

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA
ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 54/2019 R.G.E.**

* * * * *

**Creditore procedente:
UNICREDIT S.p.a.**

Debitore Esecutato:

**Giudice dell'Esecuzione:
*Dott.ssa Tiziana Drago***

**CTU:
*Dott. Ing. Domenico Scordo***

**Custode Giudiziario:
*Avv. Elettra Cortese***

Pr. Udienza: 26/11/2019

1. PREMESSA

In data 19/08/2019, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Tiziana Drago, letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 54/2019 R.G.Es. promossa da **UNICREDIT S.p.a.** nei confronti di _____ e _____, ritenuto di dover procedere alla nomina di un esperto per la stima del bene e per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art. 173 bis disp. att., nominava l'Ing. Alberto Salutari quale esperto per la stima degli immobili pignorati ed a cui demandava i seguenti quesiti:

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

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 (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e previe 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 al 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 subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) 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, ad informare il G.E. che darà le necessarie indicazioni per la formazione dei singoli lotti; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stime 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 retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato.

Con il medesimo provvedimento il Giudice dell'Esecuzione nominava quale Custode Giudiziario l'Avv. Elettra Cortese.

Tuttavia, a seguito di rinuncia all'incarico dell'Ing. Alberto Salutari, presentata in data 05/09/2019, il Giudice dell'Esecuzione provvedeva, in data 10/09/2019, a nominare, in sostituzione del predetto Ing. Alberto Salutari, il sottoscritto, Ing. Domenico Scordo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria al n. A/1593 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Calabria al n. 334, quale esperto stimatore ed a cui demandava i medesimi quesiti stabiliti con Ordinanza del 19/08/2019.

Indi, prestato il giuramento di rito in data 11/09/2019 e presa visione dei fascicoli processuali, si è dato corso all'espletamento del mandato di cui sopra.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In ossequio all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., dopo gli opportuni accertamenti preliminari, il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., nonché lo studio della documentazione presente all'interno dei fascicoli processuali, prendeva accordi con il nominato custode giudiziario, Avv. Elettra Cortese, per stabilire congiuntamente la data di primo accesso agli immobili pignorati ubicati in c.da Livari Inferiore al civ. 12 di Reggio Calabria.

La predetta data di primo accesso veniva fissata per il giorno 04 ottobre 2019 alle ore 15:00 che veniva comunicata ai soggetti eseguiti, a mezzo raccomandata a/r del 13/09/2019, dall'Avv. Elettra Cortese.

Alla prefissata data ed ora, convenivano presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva lo scrivente CTU unitamente al custode giudiziario, Avv. Elettra Cortese.

Presso gli immobili oggetto di procedura era presente la sola sig.ra .

Nel corso di tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza continua degli intervenuti, provvedeva ad eseguire una ricognizione generale degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, i rilievi metrici e fotografici. Dello svolgimento di detto sopralluogo veniva redatto dall'Avv. Elettra Cortese apposito verbale (*cf. All. 1: verbale di accesso all'immobile*).

Le operazioni di ricerca, studio ed acquisizione documentale, svolte dallo scrivente CTU hanno interessato i seguenti pubblici uffici:

- Agenzia Entrate – Dir. Prov. di Reggio Calabria - Territorio Servizi Catastali per l’acquisizione dell’estratto di mappa, delle visure attuali, delle visure storiche, delle planimetrie catastali e dell’elaborato planimetrico degli immobili oggetto del presente pignoramento (*cf. All. 2: documentazione catastale*);
- Agenzia Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria per l’effettuazione delle Ispezioni ipotecarie, delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati (*cf. All. 3: Ispezione ipotecarie*);
- Comune di Reggio Calabria - Settore Urbanistica per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori (*cf. All. 4: certificato destinazione urbanistica/vincoli prot. n. 183699 del 05/11/2019*), e per richiedere di prendere visione ed eventualmente ottenere copia di eventuale concessione edilizia e/o autorizzazione e/o simili, o di eventuali richieste di concessione edilizia in sanatoria o simili, pendenti e/o evase, con relativi elaborati; di eventuale dichiarazione di agibilità dell’immobile, nonché di conoscere se sui detti immobili sussistono vincoli di carattere storico-artistico (*cf. All. 5: copia della pratica di condono edilizio n. 10260 prot. Archivio Generale n. 018264 del 07/03/1995*), ciò al fine di verificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.
- Agenzia Entrate - Ufficio del Registro (*accesso effettuato in data 13/11/2019*) per la verifica dell’esistenza o meno di contratti di locazione registrati.

