



***Tribunale Ordinario Di Reggio Calabria –Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell’Esecuzione Immobiliare Dott. Francesco Maria Antonio Buggè***

Parti nel procedimento:

- *Fino 1 Securtisation srl* (Creditore procedente)
- **Sig. ******* (Debitore)
- **Sig. ******* (Debitore)

DOTT.
ING.
FABIO
POLITI

Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio

Nella causa iscritta al N.RG 31/2023

C.T.U:

Dott. Ing. Fabio Politi

Iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria alla sezione A con il N° 3454

Iscritto all’albo dei C.T.U del Tribunale di Reggio Calabria con il N° 755

Sede Studio: Via Cipollaccio, 16 – 89131 Reggio di Calabria (RC)

P.IVA: 03046530808

Contatti:

pec: fabio.politi@ingpec.eu; mob: +39 380 3646672

Sommario

PREMESSO.....	1
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:	5
1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori	5
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.	6
2.1. Quesito 1 – Verifica della completezza della documentazione	6
2.2. Quesito 2 – Localizzazione e descrizione del bene pignorato:.....	10
2.3. Quesito 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:	18
2.4. Quesito 4 – Variazioni catastali:.....	19
2.5. Quesito 5 – Utilizzazione strumento urbanistico comunale:	19
2.6. Quesito 6 – Regolarità edilizia:	20
2.7. Quesito 7 – Beni pignorati gravati da censo, livello o uso civico:	22
2.8. Quesito 8 - Spese di gestione o manutenzione del bene:.....	22
2.9. Quesito 9 – Vendibilità del bene:	24
2.10. Quesito 10 – Divisibilità del bene:.....	24
2.11. Quesito 11 – Titoli legittimi degli immobili:	24
2.12. Quesito 12 - Assegnazione coniugale del bene:.....	25
2.13. Quesito 13 – Presenza di eventuali vincoli:	26
2.14. Quesito 14 – Stima dell’immobile:	27
3. CONCLUSIONI:	42

PREMESSO

- che con ordinanza del 10/07/2023 e contestuale nomina, il G.E. Dott. Francesco Maria Antonio Buggé ha nominato il sottoscritto ing. Fabio Politi, quale esperto estimatore, per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombenti di cui all'art.173 bis disp. att. c.p.c, nella Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.Es 31/2023, promossa da **FINO 1 SECURITISATION SRL** nei confronti dei **Sigg.ri Sig. ***** e Sig. *******, relativi agli immobili siti all'interno del Comune di Reggio Calabria, facenti parte di un maggior fabbricato in prevalenza di tipologia residenziale, costituito da 4 piani, 5 piani fuori terra (f.t.), ove è possibile accedervi dal portone di accesso sito sulla Via Marina Baraccamento Traversa I° n.7, ex Fondo Spina.
- che in data 11/07/2023 il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Politi, nato a Krefeld (D) il 28 settembre 1988, accettava l'incarico prestando giuramento di rito tramite deposito telematico del verbale di giuramento sottoscrivendo lo stesso con firma digitale;
- che poneva i seguenti quesiti:
 - 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
 - 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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;*
 - 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;*
- che il C.T.U., a seguito dell'acquisizione formale degli atti di causa, ha provveduto ad effettuare lo studio dei fascicoli di parte;
 - che a seguito dello studio di detti fascicoli, è stata effettuata l'operazione peritale, con la presa visione dello stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento, operazione che è avvenuta in data 31 luglio 2023, congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Beniamino Toscano;
 - che per l'espletamento della consulenza, il C.T.U., ha dovuto effettuare delle verifiche presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, ove ha effettuato richiesta di presa visione di pratica edilizia relativa all'immobile ove sono siti i beni oggetto di pignoramento;
 - che per rispondere ai quesiti posti dal G.E., il C.T.U., ha dovuto effettuare delle verifiche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria.

Fatte salve le precisazioni anzi dette il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
CONTENENTE LA RISPOSTA AI QUESITI
FORMULATI DAL G.E.

Il C.T.U., con la presente relazione che si compone di N°42 pagine di testo, ritiene di aver trattato in modo approfondito gli aspetti tecnici della vicenda che sono stati sottoposti tramite i quesiti, contribuendo così a fornire un quadro esauriente relativamente alle u.i.u. oggetto di pignoramento.

La seguente relazione viene depositata per via telematica all'interno del fascicolo e comunicato al creditore per posta elettronica certificata.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento e previo accordo con il custode giudiziario Avv. Beniamino Toscano, l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per giorno 31 luglio 2023 (**All.0.a**), presso le unità immobiliari, site entrambe presso il comune di Reggio Calabria, nella frazione di Catona, facenti parte di un maggior fabbricato in prevalenza di tipologia residenziale, costituito da 4 piani, 5 piani fuori terra (f.t.), al quale è possibile accedere dal portone di ingresso contraddistinto dal civ. 7 della Via Marina Baraccamento Traversa I°, ex Fondo Spina.

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto e al custode giudiziario erano presenti i Sigg.ri ***** e *****. Si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo i dovuti rilievi metrici e fotografici delle tre unità immobiliari, di cui due di tipo residenziale e una di tipo box auto.

Il fabbricato è accessibile direttamente da quota strada tramite portone principale distinto dal n°civ.7.

A quota strada sono presenti n°6 garage forniti di porta basculante, ai quali si accede tramite l'adeguamento del marciapiede a rampa, dalla via Marina Baraccamento Traversa I°, tutti sono dotati anche di porta interna per l'ingresso diretto all'androne del fabbricato.

Le u.i.u. (ndr Unità Immobiliari Unitarie) sono individuate all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria – Comune di Reggio Calabria - sezione urbana CNA, foglio **8**, part.IIIa **689**, nello specifico:

1. sub **5**, cat. **C/6**, cl. 3, consistenza 16 m² (**All.0.b**) di proprietà del Sig. ***** , ubicata al piano terra;
2. sub **9**, cat. **A/3^a**, cl. 2, consistenza 5 vani (**All.0.c**) di proprietà del Sig. ***** , ubicata al piano 1°;
3. sub **13**, cat. **A/3^a**, cl. 3, consistenza 6,5 vani (**All.0.d**) di proprietà del Sig. ***** , ubicata al piano 3°.

Ultimati i rilievi e richiesta la documentazione ai locatori per poter rispondere in maniera esaustiva ai quesiti posti dal G.E., si è proceduto alla fine dei lavori con la chiusura del verbale (**All.0.a**).

2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

2.1. Quesito 1 – Verifica della completezza della documentazione

“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 primo dei quesiti del G.E. chiede di verificare, 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 risposta alla prima parte del quesito posto allo scrivente, risulta che il creditore procedente ha optato per il **deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (Allegato 3._Certificazione notarile sostitutiva ex art. 567_cpc depositato dal creditore in data 2023-05-26)** emessa ai sensi dell’art. 567 secondo comma c.p.c., redatta dalla dott.ssa Notaio Giulia Barbagallo sulla base delle risultanze catastali e ipotecarie in data 16 maggio 2023, sostitutivo dei certificati che rilascia nella norma il Conservatore. Il ventennio di riferimento riguarda il ventennio fino a tutto il 11/05/2023.

La sopracitata certificazione si compone di n. pagine pari a 6; all’interno della cartella di deposito sono state allegate 4._estratto_catastale ovvero la mappa censuaria per l’identificazione del bene oggetto di pignoramento e 2._Ispezione_nota_trascrizione.

Si segnala che all’interno della certificazione notarile è stato riportato un indirizzo errato, infatti il fabbricato risulta essere identificato presso la **Via Marina Baraccamento Traversa I° n.7, ex Fondo Spina**, come anche specificato all’interno della stessa certificazione a pagina 3 e 4 nel riepilogare i dati catastali degli immobili pignorati. Dagli atti acquisiti, in particolare le bollette ricevute presso l’immobile di proprietà del Signor *****, si deduce che la strada abbia subito una variazione toponomastica, come anche certificato all’intero delle visure catastali a pagina 2 (**All. 0.b, 0.c, 0.d**): “**VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/10/2009 Pratica n. RC0393297 in atti dal 26/10/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41106.1/2009)**”. All’interno della certificazione notarile è stata omessa che tutte e 3 gli immobili risultano proprietari per quota 1/1 **ma in regime di separazione dei beni.**

In risposta alla seconda parte del quesito, una volta verificata la completezza della documentazione, lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria, in quanto parte creditrice non ha presentato l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli, ma sono riepilogate all'interno del certificato notarile.

Lo scrivente ha acquisito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili di proprietà dei Sigg.ri ***** e *****.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni a favore e contro, nel periodo (24.03.1992 al 16.08.2023) dell'ispezione ipotecaria effettuata per soggetto (***** **All.1.a** e ***** **All.1.b**)

Debitore *****

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
Trascrizione	Favore e contro	03/07/1997	9780	8442
Trascrizione	Favore	08/04/2010	6658	4618
Trascrizione	Favore	24/05/2010	10196	7069
Trascrizione	Contro	11/05/2023	9699	6818

Debitore *****

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
Trascrizione	Contro	20/05/1994	8593	7468
Iscrizione	Contro	12/09/1997	12879	960
Trascrizione	Contro	25/10/1997	15006	12836
Iscrizione	Contro	14/02/1998	2435	119
Trascrizione	Contro	01/06/1998	7697	6224
Trascrizione	Contro	06/11/1998	14951	12050
Trascrizione	Contro	22/12/1999	16802	12848
Iscrizione	Contro	16/12/2000	15744	2038
Trascrizione	Contro	13/01/2001	541	443
Trascrizione	Contro	27/02/2003	3082	2527
Iscrizione	Contro	01/10/2005	26012	7937

Iscrizione	Contro	25/02/2008	3479	390
Trascrizione	Contro	08/03/2010	4382	3118
Trascrizione	Contro	08/03/2010	4383	3119
Trascrizione	Contro	08/03/2010	4384	3120
Trascrizione	Contro	17/03/2010	5024	3620
Trascrizione	Contro	19/03/2010	5317	3788
Trascrizione	Contro	08/04/2010	6658	4618
Trascrizione	Contro	16/04/2010	7249	5052
Trascrizione	Contro	31/12/2010	25390	17262
Trascrizione	Contro	05/05/2011	9270	6311
Iscrizione	Contro	10/09/2012	15929	1188
Iscrizione	Contro	22/12/2016	21385	2259
Trascrizione	Contro	11/05/2023	9699	6818

In **All.1.c** sono riportate le ispezioni delle note di trascrizione pregiudizievoli nei confronti del sig. ***** e in **All.1.d** nei confronti del sig. ***** , come riportate nella tabella.

