

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 48/2022**

Udienza \_\_\_\_\_

**Promossa**

Da Fallimento xxxxxxxxx – Curatore Avv. xxxxxxxxxx- Avv. xxxxxxxxxx + Atto di intervento del 07.03.2014

**Creditore Intervento**

xxxxxxxxxxxxx.-xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Creditore Intervento**

xxxxxxxxxxxxx in persona del xxxxxxxx xxxxxxxxxx con sede in Roma viale xxxxxxxxxx

**Contro**xxxxxxxxxxxxx, residente in Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Reggio Calabria, titolare della ditta xxxxxxxx P.IVA xxxxxxxxxx–  
Avv. xxxxxxxxxx**Debitore Esecutato****PREMESSA:**

Il sottoscritto dott. prof. agr. Fabrizio Crea con studio in Reggio Calabria via del Salvatore 19, con ordinanza del 20.11.23emessa dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. <sup>ssa</sup> xxxxxxxxxx, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura iscritta al ruolo sotto il numero xxxx/xxxx, promossa dalla xxxxxxxxxxxxxx,(creditore procedente), xxxxxxxx ( creditore intervenuto ) ed xxxxxxxxxxxx (Creditore Intervento), contro xxxxxxxx, con l'incarico di stimare l'immobile di proprietà dell'esecutato, riportato nell'atto di pignoramento, osservando, in quanto compatibili, le istruzioni di seguito integralmente ritrascritte:

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 3) *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;*



- 4) 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:  
i dati riportati nel pignoramento coincidono con quelli catastali e con lo stato attuale.
- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - 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;
- 5) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 10) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 11) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 15) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolite ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.





**PREMESSA**

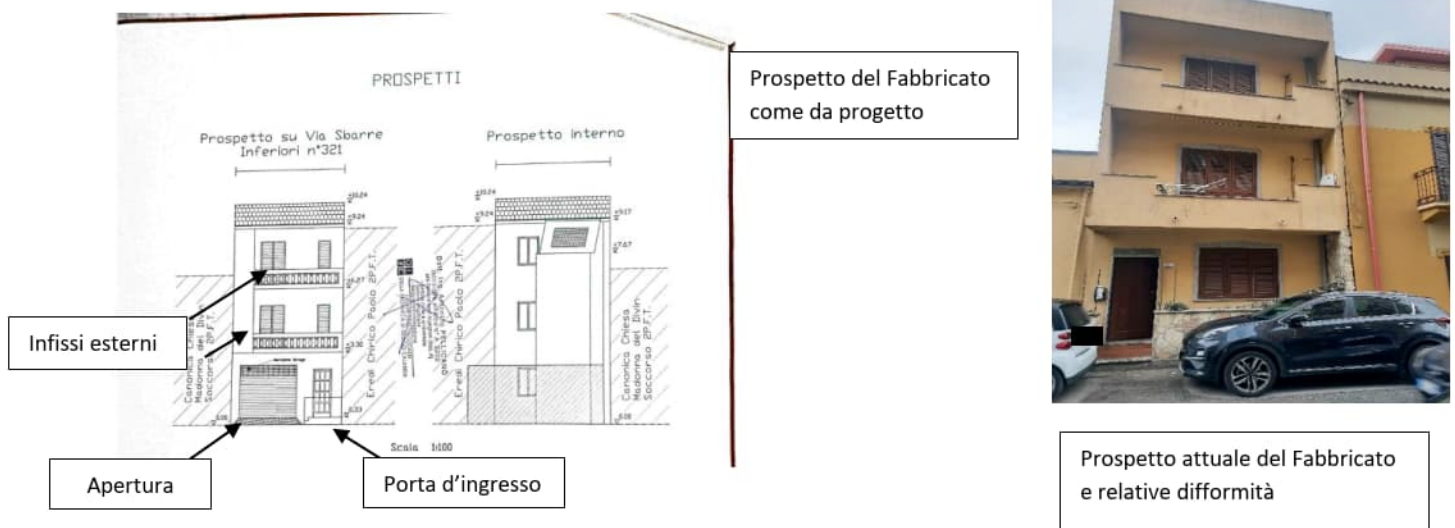
Il CTU dopo avere acquisito telematicamente gli atti processuali, in data 22.03.2024, unitamente al custode giudiziario avv. xxxxxxxx, xha effettuato un primo sopralluogo presso l'immobile pignorato nel quale era presente l'esecutato xxxxxxxx che ha fatto accedere all'immobile pignorato.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha constatato la situazione planimetrica con lo stato di fatto dell'immobile e rilevando le seguenti difformità:

