

TRIBUNALE di REGGIO CALABRIA

SEZ. ESECUZIONE IMMOBILIARE

NELLA PERSONA DELL' ILL.MO SIG. GIUDICE

[REDACTED]

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G. Es. n. 25/2021

Causa promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE di REGGIO CALABRIA
SEZ. ESECUZIONE IMMOBILIARE
NELLA PERSONA DELL' ILL.MO SIG. GIUDICE
DOTT. [REDACTED]

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. Es. n. 25/2021

Causa promossa da [REDACTED]
Contro [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con Ordinanza emessa in data 14.07.2021, la S.V. Ill.ma ha nominato il [REDACTED] [REDACTED], con studio in Reggio Calabria in [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria col numero [REDACTED], quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 25/2021 R.G. Es. Imm., promossa da [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED] [REDACTED], invitandomi (con Pec del 03/03/2020) a comparire per il conferimento dell'incarico peritale e il giuramento di rito per il 24.08.2021. In tale data ho accettato l'incarico e prestato detto giuramento sottoscrivendo il relativo verbale.

I quesiti ai quali sono stato chiamato a rispondere, per come formulati dalla S.V.Ill.ma nel verbale del 20.06.2017, sono i seguenti:

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) sei 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) accerti, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'esperto dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo l'esperto:

deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto o atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbia l'esatta consistenza del bene o diritto oggetto di trasferimento);

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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 dichiarazione di certificato/SCLA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;



- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 8) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti e riferendo immediatamente al G.E. ove si renda necessaria l'identificazione dei nuovi confini, nonché la redazione del frazionamento; indicando il valore di ciascun lotto e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile



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

Il giudice ha disposto, inoltre, che il sottoscritto:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 2) depositi, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. , il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, **all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita), **nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;****
- 3) invii nello stesso termine copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a dieci giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 4) intervenga all'udienza fissata *ex art. 569 c.p.c.* al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico **solo nell'ipotesi in cui le parti abbiano formulato osservazioni;**
- 5) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 6) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia degli atti autorizzativi urbanistici e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.



Il Custode giudiziario [REDACTED] ha inviato ai sig.ri [REDACTED] (a mezzo raccomandata a.r.) la comunicazione che in data 16/09/2021 unitamente al Tecnico incaricato dal Tribunale si sarebbe effettuato un sopralluogo per constatare lo stato degli immobili ubicati in:

- Reggio Calabria via [REDACTED] piano III, distinto con l'interno 8, riportato in catasto, Sez. Urbana RC, [REDACTED];
- Reggio Calabria via [REDACTED] piano III, distinto con l'interno 7, riportato in catasto, Sez. Urbana RC, [REDACTED]

Su richiesta del difensore di parte debitrice, al fine di avere il tempo di visionare il fascicolo, tale sopralluogo è stato rinviato al 23/09/2021 ed in tale data è stato effettuato.

Primo sopralluogo

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 23/09/2021 alle ore 10.10, al fine di visionare l'appartamento (di proprietà [REDACTED]) ubicato in Reggio Calabria, [REDACTED] al terzo piano (quarto ft.), distinto con il numero **interno 7**, riportato nel Catasto Fabbricati al [REDACTED] e l'appartamento (di [REDACTED]) ubicato in Reggio Calabria, viale [REDACTED] al terzo piano (quarto ft.), distinto con il numero **interno 8**, riportato nel Catasto Fabbricati al [REDACTED]

A tale sopralluogo erano presenti oltre al sottoscritto: il Custode Giudiziario avv. [REDACTED], i debitori sig. [REDACTED]

Alla presenza continua dei suddetti, ho eseguito l'ispezione degli immobili oggetto di causa ed ho effettuato i rilievi metrico e fotografico degli stessi e ho preso nota degli impianti e delle finiture presenti. In tale occasione è emerso che allo stato di fatto i due immobili erano fusi in un'unica unità abitativa avente unico accesso.

In tale sede ho formalmente richiesto al sig. [REDACTED] se poteva fornirmi i titoli di proprietà degli immobili e gli estremi dell'Amministratore del condominio e se era in possesso di certificazioni degli impianti (caldaie e climatizzatori). Il Legale di parte debitrice si riservava di



produrre quanto richiesto in tempi utili. Al termine, si è stabilito il differimento a data da concordarsi dei sopralluoghi riguardanti gli immobili ubicati in Reggio Calabria, [REDACTED]

Secondo sopralluogo

Su convocazione del Custode giudiziario [REDACTED], in data 07/10/2021 alle ore 10.10, è stato fatto il sopralluogo per visionare i fabbricati (di proprietà di [REDACTED]) ubicati in:

- Reggio Calabria, [REDACTED], fabbricato composto da due piani fuori terra già completati e dal terzo piano fuori terra in corso di costruzione, il tutto confinante con proprietà [REDACTED], salvo altri; il tutto riportato nel Catasto Fabbricati alla Sezione GNA [REDACTED], zona censuaria quarta, categoria C/2, classe seconda, metri quadrati catastali 200 (duecento), rendita catastale Euro 330,53; [REDACTED] contrada [REDACTED] – P1, zona censuaria quarta, categoria A/3, classe terza, vani catastali 7,5, rendita catastale Euro 309,87 [REDACTED] contrada Bazia Puzzi - P2, in corso di costruzione e fabbricato sub. 5, [REDACTED] n.sc – P1, zona censuaria quarta, categoria C/2, classe seconda, metri quadrati catastali 147 (centoquarantasette), rendita catastale Euro 242,94; i fabbricati di cui fanno parte detti cespiti sono stati edificati su terreno pervenuto alla comparente per successione legittima dal [REDACTED] [REDACTED] (giusta dichiarazione di successione registrata a Reggio Calabria [REDACTED] ed ivi trascritta [REDACTED]) e successiva attribuzione per atto di divisione a rogito [REDACTED] del 26 novembre 1983, registrato a Locri il 1 [REDACTED] e trascritto a Reggio Calabria il 23 dicembre 1983 [REDACTED], salvi più precisi confini e dati catastali.

Alla presenza del sig. [REDACTED], del legale di parte debitrice e del Custode giudiziario, il sottoscritto ha effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare di cui i sub 2, 3 e 4. Purtroppo non è stato possibile accedere al locale deposito (C/2) identificato con il sub 5 in quanto l'esecutato dichiarava di non essere proprietario del cespite o almeno di non essere a conoscenza della titolarità in capo alla moglie e comunque di non essere in possesso delle chiavi,



riservandosi di verificare e conseguenzialmente di dare comunicazione al Custode giudiziario tramite il proprio legale.

A conclusione delle operazioni peritali ho richiesto al debitore di fornirmi copia della documentazione: urbanistica, degli impianti ed energetica, oltre al titolo di proprietà degli immobili appena visionati; gli ho anche rinnovato le richieste di documentazione già avanzate durante il primo sopralluogo.

Terzo sopralluogo

Su convocazione del Custode, in data 06/11/2021 alle ore 10.15 (inizialmente l'accesso era stato fissato per il 23/10/2021 e poi è stato rinviato per motivi di salute del proprietario, il tutto come dettagliatamente relazionato dal Custode giudiziario) è stato fatto il sopralluogo per visionare l'immobile (di proprietà di [REDACTED]), ubicato in:

- Condofuri (RC), [REDACTED] distinto con il numero interno 3/a, facente parte del complesso residenziale "[REDACTED]", costituito da piano terra e piano sotterraneo con annessa veranda e circostante giardino; riportata nel Catasto Fabbricati al [REDACTED] - interno 3, categoria A/7, classe prima, vani catastali 10, rendita catastale. Euro 645,57, pervenuto loro per compra fattane con atto a rogito Notaio [REDACTED] ed ivi trascritto in pari data al n. [REDACTED]

Alla presenza del proprietario sig. [REDACTED] del difensore di parte debitrice e del Custode Giudiziario, ho effettuato i rilievi metrico e fotografico dell'immobile, ho anche preso nota degli impianti e delle finiture presenti.

In tale sede ho richiesto al debitore di fornirmi copia della documentazione relativa: al titolo di proprietà, alla regolarità urbanistica, alla impiantistica ed alla classe energetica dell'immobile visionate.

Quarto sopralluogo

Su convocazione del Custode e alla presenza del sig. [REDACTED] del legale di parte debitrice e del Custode stesso, giorno 04/12/2021 alle ore 9,30 ho effettuato i rilievi fotografico e metrico dell'immobile magazzino/deposito ad un piano fuori terra riportato nel Catasto Fabbricati al [REDACTED] [REDACTED] utilizzato come deposito di pneumatici, che non era stato possibile visionare in occasione del secondo sopralluogo.



A tal riguardo l'avvocato difensore dell'esecutato ha evidenziato che questi ha reperito le chiavi dai propri figli e che il sig. [REDACTED] non sono i proprietari del magazzino, il tutto meglio esplicitato nella relazione e nel verbale di sopralluogo del Custode giudiziario.

- Successivamente, mi veniva comunicata la revoca [REDACTED] e la nomina del nuovo Custode giudiziario nella persona [REDACTED]. Questa, per conoscere la natura e l'entità del compendio pignorato, disponeva per un nuovo sopralluogo presso tutti gli immobili oggetto della procedura.

Quinto sopralluogo

Come disposto dal nuovo [REDACTED], le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 05/05/2022 alle ore 10.00 ed hanno avuto ad oggetto gli appartamenti ubicati in Reggio Calabria, via [REDACTED], nella fattispecie:

- l'appartamento di proprietà dei sigg. [REDACTED], posto al terzo piano (quarto f.t.), distinto con il numero **interno 7**, riportato nel Catasto Fabbricati al [REDACTED]
- l'appartamento di proprietà della sig.ra [REDACTED], posto al terzo piano (quarto f.t.), distinto con il numero **interno 8**, riportato nel Catasto Fabbricati al [REDACTED]

A tale sopralluogo erano presenti oltre al sottoscritto: il Custode Giudiziario, i debitori sigg. [REDACTED] (legale dei debitori).

Con i presenti ho verificato il rilievo già effettuato durante il primo sopralluogo ed ho eseguito una nuova mappatura fotografica degli ambienti interni ed esterni, ho anche preso nota degli impianti. I debitori hanno dichiarato che: non vi sono contratti di affitto e di essere in regola con le quote condominiali; di essere sprovvisti di documentazione degli impianti e notarile; si sono impegnati a fornirli a breve al Custode tramite il proprio legale.

Sesto sopralluogo

Su convocazione del Custode, in data 19/05/2022 alle ore 10.00, è stato fatto il sopralluogo per visionare i fabbricati (di proprietà della sig.ra [REDACTED]) ubicati in:

- Reggio Calabria, frazione [REDACTED] composto da due piani fuori terra già completati e dal terzo piano fuori terra in corso di costruzione, il tutto confinante con proprietà [REDACTED], salvo altri; il tutto riportato nel Catasto Fabbricati alla Sezione



GNA [REDACTED], contrada [REDACTED], zona censuaria quarta, categoria C/2, classe seconda, metri quadrati catastali 200 (duecento), rendita catastale Euro 330,53; sub. 3, [REDACTED] – P1, zona censuaria quarta, categoria A/3, classe terza, vani catastali 7,5, rendita catastale Euro 309, [REDACTED] contrada [REDACTED] - P2, in corso di costruzione e [REDACTED] – P1, zona censuaria quarta, categoria C/2, classe seconda, metri quadrati catastali 147 (centoquarantasette), rendita catastale Euro 242,94.

È stato verificato il rilievo metrico effettuato durante il primo e quarto sopralluogo, ed è stato eseguito un nuovo rilievo fotografico. Alle operazioni erano presenti oltre al sottoscritto e al Custode: il sig. [REDACTED] (coniuge della proprietaria) ed il legale di parte debitrice.

Il sig. [REDACTED] durante il sopralluogo ha consegnato i titoli di proprietà precedentemente richiesti, ovvero: l'Atto di Divisione [REDACTED] del [REDACTED]; l'Atto di Compravendita Rep. [REDACTED] relativo all'immobile ubicato in Condofuri (RC) – [REDACTED]; l'Atto di Compravendita [REDACTED] del [REDACTED] relativo all'immobile ubicato in Reggio Calabria [REDACTED] l'Atto di Compravendita Rep. 49785 del 22/12/1972 del [REDACTED], relativo all'immobile ubicato in Reggio Calabria [REDACTED] (sub 13); riservandosi di produrre il libretto impianti dell'immobile sito in [REDACTED].

Settimo sopralluogo

Su convocazione del Custode, in data 27/06/2022 alle ore 16,50 è stato effettuato il sopralluogo per visionare l'immobile ubicato in:

[REDACTED] Condofuri (RC), [REDACTED], distinto con il numero interno 3/a, facente parte del complesso residenziale [REDACTED] costituito da piano terra e piano sotterraneo con annessa veranda e circostante giardino; riportata nel Catasto Fabbricati al f. [REDACTED] 1, via Nazionale – PT - SOTT - interno 3, categoria A/7, classe prima, vani catastali 10, rendita catastale. Euro 645,57, di proprietà di [REDACTED] (1/2) pervenuto per compra fattane con atto a rogito [REDACTED] del 16 settembre 1983, registrato a Reggio Calabria [REDACTED]

Oltre al sottoscritto ed al Custode erano presenti: il proprietario sig. [REDACTED] e l'avv. di parte debitrice. Ho proceduto a fare delle verifiche del rilievo metrico già effettuato nel terzo sopralluogo e contemporaneamente ho effettuato un rilievo fotografico degli ambienti interni ed



esterni e degli impianti. Il sig. [REDACTED] dichiarato che il condizionatore e la caldaia non sono funzionanti atteso che si tratta di "casa stagionale non frequentata", ha fornito il recapito dell'Amministratore del villaggio/condominio e si è impegnato a reperire le documentazioni urbanistiche (concessione e agibilità) dell'immobile.

Il debitore si è impegnato a fornire la certificazione di agibilità e la concessione edilizia.

Tutti i verbali sono allegati nella Documentazione Verbali di Sopralluogo.

Ricerca documentazione

Richiesta documentazione urbanistica inoltrata al comune di Reggio Calabria (immobili RC)

Per gli immobili ubicati a Reggio Calabria [REDACTED] è stata inoltrata una richiesta di accesso agli atti, presentata a mezzo Pec del 18/07/2022 all'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria. Dalla documentazione notarile risulta che l'edificio è stato costruito con regolare Licenza Edilizia n. [REDACTED] rilasciata in data 21/11/1967 e per l'immobile individuato catastalmente al sub 13 è stata dichiarata l'abitabilità [REDACTED] del 16/12/1970.

Le documentazioni richieste al Comune sono le seguenti:

- 1) *Licenza edilizia n. [REDACTED] rilasciata in data 21/11/1967, relativa agli immobili ubicati in RC [REDACTED] ed individuati catastalmente al Foglio 118 particella 10, sub 12; Foglio 118 particella 10, sub 13 (l'immobile individuato al sub n. 13 è stata dichiarata l'abitabilità [REDACTED] del 16/12/1970)*
- 2) *Eventuali Autorizzazioni urbanistiche (CILA, SCIA) in atti al Comune di RC (sub 12 e 13);*
- 3) *Eventuali sanatorie (articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47);*
- 4) *Eventuali emissioni di ordini di demolizione per riscontrati abusi non sanabili;*
- 5) *Certificazioni di abitabilità/agibilità (per il sub n. 13 è stata dichiarata l'abitabilità n 92 del 16/12/1970);*
- 6) *Destinazione urbanistica dell'immobile e vincoli inibitori (vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità) e l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Solamente in data 29/08/2022 è stato possibile visionare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria la concessione edilizia degli immobili di [REDACTED] (vedi allegata Documentazione urbanistica Immobile [REDACTED] Reggio Calabria).



Richiesta documentazione urbanistica inoltrata al comune di Reggio Calabria (immobili

██████████).

Per gli immobili ubicati in Reggio Calabria, frazione Puzzi, contrada Bazia Rocca di Ballo, riportati nel Catasto Fabbricati alla Sezione GNA ██████████ come titolo di proprietà il debitore esecutato ha fornito soltanto un Atto di Divisione Rep. █████ del 26/11/1983, ma alla lettera d) del titolo è riportato che le proprietà della sig.ra █████ Anna consistono esclusivamente nella porzione di terreno di are 21,20 indicate con la p.lla neofornata 279 (fg. 12), non sono citati gli immobili (fabbricato) censiti in catasto fabbricati alla Sezione GNA ██████████ (con Pec inviata il data 20/07/2022 al legale di parte debitrice è stato chiesto ai debitori di fornire documentazione comprovante la proprietà del bene). Pertanto è stato necessario effettuare laboriose ricerche ipo-catastali ed urbanistiche al fine di verificare la natura che legittima il possesso/proprietà del bene.

Dalla verifica della Certificazione Notarile e Sostitutiva (in atti al fascicolo processuale) redatta dal ██████████, alla pag. 2 si evince che all'Atto di Divisione è stata presentata una rettifica in ██████████, pertanto si è proceduto a fare un ispezione ordinaria prima presso l'archivio notarile e successivamente presso la Direzione Provinciale del Territorio – Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare. Dalla verifica della rettifica dell'Atto di Divisione con ██████████ ██████████, Notaio in Reggio Calabria, è emerso che l'atto riguardava altri cespiti di proprietà di un parente coerede (vedi allegata "Documentazione Atti Notarili").

Presso gli uffici del Catasto è stata effettuata una ricerca al fine di verificare la data di costruzione ed un eventuale titolo abilitativo del manufatto, ma non si è riusciti a pervenire ad informazioni che comprovano la legittimità del bene.

Non è stato possibile fare una ricerca presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Reggio Calabria in quanto nel fascicolo processuale non sono stati riportati dati utili per la stessa, ne è stata fornita da parte debitrice (nonostante la richiesta inviata a mezzo Pec il data 20/07/2022) alcuna informazione o documento utile per richiedere ed eseguire una ricerca urbanistica.

Soltanto in data 04/08/2022 è stato possibile inoltrare una richiesta (a mezzo Pec) di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, avendo appurato che negli elenchi dell'archivio informatico dell'ufficio condoni, risultava iscritta una pratica di condono n. ██████████ ██████████, (vedi allegata Documentazione urbanistica immobile frazione ██████████).



Richiesta documentazione urbanistica inoltrata al Comune di Condofuri (RC)

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Condofuri (RC) è stata inoltrata una richiesta di accesso agli atti, presentata a mezzo Pec del 06/07/2022 relativa all'immobile (villino) sito in Condofuri [REDACTED] di proprietà degli esecutati, riportato in catasto al [REDACTED], piano T-S1, interno 3, categoria A/7, classe prima, vani catastali 10, Sup. Catastale 99 mq.; indicando che l'intero complesso edilizio è stato edificato con Concessione Edilizia del 04/06/1982, protocollo numero [REDACTED] (lavori sono iniziati l'11.1.1983 ed ultimati il 7.7.1983) ed è in corso il rilascio del certificato di abitabilità. Pertanto si richiedeva la seguente documentazione:

- 1) *Concessione Edilizia del 04/06/1982, protocollo numero [REDACTED] completa di elaborati di Progetto e degli elaborati grafici presentati ed autorizzati dal Comune di Condofuri;*
- 2) *Eventuali Autorizzazioni urbanistiche (CILA, SCLA) in atti al Comune di Condofuri;*
- 3) *Eventuali sanatorie (articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47)*
- 4) *Eventuali emissioni di ordini di demolizione per riscontrati abusi non sanabili;*
- 5) *Certificazioni di abitabilità/agibilità;*
- 6) *Destinazione urbanistica dell'immobile e vincoli inibitori (vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità) e l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Il Comune di Condofuri (RC) a tutt'oggi non ha risposto alla Pec e non ha trasmesso alcuna documentazione.

Tutte le documentazioni sono allegate nella Documentazione urbanistica immobile [REDACTED]
[REDACTED] Condofuri (RC)

Documentazione Amministratore p.t. del condominio [REDACTED]

Con Pec del 14/02/2022 inviata all'Amministratore p.t. che gestisce il condominio "[REDACTED] [REDACTED]" in cui è sito l'appartamento oggetto di causa, individuato con l'interno 7 (sub 12) di proprietà della sig.ra [REDACTED] (1/2 ciascuno), è stata richiesta la relativa documentazione contabile condominiale (tabelle millesimali e dettaglio della situazione debitoria).

L'Amministratore (a mezzo pec) ha segnalato che l'importo annuo (per spese fisse e di gestione) è di euro 588,00, che non esistono spese straordinarie deliberate con debito scaduto, che al 23/02/2022 le quote condominiali da saldare (ovvero gli oneri condominiali dovuti) sono pari ad euro 983,22 (saldo al 31/12/2021 secondo consuntivo euro 885,22 ed euro 98,00 per mesi di



gennaio-febbraio 2022) e che non esistono procedimenti giudiziari relativamente al bene pignorato.

Mentre, per l'appartamento individuato con l'interno 8 (sub 13) di proprietà della [REDACTED], l'Amministratore ha segnalato (con la stessa pec) che: l'importo annuo spese fisse e di gestione corrisponde ad euro 456,00, non esistono spese straordinarie deliberate con debito scaduto, al 23/02/2022 le quote condominiali da saldare (ovvero gli oneri condominiali dovuti) sono pari ad euro **601,68** (saldo al 31/12/2021 secondo consuntivo euro 525,68 ed euro 76,00 per mesi di gennaio-febbraio 2022), non esistono procedimenti giudiziari relativamente al bene pignorato; il tutto meglio riportato nell'allegata Documentazione Amministratore p.t. del condominio "[REDACTED]"

Documentazione Amministratore p.t. del [REDACTED]

In riferimento al villino (interno 3/a) facente parte del [REDACTED] [REDACTED] (RC), riportato in Catasto Fabbricati al f. [REDACTED] di proprietà dei sigg.ri [REDACTED] (1/2 ciascuno). Con Pec del 13/07/2022 è stata richiesta, all'Amministratore p.t. che gestisce il villaggio, la documentazione contabile condominiale

L'Amministratore (con pec) ha segnalato che: la quota spettante ai sigg.ri [REDACTED] per gli anni 2019/2020/2021 ammonta (sulla base del bilancio preventivo) a € 4.307,83 ed è stato versato un importo totale di € 3.000,00, pertanto rimane un debito di € 1.307,83, vi è un debito di € 1.514,16 relativo al bilancio preventivo per l'anno 2022 regolarmente approvato, non esistono procedimenti giudiziari relativamente al bene pignorato.

In data 19/09/2022 è stata inoltrata all'Amministratore una seconda Pec di chiarimento, ed in data 22/09/2022 questi ha chiarito che sono stati approvati i bilanci consuntivi del 2019, 2020 e 2021, e che per l'immobile de quo nulla deve essere corrisposto per l'anno 2020, diversamente per l'anno 2021 ci sono da pagare € 867,12, e per il 2022 (da 01.01.2022 a 31.12.2022) ci sono da pagare € 1.514,16 (che corrispondono come da bilancio preventivo a € 126,18 mensili) per un totale ancora da pagare di € **2.381,28**.

Tutte le documentazioni trasmesse sono allegare nella "Documentazione Amministratore [REDACTED]"

Presso la Direzione Provinciale del Territorio – Ufficio provinciale – Territorio, Servizi Catastali sono state richieste le visure storiche di tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, le relative mappe catastali e le planimetrie catastali.



Altre ricerche sono state condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e meglio esplicitate in seguito.

Tutte le documentazioni Catastali sono allegare nelle documentazioni urbanistiche di riferimento dei Lotti

RISPOSTA AI QUESITI

Per facilità espositiva e di analisi si risponde ai vari quesiti suddividendo in lotti i beni oggetto di esecuzione, per come di seguito indicati:

Lotto 1A l'immobile ubicato in Reggio Calabria, via [REDACTED], 4, piano III, distinto con l'interno n. 7, riportato in catasto alla Sez. Urbana RC, [REDACTED]

Lotto 1B l'immobile ubicato in Reggio Calabria, via [REDACTED] piano III, distinto con l'interno n. 8, riportato in catasto alla Sez. Urbana RC, [REDACTED].

(si evidenzia che gl'immobili individuati con il [REDACTED] allo stato di fatto sono stati fusi dall'esecutato in un'unica unità abitativa, ed in uso come abitazione principale).