Si riporta di seguito lo stralcio della mappa censuaria al fine dell'identificazione del bene (**All.1.e**):



Stralcio estratto di mappa catastale con evidenziazione Particella 689

Per rendere ancora più chiara l'identificazione del bene si allegano:

- stralcio del Piano Strutturale Comunale PSC in scala 1:5000 (**All.1.f**):
nella certificazione rilasciata dal Comune di Reggio di Calabria si evince che l'immobile ricade nell'A.t.u. II.1 orientato in prevalenza al consolidamento della città recente.
- stralcio del Piano Regolatore Generale PRG in scala 1:5000 (**All.1.g**)
La particella di riferimento dell'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno della zona B: "Zona di Ristrutturazione";
- stralcio della corografia in scala 1:5000 (**All.1.h**);
- stralcio della corografia in scala 1:2000 (**All.1.i**);

Si è successivamente e prontamente proceduto a richiedere i certificati di destinazione urbanistica CDU di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 tramite PEC in data giorno 23 Luglio 2023 con allegati: Modello richiesta CDU e vincoli tutori e inibitori, ricevuta bollettino diritti di segreteria, visura storica immobile, ordinanza nomina e documento dello scrivente CTU (**All.1.l**). In data 10/08/2023 sono stati rilasciati i Vincoli ed i CDU con **prot. n. 179094 del 24/07/2023 (All.1.m)**

SI CERTIFICA

Che la particelle sotto elencate sono indicate nel PRG con la seguente Destinazione Urbanistica:

Dati Catastali			Destinazione PRG	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	Zona Omogenea	Rif. art. NTA
CNA	8	689	B - Ristrutturazione	Art.19 N.t.a.

Nel suddetto P.S.C. e R.E.U. la sopra elencate particelle risultano indicate come segue:

Dati Catastali			Destinazione P.S.C.	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	A.t.u.	Rif. R.E.U.
CNA	8	689	II.1	Orientato in prevalenza al consolidamento della città recente

2.2. Quesito 2 – Localizzazione e descrizione del bene pignorato:

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato sito nel Comune di Reggio Calabria, nella frazione di Catona, costituito da 4 piani, 5 piani fuori terra (f.t.) costituito da u.i.u. in prevalenza residenziale, identificato nella toponomastica in Via Marina Baraccamento Traversa I° n.7, ex Fondo Spina, il cui accesso e posto sulla suddetta via.

L’intero compendio immobiliare confina a:

- Sud-Ovest con la Via Marina Baraccamento Traversa I° (Strada) (Particella 45 riportata come agrumeto);
- Nord-Ovest con la Via Marina Baraccamento Traversa II° (Strada) (Particella 45 riportata come agrumeto);
- Sud-Est con la particella 415 (Altra ditta)
- Nord-Est è adiacente con la particella 435 (Altra ditta).



Stralcio estratto di mappa catastale con evidenziazione Particella 689

Localizzazione:

La zona ove è ubicato il fabbricato in questione è periferica rispetto al Centro del Comune di Reggio Calabria, caratterizzata da molteplici edifici con caratteristiche similari e zone di verde.

Dal punto di vista delle vie di comunicazione e dei collegamenti si fa presente che l'immobile è posto in una zona non molto servita; di seguito vengono riportate le distanze in linea d'aria con le principali vie di trasporto (**All.2.a** – Orto foto con vie di comunicazione):

- Stazione ferroviaria centrale Reggio Calabria 8,84 km
- Stazione ferroviaria centrale Villa San Giovanni 3,82 km
- Aeroporto dello stretto 12,13 km
- Autostrada del mediterraneo A2 0,60 km
- Porto di Reggio Calabria 6,90 Km

Porto di Villa San Giovanni 4,28 Km

Nelle immediate vicinanze vi sono servizi ed infrastrutture secondarie (farmacie, negozi, scuole, etc. (**All.2.b**), gli stessi distano ad una distanza variabile tra km. 0,300 ed i km. 1,000 circa.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:**2.2.1 - Unità abitativa Foglio 8, part.IIIa 689 sub 13 (Intestataro *****)**

L'unità abitativa di tipo residenziale è posta al piano terzo (4° piano fuori terra) di un fabbricato composto da quattro piani (5 piani fuori terra).

L'accesso al fabbricato avviene mezzo il portone condominiale distinto dal civ. 7 e prospettante la Via Marina Baraccamento Traversa 1°.

Per accedere all'appartamento, oltre alla scala, è presente l'ascensore con una porta d'accesso di 80 cm per un'altezza di 2,01 e un vano di 1,30 mq.

La u.i.u. è individuata all'Agenzia del territorio N.C.E.U. della Provincia di Reggio Calabria - Comune di Reggio Calabria - sezione urbana CNA, foglio 8, part.IIIa 689 sub 13, cat. A/3, Classe 3 Consistenza 6,5 Vani.

L'unità immobiliare il cui accesso avviene attraverso un portone in legno tamburato è composta da una stanza adibita a soggiorno/pranzo fornita di balcone con affaccio sia a Nord-Ovest che Sud-Est; per mezzo del corridoio si accede ad una stanza adibita a cucina, ad altre n. tre camere, che hanno accesso ad un balcone ad "L" posto a Nord-Ovest/Sud-Ovest ed a 2 bagni di cui uno non finestrato. L'altezza interna di piano rilevata è pari a 2,73 metri.

La documentazione fotografica completa del bene è riportata all'interno dell'**All.2.c**.

Di seguito si riporta il riepilogo dei dati principali in riferimento alla unità immobiliare:

<i>Unità immobiliare urbana RESIDENZA</i>	
Comune:	Reggio di Calabria
Località:	Reggio di Calabria - frazione Catona
Via:	Marina Baraccamento Traversa I° n.7
Civico:	7
Scala:	Esistente
Ascensore:	Esistente
Piano:	3 piano (4 fuori terra)
Superficie(calpestabile)	79,53 mq
Superficie Balconi	35,40 mq
Dati catastali attuali:	Comune di Reggio Calabria - sezione urbana CNA, foglio 8, part.IIa 689 sub 13 , cat. A/3, Classe 3 Consistenza 6,5 Vani (All.4.o) individuata all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria
Confini:	L'immobile confina a Sud-Ovest con la Marina Baraccamento Traversa I°, a Nord-Ovest con la Marina Baraccamento Traversa II°, a Sud-Est con la particella 415 (Altra ditta) Nord-Est è adiacente con la particella 435 (Altra ditta)

Caratteristiche interne ed esterne:

L'appartamento risulta rifinito in ogni sua parte sia internamente che esternamente e si presenta in buone condizioni.

Caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna):

La struttura portante dell'edificio è in C.A. come descritto nella relazione tecnica di progetto (**All.2.d**) con copertura parzialmente piana e parzialmente a falda con manto di tegole.

Come già detto l'immobile è completamente costruito e rifinito in ogni sua parte (**All.2.e** – planimetrie stato di fatto)

Il tipo di edificio è Abitazione di tipo Economico, lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

L'anno di costruzione, visto il fascicolo presente presso gli uffici Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, risale all'anno 2008 con **Permesso di Costruzione n. 146 del 07/08/2007 (All.2.f)**, **Certificato di collaudo e di rispondenza** alla normativa antisismica depositato all'Ufficio del Genio Civile in data **06/08/09 prot. n. 1550/1086 e prat. N. 0710070 (All.2.g)**, inoltre dispone del **certificato di agibilità n. 218 del 21 dicembre 2009 (All.2.h)**.

Impianti:

Impianto di riscaldamento attivo (il locale è dotato di caldaia murata a metano e radiatori) e anche di raffrescamento (Condizionatori a pompa di calore aria/aria). Il debitore non è in possesso del libretto né della caldaia né dei condizionatori.

Il costo per la redazione del libretto impianti (D.P.R. 74/2013 e D.M. 10 febbraio 2014), considerato il prezzario di riferimento nazionale DEI 2021, risulta essere pari a € **88,87** – tariffa n.025288.

Impianto elettrico sottotraccia.

Impianto idrico sottotraccia.

L'antenna tv risulta funzionante;

Risulta presente e correttamente funzionante il citofono e il campanello all'ingresso.