- Realizzazione di una stanza al piano terra
- Difformità di distribuzione delle stanze ai piani primo e secondo
- Realizzazione di due finestre sulle scale che portano accesso ai piani primo e secondo
- Copertura del cortile interno con tettoia in PVC trasparente sorretta da travi in legno
- Impianti elettrico ed idrico funzionanti ma privi di certificazione ed adeguamento.

Successivamente il CTU richiedeva all'Ufficio Tecnico Urbanistico di Reggio Calabria accesso agli atti per reperire la documentazione relativa alla legittimità edilizia adoperata per la realizzazione del fabbricato.

Previa appuntamento, In data 18.04.2024 lo scrivente si recava presso il predetto ufficio e acquisiva tutta la documentazione relativa a tale titolarità del fabbricato. Pertanto, dall'analisi degli elaborati grafici a corredo del progetto si è riscontrato oltre a quanto già rinvenuto in planimetria, anche la variazione del piano terra che secondo progetto era destinato a ospitare un garage, con apertura mediante saracinesca ed un portone d'ingresso principale sul lato destro della stessa, mentre al piano primo e secondo si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni oltre alla modifica del prospetto principale che ha visto modificate le porte-finestre degli accessi ai balconi che da progetto risultavano essere composti da una porta finestra a due ante ed una finestra ad un'anta, come meglio evidenziato nella fotografia di seguito riportata.



Altri accessi, presso gli uffici tecnici comunali, venivano eseguiti per la completezza della documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento.

Successivamente, in data 15.04.2024, alla presenza del custode giudiziario avv. Filocamo Miriam e dell'esecutato sig. xxxxxxxx , ha effettuato altro sopralluogo per il rilevamento metrico e fotografico.

### **RISPOSTA AI QUESTITI**

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
  - Dall'accertamento della documentazione esistente, risulta un certificato ipotecario speciale del 01/08/2023 n. RC 51136. In tale certificazione sono elencati inizialmente tutti gli immobili come riportati nell'atto di pignoramento, ma in definitiva viene pignorato un solo immobile e precisamente quello identificato catastalmente nel **NCEU al foglio di mappa 106 identificato con la p.IIa 895 sub 1, zona 1, cat A3, cl A3, sup. catastale mq 147 (totale) e mq 142 (escluse aree scoperte), rendita catastale € 743,70 sito in via Sbarre inferiori 321 Reggio Calabria.**
2. *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti ,sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca ove non depositate,le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
  - Iscrizione contro del 14/11/2019 - registro particolare 1609 registro generale 17744 pubblico ufficiale agenzia delle entrate-riscossione repertorio 3817/9419 del 12/11/2019
  - Ipoteca conc .amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo immobili siti in Reggio di Calabria (RC)
  - Trascrizione contro del 27/11/2019 - registro particolare 14903 registro generale 18519 pubblico ufficiale tribunale repertorio 1952 del 11/11/2019atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in Reggio di Calabria (RC), nota disponibile in formato elettronico
  - Trascrizione contro del 26/07/2023 - registro particolare 10907 registro generale 14955 pubblico ufficiale giudiziario repertorio 1366 del 10/07/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in Reggio di Calabria (rc)
3. *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;

- L'immobile, oggetto di pignoramento, è riportato nel NCEU al foglio di mappa 106 identificato con la p.lla 895 sub 1, zona 1, cat A3, cl 3, sup. catastali mq 147 (totale) e mq 142 (escluse aree scoperte), rendita catastale € 743,70 sito in via Sbarre inferiori 321 Reggio Calabria di proprietà di xxxxxxxxxx con diritti 1/1; a Lui pervenuto per donazione dei genitori xxxxxxxx e xxxxxxx, con atto del 20.01.2005, Repertorio 71422 n. 2011.1/2005, in atti dal 16.02.2005.

