



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
ASTE GIUDIZIARIE®

G.I. DOTT.SSA TIZIANA DRAGO

N. ruolo generale 35/2021

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.

Ing. Giuseppe Balzetti

Reggio Calabria li, 19.12.2021



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL.MO Sig. G.I. Dott.ssa Tiziana Drago

Premessa:

Con ordinanza dell'01.07.2021 la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Giuseppe Balzetti con studio professionale in Reggio Calabria Via Petrellina n° 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria al n° A-2034 ed all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Reggio Calabria al n. 428, C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare n. 35/2021 R.G.Es. promossa

affidandomi la seguente consulenza tecnica al fine di accertare quanto

segue:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata

richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

-se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, 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 all'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; accerti, altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e prevele le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;



7) 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 Giudice dell'esecuzione) 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;

8) 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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo 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;

9) 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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;



10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se



trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato.

Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo un accurato studio dei fascicoli, ho dato inizio alle operazioni di consulenza. Nei giorni precedenti al sopralluogo ho estratto telematicamente dal sito dell'Agenzia del Territorio, le visure catastali, le planimetrie catastali e l'estratto del foglio di mappa, in cui ricade il fabbricato oggetto di accertamento, al fine di poterlo individuare sul posto; successivamente, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria (RC) per effettuare le verifiche sulla conformità urbanistica dell'immobile e sulla sussistenza o meno del certificato di agibilità.

Sopralluogo - Il 14.07.2021, data stabilita per il sopralluogo, previo avviso, alle ore 17.00 presso il fabbricato oggetto di consulenza ubicato nel Comune di Reggio Calabria (RC), Via Reggio Campi II Tronco Strada privata n. 199, alla presenza del Custode Giudiziario designato Avv. Francesca Melara e del debitore esecutato Sig. [REDACTED] hanno avuto inizio le operazioni peritali. Sulla scorta della documentazione catastale prima acquisita, sono state identificate le tre unità immobiliari oggetto di pignoramento; tutti gli immobili sono stati fotografati e rilevati planimetricamente.

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Scopo della presente relazione è quello di illustrare inizialmente tutti gli elementi a disposizione per poi procedere alla stima dell'immobile, attraverso l'elaborazione di tali elementi; compito del CTU è quindi quello di stabilire,



attraverso corretti procedimenti estimativi, il suo valore in maniera che corrisponda il più possibile ai requisiti di congruità. Per le caratteristiche e le peculiarità delle unità immobiliari in oggetto, sarà utilizzato il metodo della stima sintetica comparativa.

Stima sintetica-comparativa.

Consiste nel formulare un giudizio di stima sul più probabile prezzo di vendita del bene, conseguibile in una normale contrattazione di compravendita. Al fine di pervenire alla determinazione del valore venale dell'unità immobiliare in oggetto, si applicherà il criterio sintetico-comparativo sulla base degli elementi acquisiti dal sottoscritto durante gli accertamenti peritali e sulla scorta di tutti i parametri possibili di raffronto, consultando altresì i tariffari pubblicati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Per giungere ad un'equa valutazione dell'immobile in oggetto, occorre analizzare le caratteristiche intrinseche dello stesso ed estrinseche dell'area in cui l'immobile è ubicato. Tra le caratteristiche intrinseche di un'immobile, vi sono tutte quelle condizioni interne, proprie degli immobili oggetto di stima e, quindi, andranno considerate:

- posizione ed orientamento del sito (esposizione, illuminazione);
- configurazione planimetrica, estensione del lotto e caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- eventuali servitù passive, esistenza o meno di vincoli di varia natura.

Tra le caratteristiche estrinseche di un'area, cioè esterne ad essa ed estranee all'immobile oggetto di stima, vanno considerate:

- a) l'ubicazione;



- b) le condizioni climatiche, l'igiene, la salubrità della zona in cui esso ricade;
- c) la destinazione urbanistica;
- d) l'urbanizzazione del lotto (servizi e infrastrutture);
- e) la realtà economico-sociale della zona (densità e distribuzione della popolazione);
- f) la situazione oggettiva del mercato immobiliare.

Le caratteristiche estrinseche non agiscono sul singolo immobile, ma esercitano il loro effetto sul valore di tutti gli immobili di una determinata zona che presenti caratteristiche omogenee.

Tutte queste condizioni, siano esse intrinseche o estrinseche, incidono sul valore dell'immobile considerato, in quanto agiscono direttamente sul reddito o sulla potenziale collocazione sul mercato dello stesso.

Risposte ai quesiti formulati

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:
- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.



Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

-se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).



Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, 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;

Dalla verifica della documentazione è emersa la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, detta certificazione fa riferimento ad un atto di donazione trascritto in data antecedente a venti anni. Sempre il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa catastale relativo al foglio ed alla particella in cui insistono gli immobili pignorati, non risultano invece depositate le visure catastali storiche relative alle unità oggetto di esecuzione. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati nella certificazione notarile.

Dall'accertamento condotto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili pignorati di cui si allegano le relative note (vedi ALLEGATO n. 1).



