

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

- *sezione Esecuzioni Immobiliari* -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc. Esecutiva Immobiliare n° 105/2021 R.G.E.

Giudice : dott.ssa Alvano Ambra

C.T.U.: ing. Annunziata Giunta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

XXXXXXXXXXXXXX

nei confronti di

XXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.

ing. Annunziata Giunta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

La sottoscritta ing. Annunziata Giunta, con studio tecnico in Reggio Calabria, via Regina Elena T.P. n.60, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria al n.A2620 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Calabria – Categoria Ingegneri al n° 585 essendo stata nominata C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare sopra emarginata con provvedimento del G.E. Dott.ssa Tiziana Drago del 16/01/2022, è stata incaricata dall'Ill.mo G.E. di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il

valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Svolgimento delle operazioni peritali:

Facendo seguito alla comunicazione di sopralluogo inviata al debitore in data 26/01/2022, in data 09/02/2022, la sottoscritta si è recata presso l'immobile per eseguire il sopralluogo ma non è stato possibile, perché non si è presentato nessuno e l'immobile era chiuso.

In tale occasione è stato riscontrato che l'edificio in cui sono ubicate le due unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva immobiliare è a quattro piani f.t. e lastrico solare e che il piano terra si presenta esternamente rifinito, mentre il piano superiore, corrispondente al sub.2, è in pessimo stato di conservazione, con infissi aperti o mancanti da cui si intravedono distacchi di intonaco dal soffitto ed infine al piano terzo vi è un'unità

immobiliare esternamente allo stato rustico, e non il lastrico solare, come risulta dalla documentazione catastale.

Successivamente, in data 15/02/2022 si fissava un ulteriore sopralluogo per la data del 23/02/2022, in cui hanno preso i carabinieri della stazione di Gallico ed il fabbro per l'accesso forzoso, ma neanche in quel caso è stato eseguito il sopralluogo, in quanto nel fabbricato vi abitano altre famiglie, ma il portone di ingresso risultava chiuso e nello stabile nessuno ha aperto. Pertanto si è stabilito di inviare ulteriore comunicazione e fissare il sopralluogo alla data del 21/03/2022, dopo aver dato comunicazione anche alle persone che risultano residenti nello stabile. In tale data è stato eseguito il primo accesso, dando poi seguito alle operazioni peritali in data 23/03/2021, come si evince dai verbali di accesso agli immobili che costituiscono l'Allegato 9 alla presente relazione.

Durante il sopralluogo presso gli immobili, entrambi ubicati in un maggior fabbricato a quattro elevazioni f.t. sito in località Gallico Marina del Comune di Reggio Calabria, Via Pozzicello n. 9, alla presenza, oltre che della sottoscritta, del custode giudiziario avv. Francesca Cugliandro e dei Carabinieri della stazione di Gallico sono stati visionati gli immobili oggetto di pignoramento e sono stati eseguiti rilievi visivi, metrici, fotografici e strumentali.

Quesito 1:

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., in particolare il creditore precedente ha depositato una relazione notarile nelle quale si ricostruiscono i vari passaggi di proprietà, nel ventennio antecedente alla data del 09/11/2021. In detta relazione notarile si specifica che il Sig. XXXXXX ha acquistato, con atto di compravendita del 25/01/2006, rep. n. 2889/850 trascritto il 27/01/2006 – R. P. 1526 R.G. 2047 la piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo di un maggior fabbricato identificato catastalmente al NCEU del Comune di Reggio Calabria alla sezione urbana GCO, foglio di mappa 9, particella 112, sub.2 e la quota di 1/3 di proprietà dell'immobile identificato con il sub. 4.

La sottoscritta ha inoltre riscontrato, dalla suddetta relazione notarile allegata al fascicolo che vi sono delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, di cui si è già relazionato al G.E. nella prima relazione del custode giudiziario, ed in particolare risulta:

- iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario num. Rep. 2090/851 del 25/01/2006 a favore di Unicredit Banca per La Casa SpA contro XXXXXX;

- trascrizione contro del 22/03/2011 atto esecutivo cautelare, verbale pignoramento immobili che, da verifiche effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Reggio Calabria, risulta una iscrizione a ruolo, n. R.Es. Imm. 26/2011 promosso da Unicredit Credit Management Bank SpA contro XXXXXX, procedura poi estinta il 06/09/2016 ma con gravame ancora pendente.