Ultimati i sopralluoghi, le operazioni di analisi della documentazione in atti e di quella reperita presso i pubblici uffici, ritenuto di avere a disposizione tutti gli elementi utili per l’assolvimento dell’incarico, lo scrivente CTU ha proceduto all’elaborazione e restituzione dei dati acquisiti ed alla conseguente stesura della presente relazione.

3. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Quesito 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.

➤ Verifica della completezza della documentazione di cui all'art 567, co. 2 c.p.c.

Preliminarmente indichiamo gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva che risultano ubicati in via c.da Livari Inferiore di Reggio Calabria al civ. 12 e sono, rispettivamente, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria al:

- 1) foglio GNA/14 – p.lla 1810 sub 4** – contrada Livari Inferiore – piano 1 – categoria A/2 – classe 2 – consistenza 6,5 vani – superficie cat. Totale 145 m² / Totale escluse aree scoperte 136 m² – rendita Euro 402,84;
- 2) foglio GNA/14 – p.lla 1810 sub 5** – contrada Livari Inferiore – piano 2 – categoria lastrico solare – consistenza 180 m²;

In ordine alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., dall'esame della documentazione in atti si è rilevata l'avvenuta produzione dell'estratto di mappa catastale su cui ricade il fabbricato in cui sono ubicati i beni pignorati, nonché la produzione della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto in data 21/06/2019 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nonché la

presenza di iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 06/06/2019.

In riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, si precisa che:

- immobile di cui al **foglio GNA/14 – p.lla 1810 sub 4:**

la certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto originario (*sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Reggio Calabria del 21/07/2006 rep. n. 1218 trascritto il 02/11/2006 ai nn. 23053/15006*).

- immobile di cui al **foglio 44 – p.lla 1294 sub 9:**

la certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto originario (*sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Reggio Calabria del 21/07/2006 rep. n. 1218 trascritto il 02/11/2006 ai nn. 23053/15006*).

Altresì, nel precisare ancora che il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale (*alla data del 25/06/2019*); i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

➤ Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base dei documenti in atti e dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie richieste dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta che, relativamente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

- ISCRIZIONE N. 15209/4614 del 28/06/2007 – ipoteca volontaria a favore di Banca per la Casa S.P.A. e contro _____ nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____, gravante per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà sugli immobili in oggetto, derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario - Atto notarile pubblico a rogito del Notaio Federico Maria del 27/06/2007 num. rep. 83555/13263;
- ISCRIZIONE N. 10203/1099 del 24/06/2016 – ipoteca conc. amministrativa/riscossione atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) a favore di Equitalia Sud S.P.A. e contro _____ nato a _____ il _____, gravante per la quota di ½ della piena proprietà sugli immobili in oggetto, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 1866/9416 del 21/06/2016;
- TRASCRIZIONE N. 8644/6979 del 06/06/2019 – atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) a favore di UniCredit S.P.A. con sede in Milano per il diritto di

Proprietà per la quota di 1/1 e contro nato a il
per la quota ½ e nata a il per la
quota ½ - Atto giudiziario del 09/05/2019 n. rep. 945 Tribunale di Reggio Calabria;

- TRASCRIZIONI gravanti sui beni immobili trascritti in data successiva al pignoramento: NESSUNA;
- ISCRIZIONI gravanti sui beni immobili trascritti in data successiva al pignoramento: NESSUNA.

➤ Acquisizione documentazione per la corretta identificazione del bene

Per la corretta identificazione del bene, è stata acquisita, presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate – Dir. Prov. di Reggio Calabria – Territorio Servizi Catastali, la seguente documentazione catastale (cfr. All. 2):

- estratto di mappa catastale Comune di Reggio Calabria - Foglio GNA/14 - p.lla 1810;
- visura attuale e storica dell’immobile di cui al Foglio GNA/14 - p.lla 1810 sub 4;
- visura attuale e storica dell’immobile di cui al Foglio GNA/14 - p.lla 1810 sub 5;
- elaborato planimetrico degli immobili di cui al Foglio GNA/14 - p.lla 1810;
- planimetria catastale u.i. di cui al Foglio GNA/14 - p.lla 1810 sub 4.

È stato, altresì, acquisito, presso gli uffici del Comune di Reggio Calabria – Settore Urbanistica, il certificato di destinazione urbanistica/vincoli (cfr. All. 4).

Quesito 2): *descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni; pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l’immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.*

➤ Ubicazione e dati catastali:

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati nel **Comune di Reggio Calabria**, in fregio alla **via c.da Livari Inferiore al civ. 12**.