- Iscrizione del 05/05/2009 Registro particolare 927 Registro generale 7226 Pubblico Ufficiale Tribunale di Lucca Rep. 708 del 09/04/2009 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- Trascrizione del 26/04/2021 Registro particolare 5514 Registro generale 6560 Pubblico ufficiale Uff. Giudiz. Corte D'Appello di Reggio Calabria Rep. 489 del 29/03/2021 Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento, identificati al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 89 della sezione censuaria di Reggio Calabria, particella n. 1595 (vedi ALLEGATO n. 3-4-5), sono i seguenti:

- Abitazione posta al piano terra, sub. 6 (ex sub. 3) categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita catastale € 867,65;
- Abitazione posta al 1° piano, sub. 4 categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita catastale € 867,65;
- Abitazione posta al 2° piano, sub. 5 categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita catastale € 867,65.

Detti immobili sono intestati catastalmente ai Sig.ri

Tali immobili, appartengono ad un fabbricato in cemento armato a quattro elevazioni fuori terra, ubicato in località Condera di Reggio di Calabria, alla Via Reggio Campi II tronco strada privata n. 199 (vedi ALLEGATO N. 2 e 2/a e ortofoto n. 1-2-3-4).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state realizzate abusivamente dal Sig. _____ nei primi anni ottanta. Per dette unità lo

stesso _____ ha presentato domanda di condono edilizio in sanatoria

legge 47/85 pratica A/16071 del 31/10/1986 (vedi ALLEGATO N. 18). Dagli accertamenti condotti dallo scrivente presso l'Ufficio condono edilizio del

Comune di Reggio Calabria è emerso che il Sig. _____ con la

domanda di condono edilizio n. A/16071 ha richiesto di sanare le tre unità

immobiliari appartenenti al maggior fabbricato in cemento armato identificato catastalmente dalla particella 1595. Nello specifico, il piano terra è stato sanato

con il modello D, della legge 47/85, in quanto destinato ad opere non

residenziali, mentre le unità poste ai piani primo e secondo sono state sanate con due distinti modelli A, della legge 47/85, opere ad uso residenziale. Ad

oggi l'istruttoria della pratica non è stata completata, essendo la stessa carente della documentazione tecnica di rito. Anche gli importi versati a titolo di

oblazione ed oneri concessori devono essere integrati per un importo complessivo di € 7909,61 come da certificazione rilasciata dall'Ufficio tecnico

comunale preposto, di cui si allega copia (vedi ALLEGATO N. 16). Sempre dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio tecnico comunale in merito alla

destinazione urbanistica del suolo e alla presenza di eventuali vincoli tutori e/o inibitori, hanno evidenziato che l'area, su cui insiste il fabbricato oggetto di

esecuzione, fino alla data del 21/01/2020 ricadeva in zona omogenea F- aree per attrezzature cimiteriali del PRG comunale. Dal 22/01/2020, a seguito

dell'adozione del Piano Strutturale Comunale PSC, l'area in questione ricade in zona agricola in attesa dell'approvazione del PSC. Su detta area sono

presenti i vincoli, sismico, archeologico, limitazioni aeroportuali, cimiteriale e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



fascia di rispetto cimiteriale, come da certificazione rilasciata dall'Ufficio tecnico comunale (vedi ALLEGATO N. 15).

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;

Gli immobili pignorati consistono di:

- sub. 6 (ex sub. 3), abitazione posta al piano terra; l'accesso a detta abitazione avviene dal portone d'ingresso del fabbricato posto al civico n. 199 di Via Reggio Campi II tronco strada privata. La superficie calpestabile dell'abitazione è pari a 185,61 mq.



La distribuzione dei vani dell'abitazione è raffigurata nella planimetria e nella documentazione fotografica, che attesta lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo (vedi ALLEGATO N. 9 e fotografie n. 12....23).

- sub. 4, abitazione posta al piano primo; l'accesso a detta abitazione avviene dal portone d'ingresso del fabbricato posto al civico n. 199 di Via Reggio Campi II tronco strada privata. Il fabbricato è dotato di ascensore e la superficie calpestabile dell'abitazione è pari a 179.85 mq oltre 44.60 mq destinati a balconi.

La distribuzione dei vani dell'abitazione è raffigurata nella planimetria e nella documentazione fotografica, che attesta lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo (vedi ALLEGATO N. 10 e fotografie n. 24....33).

- sub. 5, abitazione posta al piano secondo; l'accesso a detta abitazione avviene dal portone d'ingresso del fabbricato posto al civico n. 199 di Via Reggio Campi II tronco strada privata. Il fabbricato è dotato di ascensore e la superficie calpestabile dell'abitazione è pari a 182,42 mq oltre 41,44 mq destinati a balconi.

La distribuzione dei vani dell'abitazione è raffigurata nella planimetria e nella documentazione fotografica, che attesta lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo (vedi ALLEGATO N. 11 e fotografie n. 34....55).

Tutti gli immobili appartengono al maggior fabbricato in c.a. a quattro elevazioni fuori terra, di cui solo i primi tre piani sono interessati dal pignoramento; l'unità immobiliare posta al quarto piano, destinata anch'essa ad abitazione, non risulta censita al catasto urbano. Il fabbricato insiste nella particella 1595 che ha un'estensione di 1300 mq catastali, configurandosi così, come la corte esterna del fabbricato, quindi come bene comune non censibile.