Agli atti del fascicolo risulta un estratto di mappa catastale, richiesto in data 30/11/2021, che però non si riferisce alle u.i.u. oggetto di pignoramento, poiché la ricerca del suddetto estratto di mappa è stata effettuata richiedendo il medesimo certificato alla sezione censuaria, errata, A (Reggio Calabria) invece che alla sezione censuaria D (Gallico), dove di fatto si trovano gli immobili.

La sottoscritta ha acquisito tutta la documentazione catastale inerente le u.i.u. oggetto di pignoramento, in modo da poterle identificare in modo corretto. Tale documentazione costituisce l'Allegato 1 alla presente relazione.

Quesito 2:

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Reggio Calabria, nel centro urbano di Gallico Marina, in Via Pozzicello n.9, fanno parte di un edificio di maggiore consistenza a quattro piani f.t. più lastrico solare, ed in particolare l'u.i.u. identificata con il sub.2 costituisce il piano primo (secondo f.t.) ed ha destinazione residenziale (A/3), mentre il sub.4, posto al piano terzo (quarto f.t.) è censito come lastrico solare F/5 ma nella realtà è un'u.i.u. allo stato rustico, con tamponature e tramezzature non rifinite ed il lastrico solare è stato realizzato al di sopra del suddetto immobile. L'edificio

che ospita le due u.i.u. è composto da due corpi di fabbrica adiacenti con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponature in laterizio e copertura a terrazzo piano, esternamente rifinito in parte, poiché solo la facciata principale, sulla Via Pozzicello è rifinita in corrispondenza dei primi tre piani f.t..

L'edificio che ospita le due u.i.u. è individuato, nell'estratto di mappa catastale, alla sezione D (Gallico), foglio di mappa 9, particella 112 ed è rappresentato con una forma quasi quadrata, confinante a nord con la via Pozzicello, a sud con la particella 113, a ovest con particella 642, che dovrebbe essere un terreno non edificato, ad est con la corte del fabbricato che insiste sulla particella 114. In realtà però il fabbricato ha forma irregolare e sorge in adiacenza tra due fabbricati di vecchia costruzione ad un piano f.t., anch'essi prospicienti la Via Pozzicello e nella realtà il suddetto fabbricato confina a Nord con la via Pozzicello, a sud con il terreno e un piccolo corpo di fabbrica che insistono sulla particella 113, ad est il fabbricato si estende oltre i confini della particella 112, invadendo porzione della particella 642 e porzione della particella 513, confinando ad ovest con un fabbricato di vecchia costruzione ad un piano f.t. che insiste su porzione della particella 513 e particella 512. Quanto sopra descritto è rappresentato graficamente nell'Allegato 4.

Di seguito si descrivono le caratteristiche dell'**u.i.u. posta al piano primo (secondo piano f.t.), con destinazione residenziale, identificata con il sub.2:**

L'unità immobiliare è accessibile per mezzo di una scala interna rifinita in marmo e con ringhiera metallica ed è composta da un disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio una cucina/soggiorno ed un balcone prospiciente la Via Pozzicello, graficamente rappresentati nella planimetria di cui all'Allegato 6. L'immobile ha pavimento in ceramica/gres porcellanato, pareti rifinite con intonaco civile e tinteggiatura, bagno e cucina con pareti rivestite in ceramica, seppure nel bagno si notano dei distacchi di parte del rivestimento in piastrelle, infissi in legno con vetro singolo, muniti di oscuranti in plastica del tipo tapparella, porte in legno tamburato, impianto idrico, fognario ed elettrico, completamente privo di impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. All'interno del vano scala è posizionato il contatore per la fornitura dell'energia elettrica. L'immobile si presenta in pessime condizioni di conservazione, in condizioni di inagibilità, con pareti che presentano evidenti segni di efflorescenze ed umidità che ha danneggiato intonaci e tinteggiatura, attualmente è utilizzato come deposito. Anche il balcone si presenta in pessime condizioni, con parapetto e sovrastante ringhiera in metallo che necessitano di lavori di manutenzione straordinaria, in quanto gli intonaci sono lesionati e la ringhiera con evidenti fenomeni di corrosione.