Essi sono costituiti da:

1) **Unità immobiliare destinata a civile abitazione** collocata al piano primo (*secondo f.t.*) di un maggior fabbricato a due piani f.t. ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria al foglio GNA/14 – p.lla 1810 sub 4 – categoria A/2 – classe 2– vani 6,5 – Sup. catastale Totale 145 m² (Totale escluse aree scoperte 136 m²) – rendita euro 402,84 – contrada Livari Inferiore – piano 1, in testa alla ditta:

- _____, nato a _____ il _____ – proprietà per ½ in regime di comunione di beni con _____ ;

- _____, nata a _____ il _____ – proprietà per ½ in regime di comunione di beni con _____ .

2) **Lastrico solare**, costituente la copertura della predetta unità immobiliare al piano primo (*secondo f.t.*), identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria al foglio GNA/14 – p.lla 1810 sub 5 – categoria lastrico solare – consistenza 180 m² – contrada Livari Inferiore – piano 2, in testa alla ditta:

- _____, nato a _____ il _____ – proprietà per ½ in regime di comunione di beni con _____ ;

- _____, nata a _____ il _____ – proprietà per ½ in regime di comunione di beni con _____ .

➤ **Descrizione:**

L'edificio, di cui fanno parte i predetti immobili oggetto della procedura esecutiva di che trattasi, è ubicato nelle adiacenze della zona aeroportuale di Reggio Calabria ed esattamente in località Saracinello in fregio alla via c.da Livari Inferiore, strada che si diparte dalla via Ravagnese, dalla quale dista circa 400 m. La via Ravagnese è una strada urbana e costituisce uno dei principali collegamenti viari per raggiungere l'aeroporto di Reggio Calabria.

La zona ove è collocato l'edificio, di cui fanno parte gli immobili pignorati, risulta facilmente raggiungibile sia da sud che da nord in quanto prossima allo svincolo stradale di Saracinello-Aeroporto della tangenziale, infrastruttura questa che collega l'autostrada con la SS 106. La distanza tra la zona di ubicazione degli immobili pignorati e il predetto svincolo stradale della tangenziale è pari a circa 700 m. Mentre, la distanza dal centro città è di circa 5,00÷6,00 km

L'area ove ricadono gli immobili di interesse, che si estende tra il tratto terminale del torrente Sant'Agata ed il tratto terminale del torrente Armo (*con rif. alla dir. nord-sud*) e tra la linea di costa e la tangenziale di collegamento tra l'autostrada A3 e la SS 106 (*con rif. alla dir. mare-monte*), è caratterizzata dalla persistenza di un tessuto edilizio consolidato ed a discreta

densità abitativa di tipo misto residenziale/artigianale/commerciale stante la presenza di numerose costruzioni di tipo residenziale nonché di diverse attività artigianali (*officine meccaniche; fabbrica strutture metalliche e vetro; tipografia; noleggio, officina e rimessaggio caravan, ecc.*) e di diverse attività commerciali. L'area, dotata di tutte quelle opere di urbanizzazione primaria (*rete viaria, rete idrica, fognaria, elettrica e impiantistica in generale, ecc.*), è, altresì, caratterizzata dall'estrema vicinanza alla zona aeroportuale nonché dalla vicinanza ad edifici di pubblico interesse (*Delegazione di Ravagnese, Uffici Enel*), ad edifici scolastici (*scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di I° grado*), ad impianti sportivi pubblici e privati (*palestra comunale, Centro Sportivo "la Pinetina", ecc.*) ed a diversi esercizi commerciali (*supermercati ("Doc Market's" e "Decò"), negozi al dettaglio*), ecc..

Per le sue caratteristiche posizionali, funzionali ed estetiche la zona ove si inseriscono gli immobili oggetto di stima risulta avere nel mercato immobiliare della città di Reggio Calabria una sufficiente appetibilità commerciale.

Per una migliore percezione dell'ubicazione degli immobili di interesse rimandiamo alle sotto allegate viste satellitari con individuazione della zona di ubicazione degli immobili pignorati.





Come in precedenza detto, gli immobili pignorati fanno parte di un maggior fabbricato a due elevazioni f.t. la cui epoca di costruzione può farsi risalire all'incirca agli inizi degli anni '80 per il piano terra ed agli inizi degli anni '90 per il primo piano (secondo f.t.). L'edificio ha una struttura portante costituita da elementi orizzontali e verticali (travi e pilastri) in cemento armato tra di essi collegati e formanti maglie chiuse; i solai di piano e di copertura sono del tipo misto latero-cementizio; le murature di tamponamento, realizzate con elementi di laterizio, hanno uno spessore di circa cm 30. La copertura dell'edificio è piana praticabile e costituisce il lastrico solare individuato dalla sub particella 5. I vari piani dell'edificio non sono serviti da impianto ascensore.