In detta corte ricade un piccolo manufatto ad un piano f.t. posto lungo il confine nord della particella 1595 (vedi foto n. 11), di cui non è emersa alcuna autorizzazione edilizia, lo stesso dicasi per le pensiline in legno lamellare (vedi foto n. 9) ricadenti sul confine sud della particella 1595. La particella 1595, confina a nord con la particella 1025, a sud est ed ovest con la particella 2332 (vedi ALLEGATO N. 2). Su quest'ultima particella ricade la strada privata (vedi foto n. 3-4-5) di accesso al fabbricato, che ha inizio dal cancello carrabile e pedonale (vedi foto n. 2) posto a circa 95 m dal fabbricato. A detto cancello si giunge dopo aver percorso un tratto di strada privata aperta al pubblico, di circa 90 m, che s'innesta alla strada comunale Via Reggio Campi II tronco (vedi foto n. 1). I confini prima descritti possono essere meglio desunti dalla lettura della mappa catastale (vedi ALLEGATO N. 2/a) e dall'elaborato planimetrico catastale, che è stato aggiornato dallo scrivente, alla luce delle difformità accertate nel corso dei sopralluoghi (vedi ALLEGATI N. 6-7-8).

2.1 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Le tre unità immobiliari pignorate sono ubicate nel Comune di Reggio Calabria, nel rione "Condera" a circa 130 m dall'omonimo cimitero (vedi ALLEGATO N. 19). Trattasi di una zona semicentrale del centro cittadino, facilmente raggiungibile anche dai mezzi di trasporto pubblico, essendo l'area in questione ben servita dai mezzi di trasporto pubblico e posta a breve distanza dalla Stazione Ferrovia, dal centro cittadino, dal GOM (Grande Ospedale Metropolitano) e dagli svincoli autostradali. Nelle immediate vicinanze non si trovano attività commerciali e ricettive, vista anche la vicinanza con il cimitero. Spostandosi di qualche chilometro lungo la direttrice monte –mare si raggiunge il centro cittadino, dove è possibile trovare attività



commerciali, uffici pubblici e scuole di ogni ordine e grado (vedi ortofoto n. 1-2-3-4).

L'accesso alle abitazioni avviene dal corpo scala, dotato anche di impianto ascensore. Tutte le unità abitative al loro interno si presentano in buone condizioni di manutenzione, dotate d'impianto di riscaldamento con radiatori a parete. Il piano terra, alla data del sopralluogo, risultava diviso in due unità immobiliari destinate rispettivamente ad abitazione (vedi foto n. 12....17) ed a locale di sgombero (vedi foto n. 18...23). La separazione delle due unità immobiliari era stata realizzata mediante la chiusura di una porta, con un pannello di cartongesso, posta nell'ingresso dell'abitazione (vedi foto n. 12) che dava continuità all'intera abitazione. Pertanto lo scrivente ha provveduto a variare la destinazione d'uso catastale da locale deposito ad abitazione essendo la destinazione più compatibile con quanto effettivamente riscontrato sui luoghi. Lo stato conservativo di ciascuna abitazione è da ritenersi buono, ma varia per materiali e rifiniture per ciascun piano, pertanto viene di seguito descritto per ciascuna abitazione.

L'abitazione posta al piano terra, identificata dal subalterno 6, presenta la pavimentazione in mattonelle di monocottura, le porte interne sono in legno di noce tamburato, gli infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetro camera e persiane esterne. I servizi igienici rientrano nella dotazione ordinaria.

Lo stato dei luoghi e la distribuzione dei vani è ampiamente illustrata nella documentazione fotografica (vedi foto n. 12...23) e nella planimetria di piano che attestano lo stato di fatto alla data del sopralluogo (vedi ALLEGATO N. 9).



L'abitazione posta al primo piano, identificata dal subalterno 4, presenta la pavimentazione in granito, le porte interne sono in legno di noce, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera con tapparelle di PVC e doppi infissi esterni in alluminio. I servizi igienici rientrano nella dotazione ordinaria.

Lo stato dei luoghi e la distribuzione dei vani è ampiamente illustrata nella documentazione fotografica (vedi foto n. 24...33) e nella planimetria di piano, che attestano lo stato di fatto alla data del sopralluogo (vedi ALLEGATO N. 10).

L'abitazione posta al secondo piano, identificata dal subalterno 5, presenta la pavimentazione in laminato di legno, le porte interne sono in legno di noce sbiancata, gli infissi esterni sono in alluminio, con vetro camera, tapparelle in PVC e doppi infissi esterni in alluminio. I servizi igienici rientrano nella dotazione ordinaria, ad eccezione per uno di essi che presenta una vasca idromassaggio.

Lo stato dei luoghi e la distribuzione dei vani sono ampiamente illustrati nella documentazione fotografica (vedi foto n.) e nella planimetria di piano che attestano lo stato di fatto alla data del sopralluogo (vedi ALLEGATO N. 11).

Tutte le abitazioni erano sprovviste dell'attestato di prestazione energetica, che è stato redatto dallo scrivente (vedi ALLEGATI N. 12-13-14). Nella stesura della certificazione energetica si è tenuto conto che tutte le pareti esterne del fabbricato sono isolate termicamente mediante sistema a cappotto e che ciascuna abitazione, pur essendo dotata d'impianto di riscaldamento a fluido con caldaia esterna, non sia mai stato censito al catasto energetico.



