

Tribunale Ordinario di Reggio Calabria

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. RG 88/2023

Giudice Dott. [REDACTED]

Creditore [REDACTED]

Debitore [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesse

Lo Scrivente Dott. Ing. [REDACTED], con studio in [REDACTED], iscritto al N° [REDACTED] della Sezione A (Settore civile e ambientale, Settore industriale, Settore dell'informazione) dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Calabria al n. [REDACTED] della Categoria Ingegneri, è stato nominato Consulente Tecnico Esperto Estimatore del Procedimento N. RG 88/2023 con Ordinanza del 06/03/2024 emessa dal Giudice Dott. [REDACTED] della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Reggio Calabria.

Come da disposizione del Giudice nella predetta ordinanza il 08/03/2024 lo Scrivente ha trasmesso l'accettazione telematica con contestuale giuramento mediante compilazione e sottoscrizione con firma digitale del modello predisposto.

Con la predetta ordinanza il Giudice aveva:

- autorizzato lo Scrivente ad accedere a tutta la documentazione concernente gli immobili oggetto di esecuzione, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Catasto, Ufficio Tavolare, Agenzia delle Entrate, dell'amministratore del condominio, etc., e le dichiarazioni necessarie all'elaborazione della perizia di stima;
- autorizzato lo Scrivente a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dei dati personali;
- autorizzato lo Scrivente a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- disposto allo Scrivente di depositare la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza (udienza del 09/07/2024) e contestualmente inviare copia della perizia alle parti.

Quesiti

Il Giudice con l'Ordinanza del 06/03/2024 ha posto i seguenti quesiti:

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
2. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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:*
 - *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;*
4. *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
6. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale*

- l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 7. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - 8. specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - 9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - 10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*
 - 11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*
 - 12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
 - 13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura*

condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14. determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene;
15. nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
 - in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
 - in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Risposte ai quesiti

1. in atti sono presenti una visura storica catastale per immobile del Foglio 33 Particella 829 del 11/01/2024, una visura storica catastale per immobile del Foglio 33 Particella 829 sub 16 del 11/01/2024 ed una visura storica catastale per immobile del Foglio 33 Particella 829 sub 17 del 11/01/2024 che sono corrispondenti con le medesime visure effettuate dallo

Scrivente in data 09/06/2024 e 25/03/2024 che si allegano (All.1, All.2 e All.3); inoltre in atti è presente una certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Dott. [REDACTED] del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) congruente con le visure precedenti per la parte catastale e per la quale lo Scrivente in data 09/06/2024 e 03/06/2024 ha effettuato ispezione ipotecaria telematica nazionale limitata ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento con le risultanze, tutte allegate, come da seguente elenco:

a) Foglio33 Particella 780 (particella che ha originato la 329) (Ispezione Ipotecaria
Elenco sintetico delle formalità ALL.04)

(1) TRASCRIZIONE del 02/03/2007 - Registro Particolare 2719 Registro Generale 4936 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 80129/18962 del 23/02/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA a Favore [REDACTED] Contro [REDACTED]

(2) ISCRIZIONE del 07/05/2007 - Registro Particolare 2841 Registro Generale 9734 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 80390/19100 del 03/05/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Capitale € 375.000,00 Totale € 750.000,00 Durata 20 anni A favore [REDACTED] Contro [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1968 del 09/07/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 2235 del 13/08/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 521 del 05/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1473 del 09/07/2008 (EROGAZIONE A SALDO)

(3) ISCRIZIONE del 13/08/2007 - Registro Particolare 5240 Registro Generale 18209 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 80813/19308 del 09/08/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Capitale € 200.000,00 Totale € 400.000,00 Durata 20 anni A favore [REDACTED] Contro [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2422 del 03/09/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 605 del 21/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1472 del 09/07/2008 (EROGAZIONE A SALDO)

(4) ANNOTAZIONE del 09/12/2013 - Registro Particolare 4831 Registro Generale 22986 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67663 del 28/02/2003 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RIDUZIONE DI SOMMA - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 2001 – RIDUZIONE DI SOMMA da €

516.456,90 a € 431.000,00 A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

b) Foglio33 Particella 329 sub 16 (Ispezione Ipotecaria Elenco sintetico delle formalità ALL.05)