Dettaglio finiture:

- Le finiture interne ed esterne risultano essere di tipo economico medio, in buono stato di manutenzione.
- I pavimenti sono realizzati in gres.
- I pavimenti dei balconi sono realizzati in piastrelle;
- Le porte interne sono in legno colore legno come il portone di accesso blindato;
- Gli infissi sono in vetro camera in pvc;
- Le persiane sono in pvc color legno presenti in tutti gli infissi;
- I bagni sono tutti rivestiti con piastrelle di ceramica;
- Tutti i bagni sono dotati di tutti gli elementi sanitari quali: lavabo, bidet, wc e vasca/doccia. Nel bagno privo di finestra è presente il termoarredo ed un ventilatore per l'aspirazione forzata dell'aria, mentre nel bagno dotato di finestra è presente un termosifone;
- I parapetti dei balconi sono realizzati in parte in muratura e in parte di ringhiera in ferro e sono dotati di luce esterna.

In linea generale si attesta che le condizioni complessive dell'immobile, oggetto di stima, risultano buone.

Grado di commerciabilità buono.

Attestato di prestazione energetica:

- L'unità immobiliare di tipo residenziale è dotata di attestato di prestazione energetica ma lo stesso risulta essere incoerente con quanto rilevato in data del sopralluogo. L'attestato di prestazione energetica della committenza risulta privo di impianti quindi si è provveduto alla sua elaborazione, da cui è risultato di **classe D (All.2.i - APE sub 13)**. Allo stesso tempo non si è potuto effettuare il deposito presso il portale della Regione Calabria vista l'assenza del libretto di impianto o codice catasto impianti.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere in possesso del signor *****.

2.2.2 - Unità abitativa Foglio 8, part.IIa 689 sub 9 (Intestataro *****)

L'unità abitativa di tipo residenziale è posta al piano primo (2° piano fuori terra) di un immobile composto da quattro piani (5 piani fuori terra).

L'accesso al fabbricato avviene mezzo il portone condominiale distinto dal civ. 7 e prospettante la Via Marina Baraccamento Traversa 1°.

Per accedere all'appartamento oltre alla scala vi è l'ascensore con una porta d'accesso di 80 cm per un'altezza di 2,01 e un vano di 1,30 mq.

La u.i.u. è individuata all'Agenzia del territorio N.C.E.U. della Provincia di Reggio Calabria - Comune di Reggio Calabria - sezione urbana CNA, foglio 8, part.IIa 689 sub 9, cat. A/3, Classe 2 Consistenza 5 Vani.

L'unità immobiliare il cui accesso avviene attraverso un portone legno tamburato è composta da una stanza adibita a cucina/soggiorno che affaccia sia a Nord-Ovest sul balcone ed a Sud-Est su un cortile interno aperto, segue un corridoio che dà accesso alle due camere che hanno accesso ad un balcone ad 'L' posto a Nord-Ovest/Sud-Ovest e 2 bagni di cui uno senza finestra. L'altezza rilevata è pari a 2,73 metri.

La documentazione fotografica completa del bene è riportata all'interno dell'**All.2.I**.

Di seguito si riporta il riepilogo dei dati principali in riferimento alla unità immobiliare:

Unità immobiliare urbana RESIDENZA	
Comune:	Reggio di Calabria
Località:	Reggio di Calabria - frazione Catona
Via:	Marina Baraccamento Traversa I°
Civico:	7
Scala:	Esistente
Ascensore:	Esistente
Piano:	1 piano (2 fuori terra)
Superficie(calpestabile)	80,46 mq
Superficie Balconi	26,10 mq
Superficie Cortile Privato	25,90 mq
Dati catastali attuali:	Comune di Reggio Calabria - sezione urbana CNA, foglio 8, part.IIa 689 sub 9, cat. A/3, Classe 2 Consistenza 5 Vani (All.4.p) individuata all'Agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria
Confini:	L'immobile confina a Sud-Ovest con la Marina Baraccamento Traversa I°, a Nord-Ovest con la Marina Baraccamento Traversa II°, a Sud-Est con la particella 415 (Altra ditta) Nord-Est è adiacente con la particella 435 (Altra ditta)

Caratteristiche interne ed esterne:

L'appartamento risulta rifinito in ogni sua parte sia internamente che esternamente e si presenta in buone condizioni.

Caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna):

La struttura portante dell'edificio è in C.A. come descritto nella relazione tecnica di progetto (**All.2.d**) con copertura parzialmente piana e parzialmente a falda con manto di tegole.

Come già detto lo stato dell'immobile è completamente costruito e rifinito in ogni sua parte (**All.2.m** - planimetria stato di fatto sub 9)

Il tipo di edificio è Abitazione di tipo Economico, lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

L'anno di costruzione, visto il fascicolo presente presso gli uffici Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, risale all'anno 2008 con **Permesso di Costruzione n. 146 del 07/08/2007 (All.2.f)**, **Certificato di collaudo e di rispondenza** alla normativa antisismica depositato all'Ufficio del Genio Civile in data **06/08/09 prot. n. 1550/1086 e prat. N. 0710070 (All.2.g)**, inoltre dispone del **certificato di agibilità n. 218 del 21 dicembre 2009 (All.2.h)**.

Impianti:

Impianto di riscaldamento attivo (il locale è dotato di caldaia murata a metano e radiatori) e anche di raffrescamento (Condizionatori a pompa di calore aria/aria). Il debitore è in possesso del libretto della caldaia ma non ha quello dei condizionatori (**All.2.n – libretto impianti**).

Il costo per la redazione del libretto impianti (D.P.R. 74/2013 e D.M. 10 febbraio 2014), considerato il prezzario di riferimento nazionale DEI 2021, risulta essere pari a € **88,87** – tariffa n.025288.

Impianto elettrico sottotraccia.

Impianto idrico sottotraccia.

L'antenna tv risulta funzionante;

È presente e correttamente funzionante il citofono e il campanello all'ingresso.

Dettaglio finiture:

- Le finiture interne ed esterne risultano essere di tipo economico medio, in buono stato di manutenzione.
- I pavimenti sono realizzati in gres e le pareti dei bagni rivestimenti in piastrelle di ceramica.
- I pavimenti dei balconi sono realizzati in piastrelle in cotto;
- Le porte interne sono in legno colore legno come il portone di accesso blindato;
- Gli infissi sono in vetro camera in pvc,
- Le persiane sono in pvc presenti in tutti gli infissi:
- I bagni sono tutti rivestiti con mattonelle al fine di preservare gli ambienti;
- Tutti i bagni sono dotati di sanitari, lavabo e vasca/doccia ed in un bagno è presente il termoarredo

- La pavimentazione è in gres;
- Il cortile ha pavimentazione in gres ed è delimitato da un muro perimetrale rifinito di altezza circa 2,50 metri.
- I parapetti dei balconi sono realizzati in parte in muratura e in parte di ringhiera in ferro e sono dotati di luce esterna.

In linea generale si attesta che le condizioni complessive dell'immobile, oggetto di stima, risultano buone.

Grado di commerciabilità buono.

Attestato di prestazione energetica:

L'unità immobiliare di tipo residenziale è dotata di attestato di prestazione energetica ma lo stesso risulta essere incoerente con quanto rilevato in data del sopralluogo. L'attestato di prestazione energetica della committenza risulta privo di impianti quindi si è provveduto alla sua elaborazione, da cui è risultato di classe D (**All.2.o - APE sub 9**). Allo stesso tempo non si è potuto effettuare il deposito presso il portale della Regione Calabria in quanto nel libretto di impianto non sono presenti/registrate le pompe di calore dei climatizzatori.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere in possesso del signor *****.

2.2.3 Unità abitativa Foglio 8, part.III 689 sub 5 (Intestatario ***)**

L'unità immobiliare è sita al piano terra del fabbricato composto da quattro piani (cinque f.t.) di categoria catastale C/6 garage.

L'accesso al garage avviene dalla Marina Baraccamento Traversa I° attraverso porta basculante automatica, in adiacenza al civ. n.7; l'altezza interna del garage è di 2,80 metri. Lo stesso vano comunica attraverso una porta con l'androne condominiale.

La u.i.u. è individuata all'Agenzia del territorio N.C.E.U. della Provincia di Reggio Calabria - Comune di Reggio Calabria - sezione urbana CNA, foglio 8, part.III 689 sub 5, cat. C/6, Classe 3 Consistenza 16,00 mq (**All.0.b**).

Il vano garage ha una superficie pari a c.ca m² 15,45 mq, avente un'altezza pari a 2,80 ml.

La documentazione fotografica completa è riportata all'interno dell'**All.2.p** per il garage.

Di seguito si riporta il riepilogo dei dati principali in riferimento alla unità immobiliare:

<i>Unità immobiliare urbana GARAGE</i>	
Comune:	Reggio di Calabria
Località:	Reggio di Calabria – frazione Catona
Via:	Marina Baraccamento Traversa I°
Civico:	snc
Scala:	N/A
Ascensore:	N/A

Piano:	T
Interno:	N/A
Superficie(calpestabile)	15,45 m ²
Dati catastali attuali:	Comune di Reggio Calabria, Sezione urbana CNA, foglio 8, part.IIa 689 sub 5, cat. C/6, Classe 3 Consistenza 16,00 mq (All.0.b) individuata all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria
Confini:	L'immobile confina a Sud-Ovest con la Marina Baraccamento Traversa I°, a Nord-Ovest con la Marina Baraccamento Traversa II°, a Sud-Est con la particella 415 (Altra ditta) Nord-Est è adiacente con la particella 435 (Altra ditta)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere in possesso del signor *****.

Caratteristiche interne ed esterne:

Il garage risulta in ogni sua parte, internamente ed esternamente in condizioni normali; in **All.2.q** è rappresentata la planimetria del bene rilevato.

Impianti:

Il garage è dotato di impianto elettrico con punti luce e punti presa nonché di automatizzazione della serranda

Dettaglio finiture:

- Il garage risulta rifinito in ogni sua parte e composto da una serranda in ferro non funzionante e una porta di accesso dall'androne.