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; accerti, altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento individuano, in maniera univoca gli immobili di proprietà del Sig. _____, pertanto, non si evidenzia alcuna difformità del compendio immobiliare pignorato. Alla data di trascrizione del pignoramento, tutti gli immobili erano di proprietà del debitore esecutato, Sig. _____. Si precisa che l'attuale subalterno 6 (ex sub. 3), è stato generato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento, per effetto della variazione catastale presentata dallo scrivente per la rettifica della destinazione d'uso, da deposito ad abitazione.

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e preve le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o



redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale;

Avendo riscontrato delle difformità tra quanto riportato negli elaborati planimetrici catastali e lo stato di fatto dei luoghi, lo scrivente ha eseguito le opportune variazioni catastali per allineare catastalmente i beni (vedi **ALLEGATI N. 3-4-5-6-7-8**). Inoltre, è stata variata la destinazione d'uso catastale dell'unità immobiliare posta al piano terra, ex sub. 3, da deposito ad abitazione.

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, è emerso che il suolo su cui è stato edificato il fabbricato non era edificatorio perché destinato ad Aree per attrezzature cimiteriali, quindi incompatibile con l'attuale destinazione d'uso residenziale del fabbricato (vedi **ALLEGATO N. 15**). Si evidenzia, inoltre, che l'area su cui insiste il fabbricato è gravata dal vincolo "Fascia di rispetto cimiteriale", che nello specifico s'identifica come un vincolo inibitorio, e essendo il fabbricato posto a soli 130 m circa dal muro del cimitero di Condera (vedi **ALLEGATO N. 15-19**), quindi in contrasto con quanto previsto all'art. 338 del R.D. 1265/1934, che invece prevede il divieto di costruire nuovi edifici entro il raggio di 200 m intorno ai cimiteri. La fascia di rispetto cimiteriale produce l'effetto di essere un vincolo d'inedificabilità assoluta, pertanto nel caso di specie potrebbe far decadere la domanda di condono edilizio in sanatoria legge 47/85, pratica n.



A/16071 avanzata dalla ditta

per sanare tutte le unità

immobiliari oggetto di pignoramento.

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Urbanistica, è emerso che per le tre unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stata presentata la domanda di condono edilizio in sanatoria legge 47/85, pratica n. A/16071 in ditta

Nello specifico, il piano terra è stato sanato con il modello D della legge 47/85 perché destinato a opere non residenziali, mentre le unità poste ai piani primo e secondo sono state sanate con due distinti modelli A, legge 47/85, opere ad uso residenziale. Ad oggi l'istruttoria della pratica non è stata completata essendo la stessa carente della documentazione tecnica di rito.

Anche gli importi versati a titolo di oblazione ed oneri concessori devono essere integrati per un importo complessivo di € 7909,61 come da certificazione rilasciata dall'Ufficio tecnico comunale preposto, di cui si allega copia (vedi ALLEGATO N. 16). La presenza del vincolo "Fascia di rispetto

cimiteriale”, che nello specifico s’identifica come un vincolo inibitore essendo il fabbricato posto a soli 130 m circa dal muro del cimitero di Condera (vedi ALLEGATO N. 15-19), potrebbe far decadere la domanda di condono edilizio in sanatoria legge 47/85, pratica n. A/16071 avanzata dalla ditta perché preesistente alla data di presentazione della domanda di condono. Si rilevano, inoltre, all’interno delle unità immobiliari oggetto di pignoramento le seguenti difformità edilizie.

Al piano terra sub. 6 (ex sub. 3) si rileva un cambio di destinazione d’uso da deposito ad abitazione in difformità a quanto dichiarato nella domanda di condono edilizio in sanatoria Modello D.

Ai piani primo e secondo, sub. 4 e sub. 5, si rileva la presenza di una veranda, scaturita dalla chiusura di una porzione di balcone prospiciente la cucina. Detti abusi hanno comportato un aumento di superficie e di volume rispetto a quelli richiesti nelle domande di condono edilizio presentate. Detti abusi sono in contrasto con il regolamento edilizio comunale, che vieta la chiusura dei balconi con vetrate in alluminio.

La tipologia di abuso relativa al cambio di destinazione d’uso, può rientrare tra quelli sanabili con una SCIA in sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere possono essere quantificate secondo il prospetto che segue:

- oblazione ed oneri concessori residui € 7909,61, come da certificazione rilasciata dall’Ufficio tecnico comunale preposto;
- Spese tecniche per rilascio vincoli tutori e SCIA in sanatoria € 15.000,00;



Per le unità immobiliari oggetto di pignoramento non è stato rilasciato alcun certificato/SCIA di agibilità, trattandosi di immobili oggetto di domanda di condono edilizio in sanatoria in corso di istruttoria.