Il cespite, si trova in buono stato di conservazione; situato in zona semi-centrale a circa un chilometro dal centro cittadino; in posizione pianeggiante e ben servita da mezzi pubblici e servizi ricettivi (scuole, pizzerie, supermercati, ecc.), in prossimità dagli svincoli autostradali e statali.



Prospetto del fabbricato

Trattasi di un appartamento autonomo suddiviso in tre piani fuori terra.

Internamente l'appartamento è costituito:

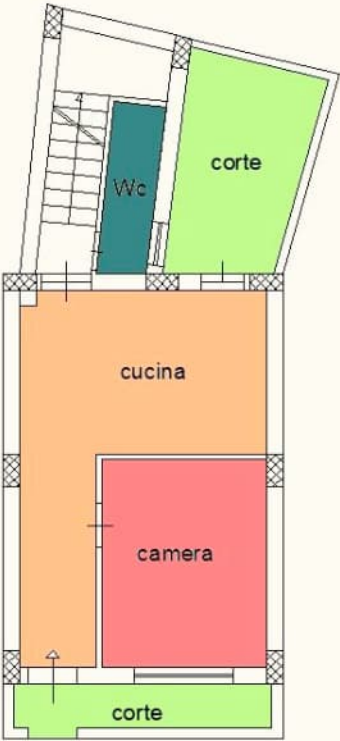
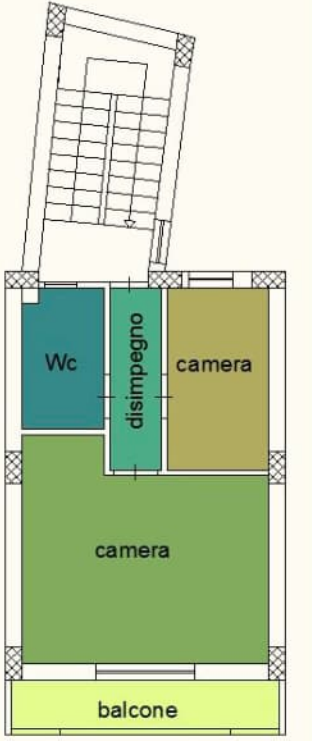
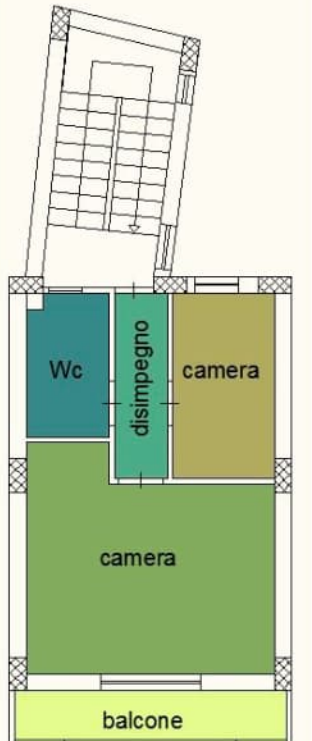
- al piano terra: da piccolo disimpegno fronte strada, una stanza appena si entra priva di luce elettrica dotata di finestra, da una stanza adibita a cucina, con annesso un cortile coperto da tetto in materiale plastico sorretto da struttura in legno, da un bagno con una piccola finestra;
- al primo piano vi sono 2 stanze da letto dotata di ampia porta-finestra a tre ante e con balcone comune, oltre ad un bagno con una finestra.
- al secondo piano vi sono 2 stanze da letto dotata di ampia porta-finestra a tre ante e con balcone comune, di cui una con accesso tramite un corridoio disimpegno, oltre ad un bagno con una finestra.