In linea generale si attesta che le condizioni complessive dell'immobile, oggetto di stima, risultano buone.

Grado di commerciabilità buono.

Attestato di prestazione energetica:

- L'unità immobiliare garage, essendo di Categoria Catastale di tipo C/6 secondo quanto disposto dal DPR del 26 agosto 1993, n.412, non è necessario redigere il certificato di prestazione energetica.

2.3. *Quesito 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:*

“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;”*

Dopo aver effettuato l’analisi documentale, le operazioni peritali presso l’immobile ed analizzato la documentazione presentata dal creditore procedente, si asserisce che:

L’immobile è sito in Provincia di Reggio Calabria, Comune di Reggio Calabria nella frazione di Catona all’indirizzo di Via Marina Baraccamento Traversa I° n.7, ex Fondo Spina, facenti parte di un maggior fabbricato in prevalenza di tipologia residenziale, costituito da 4 piani, 5 piani fuori terra (f.t.), ove è possibile accedervi dal portone di accesso condominiale e attraverso i garage.

Alla luce di quanto sopra riportato, letto l’atto di pignoramento presentato da parte creditrice (**All.3.a - Atto di pignoramento immobiliare**) nella persona dell’Avv. Vincenzo Galletta, *i dati di identificazione del bene non sono stati riportati correttamente.*

Nonostante alcuni dati riportati all’interno dell’atto di pignoramento risultino difformi, **consentono comunque la sua univoca identificazione.**

I dati indicati nel pignoramento presentano delle difformità che di seguito vengono riepilogati:

- a)** La via riportata all’interno dell’atto risulta essere quella passata. La via attuale riportata in toponomastica è: “Via Marina Baraccamento Traversa I° n.7”
- b)** A pag. n.3 e n.4, nel riepilogo dei dati del bene a destinazione garage – sub 5, di proprietà del Sig. *****, è riportata erroneamente la classe, invece della terza è stata trascritta come classe 2° (Vedasi **All.0.b** - Visura storica sub 5)
- c)** A pag. n.4, nel riepilogo dei dati del bene a destinazione residenziale – sub 13, di proprietà del Sig. *****, è riportata erroneamente la classe, invece della terza è stata trascritta come classe 2° (Vedasi **All.0.d** - Visura storica sub 13)
- d)** A pagina 4 dell’atto è stato erroneamente riportato il piano dell’appartamento di proprietà del Sig. *****, invece di scrivere che l’immobile è sito al piano terzo (Vedasi **All.0.d** - Visura storica sub 13), è trascritto piano primo.

2.4. Quesito 4 – Variazioni catastali:

“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;”

Lo scrivente, ha provveduto ad estrapolare la planimetria del bene presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria (**All.4.a, 4.b e 4c**).

Dopo aver effettuato il sopralluogo presso l’u.i. in data 31/07/2023 lo scrivente CTU ha potuto constatare che l’immobile presenta difformità interne; inoltre catastalmente è negli elaborati di fine lavori presenti al Comune di Reggio Calabria è rappresentata un’apertura (finestra) sul lato Nord/est di entrambi i piani che in realtà risulta essere **mai stata realizzata**.

A tal punto mettendo a confronto lo stato di fatto con gli elaborati catastali risulta quest’ultimo difforme sia per l’unità immobiliare (**All.4.d** – sub 9) di proprietà del signor *****, che sia per l’unità immobiliare di proprietà del signor ***** (**All.4.f** – sub 13).

È stato effettuato anche il confronto per l’unità garage di proprietà del Sig. ***** (**All.4.e** – sub 5).

Quindi si è proceduto ad effettuare le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto dei 2 immobili adibiti a civile abitazione oggetto di pignoramento (**All.4.g** – DOCFA presentato sub 13 e **All.4.h** – DOCFA presentato sub 09).

In data 13/09/2023 l’ufficio Direzione Provinciale di Reggio Calabria ha approvato la denuncia di variazione con le modifiche apportate (**All.4.i** – registrazione sub 13 e **All.4.l** – registrazione sub 9).

Lo scrivente ha proceduto a scaricare, tramite il sito dell’AGE, sia le planimetrie che le visure aggiornate:

- **All.4.m** – Planimetria sub 13;
- **All.4.n** – Planimetria sub 9;
- **All.4.o** – Visura attuale sub 13;
- **All.4.p** – Visura attuale sub 9.

2.5. Quesito 5 – Utilizzazione strumento urbanistico comunale:

“indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

Dallo studio derivante dalle tavole del Piano Regolatore Generale (PRG) si evince che entrambi gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel Piano Regolatore Generale PRG nella zona B: “Zona di Ristrutturazione” (**All.1.g**) mentre nel Piano Strutturale Comunale PSC ricade nell’A.t.u. II.1 orientato in prevalenza al consolidamento della città recente (**All.1.f**).

In data 10/08/2023 sono stati rilasciati i Vincoli ed i CDU con prot. N. 0193306 (**All.1.m**)

Secondo quanto attestato dal Comune di Reggio di Calabria

Sez. CNA Foglio 8 Particella 689

SI CERTIFICA

Che la particelle sotto elencate sono indicate nel PRG con la seguente Destinazione Urbanistica:

Dati Catastali			Destinazione PRG	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	Zona Omogenea	Rif. art. NTA
CNA	8	689	B - Ristrutturazione	Art.19 N.t.a.

Nel suddetto P.S.C. e R.E.U. la sopra elencate particelle risultano indicate come segue:

Dati Catastali			Destinazione P.S.C.	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	A.t.u.	Rif. R.E.U.
CNA	8	689	II.1	Orientato in prevalenza al consolidamento della città recente

2.6. Quesito 6 – Regolarità edilizia:

“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;”

Lo scrivente CTU, al fine di poter verificare la conformità o meno del fabbricato e quindi delle singole u.i.u. oggetto di pignoramento alle autorizzazioni amministrative, ha provveduto in data 23/07/2023 a fare richiesta di visibilità del fascicolo relativi all’immobile presso gli uffici urbanistica del Comune di Reggio Calabria tramite pec (**All.6.a** – richiesta accesso atti).

In data 31/07/2023 è stato possibile visionare il fascicolo relativo al fabbricato costruito ove sono siti i tre beni oggetto di pignoramento.

Il fabbricato è stato realizzato con regolare licenza edilizia ovvero permesso a costruire N°146 del 07/08/2007 – pratica edilizia n.510/06 (**All.2.f - Permesso a costruire**).

In data 03/07/2009 la ditta esecutrice nella persona del Sig. ***** ha comunicato allo sportello unico per l’edilizia del Comune di Reggio Calabria di aver ultimato i lavori del fabbricato in data 02/07/2009. La comunicazione è stata protocollata con n.12/363 del 03/07/2009. Il tecnico incaricato in qualità di progettista e Direttore dei lavori ha anch’esso certificato tramite comunicazione allegata che *“i lavori sono stati ultimati in conformità al progetto approvato salvo lievi modifiche interne di diversa distribuzione dei locali che rientrano nella discrezionalità del direttore dei lavori, così come indicati nelle allegate planimetrie e rientranti nelle varianti in corso d’opera previste dall’art.22 del DPR 380/2001”* allegando le planimetrie di fine lavori (**All.6.b** - Comunicazione fine lavori + elaborati).

Altresì, all'interno del fascicolo risulta essere presente **il certificato di agibilità n.218 del 21/12/2009** rilasciato alla ditta ***** (**All.2.h** - Certificato di agibilità).

Vista la documentazione, effettuati i rilievi, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la sovrapposizione con quanto rilevato e quanto dichiarato dal direttore dei lavori nella comunicazione di fine lavori:

- **All.6.c** - Sovrapposizione rilievo_fine lavori sub 13;
- **All.6.d** - Sovrapposizione rilievo_fine lavori sub 9;
- **All.6.e** - Sovrapposizione rilievo_fine lavori sub 5.

Come si evince e come dichiarato anche dalla DL, sono presenti “*lievi modifiche interne di diversa distribuzione dei locali*”, ma dalle risultanze emerge che nei due beni a destinazione residenziale, ovvero sub 13 e sub 9, nel locale soggiorno e nel locale salone/pranzo rispettivamente, le finestre direzione Sud/Est non risultano essere presenti (**All.6.f** – difformità edilizie rilevate).

Per poter ripristinare la difformità, necessita presentare titolo edilizio “SCIA in sanatoria” presso il Comune di Reggio Calabria – Ufficio Urbanistica da un tecnico incaricato e installare la finestra ove previsto progettualmente (**All.6.g** – elaborati progettuali)

In tabella sotto riportata vengono riportate le spese da sostenere:

	Tipologia	Abuso	Pratiche edilizie	Importo sanzione [€]	Diritti di Segreteria
1	Difformità prospettica	Finestre	SCIA in sanatoria	€ 1.000,00	€ 150,00
2	Rettifica catastale	Esatta rappr. grafica	DOCFA	/	€ 50,00

- Realizzazione e installazione infisso in pvc con vetrocamera – riferimento prezzario Calabria 2023 (**All.6.h** – computo metrico realizzazione singolo infisso) pari a € 1.254,56 per realizzazione singola finestra + oneri iva

A tali importi vanno considerati gli oneri da riconoscere a tecnico abilitato per le lavorazioni delle pratiche.

	Pratica	Compenso professionale [€]		Compenso medio riconosciuto [€]
		min	Max	
1	SCIA in sanatoria	800,00	1.500,00	1.150,00
2	Direzione lavori	50,00	250,00	150,00
3	DOCFA	250,00	500,00	375,00

Agli importi sopra riportati vanno aggiunti cassa di previdenza ed eventuale iva.