7) 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 Giudice dell'esecuzione) 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;

In considerazione della tipologia degli immobili esaminati, è possibile procedere alla vendita degli immobili separatamente, avendo ciascuno di essi un accesso indipendente dal vano scala. Pertanto, ciascun lotto sarà formato da un singolo immobile, come di seguito descritto:

1° LOTTO:

- Unità immobiliare adibita ad abitazione A/2, posta al piano terra di un maggior fabbricato, identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 89 della sezione censuaria di Reggio Calabria particella 1595 sub. 6, consistenza 8 vani rendita catastale € 867,65 come da visura catastale (vedi ALLEGATO N. 3);

2° LOTTO

- Unità immobiliare adibita ad abitazione A/2, posta al 1° piano di un maggior fabbricato, identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 89 della sezione censuaria di Reggio Calabria particella 1595 sub. 4, consistenza 8 vani rendita catastale € 867,65 come da visura catastale (vedi ALLEGATO N. 4);

- Unità immobiliare adibita ad abitazione A/2, posta al 2° piano di un maggior fabbricato, identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 89 della sezione censuaria di Reggio Calabria particella 1595 sub. 5, consistenza 8 vani rendita catastale € 867,65 come da visura catastale (vedi ALLEGATO N. 5);

8) 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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, procedendo 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;

Gli immobili sono stati pignorati nella loro interezza, quindi non è necessario procedere alla divisione delle quote.

9) 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,
l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;**

- L'abitazione posta al piano terra, identificata dal subalterno 6, è occupata come residenza della Sig.ra usufruttuaria per ½, madre del Sig.
- L'abitazione posta al primo piano, identificata dal subalterno 4, è occupata come residenza del Sig. e della moglie
- L'abitazione posta al secondo piano, identificata dal subalterno 5, è occupata come residenza della figlia, Sig.ra , a titolo gratuito.

Nessun contratto di locazione a titolo gratuito è presente per detta abitazione.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Nessuno degli immobili pignorati è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, poiché non sussiste alcuna procedura di separazione coniugale.

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie



o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non sono emersi vincoli artistici o storici a carico degli immobili pignorati, né oneri di natura condominiale, essendo il fabbricato privo di condominio ed occupato dallo stesso debitore esecutato e dai suoi familiari. Sono invece presenti vincoli tutori ed inibitori, già descritti nel paragrafo 1), come da certificazione rilasciata dalla stessa Amministrazione comunale (vedi ALLEGATO N. 15).

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

Non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione, poiché gli immobili non costituiscono un condominio e sono gestiti dallo stesso proprietario.

13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla



data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato.

STIMA ABITAZIONE POSTA AL PIANO TERRA SU.6

***DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'ABITAZIONE
OGGETTO DI STIMA***

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e tramezzi interni, oltre alla superficie non residenziale destinata a balconi e verande che contribuirà per il 25% sul totale.

***VALORE MEDIO AL MQ PER IMMOBILI SIMILARI A QUELLO OGGETTO DELLA
STIMA***

Tenuto in debito conto che si tratta di immobili ubicati nel Comune di Reggio Calabria in zona semicentrale, costruiti nel 1980, è possibile desumere che per le abitazioni simili a quella in esame il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla quotazione media del mercato immobiliare (OMI) pubblicata dall'Agenzia del Territorio, è di Euro/mq 850,00, riferito alla superficie lorda. Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima, che si descriverà nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'edificio nel suo insieme e, si valuterà infine l'unità immobiliare.

DESCRIZIONE DELLA ZONA OVE E' SITUATA L'UNITA' IMMOBILIARE



La zona in cui ricade l'unità immobiliare è da ritenersi semicentrale rispetto al centro cittadino, facilmente raggiungibile considerata la viabilità dei luoghi, la vicinanza alla stazione ferroviaria ed agli svincoli autostradali; tale zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria e, pertanto, il coefficiente relativo è traducibile in 1,10. Nella stessa zona, non vi sono elementi estetici predominanti; il coefficiente, quindi, non subisce variazioni ed è pari ad 1,00. Il panorama attorno a tale zona non ha valore estetico degno di rilievo, vista anche la vicinanza al cimitero, pertanto il coefficiente corrispondente è stimabile in 0,95. Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è ubicata l'unità immobiliare; il coefficiente corrispondente è pari a 1,00.

Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti esaminati e moltiplicandoli fra loro, è pari a 1,045.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO OVE E' SITUATA L'UNITA' IMMOBILIARE

Nell'edificio in esame esistono i seguenti impianti di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, impianto idraulico ed autoclave, impianto videocitofonico, impianto di riscaldamento e raffrescamento, impianto ascensore, situazione che nell'insieme dà un coefficiente funzionale dell'edificio pari a 1,05. La conservazione dell'edificio nel suo complesso è buona; anche dal punto di vista energetico è da ritenersi buona, visto che le pareti esterne sono isolate termicamente con sistema a cappotto, pertanto il relativo coefficiente può essere assunto pari ad 1,05. Moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, si ottiene un coefficiente globale dell'edificio pari a 1,10.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE



Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale degli immobili, analizzata in più parti dei medesimi, può essere giudicata nel suo complesso conforme alle esigenze abitative; l'unità immobiliare è altresì ventilata in maniera normale garantendo, quindi, il ricambio d'aria in maniera regolamentare. Gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere, sono normalmente soleggiati; la dimensione dei vani è considerabile come ordinaria, perché entro i canoni delle normali esigenze abitative. Gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica e ordinaria; durante l'esame della funzionalità dell'abitazione, non sono state rilevate zone morte o inutilizzabili. I servizi igienici sono dotati dei necessari sanitari; lo sviluppo delle pareti della cucina è normale e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali. Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio è, in base a quanto sopra descritto, pari a 1,00. L'alloggio, esteticamente presenta le seguenti valutazioni: il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne sono di qualità e forma estetica dignitosa. Le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura; la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina, sono giudicabili come esteticamente accettabili. La rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore ordinario; le finestre, nelle varie stanze, hanno caratteri estetici buoni. Il coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche dell'alloggio, deducibile da quanto sopra analizzato e dalle condizioni attuali dello stesso, è riassumibile nel valore 1,05. Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito, pertanto, in 1,05.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO



Considerando i tre coefficienti, relativi alla zona, all'edificio ed all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, si ottiene il coefficiente correttivo complessivo pari a 1,21.

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Avendo preso come valore di riferimento per le abitazioni un importo pari ad €/mq 850,00 per superficie lorda e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo (1,21), calcolato al paragrafo precedente, è possibile affermare che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è pari ad Euro/mq 1028,50.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Unità abitativa identificata dal subalterno 6, posta al piano terra di un maggior fabbricato:

Totale superficie commerciale 236,00 mq

Valore commerciale = (236,00 mq * 1.028,50 €/mq) = € 242.726,00

Detto valore è ridotto del 20% considerato che l'immobile ricade in un'area gravata da un vincolo inibitore che potrebbe far decadere la domanda di condono edilizio in sanatoria, legge 47/85, trattandosi di immobile edificato abusivamente, quindi il valore commerciale si riduce a € 194.181,00.

STIMA ABITAZIONE POSTA AL PIANO PRIMO SUB. 4

*DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'ABITAZIONE
OGGETTO DI STIMA*

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e tramezzi interni, oltre alla



superficie non residenziale destinata a balconi e verande che contribuirà per il 25% sul totale.

VALORE MEDIO AL MQ PER IMMOBILI SIMILARI A QUELLO OGGETTO DELLA STIMA

Tenuto in debito conto che si tratta di immobili ubicati nel Comune di Reggio Calabria in zona semicentrale, costruiti nel 1980, è possibile desumere che per le abitazioni simili a quella in esame il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla quotazione media del mercato immobiliare pubblicata dall'Agenzia del Territorio, è di Euro/mq 850,00, riferito alla superficie lorda. Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima, che si descriverà nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'edificio nel suo insieme e, si valuterà infine l'unità immobiliare.

DESCRIZIONE DELLA ZONA OVE E' SITUATA L'UNITA' IMMOBILIARE

La zona in cui ricade l'unità immobiliare è da ritenersi semicentrale rispetto al centro cittadino, facilmente raggiungibile considerata la viabilità dei luoghi e la vicinanza alla stazione ferroviaria; tale zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria e, pertanto, il coefficiente relativo è traducibile in 1,10. Nella stessa zona, non vi sono elementi estetici predominanti; il coefficiente, quindi, non subisce variazioni ed è pari ad 1,00. Il panorama attorno a tale zona non ha valore estetico degno di rilievo, vista la vicinanza al cimitero, pertanto il coefficiente corrispondente è stimabile in 0,95. Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è ubicata l'unità immobiliare; il coefficiente corrispondente è pari a 1,00.



Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti esaminati e moltiplicandoli fra loro, è pari a 1,045.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO OVE E' SITUATA L'UNITA' IMMOBILIARE

Nell'edificio in esame esistono i seguenti impianti di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, impianto idraulico ed autoclave, impianto videocitofonico, impianto di riscaldamento e raffrescamento, impianto ascensore, posto auto nella corte esterna, situazione che nell'insieme dà un coefficiente funzionale dell'edificio pari a 1,05. La conservazione dell'edificio nel suo complesso è buona, anche dal punto di vista energetico è da ritenersi buona visto che le pareti esterne sono isolate termicamente con sistema a cappotto, pertanto il relativo coefficiente può essere assunto pari ad 1,05. Moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, si ottiene un coefficiente globale dell'edificio pari a 1,10.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale degli immobili, analizzata in più parti dei medesimi, può essere giudicata nel suo complesso conforme alle esigenze abitative; l'unità immobiliare è altresì ventilata in maniera normale garantendo, quindi, il ricambio d'aria in maniera regolamentare. Gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere, sono normalmente soleggiati; la dimensione dei vani è considerabile come ordinaria, perché entro i canoni delle normali esigenze abitative. Gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica e ordinaria; durante l'esame della funzionalità dell'abitazione, non sono state rilevate zone morte o inutilizzabili. I servizi igienici sono dotati dei necessari sanitari; lo sviluppo delle pareti della cucina è normale e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali. Il coefficiente relativo alle



caratteristiche funzionali dell'alloggio è, in base a quanto sopra descritto, pari a 1,05. L'alloggio, esteticamente presenta le seguenti valutazioni: il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne sono di qualità e forma estetica dignitosa. Le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura; la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina, sono giudicabili come esteticamente buone. La rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore ordinario; le finestre, nelle varie stanze, hanno caratteri estetici buoni. Il coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche dell'alloggio, deducibile da quanto sopra analizzato e dalle condizioni attuali dello stesso è riassumibile nel valore 1,10. Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito, pertanto, in 1,15.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti, relativi alla zona, all'edificio ed all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, si ottiene il coefficiente correttivo complessivo pari a 1,32.