La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di 98 mq, la superficie del balcone è di 7,60 mq, mentre la superficie interna lorda è di 117,50 mq a cui corrisponde una superficie commerciale di 119,40 mq.

In merito all'**unità immobiliare posta al piano terzo (quarto piano f.t.) identificata con il sub.4, avente destinazione catastale F/5 (lastrico solare)**, si specifica che, nello stato di fatto, l'immobile non è un lastrico solare ma un'unità immobiliare allo stato rustico, con struttura portante a telaio in c.a., tamponature e tramezzature in laterizio non rifinite, priva

di pavimenti e di infissi, con copertura piana, realizzata mediante un solaio in laterocemento che delimita l'appartamento dal sovrastante lastrico solare. L'unità immobiliare edificata in sopraelevazione è raggiungibile dalla scala interna già precedentemente menzionata, che è rifinita dal piano terra al piano secondo, per poi svilupparsi priva di rifiniture sia nella pavimentazione che sulle pareti. Si è riscontrato inoltre che vi è la presenza di una porta sul pianerottolo del piano secondo, che delimita la parte non rifinita. L'unità immobiliare allo stato rustico presenta una disposizione degli ambienti simile a quella del piano primo ed ha anch'essa un balcone che si affaccia sulla Via Pozzicello, seppure lo stesso sia privo di parapetto. Sulle pareti vi sono dei tubi corrugati per la predisposizione dell'impianto elettrico. La dimostrazione che l'unità immobiliare oggi al piano terzo fosse un lastrico solare è riscontrabile dal fatto che è presente, su tutto il piano di calpestio, la guaina impermeabilizzante, che viene utilizzata a protezione delle superfici piane, come si evince dalla documentazione fotografica (Allegato 7). La presenza della stessa guaina si riscontra inoltre lungo tutto il balcone dove è presente un cordolo per la regimentazione delle acque, munito di gocciolatoi per il deflusso dell'acqua al fine di evitare ristagni.

La superficie interna calpestabile dell'unità immobiliare è pari a 96,20 mq, quella del balcone è di 11,60 mq, la superficie interna lorda è di 113,45 cui corrisponde una superficie commerciale di 116,35 mq.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Reggio Calabria, alla periferia nord, nel centro urbano di Gallico Marina, in Via Pozzicello 9, in zona urbanizzata compresa tra la Via Nazionale e la ferrovia, molto prossima al lungomare di Gallico Marina. La zona è caratterizzata dalla presenza di scuole, uffici, attività commerciali di vario genere, farmacie, supermercati. La via Nazionale, su cui si innesta la Via Pozzicello, si trova a circa 50 m dalle unità immobiliari e rappresenta un'importante arteria di collegamento tra i vari centri abitati che si trovano nella periferia nord della città, costituendo una valida alternativa al tratto autostradale per il raggiungimento del centro della città. La Via Pozzicello, come già sopra menzionato è una delle diverse strade carrabili che collega la Via Nazionale alla Via Marina di Gallico e serve le numerose abitazioni presenti in zona.

La zona è caratterizzata da un edifici per la maggior parte destinati a residenza, con un edificato abbastanza disomogeneo con la presenza sia di edifici di vecchia costruzione sia di fabbricati di nuova edificazione.

La viabilità della zona è piuttosto ordinata, dato che si può individuare un'unica direttrice di ingresso/uscita da cui si diramano delle strade, in modo pressoché ortogonale, che consentono un veloce e semplice collegamento tra diversi punti del centro urbano. La zona ha una buona dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, essendo presenti scuole fino alla scuola secondaria di I grado, attività commerciali di vario tipo e farmacie.

La zona è servita da servizio di trasporto pubblico su gomma, a bassa frequenza, che consente il collegamento con il centro urbano di Reggio Calabria.

Il centro abitato di Gallico Marina sorge in zona vicina al mare, ad una distanza di circa 7 km da Reggio Calabria. La viabilità di collegamento tra Gallico Marina e Reggio Calabria è rappresentata sia da strade urbane che extraurbane, e la presenza dello svincolo dell'autostrada A2, posto a poca distanza, consente di raggiungere velocemente varie destinazioni sia della zona tirrenica che della zona jonica, nonché i Porti di Reggio Calabria e di Villa San Giovanni, che distano rispettivamente 9 km e 10 km. La stazione ferroviaria di Gallico Marina dista poco più di 1 km, mentre le più importanti stazioni ferroviarie di Reggio Calabria e Villa San Giovanni distano rispettivamente circa 8 km e 11 km. Si evidenzia inoltre che l'Ospedale metropolitano dista 10 km ed è facilmente e velocemente raggiungibile grazie all'autostrada, così come altri luoghi di attrazione che si trovano nel centro urbano della città di Reggio Calabria.