Lotto 2 l'unità abitativa ubicata a Condofuri, [REDACTED] distinto con l'interno 3/a facente parte del complesso residenziale [REDACTED], composta da piano terra (primo f.t.) e piano sotterraneo, riportata nel Catasto Fabbricati al [REDACTED]

Lotto 3 fabbricati (n.2) ubicati in Reggio Calabria, [REDACTED], riportati nel Catasto Fabbricati alla Sezione GNA [REDACTED]

Quesito n. 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;

risposta al quesito n. 1

dalla verifica di completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. emerge che in riferimento ai beni elencati al Lotto 1A, Lotto 1B, Lotto 2 e Lotto 3 è presente nel fascicolo:

- **Certificazione notarile sostitutiva del 23/04/2021 redatta dalla D. [REDACTED] [REDACTED] che certifica, in ordine ai beni oggetto del pignoramento, gli atti derivativi antecedenti al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (alla data del 22/03/2021) in questione. Nella fattispecie, da detta certificazione si evince che agli**



esecutati, [REDACTED], gli immobili pervennero come segue:

- a [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, in [REDACTED], per atto di compravendita del 12/09/1983 numero di repertorio [REDACTED] Marina trascritto il 30/09/1983 nn. [REDACTED].
- a [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, in Reggio Calabria Fg [REDACTED] per atto di compravendita del 22/12/1987 numero di repertorio [REDACTED] di Reggio Calabria trascritto il [REDACTED];
- a [REDACTED] la quota pari all'intero di piena proprietà, in Reggio Calabria Fg. RC/[REDACTED], per atto di compravendita del 22/12/1972 numero di repertorio 49785 Notaio [REDACTED] di Reggio Calabria trascritto il 12/01/1973 nn. [REDACTED]
- a [REDACTED], la quota pari all'intero di piena proprietà, del terreno in Reggio Calabria [REDACTED] per atto di divisione del 26/11/1983 numero di repertorio [REDACTED] trascritto il 23/12/1983 nn. [REDACTED] e rettifica in data 25/11/2019 ai nn. [REDACTED] (numero di repertorio [REDACTED] in Reggio Calabria).

Inoltre la [REDACTED], ha certificato che in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali alla data del 22/03/2021 risulta essere censito:

- Catasto fabbricati di Condofuri (RC) [REDACTED], Natura A/7 Classe 1, Consistenza 10, vani totale: 99 mq totale escluse aree scoperte 97 mq, Rendita catastale Euro 645,57, Indirizzo [REDACTED] Piano T-S1, in ditta a [REDACTED] nata [REDACTED] piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale di beni, [REDACTED] piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale di beni.
- Catasto fabbricati di Reggio Calabria Sezione Urbana RC Fo [REDACTED] [REDACTED] Natura A/3 Classe 3 Consistenza 5 vani Totale: 95 mq Totale aree scoperte 89 mq Rendita catastale Euro 464,81 Indirizzo [REDACTED] Piano 3, in ditta [REDACTED] [REDACTED] (è errato in quanto è nata a [REDACTED] [REDACTED] piena proprietà 1/2, [REDACTED] piena proprietà 1/2.



- Catasto fabbricati di Reggio Calabria Sezione Urbana GNA [REDACTED]
[REDACTED] Natura C/2 Classe 2 Consistenza 200 mq Totale: 201 mq Rendita catastale Euro 330,53 Indirizzo [REDACTED] Piano T., in ditta [REDACTED] nata il [REDACTED] a Reggio Calabria Codice fiscale [REDACTED] piena proprietà 1/1.
- Catasto fabbricati di Reggio Calabria Sezione Urbana GNA Foglio 12 Particella 279 Subalterno 3 Natura A/3 Classe 3 Consistenza 7,5 vani Totale: 205 mq Totale escluse aree scoperte 200 mq Rendita catastale Euro 309,87 Indirizzo [REDACTED] 1, in ditta [REDACTED] a Reggio Calabria Codice fiscale [REDACTED] piena proprietà 1/1.
- Catasto fabbricati di Reggio Calabria Sezione Urbana GNA [REDACTED]
[REDACTED] Natura F/3 Indirizzo Contrada Bazia Puzzi Piano 2, in ditta [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà 1/1.
- Catasto fabbricati di Reggio Calabria Sezione Urbana GNA [REDACTED]
[REDACTED] Natura C2 Classe 2 Consistenza 147 mq Totale: 162 mq Rendita catastale Euro 242,94 Indirizzo [REDACTED] Piano 1 (*rectius P.T., ndr*), in ditta [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà 1/1.

Sulla base di detta certificazione si evince anche che sugli immobili (nel ventennio in esame) sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE NN. 12599/10112 del 03/08/2016 DOMANDA GIUDIZIALE

nascente da INEFFICACIA EX ART. 2901 C.C. del 15/07/2016 Numero di repertorio 13986 emesso da TRIBUNALE Sede REGGIO DI CALABRIA

A favore di [REDACTED]
[REDACTED] (Richiedente AVV. [REDACTED] a REGGIO CALABRIA)

contro [REDACTED]
[REDACTED]

Grava su Condofuri [REDACTED], Reggio Di Calabria sezione Urbana [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



ISCRIZIONE NN. 9898/1091 del 18/06/2018 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

nascente da RUOLO del 11/06/2018 Numero di repertorio 3187/9418 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA DEMETRIO TRIPEPI 92 REGGIO DI CALABRIA),

contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 41.586,41 Totale € 83.172,82

Grava su Reggio Di Calabria sezione Urbana [REDACTED]

TRASCRIZIONE NN. 4558/3822 del 22/03/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/03/2021 Numero di repertorio 447 emesso da TRIBUNALE Sede REGGIO DI CALABRIA

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: [REDACTED] A REGGIO CALABRIA),

contro [REDACTED]

Grava su Condofuri [REDACTED] Reggio Di Calabria sezione Urbana RC Foglio [REDACTED], Reggio Di Calabria sezione Urbana [REDACTED], Reggio Di Calabria sezione Urbana RC [REDACTED]

I suddetti documenti sono già allegati nel fascicolo del procedimento esecutivo.

Quesito n. 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;

risposta al quesito n. 2

Come premesso nella risposta ai quesiti, la descrizione si articolerà per lotti.

Lotto 1A e 1B

immobile ubicato in Reggio Calabria, via [REDACTED] piano III, distinto con l'interno n. 7, riportato in catasto alla Sez. Urbana RC, [REDACTED]

immobile ubicato in Reggio Calabria, via [REDACTED] piano III, distinto con l'interno n. 8, riportato in catasto alla Sez. Urbana RC, [REDACTED]

Premessa

Il complesso condominiale ove è ubicato l'immobile (sub 12 e 13) è costituito da un edificio a sei piani fuori terra con copertura a terrazzo, ubicato nella zona sud della città di Reggio Calabria (coordinate geografiche 38.08467, 15.63518), in [REDACTED] [REDACTED]), con ingresso condominiale al civico 4 di via [REDACTED]. Il piano terra ha prevalentemente destinazione commerciale mentre i cinque piani sovrastanti sono destinati ad abitazioni. Strutturalmente costituito in c.a. con orizzontamenti laterocementizi e tamponature perimetrali in laterizio, si presenta all'esterno in discreto stato manutentivo con i prospetti principali esposizione ad est e sud (si evidenzia che in qualche stradario la via Giovanni Spadolini è riportata come via Angelina).

Descrizione dell'immobile

Allo stato di fatto gli immobili oggetto di pignoramento sono uniti e formano un unico appartamento (fusione non registrata in catasto), nella fattispecie sono stati unificati l'immobile sito al piano III, distinto con l'interno n. 7, riportato in catasto alla Sez. Urbana RC, [REDACTED] [REDACTED] e l'immobile sito piano III, distinto con l'interno n. 8, riportato in catasto alla Sez. Urbana RC, [REDACTED], vi è un unico accesso.

Tenuto conto delle norme UNI di riferimento e del DPR 138/98 si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ponderata ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile ("SCV") e di conseguenza della superficie utile calpestabile o Superficie Interna Netta ("SIN").



L'immobile (originato dalla fusione di fatto del sub 12 e 13) ha una superficie lorda (commerciale) di mq. 220,99 circa ed una superficie utile calpestabile (SIN) di circa 180,85 mq. a cui si aggiungono circa 55,48 mq di balconi (meglio esplicitati nell'allegata pianta piano terzo sub 12 e 13 – Documentazione Elaborati planimetrici Lotto 1A e 1B). All'interno è così suddiviso: ingresso mq 9,45, corridoio 1 mq 5,21, cabina armadio mq 2,70, bagno 1 mq 9,12, letto 2 mq 21,02, letto m. mq 17,11, letto 1 mq 17,36, soggiorno – pranzo mq 33,12, cucina mq 18,44, bagno 2 mq 7,63, studio mq 12,31, camera 1 mq 17,86, ripostiglio 1 mq 2,20, corridoio 2 mq 7,32. L'altezza del piano è mt. 3,11 ml. All'esterno la superficie del balcone 1 (su corte interna) è di mq 14,57, il balcone 2 [REDACTED] mq 5,64, il balcone 3 ([REDACTED] [REDACTED] mq 25,58, il balcone 4 ([REDACTED]) mq 9,69.

Sono di proprietà comune ed indivisa il vano scale, e quanto previsto dal codice civile (art. 1117), mentre sono riservati il sottoscala, il cortile interno, il terrazzo, le pertinenze e le servitù di passaggio (pedonale e carraio) e quant'altro prescritto nei relativi atti di compravendita.

Riferimenti catastali e confini

Come già precisato l'immobile non avendo gli esecutati fatto una fusione urbanistica e catastale risulta catastalmente costituito in due distinte unità abitative così censite:

l'interno 7) riportato in catasto, Sez. Urbana RC, [REDACTED], zona censuaria prima, categoria A/3, classe terza, consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 468,81, superficie catastale 95 mq. (totale escluse aree scoperte 89 mq.), via [REDACTED], piano terzo (4° f.t.), di cui hanno la piena proprietà la [REDACTED] (1/2) e il sig. [REDACTED], formalizzata con atto di compravendita stipulato dal [REDACTED] registrato a Reggio Calabria il [REDACTED];

l'interno 8) riportato in catasto, Sez. Urbana RC, [REDACTED] zona censuaria prima, categoria A/2, classe seconda, consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 632,66, superficie catastale 127 mq. (totale escluse aree scoperte 119 mq.), via [REDACTED], piano terzo (4° f.t.), di cui ha la piena proprietà la sig.ra [REDACTED] (1/1), formalizzato con atto di compravendita stipulato dal [REDACTED] registrato a Reggio Calabria 12 gennaio [REDACTED] ivi trascritto il 12 gennaio [REDACTED], (v. documentazione catastale Lotto 1A e 1B).



L'immobile allo stato di fatto confina a nord con altro edificio distinto con la particella 213, ad est con [REDACTED] ed a ovest con vano scala ed appartamento di altra ditta.

Caratteristiche strutturali del bene

Tipologicamente l'intero corpo di fabbrica ha una struttura multipiano intelaiata in C.A. (cemento armato) con orizzontamenti laterocementizi e murature di tomagno in laterizio; da un rilievo a vista le superfici esterne (facciata) si presentano intonacate e tinteggiate, nel complesso non si riscontrano delle importanti criticità, anche i balconi (fronte strada) sono intonacati e privi di distacchi con l'estradosso pavimentato in gres, con soglia perimetrale e battiscopa, completi di ringhiere in ferro verniciato e strutturalmente stabili.

Il balcone sul lato interno (3° piano f.t., interno 7) è stato chiuso a veranda con struttura in alluminio e vetri ed utilizzata come lavanderia-deposito.

L'immobile oggetto di esecuzione ha infissi esterni (finestre, portafinestre) a battente in alluminio con vetrocamera, complete di avvolgibili con doghe in pvc ad apertura manuale, il tutto in buone condizioni manutentive.

All'interno l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, gli infissi interni (porte) sono in legno massello con ferramenta in ottone di buon pregio, nel complesso funzionanti ed esteticamente integre.

Gli ambienti sono pavimentati in marmo chiaro completi di battiscopa della stessa tipologia, le pareti interne sono ben intonacate e tinteggiate con decoro spatolato, i soffitti con idropittura. La cucina ampia ed abitabile ha le pareti rivestite per un'altezza di circa 2 mt..

I due locali igienici (bagno principale e di servizio) hanno una pavimentazione ed un rivestimento delle pareti (altezza di cm. 200) in gres in tinta chiara di qualità media e sono provvisti di apparecchi igienico-sanitario (vaso, bidè, vasca/doccia) e rubinetterie di media qualità. L'impianto idrico presente nei locali servizi è funzionante.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni radianti collegati alla caldaia a gas ubicata nel balcone lato interno che produce anche acqua calda sanitaria.

Sono presenti dei condizionatori ma in sede di rilievo non erano funzionanti e comunque erano sprovvisti di certificazione.

L'impianto elettrico (linea luci, linea prese e linee speciali) presente nell'appartamento è funzionante ma privo di certificazione di conformità (come prescritto dalla L. 46/90 e D.M. 37/08).



Il vano scala si presenta ampio ed in buone condizioni estetiche e manutentive, pavimentato e con le pareti tinteggiate completo di ringhiere in metallo tinteggiato. Lo stabile è dotato di ascensore funzionante.

L'immobile non è dotato di certificazione energetica.

(le citate caratteristiche strutturali del bene sono meglio illustrate nell'allegata Documentazione Fotografica Immobile via [REDACTED] Reggio Calabria)

Caratteristiche della zona

L'immobile è ubicato in una zona omogenea semicentrale C/5, (documentazione OMI) secondo la definizione OMI: *"La fascia semicentrale individua quella porzione di territorio comunale che è in posizione immediatamente contigua al centro urbano e che ad esso è direttamente connessa per i servizi, i trasporti, le infrastrutture. Tale fascia presuppone la presenza della fascia centrale e di quella periferica, di seguito definita, essendo intermedia tra queste due"*.

L'edificio è collocato geograficamente in un'area che ha una pluralità di servizi e di infrastrutture. Nelle vicinanze dell'immobile sono presenti: ufficio postale a circa 100 mt., scuola materna a 150 mt., numerose scuole elementari e medie nel raggio di 200/500mt circa., grande centro commerciale a 1500 mt., medio centro commerciale a circa 100 mt, piccolo centro commerciale a circa 270 mt., parafarmacia a circa 600 mt., presidio ospedaliero "Morelli" a circa 3,0,, l'ospedale GOM con pronto soccorso a circa , la guardia medica a circa a circa 2,3 km., due farmacie una a circa 300 mt. e l'altra a circa a circa 500 mt., Centro direzionale/Tribunale (Ce.Dir) a circa 5,00 km., lo stadio comunale a circa 1,5 km., un centro polisportivo attrezzato a circa 1,0 km., stabilimento balneare a circa 250 mt..

Per quanto riguarda le distanze con il centro della città (ovvero gli edifici amministrativi e rappresentativi della città):

Palazzo Comunale, Prefettura, Camera Commercio Industria e Artigianato, Poste centrali, l'Agenzia delle entrate e il Teatro Comunale a circa 4,0 km., Museo della Magna Grecia a circa 5,0 km..

Distanze dalle principali vie di comunicazione: Corso Garibaldi e Corso V. Emanuele a circa 3,0 km., Viale Europa a circa 2 km., Viale Calabria a circa 850 mt.,

Distanze dalle principali strade di collegamento verso l'esterno della città: Stazione Ferroviaria c.le a circa 3,5 km., Stazione Ferroviaria Omeca a circa 250 mt., Aeroporto dello Stretto a circa 2,0 km., svincolo autostradale direzione sia sud che nord a 3,0 km., Porto a circa 6 km..

Lotto 2



unità abitativa ubicata a [REDACTED] distinto con l'interno 3/a facente parte del complesso residenziale [REDACTED] composta da piano terra (primo f.t.) e piano sotterraneo, riportata nel Catasto Fabbricati al [REDACTED].

Premessa

L'immobile individuato catastalmente al foglio 68 particella 461 sub. 1, fa parte del complesso turistico residenziale denominato [REDACTED], ubicato ad ovest del centro urbano di [REDACTED] (coordinate geografiche [REDACTED]), con accesso diretto dalla [REDACTED].

In sede di rilievo è stato verificato che l'intero lotto ha una superficie complessiva di mq. 256,89 circa, così ripartita: superficie di sedime dell'unità abitativa mq. 118,20 circa, giardino (di pertinenza all'immobile) mq. 138,69 circa. (meglio esplicitati nell'allegata pianta piano terra – Documentazione Elaborati planimetrici Lotto 2)

Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinto con l'interno n. 3/a, allo stato di fatto è costituito da un piano terra di superficie lorda (comprensiva dei muri) di mq. 89,00, il portico di mq. 20,90, l'antistante giardino di pertinenza di mq. 138,69 circa (dove è installato un gazebo con superficie di circa 14,00 mq) ed un piano interrato con accesso indipendente (scale di mq. 8,30) di superficie lorda di mq. 110,60 circa, (il fabbricato ha anche un piano secondo fuori terra che non è oggetto di esecuzione essendo proprietà di altra ditta).

Nel complesso l'immobile ha una superficie commerciale ponderata (o superficie convenzionale vendibile SCV) di mq. 179,04 circa (piano terra e piano interrato) ed una superficie utile calpestabile (superficie interna netta SIN) di mq. 171,57 circa (mq. 75,18 al piano primo f.t. e mq. 96,39) con superficie di ornamento di mq. 20,39 circa.

Come trascritto nell'atto di compravendita le eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni sono stabilite dal regolamento di condominio e vi è il diritto al parcheggio di due autovetture.

Si rileva inoltre che dal confronto fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali allegata all'atto di compravendita (PT e P int.) oltre a qualche lieve imprecisione dell'impianto planimetrico delle tramezzature interne, catastalmente è riportato il vano scale all'interno dell'immobile (scale con tipologia ad U) ma nella realtà le scale di accesso al piano interrato sono esterne ed adiacenti alla parete ovest dell'immobile (tipologia ad I formate da un'unica rampa rettilinea)



con accesso diretto dal giardino (meglio esplicitate negli allegati: documentazione Elaborati planimetrici pianta piano interrato e nelle documentazione fotografica Lotto 2).

Descrizione planimetrica dei due livelli

il piano terra (1° f.t.) destinato ad uso residenziale, è così suddiviso: cucina – soggiorno mq 43,66, disimpegno mq 2,85, letto m. mq 11,31, bagno 1 mq 5,12, letto 1 mq 12,24, portico mq 20,39 (superficie utile complessiva o SIN mq. 75,18 circa). L'altezza del piano è di mt. 2,86 circa.

L'interno dell'immobile si presenta intonacato e finito in tutte le sue parti completo di tinteggiatura, interamente pavimentato con mattonelle in gres, il servizio igienico è rivestito per un'altezza di circa mt. 2,00 con mattonelle in gres ed è completo di sanitari (vaso, bidet, lavabo e cabina doccia) e rubinetteria, la cucina è rivestita con mattonelle in gres su due lati per un'altezza di mt. 2.20 circa. Le porte interne sono tamburate color legno di medio pregio complete di ferramenta commerciali; gli infissi (finestre e portafinestre) sono in legno con vetro singolo e sono provvisti di persiane oscuranti in metallo, tranne quelle sul prospetto principale che sono in legno. Il piano non è dotato di impianti di riscaldamento, è presente un climatizzatore nel vano cucina-soggiorno ed uno scaldino per l'acqua calda sanitaria, ma per come riferito del debitore e verbalizzato dal Custode giudiziario questi non sono funzionanti. L'impianto elettrico (linea luci, linea prese e linee speciali) presente nell'appartamento è funzionante ma privo di certificazione di conformità (come prescritto dalla L. 46/90 e D.M. 37/08). L'immobile non è dotato di certificazione energetica.

All'esterno i prospetti sono finiti di intonaco in buono stato manutentivo, il portico è pavimentato con quadrotti in cls bicromatico; nel giardino oltre alle piantumazioni è presente un gazebo in legno aperto sui quattro lati.

Il Gazebo ubicato nell'antistante giardino occupa un area di mq. 14,00 circa, realizzato con struttura portante in legno, copertura in legno sormontata da tegole bituminose granigliate (tipo tegola canadese) e pavimentazione in legno (pedana).

il piano interrato la cui destinazione non è specificata nell'atto di compravendita è così suddiviso: vano 1 mq 22,46, vano 2 mq. 44,91, vano 3 mq. 11,37, disimpegno mq 5,25, bagno mq 4.10, scale mq. 6,78 (superficie utile complessiva o SIN mq. 94,87circa). L'altezza del piano è mt. 2,75 ml. circa (soltanto il bagno ha un'altezza di mt. 2,50).

Per quanto è stato possibile rilevare (essendo il piano interrato sprovvisto di illuminazione elettrica), si è constatato che tutto il piano interrato versa in carenti condizioni manutentive: nelle



pareti sono evidenti le tracce di umidità di risalita che hanno determinato il distacco della tinteggiatura ed in qualche caso anche dell'intonaco, probabilmente causato da un insufficiente isolamento delle pareti e delle fondazioni e amplificato dalle esigue finestrate che affacciano nelle bocche di lupo; sono inoltre evidenti porzioni di pareti non intonacate e (nel vano 2 / disimpegno) parti di pavimento prive di mattonelle. Il vano bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in gres per un'altezza di circa 2,00, completo di sanitari (vaso, bidet e vasca) e relative rubinetterie, ma non è stato possibile verificare se l'impianto idrico e di scarico è funzionante in quanto attualmente è utilizzato come ripostiglio.

Nelle pareti a sud e nord dell'immobile sono presenti degli infissi (n. 4) a nastro con telaio in ferro e vetro singolo con apertura a battente, posizionati in corrispondenza delle quattro bocche di lupo, qualcuna e rotta o non funzionante.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e climatizzazione e non è stato possibile determinare se l'impianto idrico è collegato allo scaldino installato all'esterno del piano terra. E' presente un impianto luci e prese ma non è stato possibile definire se funzionante; detto impianto è sprovvisto di certificazione di conformità (come prescritto dalla L. 46/90 e D.M. 37/08).

L'immobile nel complesso non è provvisto di certificazione energetica.

Riferimenti catastali e confini

Dagli atti informatizzati del catasto fabbricati l'immobile risulta individuato [REDACTED] [REDACTED] Categoria A/7 (villino), Classe 1, Consistenza 10 vani, Superficie 99 mq (escluso di aree scoperte 97 mq) Rendita 645,57, via Nazionale piano T-S1 interno 3, di cui hanno la piena proprietà la sig.ra [REDACTED] formalizzata con atto di compravendita stipulato dal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Analizzando le documentazioni catastali emergono delle incongruenze, ovvero:

- la superficie catastale, come precedentemente riportato, risulta essere di 99 mq, ma questa dovrebbe equivalere alla superficie commerciale che (con le dovute tolleranze del rilievo effettuato) corrisponde invece a mq 179,04 circa;
- le planimetrie catastali richieste al catasto risultano difformi da quella che è la realtà dei luoghi, difatti agli atti è collegata la planimetria di un altro immobile di altra ditta (esattamente l'immobile in [REDACTED] pertanto al fine di ripristinare la corretta situazione catastale è necessario che l'Ufficio del Catasto ripristini la corretta planimetria;



- come già esplicitato, nella descrizione dell'immobile si è pervenuti alle reali planimetrie catastali (PT e P int.) in quanto sono allegate all'atto di compravendita redatto dal Notaio Autuori, ma anche in dette planimetrie oltre a lievi imprecisioni di posizionamento dei tramezzi interni, sono presenti delle scale all'interno dell'immobile; tuttavia, per come si evince dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, dette scale di accesso al piano interrato sono esterne al perimetro dell'immobile (confine ovest).

L'immobile confina a nord con pertinenza di altra ditta, ad est in parte con altra pertinenza ed in parte con villino di altra ditta, a sud con area libera distinta con la particella 307, ad ovest in parte con stradella di passaggio pedonale e in parte con pertinenza di altra ditta,

Pertinenze ed accessori

Come trascritto nell'atto di compravendita, le eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni sono stabilite dal regolamento di condominio (vedi "Documentazione Amministratore p.t. del [REDACTED] (RC)"), comunque l'appartamento in oggetto ha diritto, vista la superficie che occupa, al parcheggio di due autovetture per come stabilito nell'atto di compravendita.

Caratteristiche strutturali del bene

Tipologicamente l'intero corpo di fabbrica ha una struttura a due piani in C.A. con orizzontamenti laterocementizi e murature di compagno in laterizio; da un rilievo a vista le superfici esterne dell'intero stabile si presentano intonacate e tinteggiate, nel complesso in discrete condizioni manutentive,

Caratteristiche della zona

L'immobile è ubicato in una zona omogenea semicentrale E/7, secondo la definizione OMI "Suburbana – Fascia costiera con insediamenti turistico residenziale, in un area prossima all'aggregato urbano di [REDACTED]". Essendo un insediamento a vocazione turistica residenziale saranno considerati i servizi e le infrastrutture di interesse all'utilizzo dell'immobile (vedi Documentazione OMI).

Nelle vicinanze dell'immobile sono presenti: ufficio postale a circa 1600 mt. e 2,3 km., grande centro commerciale a 2,3 km. e 2,6 km., medio centro commerciale a circa 2,00 km., piccolo centro commerciale a circa 600 mt., presidio ospedaliero con pronto soccorso "Ospedali Melacrino Morelli" a circa 39 km., e ambulatorio di Palizzi a circa 13,00 km., farmacie una a circa 1200 mt.,



e un'altra a circa 2300 mt., ci sono anche un clinica veterinaria a Bova M che dista circa 7,0 km., ed una a Melito P.S. a 8,0 km..

Per quanto riguarda le distanze con il centro della città (ovvero gli edifici amministrativi e rappresentativi della città): il Municipio di Condofuri marina dista circa 1,7 km., mentre il Palazzo Comunale che si trova a Condofuri a circa 5,0 km.,

Distanze dalle principali strade di collegamento verso l'esterno: Stazione Ferroviaria a circa 3,0 km., Aeroporto dello Stretto a circa 33,0 km., Porto a circa 35 km..

L'immobile è in prossimità della strada statale 106 che ha direzione sia sud che nord.