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Avendo preso come valore di riferimento per le abitazioni un importo pari ad €/mq 850,00 per superficie lorda e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo (1,32), calcolato al paragrafo precedente, è possibile affermare che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è pari ad Euro/mq 1.122,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Unità abitativa identificata dal subalterno 4, posta al piano terra di un maggior fabbricato:

Superficie lorda 223,00 mq



Balconi 44.95mq* 0.25= 11,23 mq



Totale superficie commerciale 234,23 mq

Valore commerciale = (234,23 mq * 1.122,00 €/mq) = € 262.806,00

Detto valore è ridotto del 20% perché l'immobile ricade in un'area gravata da un vincolo inibitore che potrebbe far decadere la domanda di condono edilizio in sanatoria, legge 47/85, trattandosi di immobile edificato abusivamente, quindi il valore commerciale si riduce a € 210.245,00.



STIMA ABITAZIONE POSTA AL PIANO PRIMO SUB. 5

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'ABITAZIONE

OGGETTO DI STIMA

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e tramezzi interni, oltre alla superficie non residenziale destinata a balconi e verande che contribuirà per il 25% sul totale.



VALORE MEDIO AL MQ PER IMMOBILI SIMILARI A QUELLO OGGETTO DELLA STIMA

Tenuto in debito conto che si tratta di immobili ubicati nel Comune di Reggio Calabria in zona semicentrale, costruiti nel 1980, è possibile desumere che per le abitazioni simili a quella in esame il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla quotazione media del mercato immobiliare pubblicata dall'Agenzia del Territorio, è di Euro/mq 850,00, riferito alla superficie lorda. Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima,



che si descriverà nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'edificio nel suo insieme e, si valuterà infine l'unità immobiliare.

DESCRIZIONE DELLA ZONA OVE E' SITUATA L'UNITA' IMMOBILIARE

La zona in cui ricade l'unità immobiliare è da ritenersi semicentrale rispetto al centro cittadino, facilmente raggiungibile considerata la viabilità dei luoghi e la vicinanza alla stazione ferroviaria; tale zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria e, pertanto, il coefficiente relativo è traducibile in 1,10. Nella stessa zona, non vi sono elementi estetici predominanti; il coefficiente, quindi, non subisce variazioni ed è pari ad 1,00. Il panorama attorno a tale zona non ha valore estetico degno di rilievo, vista la vicinanza al cimitero, pertanto il coefficiente corrispondente è stimabile in 0,95. Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è ubicata l'unità immobiliare; il coefficiente corrispondente è pari a 1,00.

Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti esaminati e moltiplicandoli fra loro, è pari a 1,045.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO OVE E' SITUATA L'UNITA' IMMOBILIARE

Nell'edificio in esame esistono i seguenti impianti di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, impianto idraulico ed autoclave, impianto videocitofonico, impianto di riscaldamento e raffrescamento, impianto ascensore, posto auto nella corte esterna, situazione che nell'insieme dà un coefficiente funzionale dell'edificio pari a 1,05. La conservazione dell'edificio nel suo complesso è buona, anche dal punto di vista energetico è da ritenersi buona visto che le pareti esterne sono isolate termicamente con sistema a cappotto, pertanto il relativo coefficiente può

essere assunto pari ad 1,05. Moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, si ottiene un coefficiente globale dell'edificio pari a 1,10.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale degli immobili, analizzata in più parti dei medesimi, può essere giudicata nel suo complesso conforme alle esigenze abitative; l'unità immobiliare è altresì ventilata in maniera normale garantendo, quindi, il ricambio d'aria in maniera regolamentare. Gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere, sono normalmente soleggiati; la dimensione dei vani è considerabile come ordinaria, perché è entro i canoni delle normali esigenze abitative. Gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica e ordinaria; durante l'esame della funzionalità dell'abitazione, non sono state rilevate zone morte o inutilizzabili. I servizi igienici sono dotati dei necessari sanitari; lo sviluppo delle pareti della cucina è normale e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali. Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio è, in base a quanto sopra descritto, pari a 1,05. L'alloggio, esteticamente presenta le seguenti valutazioni: il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne sono di qualità e forma estetica buone. Le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura; la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina, sono giudicabili come esteticamente ottime. La rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore buono, le finestre, nelle varie stanze, hanno caratteri estetici buoni. Il coefficiente riguardante le caratteristiche estetiche dell'alloggio, deducibile da quanto sopra analizzato e dalle condizioni attuali dello stesso è riassumibile nel valore 1,15.

Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito, pertanto, in 1,20.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti, relativi alla zona, all'edificio ed all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, si ottiene il coefficiente correttivo complessivo pari a 1,38.