La dotazione di parcheggi è scarsa in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, prevalentemente ad uso abitativo. È presente la rete telefonica e la pubblica illuminazione. Gli immobili non sono dotati di Attestato di Certificazione Energetica e non presentano le caratteristiche necessarie per la redazione dello stesso, in quanto l'unità immobiliare identificata con il sub. 2, posta al piano primo, risulta inagibile in quanto priva di impianti funzionanti e con rifiniture in pessimo stato di conservazione, mentre l'unità immobiliare identificata con il sub. 4 si presenta completamente allo stato rustico, priva di infissi, impianti e rifiniture.

Quesito 3:

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

L'identificazione attuale dei beni pignorati coincide con quella contenuta nell'atto di pignoramento, e consente l'individuazione degli immobili, seppure nella realtà l'immobile identificato con il sub. 4 sia un'unità immobiliare in corso di costruzione e non un lastrico solare e la consistenza degli stessi immobili è superiore, poiché nella planimetria catastale è rappresentata solo una parte dell'immobile, ovvero la porzione ricadente sulla particella 112. Si evidenzia comunque che nella planimetria catastale del sub. 2 si schematizza una superficie maggiore dell'unità immobiliare, che però non è rappresentata correttamente.

Quesito 4:

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla

sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Relativamente al sub.2, dal confronto della planimetria catastale attuale con la distribuzione planimetrica degli ambienti, rilevata durante il sopralluogo, si evince che la consistenza dell'appartamento è superiore rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in quanto l'immobile è stato edificato in parte sulla particella 112, in parte sulla particella 642 ed in parte sulla particella 513. La rappresentazione grafica attualmente in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate -Sezione Territorio di Reggio Calabria si riferisce alla sola parte che insiste sulla particella 112, pertanto è inferiore rispetto alla realtà, come si evince anche dal confronto tra i dati di superficie indicati nella visura catastale e quelli rilevati, che sono stati riportati nella planimetria dello stato di fatto, che costituisce l'Allegato 6. Si evidenzia inoltre che per l'aggiornamento catastale occorre:

- a) redigere un frazionamento, in modo da stralciare l'area di sedime del fabbricato ricadente sulle particelle 642 e 513;
- b) redigere un tipo mappale per ampliamento della particella 112;
- c) redigere l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Tali procedimenti non possono essere attuati dalla sottoscritta in quanto interessano altri soggetti che non sono coinvolti nella procedura, pertanto risulta impossibile procedere all'aggiornamento catastale in mancanza di idonee autorizzazioni.

In merito al sub.4, attualmente con categoria catastale F/5 (lastrico solare), occorre modificare la categoria da F/5 (lastrico solare) a F/3 (unità immobiliare in corso di costruzione), in quanto la sagoma è correttamente rappresentata graficamente e in visura si riporta la relativa superficie, che è molto prossima a quella rilevata. Anche in questo caso non si può procedere all'aggiornamento catastale, in quanto il Sig. XXXXXX è proprietario per una quota di 1/3 e la rimanente quota di proprietà è del Sig. XXXXXX, che è deceduto, quindi la ditta catastale non è aggiornata e gli eredi devono fornire autorizzare la variazione catastale.

Quesito 5:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

La sottoscritta ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Reggio Calabria, ufficio Urbanistica, al fine di acquisire la documentazione riguardante le unità immobiliari oggetto di pignoramento ed in particolare, dalla domanda di condono si evince che l'area su cui insiste il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea "B" (cfr. Allegato 2C – pratica di condono edilizio per la sanatoria di abusi non ancora completata).

Si evidenzia inoltre che l'area su cui insiste il fabbricato ricade in zona con vincolo paesaggistico-ambientale, istituito con Decreto Ministeriale 10/02/1976, pubblicato in gazzetta ufficiale n. 107 del 22/04/1976, seppure tale vincolo non sia stato indicato nella domanda di condono edilizio.