I pavimenti risultano essere in cotto in tutto l'immobile, tranne nei bagni che risultano essere in gress. Le pareti ed i soffitti risultano essere tinteggiati con pittura ordinaria, come anche nei bagni

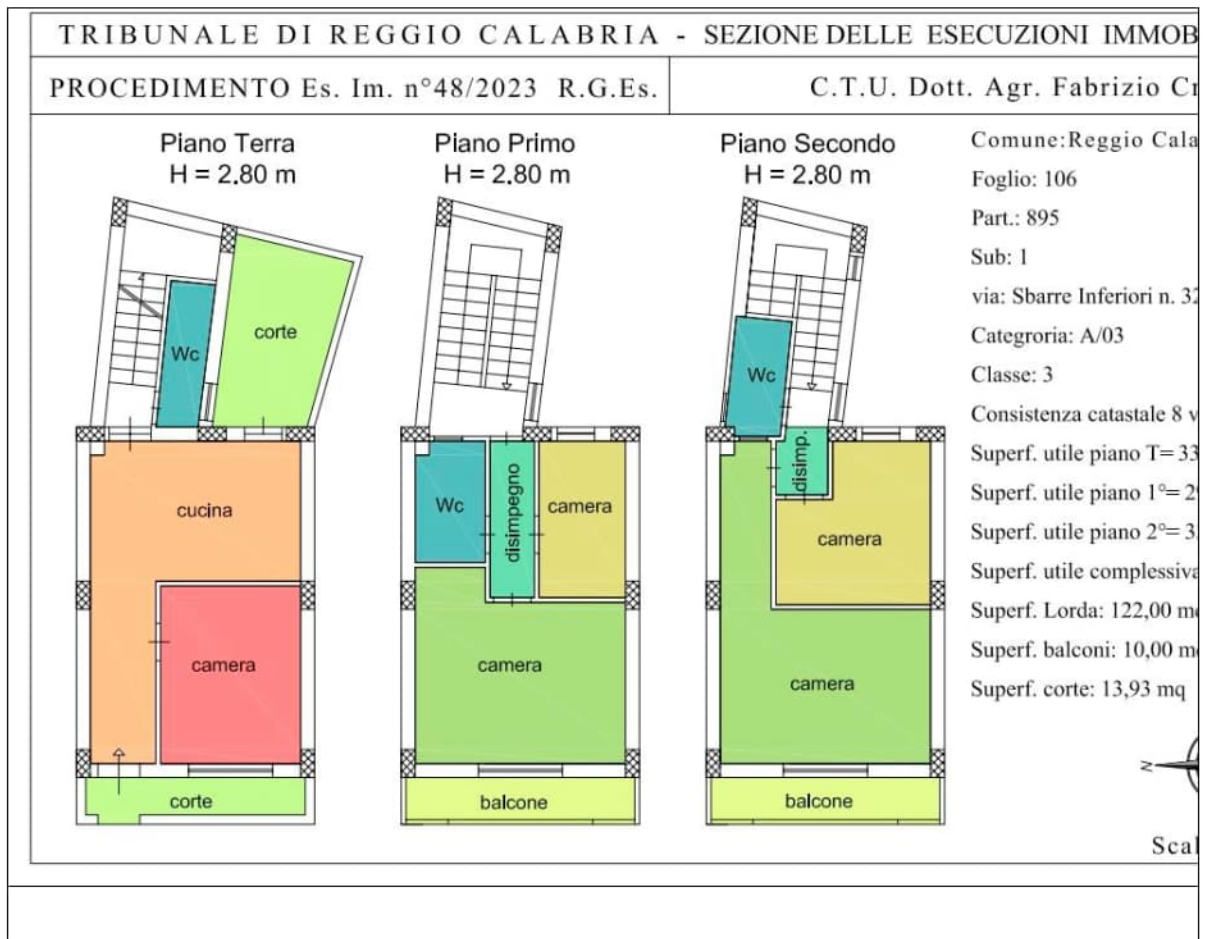


nella parte immediatamente superiore ai rivestimenti. Le porte interne risultano essere in legno tamburato di colore noce; gli infissi esterni risultano essere in alluminio anodizzato con persiane dello stesso materiale.