L'area su cui sorge l'edificio è interamente recintata da muretti in cls con soprastante inferriata.

L'edificio esternamente, rifinito con il solo intonaco civile per esterni, si presenta incompleto poiché privo di tinteggiatura, ma in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Gli immobili pignorati sono, quindi, costituiti da un appartamento al **piano primo** (secondo f.t.), identificato catastalmente con la **p.lla 1810 sub 4** e composto da:

- corridoio di disimpegno (*di sup. calpestabile pari a circa 11,70 mq*),
- una zona giorno costituita da:
 - cucina (*di sup. calpestabile pari a circa 14,85 mq*),
 - n. 2 soggiorni, di cui uno adiacente il vano cucina (*di sup. calpestabile pari a circa 25,65 mq*) e l'altro posto lungo il lato est (*di sup. calpestabile pari a circa 15,80 mq*);
- da una zona notte costituita da:
 - n. 1 camera sul lato est (*di sup. calpestabile pari a circa 20,35 mq*),
 - n. 1 camera sul lato ovest (*di sup. calpestabile pari a circa 15,25 mq*),

n. 2 vani adibiti a servizi igienici, di cui uno sul lato est (*di sup. calpestabile pari a circa 7,50 mq*) ed uno sul lato nord (*di sup. calpestabile pari a circa 6,60 mq*).

L'appartamento è contornato lungo i lati est, nord ed ovest da tre balconi di superficie netta, rispettivamente, pari a circa 13,10 mq (*sup. lorda pari a circa 14,45 mq*) quello lungo il lato est, pari a circa 11,20 mq (*sup. lorda pari a circa 12,40 mq*) quello lungo il lato nord e pari a circa 16,30 mq (*sup. lorda pari a circa 17,95 mq*) quello lungo il lato ovest.

La superficie complessiva calpestabile, esclusi i balconi, ammonta a circa 118,00 mq.

L'appartamento internamente si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Le pareti interne di tutti gli ambienti sono tinteggiate con idropittura di colore giallo sabbia. Sia nell'angolo cucina che nei due vani adibiti a servizi igienici le pareti sono rivestite con mattonelle di gres ceramico smaltato. I pavimenti sono in monocottura. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera e dotati, altresì, di persiane in alluminio con lamelle orientabili; mentre gli infissi interni sono in legno di colore bianco. Gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sottotraccia. L'unità immobiliare è dotata, altresì, di impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria autonomo. L'altezza interna (*pavimento/intradosso solaio*) dell'unità immobiliare è pari a circa 2,90 m.

Altresì, l'unità immobiliare è dotata di terrazza praticabile, collocata al livello immediatamente soprastante ed accessibile dal corpo scala a servizio dei vari piani dell'edificio attraverso una porta in ferro. La terrazza, costituente il lastrico solare indentificato catastalmente con la **p.lla 1810 sub 5**, ha una superficie calpestabile pari a circa 178,00 mq (*sup. lorda pari a circa 184,50 mq*) e risulta completamente sgombera e pavimentata con mattonelle in cotto per esterni.

La superficie lorda dell'unità immobiliare, muri perimetrali compresi, è pari a circa 135,00 mq, ed essendo l'immobile dotato di tre balconi di superficie (lorda) rispettivamente pari a circa 14,45 mq il balcone lungo il lato est, a circa 12,40 mq il balcone lungo il lato nord ed a circa 17,95 mq il balcone lungo il lato ovest, nonché di lastrico solare di superficie lorda pari a circa 184,50 mq, **la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta essere pari a circa 201,00 mq**, comprensiva, quindi, delle superfici degli spazi accessori (balconi e lastrico solare) opportunamente moltiplicate per dei coefficienti che le rapportino alla superficie abitativa (*per i balconi con superficie oltre i 10,00 mq il coefficiente è pari a 0,25, per le terrazze oltre i 30,00 mq è pari a 0,30*) cioè a quanta superficie abitabile gli spazi accessori corrispondono.

L'appartamento, ivi compreso il lastrico solare, viene rappresentato graficamente nelle planimetrie poste in allegato alla presente (cfr. All. 6: planimetria u.i. p.lla 1810 sub 4 e planimetria u.i. p.lla 1810 sub 5).

Si allega documentazione fotografica (cfr. All. 7: documentazione fotografica).

Gli immobili (sub-particelle 4 e 5) confinano:

- a sud con fabbricato di altra ditta catastalmente individuato dalla p.lla 2174;
- ad ovest (lato mare), a nord ed a est (lato monte) con area libera (cortile) di pertinenza dell'edificio di cui le u.i. sono parte integrante.

