

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

- *sezione Esecuzioni Immobiliari* -



Proc. Esecutiva Immobiliare n° 112/2021 R.G.E.

Giudice : dott. Stefano Cantone

C.T.U.: ing. Alberto Salutari



Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

XXXXXXXXXXXXXX

nei confronti di

XXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



C.T.U.

ing. Alberto Salutari



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

Il sottoscritto Ing. Alberto Salutari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n° 1554 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Calabria – Categoria Ingegneri al n° 332, essendo stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 112/2021, con provvedimento del G.E. Dott.ssa Tiziana Drago del 23/01/2022, è stato incaricato dall'Ill.mo G.E. di rispondere ai seguenti quesiti :

- 1) verifici, 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;
verifici 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 04/03/2022, il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire l'accesso, congiuntamente al Custode Giudiziario.

In tale occasione è stato riscontrato che l'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, è a sette piani f.t. e seminterrato; che per ogni piano vi sono più u.i.u., che il fabbricato è esternamente rifinito in parte e che l'accesso all'appartamento è consentito dalla strada Variante di Via Anita Garibaldi da un ingresso rialzato rispetto al piano stradale e leggermente arretrato rispetto la strada stessa, in modo che nell'area antistante è possibile il parcheggio di autovetture.

Durante il sopralluogo, presso l'appartamento posto al piano primo, è stato visionato l'immobile 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;*

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., in particolare il creditore procedente ha depositato una relazione notarile nella quale si ricostruiscono i vari passaggi di proprietà, nel ventennio antecedente alla data del 13/12/2021.

In detta relazione notarile si specifica che il Sig. XXXXXXXXX ha acquistato, con atto di compravendita del 08/05/2008, Rep. n. 87689/17819 trascritto il 29/05/2008 – 10351/7768, 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 779, sub.30.

Il sottoscritto ha inoltre riscontrato, dalla suddetta relazione notarile allegata al fascicolo che vi sono delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, come di seguito riportati :

- Trascrizione nn. 11484/8585 del 13/06/2008 nascente da verbale di pignoramento immobili del 23/05/2008 Numero di repertorio 323 emesso da Ufficiale Giudiziario Sede Reggio di Calabria a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata XXXXXXXXXXXX a Reggio di Calabria, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a Reggio di Calabria Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Grava su Reggio di Calabria Sezione Urbana GCO, Foglio di mappa 9, Particella 779, Sub. 8
- Iscrizione nn. 15432/952 del 26/08/2014 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 15/07/2014 Numero di repertorio 1590 emesso da Tribunale Sede Reggio di Calabria a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede Cosenza, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto ispezione ipotecaria ufficio provinciale di Reggio Calabria Territorio in data 12/09/2014 servizio di pubblicità immobiliare contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a Reggio di Calabria Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a Reggio di

Calabria Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXX, capitale € XXXXXXXX Totale € XXXXXXXXXXX - Grava, fra gli altri, su Reggio di Calabria Sezione Urbana GCO Foglio di mappa 9, Particella 779, Sub. 30