La distribuzione dei diversi ambienti, ai vari piani (terra, primo e secondo), che compongono l'immobile di che trattasi sono serviti tramite scala interna che risulta essere realizzata con pavimentazione in marmo.

<p style="text-align: center;"><b>Piano Terra</b> H = 2.80 m</p> 	<p style="text-align: center;"><b>Piano Primo</b> H = 2.80 m</p> 	<p style="text-align: center;"><b>Piano Primo</b> H = 2.80 m</p> 
<p><i>Ricostruzione grafica ctu dello stato di fatto: piano terra</i></p>	<p><i>Ricostruzione grafica ctu dello stato di fatto: piano primo</i></p>	<p><i>Ricostruzione grafica ctu dello stato di fatto: piano secondo</i></p>





Dal sopralluogo effettuato è stata rilevata la presenza dei seguenti impianti esistenti:

1. elettrico: del tipo sottotraccia;
2. idrico-sanitario: nei bagni e cucina;
3. Fognario con collegamento alla fognatura comunale.

Per quanto concerne le forniture, è presente il contatore autonomo dell'elettricità.

Gli impianti presenti, si presentano funzionanti ma non a norma in quanto manca la dichiarazione di conformità degli stessi. Infatti, della dotazione impiantistica, non è stato possibile documentare l'esistenza dei certificati di conformità e di esecuzione a regola d'arte, in quanto non disponibili né in loco né presso gli uffici comunali.

Risulta privo di prestazione energetica (APE) che verrà redatta da tecnico specializzato ed allegata alla presente relazione.

Confini: con strada comunale via Sbarre inferiori, a nord con p.lla 6 da 3 lati, a sud con p.lla 2.

4. *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:*

i dati riportati nel pignoramento coincidono con quelli catastali e con lo stato attuale.

- 1) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
  - identificano l'immobile fl 106, p.lla 895, sub 1.



- 2) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- i dati riportati nel pignoramento relativo all'immobile fl 106, p.lla 895, sub 1, sono esatti e identificano il bene pignorato
- 3) *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;*
- Dati sono conformi a quanto evidenziato in visura storica catastale.
- 4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- Come in precedenza evidenziato, l'immobile non è conforme alla planimetria catastale ed al progetto, in quanto si è constatata una diversa distribuzione interna ai vari livelli dell'immobile; per cui, lo scrivente, ha proceduto alla redazione di nuova planimetria redigendo documento DOCFA per imprimere la situazione allo stato di fatto, procedendo, quindi, al relativo deposito presso Ufficio del territorio, n. pratica RC0052162, codice di riscontro 000AA23P3P.

Pertanto, pur considerando che la situazione attuale risulta difforme rispetto alla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico urbanistico (palazzo CEDIR) riportando un diverso utilizzo al piano terra dove il garage allo stato attuale ha fatto posto ad una stanza modificando il prospetto che vede la realizzazione di una finestra eliminando di fatto la prevista serranda e mutando la posizione dell'ingresso principale che doveva essere nella parte opposta a quella attuale, nonché la diversa tipologia di infissi ai piani primo e secondo che prevedevano due bucatore in luogo dell'attuale unica bucatura a tre ante come evidenziano le fotografie sotto inserite, la sua variazione DOCFA si è resa necessaria per uniformare lo stato di fatto attuale del bene oggetto di pignoramento (per procedere successivamente alla sanatoria delle difformità riscontrate).