Quesito 6:

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per verificare la conformità urbanistico-edilizia è stata formulata apposita richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Reggio Calabria, riportata nell'allegato 2A, dove è stata acquisita, negli uffici dell'archivio storico comunale, una pratica edilizia per la costruzione di un fabbricato a tre piani f.t. con struttura in c.a. in Via Pozzicello di Gallico Marina, presentata dal Sig. XXXXXX, che ha ottenuto il parere favorevole della commissione edilizia nella seduta n. 558 del 13/08/1959, il parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità e la licenza d'uso, avente prot. 9687 del 12/10/1961. Nei disegni allegati alla suddetta pratica edilizia il fabbricato è rappresentato con forma simile a quella attuale, ma sul lato sud ha uno spazio di isolamento che ad oggi non è più presente, in quanto quello che era lo spazio di isolamento è stato chiuso con solaio latero-cementizio e tamponatura in tutti i piani, aumentando quindi la superficie autorizzata e realizzando delle luci, per evitare l'affaccio su altra proprietà, pur garantendo l'illuminazione e l'areazione. Detta documentazione è allegata alla presente e costituisce l'allegato 2B.

Presso l'ufficio urbanistica è stata inoltre reperita una pratica di condono edilizio, identificata con n. A/17801 bis del 31/03/1987, nella cui domanda, presentata da XXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXX (XXXXXX), ai sensi della Legge 47/85, si evince che il fabbricato all'epoca di presentazione della domanda di condono era a due piani f.t. e a due piani f.t., come rappresentato anche nella foto allegata alla suddetta domanda. Nel quadro B, la consistenza dichiarata dell'abuso è di 32 mq interni all'abitazione e di 32 mq esterni, di superficie non residenziale.

La pratica di condono risulta però incompleta, come si evince dalla nota prot. A/17801 bis del 29/03/2006, inviata dal Comune di Reggio Calabria - Sezione urbanistica con raccomandata A/R 312312847496 del 16/12/2006, con cui richiede la documentazione mancante da integrare per completare la pratica di condono edilizio. Detta documentazione costituisce l'allegato 2C .

In riferimento costi da sostenere per il completamento della sanatoria, si evidenzia che alla data del 29/03/2006, l'importo da versare per l'oblazione era di € 1.167,18 a cui vanno aggiunti gli ulteriori interessi legali maturati fino alla data del versamento. Inoltre occorre

produrre altri elaborati tecnici e grafici, come richiesto nella nota precedentemente richiamata, il cui costo è stimato in € 6.000,00 oltre IVA e cassa di previdenza. Vista oltre la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal sig. XXXXXX, che fa parte integrante della domanda di condono, gli oneri di urbanizzazione e costruzione non sono dovuti per il garage, in quanto edificato prima del 01/09/1967, mentre sono da versare per il piano primo (secondo f.t.), oggetto del pignoramento, costruito prima del settembre 1976. L'importo dovuto per il costo di costruzione è di circa € 800,00, mentre per gli oneri di urbanizzazione l'importo è di circa € 600,00. Vi sono poi altre somme da versare per diritti di segreteria e marche da bollo, il cui importo è di circa € 250,00.

Quindi, si stima che i costi per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria siano di circa € 9.000,00.

Pertanto, essendo la pratica edilizia incompleta, occorre integrare la documentazione richiesta per ottenere il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, riguardante il piano terra ed il piano primo (secondo f.t.), identificato con il sub.2, oggetto di pignoramento.

Relativamente al sub. 4, censito catastalmente con la categoria F/5 (lastrico solare), non vi è alcun titolo autorizzativo, né tantomeno domande di condono edilizio per la sanatoria dello stesso, e pertanto è da considerarsi completamente abusivo e non sanabile.

Quesito 7:

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalla documentazione in atti e dalle ricerche eseguite, non risulta che gli immobili siano gravati da livello o uso civico.

Quesito 8:

specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento non sono ubicate in condominio e pertanto non vi sono spese condominiali.