2.7. *Quesito 7 – Beni pignorati gravati da censo, livello o uso civico:*

“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;”

Gli immobili oggetto di pignoramento, verificati gli atti di causa, verificato il contesto ove sono inseriti i due beni, le visure catastali, gli atti di compravendita del ventennio, il certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c., le iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, è possibile asserire che:

- non sono gravati da “uso civico”;
- non sono gravati da “livello”;
- non sono gravati da “censo”.

2.8. *Quesito 8 - Spese di gestione o manutenzione del bene:*

“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;”

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da due unità ad uso residenziale e di un garage facenti parte del condominio denominato “Sole Blu”.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato chiesto ai proprietari Sigg. ***** e ***** le spese fisse di gestione e di manutenzione dei beni di proprietà.

Allo stato dei luoghi, è stato possibile reperire le bollette che certifichino le spese fisse di gestione e manutenzione del bene dell’immobile sito al primo piano di proprietà del Sig. *****.

Per quanto riguarda il bene di proprietà del Sig. *****, il debitore esecutato ha dichiarato che, l’immobile è stato libero per lungo periodo, quindi privo di spese di gestione. Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato rilevato che l’immobile era occupato da nuovi coinquilini che sono subentrati da pochi giorni.

Il Sig. *****, nonché costruttore del fabbricato, ha altresì dichiarato che le spese di tutti gli appartamenti sono simili tra loro, in quanto gli impianti sono uguali per ogni u.i.u.

Relativamente alle spese riferite all’immobile di proprietà del Sig. *****, si riporta quanto segue:

- Spese per linea telefonica (**All.8.a** – bolletta TIM)
- Spese per l’energia elettrica (**All.8.b** – bolletta luce)
- Spese per gas (**All.8.c** – bolletta gas)
- Spese per la gestione rifiuti TARI – acconto (**All.8.d** – bolletta TARI)

Per il calcolo della bolletta dell’acqua, non si è potuto in alcun modo risalire ai consumi e ai relativi costi di spesa.

Relativamente alle spese condominiali, lo scrivente ha contattato l’attuale amministratore di condominio Arch. Daniela di Mento con pec del 02/08/2023 (**All.8.e** - Pec invio richiesta documenti

condominiali) al fine di ricevere le spese fisse e di gestione del condominio nonché eventuali morosità verso il condominio.

L'Arch. con risposta del 03/08/2023 (**All.8.f** - Risposta Amministratore di Condominio) ha risposto quanto segue: *“non avendo ancora l'accesso al conto per tempistiche burocratiche non posso onorare le Sue richieste. Appena mi verranno comunicate le credenziali per accedere al conto online e visionare l'attuale posizione contabile dei due condomini sarà mia cura in tempo breve fornirle tutte le informazioni.”*.

Alla luce di ciò, è solamente possibile riportare i millesimali delle singole u.i.u. acquisiti dal contratto di compravendita tra il Sig. ***** e il Sig. ***** (**All.8.g** – tabella Millesimali)

Di seguito viene riportato un prospetto delle principali spese fisse e di gestione annue relative alle all'unità abitativa:

	Descrizione	Compendio immobiliare			
		Spese mensili	Spese bimestrali	Spese Trimestrali	Spese Annue
1	Luce	€ -	-	€ 200,00	€ 800,00
2	Gas	€ -	€ 96,00	-	€ 576,00
3	Acqua	€ -	-	-	€ -
4	TARI acconto	€ -	-	-	€ 381,00
5	TIM	€ 29,90	-	-	€ 358,80
		Totale Spese			€ 2.115,80

Per quanto riguarda l'appartamento del Sig. ***** , si presume che le spese fisse e di gestione della u.i.u. siano similari; da escludere dal prospetto sopra riportato l'eventuale spesa per la linea telefonica fissa in quanto ad oggi non più bene di servizio primario.

Per quanto riguarda la u.i. garage di proprietà del sig. ***** , la spesa fissa riguarda solamente la linea elettrica, spesa che ammonta nella media a circa € 30,00 a bimestre, per una spesa annua pari a € 120,00.

In data 04/09/2023 l'amministratore con pec di riscontro (**All.8.h** – Risposta amministratore e versamenti dovuti) ha comunicato che sono presenti sia per il Sig. ***** che per Giovanni ***** spese dovute e non pagate.

Per il sig. ***** ***** Totale da versare € **1.315,55**, mentre per il sig. Giovanni ***** Totale da versare € **1.893,73**.

2.9. Quesito 9 – Vendibilità del bene:

“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;

Essendo tre u.i.u. distinte e non divisibili in natura, i tre beni oggetto di pignoramento sono vendibili singolarmente, costituendo n.3 lotti:

- Sub 5 – lotto 1 – destinazione box auto;
- Sub 9 – lotto 2 – destinazione residenziale;
- Sub 13 – lotto 3 – destinazione residenziale.

2.10. Quesito 10 – Divisibilità del bene:

“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;”

Gli immobili sono pignorati per l’intera quota, infatti tutti e tre i beni appartengono ai debitori per quota 1/1 in regime di separazione dei beni.

Come riportato al quesito 9, i beni non sono divisibili per natura.

Per quanto riguarda la stima dei beni, si rimanda al quesito n.14.

2.11. Quesito 11 – Titoli legittimi degli immobili:

“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;”

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, sono stati visionati i tre beni oggetto di pignoramento. Gli appartamenti a destinazione residenziale risultano essere occupati da inquilini e sono stati scansionati i contratti di locazione stipulati tra i debitori e gli inquilini.

Per quanto riguarda il bene a destinazione garage, esso risulta libero, di proprietà del debitore *****.

Per il bene pignorato sub 13, il debitore Sig. *****, ha stipulato un contratto di locazione abitativa agevolata (**All.11.a** – contratto di locazione *****/*****) con la sig.ra ***** per la durata di anni tre, dal 05/06/2023 al 04/06/2026. Il contratto è stato sottoscritto da entrambe le parti in data 27/08/2023 come riportato a pag. 7 dell'allegato.

Il contratto non risulta essere registrato all'Agenzia delle Entrate ed è stato sottoscritto in data posteriore alla trascrizione del pignoramento.

Per il bene pignorato sub 9, il debitore Sig. *****, ha stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo (**All.11.b** - Contratto di locazione – *****/*****.*****) con i Sig. Salvatore ***** e ***** ***** per la durata di anni tre, dal 01/10/2021 al 30/09/2024, con eventuale proroga di diritto di anni due. Il contratto è stato sottoscritto da entrambe le parti in data 05/10/2021 come riportato a pag. 5 dell'allegato.

Il contratto non risulta essere registrato all'Agenzia delle Entrate; a pag. due è riportato che il canone è stato depositato in data 10/05/2018 presso il Comune di Reggio Calabria con protocollo n.75672. Il contratto è stato sottoscritto in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Per quanto riguarda il garage, come già riportato, risulta non essere occupato da persone, ma come si evince dalle immagini (**All.2.p** - Documentazione fotografica sub 5) è presente un veicolo che il debitore ha dichiarato guasto.

2.12. *Quesito 12 - Assegnazione coniugale del bene:*

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

Gli immobili oggetto di pignoramento a destinazione residenziale non risultano essere occupati da familiari dei debitori, ma da inquilini con sottoscrizione di contratti di locazione.

Per quanto riguarda la u.i.u. di tipologia garage, il bene è in possesso del debitore esecutato il Sig. *****.

2.13. *Quesito 13 – Presenza di eventuali vincoli:*

“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”

Lo scrivente in data 10/08/2023 ha ricevuto i certificati di destinazione urbanistica e dei vincoli tutori ed inibitori con prot. N. 0193306 (**All.1.m** – certificati di destinazione urbanistica e vincoli tutori ed inibitori)

Dal certificato risulta che la particella 689 del foglio di mappa 8 sez. urb CNA è soggetta ai seguenti vincoli tutori ed inibitori:

Vincoli tutori ed inibitori:

1	Paesaggistico –ambientale	SI	art. 136 DLgs 42/04; DM 10/02/1976
2	Sismico	SI	Zona I , rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte)
3	Storico artistico	NO	
4	Archeologico	NO	
5	Aree Protette	NO	
6	Idrogeologico Forestale	NO	
7	PAI - PSEC	NO	
8	Soprassuoli percorsi dal fuoco	NO	
9	Demanio Marittimo	NO	
10	Demanio militare	NO	
11	Fascia rispetto demanio marittimo	NO	
12	Fascia rispetto cimiteriale	NO	
13	Fascia rispetto stradale	NO	
14	Fascia rispetto ferroviario	NO	
15	Fascia rispetto impianti tecnologici	NO	
16	Limitazioni Aeroportuali	NO	

2.14. *Quesito 14 – Stima dell'immobile:*

“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;”

2.14.1 *Valutazione OMI*

La valutazione degli immobili de quo è richiesta per conoscere il prezzo d'offerta in una azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il **più probabile Valore di Mercato**. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta *"il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni"*.

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile dell'immobile in esame, è stata effettuata una approfondita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari più importanti, attraverso le quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare (OMI), dagli Enti nazionali interessati alle compravendite di immobili e dalle riviste di settore.

Per i fabbricati, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile de quo, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia delle condizioni generali del fabbricato che di quelle particolari dell'unità immobiliare.

