



Tribunale Ordinario Di Reggio Calabria –Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Stefano Cantone

Parti nel procedimento:

- **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA E PER** (Creditore procedente)
ESSA IQERA ITALIA SPA

- **Sig. -----** (Debitore – datrice di ipoteca)

DOTT.
ING.
FABIO
POLITI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Nella causa iscritta al N.RG 40/2024

C.T.U:

Dott. Ing. Fabio Politi

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

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

Sede Studio: Via Ciccarello, 5 – 89132 Reggio di Calabria (RC)

P.IVA: 03046530808

Contatti:

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



Indice

PREMESSO	2
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:	6
1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori	6
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.	7
2.1. Quesito 1 – Verifica della completezza della documentazione	7
2.2. Quesito 2 – Localizzazione e descrizione del bene pignorato:	11
2.3. Quesito 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:	16
2.4. Quesito 4 – Variazioni catastali:	18
2.5. Quesito 5 – Utilizzazione strumento urbanistico comunale:	19
2.6. Quesito 6 – Regolarità edilizia:	19
2.7. Quesito 7 – Beni pignorati gravati da censo, livello o uso civico:	23
2.8. Quesito 8 - Spese di gestione o manutenzione del bene:	23
2.9. Quesito 9 – Vendibilità del bene:	24
2.10. Quesito 10 – Divisibilità del bene:	25
2.11. Quesito 11 – Titoli legittimi degli immobili:	26
2.12. Quesito 12 - Assegnazione coniugale del bene:	26
2.13. Quesito 13 – Presenza di eventuali vincoli:	27
2.14. Quesito 14 – Stima dell'immobile:	28
3. CONCLUSIONI:	37



PREMESSO

- che con ordinanza del 12/07/2024 e contestuale nomina, il G.E. Dott. Stefano Cantone ha nominato il sottoscritto ing. Fabio Politi, quale esperto estimatore, per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art.173 bis disp. att. c.p.c, nella Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.Es 40/2024, promossa da **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA E PER ESSA IQERA ITALIA SPA** nei confronti della **Sig. -----**, relativamente a un immobile indipendente sito all'interno del Comune di Montebello Jonico, località Fossato Jonico, l'edificio è costituito da due piani e vi si può accedere tramite il portone principale ubicato al numero 179 della via Nazionale.
- che in data 12/07/2024 il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Politi, nato a Krefeld (EE) il 28 settembre 1988, accettava l'incarico prestando giuramento di rito tramite deposito telematico del verbale di giuramento sottoscrivendo lo stesso con firma digitale;
- che poneva i seguenti quesiti:
 - 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
 - 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di*

attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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 congruaggi 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 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;

- che il C.T.U., a seguito dell'acquisizione formale degli atti di causa, ha provveduto ad effettuare lo studio dei fascicoli di parte;
- che a seguito dello studio di detti fascicoli, è stata effettuata l'operazione peritale, con la presa visione dello stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento, operazione che è avvenuta in data 30 luglio 2024, congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Giuseppina Costantino;
- che si è reso necessario ulteriore sopralluogo svoltosi in data 12/08/2024 visto lo sviluppo su due piani dell'immobile e la presenza di abusi;

- che per l'espletamento della consulenza, il C.T.U., ha dovuto effettuare delle verifiche presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Montebello Jonico, ove ha effettuato richiesta di presa visione di pratica edilizia relativa all'immobile ove sono siti i beni oggetto di pignoramento;
- che per rispondere ai quesiti posti dal G.E., il C.T.U., ha dovuto effettuare delle verifiche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria.

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

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

Il C.T.U., con la presente relazione che si compone di N°37 pagine di testo, ritiene di aver trattato in modo approfondito gli aspetti tecnici della vicenda che sono stati sottoposti tramite i quesiti, contribuendo così a fornire un quadro esauriente relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

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

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento e previo accordo con il custode giudiziario Avv. Giuseppina Costantino, l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per giorno 30 luglio 2024 (**All.0.a**), presso l'unità immobiliare, sita presso il Comune di Montebello Jonico in località Fossato Jonico, costituito da 2 piani, al quale è possibile accedervi direttamente dalla via Nazionale contraddistinto dal civ. 179.