(1) TRASCRIZIONE del 14/07/2008 - Registro Particolare 10278 Registro Generale 13622 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 82048/19968 del 01/07/2008 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

(2) ISCRIZIONE del 19/12/2019 - Registro Particolare 2104 Registro Generale 20374 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4169/9419 del 17/12/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO - Capitale € 70.088,91 Totale € 140.177,82 A Favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Contro [REDACTED]

(3) TRASCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 380 Registro Generale 419 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APP DI REGGIO CALABRIA Repertorio 2338 del 22/11/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - A Favore [REDACTED]
[REDACTED] Contro [REDACTED]

c) Foglio33 Particella 329 sub 17 (Ispezione Ipotecaria Elenco sintetico delle formalità ALL.06)

(1) TRASCRIZIONE del 14/07/2008 - Registro Particolare 10278 Registro Generale 13622 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 82048/19968 del 01/07/2008 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

(2) ISCRIZIONE del 31/03/2011 - Registro Particolare 1356 Registro Generale 6666 - Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 1972/94 del 25/02/2011 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2382 del 08/05/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

(3) ISCRIZIONE del 19/12/2019 - Registro Particolare 2104 Registro Generale 20374 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4169/9419 del 17/12/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO - Capitale € 70.088,91 Totale € 140.177,82 A Favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Contro [REDACTED]

(4) TRASCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 380 Registro Generale 419 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APP DI REGGIO CALABRIA Repertorio 2338 del 22/11/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI- A Favore [REDACTED]

[REDACTED] Contro [REDACTED]

Nella certificazione notarile sono riportate tutte le formalità riportate dallo Scrivente ad esclusione delle seguenti:

- a) (4) probabilmente perché riferita ad un atto di oltre venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;
- c) (2) ma ciò non costituisce pregiudizio vista l'annotazione di cancellazione totale del 08/05/2023.

Lo Scrivente per una corretta individuazione degli immobili ha acquisito:

- Estratto Mappa Catastale scala 1:2000 Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829 (ALL.07);
 - Elaborato Planimetrico scala 1:200 Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829 (ALL.08);
 - Planimetria Catastale Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829 sub 16 (ALL.09);
 - Planimetria Catastale Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829 sub 17 (ALL.10);
- ed ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica (ALL.11);

2. a seguito degli accessi presso gli immobili del 26/03/2024 e del 17/05/2024 si è proceduto al rilievo degli immobili oggetto di pignoramento; gli immobili oggetto di pignoramento sono situati in Via San Giuseppe N.30 in Località Annà del Comune di Melito P.S. nella Città Metropolitana di Reggio Calabria; gli immobili oggetto di pignoramento sono individuati nel Catasto fabbricati del Comune di Melito di Porto Salvo (RC) al Foglio 33 Particella 829 con:

- garage: Subalterno 16, Rendita Euro 35,53, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 m², Via San Giuseppe n. snc Piano T, superficie Totale: 23 m²;
- villetta: Subalterno 17, Rendita Euro 402,84, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Via San Giuseppe n. snc Piano T-1-2, superficie Totale: 161 m², superficie Totale escluse aree scoperte (balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti) 139 m²;

gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono una villetta di un complesso immobiliare di otto villette bifamiliari destinate a civile abitazione e divise in quattro corpi di fabbrica accoppiati su due allineamenti a due a due; gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono la villetta destra (con relative corti) del blocco sinistro dell'allineamento Nord Ovest, motivo per cui a Sud Ovest, Sud Est e Nord Est confina con altre villette (con relative corti) del complesso immobiliare, mentre a Nord Ovest confina con la strada privata di accesso denominata Via San Giuseppe;

la strada privata di accesso denominata Via San Giuseppe è una strada larga circa 3,80mt in terra battuta ed in alcuni punti dissestata;

ogni villetta si sviluppa su due piani fuori terra e su un parziale terzo piano con copertura parte piana e parte a falde, garage al piano terra e corte esclusiva sia anteriore che posteriore;

la struttura portante è con travi, pilastri e scale in calcestruzzo armato (c.a.), solai gettati in opera in travetti in c.a. e laterizi; le tamponature sono in laterizi forati da 30 cm intonacati da entrambi i lati; le tramezzature sono in laterizi forati da 8 cm intonacati da entrambi i lati;