Lotto 3

fabbricati (n.2) ubicati in Reggio Calabria, [REDACTED], riportati nel Catasto Fabbricati alla Sezione GNA [REDACTED]

Premessa

Gli immobili individuati catastalmente alla Sezione urbana [REDACTED] sono ubicati (in linea d'aria) a circa 5,0 km a est del centro di Gallina e circa 1,0 km e a sud del centro abitato di Cataforio ed 1,2 km. dal centro urbano di Armo (coordinate geografiche 38.079544, 15.718439), in [REDACTED].

I due fabbricati, ubicati su terreno di proprietà dell'esecutata sig.ra [REDACTED] pervenuto tramite regolare atto di divisione, sono stati edificati su un fondo avente una superficie complessiva di 2120 mq. (neoformata [REDACTED]); il primo distinto con i sub [REDACTED] occupa una superficie di sedime di mq. 222,01 circa, il secondo distinto con [REDACTED] occupa una superficie di sedime di mq. 152,18 circa.

Descrizione dell'immobile ([REDACTED])

L'immobile oggetto di pignoramento, catastalmente individuato alla Sez. [REDACTED], allo stato di fatto è costituito da un fabbricato a tre piani f.t. e un magazzino ad un piano f.t (come meglio illustrato nell'allegato elaborato planimetrico del 2021), nella fattispecie:

- l'unità immobiliare (u.i.) identificata con il [REDACTED] posta al piano terra (1° f.t.), ha una superficie lorda (comprensiva dei muri) di mq. 210,97 circa, composta da un locale deposito di mq. 199,58 circa, da un locale tecnico di mq. 11,39 e una superficie di ornamento (portico di pertinenza dell'ingresso) di mq. 11,04 circa.



- l'unità immobiliare (u.i.) identificata con il sub 3 posta al piano primo (2° f.t.), ha una superficie lorda di mq. 199,58 circa composta da un abitazione di mq.152,36 circa, un deposito con accesso indipendente di mq. 47,22 ed una superficie di ornamento (balcone) di mq. 22,43 circa.
- l'unità immobiliare (u.i.) identificata con il [REDACTED] posta al piano secondo (3° f.t.), ha una superficie lorda di mq. 205,40 circa composta da un unico locale (in corso di costruzione) di mq.199,58 circa, servito da una scale di accesso che occupa una superficie di mq. 5,82 circa, ed una superficie di ornamento (due balconi) di complessivi mq. 32,10 circa.
- l'unità immobiliare (u.i.) identificata con il [REDACTED] ad un piano f.t. ha una superficie lorda di mq. 152,18 circa destinato a magazzino /deposito.

Tenuto conto delle norme UNI di riferimento e del DPR 138/98 si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ponderata ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile ("SCV") e di conseguenza della superficie utile calpestabile o Superficie Interna Netta ("SIN").

Si determina quindi la superficie commerciale ponderata (o SCV) delle unità immobiliari identificate con il [REDACTED] che corrisponde a mq. 623,77 circa (così ripartita: sub 2 PT mq. 205,15; sub 3 P1° mq. 205,19; sub 4 P2° mq. 213,43), e la superficie utile calpestabile (o SIN) che corrisponde a mq. 557,84 circa (così ripartita: sub 2 PT mq. 189,69; sub 3 P1° mq. 176,10; sub 4 P2° mq. 189,05), con superficie complessiva di ornamento di mq. 54,53 circa.

Parimenti la superficie commerciale ponderata (o SCV) dell'unità immobiliare identificate con il sub 5 corrisponde a mq. 152,18 circa, ed una superficie utile calpestabile (o SIN) di mq. 136,82 circa.

Descrizione planimetrica dell'immobile a tre piani f.t. (Sez. [REDACTED])

il piano terra ([REDACTED] destinato ad uso magazzino/locale deposito, è così suddiviso: deposito di mq. 178,70 circa, locale tecnico di mq. 10,99 circa (superficie utile complessiva mq. 189,69 circa e superficie di ornamento (portico) mq. 11,04 circa). L'altezza del piano è di mt. 3,40 circa.

il piano primo ([REDACTED]) destinato ad uso residenziale è così suddiviso: camera 1 mq. 22,27 circa, camera 2 mq. 13,60 circa, camera 3 mq. 33,43 circa, camera 4 mq. 17,49 circa, disimpegno mq. 2,84 circa, bagno mq. 6,80 circa, ingresso mq. 10,44 circa, cucina mq. 28,55 circa, è presente anche un deposito di mq. 40,68 circa con accesso separato dall'abitazione, (superficie utile complessiva mq. 176,10 circa e superficie di ornamento (balcone) mq. 22,43 circa). L'altezza del piano è di mt. 2,96 circa.



il piano secondo () è in corso di costruzione, costituito da un unico vano di superficie utile complessiva di mq. 183,23 circa (superficie di ornamento (balconi) mq. 32,10 circa), con copertura a padiglione. L'altezza all'imposta è di mt. 2,95 circa ed al colmo di mt. 3,35 circa.

Descrizione planimetrica dell'immobile a un piano f.t. (Sez.)

il piano terra (sub) destinato ad uso magazzino/locale deposito, composto da unico locale deposito di mq. 136,82 circa, (superficie utile complessiva mq. 136,82 circa). L'altezza media del piano di copertura è di mt. 3,90 circa.

Riferimenti catastali e confini

Dal confronto fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali si rilevano delle imprecisioni planimetriche: al piano terra (1° f.t.) non risulta in planimetria il vano destinato a locale tecnico e la pertinenza dell'ingresso (portico), al piano primo (2° f.t.) oltre a lievi imprecisioni nella rappresentazione planimetrica dei vani, non corrispondono l'ingresso e la finestra del vano deposito. Per il piano terzo (sub 4), essendo in corso di costruzione, non è disponibile la planimetria catastale.

L'immobile ad un piano f.t. (sub 5) destinato a magazzino è conforme a quanto rappresentato in catasto.

Il lotto di terreno distinto alla , confina a Nord con p.lla .

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare a nord-ovest confinano con strada distinta alla p.lla 284 gli altri confini sono interni alla particella di proprietà dell'esecutata).

Pertinenze ed accessori

Per come si evince nella mappa catastale, è di pertinenza il terreno identificato con la particella 279 e distinto nell'elaborato planimetrico con il sub 1.

Caratteristiche strutturali del bene

Il bene immobile distinto con il sub 2, 3 e 4, ha per i primi due piani f.t. una struttura in C.A. con orizzontamenti laterocementizi, nel terzo piano sia la struttura verticale che quella di copertura sono in metallo, tutti i piani hanno murature di tompagno in laterizio; le facciate esterne, in discrete condizioni manutentive, sono protette soltanto con l'intonaco civile (manca la finitura e la



tinteggiatura), ad esclusione delle facciate Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest del piano secondo (3° f.t.) che sono in laterizio a vista (muratura di tompagno). Nella fattispecie:

Piano Terra (██████████) – Come si evince dalla documentazione fotografica Lotto 3 effettuata in sede di sopralluogo, nel deposito sono stati accumulati numerosi oggetti ed attrezzature (pneumatici, cerchioni, mobili, elettrodomestici, un gommone, un autovettura, cicli e ciclomotori, ecc. ...) che hanno reso difficile l'esecuzione dei rilievi metrico e fotografico. In qualsiasi caso si è riscontrato che le pareti del deposito sono intonacate ma senza strato di finitura e tinteggiatura, il vano è interamente pavimentato con mattonelle in gres (il portico non è pavimentato ha soltanto il massetto in cls.), è presente un impianto elettrico (linea luci) ma non è stato possibile appurare se il locale è dotato di linea prese, non è stato possibile verificare l'efficienza degli infissi (finestre) mentre le due serrande di ingresso sono funzionanti.

All'interno del locale tecnico le pareti perimetrali sono rifinite con lo stesso intonaco della facciata, ivi sono presenti un serbatoio dell'acqua ed una vecchia caldaia che, come dichiarato dal debitore e verbalizzato dal custode giudiziario, non è funzionante.

Piano Primo (██████████) – L'abitazione nel complesso è in discrete condizioni manutentive, nello specifico è dotato di infissi esterni (finestre, portafinestre) a battente in alluminio con vetro singolo, complete di avvolgibili con doghe in pvc ad apertura manuale; gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato con ferramenta in ottone di qualità commerciale, nel complesso funzionanti ed esteticamente integre.

Gli ambienti sono pavimentati con lastre di marmo completi di battiscopa della stessa tipologia del pavimento, le pareti interne ed i soffitti sono ben intonacati e tinteggiati con idropittura; la cucina ampia ed abitabile ha le pareti rivestite per un'altezza di circa 2 mt.; il locale igienico ha una pavimentazione ed un rivestimento delle pareti (altezza di cm. 200) in gres in tinta chiara di qualità media ed è provvisto di apparecchi igienico-sanitario (vaso, bidè, vasca/doccia) e rubinetterie di media qualità. L'impianto idrico presente nei locale servizi igienici e cucina (probabilmente con tubazioni in rame) è funzionante.

Le pavimentazioni esterne dei balconi sono in monocottura in tinta scura di qualità commerciale, completo di ringhiera in metallo.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni radianti collegati alla caldaia a gas ubicata nel locale tecnico del p.t. ma non funzionante (come riferito dal debitore presente al sopralluogo), è presente comunque uno scaldino in cucina per l'acqua calda sanitaria.

Per gli impianti dell'intero immobile non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità (come prescritto dalla L. 46/90 e D.M. 37/08).

L'immobile non è dotato di certificazione energetica.



Piano Secondo (██████████) - Come già precisato l'immobile del 3° piano f.t. è in corso di costruzione ed ha una struttura verticale in metallo con copertura a padiglione e capriate metalliche sormontate da lamiere grecate. All'interno è composto da un unico vano allo stato rustico a cui vi si accede tramite una scala esterna in metallo; l'ingresso avviene tramite porta scorrevole (luce mt. 4,70 circa). Di tutte le finestre e portafinestre presenti soltanto alcune hanno un infisso in metallo in cattivo stato di manutenzione.

La copertura è priva di muratura di chiusura all'imposta (ovvero fra la sommità del muro perimetrale e le falde). I balconi sono allo stato rustico.

Piano Terra (██████████) – il corpo di fabbrica a un piano f.t., adiacente al fabbricato a tre piani f.t., ha struttura in C.A. e muratura perimetrale in laterizio intonacata sui due lati ma priva di finitura e tinteggiatura.

La copertura ha un orditura primaria e secondaria in metallo e unica falda in lamiera grecata, il pavimento è in cemento privo di mattonelle (le citate caratteristiche strutturali dei beni sono meglio illustrate nell'allegata documentazione fotografica).

Caratteristiche della zona

L'immobile è ubicato in una zona omogenea R5 extraurbana (vedi allegata documentazione OMI), secondo la definizione OMI "Extraurbana – Frazione Valanidi, Croce e case sparse in territorio rurale periferia sud del comune di Reggio Calabria".

L'immobile ubicato nella periferia ad est del centro urbano di Reggio Calabria in ██████████ a pochi chilometri di numerosi centri urbani di modesta entità come Cataforo, San Salvatore, Mosorrofa e a circa 5 km dal centro urbano di Gallina – RC, dove sono presenti uffici postali, farmacie, centri commerciali di varia natura e grandezza, ristoranti, centri sportivi, ambulatori medici e veterinari.

A circa 11 km. dal Presidio Ospedaliero con pronto soccorso "Ospedali Riuniti" e circa 12 km. dall'Ospedale "Morelli".

Per quanto riguarda le distanze con il centro della città di Reggio Calabria, ovvero gli edifici amministrativi e rappresentativi della città, ovvero: Prefettura, Agenzia delle Entrate, numerose Banche ed Istituti di Credito a circa 13 km.; Tribunali, Centro Direzionale a circa 11 km..

Distanze dalle principali strade di collegamento verso l'esterno: Stazione Ferroviaria a circa 13 km., Aeroporto dello Stretto a circa 10,5 km, Porto a circa 15 km.. L'immobile è in prossimità, circa 7 km. della strada statale 106 che ha direzione sia sud che nord.



Quesito n. 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;

risposta al quesito n. 3

Lotto 1A e 1B

Si osserva che gli immobili descritti al Lotto 1 e Lotto 2 fanno parte di un maggior fabbricato ubicati in [REDACTED], e che allo stato di fatto i due appartamenti identificati con il [REDACTED] sono stati fusi dagli esecutati in un'unica unità abitativa, in uso come abitazione principale degli esecutati. Gli identificativi catastali dei due immobili corrispondono con quelli descritti nell'atto di pignoramento e consentono l'identificazione univoca dell'immobile.

Lotto 2

Gli identificativi dell'immobile descritti al Lotto 2 corrispondono con quelli descritti nell'atto di pignoramento e consentono l'identificazione univoca dell'immobile. Per corretta informazione si osserva soltanto che nella visura catastale di detto immobile non corrisponde la superficie catastale.

Lotto 3

Gli identificativi del fabbricato descritto al Lotto 3 corrispondono con quelli descritti nell'atto di pignoramento e consentono l'identificazione univoca dell'immobile. Si osserva soltanto che, confermato anche dal debitore, l'indirizzo del fabbricato è: [REDACTED]
[REDACTED]

Quesito n. 4:

accerti la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'esperto dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni



pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo l'esperto:

deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto o atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbia l'esatta consistenza del bene o diritto oggetto di trasferimento);

risposta al quesito n. 4

Lotto 1A e 1B

Alla data di trascrizione del pignoramento e nel ventennio preso in esame la proprietà degli immobili ubicati in Reggio Calabria, [REDACTED]), risulta essere la seguente:

l'appartamento ubicato al piano III, distinto con l'interno 7, riportato in catasto, Sez. Urbana RC, [REDACTED] risulta di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED] la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, per atto di compravendita del 22/12/1987 numero di repertorio 119851 [REDACTED] di Reggio Calabria trascritto il [REDACTED] (come da allegata documentazione notarile);

l'appartamento ubicato al piano III, distinto con l'interno 8, riportato in catasto, Sez. Urbana RC, [REDACTED], risulta di proprietà della sig. [REDACTED],

la quota pari all'intero di piena proprietà, per atto di compravendita del 22/12/1972 numero di repertorio [REDACTED] di Reggio Calabria trascritto il 12/01/1973 nn. [REDACTED], (come da allegata documentazione notarile);

Lotto 2

Alla data di trascrizione del pignoramento e nel ventennio preso in esame la proprietà dell'immobile ubicato in [REDACTED] piano T-S1 interno 3, Fg 68, P.lla 461, Sub 1, risulta appartenere ai s. [REDACTED]

[REDACTED], in forza di atto di compravendita stipulato dal Notaio Autuori M. [REDACTED]

[REDACTED], (come da allegata documentazione notarile);

Lotto 3



Alla data di trascrizione del pignoramento e nel ventennio preso in esame, risulta che gli immobili ubicati in Reggio Calabria, frazione Puzzi, via Bazia Rocca di Ballo, riportati nel Catasto Fabbricati alla Sezione GNA [REDACTED] sono stati edificati su fondo di proprietà della [REDACTED], detto terreno è stato acquisito in forza dell'atto di divisione del 26/11/1983 numero di [REDACTED] per [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in Reggio Calabria), (come da allegata documentazione notarile); per l'edificio di cui al sub 2, 3 e 4 risulta presso il Comune di Reggio Calabria una pratica di condono edilizia n. [REDACTED] ancora in corso di istruttoria.

Quesito n. 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;

risposta al quesito n. 5

Lotto 1A e 1B

A seguito di richiesta a mezzo Pec, il Comune di Reggio Calabria Ufficio Pianificazione Territoriale ha fornito le certificazioni relative alla destinazione urbanistica e ai vincoli inibitori dell'immobile individuato al foglio RC/118, particella 10, costruito con regolare Licenza Edilizia n. [REDACTED]. Secondo il PRG l'immobile risulta in zona omogenea B – Ristrutturazione (*aree di completamento, aree in cui sono permesse operazioni di trasformazione conservativa, aree in cui sono consentite operazioni di ristrutturazione*) – Destinazione P.S.C. – A.t.u. III.8 – *Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica*; risulta inoltre che l'edificio è soggetto a vincolo: Sismico, Archeologico e Limitazioni Aeroportuali, il tutto per come riportato nel certificato con prot. n. 14593 del 19/07/2022, vedi “Documentazione urbanistica immobile di via Giovanni Spadolini, 4, Reggio Calabria”.

Lotto 2

Come precedentemente esposto nella “Richiesta documentazione urbanistica inoltrata al Comune di Condofuri (RC)” presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Condofuri (RC) è stata inoltrata una richiesta di accesso agli atti, presentata a mezzo Pec del 06/07/2022 (ed un successivo sollecito



del 08/09/2022) relativa all'immobile (villino) sito [REDACTED]
[REDACTED] proprietà degli esecutati, riportato in catasto, [REDACTED]
[REDACTED] piano T-S1, interno 3, indicando che (per come riportato nel relativo Atto di compravendita redatto dal Notaio Autuori) l'intero complesso edilizio è stato edificato con regolare Concessione Edilizia ed è in corso il rilascio del certificato di abitabilità. Purtroppo a tutt'oggi detto ufficio non ha risposto alla Pec e non ha trasmesso alcuna documentazione.

Lotto 3

Per gli immobili ubicati in Reggio Calabria, [REDACTED],
riportati nel Catasto Fabbricati alla Sezione GNA [REDACTED] risulta
nell'Atto di Divisione Rep. [REDACTED] alla lettera d) che le proprietà della [REDACTED]
[REDACTED], consistono esclusivamente nella porzione di terreno di are 21,20 indicate
con la p.lla neoformata [REDACTED]), non sono citati gli immobili (fabbricati) oggetto di
pignoramento; dall'atto di pignoramento si evince che i fabbricati sono stati costruiti sul terreno
pervenuto alla debitrice con l'atto di divisione precedentemente citato.

Nonostante la richiesta, il Comune non ha fornito le certificazioni relative alla destinazione
urbanistica e ai vincoli, comunque dal condono si evince che c'è un vicolo idrogeologico –
forestale. Tuttavia, attraverso il sito istituzionale del Comune di Reggio Calabria – Urbanistica che
pubblica le tavole ufficiali del PRG, si è appreso che il terreno è ubicato in zona omogenea E (zone
per attività primarie). (vedi Documentazione urbanistica Lotto 3 immobile [REDACTED]
[REDACTED])

Quesito n. 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 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile
l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le
opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare
l'esistenza della dichiarazione di agibilità;*

risposta al quesito n. 6



Lotto 1A e 1B

L'edificio di via [REDACTED] è stato costruito con regolare Licenza Edilizia n. [REDACTED] rilasciata dal Sindaco di Reggio Calabria in data [REDACTED] e successiva abitabilità n.92 del 16/12/1970 (per come riportato nel relativo atto di compravendita).

Dal sopralluogo effettuato emerge che l'immobile ubicato al piano III, distinto con l'interno 7, riportato in catasto, Sez. Urbana RC, [REDACTED] di proprietà di [REDACTED] (1/2) e l'immobile ubicato al piano III, distinto con l'interno 8, riportato in catasto, Sez. Urbana RC, [REDACTED], di proprietà di [REDACTED] (1/1) sono stati fusi dagli esecutari in un'unica unità abitativa e modificati planimetricamente, in difformità di quanto riportato nella planimetria catastale e nell'originario progetto urbanistico.

E' stato richiesto agli esecutari il titolo abilitativo relativo alla fusione, ma non hanno fornito alcuna documentazione urbanistica in merito, pertanto è stata presentata all'Ufficio Urbanistica una richiesta di accesso agli atti da cui emerge non risultano pratiche di edilizia privata successive alla Prat. N. 3807 del 1967 in testa alla ditta [REDACTED], ne alla ditta [REDACTED] (originario intestatario [REDACTED]), relative all'immobile di viale [REDACTED] (come da certificazione rilasciata del comune di RC, [REDACTED]), vedi allegata "Documentazione urbanistica Lotto 1A e 1B Immobile via [REDACTED] Reggio Calabria".

Dal confronto fra il rilievo eseguito, la pianta tipo allegata alla Licenza di Costruzione n. [REDACTED] del 21/11/1967 e le planimetrie catastali, oltre alla fusione in unica unità abitativa, sono emerse delle modifiche planimetriche e volumetriche: i balconi dell'alloggio con l'interno 7 (sub 12) hanno una diversa estensione rispetto a quelli riportati nella planimetria catastale (che di fatto corrisponde alla realtà); inoltre il balcone posizionato sul lato interno (ovest) dell'immobile con interno n. 7 (sub 12) è stato trasformato in veranda (ad uso lavanderia/deposito).

Per sanare gli abusi riscontrati è necessario presentare presso l'Ufficio Urbanistica di RC una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverati postuma (CILA in sanatoria art. 6 bis DPR 380 del 6/6/2001 ed s.m.i..) specificando la fusione dei due alloggi e l'esatta descrizione planimetrica degli alloggi compreso dei balconi.

Per quanto riguarda la trasformazione del balcone interno dell'alloggio attualmente distinto con il sub 12, dalle documentazioni reperite si determina che la veranda non può essere sanata in quanto non rientra nelle tolleranze stabilite dall'art. 34-bis del DPR 380/2001, pertanto deve essere ripristinata la condizione iniziale del balcone.



Per gli immobili indicati con il Lotto 1A e 1B l'ufficio urbanistica non ha dato risposta se sono stati emessi ordini di demolizione.

A conclusione della CILA in sanatoria si deve presentare istanza di variazione catastale (DocFa). I costi tecnici per gli adempimenti di sanatoria avranno un'incidenza (stimata forfettariamente) di € 3.500,00 a cui si aggiungono altri € 1.000,00 per la sanzione della sanatoria da versare all'Ufficio Urbanistica (totale 4.500,00€).

Si evidenzia inoltre che l'originaria abitabilità n. [REDACTED] a seguito delle trasformazioni eseguite non è più valida, pertanto per richiedere l'agibilità del nuovo immobile costituito è necessario presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), ma a tal riguardo è indispensabile verificare ed eventualmente adeguare gli impianti, al fine di acquisire le Certificazioni di Conformità di ogni tipologia di impianto (elettrico, climatizzazione, idrico, ecc...), obbligatorie per il rilascio dell'agibilità. Pertanto, escludendo il costo delle opere necessarie per l'adeguamento degli impianti al DM 37/08 (che possono essere stimate da un tecnico specializzato soltanto dopo un accurato rilievo degli impianti) e il costo per il rilascio delle certificazioni di conformità, si può stimare forfettariamente che le spese tecniche per la presentazione della SCA corrispondono ad € 2.500,00.

Lotto 2

L'immobile (villino) sito in via Nazionale, località Straci di Condofuri Marina (RC), di proprietà degli esecutati, riportato in catasto al [REDACTED] costituito da piano terra e piano interrato, fa parte del complesso residenziale turistico denominato "[REDACTED] edificato con Concessione Edilizia del [REDACTED] (nell'atto di compravendita del 16/09/1983 è riportato che è in corso il rilascio del certificato di abitabilità). Premesso che non è stato possibile verificare la documentazione urbanistica dell'immobile (progetto originario) in quanto il Comune di Condofuri non ha risposto alla richiesta di accesso agli atti, per verificare la conformità si è confrontata la planimetria catastale dell'immobile (allegata all'Atto di compravendita) con la planimetria di rilievo. È emerso che nella planimetria di rilievo (stato di fatto) l'accesso all'immobile del piano interrato è consentito mediante una scala indipendente ubicata all'esterno dell'immobile, in difformità a quanto riportato nella planimetria catastale, ove il corpo scale è localizzato all'interno dell'immobile (il tutto meglio esplicitato nella risposta al quesito n.2). Tuttavia per poter definire correttamente gli abusi e quindi la procedura idonea a sanare l'incongruenza planimetrica è necessario verificare il progetto urbanistico originario allegato alla Concessione Edilizia n. [REDACTED] e di conseguenza se necessario il progetto strutturale; ciò al momento non è stato possibile in quanto il Comune non ha trasmesso



la documentazione richiesta. Se le difformità risulteranno comprovate, ai sensi del DPR 380 del 6/6/2001 ed s.m.i. l'abuso è sanabile, ma preliminarmente non sono quantificabili i costi necessari per la procedura di sanatoria.

Parimenti, per la verifica di conformità del gazebo ubicato nell'antistante giardino di pertinenza, è necessario esaminare le documentazioni urbanistiche in atti presso il Comune di Condofuri (RC), in quanto detto manufatto potrebbe essere considerato stabile (permanente non removibile) ossia rivolto a soddisfare esigenze non temporanee ma durature; di conseguenza è necessario verificare l'esistenza del titolo abilitativo, diversamente si può sanare l'abuso edilizio e pagare la relativa sanzione a condizione per la costruzione della tettoia siano comunque state rispettate le norme relative a regolamenti urbanistici locali, regionali e nazionali vigenti.

Si aggiunge inoltre che la planimetria in atti presso l'Ufficio del Catasto è difforme alla reale conformazione planimetrica dell'immobile (per l'immobile individuato catastalmente al [REDACTED], è stata associata la planimetria individuata con il [REDACTED] pertanto l'Ufficio del Catasto dovrà eseguire delle indagini mirate (che potrebbero coinvolgere le unità immobiliari dell'intero complesso residenziale) al fine di associare correttamente all'immobile de quo la esatta planimetria catastale, da cui probabilmente scaturisce anche l'erronea quantificazione della superficie riportata nella visura catastale.