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto e al custode giudiziario erano presenti i Sigg.ri ----
----- (-----), ----- (-----), ----- (-----), ----- (-----). Verificata l'identità dei presenti si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo i dovuti rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare di tipo residenziale.

Visto lo sviluppo su due piani dell'immobile, nonché la presenza di area cortilizia, si è reso necessario effettuare ulteriore sopralluogo in data 12 agosto 2024 (**All.0.b**).

L'u.i.u. (ndr Unità Immobiliari Urbana) è individuata all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria – Comune di Montebello Jonico - sezione urbana D746, foglio 12, part.lla 277, A/3^a, cl. 4, consistenza 8,5 vani - di proprietà della Sig. ----- (**All.0.c**).

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

2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

2.1. Quesito 1 – Verifica della completezza della documentazione

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

Il primo dei quesiti del G.E. chiedeva di verificare, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all’art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

In risposta alla prima parte del quesito posto allo scrivente, risulta che il creditore procedente ha optato per **il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale** (Allegato **“nota_di_deposito_certificazione_notarile_ex_art-567_II_comma_c-p-c”** depositato da parte creditrice in data **2024-05-15**) emessa ai sensi dell’art. 567 secondo comma c.p.c., redatta dal dott. Vincenzo Calderini sulla base delle risultanze catastali e ipotecarie eseguite nel ventennio a tutto il 10 maggio 2024, sostitutivo dei certificati che rilascia nella norma il Conservatore.

La sopracitata certificazione si compone di n. pagine pari a 6; si segnala che parte creditrice non ha presentato la mappa censuaria per l’identificazione dell’immobile.

In mancanza della mappa censuaria, lo scrivente ha provveduto a scaricarla attraverso i servizi del catasto (**All.1.a** – mappa censuaria)



Stralcio estratto di mappa catastale con evidenziazione Particella 277

I dati catastali riportati all'interno della certificazione notarile identificano correttamente l'unità.

In risposta alla seconda parte del quesito, una volta verificata la completezza della documentazione, lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, nel periodo dal 17/12/2003 al 06/03/2024 effettuata per soggetto -----

(All.1.b)

1. Iscrizione n.761/5605 del 07/04/2004 - ipoteca volontaria (All.1.c)

Concessione a garanzia di finanziamento fondiario n. di repertorio 71094 del 02/04/2004 notaio Autori Maria Luisa sede di Bova Marina.

A favore:

- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI)
Codice fiscale 00884060526;

Contro:

- ----- nata a ----- (RC) il ----- Codice
fiscale -----;
- ----- nato a ----- (RC) il ----- Codice
fiscale ----- - debitore non datore di ipoteca.

2. Iscrizione n.145/2428 del 08/02/2024 - ipoteca in rinnovazione (All.1.d)

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 02/04/2004 n. di repertorio 71094 notaio Autori Maria Luisa sede di Bova Marina.

A favore:

- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI)
Codice fiscale 00884060526;
- AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA Sede Napoli (NA)
Codice fiscale 05828330638

Contro:

- ----- nata a ----- (RC) il ----- Codice
fiscale -----;
- ----- nato a ----- (RC) il ----- Codice
fiscale ----- - debitore non datore di ipoteca.

3. TRASCRIZIONE N. 7076/8543 del 10/05/2024 – Verbale di pignoramento

Verbale di pignoramento immobili del 03/04/2024 Numero di repertorio 840
emesso da UFF.GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI REGGIO
CALABRIA.

A favore:

- AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede Napoli
(NA) Codice fiscale 05828330638.