l'accesso principale alla villetta avviene tramite un cancello scorrevole in profilati di acciaio verniciato dalla corte esclusiva anteriore in battuto di cemento adibita a posti auto da dove si accede al soggiorno; al piano terra, che funge da zona giorno, vi è anche un bagno, la cucina che costituisce un ambiente unico con metà vano di quello che in progetto assentito era il garage; l'altra metà vano di quello che in progetto assentito era il garage è rimasto garage ora comunicante col soggiorno; dalla cucina si esce su un porticato che prospetta sulla corte posteriore adibita a giardino e pavimentata con brecciolino ed una minima parte adiacente al fabbricato con battuto di cemento; dal soggiorno tramite la scala a vista si sale al primo piano che funge da zona notte dove da un disimpegno si accede alle tre camere (di cui due con balcone) ed al bagno; la scala continua fino al secondo piano dove vi è un volume tecnico (vista l'altezza di 2,10mt) che funge da stenditoio e da cui si esce sulla terrazza;

la parte di copertura piana è impermeabilizzata e pavimentata, mentre la parte di copertura a falde e con tegole "coppo del borgo" in laterizio;

gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri e persiane ad ante in alluminio;

i pavimenti interni sono in piastrelle di gres, mentre nei bagni pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di monocottura;

la cucina ed i bagni sono dotati di impianto idrico di adduzione e di scarico con acqua calda prodotta da uno scaldacqua elettrico posto all'esterno nella corte posteriore;

l'intero immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia ma non si è potuto accedere al vano contatore per verificare linee e protezioni;

l'impianto televisivo è sottotraccia;

l'impianto citofonico è risultato non funzionante;

nella cucina è presente un camino con canna fumaria in acciaio inox;

la recinzione anteriore è in muretti intonacati con sovrastante ringhiera in profilati di acciaio verniciato mentre la recinzione posteriore è in muretti intonacati; nella corte posteriore sono presenti delle piante sul lato Sud Est;

il riscaldamento/raffrescamento sono garantiti da tre condizionatori/pompe di calore (cucina e due camere al primo piano) per cui non sono state fornite le schede tecniche e i libretti di impianto;

non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti previste dall'art.9 della L.46/90 (oggi art.7 DM 37/08);

per maggior dettaglio si rimanda alle piante aggiornate allegate (ALL.12, ALL.13 e ALL.14) ed alle fotografie allegate (ALL.15);

il proprietario non ha fornito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per cui lo Scrivente ha provveduto a redigerlo conformemente allo stato di fatto dell'immobile e lo ha trasmesso al Sistema Informativo "APE Calabria" (ALL.16);

3. nel pignoramento è riportato sinteticamente

fabbricato censito nel NCEU di Melito Porto Salvo al foglio 33, particelle 829, sub 17 e sub 16

la descrizione attuale completa del bene è

- garage: Catasto fabbricati del Comune di Melito di Porto Salvo (RC) al Foglio 33 Particella 829 Sub 16, Via San Giuseppe n. 30, Piano T;
- villetta: Catasto fabbricati del Comune di Melito di Porto Salvo (RC) al Foglio 33 Particella 829 Sub 17, Via San Giuseppe n. 30, Piano T-1-2;

i dati indicati in pignoramento consentono comunque l'individuazione dei beni;

4. si è proceduto ad effettuare la variazione catastale trasmettendo telematicamente il DOCFA (ALL.17) all'Agenzia delle Entrate poiché lo stato di fatto presentava le seguenti difformità:

- la cucina costituisce un ambiente unico con metà vano di quello che in progetto assentito era il garage;
- l'altra metà vano di quello che in progetto assentito era il garage è rimasto garage ora comunicante col soggiorno;
- la tamponatura della cucina è stata portata di 30cm avanti nel porticato;
- il volume tecnico stenditoio è leggermente più ampio;
- vi è una leggera diversa disposizione interna per spostamenti dei tramezzi di 10÷20cm; ciò ha comportato per congruità e continuità procedurale la soppressione dei subb 16 e 17 e la costituzione di due nuovi subb 25 e 26 in sostituzione dei precedenti per cui si allegano l'Elaborato Planimetrico Aggiornato (ALL.18), la Visura Catastale Storica (ALL.19) e la Planimetria Catastale (ALL.20) Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829 sub 25, la Visura Catastale Storica (ALL.21) e la Planimetria Catastale (ALL.22) Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829 sub 26;

pertanto **gli immobili oggetto di pignoramento ora risultano intestati come:**

- **garage: Catasto fabbricati del Comune di Melito di Porto Salvo (RC) al Foglio 33 Particella 829 Sub 26, Via San Giuseppe n. 30, Piano T;**
- **villetta: Catasto fabbricati del Comune di Melito di Porto Salvo (RC) al Foglio 33 Particella 829 Sub 25, Via San Giuseppe n. 30, Piano T-1-2;**

5. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, come da certificazione allegata (ALL.11), è legata alla Zona Territoriale omogenea di tipo "B" Sottozona B2, utilizzata nel caso di specie come intervento B) *edificazione in lotti liberi* con volumi derivanti dall'indice riservato all'attività residenziale che può essere utilizzato al 100% per residenza oppure all'80% per residenza ed al 20% per destinazioni connesse alla residenza;
6. da acceso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Melito di Porto Salvo risulta che l'immobile è stato costruito a seguito di progetto approvato (ALL.24 e ALL.25) con Permesso di Costruire Pratica N.88/05 Prot. N. 18758 04/11/2005 (ALL. 23) rilasciato all'impresa ██████████; non risultano in atti CILA, SCIA, Certificati di Agibilità, Sanatorie, Condoni, Pratiche Edilizie legate al Permesso di Costruire;
da acceso agli atti presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria Regione Calabria (già Genio Civile) è stato reperito il Certificato di Collaudo Statico (ALL.26);
come riportato al punto 4) dal confronto dello stato di fatto col progetto approvato (NB le copie risultano leggermente deformate per cui i rapporti di scala non corrispondono e valgono le misure riportate) risultano le seguenti difformità:
 - la cucina costituisce un ambiente unico con metà vano di quello che in progetto assentito era il garage;
 - l'altra metà vano di quello che in progetto assentito era il garage è rimasto garage ora comunicante col soggiorno;
 - la tamponatura della cucina è stata portata di 30cm avanti nel porticato;
 - il volume tecnico stenditoio è leggermente più ampio;
 - vi è una leggera diversa disposizione interna per spostamenti dei tramezzi di 10÷20cm;le predette non conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative secondo lo Scrivente sono sanabili ai sensi degli artt. 36/36bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. presentando una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria e successivamente una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) che comporta un costo complessivo di circa €5.400,00 [parcella €3.000, SCIA(sanzione €516, diritti di segreteria €103,40, oneri urbanizzazione parte cambio destinazione €185,) SCA (Dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza, ex art. 7 d.m. n. 37/2008 €1.000, sanzione €464, diritti di segreteria €103,40)];
7. dalle visure catastali e ipotecarie, e dalla certificazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Melito di Porto Salvo (ALL.27), i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico;
8. per il complesso immobiliare non è costituito un Condominio pertanto non sono presenti spese fisse di gestione e di manutenzione, spese straordinarie deliberate, spese

- condominiali; non si è nella possibilità di verificare sulla presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. i beni pignorati, per quanto precedentemente riportati sono vendibili esclusivamente in un unico lotto;
10. l'immobile è pignorato per intero essendoci un unico proprietario;
11. l'immobile è occupato dal proprietario e dalla propria famiglia;
a tal fine a seguito di richiesta all'Ufficiale dell' Anagrafe del Comune di Melito di Porto Salvo è stato acquisito certificato di stato di famiglia di [REDACTED] (ALL.28) ed il certificato storico di residenza (ALL.29) per ogni soggetto risultante dal precedente stato di famiglia;
- dalle visure ipotecarie non risultano contratti di locazione superiori ai 9 anni; dalla richiesta di accesso agli atti per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione inoltrata via PEC il 15/05/2024 alla Direzione Provinciale di Reggio Calabria ed all'Ufficio Territoriale Reggio Calabria dell'Agenzia delle Entrate è risultato un Contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto il 14/12/2010 e registrato a Melito P.S. Serie III N.5877 del 14/12/2010 per l'uso di una camera da letto e servizi del sub 17 della Particella 829 del Foglio 33 del Comune Melito P.S. per un anno (ALL.30);
12. si veda punto precedente;
13. sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità ma solo il vincolo sismico e paesaggistico ambientale come da certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori (ALL.11);
non essendo costituito il Condominio non possono essere presenti vincoli o oneri di natura condominiale, ma si reputa esistano i vincoli sulla comunione essendo le villette bifamiliari (una struttura unica ogni due villette);
dalle visure catastali e ipotecarie non risultano esistenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e dalla certificazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Melito di Porto Salvo (ALL.27) non risultano presenti vincoli sugli usi civici;
è da evidenziare che benché non riportato nell'Atto di Compravendita in atti del Notaio [REDACTED] Rep. N.82048 Racc. N.19968 del 01/07/2008 trascritto il 14/07/2008 Registro Particolare 10278 Registro Generale 13622, nella Nota di Trascrizione del 02/03/2007 - Registro Particolare 2719 Registro Generale 4936 - Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 80129/18962 del 23/02/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA a Favore [REDACTED] Contro [REDACTED] (ALL.4.1) nella
- Sezione D - Ulteriori informazioni*
- Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*
- riporta

LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA STRADA RIMANE A CARICO DI TUTTI GLI AVENTI DIRITTO IN PROPORZIONE DELLE SUPERFICI DI TERRENO DI PROPRIETA'.I COMPARENTI SI OBBLIGANO A RIPORTARE I PATTI E LE CONDIZIONI SOPRA PRECISATE NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO E DI DISPOSIZIONE IN GENERE DELLE RISPETTIVE PROPRIETA',IL TUTTO COME PRECISATO CON IL SOPRACITATO MIO ROGITO DEL 22 FEBBRAIO 2001,NUMERO 61. 687 DI REPERTORIO,CHE SI HA QUI PER INTEGRALMENTE RICHIAMATO.

14. per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento all'All.C del DPR 138/1998 utilizzato per la rilevazione dei dati degli immobili urbani dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Per il DPR nella determinazione della superficie catastale (leggasi commerciale) delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e dei vani accessori a servizio diretto;
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e dei vani accessori a servizio diretto;
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite; per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di villette, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di vani principali e dei vani accessori a servizio diretto;
- la superficie dei vani accessori quali box auto a servizio diretto delle unità immobiliari è computata nella misura del 50 per cento.

Come descritto risulta una superficie commerciale di 167mq:

		sup. lorda		coeff. corr.	sup. rip.
Piano Terra	superficie coperta	71,39		1,00	71,39
	garage	13,69		0,50	6,85
	portico	9,82		0,50	4,91
	corte anteriore	46,72	87,67	0,10	8,77
	corte posteriore	71,44			
Piano Primo	superficie coperta	63,30		1,00	63,30
	balcone	11,18		0,30	3,35
	balcone	3,90		0,30	1,17
Piano Secondo	superficie coperta	17,77		0,25	4,44
	terrazza	21,16		0,15	3,17
					167

In relazione alla vetustà si è applicato un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- 1 per cento per i successivi quindici anni;
- 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni;

considerando il 2007 come anno di costruzione risulta un coefficiente di degrado del 12%.

Per i valori unitari l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (ALL.31) rileva valori per i villini tra €650 e €950 per unità di superficie lorda mentre le quotazioni immobiliari rilevate dalle offerte di vendita (che solitamente sono leggermente superiori ai valori di vendita effettivi) on line (ALL.32) oscillano tra €700 ed €750; si opta in considerazione della posizione e delle finiture di utilizzare il valore di €650 per cui risulta:

valore di mercato base 167mq x (1-12%) x €650/mq = € 95.524,00

tenendo conto delle spese necessarie per la sanatoria (€5.400,00) e della circostanza che ci sono consistenti infiltrazioni dalle terrazze piane per cui si dovrà intervenire rifacendo impermeabilizzazione, pavimentazione con zoccolino, pitturazione di alcuni locali interni e

dell'esterno dell'abbaino per un costo dell'intervento stimato in circa €9.200,00 con i prezziari correnti, risulta

valore di mercato finale € 95.524,00 - €5.400,00 - €9.200,00 = € 80.924,00

arrotondato il **valore di mercato finale è € 81.000,00.**

15. si veda punto 11.

Il CTU, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica, oltre agli allegati.