Il valore unitario dell'immobile V_i sarà dato dalla seguente espressione analitica:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- i. K_1 (standard di *vetustà*): coefficiente che tiene conto della vetustà dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare da stimare in funzione del numero di anni di "vita" della costruzione, ed in particolare:

<i>Anni</i>	K_1	<i>Anni</i>	K_1	<i>Anni</i>	K_1	<i>Anni</i>	K_1	<i>Anni</i>	K_1
1	0,99	6	0,94	11	0,89	16	0,845	21	0,82
2	0,98	7	0,93	12	0,88	17	0,84	22	0,815
3	0,97	8	0,92	13	0,87	18	0,835	23	0,81
4	0,96	9	0,91	14	0,86	19	0,83	24	0,805
5	0,95	10	0,90	15	0,85	20	0,82	25	0,80
<i>Anni</i>	K_1	<i>Anni</i>	K_1	<i>Anni</i>	K_1	<i>Anni</i>	K_1		
26	0,795	31	0,77	36	0,745	41	0,72		
27	0,79	32	0,765	37	0,74	42	0,715		
28	0,785	33	0,76	38	0,735	43	0,71		

29	0,78	34	0,755	39	0,73	44	0,705
30	0,775	35	0,75	40	0,725	45 e +	0,70

- ii. **K_2** (standard *sociale*): coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicata l'unità da stimare in relazione a quelle medie della zona (posizione rispetto agli assi viari, aspetto architettonico esterno, portierato, androne, spazi verdi pubblici e privati, ascensore, valenza storico-artistica, vicinanza mezzi di trasporto pubblico, ecc.) a seconda che si tratti di zona signorile, media o economica, ed in particolare:

Caratteristiche	K_2 (standard <i>sociale</i>)
<i>Civile</i>	1,00
<i>Signorile</i>	1,05
<i>Stabile d'Epoca</i>	1,05
<i>Edificio di Pregio</i>	1,10
<i>Economico</i>	0,95

- iii. **K_3** (standard dei *servizi*): coefficiente che tiene conto dell'eventuale presenza di servizi non ordinari nell'area condominiale (attrezzature sportive, parchi, posti auto di proprietà, ecc.), ed in particolare:

Servizi	K_3 (standard dei <i>servizi</i>)
<i>Normale</i>	1,00
<i>Nessun Servizio</i>	0,90
<i>Più Servizi</i>	1,10

- iv. **K_4** (standard di *manutenzione del fabbricato*): coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio e delle parti comuni (prospetti dell'edificio, scale, androne, problemi statici dell'edificio, ecc.), ed in particolare:

Stato Manutenzione	K_4 (standard di <i>manutenzione del fabbricato</i>)
<i>Normale</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,95
<i>Scadente</i>	0,90

- v. **K_5** (standard di *dimensione*): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua dimensione, ed in particolare un immobile di medie o piccole dimensioni avrà un prezzo unitario maggiore rispetto ad uno di grandi dimensioni data la sua maggiore commerciabilità ed i suoi minori costi di gestione e manutenzione, ed in particolare:

Caratteristiche	K_5 (standard di <i>dimensione</i>)
< mq 70	1,10
< 46 mq	1,20
mq 70 < sup. < 100 mq	1,00
> 100 mq con un bagno	0,95
> 100 mq con due bagni	1,05
> 200 mq	0,95

- vi. K_6 (standard di *posizione*): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua posizione di piano all'interno del fabbricato, ed in particolare in presenza (assenza) di ascensore un immobile ubicato ad un livello superiore avrà un prezzo unitario maggiore (minore) rispetto ad uno ubicato ad un livello inferiore, dati il miglior grado di soleggiamento, la minore esposizione al rumore e la migliore visuale, ed in particolare:

Orientamento Prevalente	K_6 (standard di <i>posizione</i>)
<i>Sud/Est – Est – Sud</i>	1,00
<i>Sud/Ovest – Ovest</i>	0,95
<i>Nord/Est – Nord/Ovest</i>	0,90
<i>Nord</i>	0,85
<i>Nessun orientamento prevalente</i>	1,00

- vii. K_7 (standard di *qualità e manutenzione dell'appartamento*): coefficiente che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'appartamento, nonché del grado delle finiture dello stesso (altezza soffitti, distribuzione degli ambienti, finiture particolari, accessori utili o costosi, bagni ciechi, ecc.), ed in particolare:

Stato Manutenzione	K_7 (standard di <i>qualità e manutenzione dell'appartamento</i>)
<i>Buono</i>	1,15
<i>Normale</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,85
<i>Scadente</i>	0,70

V_m (Valore di Zona): coefficiente calcolato come media aritmetica del valore minimo e massimo di zona, come in seguito meglio esplicitato.

In sintesi:

- l'edificio avrà valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di quattro fattori: vetustà, aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K_1 , K_2 , K_3 e K_4 ;
- i valori degli appartamenti variano in relazione a: dimensione, posizione intesa sia come ubicazione all'interno dell'edificio sia come qualità degli affacci, qualità del manufatto e del suo stato di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K_5 , K_6 e K_7 .

In conclusione, il valore dell'appartamento V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_c e del valore unitario dell'immobile V_i .

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla seguente espressione analitica:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

S_L (superficie lorda unità immobiliare): somma delle superfici calpestabili o nette più quelle dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

$S_1, S_2 \dots S_N$ (superficie degli accessori): superficie delle pertinenze dell'immobile, quali soffitte, balconi, terrazzi, cantine, garage, giardini, ecc.;

x, y ... z (rapporti mercantili): coefficienti che apportano una riduzione della superficie delle pertinenze dell'immobile (balconi, terrazze, soffitte, ecc.), ed in particolare:

Superfici principali		
<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>Annotazioni</i>
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Parete divisoria interna (non portante)	100%	
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40 - 35% con altezza minima 1,5 m
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento		
<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>Annotazioni</i>
Balconi e lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e patii	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

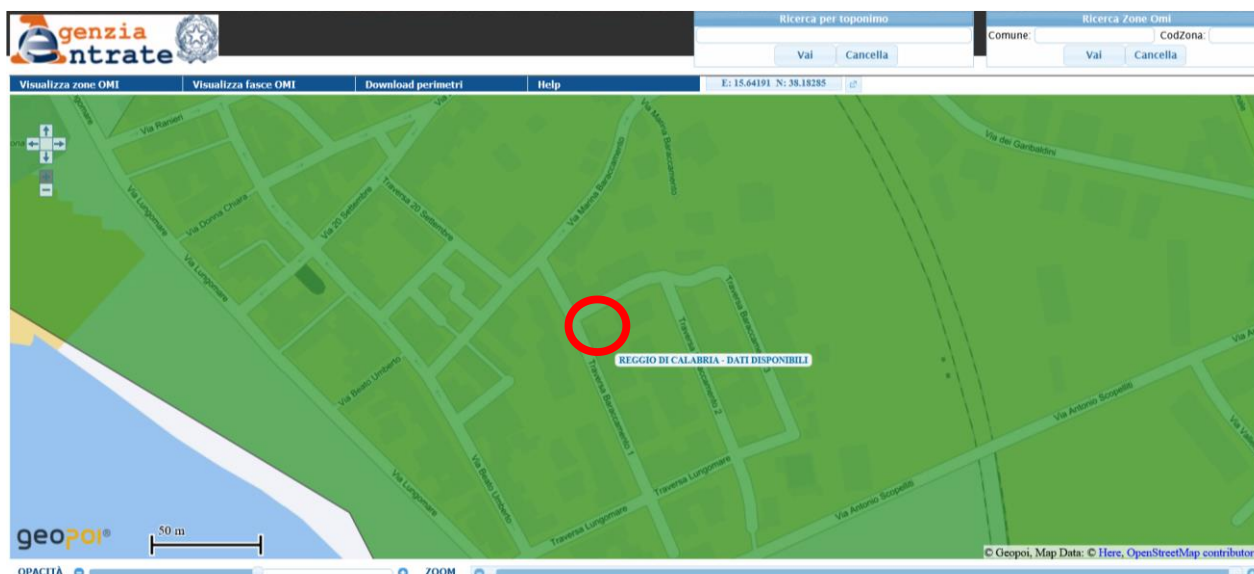
Superfici vani accessori e parcheggi		
<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>Annotazioni</i>
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima di mt 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	40-80%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (**All.14.a**) pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa all'Anno 2022 - Semestre 2 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trovano gli immobili da stimare è la seguente:

- **“Periferica/CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO - Codice Zona D10” del Comune di Reggio Calabria (RC)**