L'immobile, per come riferito dalla comproprietaria (uno dei due soggetti eseguiti) in sede di sopralluogo, non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica (APE) e pertanto, in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU, avvalendosi di un ausiliario (geom. Diego Latella), ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, regolarmente inoltrato, a mezzo pec del 11/11/2019, allo specifico settore della Regione Calabria, dal quale risulta l'inserimento in **classe energetica D** (cfr. All. 8: APE).

Quesito 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; accerti, altresì, la proprietà del bene in capo al debitore eseguito alla data di trascrizione del pignoramento.*

La descrizione attuale di tutti i beni oggetto di pignoramento appare sostanzialmente conforme a quella contenuta nel pignoramento, ad eccezione della mancata indicazione nell'atto di pignoramento del numero civico (civ. 12).

Pur tuttavia, i dati indicati in pignoramento consentono la corretta individuazione dei beni.

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare – trascrizione Reg. Generale 8644 Reg. Particolare 6979 del 06/06/2019 – la proprietà dei beni oggetto della presente procedura esecutiva risultava in capo ai soggetti eseguiti (coniugi _____, nato a _____

il _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ e _____, nata a _____ il _____
per la quota di $\frac{1}{2}$) in forza di:

- atto di vendita del 27/06/2007 – rep. 83554/13262 – a rogito del Notaio Federico Maria – trascritto il 28/06/2007 ai nn. 15208/8676 – di **quota pari a ½ ciascuno** dell’immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria, foglio 14 **p.lla 1810 sub 4** e di **quota pari a ½ ciascuno** dell’immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria, foglio 14 **p.lla 1810 sub 5** – in regime di comunione legale dei beni.

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

Dal confronto tra le planimetrie raffiguranti lo stato di fatto degli immobili pignorati (*cf.* All. 6) e le planimetrie catastali degli stessi reperite presso l’Agenzia del Territorio (*cf.* All. 2) non si evincono difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. Pertanto, non risulta necessario procedere all’esecuzione di alcun aggiornamento catastale.

***Quesito 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.*

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Reggio Calabria - Ufficio Urbanistica, risulta che la p.lla n. 1810 del foglio di mappa 14 sez. GNA, ove sorge il fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte integrante, ricade in zona omogenea di tipo “F” – Aree Verdi” (*cf.* All. 4).

In ordine all’accertamento della conformità dell’attuale destinazione d’uso degli immobili con quella prevista in progetto, si precisa che:

- 1) l’unità immobiliare al piano primo (secondo f.t.), catastalmente identificata con la **p.lla 1810 sub 4**, in atto è destinata a civile abitazione e risulta in linea con la categoria catastale attribuita “A/2” (abitazione di tipo civile). Tale destinazione d’uso risulta conforme a quella prevista nella scarna documentazione di cui alla pratica di condono edilizio n. 10260 prot. Archivio Generale n. 018264 del 07/03/1995;
- 2) l’immobile al piano terra, catastalmente identificato con la **p.lla 1810 sub 5**, in atto è destinato a lastrico solare e risulta in linea con la categoria catastale attribuita “lastrico solare”.

Quesito 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 al 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.*

Previa specifica istanza inoltrata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria per visionare e/o ottenere copia di atti, lo scrivente CTU ha potuto verificare la conformità o meno degli immobili pignorati alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative nonché l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

Dalle indagini effettuate è emerso che gli immobili pignorati, così come il resto della costruzione, sono stati realizzati in assenza di autorizzazioni o concessioni amministrative e che per essi non esiste il certificato di agibilità.

L'abuso edilizio di interesse della presente procedura esecutiva consiste nella realizzazione di una unità immobiliare al piano primo (*secondo f.t.*) e, di conseguenza, del relativo lastrico solare costituente la copertura della predetta u.i. al piano primo (*secondo f.t.*).

Per detto abuso edilizio, esaminati gli atti reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, gli immobili pignorati risultano oggetto di domanda di Condono Edilizio n. 10260 - prot. Archivio Generale n. 018264 del 07/03/1995 - avanzata dal sig.

ai sensi dell'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 n. 724 per la sanatoria del piano secondo di un fabbricato a due piani f.t. (*cf. All. 5*).

La predetta pratica di Condono Edilizio n. 10260 risulta ancora in fase d'istruttoria, atteso il fatto che la stessa deve essere integrata dalla documentazione obbligatoria prescritta dall'art. 39 della legge 724/1994, giusta comunicazione del 20/01/2005 del Comune di Reggio Calabria – U.O. di III livello “Condono Edilizio” non notificata al sig.

per mancato recapito.