Quesito 9:

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento saranno suddivise in due lotti, di cui si riportano le caratteristiche:

Lotto 1: Unità immobiliare ad uso residenziale (categoria catastale A/3), ubicata in località Gallico del Comune di Reggio Calabria, Via Pozzicello 9, posta al piano primo

(secondo f.t.) di un maggior fabbricato a quattro elevazioni f.t.,più lastrico solare, con accesso indipendente dalla strada, identificata in NCEU del Comune di Reggio Calabria alla sezione urbana GCO, foglio di mappa 9, part. 112, sub. 2, i cui dati catastali vanno aggiornati, in quanto l'immobile rappresentato in banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio non è conforme alla realtà. La superficie commerciale è di 119,40 mq;

Lotto 2: unità immobiliare in corso di costruzione, ubicata in località Gallico del Comune di Reggio Calabria, Via Pozzicello 9, posta al piano terzo (quarto f.t.) di un maggior fabbricato a quattro elevazioni f.t.,più lastrico solare, con accesso indipendente dalla strada, identificata in NCEU del Comune di Reggio Calabria alla sezione urbana GCO, foglio di mappa 9, part. 112, sub. 4, i cui dati catastali vanno aggiornati, in quanto l'immobile rappresentato in banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio non è conforme alla realtà e non è più un lastrico solare. La superficie commerciale è di 116,35 mq;

Quesito 10:

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il sig. XXXXXX ha la piena proprietà dell'u.i.u. identificata con il sub. 2, mentre è proprietario per 1/3 dell'u.i.u. identificata con il sub. 4, che pertanto è pignorato solo per la quota di 1/3. Poiché, come già sopra descritto, l'immobile di cui al sub.4 non è più un lastrico solare, che sarebbe stato facilmente divisibile, ma è un'unità immobiliare allo stato rustico e completamente abusiva, pertanto non è divisibile.

Quesito 11:

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

Dal sopralluogo effettuato è emerso che le unità immobiliari non sono abitabili, ed infatti sono libere e prive dei requisiti di agibilità.

Quesito 12:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
Come già sopra riportato, l'immobile è libero.

Quesito 13:

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento non grava alcun vincolo, né tantomeno risultano usi civici.

Quesito 14:

determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Per la determinazione del valore delle unità immobiliari, è stata eseguita una stima di tipo sintetico-comparativo basata sui valori di mercato attuali di immobili con requisiti simili e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, quali posizione, appetibilità commerciale, stato di conservazione e manutenzione, grado di finiture ed epoca di costruzione, stabilità strutturale, dotazione di impianti, etc....

L'indagine di mercato è stata svolta acquisendo dati circa le compravendite di beni simili ubicati nella stessa zona, presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, dell'Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio, da consultazioni della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari e dal mercato immobiliare così come rilevato dal Borsino Immobiliare e da agenzie immobiliari operanti nella zona in cui si trova l'immobile.

Il valore di ogni singolo immobile è determinato dal prodotto della superficie commerciale dello stesso per il valore unitario, così come determinato dall'indagine di mercato, moltiplicato per dei coefficienti correttivi o coefficienti di merito.

Per la valutazione è necessario calcolare la superficie commerciale dell'immobile intesa come la sommatoria delle superfici lorde dell'unità immobiliare e delle superfici accessorie omogeneizzate.

Nella stima è stato considerato che l'appartamento, posto al piano primo (secondo f.t.) identificato con il sub.2 ha una superficie commerciale di 119,40 mq si trova in pessimo stato di conservazione ed attualmente è inagibile, seppure può essere utilizzabile dopo la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per la stima dell'immobile in corso di costruzione, posto al piano terzo (quarto piano f.t.), edificato abusivamente e non sanabile, è stato considerato il valore dell'area del corrispondente lastrico solare, la cui superficie complessiva è di 125,10 mq, ma che è stata omogeneizzata, pertanto la superficie commerciale, ottenuta considerando la superficie al 25% fino alla superficie di 25 mq e al 10% per la rimanente superficie, è risultata pari a 18 mq.

Per la stima del più probabile valore di mercato si è condotta un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari per reperire le quotazioni correnti di immobili con caratteristiche simili ubicati nelle zone limitrofe. Inoltre sono stati considerati anche i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (valori OMI), pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi al secondo semestre dell'anno 2021, in quanto forniscono delle indicazioni di massima e sono state eseguite delle valutazioni su caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali posizione, appetibilità commerciale, stato di conservazione e manutenzione, grado di finiture, età della costruzione, stabilità strutturale, dotazione di impianti, grado di accessibilità al bene. I valori OMI acquisiti costituiscono l'Allegato 3.