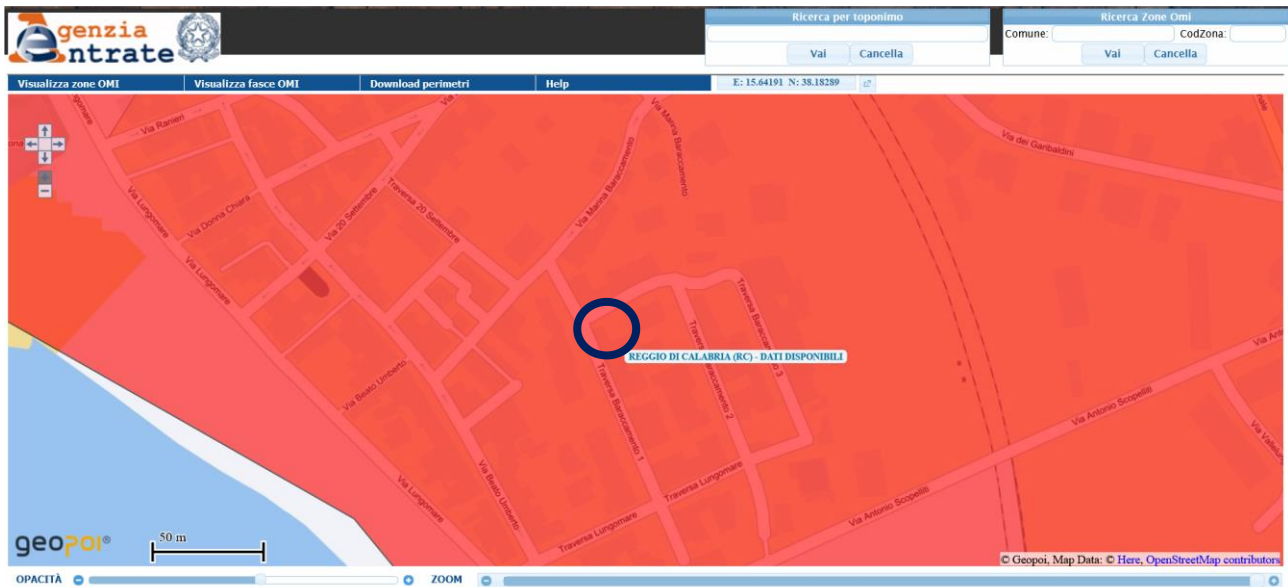
Di seguito si riportano gli stralci acquisiti dal sito dell’Agenzia delle Entrate:

- Perimetri OMI livello provinciale



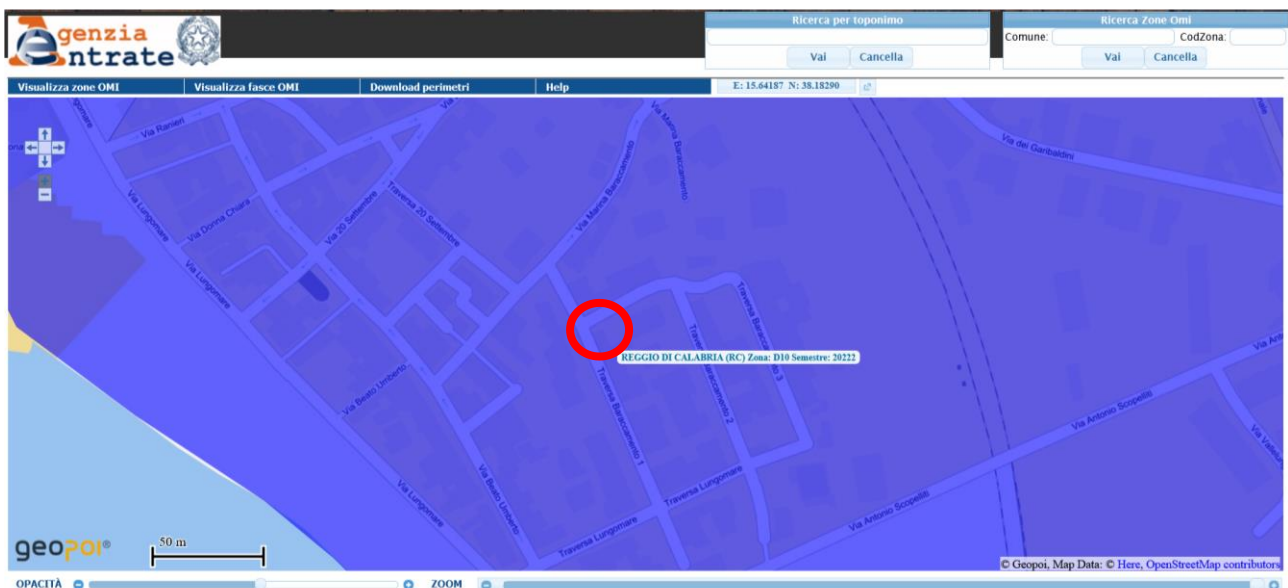
(Stralcio Mappa GEOPOI – OMI – Agenzia delle Entrate)

➤ Perimetri OMI livello Comunale



(Stralcio Mappa GEOPOI – OMI – Agenzia delle Entrate)

➤ Fasce OMI



(Stralcio Mappa GEOPOI – OMI – Agenzia delle Entrate)

Di seguito verranno riportati i valori distinti per i tre beni pignorati

2.14.1.1 Valore OMI sub 5

Per quanto riguarda il bene pignorato di proprietà del Sig. *****, trattasi di box, risulta che con riferimento ad immobili a destinati a “Box” di tipo C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un Valore Massimo pari ad € 420,00 e un Valore Minimo pari ad € 375,00 al m² di superficie lorda.

Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, un Valore di Zona V_m pari ad € 397,50 al m^2 di superficie lorda (media aritmetica del valore minimo e massimo di zona).

Per i beni in esame si adottano i coefficienti correttivi riportati in letteratura, descritti in precedenza e assunti in analogia qualora non prettamente aderenti alle predette destinazioni, per come di seguito riportato in tabella:

<i>Coefficiente</i>	<i>Valore</i>
K_1	0,86
K_2	0,95
K_3	0,90
K_4	1,00
K_5	N.A.
K_6	0,95
K_7	1,00

K_1 (Standard di vetustà): anno di costruzione 2009 (ad oggi 14 anni) = 0,86;

K_2 (Standard sociale): economico = 0,95;

K_3 (Standard dei servizi): nessun servizio = 0,90;

K_4 (Standard di manutenzione del fabbricato): normale = 1,00;

K_5 (Standard di dimensione): Non Applicabile;

K_6 (Standard di posizione): Sud-Ovest = 0,95;

K_7 (Standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): normale = 1,00.

Ne deriva che il valore unitario del box risulta essere:

$$V_{i(C/6)} = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0,698 \times 397,50 \text{ €/m}^2 = \mathbf{277,68 \text{ €/m}^2}$$

Per il calcolo della Superficie Commerciale S_c dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

Superfici vani accessori e parcheggi			
<i>Descrizione</i>	<i>S [m²]</i>	<i>Incidenza</i>	<i>SCV [m²]</i>
Box (non collegato ai vani principali)	15,71	50%	7,86

Totale Superficie Commerciale Vendibile	
Superfici vani accessori e parcheggi	7,86
TOTALE	7,86

Una volta stimato il Valore unitario del garage ($V_{i(C/6)}$) e la Superficie Commerciale Vendibile (S_c), è possibile stimare il *più probabile valore di mercato* V_a del garage *de quo*, che risulta essere pari a:

$$V_{a(C/6)} = V_{i(C/6)} \times S_c = 277,68 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 7,86 \text{ m}^2 = \text{€ } 2.182,48$$

2.14.1.2 Valore OMI sub 9

Per quanto riguarda il bene pignorato di proprietà del Sig. *****, trattasi di “abitazioni di tipo economico”, risulta con riferimento ad immobili a destinati a “Abitazioni di tipo economico” in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un Valore Massimo pari ad € 660,00 e un Valore Minimo pari ad € 540,00 al m² di superficie lorda;

Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, un Valore di Zona V_m pari ad € 600,00 al m² di superficie lorda (media aritmetica del valore minimo e massimo di zona).

Per i beni in esame si adottano i coefficienti correttivi riportati in letteratura, descritti in precedenza e assunti in analogia qualora non prettamente aderenti alle predette destinazioni, per come di seguito riportato in tabella:

<i>Coefficiente</i>	<i>Valore</i>
K_1	0,86
K_2	0,95
K_3	0,90
K_4	1,00
K_5	1,00
K_6	0,90
K_7	1,15

K_1 (Standard di vetustà): anno di costruzione 2009 (ad oggi 14 anni) = 0,86;

K_2 (Standard sociale): Economico = 0,95;

K_3 (Standard dei servizi): nessun servizio = 0,90;

K_4 (Standard di manutenzione del fabbricato): normale = 1,00;

K_5 (Standard di dimensione): mq 70 < sup. < 100 mq = 1,00;

K_6 (Standard di posizione): Nord-Ovest = 0,90;

K_7 (Standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): Buono = 1,15.

Ne deriva che il valore unitario dell'immobile $V_{i(A/3)}$ risulta essere:

$$V_{i(A/3)} = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0,76 \times 600,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 456,62 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Per il calcolo della Superficie Commerciale S_c dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

Superfici principali			
<i>Descrizione</i>	<i>S [m²]</i>	<i>Incidenza</i>	<i>SCV[m²]</i>
Superficie utile netta calpestabile	79,15	100%	79,15
Muri perimetrali	15,57	100%	15,57
Parete divisoria interna (non portante)	2,64	100%	2,64
Muri perimetrali in comunione	4,00	50%	2,00
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	25,75	80%	20,60

Superfici di ornamento			
<i>Descrizione</i>	<i>S [m²]</i>	<i>Incidenza</i>	<i>SCV [m²]</i>
Balconi e lastrici solari	25,00	25%	6,25
	1,12	10%	0,11

Totale Superficie Commerciale Vendibile	
Superfici principali	119,96
Superfici di ornamento	6,36
TOTALE	126,32

Una volta stimati il Valore unitario dell'immobile ($V_{i(A/3)}$) e la Superficie Commerciale Vendibile (S_c), è possibile stimare il **più probabile valore di mercato** V_a dell'immobile *de quo*, che risulta essere pari a:

$$V_{a(A/3)} = V_{i(A/3)} \times S_c = 456,62 \text{ €/m}^2 \times 126,32 \text{ m}^2 = \text{€ } 57.680,24$$

2.14.1.3 Valore OMI sub 13

Per quanto riguarda il bene pignorato di proprietà del Sig. *****, trattasi di “abitazioni di tipo economico”, risulta con riferimento ad immobili a destinati a “Abitazioni di tipo economico” in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un Valore Massimo pari ad € 660,00 e un Valore Minimo pari ad € 540,00 al m² di superficie lorda;

Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, un Valore di Zona V_m pari ad € 600,00 al m² di superficie lorda (media aritmetica del valore minimo e massimo di zona).