Lotto 3

Relativamente agli immobili ubicati in [REDACTED] intestati alla sig.ra [REDACTED] e distinti in Catasto Fabbricati alla Sezione GNA [REDACTED], dalle informazioni che è stato possibile reperire dagli atti di causa, considerando inoltre che gli esecutati non hanno saputo dare informazioni, né fornire documentazioni utili per determinare la conformità delle costruzioni (richiesta inviata anche a mezzo Pec), si è determinato che la sig.ra [REDACTED] è proprietaria del fondo individuato con la particella neo costituita n. [REDACTED] di 2120 mq. (are 21,20) in quanto in alcun atto è citato il titolo abilitativo degli immobili ([REDACTED]); di conseguenza è stato necessario effettuare laboriose ricerche ipo-catastali ed urbanistiche per verificare il titolo che legittima la conformità degli immobili.

Dopo aver appreso che negli elenchi dell'archivio informatico dell'Ufficio Condoni del Comune di Reggio Calabria a nome dell'esecutata [REDACTED], risultava iscritta la pratica di condono n. [REDACTED], è stato possibile fare una specifica richiesta di accesso agli atti.



A seguito di tale richiesta di accesso, in data 29/08/2022 l'Ufficio Urbanistica ha reso disponibili i documenti del condono n. [REDACTED] intestato all'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] Dall'analisi di tale documentazione emerge:

- che l'istanza di sanatoria (ai sensi della L. 28 febbraio 1985, n. 47) si riferisce a un corpo di fabbrica a tre piani f.t. così suddiviso: due abitazioni, una al piano 2° f.t. e l'altra al piano 3° f.t. come dichiarate nel modello 47/85-A (opere ad uso residenziale non primarie); un deposito pneumatici al piano 1° f.t. come dichiarato nel modello 47/85-D (opere ad uso non residenziale);
- che detto condono non è stato completato nella documentazione obbligatoria e nel pagamento dell'oblazione e pertanto non è ancora stato rilasciato il relativo Permesso in Sanatoria.

Da ciò si evince altresì che il fabbricato ad un piano adiacente al suddetto corpo di fabbrica a tre piani f.t. e individuato catastalmente con il [REDACTED] non è oggetto della summenzionata pratica di condono (per come si evince dalla perizia giurata a firma dell'arch. [REDACTED] dell'08/09/1986 allegata alla pratica di condono e dal confronto fra l'elaborato planimetrico del 1986 e quello del 2011 – vedi documentazione catastale Lotto 3).

Si aggiunge che l'Ufficio Gestione Atti del Comune di Reggio Calabria in data 30.08.2022 ha comunicato che, in riferimento alla ditta [REDACTED], per l'immobile ubicato in [REDACTED], non risultano pratiche di edilizia privata e vigilanza edilizia successive alla suddetta pratica di condono n. [REDACTED] e che non ci sono altre pratiche di condono in archivio urbanistico a nome di [REDACTED], da detta comunicazione si evince di conseguenza che non sono stati emessi ordini di demolizione a nome della suddetta intestataria (vedi allegata Documentazione urbanistica immobile [REDACTED] [REDACTED])

Dalla visura catastale dell'immobile con il sub 3 (2° piano f.t.) si evince che tutto il piano sarebbe un abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3) con una superficie catastale di 205,00 mq (escluso aree scoperte 200,00 mq); viceversa nello stato di fatto (v. relativa planimetria di rilievo) detto immobile ha circa 205,19 mq. di superficie commerciale (SCV) così suddivisa: circa 152,36 mq. destinati ad abitazione (A/3); circa 5,61 mq di balcone e circa 47,22 mq. sono un deposito con accesso indipendente; nel complesso detto piano ha una superficie utile di 198,53 mq..

Per ottenere il permesso in sanatoria del fabbricato a tre piani f.t. dev'essere completata la pratica di condono per come elencato nella richiesta di documentazione obbligatoria (certificato di idoneità statica, Nulla-osta vincolo Idrogeologico – forestale) e non obbligatoria (rilevo e documentazione grafica degli immobili, Doc-Fa, ecc...) determinati dall'Ufficio del Condono



edilizio del Comune di Reggio Calabria del 16.04.2004, ed aggiornata la planimetria catastale (DocFa).

I costi tecnici per il completamento delle documentazioni mancanti al fine di acquisire il Permesso in sanatoria avranno un incidenza (stimata forfettariamente) di € 5.800,00.

Si aggiungono gli oneri a titolo di oblazione da dover integrare alla pratica di condono, per come indicato nella richiesta del 16 apr. 2004 inviata alla [REDACTED] dal Comune di Reggio Calabria questi ammonterebbero a € 2.166,76, oltre gli interessi maturati (v. allegata documentazione Urbanistica – Lotto 3 – documentazione pratica Condono).

Agli atti della procedura di condono vi è il provvedimento [REDACTED] emesso dal Comune di Reggio Calabria Dipartimento Programmazione – Settore Urbanistica Unità Organizzativa di III livello Condono edilizio Gruppo 18, ma non vi è prova della sua notifica alla [REDACTED]; in esso è contenuto l'invito a presentare documentazione integrativa (entro tre mesi dalla notifica) e attestazione del pagamento della somma dovuta a saldo dell'oblazione (entro sessanta giorni dalla notifica), il tutto con l'avvertimento che, in caso di omissione, sarebbe conseguita l'improcedibilità della domanda e l'applicazione delle sanzioni di cui al titolo IV, capo II della L.380/2001.

Per l'ottenimento dell'agibilità è necessario presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), ma a tal riguardo è indispensabile verificare ed eventualmente adeguare gli impianti (elettrico, idrico, ecc...), ciò al fine di acquisire le relative Certificazioni di Conformità, obbligatorie per il rilascio dell'agibilità. Pertanto, escludendo il costo delle opere necessarie per l'adeguamento degli impianti al DM 37/08 (che possono essere stimate da un tecnico specializzato soltanto dopo un accurato rilievo degli impianti stessi) e il costo per il rilascio delle certificazioni di conformità, si può stimare forfettariamente che le spese tecniche per la presentazione della SCA corrispondono ad € 2.500,00.

Dai dati disponibili il fabbricato ad un piano f.t. attualmente distinto con il sub 5, non è oggetto del summenzionato condono, quindi non può essere condonato.

Quesito n. 7:

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

Nella presente relazione i beni oggetto di pignoramento sono già stati suddivisi in lotti e appare preferibile che anche la vendita avvenga seguendo lo stesso criterio. In ogni caso, per completezza, si tratterà anche in merito alla possibilità di frazionare la vendita dei singoli beni dello stesso lotto.



risposta al quesito n. 7

Lotto 1A e 1B

Essendo il bene oggetto di pignoramento un appartamento con superficie interna calpestabile di circa 180,00 mq. generato dalla fusione (non accatastata) di due alloggi contigui (interno 7 e 8), avente unico accesso, con unico impianto elettrico, termico ed idrico, risulterebbe diseconomico un eventuale frazionamento finalizzato alla realizzazione di due alloggi (ovvero a riportare l'immobile nelle condizioni originarie) in quanto, anche se fattibile tecnicamente, i costi da dover sostenere per la realizzazione degli ulteriori servizi e impianti (igienico, elettrico, etc.) risulterebbe non economicamente vantaggiosa ai fini della vendita.

Lotto 2

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un piano terra ed un piano interrato avente ognuno accesso indipendente; gli stessi hanno in comune gli impianti idrici ed elettrici in quanto il tutto è progettualmente concepito come unica unità immobiliare con antistante giardino di pertinenza. Ipotizzare un eventuale frazionamento finalizzato a suddividere l'immobile in due unità abitative, per l'elevato costo da dover sostenere per la suddivisione degli impianti dei servizi e degli accessi, risulterebbe non economicamente vantaggioso ai fini della vendita; si deve anche tenere presente che l'immobile del piano interrato, viste le caratteristiche strutturali ed intrinseche, non è appetibile ai fini di una transazione immobiliare se considerato separato dal piano terra. Pertanto è conveniente ai fini della vendita considerare l'immobile nella sua interezza.

Lotto 3

Come già ampiamente descritto, il cespite di [REDACTED] è costituito da due diversi corpi di fabbrica, uno a tre piani fuori terra ad uso residenziale e di deposito, l'altro limitrofo ad un piano f.t. ad uso di magazzino/deposito, serviti da un unico cortile di pertinenza che però non è oggetto di pignoramento.

Considerando che i beni sono distinti ed hanno accesso indipendente, tecnicamente si potrebbero frazionare e venderli separatamente, si osserva comunque che dall'analisi del mercato immobiliare locale ([REDACTED]) emerge un limitato interesse alle transazioni immobiliari e che le caratteristiche della zona determinano una scarsa attrattività dell'immobile. Pertanto, anche per questo bene è conveniente ai fini della vendita considerare l'immobile nella sua interezza, la parcellizzazione potrebbe comportare una difficoltà della vendita del piano 3° f.t. in quanto lo stesso è un immobile ancora in corso di costruzione.



Quesito n. 8:

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti e riferendo immediatamente al G.E. ove si renda necessaria l'identificazione dei nuovi confini, nonché la redazione del frazionamento; indicando il valore di ciascun lotto e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari; 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;

risposta al quesito n. 8

L'immobile individuato come:

- **Lotto 1A** ubicato in Reggio Calabria, [REDACTED], piano III, distinto con l'interno n. 7, riportato in catasto alla Sez. Urbana [REDACTED], di proprietà [REDACTED]
- **Lotto 1B** l'immobile ubicato in Reggio Calabria, [REDACTED], piano III, distinto con l'interno n. 8, riportato in catasto alla Sez. Urbana RC, [REDACTED]
- **Lotto 2** l'unità abitativa ubicata [REDACTED] distinto con l'interno 3/a facente parte del complesso [REDACTED]", composta da piano terra (primo f.t.) e piano sotterraneo, riportata nel Catasto Fabbricati [REDACTED]
- **Lotto 3** fabbricati (n.2) ubicati in Reggio Calabria, [REDACTED], riportati nel Catasto Fabbricati alla Sezione [REDACTED]

I beni non sono stati pignorati pro quota, bensì tutti i cespiti sono oggetto di pignoramento essendo interamente di proprietà dei debitori eseguiti.

Quesito n. 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;



risposta al quesito n. 9

Per come dichiarato dai debitori e verificato in sede di sopralluoghi, gli immobili sono utilizzati direttamente dagli stessi debitori, In particolare:

- quelli del Lotto 1A e Lotto 1B come abitazione principale;
- quelli del Lotto 2 come casa vacanze;
- quelli del Lotto 3 come casa di campagna.

Quesito n. 10:

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

risposta al quesito n. 10

Gli immobili non sono occupati dal coniuge, nè dall'ex coniuge del debitore esecutato, pertanto non ci sono osservazioni da fare al quesito n. 10.

Quesito n. 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;

risposta al quesito n. 11

Per quanto attiene alla presenza di vincoli sugli immobili si osserva:

Lotto 1A e 1B (appartamenti [REDACTED])

Dal Certificato rilasciato dal Comune di Reggio Calabria – Ufficio certificazioni urbanistiche ed edilizie risulta a carico dell'immobile un vincolo sismico e di limitazione aeroportuale (v. allegato Documentazione urbanistica . Lotto 1A e 1B – Certificato di destinazione urbanistica e vincoli tutori e inibitori). Per quanto riguarda invece vincoli o oneri di natura condominiale, sono riservati alla parte venditrice “ ... il diritto di costruire a carico del fabbricato a cui fa parte l'unità immobiliare venduta e delle aree, delle terrazze, dei cortili e delle pertinenze, servitù di passaggio, sia pedonale che carraio, nonché di appoggio e di immissione ai muri maestri e di cinta, di canalizzazione, di altre condutture e di canne fumarie. Tali servitù, per la costruzione e l'esercizio



delle quali non saranno corrisposte indennizzi o compensi di sorta, non potranno menomare il libero e normale godimento dell'immobile gravato delle servitù stesse. La parte acquirente prende è da atto che le unità immobiliari costituenti il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare compravenduta potranno essere adibite anche a studi professionali e ad uffici; essa dichiara inoltre di essere a conoscenza che il piano terreno potrà essere adibito a qualsiasi uso stabilito dal proprietario e pertanto rinuncia ad ogni eccezione o pretesa al riguardo.", per come riportato nell'atto di compravendita, allegato alla "Documentazioni Notarili".

Si precisa a tal riguardo che al Catasto fabbricati, nell'elenco degli immobili della sez Rc [REDACTED], per il lastrico solare non risulta uno specifico identificativo.

Sussistono gli oneri condominiali già indicati nella risposta al quesito n. 12

Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Lotto 2 (immobile [REDACTED])

non è stato possibile ancora accertare alcunché in quanto il Comune di Condofuri non ha dato risposta in merito, come già illustrato. Sui beni del Lotto 2 gravano:

Per come si evince alla Convenzione fra il Comune di Condofuri e la [REDACTED], (allegata alla "Documentazione Amministratore p.t. Lotto 2 - [REDACTED]" all'art. 22 – Vincoli di inedificabilità aree, riporta: *"I lottizzandi si impegnano a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree a servizio della residenza che nel piano di lottizzazione allegato risultano indicate libera di edificazione, nello atto di trascrizione di cui sopra sarà precisato a cubatura consentita dello strumento urbanistico vigente ma che i lottizzandi non hanno inteso utilizzare fermo restando il diritto di procedere a successive costruzioni o varianti sempre nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico vigente. La trascrizione di inedificabilità potrà essere variata nel caso in cui ulteriori strumenti urbanistici dovranno consentire maggiori cubature o diverse destinazioni. In entrambi i casi di cui sopra le ulteriori edificazioni e le variazioni di destinazione potranno essere concesse con la stessa procedura della presente convenzione."*

Ed inoltre, come trascritto nel Regolamento di Condominio, (allegato alla Documentazione Amministratore p.t. Lotto 2 - [REDACTED], Capo I – Parti Comuni - Art. 2 – Parti indivisibili e comuni: *"Costituiscono parte comune, indivisibile ed inalienabile per tutti i condomini: il suolo su cui sorgono i fabbricati, le opere di fondazione, i muri maestri, i passaggi per l'accesso ai locali di proprietà individuale, i locali dei servizi comuni; tutte le opere decorative esterne degli edifici, comprese quelle di rivestimento; l'impianto di acquedotto, di luce e forza motrice elettrica; la fognatura ed i canali di scarico sino ai punti dove si distaccano le diramazioni*



per le singole proprietà; le scale esterne compresi tutti gli accessori di esse, le canne fumarie, i giardini, il parcheggio all'aperto, le strade, i serbatoi e relativo locale macchine, nonché l'alloggio destinato al custode. Sono espressamente esclusi dal condominio tutti gli spazi liberi, non aventi destinazione specifica, che rimangono di proprietà piena ed esclusiva della " [REDACTED] la quale potrà liberamente utilizzarli anche per alloggi di tipo analogo."

Per quanto riguarda invece vincoli o oneri di natura condominiale, sono riservati alla parte venditrice *"il diritto di apportare modifiche e spostamenti ai passaggi degli scarichi e dei servizi, nonché di eseguire e fare eseguire lavori, trasformazioni e modifiche alle restanti parti o porzioni private e condominiali del complesso immobiliare, anche a lavori ultimati, nell'interesse proprio e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.*

Il diritto di allaccio gratuito alle colonne di impianti dell'acqua, dell'energia elettrica, del telefono, della televisione, nonché agli scarichi e alle fognature.

La società venditrice dichiara che quanto alienato è di sua proprietà e libera disponibilità, e ciò per far parte del complesso immobiliare realizzato su terreno ad essa pervenuto con atto ricevuto dal notaio [REDACTED], registrato a Reggio Calabria il [REDACTED]

Qualora la società venditrice andasse a costruire altro fabbricato innanzi a quello in cui è ubicato l'appartamento compravenduto, i coniugi acquirenti avranno diritto di scegliere altro appartamento, avente le medesime caratteristiche di quello in oggetto ed ubicato nella nuova costruzione". Per come risulta nell'atto di compravendita allegato alla "Documentazioni Notarili".

Sussistono gli oneri condominiali già indicati nella risposta al quesito n. 12

Non si è rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Lotto 3 (immobili di Frazione Puzzi)

Non è stato possibile accertare alcunché in quanto il Comune di Reggio Calabria non ha dato risposta in merito, come già illustrato. Tuttavia dall'istanza di condono si evince che insiste un vincolo idrogeologico-forestale (vedi Documentazione urbanistica immobile frazione [REDACTED])

Per quanto attiene ai vincoli di natura condominiale si precisa che l'immobile non è un condominio essendo di proprietà esclusiva, pertanto non sussistono oneri condominiali.

Non si è rilevata l'esistenza di vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



Quesito n. 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;

risposta al quesito n. 12

Lotto 1A - 1B

L'Amministratore p.t. che gestisce il [REDACTED] (dove i [REDACTED] [REDACTED] sono proprietari dell'immobile distinto con l'interno n. 7, ubicato al piano III (4° ft.) e riportato in catasto alla Sez. Urbana [REDACTED] [REDACTED] è proprietaria dell'immobile distinto con l'interno n. 8 di proprietà della al piano III, riportato in catasto alla Sez. Urbana RC, [REDACTED] [REDACTED] ha segnalato che:

- l'importo annuo per le spese fisse e di gestione per l'immobile con l'interno n. 7 (sub 12) è di euro 588,00, che non esistono spese straordinarie deliberate con debito scaduto, che al 23/02/2022 le quote condominiali da saldare (ovvero gli oneri condominiali dovuti) sono pari ad euro 983,22 (saldo al 31/12/2021 secondo consuntivo euro 885,22 ed euro 98,00 per mesi di gennaio-febbraio 2022 - corrispondenti ad € 49,00 mensili).

E per come riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva e già citata nella risposta al quesito 1, esiste:

ISCRIZIONE NN. 9898/1091 del 18/06/2018 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE, nascente da RUOLO del 11/06/2018 Numero di repertorio 3187/9418 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA.

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA DEMETRIO TRIPEPI 92 REGGIO DI CALABRIA).

[REDACTED]
[REDACTED], capitale € 41.586,41 Totale € 83.172,82.

Grava su Reggio Di Calabria sezione Urbana [REDACTED]
Sempre l'Amministratore p.t. che gestisce il [REDACTED], RC, per l'appartamento individuato con l'interno 8 (sub 13) di proprietà della s [REDACTED] [REDACTED] l'Amministratore ha segnalato che l'importo annuo spese fisse e di gestione corrisponde ad euro 456,00, non esistono spese straordinarie deliberate con debito scaduto, al 23/02/2022 le quote



condominiali da saldare (ovvero gli oneri condominiali dovuti) sono pari ad euro 601,68 (saldo al 31/12/2021 secondo consuntivo euro 525,68 ed euro 76,00 per mesi di gennaio-febbraio 2022 - corrispondenti ad € 38,00 mensili), non esistono altri procedimenti giudiziari al bene pignorato. Il tutto riportato nell'allegata "Documentazione all'Amministratore p.t. Lotto 1A e 1B condominio "Sole" (RC) di via G. Spadolini, 4.

Lotto 2

L'Amministratore p.t. del [REDACTED] Marina (ove i sigg.ri [REDACTED] hanno la proprietà di un immobile individuato con il civico 3/a composto da da piano terra (primo f.t.) e piano sotterraneo, riportata nel Catasto Fabbricati [REDACTED] ha segnalato che la quota delle rate per gli oneri condominiali spettante ai sig. [REDACTED] per l'anno 2021 ammonta (sulla base del bilancio consuntivo) a € 867,12 e per l'anno 2022 ammonta ad € 1.514,16, per un totale di € 2.381,28. Non esistono procedimenti giudiziari relativamente al bene pignorato. Il tutto riportato nell'allegata "Documentazione Amministratore p.t. - Lotto 2 [REDACTED] [REDACTED]

Lotto 3

Gli immobili ubicati in Reggio Calabria, [REDACTED], riportati nel Catasto Fabbricati alla Sezione GNA [REDACTED] sono di proprietà esclusiva della [REDACTED], pertanto non vi è condominio e non ci sono osservazioni da fare al quesito n. 12.

Quesito n. 13:

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



insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato;

risposta al quesito n. 13

Le stime immobiliare sono suddivise per Lotti, come di seguito esposto

Lotti 1A e 1B

- immobile ubicato in Reggio Calabria, [REDACTED] piano III, distinto con l'interno n. 7, riportato in catasto alla Sez. Urbana RC, [REDACTED];
- immobile ubicato in Reggio Calabria, [REDACTED] piano III, distinto con l'interno n. 8, riportato in catasto alla Sez. Urbana RC, [REDACTED]

Premesso che l'immobile oggetto di valutazione è costituito dall'unione (fusione) di due distinti appartamenti (interno 7 e 8) attualmente registrati in catasto con il sub n12 e 13, si procederà alla stima considerando la situazione allo stato di fatto.

DATI DELL'IMMOBILE

Individuazione catastale

Il bene immobile oggetto di valutazione attualmente destinato a civile abitazione risulta catastalmente costituito da due distinte unità abitative così censite:

- **P'interno 7)** riportato in catasto, Sez. Urbana RC, [REDACTED], zona censuaria prima, categoria A/3, classe terza, consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 468,81, superficie catastale 95 mq., (totale escluse aree scoperte 89 mq.), [REDACTED], piano terzo (4° f.t.), di cui ha la piena proprietà la [REDACTED], formalizzata con atto di compravendita stipulato dal [REDACTED] registrato a Reggio Calabria [REDACTED]
- **P'interno 8)** riportato in catasto, Sez. Urbana RC, [REDACTED], zona censuaria prima, categoria A/2, classe seconda, consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 632,66, superficie catastale 127 mq. (totale escluse aree scoperte 119 mq.), [REDACTED], piano terzo (4° f.t.), di cui ha la piena proprietà la [REDACTED] (1/1), formalizzato con atto di compravendita stipulato dal [REDACTED] registrato a Reggio Calabria [REDACTED], (v. documentazione catastale Lotto 1A e 1B).



Dati urbanistici

L'immobile fa parte di un complesso edilizio (condominio) a sei piani f.t. e ricade in zona omogenea B del PRG di Reggio Calabria, edificato con regolare Licenza Edilizia n. [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto: *"la costruzione di un fabbricato di civile abitazione di proprietà del [REDACTED] sito in fregio alla via privata angolo viale V° di Reggio Calabria"* in c.a. a sei piani f.t..

A detta Concessione Edilizia si relaziona il N.O. (nulla osta) n. [REDACTED] rilasciato dall'ufficio del Genio Civile di RC, la Licenza d'uso Prefettizia n. [REDACTED] e l'autorizzazione di Abitabilità n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Reggio Calabria (vedi allegata "Documentazione urbanistica Lotto 1A e 1B Immobile [REDACTED] Reggio Calabria").

Ubicazione

L'immobile è sito [REDACTED] (coordinate geografiche [REDACTED]), piano 3° (quarto f.t.), facente parte di un maggior complesso edilizio residenziale denominato "condominio Sole", con accesso pedonale dalla via sopracitata.

Confini dell'appartamento

L'appartamento oggetto di stima, confina a nord con altro condominio distinto con la particella 213, ad est affaccia su [REDACTED], a sud affaccia [REDACTED], ad ovest affaccia su un cortile di proprietà esclusiva di altra ditta ed in parte confina con ascensore, vano scala ed appartamento di altra ditta.

Stato attuale dell'agglomerato circostante

Completamente urbanizzato (Classificazione OMI - zona semicentrale - C/5), (v. Documentazione OMI).

Descrizione generale dell'edificio

Il fabbricato è costituito da un edificio a cinque piani (sei f.t.), avente complessivamente quindici appartamenti, tre per piano ed è servito da un corpo scala con annesso ascensore.

La destinazione prevalente è quella residenziale (dal piano primo al piano quinto) mentre il piano terra è destinato prevalentemente ad attività commerciali, a magazzini e garage.



La struttura portante dell'edificio è del tipo a telaio in c.a. con orizzontamenti in latero-cemento; la copertura è del tipo piana e praticabile (terrazzo).

All'esterno i prospetti (a seguito di un sopralluogo sommario), risultano in discrete condizioni, le facciate sono complete di intonaco di finitura e tinteggiatura, compreso i balconi; il tutto in discrete condizioni qualitative (v. Documentazione Fotografica - Lotto 1A e 1B Immobile [REDACTED] Reggio Calabria).

Il vano scala è in buone condizioni estetiche e manutentive, il pavimento dell'ingresso e dei pianerottoli è in monocottura di media qualità, le scale (pedata ed alzata) sono in marmo "botticino", le ringhiere sono in metallo tinteggiato, le pareti del vano sono tinteggiate ed esteticamente gradevoli.

Lo stabile è dotato: di ascensore funzionante (per come riferito dall'Amministratore regolarmente mantenuto), di impianto citofonico, di impianto luci con temporizzatore.

Tutte le altre caratteristiche condominiali di natura tecnica (impianti elettrici, idrici, igienicosanitari, TV, ecc...) non sono stati citati, perché l'Amministratore che gestisce il condominio ha riferito che non è in possesso di relative attestazioni e/o certificazioni di conformità.