- Iscrizione nn. 21036/1360 del 25/11/2014 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 29/10/2014 Numero di repertorio 2973 emesso da Tribunale Sede Reggio di Calabria a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX Sede Cosenza Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXX a Reggio di Calabria Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX capitale € XXXXXXXXXX Totale € XXXXXXXXX - Grava, fra gli altri, su 1/2 dell'immobile in Reggio di Calabria sezione Urbana GCO Foglio di mappa 2, Particella 779, Sub. 30
- Iscrizione nn. 3854/354 del 10/03/2016 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 04/02/2016 Numero di repertorio 421 emesso da Tribunale Sede Reggio Emilia a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX Sede Reggio Emilia Codice fiscale XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX nato il 16/01/1942 a Reggio di Calabria Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXX a Reggio di Calabria Codice fiscale XXXXXXXXXXXX capitale € XXXXXXXXX Totale € XXXXXXXXX - Grava, fra gli altri, su Reggio di Calabria Sezione Urbana GCO Foglio di mappa 9, Particella 779, Sub. 30
- Trascrizione nn. 7155/5759 del 06/05/2016 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 19/04/2016 Numero di repertorio 1142 emesso da Tribunale Sede Reggio di Calabria a favore di XXXXXXXXXXXX Sede Cosenza Codice fiscale XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXX a Reggio di Calabria Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXX a Reggio di Calabria Codice fiscale XXXXXXXXXXXX - Grava su Reggio di Calabria Sezione Urbana GCO Foglio di mappa 9, Particella 779, Sub. 30
- Trascrizione n. 10067/8123 del 03/07/2017 nascente da verbale di pignoramento immobili del 23/05/2017 Numero di repertorio 1405 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'appello di Reggio Calabria Sede Reggio di Calabria a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a Reggio di Calabria Codice fiscale XXXXXXXXXXXX - Grava, fra gli altri, su Reggio di Calabria Foglio di mappa 9, Particella 779, Sub. 30
- Trascrizione nn. 21337/17881 del 13/12/2021 nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/11/2021 Numero di repertorio 1921 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Reggio Calabria Sede Reggio di Calabria a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX (Richiedente : XXXXXXXXXXXX per

XXXXXXXXXXXX Via V. XXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXX nato il XXXXXXXX a Reggio di Calabria Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a Reggio di Calabria Codice fiscale XXXXXXXX - Grava su Reggio di Calabria Sezione Urbana GCO Foglio di mappa 9, Particella 779, Sub. 30.

Il sottoscritto, inoltre, ha acquisito le visure, l'estratto di mappa, gli elaborati planimetrici redatti alla data del primo accatastamento e quello risalente alla data del 18/04/2008 in cui è stato generato il Sub. 30, l'elenco immobili e la planimetria catastale riguardanti l'unità immobiliare che identificano univocamente l'immobile.

Tale documentazione costituisce l'Allegato n. 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 (calpestable) 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;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Reggio Calabria, nel centro urbano di XXXXXX, in XXXXXXXXXXX di Via XXXXXXXXXXXX, fa parte di un edificio di maggiore consistenza a sette piani f.t. più seminterrato, ed in particolare l'u.i.u. identificata con il Sub. 30 costituisce una porzione del piano primo (secondo f.t.) ed ha destinazione residenziale (A/2). L'edificio che ospita l'u.i.u. ha struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponature in laterizio, esternamente non è rifinito, mentre all'interno le parti comuni risultano rifinite solo in parte.

L'edificio è individuato, nell'estratto di mappa catastale, alla sezione XXXXXXXX, Foglio di mappa 9, Particella 779, confinante a nord con Particella 1281, ad est con la strada variante XXXXXX, a sud con la particella 646 e 592, a ovest con particella 778.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al piano primo, confina con il Sub. 7, con il Sub. 3 (BCNC vano scala) e con il Sub. 32.

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. 30 :**

L'unità immobiliare è accessibile per mezzo di una scala interna rifinita solo in parte, o da un ascensore ed è composta da un disimpegno, tre camere, due bagni, un corridoio, una

cucina e due balconi, di cui uno con affaccio sulla corte del fabbricato e l'altro che si affaccia sulla strada privata che consente l'accesso anche ad altri fabbricati.

La disposizione degli ambienti è stata rappresentata graficamente nella planimetria di cui all'Allegato 6.

L'immobile ha pavimento in gres porcellanato; pareti rifinite con intonaco civile e tinteggiatura; bagno e cucina con pareti rivestite in ceramica; infissi in alluminio con vetro singolo, muniti di oscuranti in plastica del tipo tapparella e zanzariere; porte in legno tamburato munite di vetro; impianto idrico, che nei bagni è realizzato con impianto di distribuzione esterno, fognario ed elettrico; completamente privo di impianti di riscaldamento, e produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico e caldaia a gas alimentata da bombola.

L'immobile si presenta complessivamente in buone condizioni di conservazione, con pareti rifinite con intonaci e tinteggiatura.