Allegati

1. Visura Catastale Storica Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829
2. Visura Catastale Storica Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829 sub 16
3. Visura Catastale Storica Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829 sub 17
4. Ispezione Ipotecaria Elenco sintetico delle formalità Comune Melito P.S. Foglio33 Particella 780 (particella che ha originato la 329)
 - (1) TRASCRIZIONE del 02/03/2007 - Registro Particolare 2719 Registro Generale 4936 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 80129/18962 del 23/02/2007 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
 - (2) ISCRIZIONE del 07/05/2007 - Registro Particolare 2841 Registro Generale 9734 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 80390/19100 del 03/05/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 - (3) ISCRIZIONE del 13/08/2007 - Registro Particolare 5240 Registro Generale 18209 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 80813/19308 del 09/08/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
5. Ispezione Ipotecaria Elenco sintetico delle formalità Comune Melito P.S. Foglio33 Particella 329 sub 16
 - (1) TRASCRIZIONE del 14/07/2008 - Registro Particolare 10278 Registro Generale 13622 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 82048/19968 del 01/07/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 - (2) ISCRIZIONE del 19/12/2019 - Registro Particolare 2104 Registro Generale 20374 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4169/9419 del 17/12/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

- (3) TRASCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 380 Registro Generale 419 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APP DI REGGIO CALABRIA Repertorio 2338 del 22/11/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- (4) ANNOTAZIONE del 09/12/2013 - Registro Particolare 4831 Registro Generale 22986 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67663 del 28/02/2003 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RIDUZIONE DI SOMMA - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 2001
6. Ispezione Ipotecaria Elenco sintetico delle formalità Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 329 sub 17
 - (1) TRASCRIZIONE del 14/07/2008 - Registro Particolare 10278 Registro Generale 13622 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 82048/19968 del 01/07/2008 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 - (2) ISCRIZIONE del 31/03/2011 - Registro Particolare 1356 Registro Generale 6666 - Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 1972/94 del 25/02/2011 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
 - (3) ISCRIZIONE del 19/12/2019 - Registro Particolare 2104 Registro Generale 20374 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4169/9419 del 17/12/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
 - (4) TRASCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 380 Registro Generale 419 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APP DI REGGIO CALABRIA Repertorio 2338 del 22/11/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. Estratto Mappa Catastale scala 1:2000 Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829
8. Elaborato Planimetrico scala 1:200 Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829
9. Planimetria Catastale Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829 sub 16
10. Planimetria Catastale Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829 sub 17
11. Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829
12. Stato di Fatto Pianta Piano Terra scala 1:100
13. Stato di Fatto Pianta Piano Primo scala 1:100
14. Stato di Fatto Pianta Piano Secondo e Pianta Copertura scala 1:100
15. Documentazione Fotografica;
16. Stato di Fatto Attestato di Prestazione Energetica (APE)
17. DOCFA
18. Elaborato Planimetrico Aggiornato scala 1:200 Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829

19. Visura Catastale Storica Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829 sub 25
20. Planimetria Catastale Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829 sub 25
21. Visura Catastale Storica Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829 sub 26
22. Planimetria Catastale Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829 sub 26
23. Permesso di Costruire Pratica N.88/05 Prot. N. 18758 04/11/2005
24. Relazione Tecnica Ambientale, Stralcio PRG, Aerofotogrammetrico e Catastale scala 1:2000, Rilievo Fotografico
25. Progetto Architettonico 1:100 Elaborati in formato A3 (Fabbricato A: Pianta Fondazioni, Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo, Pianta Piano Secondo, Pianta Copertura, Sezione A-A Sezione B-B, Prospetto Principale, Prospetto Laterale; Fabbricato B: Pianta Fondazioni, Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo, Pianta Piano Secondo; Planimetria Generale1:500, Planimetria 1:200, Planimetria Generale1:200, Planimetria Rete Idrica e Fognaria:500,
26. Collaudo statico
27. Certificazione censo, livello o uso civico Comune Melito P.S. Foglio 33 Particella 829
28. certificato di stato di famiglia [REDACTED]
29. certificato storico di residenza [REDACTED]
30. Contratto di comodato d'uso gratuito Serie III N.5877 del 14/12/2010
31. Valori OMI
32. Quotazioni immobiliari

Reggio Calabria, 15/06/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
– Dott. Ing. [REDACTED] –