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Avendo preso come valore di riferimento per le abitazioni un importo pari ad €/mq 850,00 per superficie lorda e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo (1,38), calcolato al paragrafo precedente, è possibile affermare che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è pari ad Euro/mq 1.173,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Unità abitativa identificata dal subalterno 5, posta al piano terra di un maggior fabbricato:

Superficie lorda 225,00 mq

Balconi 42,58mq* 0,25= 11,23 mq

Totale superficie commerciale 235,64 mq

Valore commerciale = (235,64 mq * 1.173,00 €/mq) = € 276.406,00

Detto valore è ridotto del 20% perché l'immobile ricade in un'area gravata da un vincolo inibitore che potrebbe far decadere la domanda di condono edilizio in sanatoria legge 47/85 trattandosi di immobile edificato abusivamente, quindi il valore commerciale si riduce a € 221.125,00.

RIASSUMENDO, IL VALORE DI MERCATO DI CIASCUNA UNITA'

IMMOBILIARE È IL SEGUENTE:



- ABITAZIONE SUB. 6 LOTTO N. 1

€ 194.181,00 (CENTONOVANTAQUATTROMILACENTOOTTANTUNO/00)

- ABITAZIONE SUB. 4 LOTTO N. 2

€ 210.245,00 (DUECENTODIECIMILADUECENTOQUARANTACINQUE/00)

- ABITAZIONE SUB. 5 LOTTO N. 3

€ 221.125,00 (DUECENTOVENTUNOMILACENTOVENTICINQUE/00)



Il canone di locazione per ciascuna unità immobiliare, analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dal bene oggetto di locazione nonché le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia (OMI) del Territorio, lo scrivente ritiene che per le abitazioni oggetto di pignoramento possano essere attribuiti i seguenti canoni di locazione:

- Abitazione posta al piano terra, identificata dal sub. 6, 550,00 €/mensili;
- Abitazione posta al primo piano, identificata dal sub. 4, 600,00 €/mensili;
- Abitazione posta al secondo piano, identificata dal sub. 5, 650,00 €/mensili.

Oltre le spese di gestione condominiale stimate in 30,00 €/mensili (luce scala, pulizia scale e manutenzione ascensore).

VISTA LA TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI ESAMINATI, E'

OPPORTUNO PROCEDERE ALLA VENDITA IN LOTTI SEPARATI.



Ing. Giuseppe Balzetti





Conclusioni

Agli immobili oggetto del pignoramento, ricadenti nel Comune di Reggio Calabria, identificati al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 89 particella 1595 sub. 6-4-5, appartenenti ad un maggior fabbricato in c.a. a quattro elevazioni fuori terra, ubicati alla Via Reggio Campi II tronco strada privata n. 199, può essere attribuito il valore commerciale complessivo di € 625.551,00. Su detti immobili sono iscritte le annotazioni riportate nel paragrafo 1, di cui si allega il certificato ipotecario. Vista la tipologia degli immobili, è opportuno procedere alla vendita in lotti separati, come di seguito riportato:

1° LOTTO, Abitazione identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa 89 p.lla 1595 subalterno 6, per un importo di € 194.181,00;

2° LOTTO, Abitazione identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa 89 p.la 1595 subalterno 4, per un importo di € 210.245,00;

3° LOTTO, Abitazione identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa 89 p.la 1595 subalterno 5, per un importo di € 221.125,00;

Il CTU

Ing. Giuseppe Balzetti



Tanto dovevo ad evasione dell'onorevole incarico conferitomi e dichiaro la mia disponibilità per eventuali chiarimenti o supplementi di relazione ritenuti opportuni nel corso del procedimento.

Si allegano alla presente:

- N. 4 Ortofoto;
- N. 55 fotografie attestanti lo stato di conservazione delle unità abitative alla data del sopralluogo;
- N. 1 Verbale del sopralluogo;
- ALLEGATO N. 1 Certificato ipotecario;
- ALLEGATO N. 2 Mappa catastale;
- ALLEGATO N. 2/a Mappa catastale con ortofoto;
- ALLEGATO N. 3 Visura storica sub. 6;
- ALLEGATO N. 4 Visura storica sub. 4;
- ALLEGATO N. 5 Visura storica sub. 5;
- ALLEGATO N. 6 Elaborato planimetrico catastale sub. 6;
- ALLEGATO N. 7 Elaborato planimetrico catastale sub. 4;
- ALLEGATO N. 8 Elaborato planimetrico catastale sub. 5;
- ALLEGATO N. 9 Pianta stato di fatto sub. 6;
- ALLEGATO N. 10 Pianta stato di fatto sub. 4;
- ALLEGATO N. 11 Pianta stato di fatto sub. 5;
- ALLEGATO N. 12 APE Attestato di prestazione energetica Sub. 6;
- ALLEGATO N. 13 APE Attestato di prestazione energetica Sub. 4;
- ALLEGATO N. 14 APE Attestato di prestazione energetica Sub. 5;
- ALLEGATO N. 15 Certificato destinazione urbanistica e vincoli inibitori;
- ALLEGATO N. 16 Certificazione oneri dovuti per domanda di condono edilizio;
- ALLEGATO N. 17 Valutazioni OMI;
- ALLEGATO N. 18 Domande condono edilizio;
- ALLEGATO N. 19 Planimetria;
- Ricevute di trasmissione della CTU al debitore esecutato ed al Custode giudiziario;

Reggio Calabria, lì 19/12/2021

Il CTU Ing. Giuseppe Balzetti