Sulla scorta di quanto sopra evidenziato, è possibile affermare che l'illecito è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 c. 5 del DPR 380/2001 e 40 c. 6 della L. 47/1985, previa presentazione della documentazione obbligatoria prescritta dall'art. 39 della legge 724/1994, per come richiesta dal Comune di Reggio Calabria.

Inoltre, dall'esame dei prospetti di calcolo dell'oblazione dovuta e dell'importo dovuto per oneri concessori elaborati dai tecnici del Comune di Reggio Calabria ed inseriti nella pratica di condono edilizio n. 10260 e delle ricevute di versamento effettuate dal sig.

, si è potuto verificare che gli importi dovuti a titolo di oblazione e di oneri concessori sono stati corrisposti.

Altresì, i costi da sostenere per il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria sono rappresentati da:

- versamento dell'indennità pecuniaria, ai sensi dell'art. 167 e dell'art. 181 del D. Lgs. 42/2004, per il danno ambientale da corrispondere alla Regione Calabria che ammonta a circa € 3.826,20. Si precisa che a tale somma dovranno essere aggiunti, poi, gli interessi maturandi dalla data di rilascio del titolo edilizio in sanatoria fino alla data del decreto di pagamento emesso da parte della Regione Calabria;
- onorari di un tecnico professionista per la produzione della documentazione obbligatoria a completamento della predetta domanda di condono edilizio, che possono stimarsi pari a circa € 3.500,00;
- dal versamento delle quote dei diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Reggio Calabria per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria, che ammontano a circa € 300,00.

Quindi, complessivamente i costi da sostenere per il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria ammontano a circa € 7.626,20.

Quesito 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 subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) 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.

Ai fini della vendita, considerate le caratteristiche degli immobili (p.lla 1810 sub 4 e sub 5) e la loro destinazione d'uso e considerata, a parere dello scrivente, la maggiore appetibilità commerciale a vendere l'appartamento con la dotazione di terrazza piana praticabile ad uso esclusivo, lo scrivente è del parere che, salvo diverse valutazioni dell'Ill.mo Sig. G.E., i beni pignorati siano vendibili in un unico lotto, composto da:

- **Unità immobiliare** al piano primo (secondo f.t.) destinata a civile abitazione, facente parte di un maggior edificio a due elevazioni f.t., sito in località Saracinello del Comune di Reggio Calabria in fregio alla via Livari Inferiore civ. 12, contraddistinta al Catasto

Fabbricati del Comune di Reggio Calabria sez. GNA – foglio di mappa n. 14 – p.lla 1810 **sub 4** – cat. A/2, e con annessa terrazza di copertura (lastrico solare) contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria sez. GNA – foglio di mappa n. 14 – p.lla 1810 **sub 5** – cat. Lastrico solare.

***Quesito 8):** dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, ad informare il G.E. che darà le necessarie indicazioni per la formazione dei singoli lotti; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stime 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 oggetto della presente procedura esecutiva risultano pignorati per l'intera proprietà.

***Quesito 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.*

Gli immobili, identificati rispettivamente al foglio 14 p.lla 1810 sub 4 cat. A/2 ed al foglio 14 p.lla 1810 sub 5 cat. Lastrico solare, risultano occupati dalla sola sig.ra (uno dei due soggetti esecutati), giusta dichiarazione in verbale del predetto debitore esecutato nel corso delle operazioni peritali (*cf.* All. 1).

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare – trascrizione Reg. Generale 8644 Reg. Particolare 6979 del **06/06/2019** – gli immobili erano di proprietà dei soggetti esecutati () in forza dell'atto di vendita del **27/06/2007** – rep. 83554/13262 – a rogito del Notaio Federico Maria – di **quota pari a ½ ciascuno** dell'immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria sez. GNA - foglio 14 p.lla 1810 **sub 4** e di **quota pari a ½ ciascuno** dell'immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria sez. GNA - foglio 14 p.lla 1810 **sub 5** – in regime di comunione legale dei beni.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati, per i due immobili oggetto della presente procedura esecutiva non risultano esservi registrati contratti di locazione.

Quesito 10): *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 risultano occupati dal coniuge separato, sig.ra

. La stessa ha fornito al custode giudiziario copia del provvedimento di omologa del 15/02/2013 pronunciato dal Tribunale di Reggio Calabria (*All. 9: provvedimento di omologa*).