Prospetto come da progetto  
(Saracinesca, Portone, Balconi 1° e 2° piano)



Prospetto difforme da quello di progetto  
(Portone, Finestra, Balconi 1° e 2° piano)

- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- La zona si presenta totalmente edificata e ben strutturata per la presenza di attività commerciali, linee di trasporto pubblico e di facile accesso alle vie di collegamento esterno (autostrada, SS 106).
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26*





del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- L'immobile, a tre elevazioni fuori terra, risulta realizzato con regolare permesso a costruire n. 135 del 17/05/2004. Non risulta agibilità del fabbricato presso gli uffici competenti per cui necessità di procedere, una volta sanate le difformità rilevate, alla richiesta di nuova agibilità.
- 7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- L'immobile è abitato dal sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, individuato quale proprietario e non risulta gravato da gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.
- 8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- Il cespite è un appartamento su tre elevazioni fuori terra completamente autonomo abitato dall'esecutato da quando si è separato consensualmente dalla moglie e precisamente in data 30.03.2023, come da Omologa del 08.06.2023, data anteriore al pignoramento, anche se il cambio di residenza effettivo, come da certif. di residenza del 29.11.23, è avvenuto dopo il pignoramento in data 11.03.2024.
- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- Per la conformazione e tipologia dell'immobile, non può essere frazionato e venduto in più lotti.
- 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- L'immobile oggetto di pignoramento risulta in ditta con diritti 1/1 al sig. xxxxxxxx xxxxx ed è pignorato per l'intero.
- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro*



*degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*

- L'appartamento è abitato dal sig. xxxxxxxx xxxxx (proprietario con diritti 1/1).
- 12)** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- Allo stato, l'immobile come sopra detto è abitato dal proprietario sig. [REDACTED] in regime di separazione consensuale ,precisamente in data 30.03.2023, come da Omologa del 08.06.2023, data anteriore al pignoramento, anche se il cambio di residenza effettivo, come da certif. di residenza del 29.11.23, è avvenuto dopo il pignoramento in data 11.03.2024.
  - L'immobile è pervenuto all'esecutato per donazione dei genitori xxxxxxx xxxxxx e xxxxx xxxxxx, con atto del 20.01.2005, Repertorio 71422 n. 2011.1/2005, in atti dal 16.02.2005.
- 13)** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- da quanto evidenziato nel CDU, esistono i seguenti vincoli:
    - a) Sismico: Zona 1, rif. O.P.C.M.3274/2003 DGR n. 47 del 10.02.2004 (tutte)
    - b) Archeologico: Vincoli SAC Comunicazione
    - c) Limitazioni aeroportuali: L. 58/63 D.M. 02.01.1985; D.M. 19.07.1993 – Superficie orizzontale intera
- 14)** *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*
- Prima di procedere alla stima dell'immobile, va premesso che:
    - a. Vi sono delle difformità su tutto l'immobile
    - b. Tale difformità vanno sanate tramite presentazione della richiesta di SCIA in sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi come rilevato in sede di sopralluogo e come impresso mediante aggiornamento catastale con la presentazione del Docfa per "diversa distribuzione degli spazi interni:
      - al piano terra, riportando allo stato pregresso come da progetto assentito, procedendo a realizzare la saracinesca (demolizione della finestra), demolire la parete interna per adeguare





alle misure idonee il garage (oggi cucina) in quanto le modifiche apportate (realizzazione di una camera) hanno dato origine a cubatura dell'immobile che non è possibile ottenere in virtù di quanto dettato nella redatta scheda urbanistica allegata al progetto (si veda relazione tecnica, calcoli urbanistici).

- al piano terra, 1° e 2° piano regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni;
- al 1° e 2° piano regolarizzare le aperture dei balconi (considerando che gli stessi possono rimanere invariati visto che non vi è la presenza di vincolo Ambientale) attestando tale situazione variata rispetto al progetto.
- I costi per le attività di regolarizzazione sono complessivamente di € 4.100 così ripartiti:
 

a) Diritti di segreteria + sanzione amministrativa	€	1.100
b) Onorario presentazione SCIA in sanatoria	€	1.500
c) DOCFA per variazione + tassa presentazione	€	400
d) Agibilità tassa di presentazione	€	100
e) Onorario per agibilità	€	500
f) Dichiarazione di conformità impianti	€	500
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>4.100</b>

Si precisa che tale importo andrà ad essere decurtato dal valore finale dell'immobile pignorato.