Contro:

- ----- nata a ----- Grava sull'immobile sito nel Comune di
Montebello Jonico sezione Foglio 12 Particella 2775.

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

- stralcio del Piano Regolatore Generale PRG in scala 1:5000 (**All.1.e**);
La particella di riferimento dell'immobile oggetto di pignoramento ricade
all'interno della Zona di completamento (**B₁**);
- stralcio della corografia in scala 1:5.000 (**All.1.f**);
- stralcio della corografia in scala 1:2.000 (**All.1.g**);
- Inquadramento ortofoto (**All.1.h**).

Si è successivamente e prontamente proceduto a richiedere i certificati di destinazione urbanistica CDU di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 tramite PEC in data 22 Luglio 2024. In data **05/09/2024** sono stati ricevuti i certificati dei vincoli ed i CDU con **prot. n. 11536.2024 del 05/09/2024 (All.1.i)**.

Immobile sito a Montebello Jonico (RC)			
Dati Catastali		Destinazione PRG	
Foglio	Particella	Zona Omogenea	Rif.
12	277	Zona B₁	Residenza
Destinazione: Zona di completamento (B ₁)			

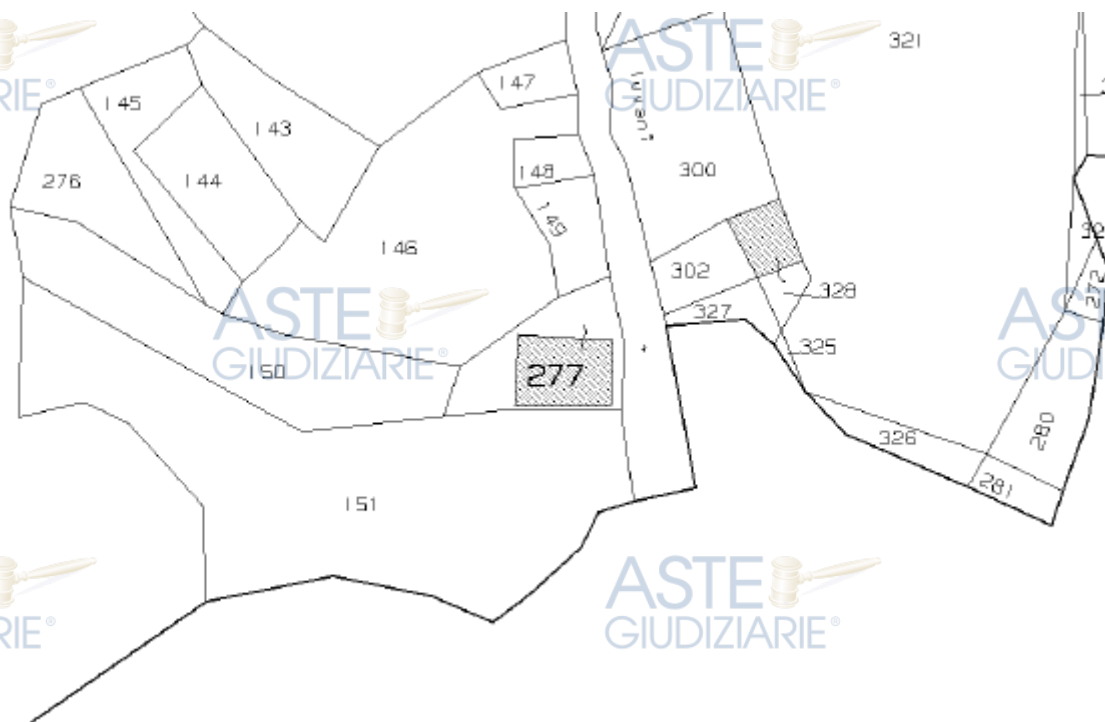
2.2. Quesito 2 – Localizzazione e descrizione del bene pignorato:

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

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita nel Comune di Montebello Jonico in località Fossato Jonico, costituito da piano terra e piano primo con scala interna, identificato nella toponomastica in Via Nazionale civ. 179.