Quesito 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.*

Così come si evince dal certificato di esistenza vincoli inibitori rilasciato dal Comune di Reggio Calabria (*cfr. All. 4*), gli immobili oggetto di pignoramento non risultano essere gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità. Si precisa che per la particella ove insiste il fabbricato, di cui gli immobili pignorati sono parte integrante, sussiste il vincolo paesaggistico-ambientale, il vincolo sismico ed il vincolo di limitazioni aeroportuali.

Non si rilevano vincoli di natura condominiale né l'esistenza di diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*) o usi civici.

Quesito 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.*

Così come dichiarato, in fase di sopralluogo, da uno dei due soggetti esecutati (sig.ra

) , nell'edificio non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese straordinarie, in quanto non risulta essere costituito un condominio.

Quesito 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 retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato.*

- Determinazione valore dell'immobile

Nell'attribuzione del valore di mercato all'immobile in oggetto ci serviremo del procedimento di stima sintetico, che prevede il confronto tra i beni oggetto di stima con altri simili e vicini tenendo presente eventuali aggiunte e detrazioni in base ai comodi ed agli scomodi che il bene in oggetto presenta rispetto a quelli presi in considerazione.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene ci serviremo del procedimento di stima sintetico, che prevede il confronto tra il bene oggetto di stima con altri simili e vicini tenendo presente eventuali aggiunte e detrazioni in base ai comodi ed agli scomodi che il bene di interesse presenta rispetto a quelli presi in considerazione.

Pertanto, lo scrivente ha provveduto a compiere tutte le opportune indagini, al fine di documentarsi sui prezzi medi di mercato, correntemente praticati in zona, per beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche equivalenti e quindi applicabili – secondo il criterio della ordinarietà e i comuni criteri dell'estimo – all'immobile in esame.

Inoltre, per rendere obiettivo e controllabile il valore trovato, non mancheremo di prendere in considerazione e di confrontarlo con i valori di mercato pubblicati semestralmente dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nonché prenderemo anche in considerazione i prezzi delle agenzie immobiliari della città di Reggio Calabria.

A tal proposito, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona catastale di riferimento (D9) ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione, riporta le seguenti quotazioni di valori unitari medi di mercato per la tipologia edilizia "Abitazioni di tipo civile" (cfr. All. 10 valori O.M.I. 1° sem. 2019):

stato conservativo "normale", da 620,00 a 850,00 €/mq, quindi con un valore unitario medio pari ad €/mq 735,00;

mentre, i prezzi rilevati dalle agenzie immobiliari sono i seguenti:

N. 1 – Città: **Reggio Calabria** – Indirizzo: **c.da Saracinello, 129** – Destinazione d'uso: **civile abitazione** – Sup. (mq): **140,00** – Prezzo di vendita: **€ 95.000,00** – Prezzo Unitario di vendita: **€/mq 679,00** – Breve descr. dell'immobile: **appartamento al terzo piano composto da ingresso su soggiorno, tre camere da letto, cucina abitabile, doppi servizi, ripostiglio e garage – riscaldamento autonomo – in prossimità degli svincoli autostradali** – Fonte: **Professionecasa**;

N. 2 – Città: **Reggio Calabria** – Indirizzo: **via Livari** – Destinazione d'uso: **civile abitazione** – Sup. (mq): **140,00** – Prezzo di vendita: **€ 104.000,00** – Prezzo Unitario di vendita: **€/mq 743,00** – Breve descr. dell'immobile: **appartamento panoramico al quinto piano composto da ampia cucina con dispensa/lavanderia, soggiorno, tre camere da letto, doppi servizi di cui uno in camera, ripostiglio, cantina e posto auto in autorimessa condominiale – riscaldamento autonomo** – Fonte: **Casa Più**;

N. 3 – Città: **Reggio Calabria** – Indirizzo: **via Ravagnese-Mortara** – Destinazione d'uso: **civile abitazione** – Sup. (mq): **120,00** – Prezzo di vendita: **€ 105.000,00** – Prezzo Unitario di vendita: **€/mq 875,00** – Breve descr. dell'immobile: **appartamento di recente costruzione posto al secondo, ascensorato, composto da ingresso su soggiorno, ampia cucina abitabile con veranda a livello, due camere da letto, un bagno, ripostiglio, un posto auto – riscaldamento autonomo** – Fonte: **89100 Pustorino Immobiliare**;

con un valore unitario medio, quindi, pari ad €/mq 765,66.

Pertanto, il valore unitario medio tra quelli sopra ritrovati (*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Agenzie Immobiliari*) è pari a circa €/mq 750,33.

Al valore medio così ottenuto verranno eseguite le opportune aggiunte o detrazioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che il bene oggetto di stima presenta nei confronti dei beni presi come termine di paragone.