Alla luce di quanto suddetto si procede alla stima dell'immobile:

### STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Per determinare il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, oggetto della presente stima, si è fatto riferimento al metodo diretto o sintetico - comparativo.

Il procedimento è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi e che siano limitrofi a quella da valutare nonché l'ausilio dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Infatti, quest'ultimo, seppur fornisca indicazioni di larga massima, che non possono tener conto della specificità dei singoli immobili, costituisce pur sempre un valido strumento per dedurre le peculiarità e le caratteristiche della zona di ubicazione.

Il sottoscritto inoltre, ha tenuto in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene: grado di finitura; stato di manutenzione e conservazione; vetustà; caratteristiche igieniche ed estetiche; tipologia costruttiva e materiali; esposizione prevalente; dimensione dei vani; collegamento viario; ubicazione nel tessuto urbano; livello di qualificazione dell'ambiente esterno; le attrezzature collettive e gli esercizi facilmente raggiungibili.

Quindi per quanto scritto, a discrezione dello scrivente, verranno applicati alla valutazione media dell'OMI, dei coefficienti correttivi descritti in seguito nella valutazione della stima.

Prima di eseguire la valutazione sull'immobile, è necessario stabilire l'esatta consistenza commerciale dello stesso.



Il sottoscritto ha provveduto a calcolare la superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa), pubblicato su Borsino Immobiliare e secondo le norme UNI 10750.

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari", costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

### Superficie Commerciale (SC)

Nel caso in esame, la Superficie Commerciale (SC) è calcolata al lordo dei muri perimetrali.

CALCOLO CONSISTENZA IMMOBILE				
LOTTO UNICO: APPARTAMENTO foglio di mappa 106, p.la 895 sub 1, zona 1, cat A3, cl 3, rendita catastale € 743,70 sito in via Sbarre inferiori 321 Reggio Calabria				
PIANO		SUPERFICIE COPERTA + SUPERFICIE CORTE p.t p.1, p2, (mq)	COEFF. INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Terra, Secondo	Primo,	122.00 + 23.93	100%	129.98 (Sup. Coperta +1/3 sup. corte)
<b>TOTALE</b>				<b>129.98</b>

Tabella n.1 – Consistenza dell'immobile

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre 2017 :

Zona Semicentrale						
Tipologia edilizia	Stato di Conservazione	Valore di mercato (€/mq per superficie lorda)		Valore di locazione (€/mq x mese per superficie lorda)		Valore Immobiliare derivante da Agenzia Immobiliare Immobiliare.it
		min	max	min	max	Valore €
Appartamento	Normale	850	1000	3.5	4.5	110.000

Tabella n. 2 : Quotazioni dell'immobile oggetto di valutazione

Pertanto, dopo aver anche espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari, e valutato i riferimenti forniti dai siti ufficiali fra cui l'O.M.I., chi scrive ritiene, che il valore medio di mercato dell'abitazione più approssimativo possa essere fissato in **€/mq. 925.00 ricavato dalla media dei valori OMI.**

Tenuto in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il sottoscritto attribuisce un coefficiente correttivo totale di **0.90.**





Calcolato come sommatoria delle singole caratteristiche dell'immobile descritti nella tabella seguente:

	DESCRIZIONE	VALUTAZIONE	COEFFICIENTI CORRETTIVI
1	ORIENTAMENTO	Nessuna prevalenza	1
2	ESPOSIZIONE	Su più lati	0.80
3	AFFACCIO	Su strada	1
4	LUMINOSITA'	Normale	0.90
5	VETUSTA'	Maggiore di 20 anni	0,50
6	FINITURA	nella media	0.90
7	MANUTENZIONE IMMOBILE	buona	0.90
8	MANUTENZIONE STABILE	Buono	0,90
9	LOCAZIONE	Libero	1
10	RISCALDAMENTO	Assente	0
11	STABILE	Economico	0,80
12	PARCHEGGIO	Normale	1
13	TRASPORTI	Nella media della zona	1
14	TRAFFICO	Normale	1
<b>COEFFICIENTE TOTALE</b>			<b>0.90</b>