L’intero compendio immobiliare confina a:

- Sud con la via Nazionale;
- A Ovest-Est-Nord confina con altre ditte



Stralcio estratto di mappa catastale con evidenziazione Particella 277

Localizzazione:

La zona ove è ubicato il fabbricato in questione è periferica rispetto al Comune di Montebello Jonico, caratterizzata da vari edifici simili e zone di verde.

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

- Stazione ferroviaria centrale Reggio di Calabria – 15,00 km
- Aeroporto dello stretto RC - 11,75 km
- Statale Ionica E90 – 9,35 km
- Porto di Reggio di Calabria – 15,70 Km
- Distanza dal centro del Comune di Montebello Jonico – 3,60 Km

Nelle immediate vicinanze scarseggiano i servizi secondari (farmacie, negozi, scuole, etc. (**All.2.b servizi secondari**)).

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:***2.2.1 - Unità abitativa Comune di Montebello Jonico (D746) (RC) Foglio 12 particella***

277 (Intestato -----)

L'unità abitativa di tipo residenziale si estende su due piani. L'accesso avviene dalla Via Nazionale al n°179 (**All.2.c Pianta con ottici esterna**), attraverso un cancello delimitato da un muro con ringhiera, che dà accesso a un cortile.

Esternamente, è possibile accedere a un vano destinato a deposito tramite una serranda elettrica (attualmente non funzionante) posta sulla strada, oppure attraverso il cortile, utilizzando una porta situata lateralmente al portone o dalla parte retrostante. Qui si trova una scala in ferro che dà accesso a un vano "abusivo"; lo stesso è accessibile dal balcone del piano 1° tramite una porta (2 f.t.). Questo vano è destinato a deposito accanto al quale è presente un cortile aperto con ricovero per il cane e un serbatoio da 2.000 litri per l'approvvigionamento dell'acqua.

L'altezza interna al piano terra è di 3,00 m, mentre al piano primo è di 2,90 m, sopra il quale si trova un sottotetto non accessibile.

Per accedere al piano 1° dell'immobile è presente una scala in legno interna.

Non è presente l'ascensore.

La u.i.u. è individuata all'Agenzia del territorio N.C.E.U. della Provincia di Reggio Calabria - Comune di Montebello Jonico (D746) (RC) - foglio 12, part.lla 277, cat A/3a), cl. 4, consistenza 8,5.

La documentazione fotografica completa del bene è riportata all'interno dell'**All.2.d** (Piante con ottici foto interno).

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

Unità immobiliare urbana RESIDENZA	
Comune:	Montebello Jonico
Località:	Fossato Jonico
Via:	Nazionale
Civico:	179
Scala:	Esistente
Ascensore:	Assente
Piano:	Piano terra e Piano primo
Superficie (calpestabile)	172,40 mq
Superficie Balconi	29,90 mq
Vano deposito Piano Terra	31,60 mq
Vano abusivo piano 1	23,00 mq
Cortile	80,50 mq
Dati catastali attuali:	Comune di Montebello Jonico (D746) (RC) foglio 12, part.lla 277, cat A/3a), cl. 4, consistenza 8,5 (All.0.c) individuata all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria.
Confini:	L'immobile confina a: • Sud con la via Nazionale; • A Ovest-Est-Nord confina con terreni di altre ditte;

Caratteristiche interne ed esterne:

L'appartamento è rifinito internamente in ogni sua parte, anche se in alcuni punti si possono notare segni di umidità e crepe strutturali. Esteriormente, il prospetto è completo, tranne che nella parte retro del primo piano/copertura, dove un lato si presenta allo stato rustico.

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

La struttura portante dell'edificio è in C.A. come descritto nel Certificato di idoneità statica a firma del tecnico Arch. Ignazio Ferro (**All.6.d**) con copertura a tetto a falde e sottotetto.