Orbene, in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei luoghi e sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile attribuire un valore unitario di mercato per il bene immobile di interesse pari a circa **620,00 €/mq**.

Indi, tenuto conto che il valore di mercato unitario è pari a circa 620,00 €/mq, così come ricercato e quantificato in precedenza, il Valore di mercato [V_m] del bene immobile, sarà pari a:

$$S_{\text{comm.le}} \simeq 201,00 \text{ mq}$$

$$V_m = 201,00 \text{ mq} \times 620,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{124.620,00},$$

diconsi *Euro Centoventiquattromilaseicentoventi/00*.

A tale valore, tuttavia, è necessario operare un adeguamento sul prezzo di stima sopra determinato in ragione delle somme da corrispondere per i costi da sostenere per il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria e che ammontano, come in precedenza determinato, a circa € 7.626,20.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è pari a:

$$V_{m1} = \text{€ } 124.620,00 - \text{€ } 7.626,20 = \text{€ } \mathbf{116.993,80},$$

in tondo **€ 117.000,00**, diconsi *Euro Centodicisetteemila/00*.

- Determinazione canone di locazione

Per la determinazione del valore di locazione vengono adottate due metodologie, pervenendo a valori diversi.

Il primo criterio si basa sul metodo di capitalizzazione della rendita riferito al valore commerciale del bene oggetto di stima; il secondo criterio è quello comparativo che considera i valori attuali di locazione di beni aventi caratteristiche simili tenendo presente eventuali aggiunte e detrazioni in base ai comodi ed agli scomodi che il bene di interesse presenta rispetto a quelli presi in considerazione.

1° criterio: per capitalizzazione della rendita riferito al valore commerciale del bene

Il valore commerciale del bene è stato determinato pari ad € 124.620,00.

Nel calcolo della rendita si ritiene congrua una rendita del 5% annuo, e, quindi, pari ad €/anno 6.231,00, corrispondente ad un valore locativo mensile di € 519,25, pari ad €/mq 2,58 al mese.

2° criterio: per comparazione con valori di locazione della medesima zona

Considerando locazioni effettuate nella zona ove insiste l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva da privati ed operatori di settore (agenzie immobiliari) e confrontate con i valori unitari al mese espressi dall'OMI (da €/mq 2,30 a €/mq 2,80) (*cf. All. 10*), si ritiene congruo il valore di €/mq 2,30 al mese. Pertanto, si avrà un valore locativo mensile pari ad € 462,30.

Ed ancora, mediando ulteriormente i valori ottenuti con i due metodi sopra indicati, si perviene ad un valore unitario medio di locazione al mese di €/mq 2,44 al mese [da (€/mq 2,58 + €/mq 2,30)/2].

E quindi, moltiplicando l'anzidetto valore per la superficie commerciale dell'immobile pignorato, si ha:

Valore di locazione del bene al mese = €/mq 2,44 x mq 201,00 = € 490,44,

in tondo **€ 490,00**.

* * * * *

Tanto dovevamo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ringraziando per la fiducia accordata, lo scrivente, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, porge deferenti ossequi.

Reggio Calabria 20 novembre 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Domenico Scordo

Allegati:

- All. 1 – verbale di primo accesso;
- All. 2 – documentazione catastale (*estratto di mappa, visure attuali e storiche, planimetrie catastali, elaborato planimetrico*);
- All. 3 – ispezioni ipotecarie;
- All. 4 – documentazione Comune di Reggio Calabria 1 (*certificato di destinazione urbanistica e vincoli prot. n. 183699 del 05/11/2019*);
- All. 5 – documentazione Comune di Reggio Calabria 2 (*pratica condono edilizio n. 10260 prot. Archivio Generale n. 018264 del 07/03/1995: istanza – copia dei versamenti effettuati – richiesta documentazione obbligatoria a completamento della domanda di condono edilizio – perizia giurata del febbraio 1995 – certificato d'idoneità statica del gennaio 1995 – prospetto di calcolo dell'oblazione dovuta e di verifica dell'esattezza dei versamenti effettuati – prospetto di calcolo dell'importo dovuto per oneri concessori - prospetto riepilogativo oneri concessori versati e da versare – dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 27/02/1995 – n. 4 fotografie immobile*);
- All. 6 – planimetria u.i. p.lla 1810 sub 4 e planimetria u.i. p.lla 1810 sub 5;
- All. 7 – documentazione fotografica;
- All. 8 – APE (*attestato di prestazione energetica*);
- All. 9 – provvedimento di omologa del Tribunale di Reggio Calabria;
- All. 10 – valori O.M.I. 1° sem. 2019