*Tabella n. 3: Coefficienti correttivi di stima*

**Valore metodo sintetico - comparativo = Totale superf. Commerciale (tabella 1) x Valore medio di mercato ponderato €/m<sup>2</sup> x coefficiente correttivo.**

**cioè: = 129.98 m<sup>2</sup> (sup. comm.) 925 €/m<sup>2</sup> (valore medio di mercato ponderato) x 0.90 (prodotto totale coefficienti correttivi) = € 108.208.35.**

**Probabile Valore di Mercato: 129.98 m<sup>2</sup> x 925 €/m<sup>2</sup> x 0,90 = Euro 108.208,35**

**Da tale valore va detratto:**

- Costi per regolarizzazione difformità € 4.100,00
- Riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi ex art. 568 c.p.c € 16.231,25

**Da cui si ha che il Valore commerciale è pari ad € 87.877,10**

**Canone eventuale locazione: m<sup>2</sup> 129.98 x 4.00 €/m<sup>2</sup> = € 500.00**



**SCHEDA RIEPILOGATIVA**

<b>Dati catastali</b>	L'immobile, oggetto di pignoramento, è riportato nel NCEU al foglio di mappa 106 identificato con la p.lla 895 sub 1, zona 1, cat A3, cl 3, sup. catastali mq 147 (totale) e mq 142 (escluse aree scoperte), rendita catastale € 743,70 sito in via Sbarre inferiori 321 Reggio Calabria di proprietà di xxxx xxxx con diritti 1/1;
<b>Dati derivati da sopralluogo</b>	L'immobile, è riportato nel NCEU al foglio di mappa 106 identificato con la p.lla 895 sub 1, zona 1, cat A3, cl 3, sup. commercialerilevata mq 129.98
<b>Provenienza immobile</b>	Appartamento pervenuto all'esecutato per donazione dei genitori xxxx xxxx e xxxx xxxx, con atto del 20.01.2005, Repertorio 71422 n. 2011.1/2005, in atti dal 16.02.2005.
<b>Trascrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2019 - Registro Particolare 1609 Registro Generale 17744</li> <li>▪ Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 3817/9419 del 12/11/2019</li> <li>▪ IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO</li> <li>▪ Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA (RC)</li> <li>▪ TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/2019 - Registro Particolare 14903 Registro Generale 18519</li> <li>▪ Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1952 del 11/11/2019</li> <li>▪ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</li> <li>▪ Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA (RC)</li> <li>▪ Nota disponibile in formato elettronico</li> <li>▪ TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2023 - Registro Particolare 10907 Registro Generale 14955</li> <li>▪ Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1366 del 10/07/2023</li> <li>▪ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</li> <li>▪ Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA (RC)</li> </ul>
<b>Stato dell'immobile</b>	L'immobile si trova in buono stato di conservazione
<b>Difformità riscontrate</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Variazione esterna degli accessi e dell'utilizzazione: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rimozione della saracinesca che dava accesso ad un garage e realizzazione di portone lato sinistro</li> <li>- Portone dal quale si accedeva al fabbricato e realizzazione di una finestra lato destro</li> </ul> </li> <li>2. Internamente: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Al piano terra realizzazione di una stanza</li> <li>- Realizzazione di un'area cucina</li> <li>- Copertura di un cortile</li> <li>- Ai piani 1° e 2° diversa distribuzione degli spazi e realizzazione di due finestre lungo la scala che porta ai piani 1° e 2°</li> </ul> </li> </ol>
<b>Valore dell'immobile</b>	<p>Valore totale del bene è mq 129.98 x € 925,00 = € 120.231,50</p> <p>Riduzione tramite coefficienti di riduzione € 108.208,35</p> <p>Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi ex art. 568 c.p.c.: € 108.208,35 -10% = € 87.877,10</p> <p>Canone eventuale locazione: m<sup>2</sup> 129.98 x 4 €/m<sup>2</sup> = € 500,00</p>

Reggio Calabria li, 03.05.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Dott. prof. agr. Fabrizio Crea)