Composizione e dimensioni dell'appartamento

L'appartamento come già citato, è posizionato al 3° piano (4° f.t.)

A seguito del rilievo planimetrico eseguito e tenuto conto delle norme UNI di riferimento e del DPR 138/98, si è proceduto al calcolo della superficie utile calpestabile o superficie interna netta ("SIN") e di conseguenza della superficie commerciale ponderata ovvero la superficie convenzionale vendibile ("SCV"), pertanto l'immobile risulta così composto:

Calcolo superficie utile SIN (stato di fatto)			
n. rif	Ambienti Piano Terzo (4°f.t.)	Sup. calpestabile o utile (SIN) in mq.	Totale sup. in mq.
1	Ingresso/disimpegno	9,45	
2	Corridoio 1	5,21	
3	Cabina armadio	2,70	
4	Bagno 1	9,12	
5	Letto 2	21,02	
6	Letto m	17,11	



7	Letto 1	17,36	
8	Soggiorno-pranzo	33,12	
9	Cucina	18,44	
10	Bagno 2	7,63	
11	Studio	12,31	
12	Camea 1	17,86	
13	Ripostiglio 1	2,20	
14	Corridio 2	7,32	
A	Totale superficie ambienti (SIN)	180,85	180,85
15	Balcone 1 (su corte interna)	14,57	
16	Balcone 2 (██████████)	5,64	
17	Balcone 3 (████████████████████)	25,58	
18	Balcone 4 (██████████)	9,69	
B	Totale Superfici di ornamento	55,48	55,48

La superficie calpestabile o utile (SIN – Superficie Interna Netta) indica ciò che in un immobile può essere calpestato: è la somma delle solo superfici interne dei singoli ambienti che compongono l'immobile, al netto dei muri perimetrali e dei muri interni.

Calcolo superficie commerciale trasformata SCV (stato di fatto)						
n. rif.	Descrizione	Superficie lorda in mq.	Superficie di ornamento in mq.	Ripartizione superficie	Incidenza in %	Tot sup. In mq.
1	Appartamento ██████████	207,11			100,00%	207,11
2	Balconi sub ██████████		55,48	25,00	25,00%	6,25
3				30,48	10,00%	3,05
C	Totale superficie commerciale SCV (stato di fatto)					216,41

La superficie commerciale (SCV Superficie Convenzionale Vendibile) è la somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto); per i balconi si calcola il 25% della superficie lorda fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.

	RIEPILOGO SUPERFICI STATO DI FATTO	Tot sup in mq
A	Totale superficie ambienti (SIN)	180,85
B	Totale Superfici di ornamento	55,48
E	Totale superficie commerciale SCV (stato di fatto)	216,41

Da cui si determina il Totale della Superficie commerciale arrotondata



**Totale superficie commerciale arrotondata - SCV
(stato di fatto)**

216,00

Tutti gli ambienti hanno un'altezza di mt. 3,11



Caratteristiche generali dell'appartamento

Le caratteristiche qualitative, manutentive ed estetiche dell'immobile (analisi a vista) sono:

- pavimenti delle camere in marmo chiaro a lastre rettangolari, di qualità medio/alta, posati in opera a regola d'arte, si presentano in buono stato e privi di evidenti aree usurate, con battiscopa della stessa tipologia;
- pavimenti dei bagni in gres di tinta chiara, posati a regola d'arte e tutt'ora in buono stato manutentivo, privi di evidenti aree usurate;
- rivestimenti delle pareti di bagni cucina in gres per un'altezza di mt. 2,00, posati a regola d'arte e in discreto stato di usura;

- infissi interni (porte a battente) in legno massello di buon pregio con ferramenta di qualità comune, nel complesso funzionanti ed esteticamente integre;
- infissi esterni (finestre, porte-finestre e persiane) in alluminio colorato con vetrocamera, completi di avvolgibili con doghe in pvc, nel complesso in buone condizioni manutentive e con ferramenta funzionanti;
- portone di ingresso del tipo blindato, probabilmente di classe seconda con serratura di sicurezza a doppia mappa, con pannello interno in legno massello bugnato;
- tramezzature interne congruamente intonacate a ultimo strato di finitura, si presentano in buono stato, privi di evidenti crepe e/o distacchi di intonaco;
- tinteggiature delle pareti delle camere del tipo “decoro spatolato” in tinta chiara, esclusa la camera da letto matrimoniale che è rivestita con carta da parati; i soffitti sono tinteggiati con idropittura di colore bianco; anche bagni e cucina sono tinteggiati con idropittura;
- apparecchi igienico sanitari - sono presenti nei due bagni le seguenti dotazioni:
 - bagno principale: vasca, vaso in porcellana con scarico ad incasso, bidè in porcellana, lavabo, e relativa rubinetteria di media qualità commerciale;
 - bagno di servizio: doccia, vaso in porcellana con scarico ad incasso, bidè in porcellana, lavabo e relativa rubinetteria di media qualità (v. foto 23, 24).

In sede di sopralluogo si è accertato che sono presenti e realizzati sotto traccia gli impianti:

- idrico di adduzione (di acqua calda e fredda);
- di scarico degli apparecchi igienico-sanitari (lavabi, lavello, vasca, docce, bidè, elettrodomestici);
- di produzione autonoma di acqua calda (mediante l’installazione di caldaia a gas ubicata nel balcone interno lato ovest) per gli apparecchi igienico sanitari (lavello, lavabi, vasca, docce, bidè);
- di climatizzazione autonomo composto da motore esterno e split interno; questo è presente soltanto in alcune camere ma non sono state fornite le certificazioni ed in sede di rilievo non era funzionante;
- elettrico realizzato con cavi inseriti in condotti flessibili posti sottotraccia e passati sulle tramezzature e/o affogati nel pavimento, privo di certificazione di conformità;
- telefonico;
- TV, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento.

(tutte le caratteristiche dell’immobile sono ampiamente illustrate nella Documentazione fotografica Lotto 1A e 1B - [REDACTED])



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Prima di procedere alla stima dell'immobile ubicato [REDACTED], Reggio Calabria, [REDACTED] int. 7 e 8, è stata effettuata una verifica dei dati statistici offerti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (anno 2021 – semestre 2°)

I dati, per un immobile che ricade nell'area oggetto di stima, sono i seguenti:

Agenzia del Territorio – Microzona C/5, zona semicentrale

(Stadio sud, argine dx S. Agata, - Sbarre Centrali)

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Banca dati delle quotazioni immobiliari – secondo semestre 2021							
Tipologia OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore locazione €/mq x mese		
		minimo	massimo	superficie	minimo	massimo	superficie
Abitazione civile	normale	830	1100	lorda	2,6	3,5	lorda

Banca dati delle quotazioni immobiliari – secondo semestre 2020							
Tipologia OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore locazione €/mq x mese		
		minimo	massimo	superficie	minimo	massimo	superficie
Abitazione civile	normale	790	1050	lorda	2,8	3,9	lorda

All'interno del territorio del Comune di Reggio Calabria secondo i dati ISTAT nell'anno 2021 nell'intero Comune c'è stata una diminuzione del 7% di compravendite di appartamenti e in genere di immobili residenziali rispetto l'anno precedente (dati reperiti da Wikicasa).

Secondo i valori OMI riferiti al secondo semestre 2021 rispetto al primo semestre 2021, avremo che il valore dell'immobile oggetto di stima sarà di € 208.440,00 (€/mq 965,00), con un minimo di € 179.280,00 (€/mq 830,00) ed un massimo di € 237.600,00 (€/mq 1.100,00).

Tenendo conto dell'obiettivo della stima e di quanto pubblicato nel sito dell'Agenzia del Territorio, e cioè, che i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare:

1. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
2. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista



rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Si è proceduto alla concreta stima dell'unità abitativa.

Metodo di Stima: Sintetico Comparativo

Consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto dell'immobile da stimare con altri ad esso simili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono ovviamente i valori di mercato o di vendita. Tali valori vengono riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona e che con opportune considerazioni di merito, vengono omogeneizzati tra loro. Quale parametro unitario per la consistenza viene assunta la superficie commerciale, ossia la superficie coperta misurata al lordo delle murature perimetrali ed interne ed al netto delle superfici destinate all'uso comune: scale, ascensori, androni, cavedi e locali tecnici, aumentata di 1/4 della superficie dei balconi (se inferiori a 25 mq).

Al fine di effettuare una valida comparazione sulla base dei dati in possesso, sono stati ricercati i parametri economici per fabbricati simili.

Si precisa che originariamente sono stati individuati dieci appartamenti vicini all'immobile oggetto di stima (zona C/5 - OMI), la cui prima analisi ha determinato un restringimento degli immobili di confronto a solo cinque appartamenti aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Detti immobili, che successivamente verranno indicati con Campione A, Campione B, Campione C, Campione D e Campione E, sono rappresentati da cinque appartamenti ubicati nella stessa zona, le cui caratteristiche sono⁽¹⁾:

Campione A è un appartamento ubicato in [REDACTED], sito a circa mt. 50,00 dall'immobile oggetto della stima, con superficie commerciale di circa mq. 130,00, con una proposta di vendita di € 125.000,00, per un offerta unitaria di € 961,54;

Campione B è un appartamento ubicato [REDACTED], sito a circa mt. 140,00 dall'immobile oggetto della stima, con superficie commerciale di circa mq. 180,00 con una proposta di vendita di € 170.000,00, per un offerta unitaria di € 944,44;

Campione C è un appartamento ubicato [REDACTED], sito a circa mt. 180,00 dall'immobile oggetto della stima, con superficie commerciale di circa mq. 195,00, con una proposta di vendita di € 180.000,00, per un offerta unitaria di € 923,08;

Campione D è un appartamento ubicato in [REDACTED], sito a circa mt. 400,00 dall'immobile oggetto della stima, con superficie lorda di circa mq. 220,00, con una proposta di vendita di € 190.000,00, per un offerta unitaria di € 863,64;



Campione E è un appartamento ubicato [REDACTED], sito a circa mt. 350,00 dall'immobile oggetto della stima, con superficie lorda di circa mq. 138,00, con una proposta di vendita di € 150.000,00, per un offerta unitaria di € 1086,96;

(1) I dati relativi ai valori e alle caratteristiche degli immobili campione usati come confronto sono stati forniti da affermate Agenzie Immobiliari associate FIAP, operanti da parecchio tempo nel territorio della Provincia di Reggio Calabria,

L'omogeneizzazione dei suddetti dati di riferimento viene eseguita tenendo conto di diversi fattori:

- **Epoca di costruzione:** con tale parametro si tiene conto dell'epoca di costruzione dell'edificio in rapporto allo stato conservativo.
- **Livello di piano:** con tale parametro si tiene conto del livello dei piani, con riferimento a quello che viene considerato più vantaggioso (in genere quelli che sono ubicati dal secondo al quarto piano in immobili provvisti di ascensore).
- **Caratteristiche intrinseche:** sono le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, quali: (qualità tecnologiche) l'organizzazione planimetrica, le finiture, l'estetica, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, efficienza dei servizi interni, la qualità degli infissi, tipologia degli impianti termici e climatici, la tipologia degli impianti; (qualità ambientali) la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la luminosità, la ventilazione e la salubrità dei vani.
- **Caratteristiche estrinseche:** con tale parametro si tiene conto di molteplici elementi inerenti il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare, quali: (qualità infrastrutturali) la centralità della zona, accessibilità ai servizi pubblici, la disponibilità dei trasporti pubblici, la presenza di attività economiche e commerciali, la disponibilità di parcheggio, le condizioni manutentive delle parti comuni; (qualità ambientali) salubrità della zona, il contesto sociale, l'assenza di rumori, la bassa densità edilizia, la presenza di verde.

L'omogeneizzazione dei parametri viene fatta secondo le tabelle dei coefficienti di merito di seguito allegate.

Si è provveduto a discretizzare il valore dei singoli campioni rapportandoli all'alea della negoziazione (che in genere varia dal 2% al 25%) ed escludendo il valore unitario degli accessori (box, posti auto, ecc.) se esistenti, al fine di avere un valore unitario ottimizzato dell'immobile, nel caso di specie sono stati rapportati all'offerta unitaria.

Tabella di ottimizzazione dei valori unitari degli immobili



	Campione	ubicazione	offerte unitarie €/mq	alea negoziale 20,0%	valori decurtati dell'alea a-(a*b)	valore accessori	valori unitari ottimizzati €/mq (c-d)
			a	b	c	d	e
1	A		961,54	0,20	769,23	0.00	769,23
2	B		944,44	0,20	755,55	0.00	755,55
3	C		923,08	0,20	738,46	0.00	738,46
4	D		863,64	0,20	690,91	0.00	690,91
9	E		1.086,96	0,20	869,57	0.00	869,57

Di seguito si procede a rapportare i valori unitari ottimizzati dei singoli campioni presi in esame (Campione A, B, C, D, E) per i relativi coefficienti di merito (o omogeneizzazione).

immobile di riferimento	valori unitari ottimizzati	Coefficienti di Omogeneizzazione				valori unitari raggugliati
		epoca di costruzione	livello piano	sommatoria Caratteristiche intrinseche	sommatoria Caratteristiche estrinseche	
Campione A	769,23	1,05	0,95	1,02	1,00	788,58
Campione B	755,55	1,00	0,85	1,01	1,00	650,10
Campione C	738,46	1,00	0,95	1,02	1,00	720,99
Campione D	690,91	1,05	1,00	1,04	1,00	756,78
Campione E	869,57	1,00	1,05	1,03	1,00	948,95

di conseguenza, avendo i valori raggugliati degli immobili campione, si può pervenire al valore raggugliato al mq.

immobili di riferimento	offerta unitaria €/mq	valore unitario ottimizzato €/mq	Valori unitari raggugliati €/mq
Campione A	961,54	769,23	788,58
Campione B	944,44	755,55	650,10
Campione C	923,08	738,46	720,99
Campione D	863,64	690,91	756,78
Campione E	1.086,96	869,57	948,95

Operando sulla media dei cinque valori determinati, si ottiene il valore unitario medio raggugliato: $(788,58+650,10+720,99+756,78+948,95) / 5 = 773,08 \text{ €/mq}$



Per i motivi sopra esposti e per le stime effettuate, emerge che il valore dell'immobile oggetto di stima, di superficie commerciale (SCV) di mq. 216,00, è di complessivi € **166.985,62**, pari al prodotto del valore unitario medio ragguagliato, per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ($773,08 \times 216,00 = 166.985,62$).

Pertanto, considerando nell'insieme che le caratteristiche dell'immobile oggetto della stima sono simili a quelle degli immobili campione, il valore di stima dell'immobile sito in [REDACTED] [REDACTED], RC, piano 3° (quarto f.t.), int. 7 e int. 8, facente parte di un maggior complesso edilizio residenziale denominato "condominio Sole", può essere determinato in **€ 167.000,00** (valore arrotondato).

A completamento della valutazione dell'immobile si riassumono nella seguente tabella le spese condominiali e le spese tecniche insolute per come chiarite rispettivamente nella risposta al quesito n. 6 e nella risposta al quesito n. 12.

Tabella riepilogativa / correttiva

	Denominazione		Importo in €
1	Valore di stima dell'immobile	+	167.000,00
2	Quote condominiali da saldare sub 12	-	983,22
3	Quote condominiali da saldare sub 13	-	601,68
6	Costi tecnici per CILA in sanatoria e Doc-Fa	-	4.500,00
	Importo totale residuo		160.915,10
	Valore di stima (decurtato delle spese) arrotondato		€ 161.000,00

Il costo delle verifiche e delle eventuali opere necessarie per l'adeguamento degli impianti al DM 37/08 e per il rilascio delle certificazioni di conformità e le relative spese tecniche (come riportato nella risposta al quesito n. 6) può essere stimato da un tecnico specializzato soltanto dopo un accurato rilievo degli impianti, mentre le sole spese tecniche per la presentazione della SCA si possono stimare forfettariamente in € 2.500,00.



Si rimette alla valutazione della S.V.Ill.ma: la valutazione dell'iscrizione n. 9898/1091 del 18/06/2018 ipoteca della riscossione, nascente da ruolo del 11/06/2018 numero di repertorio 3187/9418 emesso da Agenzia delle Entrate riscossione sede Roma, a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione sede Roma codice fiscale 13756881002 (domicilio ipotecario eletto via Demetrio Tripepi 92 Reggio di Calabria) e [REDACTED] [REDACTED] (come riportato nella risposta al quesito n. 1); e la richiesta della (SCA) Segnalazione certificata di agibilità (come riportato nella risposta al quesito n. 6),

Conclusionione

Il valore dell'immobile ubicato in Reggio Calabria, [REDACTED] piano III, ottenuto dalla fusione di due appartamenti contraddistinti con il sub 12 (interno n. 7) e sub 13 (interno n. 8) del [REDACTED] nella situazione allo stato di fatto è potenzialmente di € **161.000,00** (valore arrotondato).

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Determinare un corretto canone di locazione in aree semicentrali di centri urbani per immobili medio/grandi non è immediato. Difatti, pur essendoci delle discrete attività di transazione reperibili presso affermate agenzie immobiliari operati sul mercato locale, spesso detti dati sono falsati dalle numerose contrattazioni personalizzate gestite direttamente dai privati; pertanto è complessa omogeneizzare i dati reperiti e individuare l'effettivo costo di locazione.

Il metodo per determinare un canone di affitto per i fabbricati mediante le tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valutazioni OMI per gli affitti) è un'operazione che può condurre a valori di larga massima.

Sarà pertanto adottata, come sistema di valutazione, la comparazione con i valori di locazione di beni simili che sono oggetto di locazione, reperiti dai data-base di affermate agenzie immobiliari operanti da tempo nel mercato immobiliare locale, il tutto adeguato sulla base di alcuni parametri di discretizzazione: posizione (ubicazione, raggiungibilità, accessibilità, ecc.), caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso di specie, considerando che per locare l'immobile non sono necessarie delle opere di adattamento e che risulta conveniente considerare l'immobile nella sua interezza, ossia locarlo come un'unica unità immobiliare, si procede alla determinazione del probabile valore di locazione dell'immobile allo stato di fatto, considerando un costo unitario di locazione mensile dedotto



dall'analisi di mercato, anteposto che nella zona oggetto di valutazione per l'OMI si è rilevata una forbice di valori che varia dal 2,6 €/mq. al 3,5 €/mq. per mese.

Al fine di consentire una flessibile quantificazione delle potenziali opportunità di locazione si è proceduto al confronto dell'immobile da valutare con altri ad esso simili di cui è noto il valore di locazione, si è determinato quindi che il valore di locazione potenziale è di 3,60 €/mq, pertanto considerando che la Superficie utile arrotondata comprensiva del 25% della superficie di ornamento pari a circa mq. 207,00 si ha la locazione dell'immobile all'attuale stato di fatto:

Foglio	P.lla	Sub	Destinazione	Superficie lorda mq	Costo unitario di locazione €/mq x mese	Costo totale di locazione €/mese
█	█	█	Residenziale P. 3°	207,00	2,9	600,30
Probabile valore di locazione arrotondato						600,00

Conclusioni

Il valore di locazione (arrotondato) dell'immobile di via Giovanni Spadolini, n. 4, piano terzo (4° f.t.) individuato catastalmente al █ (A/2 - abitazione), nella situazione per come precedentemente descritta, potenzialmente è di **€ 600,00 mensili**.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DI STIMA

Valore immobile allo stato di fatto	€ 167.000,00	
Valore arrotondato dell'immobile allo stato di fatto decurtato delle spese riportate nella tabella riepilogativa / correttiva <i>(valore di stima 167.000,00 - spese 6.084,90 = 160.915,10, oltre eventuali costi di adeguamento e certificazione impianti e eventuali somme per l'iscrizione di ipoteca n. 9898/1091 del 18/06/2018).</i>	€	161.000,00
Canone di locazione dell'immobile allo stato di fatto	€/mese	600,00



risposta al quesito n. 13

Lotto 2

Unità abitativa ubicata a [REDACTED] distinto con l'interno 3/a facente parte del complesso residenziale [REDACTED]", composta da piano terra (primo f.t.) e piano sotterraneo, riportata nel Catasto Fabbricati al [REDACTED]

DATI DELL'IMMOBILE

Individuazione catastale

Il bene immobile oggetto di valutazione attualmente destinato a civile abitazione (villino) risulta catastalmente costituito da un piano terra ed uno interrato ed è così censito:

[REDACTED], Categoria A/7 (villino), Classe 1, Consistenza 10 vani, Superficie 99 mq (escluso di aree scoperte 97 mq) Rendita 645,57, via Nazionale piano T-S1 interno 3, di cui hanno la piena proprietà la [REDACTED] (1/2), formalizzata con atto di compravendita stipulato dal [REDACTED] [REDACTED] registrazione n. [REDACTED] trascritto nel [REDACTED] (v. documentazione catastale Lotto 2).

Per come già trattato nelle risposte al quesito n.2 ed al quesito n.6, vi sono delle incongruenze nelle documentazioni catastali del Lotto 2, risolvibili previa verifica del progetto urbanistico originario allegato alla Concessione Edilizia n. [REDACTED]. Dette incongruenze comunque non impediscono la corretta valutazione del bene, ma incidono sulle spese correttive da detrarre al valore di stima dell'immobile.

Dati urbanistici

L'immobile fa parte di un complesso turistico residenziale denominato [REDACTED]", edificato con regolare Licenza Edilizia n. [REDACTED]. Non si è in possesso di altri dati in quanto il Comune di Condofuri non ha trasmesso nessuna documentazione, nonostante la richiesta inviate con Pec del 06/07/2022 e del 08/09/2022.

(vedi allegata "Documentazione urbanistica immobile [REDACTED] [REDACTED]).

Ubicazione e confini

L'unità immobiliare (villino) è situato ad ovest del centro urbano di [REDACTED] [REDACTED] distinto con l'interno 3/a (coordinate geografiche [REDACTED]),



con accesso pedonale e carrabile dalla [REDACTED] facente parte di un maggior complesso turistico residenziale denominato [REDACTED]. Detta unità confina a nord con pertinenza di altra ditta, ad est in parte con altra pertinenza ed in parte con villino di altra ditta, a sud con area libera distinta con la [REDACTED] ad ovest in parte con stradella di passaggio pedonale e in parte con pertinenza di altra ditta.

Stato attuale dell'agglomerato circostante

Completamente urbanizzato (Classificazione OMI – zona omogenea semicentrale E/7, Suburbana – Fascia costiera con insediamenti turistico residenziale, in un area prossima all'aggregato urbano di Condofuri Marina, (v. Documentazione OMI).

Descrizione generale dell'edificio

Il fabbricato (villino) con destinazione residenziale è costituito da un edificio a due piani f.t. e uno interrato (il secondo piano non è oggetto di pignoramento essendo di proprietà di altra ditta), con antistante un giardino ove è collocato un gazebo in legno.

Al piano terra si accede attraversando il giardino e il portico pavimentato, mentre al piano interrato si accede mediante una scala esterna adiacente alla parete ovest dell'immobile (tipologia ad I formata da un'unica rampa rettilinea) con accesso diretto dal giardino (vedi pianta piano interrato e foto allegate). L'immobile non è dotato di ascensore o di altro dispositivo atto a consentire l'accesso dei disabili al piano interrato.

La struttura portante dell'edificio è del tipo a telaio in c.a. con orizzontamenti in latero-cemento e murature di tompagno in laterizio; i prospetti (a seguito di un sopralluogo sommario) risultano in discrete condizioni, le facciate sono complete di intonaco di finitura e tinteggiatura, il tutto in discrete condizioni qualitative (v. Documentazione Fotografica Lotto 2, Immobile [REDACTED] [REDACTED]).

Composizione e dimensioni dell'immobile

L'unità immobiliare è costituita da due piani (P.T. e P. Int.).

A seguito del rilievo planimetrico eseguito e tenuto conto delle norme UNI di riferimento e del DPR 138/98 si è proceduto al calcolo della superficie utile calpestabile o superficie interna netta ("SIN") e di conseguenza della superficie commerciale ponderata ovvero la superficie convenzionale vendibile ("SCV"), pertanto l'immobile risulta così composto:



Calcolo superficie utile SIN (stato di fatto)			
n. rif	Ambienti Piano Terra	Sup calpestabile o utile (SIN) in mq.	Totale in mq.
1	Cucina/Soggiorno	43,66	
2	Disimpegno	5,21	
3	Letto m.	2,70	
4	Bagno 1	9,12	
5	Letto 1	21,02	
A	Totale Superficie Ambienti P. Terra (SIN)	75,18	75,18
6	Portico	20,39	
B	Totale Superfici di Ornamento P. Terra	20,39	20,39

n. rif	Ambienti Piano Interrato	Sup calpestabile o utile (SIN) in mq.	Totale in mq.
7	Vano 1	22,46	
8	Vano 2	44,91	
9	Vano 3	11,37	
10	Disimpegno	5,25	
11	Bagno	4,10	
12	Scale	6,78	
C	Totale Superficie Ambienti P. Interrato (SIN)	94,87	94,87
D	Totale Superfici di Ornamento P. Interrato	0,00	0,00

n. rif	Riepilogo Sup. Ambienti Piano Terra e Piano Interrato	Tot. Sup calpestabile o utile (SIN) in mq.	Totale in mq.
A	Totale Superficie Ambienti P. Terra (SIN)	75,18	75,18
B	Totale Superfici di ornamento P. Terra	20,39	20,39
C	Totale Superficie Ambienti P. Interrato (SIN)	94,87	94,87
D	Totale Superfici di Ornamento P. Interrato	0,00	0,00

La superficie calpestabile o utile (SIN – Superficie Interna Netta) indica ciò che in un immobile può essere calpestato: è la somma delle sole superfici interne dei singoli ambienti che compongono l'immobile, al netto dei muri perimetrali e dei muri interni.