I balconi hanno pavimento in piastrelle di ceramica, delimitati da parapetto in muratura non rifinito e sovrastante ringhiera in ferro con evidenti fenomeni di corrosione e che pertanto necessitano di lavori di manutenzione.

La superficie interna calpestabile dell'appartamento è di 88,75 mq, la superficie del balcone è di 14,30 mq, mentre la superficie interna lorda è di 102,40 mq, a cui corrisponde una superficie commerciale di 105,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Reggio Calabria, alla periferia nord, nel centro urbano di XXXXX, in strada variante di Via XXXXXXXXXXXX in zona urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di scuole ed attività commerciali. La via strada variante di Via XXXXXXXXXXXX rappresenta un'arteria stradale importante, lungo la quale si è sviluppata una buona parte dell'edificato di XXXXXX.

La zona è caratterizzata da un edificato abbastanza disomogeneo con la presenza sia di edifici di vecchia costruzione sia di fabbricati di nuova edificazione, ad uso residenziale a più piani f.t..

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, con una frequenza costante di circa una corsa all'ora durante l'arco della giornata, che consente il collegamento con il centro urbano di XXXXXXXXXXXX.

Il centro abitato di XXXXXX Superiore sorge in zona vicina al mare, ad una distanza di circa 10 km da XXXXXXXXXXXX.

La viabilità di collegamento tra XXXXXXXXXXXX e XXXXXXX è rappresentata sia da strade urbane che extraurbane, e la presenza dello Svincolo dell'Autostrada del Mediterraneo "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 circa 9 km e 10 km.

La stazione ferroviaria di Gallico Marina dista circa 2 km, mentre le più importanti stazioni ferroviarie di Reggio Calabria e Villa San Giovanni distano circa 10 km.

Si evidenzia inoltre che l'Ospedale Metropolitano dista circa 11 km ed è facilmente e velocemente raggiungibile grazie all'Autostrada del Mediterraneo "A2".

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.

L'immobile non è dotato di Attestato di Certificazione Energetica, pertanto è stato redatto dal sottoscritto, come richiesto dal G.E., da cui è risultato una classe energetica D. Tale Attestato, trasmesso agli Uffici competenti, costituisce l'Allegato 8

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 del bene pignorato coincide con quella contenuta nell'Atto di pignoramento, e consente l'individuazione dell'immobile.

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;

L'immobile non necessita di variazioni catastali, in quanto, allo stato attuale, risulta rappresentato correttamente.

Quesito 5:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

L'area su cui insiste il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea "E" - zona per attività primarie.

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.

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 2.

Tale attività ha richiesto molto tempo ed è stata definita dal Comune di Reggio Calabria, solo in data 13/05/2022, in quanto vi erano diverse pratiche di condono riferite ad u.i.u. ubicate nello stesso edificio, ma la pratica di condono dell'u.i.u. oggetto di pignoramento non è stata reperita in archivio.

Pertanto, come si evince dalla documentazione inviata dal Comune di Reggio Calabria, in risposta alla richiesta inoltrata dal sottoscritto, il funzionario preposto afferma che la pratica di condono "n. XXXXXXXXXXX - ditta XXXXXXXXXXX, relativa alla realizzazione di due unità ad uso abitativo, facenti parti di un fabbricato a sei piani f.t. La stessa non è presente in archivio di deposito, tuttavia si è in grado di fornire, in allegato, le scansioni del modelli "A" e del modello "R". Si precisa che nelle domanda in parola non viene indicata nulla alla voce localizzazione dell'abuso, ma solamente informazioni relative alla toponomastica" (cfr. Allegato 2)

Pertanto il sottoscritto non ha elementi utili per potere valutare la conformità Urbanistica-Edilizia dell'immobile, seppure è presente la pratica di condono identificata con il n. XXXXXXXXXXX presentata, ai sensi della L. 47/85, dalla Sig.ra XXXXXXXXXXX.

Detta domanda di condono viene indicata anche nell'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto CTU, che si riporta in Allegato 4.