Dall'indagine di mercato eseguita si è rilevato che i valori medi di mercato sono congrui con i valori OMI, giacché sono stati riscontrati i seguenti valori:

| <i>Destinazione d'uso</i> | <i>Zona</i> | <i>Valore minimo</i> | <i>Valore massimo</i> |
|--|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Unità immobiliare ad uso residenziale - abitazioni di tipo economico | centri urbani di Catona e Gallico | 570,00 €/mq | 820,00 €/mq |

Per quanto sopra esposto, il valore del bene immobile pignorato, introducendo degli opportuni coefficienti correttivi per considerare aspetti intrinseci ed estrinseci che si discostano dalla media della zona, come già sopra riportati, e inoltre, in considerazione degli importi relativi agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, dell'analisi dello stato reale in cui si trovano gli immobili, in particolare del terrazzo, il cui volume edificato al di sopra dovrà essere demolito per rimuovere l'abuso, è stato così calcolato:

| <i>Descrizione</i> | <i>Superficie commerciale</i> | <i>Valore unitario</i> | <i>Valore complessivo (€)</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Unità immobiliare ad uso residenziale (sub.2) | 119,40 mq | 420,00 €/mq | 50.000,00 |
| Unità immobiliare in corso di costruzione (sub.4) | 18,00 mq | 420,00 €/mq | 7.500,00 |

Esaminate quindi le spese che occorre detrarre per la regolarizzazione urbanistica degli immobili, ed in considerazione che l'esecutato ha una quota di proprietà per 1/3 del lastrico solare, la sottoscritta esprime il valore dei beni immobili pignorati, come di seguito riportato:

| Lotto | Descrizione | Identificazione catastale | Valore immobile (€) |
|--|--|---|----------------------------|
| 1 | Unità immobiliare ad uso residenziale (sub.2) | NCEU Comune di Reggio Calabria, sezione urbana GCO, foglio di mappa 9 part. 112, sub. 2 | 41.000,00 |
| 2 | Quota di 1/3 di proprietà dell'unità immobiliare in corso di costruzione (sub.4) | NCEU Comune di Reggio Calabria, sezione urbana GCO, foglio di mappa 9 part. 112, sub. 4 | 2.500,00 |
| VALORE TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO (€) | | | 43.500,00 |

Considerando quanto sopra riportato, il valore del compendio pignorato è di € **43.500,00** (diconsi Euro quarantatremilacinquecento/00).

Conclusioni:

La sottoscritta C.T.U. con la presente relazione che si compone di n.15 pagine oltre allegati, ritiene di aver esaurientemente adempiuto l'incarico ricevuto e, in ogni caso, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento che dovesse essere ritenuto opportuno.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ALLEGATO 1 - Visure Catastali storiche delle u.i.u. oggetto di pignoramento e dei terreni su cui insiste porzione del fabbricato, estratto di mappa, elenco immobili, planimetrie catastali;
- ALLEGATO 2 - Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Reggio Calabria (Allegato 2A), relativa pratica edilizia ritirata presso l'archivio storico del Comune di Reggio Calabria (Allegato 2B) e pratica di condono edilizio per la sanatoria di abusi non ancora completata (Allegato 2C);
- ALLEGATO 3 - Quotazioni immobiliari estratte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Anno 2021 – Semestre 2;
- ALLEGATO 4 - Rappresentazione grafica dell'edificio sulle particelle catastali;
- ALLEGATO 5 - Planimetria generale del sub.2 con indicazione dei punti di presa e rilievo fotografico;
- ALLEGATO 6 - Planimetria dell'unità immobiliare al piano primo – SUB.2 (stato di fatto);
- ALLEGATO 7 - Planimetria generale del sub.4 con indicazione dei punti di presa e rilievo fotografico;
- ALLEGATO 8 - Planimetria dell'unità immobiliare al piano terzo – ex lastrico solare – SUB.4 (stato di fatto);
- ALLEGATO 9 - Verbali di accesso agli immobili

Reggio Calabria, li 25/05/2022

Il C.T.U.
ing. Annunziata Giunta