Per i beni in esame si adottano i coefficienti correttivi riportati in letteratura, descritti in precedenza e assunti in analogia qualora non prettamente aderenti alle predette destinazioni, per come di seguito riportato in tabella:

<i>Coefficiente</i>	<i>Valore</i>
K_1	0,86
K_2	0,95
K_3	0,90
K_4	1,00
K_5	1,00
K_6	0,90
K_7	1,15

K_1 (Standard di vetustà): anno di costruzione 2009 (ad oggi 14 anni) = 0,86;

K_2 (Standard sociale): Economico = 0,95;

K_3 (Standard dei servizi): nessun servizio = 0,90;

K_4 (Standard di manutenzione del fabbricato): normale = 1,00;

K_5 (Standard di dimensione): mq 70 < sup. < 100 mq = 1,00;

K_6 (Standard di posizione): Nord-Ovest = 0,90;

K_7 (Standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): Buono = 1,15.

Ne deriva che il valore unitario dell'immobile $V_{i(A/3)}$ risulta essere:

$$V_{i(A/3)} = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0,76 \times 600,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 456,62 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Per il calcolo della Superficie Commerciale S_c dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

Superfici principali			
<i>Descrizione</i>	<i>S [m²]</i>	<i>Incidenza</i>	<i>SCV[m²]</i>
Superficie utile netta calpestabile	78,32	100%	78,32
Muri perimetrali	15,57	100%	15,57
Parete divisoria interna (non portante)	3,36	100%	3,36
Muri perimetrali in comunione	4,00	50%	2,00

Superfici di ornamento			
<i>Descrizione</i>	<i>S [m²]</i>	<i>Incidenza</i>	<i>SCV [m²]</i>
Balconi e lastrici solari	25,00	25%	6,25
	10,39	10%	1,04

Totale Superficie Commerciale Vendibile	
Superfici principali	99,25
Superfici di ornamento	7,29
TOTALE	106,54

Una volta stimati il Valore unitario dell'immobile ($V_{i(A/3)}$) e la Superficie Commerciale Vendibile (S_c), è possibile stimare il *più probabile valore di mercato* V_a dell'immobile *de quo*, che risulta essere pari a:

$$V_{a(A/3)} = V_{i(A/3)} \times S_c = 456,62 \text{ €/m}^2 \times 106,54 \text{ m}^2 = \text{€ } 48.648,29$$

2.14.2 Immobili di comparazione

Il procedimento sarà formulato attraverso il procedimento con “*stima sintetica-comparativa*”, partendo da indagini di mercato svolte su immobili aventi caratteristiche e finiture simili, presenti nella medesima area in cui ricadono le u.i.u. oggetto di studio.

La scelta degli immobili da comparare, appartamenti di tipo residenziale e box auto, richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi (**All.14.B**)

Descrizione	Zona	Comune di Reggio di Calabria Indirizzo	Stato di conservazione	Sup.(mq)	Val. unitario (€/mq)	Val. comm. Totale (€)
Civile abitazione	Periferica	Via Feudo, Catona	Buono	122	819,67	100.000,00
Civile abitazione	Periferica	Via Regina Elena, Catona	Discreto	140	821,43	115.000,00
Civile abitazione	Periferica	Via Antonio Scopelliti 3, Catona	Buono	160	937,50	150.000,00
Civile abitazione	Periferica	Via dei Garibaldini, 111	Buono	112	1.071,43	120.000,00
Valore unitario medio (Euro/mq)				912,51		

Descrizione	Zona	Comune di Reggio di Calabria Indirizzo	Stato di conservazione	Sup.(mq)	Val. unitario (€/mq)	Val. comm. Totale (€)
Box Auto	Periferica	Via Figurella, Catona	Buono	18	1.000,00	18.000,00
Valore unitario medio (Euro/mq)				1.000,00		

Al fine di rendere la stima ancora più oggettiva, è stato applicato il coefficiente di riduzione in funzione dello stato attuale dell'immobile:

- *Coefficiente di età, qualità e stato per fabbricati*, riduzione pari al **85 %**;

Applicando il suddetto coefficiente è stato stabilito il più probabile valore di mercato per le unità immobiliari:

- quantificato in **912,51 euro/m²**;

e per il box auto:

- quantificato in **1.000,00 euro/m²**;

2.14.2.1 Valore di comparazione immobiliare sub 5

$$1.000,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 0,85 = 850,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

$$850,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 7,86 \text{ m}^2 = \text{€ } 6.278,10$$

2.14.2.2 Valore di comparazione immobiliare sub 9

$$912,51 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 0,85 = 775,63 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

$$775,63 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 126,32 \text{ m}^2 = \text{€ } 97.977,85$$

2.14.2.3 Valore di comparazione immobiliare sub 13

$$912,51 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 0,85 = 775,63 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

$$775,63 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 106,54 \text{ m}^2 = \text{€ } 82.635,62$$

2.14.3 CONCLUSIONI

Determinati i due valori, il primo attraverso l'OMI, il secondo tramite comparazione degli immobili in zona sul mercato immobiliare, il valore del bene risulta essere il seguente.

2.14.3.1 Valore medio tra OMI e valore di mercato sub 5

$$\text{€ } 6.278,10 + \text{€ } 2.182,48 = \text{€ } 8.460,58 / 2 = \text{€ } \mathbf{4.230,29}$$

A tale valore però bisogna decurtare, a parere dello scrivente, un valore pari al 30,00 %, in quanto non è possibile richiedere l'autorizzazione per passo carrabile, infatti come riportato all'interno dell'art. 46 c. 2, D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 4952 *“Il passo carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni: a) deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;*

b) deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento ((o alla circolazione)) dei veicoli;

c) qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale ((.))”

Vista la natura del bene, non essendo possibile richiedere l'autorizzazione per passo carrabile, il valore del bene risulta essere il seguente:

$$\text{€ } \mathbf{4.230,29} * \mathbf{0,70} = \text{€ } \mathbf{2.961,20}$$

2.14.3.2 Valore medio tra OMI e valore di mercato sub 9

$$\text{€ } 97.977,85 + \text{€ } 57.680,24 = \text{€ } 155.658,09 / 2 = \text{€ } \mathbf{77.829,04}$$

A tale valore vanno sottratti i costi per la regolarizzazione del bene, come indicato all'interno del paragrafo 2.6 in risposta al quesito n.6:

$$\text{€ } \mathbf{77.829,04} - (1.000,00 + 150,00 + 88,87 + 50,00 + 1.150,00 + 150,00 + 375,00 + 1254,56) = \text{€ } \mathbf{77.829,04} - \text{€ } \mathbf{4.218,43} = \text{€ } \mathbf{73.610,61}$$

A parere dello scrivente, tenuto conto della zona ove è ubicato l'immobile, i servizi presenti nell'area, la vicinanza alle infrastrutture, il buono stato di conservazione dell'immobile, la presenza di una veranda ad uso esclusivo, va aumentato il valore dell'immobile per un valore pari al 20,00%.

$$\text{€ } 73.610,61 + 20,00\% = \text{€ } 88.332,732$$

2.14.3.3 Valore medio tra OMI e valore di mercato sub 13

$$\text{€ } 82.635,62 + \text{€ } 48.648,29 = \text{€ } 131.283,91 / 2 = \text{€ } 65.641,96$$

A tale valore vanno sottratti i costi per la regolarizzazione del bene, come indicato all'interno del paragrafo 2.6 in risposta al quesito n.6:

$$\begin{aligned} &\text{€ } 65.641,96 - (1.000,00 + 150,00 + 88,87 + 50,00 + 1.150,00 + 150,00 + 375,00 + 1254,56) \\ &= \text{€ } 65.641,96 - \text{€ } 4.218,43 = \text{€ } 61.423,53 \end{aligned}$$

Alla luce di quanto detto e considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento oltre che la propria esperienza professionale e conoscenza del mercato immobiliare attuale, lo scrivente ritiene assegnare i seguenti valori ai tre beni pignorati:

➤ Sub 5

€ 2.961,20 (diconsi euro duemilanovecentosessantuno,20).

Descrizione	Entità
Valore	€ 2.961,20
Valore in arrotondamento per la vendita	€ 3.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA:

€ 3.000,00 (diconsi euro tremila/00)

➤ Sub 9

€ 88.332,73 (diconsi euro ottantottomilatrecentotrentadue,73).

Descrizione	Entità
Valore	€ 88.332,73
Valore in arrotondamento per la vendita	€ 88.500,00

PREZZO A BASE D'ASTA:**€ 88.500,00** (diconsi euro ottantottomilacinquecento/00)**➤ Sub 13****€ 61.423,53** (diconsi euro sessantunomilaquattrocentoventitré,53).

Descrizione	Entità
Valore	€ 61.423,63
Valore in arrotondamento per la vendita	€ 61.500,00

PREZZO A BASE D'ASTA:**€ 61.500,00** (diconsi euro sessantunomilacinquecento/00)

3. CONCLUSIONI:

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione, che si compone di n.42 pagine oltre agli allegati, ritiene di aver esaurientemente assolto all'incarico ricevuto e, in ogni caso, si rende disponibile a eventuali chiarimenti.

Si ringrazia la S.V. Ill/ma per la fiducia accordata.

Tanto dovevo in adempimento del compito affidatomi

Ossequi
Reggio di Calabria 13/09/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabio Politi