Inoltre, data la presenza della domanda di condono edilizio non ancora completata, è presumibile che l'immobile possa essere sanato.

Non è possibile quantificare i costi per la sanatoria, dato che non vi sono elementi per quantificare il costo per la produzione della documentazione mancante, né tantomeno è noto l'importo delle oblazioni versate o ancora da versare.

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;

L'unità immobiliare, come si evince anche dal contratto di locazione, è ubicata in un edificio in cui non vi è un condomino, pertanto non vi sono spese condominiali da versare, in quanto, le spese per le parti comuni vengono ripartite tra i proprietari.

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;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto, di cui si riportano le caratteristiche:

Lotto 1 : Unità immobiliare ad uso residenziale (categoria catastale A/2), ubicata in località Gallico del Comune di XXXXXXXXX, strada variante di Via XXXXXXXXXXXX, 48, posta al piano primo (secondo f.t.) di un maggior fabbricato a sette elevazioni f.t., più seminterrato, con accesso indipendente dalla strada, identificata in NCEU del Comune di XXXXXXXX alla Sezione Urbana XXXX, Foglio di mappa 9, Particella 779, Sub. 30, avente superficie commerciale di 105,00 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. XXXXXXXXXXXX e la moglie Sig.ra XXXXXXXXXXXX, poiché in comunione legale dei beni, hanno la piena proprietà dell'u.i.u. identificata con il Sub. 30 e lo stesso 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 l'unità immobiliare è concessa in locazione, con contratto originario stipulato in data 01/06/2013, della durata di due anni, che si rinnova per altri quattro anni in caso in cui il locatore non esprima la volontà di volere rescindere il contratto.

Detto contratto è stato rinnovato in data 29/06/2021, pertanto precedente rispetto alla trascrizione del pignoramento, con validità dal 01/07/2021 al 30/06/2025. Detto contratto di locazione, costituisce l'Allegato 3.

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 concesso in locazione a terzi.

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 restite 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 dell'unità immobiliare, 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 mercato è determinato dal prodotto della superficie commerciale dell'immobile 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. 30 ha una superficie commerciale di 105,00 mq si trova in buono stato di conservazione, seppure in un edificio esternamente non rifinito, attualmente necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, soprattutto per quanto riguarda la parte esterna.

Per la stima dell'epoca di costruzione, è stata considerata la data della domanda di condono, risalente all'anno 1987

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 5.

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 XXXXXXXX	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 che occorre sostenere degli importi relativi alla regolarizzazione urbanistica, seppure non analiticamente determinabili, vista la carenza documentale è stato così calcolato:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo (€)</i>
Unità immobiliare ad uso residenziale in NCEU Comune di Reggio Calabria, sezione urbana XXX, foglio di mappa 9 part. 779, sub.30	105 mq	670,00 €/mq	70.000,00
VALORE TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO (€)			70.000,00

Considerando quanto sopra riportato, il valore del compendio pignorato è di € **70.000,00** (*diconsi Euro settantamila/00*).

Conclusioni :

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione che si compone di n.13 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, estratto di mappa, elaborati planimetrici (alla data del primo accatastamento e alla data del 18/04/2008 in cui è stato generato il Sub. 30), elenco immobili, planimetria catastale;
- ALLEGATO 2 - Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Reggio Calabria e relativa risposta completa di allegati;
- ALLEGATO 3 - Copia del contratto di locazione con ricevuta di rinnovo;
- ALLEGATO 4 - Atto di compravendita;
- ALLEGATO 5 - Quotazioni immobiliari estratte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Anno 2021 – Semestre 2°;
- ALLEGATO 6 - Planimetria dell'unità immobiliare (stato di fatto);
- ALLEGATO 7 - Planimetria generale con indicazione dei punti di presa e rilievo fotografico;
- ALLEGATO 8 - Attestato di Prestazione Energetica;

Reggio Calabria, lì 27/05/2022

Il C.T.U.
ing. Alberto Salutari