Calcolo superficie commerciale trasformata SCV (stato di fatto)						
n. rif.	Descrizione sub 1	Superficie lorda in mq.	Superficie di ornamento in mq.	ripartizione superficie	Incidenza in %	Tot sup.
1	Piano Terra	89,00			100,00%	89,00
	Portico		20,90		35,00%	7,32
	Piano Interrato	110,60			60,00%	66,36
	Scale piano interrato	8,30			60,00%	4,98
2	Giardino di pertinenza		159,59	89,00	10,00%	8,90
3				49,69	5,00%	2,48
C	Totale superficie commerciale SCV (stato di fatto)					179,04

La superficie commerciale (SCV Superficie Convenzionale Vendibile) è la somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto); per i balconi si calcola il 25% della superficie lorda fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.

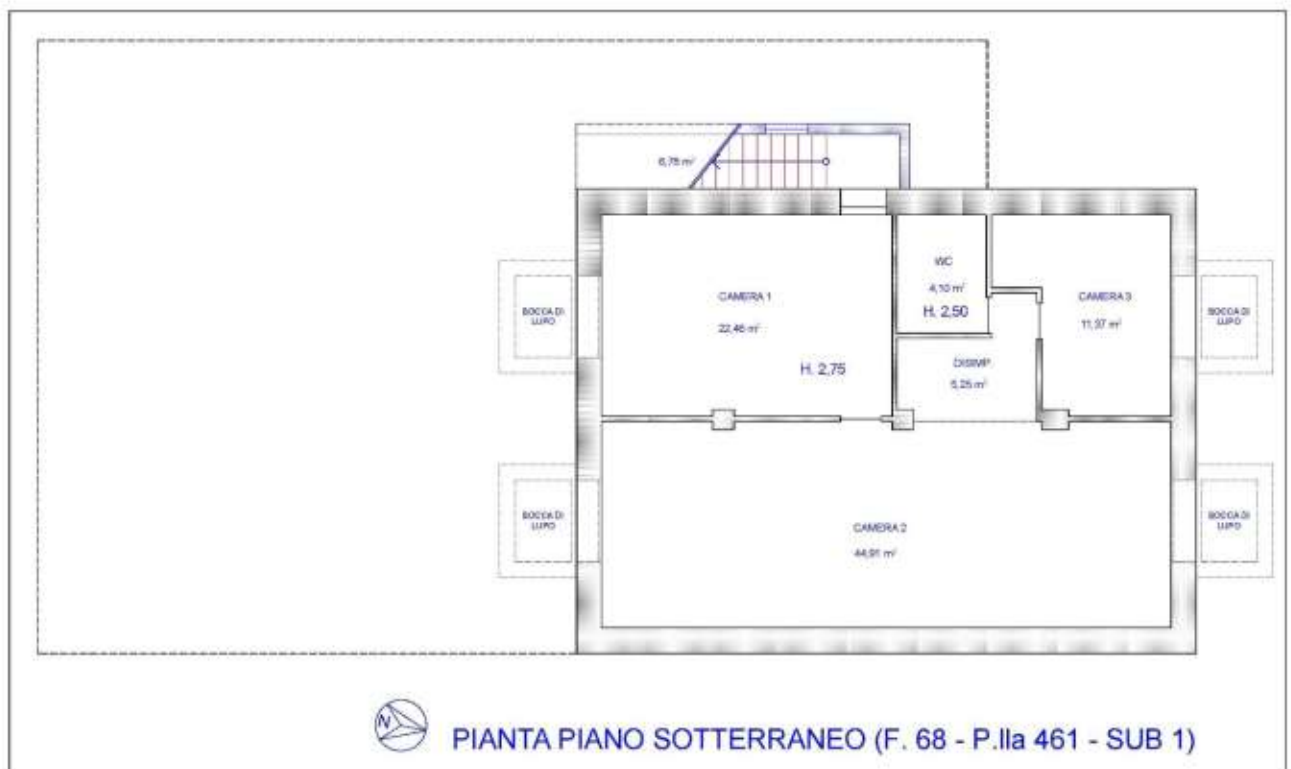
	RIEPILOGO SUPERFICI STATO DI FATTO	Tot sup in mq
A	Totale superficie ambienti (SIN)	170,05
B	Totale Superfici di ornamento	20,39
E	Totale superficie commerciale SCV (stato di fatto)	179,04

Da cui si determina il Totale della Superficie commerciale arrotondata

Totale superficie commerciale arrotondata - SCV (stato di fatto)	179,00
---	---------------

Tutti gli ambienti del piano terra hanno un'altezza di mt. 2,86, mentre gli ambienti del piano interrato hanno un'altezza di mt. 2,75, tranne il bagno che ha un'altezza di mt. 2,50.





Caratteristiche generali dell'appartamento

Le caratteristiche qualitative, manutentive ed estetiche del **piano terra** (analisi a vista) sono:

- pavimenti di tutto il piano (camere e bagno) in gres, di qualità media, posati in opera a regola d'arte in buono stato e privi di evidenti aree usurate, con battiscopa della stessa tipologia;
- pareti dei bagni e di due lati della cucina rivestite con mattonelle per un'altezza di mt. 2,00, posate a regola d'arte ed esteticamente integre;
- infissi interni (porte a battente) in legno tamburato di medio pregio con ferramenta di qualità comune, nel complesso funzionanti ed esteticamente integri;
- infissi esterni (finestre e porte-finestre) in legno con vetro singolo e sono provvisti di persiane oscuranti in metallo, tranne quelle sul prospetto principale che sono in legno, nel complesso in buone condizioni manutentive e con ferramenta funzionanti;
- tramezzature interne congruamente intonacate e complete di finitura, nel complesso si presentano in buono stato, prive di evidenti difetti (crepe e/o distacchi);
- tinteggiature delle pareti e dei soffitti delle camere del tipo idropittura in tinta chiara; i bagni e cucina sono tinteggiati con idropittura;
- bagno in buone condizioni manutentive ed esteticamente gradevole, dotato di piatto doccia con box in pvc, vaso in porcellana con scarico ad incasso, bidè in porcellana, lavabo con mobile e specchio, rubinetteria di media qualità commerciale; in sede di sopralluogo l'impianto idrico risultava funzionante.

In sede di sopralluogo si è accertato che sono presenti, funzionanti e realizzati sotto traccia gli impianti:

- idrico di adduzione (rete acqua calda e fredda);
- di scarico degli apparecchi igienico-sanitario (lavabi, lavello, doccia, bidè, elettrodomestici);
- di produzione autonoma di acqua calda (mediante uno scaldabagno elettrico) per gli apparecchi igienico sanitari (lavello, lavabi, vasca, docce, bidè). È presente una caldaia a gas ubicata all'esterno (lato ovest dove c'è una doccia all'aperto) ma è scollegata dall'alimentazione;
- impianto di climatizzazione autonomo composto da motore esterno e split interno nell'area cucina, ma per come dichiarato a verbale dal Custode non è funzionante; il piano non è dotato di impianto di riscaldamento;
- impianto elettrico realizzato con cavi inseriti in condotti flessibili posti sottotraccia passati sulle tramezzature e/o affogati nel pavimento, privo di certificazione di conformità;
- impianto TV, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento.



Le caratteristiche qualitative, manutentive ed estetiche del **piano interrato** (analisi a vista) sono:

- pavimenti del piano interrato (camere e bagno) in gres di qualità media, posati in opera a regola d'arte, in scarso stato manutentivo; principalmente nella parte centrale della camera 2 (vedi allegate piante e fotografie piano interrato) non è presente il pavimento né il massetto di sottofondo, inoltre tutto il pavimento è privo di battiscopa perimetrale;
- in tutte le pareti (perimetrali e interne) si riscontrano evidenti distacchi dell'intonaco, della pittura e altri difetti (sfarinamenti ecc.) dovuti a fenomeni di infiltrazioni di umidità di risalita dalle fondazioni (sicuramente per l'assenza di un idoneo isolamento e una carenza di aereazione);
- pareti dei bagni rivestite con mattonelle per un'altezza di mt. 2,00 (per quanto è stato possibile visionare essendo il vano adibito a deposito) posate a regola d'arte ed esteticamente integre, l'umidità è presente nella parte delle pareti non rivestite (sopra l'altezza di mt. 2,00);
- infissi interni (porte a battente) presenti soltanto nella camera 3 e nel bagno, realizzati in legno tamburato di medio pregio con ferramenta di qualità comune non perfettamente funzionanti, la camera 1 ha soltanto il telaio ed è priva di anta, la porta di accesso al piano è in alluminio verniciato;
- infissi esterni (n. 4 finestre in corrispondenza delle bocche di lupo) in ferro tipologia a nastro con vetro singolo, in scarso stato manutentivo e comunque non tutte funzionanti;
- bagno è dotato di vasca, vaso in porcellana con scarico esterno, bidè in porcellana e lavabo, completi di rubinetteria di qualità media; non è stato possibile verificare se l'impianto idrico di adduzione e di scarico sia funzionante, in quanto, come già detto, è impedito l'accesso essendo attualmente è utilizzato come ripostiglio;
- impianto idrico di adduzione (rete acqua calda e fredda) e di scarico realizzato sottotraccia, non è stato possibile verificare se funzionante; nel bagno seppur presenti i collegamenti non è stato installato uno scaldabagno;
- il piano non è dotato di impianto di riscaldamento, né di impianto di climatizzazione autonomo;
- impianto elettrico realizzato con cavi inseriti in condotti flessibili posti sottotraccia e passati sulle tramezzature e/o sotto pavimento, non è stato possibile verificare il funzionamento è comunque privo di certificazione di conformità;
- vano scala intonacato rustico privo di finitura, la rampa è sprovvista di rivestimento dell'alzata e della pedata.

(tutte le caratteristiche dell'immobile sono ampiamente illustrate nella Documentazione fotografica Lotto 2 - immobile di via [REDACTED]).



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Prima di procedere alla stima dell'immobile ubicato in [REDACTED] (RC) [REDACTED] è stata effettuata una verifica dei dati statistici offerti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (anno 2021 – semestre 2°).

I dati, per un immobile che ricade nell'area oggetto di stima, sono i seguenti:

Agenzia del Territorio – Microzona D/3, zona periferica - Condofuri

([REDACTED] e insediamenti turistico residenziali limitrofi)

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: residenziale

Banca dati delle quotazioni immobiliari – secondo semestre 2021							
Tipologia OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore locazione €/mq x mese		
		minimo	massimo	superficie	minimo	massimo	superficie
Abitazione civile	normale	580	840	lorda	2,4	3,6	lorda
Ville e Villini	normale	640	930	lorda	2,7	4,0	lorda

Banca dati delle quotazioni immobiliari – secondo semestre 2020							
Tipologia OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore locazione €/mq x mese		
		minimo	massimo	superficie	minimo	massimo	superficie
Abitazione civile	normale	560	820	lorda	2,4	3,4	lorda
Ville e Villini	normale	620	910	lorda	2,6	3,8	lorda

All'interno del territorio del comune di Condofuri secondo i dati ISTAT nell'anno 2021, si registra una diminuzione del 49% di compravendite di appartamenti e in genere di immobili residenziali rispetto l'anno precedente (dati Wikicasa), secondo i valori OMI riferiti al secondo semestre 2021 rispetto al primo semestre 2021, avremo che il valore dell'immobile oggetto di stima sarà di € 140.515,00 (€/mq 785,00), con un minimo di € 114.560,00 (€/mq 640,00) ed un massimo di € 166.470,00 (€/mq 930,00).

Tenendo conto dell'obiettivo della stima e di quanto pubblicato nel sito dell'Agenzia del Territorio e cioè, che i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare:

1. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.



2. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Si è proceduto alla concreta stima dell'unità abitativa.

Metodo di Stima: Sintetico Comparativo

Consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto dell'immobile da stimare con altri ad esso simili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono ovviamente i valori di mercato o di vendita. Tali valori vengono riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona e che con opportune considerazioni di merito, vengono omogeneizzati tra loro. Quale parametro unitario per la consistenza viene assunta la superficie commerciale, ossia la superficie coperta misurata al lordo delle murature perimetrali ed interne ed al netto delle superfici destinate all'uso comune: scale, ascensori, androni, cavedi e locali tecnici, aumentata di 1/4 della superficie dei balconi (se inferiori a 25 mq).

Al fine di effettuare una valida comparazione sulla base dei dati in possesso, sono stati ricercati i parametri economici per fabbricati simili.

Si precisa che originariamente sono stati individuati otto immobili ubicati nella fascia costiera e vicini a quello oggetto di stima la cui prima analisi ha determinato un restringimento di confronto a solo cinque immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Per necessità, nel confronto si è dovuto prendere in esame anche immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima ubicati nei comuni limitrofi, quindi si riportano i dati statistici offerti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (anno 2021 – semestre 2°):

- nella zona periferica di San Lorenzo– Microzona E/7 (Fasce costiere con insediamenti turistico residenziale) Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economica, Destinazione: residenziale.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – secondo semestre 2021 – Comune S.Lorenzo							
Tipologia OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore locazione €/mq x mese		
		minimo	massimo	superficie	minimo	massimo	superficie
Abitazione civile	normale	540	770	lorda	1,8	2,5	lorda
Ville e Villini	normale	640	930	lorda	2.4	3.6	lorda



- nella zona periferica - Bova Marina - Microzona D/2, (Località Vena, Mesofugna, Sideroni, Monte Pappaglio, e intera fascia costiera in zona turistico residenziale) Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: residenziale

Banca dati delle quotazioni immobiliari – secondo semestre 2021 – Comune Bova Marina							
Tipologia OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore locazione €/mq x mese		
		minimo	massimo	superficie	minimo	massimo	superficie
Abitazione civile	normale	530	750	lorda	1,8	2,5	lorda
Ville e Villini	normale	690	960	lorda	2,3	3,2	lorda

Detti immobili, che successivamente verranno indicati come Campione A, Campione B, Campione C, Campione D e Campione E, sono rappresentati da cinque villette che è stato possibile reperire sul mercato immobiliare delle compravendite, ubicate in zone più o meno vicine essendo esigue le proposte di vendite immobiliari nella stessa zona, le cui caratteristiche sono⁽¹⁾:

Campione A è un villa ubicata [redacted], sita a circa mt. 1500,00 dall'immobile oggetto della stima, con superficie commerciale di circa mq. 141,00, con una proposta di vendita di € 230.000,00, per un offerta unitaria di € 1.631,21;

Campione B è un villetta a schiera ubica [redacted], in prossimità della spiaggia, sita a circa Km. 4 dall'immobile oggetto della stima, con superficie commerciale di circa mq. 127,50 con una proposta di vendita di € 115.000,00, per un offerta unitaria di € 823,53;

Campione C è una villetta ubicata [redacted] sita a circa Km 5,00 dall'immobile oggetto della stima, con superficie commerciale di circa mq. 107,00, con una proposta di vendita di € 115.000,00, per un offerta unitaria di € 1.074,77;

Campione D è un appartamento ubicato in [redacted] sito a circa Km 4,00 dall'immobile oggetto della stima, con superficie lorda di circa mq. 89,00, con una proposta di vendita di € 110.000,00, per un offerta unitaria di € 1.235,96;

Campione E è un appartamento ubicato in [redacted], sito a circa Km 7,00 dall'immobile oggetto della stima, con superficie lorda di circa mq. 57,00, con una proposta di vendita di € 85.000,00, per un offerta unitaria di € 1.491,23;

(2) I dati relativi ai valori e alle caratteristiche degli immobili campione usati come confronto sono stati forniti da affermate Agenzie Immobiliari associate FIAP, operanti da parecchio tempo nel territorio della Provincia di Reggio Calabria,

L'omogeneizzazione dei suddetti dati di riferimento viene eseguita tenendo conto di diversi fattori:

- Epoca di costruzione: con tale parametro si tiene conto dell'epoca di costruzione dell'edificio in rapporto allo stato conservativo.



- Livello di piano: con tale parametro si tiene conto del livello dei piani, con riferimento a quello che viene considerato più vantaggioso (nella fattispecie considerando le villette prevalentemente ad un piano f.t. il valore considerato sarà uguale per tutti gli immobili campione).
- Caratteristiche intrinseche: sono le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, quali: (qualità tecnologiche) l'organizzazione planimetrica, le finiture, l'estetica, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, efficienza dei servizi interni, la qualità degli infissi, tipologia degli impianti termici e climatici, la tipologia degli impianti; (qualità ambientali) la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la luminosità, la ventilazione e la salubrità dei vani.
- Caratteristiche estrinseche: con tale parametro si tiene conto di molteplici elementi inerenti il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare, quali: (qualità infrastrutturali) la centralità della zona, accessibilità ai servizi pubblici, la disponibilità dei trasporti pubblici, la presenza di attività economiche e commerciali, la disponibilità di parcheggio, le condizioni manutentive delle parti comuni; (qualità ambientali) salubrità della zona, il contesto sociale, l'assenza di rumori, la bassa densità edilizia, la presenza di verde.

L'omogeneizzazione dei parametri viene fatta secondo le tabelle dei coefficienti di merito di seguito allegate.

Si è provveduto a discretizzare il valore dei singoli campioni rapportandoli all'alea della negoziazione (che in genere varia dal 2% al 25%) ed escludendo il valore unitario degli accessori (box, posti auto, ecc.) se esistenti, al fine di avere un valore unitario ottimizzato dell'immobile, nel caso di specie sono stati rapportati all'offerta unitaria.

Tabella di ottimizzazione dei valori unitari degli immobili

	Campione	ubicazione	offerta unitaria €/mq	alea negoziale 20,0%	valore decurtato dell'alea a-(a*b)	Incidenza valore accessori €/mq	valore unitario ottimizzato €/mq (c-d)
			a	b	c	d	e
1	A		1.631,21	0.20	1.304,97	0.00	1.304,97
2	B		823,53	0.20	658,82	0.00	658,82
3	C		1.074,77	0.20	859,82	0.00	859,82
4	D		1.235,96	0.20	988,77	0.00	988,77
9	E		1.491,23	0.20	1.192,28	0.00	1.192,28



Di seguito si procede a riportare i valori unitari ottimizzati dei singoli campioni presi in esame (Campione A, B, C, D, E) per i relativi coefficienti di merito (o omogeneizzazione).

immobile di riferimento	valore unitario ottimizzato	Coefficienti di Omogeneizzazione				valori unitari ragguagliati
		epoca di costruzione	livello piano	sommatoria Caratteristiche intrinseche	sommatoria Caratteristiche estrinseche	
Campione A	1.304,97	1,05	0,90	0,99	0,95	1.158,02
Campione B	658,82	1,05	0,90	0,97	0,96	578,75
Campione C	859,82	1,05	0,90	0,99	0,96	776,96
Campione D	988,77	1,05	0,90	0,99	0,96	825,94
Campione E	1.192,28	1,05	0,90	0,99	0,97	1088,19

di conseguenza, avendo i valori ragguagliati degli immobili campione si può pervenire al valore ragguagliato al mq.

immobili di riferimento	offerta unitaria €/mq	valore unitario ottimizzato €/mq	Valori unitari ragguagliati €/mq
Campione A	1.631,21	1.304,97	1.158,02
Campione B	823,53	658,82	578,75
Campione C	1.074,77	859,82	776,96
Campione D	1.235,96	988,77	825,94
Campione E	1.491,23	1.192,28	1088,19

Operando sulla media dei cinque valori determinati, si ottiene il valore unitario medio ragguagliato: $(1.400,48+795,37+1018,44+1145,67+1229,74) / 5 = 885,57 \text{ €/mq}$

Conclusioni

Per i motivi sopra esposti e per le stime effettuate, emerge che il valore dell'immobile oggetto di stima, di superficie commerciale (SCV) di mq. 179,00, è di complessivi € **158.516,85**, pari al prodotto del valore unitario medio ragguagliato, per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ($885,57 \times 179,00 = 158.516,85$).

Pertanto, considerato che le caratteristiche dell'immobile oggetto della stima sono simili a quelle degli immobili campione, il probabile valore di mercato dell'unità abitativa ubicata a [REDACTED] [REDACTED] e facente parte del complesso residenziale [REDACTED], composta da piano terra (primo f.t.) e piano sotterraneo,



riportata nel Catasto Fabbricati al [REDACTED] può essere determinato in € **158.500,00** (valore arrotondato).

Viste però che le condizioni manutentive e le caratteristiche intrinseche dell'immobile allo stato di fatto (come si evince dalla documentazione fotografica del piano interrato), per effettuare una corretta valutazione, dal valore stimato si dovrà decurtare la somma necessaria per riportare l'immobile del piano interrato ad una condizione di normalità.

Quindi, ipotizzando una qualità media di rifiniture, considerando anche l'intervento di isolamento delle pareti perimetrarli, è stata effettuata una stima forfettaria degli interventi necessari a riportare l'immobile allo stato di normalità, comprensivi delle spese tecniche, è stata determinata una incidenza media di intervento pari ad 200,00 €/mq.. Dal prodotto del valore d'incidenza media per la superficie utile arrotondata dell'immobile del piano interrato si ha il costo delle opere necessarie per riportare l'immobile nelle condizioni di normalità, ovvero: € 200,00 x 95,00 mq = € 19.000,00.

Avremo pertanto che il valore stimato arrotondato dell'immobile allo stato di fatto sarà di € **139.500,00** (pari alla differenza fra il valore stimato dell'immobile, decurtato della somma necessaria per il completamento € 158.500,00 – € 19.000,00 = € 139.500,00)

A completamento della valutazione dell'immobile si riassumono nella seguente tabella le spese condominiali e le spese tecniche insolute per come chiarite rispettivamente nella risposta al quesito n. 6 e nella risposta al quesito n. 12.

Tabella riepilogativa / correttiva

	Denominazione		Importo in €
1	Valore di stima dell'immobile	+	139.500,00
2	Spese insolute per saldo oneri condominiali anno 2021	-	867,12
3	Spese insolute per saldo oneri condominiali anno 2022	-	1.514,16
4	Costi tecnici per CILA in sanatoria e Doc-Fa		Non quantificabili
	Importo totale residuo		137.118,72
	Valore di stima (decurtato delle spese) arrotondato		137.000,00



Si rimanda alla valutazione della S.V.III.ma per il costo delle eventuali procedure di sanatoria (per come relazionate nella risposta al quesito n. 6) e di conseguenza per le relative spese tecniche.

Conclusione finale

Il valore dell'immobile ubicato a [REDACTED] distinto con l'interno 3/a facente parte del complesso residenziale [REDACTED]", composta da piano terra (primo f.t.) e piano sotterraneo, riportata nel Catasto Fabbricati al [REDACTED] [REDACTED] nella situazione allo stato di fatto è potenzialmente di € 137.000,00

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Definire un corretto canone di locazione in zone periferiche di piccoli centri urbani a vocazione turistica, mediante le tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valutazioni OMI per gli affitti) è un'operazione che può condurre a valori di larga massima.

Considerando che nella zona oggetto di valutazione vi è una prevalenza di locazioni stagionali spesso gestite direttamente dai proprietari dell'immobile, si riscontra una carenza di dati ufficiali e probatori necessari per la determinazione del canone mensile per locazione di durata annuale.

Sarà pertanto adottato come sistema di valutazione la comparazione con beni similari reperiti sul territorio che sono oggetto di locazione in un sistema di libera contrattazione stabilita tra le parti, comparati a loro volta con valori reperiti dai data-base di affermate agenzie immobiliari operanti da tempo nel mercato immobiliare locale, si terrà anche conto di alcuni parametri di discretizzazione: posizione (ubicazione, raggiungibilità, accessibilità, ecc.), caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Si procede alla determinazione del probabile valore di locazione dell'immobile allo stato di fatto, considerando un costo unitario di locazione mensile dedotto dall'analisi di mercato, anteposto che, nella zona oggetto di valutazione, dall'OMI si è rilevata una forbice di valori che varia da 2,7 €/mq. a 4,0 €/mq. per mese.

Nel caso di specie, per locare il piano terra non sono necessarie delle opere di adattamento, mentre il piano interrato necessita di un complesso di opere edili ed impiantistiche per ricondurlo alla condizione di abitabilità.

Al fine di consentire una flessibile quantificazione delle potenziali opportunità di locazione, si è proceduto al confronto dell'immobile da valutare con altri ad esso simili di cui è noto il valore di locazione annuale, si è determinato quindi che il valore di locazione potenziale è di 2,70 €/mq al mese, pertanto si individuano diverse ipotesi di locazione:



a) locazione soltanto del piano terra allo stato di fatto

Considerando una superficie utile comprensiva del 25% della superficie di ornamento è pari a circa mq. 80,00 (arrotondata), si ha la locazione dell'immobile all'attuale stato di fatto

Foglio	P.IIa	Sub	Destinazione	Superficie utile mq	Costo unitario di locazione €/mq x mese	Costo totale di locazione €/mese
█	█	█	Residenziale PT	80	2,70	216,00
Probabile valore di locazione arrotondato						216,00

b) locazione soltanto del piano interrato considerato ristrutturato ed abitabile

Essendo il piano completamente interrato, ai fini del calcolo della locazione si considera (secondo il DPR 138/1998) una superficie utile arrotondata di mq. 66,00 pari ad un incidenza del 60% della superficie utile dell'immobile ($94.87 \cdot 0,60$). Per la stima del probabile valore di locazione si ipotizza l'immobile finito ed abitabile.

Foglio	P.IIa	Sub	Destinazione	Superficie utile mq	Costo unitario di locazione €/mq x mese	Costo totale di locazione €/mese
█	█	█	Residenziale PT	57	2,70	153,90
Probabile valore di locazione arrotondato						153,90

c) locazione del piano terra e del piano interrato come unica unità immobiliare, considerando abitabile il piano interrato

Ipotizzando il piano interrato finito ed abitabile, la superficie lorda è pari a circa mq. 89,00 per il piano terra e mq.66,00 per il piano interrato, quindi complessivamente si ha una superficie di mq. 137,00.

Foglio	P.IIa	Sub	Destinazione	Superficie utile mq	Costo unitario di locazione €/mq x mese	Costo totale di locazione €/mese
█	█	█	Residenziale PT	137	2,70	369,90
Probabile valore di locazione arrotondato						369,90

Conclusioni

Il valore di locazione (arrotondato) dell'immobile ubicato a █
█ distinto con l'interno 3/a facente parte del complesso residenziale █
█ riportata nel Catasto Fabbricati al █, nella situazione per come precedentemente descritto, potenzialmente è:

- piano terra (primo f.t.) allo stato di fatto € 216,00 al mese
- piano sotterraneo (considerato ristrutturato ed abitabile) € 154,00 al mese
- piano terra e piano interrato (considerato ristrutturato ed abitabile) € 370,00 al mese



Si evidenzia inoltre che nel reperire i dati relativi ai costi delle locazioni, essendo la località di interesse turistico, è rilevante la richiesta di locazione esclusiva per il periodo estivo, pertanto da dati reperiti da affermate agenzie immobiliari e da indagini effettuate sul posto, si ipotizza che il costo medio per la locazione dell'immobile del piano terra di superficie lorda di circa mq. 89 è quantificabile in 800,00 € per il mese di giugno, in 1.000,00 € per il mese di luglio e in 1.400,00 € per il mese di agosto (per un totale per la stagione estiva di € 3.200,00).

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DI STIMA

Valore immobile allo stato di fatto	€ 158.500,00	
Valore arrotondato dell'immobile allo stato di fatto decurtato delle spese di ristrutturazione del piano interrato e delle spese riportate nella tabella riepilogativa / correttiva <i>(valore di stima 158.500,00 – costo ristrutturazione 19.000,00 – spese 2.381,28 = 137.118,72.</i>	€	137.000,00
Canone di locazione piano terra (primo f.t.) allo stato di fatto	€/mese	216,00
Canone di locazione piano sotterraneo (considerato ristrutturato ed abitabile)	€/mese	154,00
Canone di locazione piano terra e piano interrato (considerato ristrutturato ed abitabile)	€/mese	370,00



risposta al quesito n. 13

Lotto 3

Fabbricati (n.2) ubicati in Reggio Calabria, [REDACTED] riportati nel
Catasto Fabbricati alla Sezione [REDACTED]

DATI DELL'IMMOBILE

Individuazione catastale

Il bene immobile oggetto di pignoramento, catastalmente individuato alla Sez. [REDACTED]
[REDACTED] allo stato di fatto è costituito da un fabbricato a tre piani f.t. (distinto con i sub 2,
3 e 4) che occupa una superficie di sedime di mq. 222,01 circa è un magazzino ad un piano f.t
(distinto con sub 5) che occupa una superficie di sedime di mq. 152,18 circa, nella fattispecie:

- Catasto fabbricati di Reggio Calabria Sezione [REDACTED]
[REDACTED] Natura C/2 Classe 2 Consistenza 200 mq Totale: 201 mq Rendita catastale
Euro 330,53 Indirizzo [REDACTED]
[REDACTED] a Reggio Calabria [REDACTED] piena
proprietà 1/1.
- Catasto fabbricati di Reggio Calabria Sezione Urbana [REDACTED]
[REDACTED] Natura A/3 Classe 3 Consistenza 7,5 vani Totale: 205 mq Totale escluse aree
scoperte 200 mq Rendita catastale Euro 309,87 [REDACTED] **Piano 1**, in
ditta [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà 1/1.
- Catasto fabbricati di Reggio Calabria Sezione Urbana [REDACTED]
[REDACTED] Natura F/3 Indirizzo [REDACTED] in ditta [REDACTED]
[REDACTED]
piena proprietà 1/1.
- Catasto fabbricati di Reggio Calabria Sezione Urbana [REDACTED]
[REDACTED] Natura C2 Classe 2 Consistenza 147 mq Totale: 162 mq Rendita catastale
Euro 242,94 Indirizzo [REDACTED] (*rectius P.T., ndr*), in ditta [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà 1/1.

I due fabbricati, sono ubicati su terreno di proprietà dell'esecutata [REDACTED]
[REDACTED] pervenute tramite regolare atto di divisione del [REDACTED]
[REDACTED] trascritto [REDACTED] e rettifica in data



Descrizione generale dell'edificio

Per come ampiamente già descritto, il corpo di fabbrica a tre piani f.t. ha una struttura in C.A. con solai laterocementizi, ad esclusione del piano terzo f.t. che ha struttura portante e copertura in metallo.

Al piano primo f.t. (sub 2) si accede direttamente dalla strada comunale, è destinato a magazzino/locale deposito (C/2).

Al piano secondo f.t. (sub 3) rispetto la strada comunale, ma primo f.t. rispetto la corte di pertinenza, si accede direttamente dalla pertinenza utilizzata anche come parcheggio auto, è destinato in parte ad abitazione (A/3) composta da ingresso, bagno, cucina e quattro camere. Un'altra porzione del piano (con accesso autonomo) è utilizzata come deposito ed è censita catastalmente insieme all'abitazione (v. visura catastale nell'allegata Documentazione Catastale Lotto 3).

Al piano terzo f.t. (secondo rispetto la corte di pertinenza) si accede esclusivamente dal cortile di pertinenza mediante una scala in ferro (priva di ringhiera) esterna all'edificio, detto piano non ha destinazione catastale essendo come categoria catastale in corso di costruzione.

Al secondo corpo di fabbrica ad un piano f.t. (sub 5) l'accesso è sia pedonale che carrabile ed è diretto dal cortile di pertinenza (v. Documentazione Fotografica Lotto 3, immobile [REDACTED])

Composizione e dimensioni dell'appartamento

A seguito del rilievo planimetrico eseguito e tenuto conto delle norme UNI di riferimento e del DPR 138/98 si è proceduto al calcolo della superficie utile calpestabile o superficie interna netta ("SIN") e di conseguenza della superficie commerciale ponderata ovvero la Superficie Convenzionale Vendibile ("SCV"), pertanto il corpo di fabbrica individuato con il sub 2, 3 e 4, ed il corpo di fabbrica individuato con il sub 5, risultano così composti:

Calcolo superficie utile / calpestabile SIN (stato di fatto)			
n. rif	Ambienti Piano Terra (1°f.t. – sub 2)	Sup calpestabile o utile (SIN) in mq.	Totale in mq.
1	Magazzino/Deposito	178,70	
2	Locale tecnico	10,99	
A	Totale Superficie Ambienti P. Terra (SIN)	189,69	189,69
3	Portico	11,04	
B	Totale Superfici di Ornamento P. Terra	11,04	11,04



n. rif	Ambienti Piano Primo (2°f.t – sub 3)	Sup calpestabile o utile (SIN) in mq.	Totale in mq.
4	Camera 1	22,46	
5	Camera 2	44,91	
6	Camera 3	11,37	
7	Camera 4	17,49	
8	Bagno	6,80	
9	Cucina	28,55	
10	Ingresso	1,44	
11	Disimpegno	2,84	
C	Totale Superficie Ambienti P. Primo (SIN)	135,42	135,42
13	Balconi	22,43	
D	Totale Superfici di Ornamento P. Primo	22,43	22,43

n. rif	Ambienti Piano Primo (2°f.t – sub 3)	Sup calpestabile o utile (SIN) in mq.	Totale in mq.
E	Deposito piano primo (2°f.t.)	40,68	40,68

C+E	Tot sup Ambienti P Terra + Deposito (C+E)	(C+E)	176,10
------------	--	--------------	---------------

n. rif	Ambienti Piano Secondo (3°f.t. – sub 4)	Sup calpestabile o utile (SIN) in mq.	Totale in mq.
14	Locale in corso di costruzione	183,23	
15	Scale	5,82	
F	Totale Superficie Ambienti P. Terra (SIN)	189,05	189,05
16	Balconi	32,10	
G	Totale Superfici di Ornamento P. Terra	32,10	32,10

n. rif	Ambienti Piano Terra (1°f.t – sub 5)	Sup calpestabile o utile (SIN) in mq.	Totale in mq.
H	Deposito/Magazzino piano primo (1°f.t.)	136,82	136,82

n. rif	Riepilogo Sup. sub 2, 3, 4, 5	sub	Tot. Sup P. Terra (1°f.t.) mq.	Tot. Sup P. Secondo (2°f.t.) mq.	Tot. Sup P. Terzo (3°f.t.) mq.	Tot. Sup P. Terra (1°f.t.) mq.
A	Totale Superficie Ambienti P. Terra (SIN)	2	189,69			
B	Totale Superfici di ornamento P. Terra	2	11,04			



C	Totale Superficie Ambienti P. Primo (SIN)	3		135,42		
D	Totale Superfici di Ornamento P. Primo	3		22,43		
E	Deposito piano primo (2°f.t.)	3		40,68		
F	Totale Superficie Ambienti P. Secondo in corso di costruzione	4			189,05	
G	Totale Superfici di Ornamento P. Secondo in corso di costruzione	4			32,10	
H	Deposito/Magazzino piano primo (1°f.t.)	5				136,82
	TOTALE		200,73	198,53	221,15	136,82

	Totale superficie utile (SIN) ABITAZIONI (stato di fatto)			(198,53+221,15)		419,68
--	--	--	--	-----------------	--	---------------

	Totale superficie utile (SIN) MAGAZZINI (stato di fatto)			(200,73+136,82)		337,55
--	---	--	--	-----------------	--	---------------

	Totale superficie utile (SIN) ABITAZIONI + MAGAZZINI (stato di fatto)			(198,53+221,15+200,73+136,82)		775,95
--	--	--	--	-------------------------------	--	---------------

La superficie calpestabile o utile (SIN – Superficie Interna Netta) indica ciò che in un immobile può essere calpestato: è la somma delle solo superfici interne dei singoli ambienti che compongono l'immobile, al netto dei muri perimetrali e dei muri interni.

Calcolo superficie commerciale trasformata SCV (stato di fatto)						
n. rif.	Piano Terra – sub 2	Superficie lorda in mq.	Superficie di ornamento in mq.	Ripartizione superficie	Incidenza in %	Tot sup.
1	Magazzino/Deposito C/2 – sub 2	199,58			100,00%	199,58
2	Locale tecnico	11,39			15,00%	1,71
3	Portico di pertinenza		11,04		35,00%	3,86
A	TOTALE					205,15

n. rif.	Piano Primo – sub 3	Superficie lorda in mq.	Superficie di ornamento in mq.	Ripartizione superficie	Incidenza in %	Tot sup.
5	Unità abitativa A/3 - sub 3	152,36			100,00%	199,58
6	Balcone		22,43		25,00%	5,61



7	Deposito	47,22*			100,00%	47,22
B	TOTALE					205,19

*il locale deposito del piano primo nella pratica di Condono edilizio risulta abitazione

n. rif.	Piano Secondo – sub 4	Superficie lorda in mq.	Superficie di ornamento in mq.	Ripartizione superficie	Incidenza in %	Tot sup.
8	Locale in corso di costruzione - sub 3	199,58			100,00%	199,58
9	Balcone nord		32,10		25,00%	8,03
10	Scale	5,82			100,00%	5,82
C	TOTALE					213,43

n. rif.	Piano Primo – sub 5	Superficie lorda in mq.	Superficie di ornamento in mq.	Ripartizione superficie	Incidenza in %	Tot sup.
11	Magazzino/Deposito C/2 - sub 3	152,18			100,00%	152,18
D	TOTALE					152,18

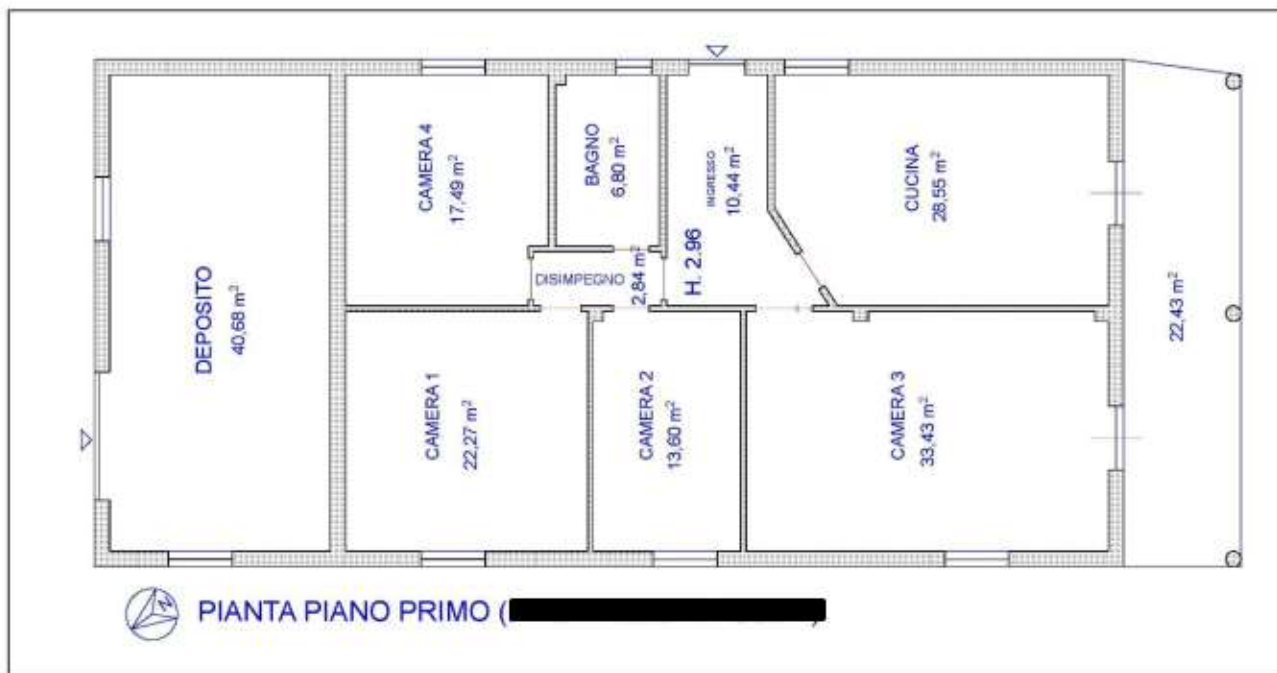
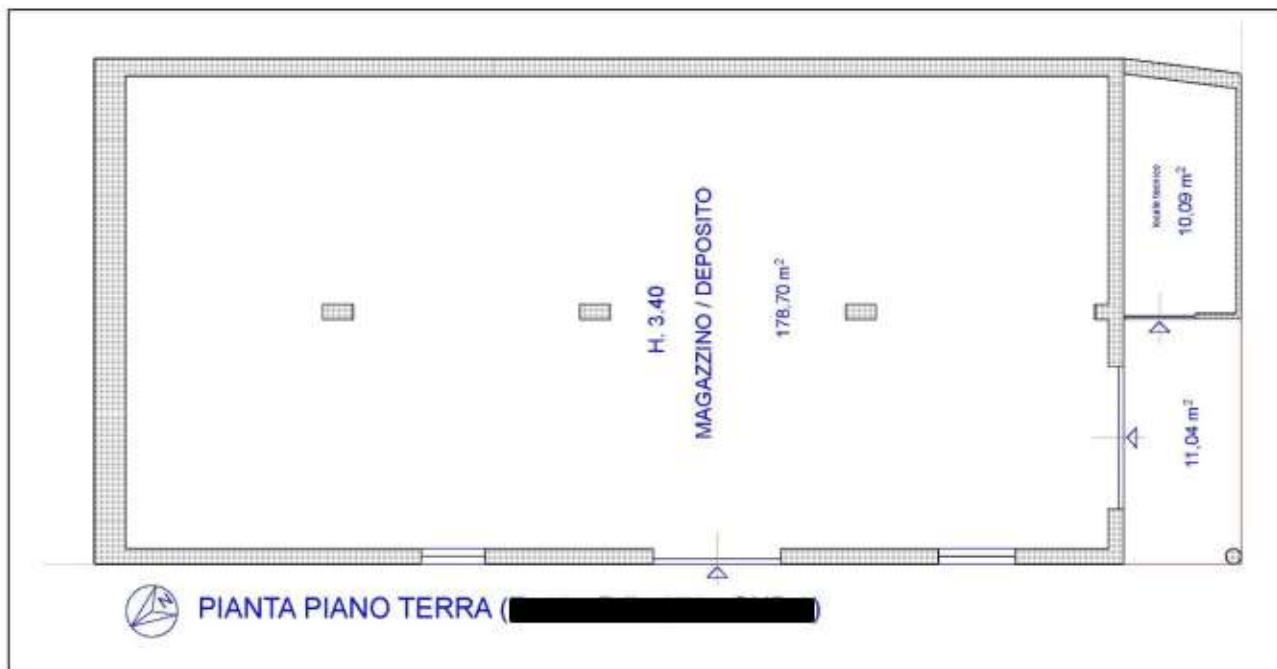
B+C	Totale superficie commerciale ponderata (SCV) ABITAZIONI		(205,19+213,43)			418,61
-----	---	--	-----------------	--	--	---------------

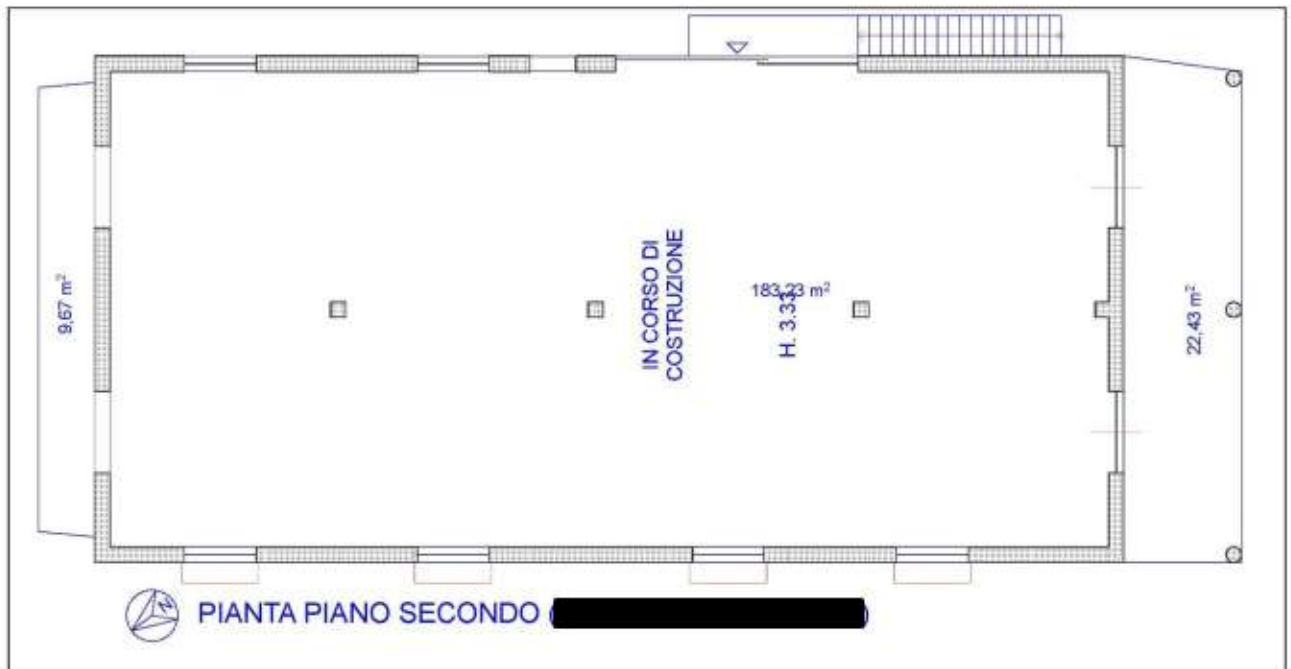
A+D	Totale superficie commerciale ponderata (SCV) MAGAZZINI)		(205,15+152,18)			357,33
-----	--	--	-----------------	--	--	---------------

	Totale superficie commerciale ponderata (SCV) ABITAZIONI + MAGAZZINI		(205,19+213,43+ 205,15+152,18)			775,95
--	---	--	--------------------------------	--	--	---------------

La superficie commerciale (SCV Superficie Convenzionale Vendibile) è la somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto); per i balconi si calcola il 25% della superficie lorda fino a 25 mq. l'eccedenza va calcolata al 10%.







Il magazzino del piano terra (sub 2) ha un'altezza di mt. 3,40, l'abitazione del piano primo (sub 3) ha un'altezza di mt. 2,96, il piano terzo (sub 4) ha un'altezza all'imposta di mt. 3,33, mentre il magazzino a un piano f.t. (sub 5) ha un'altezza media di mt. 3,90.

Caratteristiche generali degli immobili (analisi a vista)

Le caratteristiche qualitative, manutentive ed estetiche del **piano terra sub 2** (deposito) sono:

(si specifica che in sede di rilievo il locale deposito si presentava pieno di oggetti, arredi, materiali e attrezzature di vario genere che hanno reso difficile la determinazione esaustiva delle caratteristiche del locale, (come si evince dalla documentazione fotografica del lotto 3)

- pavimenti in gres, di qualità media, posati in opera a regola d'arte con evidenti aree usurate e senza battiscopa;
- pareti e soffitto intonacati a due strati, manca la finitura e la tinteggiatura;
- è presente un illuminazione (linea luci) ma non si è riusciti a determinare se è presente una linea prese;
- non si è riuscito a determinare la tipologia degli infissi (finestre), si è rilevato che soltanto gli accessi (saracinesche) sono in metallo e funzionanti.

Le caratteristiche qualitative, manutentive ed estetiche del **piano primo sub 3** (appartamento) sono:

- pavimenti del piano primo (camere) in marmo, di buona qualità, posati in opera a regola d'arte, si presentano in buono stato e privi di evidenti aree usurate, con battiscopa della stessa tipologia del pavimento;
- pareti (interne) intonacate e rifinite complete di tinteggiatura, non si riscontrano evidenti difetti dell'intonaco o della pittura;
- bagno pavimentato con mattonelle in gres privo di evidenti aree usurate, le pareti sono rivestite con mattonelle di uguale tipologia per un'altezza di mt. 2,00. Le mattonelle sono posate a regola d'arte ed esteticamente integre;
- infissi esterni (finestre, porta-finestre) a battente in alluminio con vetro singolo, complete di avvolgibili con doghe in pvc ad apertura manuale;
- infissi interni (porte) in legno tamburato con ferramenta in ottone di qualità commerciale, nel complesso funzionanti ed esteticamente integri;
- bagno dotato di vasca, vaso in porcellana con scarico a cassetta, bidè in porcellana e lavabo, completi di rubinetteria di qualità media;



- impianto idrico di adduzione (rete acqua calda e fredda) e di scarico realizzato sottotraccia e funzionante;
- impianto di riscaldamento con termosifoni radianti collegati alla caldaia a gas ubicata nel locale tecnico del p.t. ma non funzionante (come riferito dal debitore presente al sopralluogo), è presente comunque uno scaldino in cucina per l'acqua calda sanitaria;
- per gli impianti dell'intero immobile non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità (come prescritto dalla L. 46/90 e D.M. 37/08).

- Le caratteristiche qualitative, manutentive ed estetiche del **piano secondo sub 4** sono:

Come già precisato nelle risposte al quesito n.2, l'immobile del secondo piano (3° piano f.t.) è in corso di costruzione ed ha una struttura verticale in metallo e copertura a padiglione e capriate metalliche. All'interno è composto da un unico vano allo stato rustico a cui vi si accede tramite una scala esterna in metallo. È privo di pavimentazione e le pareti interne ed esterne sono allo stato grezzo (senza intonaco). Di tutte le finestre e portafinestre presenti soltanto alcune hanno l'infisso in metallo, peraltro in cattivo stato di manutenzione.

La copertura è in metallo (travetti) sormontata con lamiere grecate nel complesso in cattivo stato di manutenzione, è priva anche di muratura di chiusura all'imposta (ovvero fra la sommità del muro perimetrale e le falde). I balconi sono allo stato rustico e senza ringhiere.

- Le caratteristiche qualitative, manutentive ed estetiche del **piano terra sub 5** sono:

Il locale magazzino (C/2) con struttura in C.A., si presenta con una muratura di tomagno intonacata su entrambe i lati ma priva di finitura e tinteggiatura, priva di pavimentazione (solo massetto di cemento) e con una copertura metallica sormontata con lamiera grecata non coibentata.

Il corpo di fabbrica a un piano f.t., adiacente al fabbricato a tre piani f.t., ha struttura in C.A. e muratura perimetrale in laterizio intonacata sui due lati ma priva di finitura e tinteggiatura. Sono presenti due infissi in metallo ed una saracinesca di ingresso in metallo.

(tutte le caratteristiche dell'immobile sono ampiamente illustrate nella Documentazione fotografica Lotto 3 - immobile Frazione Puzzi (RC) contrada Bazia Rocca di Ballo).

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Prima di procedere alla stima dell'immobile ubicato in [REDACTED] [REDACTED] è stata effettuata una verifica dei dati statistici offerti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (anno 2021 – semestre 2°)

I dati, per un immobile che ricade nell'area oggetto di stima, sono i seguenti:



Agenzia del Territorio – Microzona R5, zona periferica “Extraurbana – Frazione Valanidi, Croce e case sparse in territorio rurale periferia sud del comune di Reggio Calabria”

Destinazione: residenziale e commerciale

Banca dati delle quotazioni immobiliari – secondo semestre 2021							
Tipologia OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore locazione €/mq x mese		
		minimo	massimo	superficie	minimo	massimo	superficie
Abitazione civile	normale	435	630	lorda	1,7	2,3	lorda
Abitazione economiche	normale	380	510	lorda	1,3	1,8	lorda
Box	normale	260	350	lorda	1,4	1,9	lorda
Magazzini	normale	250	345	lorda	1,6	2,1	lorda

Banca dati delle quotazioni immobiliari – secondo semestre 2020							
Tipologia OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore locazione €/mq x mese		
		minimo	massimo	superficie	minimo	massimo	superficie
Abitazione civile	normale	430	620	lorda	1,7	2,3	lorda
Abitazione economiche	normale	375	500	lorda	1,3	1,8	lorda
Box	normale	255	345	lorda	1,4	1,9	lorda
Magazzini	normale	230	315	lorda	1,4	1,9	lorda

All'interno del territorio del Comune di Reggio Calabria secondo i dati ISTAT nell'anno 2021 nell'intero comune c'è stata una diminuzione del 7% di compravendite di appartamenti e in genere di immobili residenziali rispetto l'anno precedente (dati reperiti da Wikicasa), che si amplifica nelle località periferiche.

Secondo i valori OMI (abitazioni civili) riferiti al secondo semestre 2021 rispetto al primo semestre 2021, avremo che il valore dell'immobile al piano secondo f.t. (sub 3) sarà di € 109.060,00 (€/mq 532,00), con un minimo di € 89.175,00 (€/mq 435,00) ed un massimo di € 129.150,00 (€/mq 630,00) e il valore dell'immobile del piano terzo f.t. (sub 4) sarà di € 113.316,00 (€/mq 532,00), con un minimo di € 92.655,00 (€/mq 435,00) ed un massimo di € 134.190,00 (€/mq 630,00), da cui si dovrà decurtare la spesa per portarlo ad uno stato conservativo normale.

Mentre per i depositi secondo i valori OMI riferiti al secondo semestre 2021 rispetto al primo semestre 2021, avremo che il valore del deposito al piano primo f.t. (sub 2) sarà di € 61.090,00 (€/mq 298,00), con un minimo di € 51.250,00 (€/mq 250,00) ed un massimo di € 70.725,00 (€/mq 345,00) e il valore del deposito al piano primo f.t. (sub 5) sarà di € 45.296,00 (€/mq 298,00), con un minimo di € 38.000,00 (€/mq 250,00) ed un massimo di € 52.440,00 (€/mq 345,00).



Tenendo conto dell'obiettivo della stima e di quanto pubblicato nel sito dell'Agenzia del Territorio, e cioè, che i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare:

- 1. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.*
- 2. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Si è proceduto alla concreta stima delle unità abitative e dei depositi.

Metodo di Stima: Sintetico Comparativo

Consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto dell'immobile da stimare con altri ad esso simili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono ovviamente i valori di mercato o di vendita. Tali valori vengono riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona e che con opportune considerazioni di merito, vengono omogeneizzati tra loro. Quale parametro unitario per la consistenza viene assunta la superficie commerciale, ossia la superficie coperta misurata al lordo delle murature perimetrali ed interne ed al netto delle superfici destinate all'uso comune: scale, ascensori, androni, cavedi e locali tecnici, aumentata di 1/4 della superficie dei balconi (se inferiori a 25 mq).

Al fine di effettuare una valida comparazione sulla base dei dati in possesso, sono stati ricercati i parametri economici per fabbricati simili.

Si precisa che originariamente sono stati individuati sette appartamenti vicini all'immobile oggetto di stima (zona R/5 - OMI), la cui prima analisi ha determinato un restringimento degli immobili di confronto a solo quattro appartamenti aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Detti immobili, che successivamente verranno indicati con Campione A, Campione B, Campione C, Campione D, sono rappresentati da quattro appartamenti ubicati in zona, le cui caratteristiche sono⁽¹⁾:

Campione A appartamento ubicato in [REDACTED] (RC), sito a circa Km. 4,00 dall'immobile oggetto della stima, con superficie commerciale di circa mq. 118,00, con una proposta di vendita di € 80.000,00, per un offerta unitaria di € 677,97;



Campione B appartamento ubicato [REDACTED], a circa Km. 2,5 dall'immobile oggetto della stima, con superficie commerciale di circa mq. 100,00 con una proposta di vendita di € 55.000,00, per un offerta unitaria di € 550,00;

Campione C appartamento ubicato [REDACTED], sita a circa Km 2,00 dall'immobile oggetto della stima, con superficie commerciale di circa mq. 173,00, con una proposta di vendita di € 160.000,00, per un offerta unitaria di € 924,86;

Campione D appartamento ubicato in [REDACTED] sito a circa Km 3,00 dall'immobile oggetto della stima, con superficie lorda di circa mq. 120,00, con una proposta di vendita di € 45.000,00, per un offerta unitaria di € 375,00;

(3) I dati relativi ai valori e alle caratteristiche degli immobili campione usati come confronto sono stati forniti da affermate Agenzie Immobiliari associate FIAP, operanti da parecchio tempo nel territorio della Provincia di Reggio Calabria,

L'omogeneizzazione dei suddetti dati di riferimento viene eseguita tenendo conto di diversi fattori:

- **Epoca di costruzione:** con tale parametro si tiene conto dell'epoca di costruzione dell'edificio in rapporto allo stato conservativo.
- **Livello di piano:** con tale parametro si tiene conto del livello dei piani, con riferimento a quello che viene considerato più vantaggioso (nella fattispecie considerando le villette prevalentemente ad un piano f.t. il valore considerato sarà uguale per tutti gli immobili campione.
- **Caratteristiche intrinseche:** sono le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, quali: (qualità tecnologiche) l'organizzazione planimetrica, le finiture, l'estetica, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, efficienza dei servizi interni, la qualità degli infissi, tipologia degli impianti termici e climatici, la tipologia degli impianti; (qualità ambientali) la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la luminosità, la ventilazione e la salubrità dei vani.
- **Caratteristiche estrinseche:** con tale parametro si tiene conto di molteplici elementi inerenti il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare, quali: (qualità infrastrutturali) la centralità della zona, accessibilità ai servizi pubblici, la disponibilità dei trasporti pubblici, la presenza di attività economiche e commerciali, la disponibilità di parcheggio, le condizioni manutentive delle parti comuni; (qualità ambientali) salubrità della zona, il contesto sociale, l'assenza di rumori, la bassa densità edilizia, la presenza di verde.

L'omogeneizzazione dei parametri viene fatta secondo le tabelle dei coefficienti di merito di seguito allegate.



Si è provveduto a discretizzare il valore dei singoli campioni rapportandoli all'alea della negoziazione (che in genere varia dal 2% al 25%) ed escludendo il valore unitario degli accessori (box, posti auto, ecc.) se esistenti, al fine di avere un valore unitario ottimizzato dell'immobile, nel caso di specie sono stati rapportati all'offerta unitaria.

Tabella di ottimizzazione dei valori unitari degli immobili

	Campione	ubicazione	offerta unitaria €/mq	alea negoziale 20,0%	valore decurtato dell'alea a-(a*b)	Incidenza valore accessori €/mq	valore unitario ottimizzato €/mq (c-d)
			a	b	c	d	e
1	A		677,97	0.25	508,48	0.00	508,48
2	B		550,00	0.25	412,50	0.00	412,50
3	C		924,86	0.25	693,65	0.00	693,65
4	D		375,00	0.25	281,25	0.00	281,25

Di seguito si procede a rapportare i valori unitari ottimizzati dei singoli campioni presi in esame (Campione A, B, C, D, E) per i relativi coefficienti di merito (o omogeneizzazione).

immobile di riferimento	valore unitario ottimizzato	Coefficienti di Omogeneizzazione				valori unitari ragguagliati
		epoca di costruzione	livello piano	sommatoria Caratteristiche intrinseche	sommatoria Caratteristiche estrinseche	
Campione A	508,48	1,00	0,90	0,94	0,95	409,67
Campione B	412,50	1,00	0,90	0,93	0,96	331,41
Campione C	693,65	1,05	0,90	0,97,	0,96	609,79
Campione D	281,25	1,00	0,90	0,95	0,96	231,57

di conseguenza, avendo i valori ragguagliati degli immobili campione si può pervenire al valore ragguagliato al mq.

immobili di riferimento	offerta unitaria €/mq	valore unitario ottimizzato €/mq	Valori unitari ragguagliati €/mq
Campione A	677,97	508,48	409,67
Campione B	550,00	412,50	331,41
Campione C	924,86	693,65	609,79
Campione D	375,00	281,25	231,57

Operando sulla media dei quattro valori determinati, si ottiene il valore unitario medio ragguagliato: $(409,67+331,41+609,79+231,57) / 4 = 395,61 \text{ €/mq}$



Conclusioni

Per i motivi sopra esposti e per le stime effettuate, emerge che il probabile valore dell'immobile del piano primo (2°f.t.) sub 3, destinato ad abitazione (A/3), di superficie commerciale (SCV) di mq. 205,00, è di complessivi € 81.099,90, pari al prodotto del valore unitario medio ragguagliato, per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ($395,61 \times 205,00 = 81.099,90$).

Allo stesso modo il valore dell'immobile del piano secondo (3°f.t.) sub 4, destinato ad abitazione (A/3), di superficie commerciale (SCV) di mq. 213,00, è di complessivi € 84.264,77.

Pari al prodotto del valore unitario medio ragguagliato, per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ($395,61 \times 213,00 = 84.264,77$).

Pertanto, preso atto che le caratteristiche degli immobili oggetto della stima sono simili a quelle degli immobili campione, il probabile valore di mercato delle unità abitative ubicate in Reggio Calabria, [REDACTED], riportati nel Catasto Fabbricati alla Sezione [REDACTED], sub. 3 e sub. 4 può essere considerato pari alla somma del valore dell'immobile individuato con il sub 3 e l'immobile individuato con il sub 4, ovvero: ($81.099,90 + 84.264,77$) € 165.364,67 .

Visto però le condizioni manutentive e le caratteristiche intrinseche dell'immobile del piano secondo (3°f.t.) sub 4, allo stato di fatto in corso di costruzione (per come si evince dalla documentazione fotografica del piano secondo), per effettuare una corretta valutazione dal valore stimato si dovrà decurtare la somma necessaria per riportare il piano secondo (3°f.t.) ad una condizione di normalità.

Quindi, ipotizzando una qualità media di rifiniture, è stata effettuata una stima forfettaria degli interventi necessari a completare e portare l'immobile allo stato di normalità con destinazione residenziale (per come riportato nella domanda di Condonio e nella visura catastale), comprensivo delle spese tecniche; quindi è stata determinata un'incidenza media di intervento pari ad 250,00 €/mq. Dal prodotto del valore d'incidenza media per la superficie utile arrotondata dell'immobile del piano secondo (3°f.t.) sub 4 si ha il costo delle opere necessarie per riportare l'immobile nelle condizioni di normalità, ovvero: $€ 250,00 \times 221,00 \text{ mq} = € 55.250,00$.

Avremo pertanto che il valore stimato arrotondato dell'immobile del terzo piano f.t. (sub 4) allo stato di fatto sarà di € 29.014,77 (pari alla differenza fra il valore stimato dell'immobile, decurtato della somma necessaria per il completamento $€ 84.264,77 - € 55.250,00 = 29.014,77$).



(nel complesso il probabile valore di mercato arrotondato delle due unità residenziale – sub 3 e sub 4 – nella situazione di normalità corrisponde ad € 110.114,67, (dato da 165.364,67-55.250,00).

A completamento della valutazione degli immobili residenziali (sub 3 e sub 4) si riassumono nella seguente tabella le spese condominiali e le spese tecniche insolute per come chiarite rispettivamente nella risposta al quesito n. 6 e nella risposta al quesito n. 12.

Tabella riepilogativa / correttiva

	Denominazione		Importo in €
1	Valore di stima dell'immobile	+	110.114,67
4	Costi tecnici per il completamento della pratica relativo al Permesso in sanatoria per come elencato nella richiesta di documentazione obbligatoria e non obbligatoria determinati dall'Ufficio del Condono edilizio del Comune di Reggio Calabria del 16.04.2004, comprensivi di Doc-Fa	-	5.800,00
5	Oneri a titolo di oblazione da dover integrare alla pratica di condono, escluso degli interessi legali maturati e dell'eventuale conguaglio/pagamento del contributo di costruzione o l'eventuale diritto al rimborso	-	2.166,76
	Importo totale residuo		102.147,91

Si rimanda alla valutazione della S.V.III.ma per il costo delle eventuali procedure di sanatoria (per come relazionate nella risposta al quesito n. 6) e di conseguenza le relative spese tecniche.

Conclusione finali

Il valore delle unità abitative ubicate in Reggio Calabria, [REDACTED], riportati nel Catasto Fabbricati alla Sezione [REDACTED], sub. 3 (piano 2° f.t.) e sub. 4 (piano 3° f.t.), nella situazione allo stato di fatto è potenzialmente di € 102.147,91

VALUTAZIONE DEI MAGAZZINI (SUB 1 E SUB 5)

Non è stato possibile reperire informazioni su vendite di immobili analoghi (magazzini/depositi) presso Agenzie Immobiliari associate FIAP, operanti nella Provincia di Reggio Calabria, pertanto si sono esperite indagini sul territorio; da queste è emerso che il valore unitario medio ragguagliato degli immobili con destinazione commerciale (magazzino/deposito) corrisponde a € 210,00 per mq.



Conclusioni

Pertanto il probabile valore dell'immobile del piano terra (1° f.t. - sub 2), destinato a magazzino (C/2), di superficie commerciale (SCV) di mq. 205,15, è di complessivi € 52.537,80, pari al prodotto del valore unitario medio ragguagliato, per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ($210,00 \times 205,18 = 52.537,80$).

Allo stesso modo, il valore dell'immobile del piano terra (1° f.t. - sub 5), destinato a magazzino (C/2), di superficie commerciale (SCV) di mq. 152,18, è di complessivi € 31.957,80, pari al prodotto del valore unitario medio ragguagliato, per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ($210,00 \times 152,18 = 31.957,80$).

Il valore delle unità immobiliari destinate a magazzino/deposito ubicate in Reggio Calabria, [REDACTED], riportati nel Catasto Fabbricati alla Sezione GNA [REDACTED], sub. 2 (piano 1° f.t.) e sub. 5 (piano 1° f.t.), nella situazione allo stato di fatto è potenzialmente di € 84.495,60 ($52.537,80 + 31.957,80$)

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Definire un corretto canone di locazione in zone periferiche di piccoli centri urbani a vocazione agricola, mediante le tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valutazioni OMI per gli affitti) è un'operazione che può condurre a valori di larga massima.

Considerato che nella zona oggetto di valutazione sono molto limitate le locazioni di immobili e/o di depositi, quasi esclusivamente gestite direttamente dai proprietari dell'immobile, si è riscontrata una carenza di dati ufficiali e probatori necessari per la determinazione del canone mensile per locazione di durata annuale.

Sarà pertanto adottato come sistema di valutazione la comparazione con beni simili reperiti sul territorio che sono state oggetto di locazione in un sistema di libera contrattazione stabilita tra le parti.

Si procede alla determinazione del probabile valore di locazione dell'immobile allo stato di fatto, considerando un costo unitario di locazione mensile dedotto dall'analisi di mercato anteposto che, nella zona oggetto di valutazione, per l'OMI si è rilevata una forbice di valori che varia:

- per gli immobili residenziali da 1,3 €/mq. a 1,8 €/mq. per mese;
- per gli immobili commerciali (magazzini/deposito) da 1,6 €/mq. a 2,1 €/mq. per mese;

Nel caso di specie, per locare il piano secondo (3° f.t. - sub 4), sono necessarie delle opere di adattamento (per come già ampiamente relazionato) in quanto attualmente non ha le caratteristiche di abitazione (vedi piante di rilievo e documentazione fotografica).



Al fine di consentire una flessibile quantificazione delle potenziali opportunità di locazione, si è proceduto al confronto dell'immobile da valutare con altri ad esso simili ricavati a seguito di indagini sul territorio, si è determinato quindi che:

- il valore di locazione potenziale per gli immobili con destinazione residenziale è di 1,10 €/mq al mese;
- il valore di locazione potenziale per gli immobili con destinazione commerciale (magazzino/deposito) è di 1,20 €/mq al mese.

Si evidenzia che l'unità immobiliare del piano primo (2° f.t. – sub 3) ha i requisiti per essere locata; diversamente, l'unità immobiliare del piano secondo (3° f.t. – sub 4) nelle attuali condizioni (in corso di costruzione) non ha i requisiti per essere locata, pertanto al solo fine della valutazione immobiliare di locazione si considera (in via ipotetica) il piano secondo (3° f.t. – sub 4) finito ed abitabile.

Essendo il piano primo (2°f.t. - sub 3) di superficie utile comprensiva del 25% della superficie di ornamento pari a circa mq. 181,00 ed il piano secondo (3°f.t. - sub 4) di superficie utile comprensiva del 25% della superficie di ornamento pari a circa mq. 184,00, in quanto si è ipotizzato in detto piano la stessa distribuzione dei vani del piano 2° f.t., si determina il valore della locazione degli immobili residenziali del piano primo (2° f.t. - sub 3) e del piano secondo (3° f.t. – sub 4):

Foglio	P.IIa	Sub	Destinazione	Superficie utile mq	Costo unitario di locazione €/mq x mese	Costo totale di locazione €/mese
██	██	3	Residenziale PT	181	1,10	199,10
Probabile valore di locazione sub 2 - arrotondato						200,00

Foglio	P.IIa	Sub	Destinazione	Superficie utile mq	Costo unitario di locazione €/mq x mese	Costo totale di locazione €/mese
██	██	4	Residenziale PT	184	1,10	202,40
Probabile valore di locazione sub 3 - arrotondato						200,00

Parimenti, essendo il piano terra (1°f.t. - sub 2) di superficie utile comprensiva del 25% della superficie di ornamento pari a circa mq. 192,00 ed il piano terra (1°f.t. - sub 5) di superficie utile pari a circa mq. 136,00, in quanto si è ipotizzato in detto piano la stessa distribuzione dei vani del piano 2° f.t., si determina quindi la locazione degli immobili residenziali del piano primo (2° f.t. - sub 3) e del piano secondo (3° f.t. – sub 4):

Foglio	P.IIa	Sub	Destinazione	Superficie utile mq	Costo unitario di locazione €/mq x mese	Costo totale di locazione €/mese
██	██	2	magazzino	192	1,20	230,40
Probabile valore di locazione sub 2 - arrotondato						230,00



Foglio	P.IIa	Sub	Destinazione	Superficie utile mq	Costo unitario di locazione €/mq x mese	Costo totale di locazione €/mese
█	█	5	magazzino	136	1,20	163,20
Probabile valore di locazione sub 3 - arrotondato						160,00

Conclusione

Il valore di locazione (arrotondato) degli immobili ubicati in Reggio Calabria, █, █, riportati nel Catasto Fabbricati alla Sezione █, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 5, nella situazione per come precedentemente descritto, potenzialmente è:

piano terra (1° f.t. – sub 2) allo stato di fatto	€ 200,00 al mese
piano primo (2° f.t. – sub 3) allo stato di fatto	€ 200,00 al mese
piano secondo (3° f.t. – sub 4) considerato ristrutturato ed abitabile	€ 230,00 al mese
piano terra (1° f.t. – sub 5) allo stato di fatto	€ 160,00 al mese

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DI STIMA

Valore immobili residenziali (sub 3 e sub 4) allo stato di fatto	€ 165.364,67
Valore immobili commerciali (sub 2 e sub 5) allo stato di fatto	€ 84.495,60
Totale valore immobili	€ 249.860,27

Valore immobili sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5 allo stato di fatto decurtato delle spese di ristrutturazione del piano 3° f.t. e delle spese riportate nella tabella riepilogativa / correttiva <i>(valore di stima € 249.860,27 – costo ristrutturazione piano 3° f.t sub 4 € 55.250,00 – spese € 7.966,76 = 186.643,51</i>	€	<u>186.500,00</u>
---	---	--------------------------

Canone di locazione magazzino piano terra (primo f.t. sub 2) allo stato di fatto	€/mese	200,00
Canone di locazione abitazione piano primo (2° f.t sub 3) allo stato di fatto	€/mese	200,00
Canone di locazione abitazione piano primo (2° f.t sub 3) considerato ristrutturato ed abitabile	€/mese	230,00



Canone di locazione piano terra magazzino piano terra (1° f.t. sub 5) allo stato di fatto	€/mese	160,00
---	--------	--------

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Lotto 1A l'immobile ubicato in Reggio Calabria, [redacted] piano III, distinto con l'interno n. 7, riportato in catasto alla Sez. Urbana RC, [redacted] sub. 12; Lotto 1B l'immobile ubicato in Reggio Calabria, [redacted], piano III, distinto con l'interno n. 8, riportato in catasto alla Sez. Urbana RC, [redacted] sub. 13.	€	161.000,00
Lotto 2 l'unità abitativa ubicata a [redacted] distinto con l'interno 3/a facente parte del complesso residenziale denominato "Costabella", composta da piano terra (primo f.t.) e piano sotterraneo, riportata nel Catasto Fabbricati al [redacted] sub. 1.	€	137.000,00
Lotto 3 fabbricati (n.2) ubicati in Reggio Calabria, [redacted], riportati nel Catasto Fabbricati alla Sezione GNA [redacted] sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 5.	€	186.500,00
TOTALE PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	€	484.500,00

Nel ringraziare per la fiducia accordata e nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V. Ill. ma e rassegno la presente relazione composta da n. 98 fogli formato A4, n. 7 verbali di sopralluogo (n.12 pag.) e n. 88 fotografie dell'immobile (più n. 13 gruppi di allegati per complessive n. 263 pagine).

Reggio Calabria, li 05/10/2022

In Fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Paolo Vadala



Tabelle dei coefficienti di merito

EPOCA DI COSTRUZIONE	STATO		
	buona	normale	scarsa
edificio nuovo			
signorile	1,20		
medio	1,15		
popolare	1,10		
edificio recente			
signorile	1,15	1,10	
medio	1,10	1,05	
popolare	1,05	1,00	
da 10 a 30 anni			
signorile	1,10	1,05	1,00
medio	1,05	1,00	0,95
popolare	1,00	0,95	0,90
da 31 a 50 anni			
signorile	1,05	1,00	0,90
medio	1,00	0,95	0,85
popolare	0,95	0,90	0,80
oltre 50 anni			
signorile	1,00	0,90	0,85
medio	0,95	0,85	0,80
popolare	0,90	0,80	0,75

LIVELLO di PIANO	con ascensore	senza ascensore
piano seminterrato	0,8	0,85
piano terra	0,90	0,90
piano primo	0,95	0,85
piano secondo	1,00	0,80
piano terzo	1,00	0,75
piano quarto	1,05	0,70
piano quinto o sup	1,05	0,65
piano attico	1,10	0,60

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	Stato				
	ottime	buone	normali	mediocri	scarse
Qualità tecnologiche					
organizzazione planimetrica	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
qualità finiture /estetica	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
stato di conservazione e manutenzione	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
efficienza dotazione servizi	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
qualità infissi	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
tipologia impianti raffr/risc. e consumi energetici	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
tipologia impianti	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90



Qualità ambientali					
panoramicità	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
orientamento	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
soleggiamento	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
luminosità	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
ventilazione	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
salubrità dei vani	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	Stato				
	ottime	buone	normali	mediocri	scarse
Qualità infrastrutturali					
prossimità al centro urbano	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
accessibilità ai servizi pubblici	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
disponibilità dei trasporti pubblici	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
presenza di attività economiche e commerciali	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
disponibilità di parcheggi	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
condizioni manutentive delle parti comuni	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
Qualità ambientali					
salubrità della zona	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
contesto sociale	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
assenza di rumori	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
bassa densità edilizia	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
presenza di verde	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90