La struttura interna presenta a vista lesioni strutturali.

Il tipo di edificio è un'abitazione di tipo economico. Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre: al piano terra, il pavimento risulta distaccato e, per affrontare questo problema, è stata posizionata una pellicola in plastica sul corridoio, cucina e camera patronale.

Al piano primo è presente un vano chiuso abusivo accessibile sia dal lato nord tramite scala in ferro e dal balcone del piano primo lato sud; è presente un cortile con ricovero per il cane ed è ubicata una cisterna da 2.000 litri.

Gli infissi sono in alluminio non isolato con vetro singolo e persiane in alluminio

I sanitari sono datati ed entrambi risultano finestrati.

Il tetto si presenta senza nessuna lesione a vista.

Impianti:

All'interno dell'abitazione è presente un camino ma che lo stesso non viene più utilizzato dai proprietari.

Sono presenti due pompe di calore aria/aria **non funzionanti** come dichiarato dai proprietari.

Nella zona salone piano terra è presente una stufa a pellet utilizzata nel periodo invernale (Stufa a pellet modello Cristal potenza 7,00 Kw) (**All.0.b**).

Per l'approvvigionamento dell'acqua calda è presente uno scaldino elettrico (Scaldino Chaffoteaux potenza 1,20 Kw di 50 litri); la cucina è alimentata a gas con bombola gpl esterna (**All.2.e foto impianti**).

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

L'impianto elettrico risulta sottotraccia all'interno dell'immobile; nei locali a destinazione deposito, piano terra e primo piano, è stato realizzato a vista e non in sicurezza.

L'impianto elettrico al primo piano dell'abitazione risulta **non funzionante**; sono stati provati alcuni punti luce e prese durante i sopralluoghi effettuati.

L'impianto idrico è sottotraccia all'interno dell'immobile; esternamente la linea di adduzione è a vista e si dirama: al piano terra nel locale deposito ove è sito un pozzetto proveniente da sorgente di montagna dove è stata installata una pompa di sollevamento (di marca Genyo); al piano primo ove è stato installato un serbatoio di 2.000 litri; **non è presente un contatore dell'acqua** – costo circa € 100,00.

L'antenna tv risulta funzionante.

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

Dettaglio finiture:

- Le finiture interne ed esterne risultano essere di tipo economico, in normale stato di manutenzione;
- I pavimenti sono realizzati in gres di tipologia differente tra i due piani;

o il pavimento del piano terra, alcune mattonelle, risultano staccate e i proprietari, per limitare il disagio, hanno applicato una pellicola in plastica nelle aree: corridoio, camera patronale, cucina.

- i bagni sono rivestiti con piastrelle;
 - o il bagno al piano terra, nell'angolo doccia, i proprietari hanno rivestito con una pellicola le piastrelle in quanto hanno dichiarato la presenza di distacchi;
- Le porte interne sono in legno e il portone esterno in ferro e vetro;
- La porta della serranda del deposito è in lamiera;
- Gli infissi sono in vetro semplice e metallo senza taglio termico;
- Persiane in metallo senza taglio termico;
- Tutti i bagni sono dotati di tutti gli elementi sanitari quali: lavabo, bidet, wc e vasca/doccia.
- I parapetti dei balconi sono realizzati in ringhiera in ferro con illuminazione esterna;

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

Grado di commerciabilità scarso.

Attestato di prestazione energetica:

L'unità immobiliare di tipo residenziale non è dotata di attestazione di prestazione energetica quindi si è provveduto alla sua elaborazione, da cui è risultato di **classe D (All.2.f)**. Allo stesso tempo non si è potuto effettuare il deposito presso il portale della Regione Calabria in quanto non è presente il libretto impianto.

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

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;"

L'atto di pignoramento del 29 marzo 2024 (**Allegato "atto_pign" all'interno del fascicolo depositato in data 2024-04-26 - 1**) redatto dall'Avv. Nicola Gaetano, identifica il seguente immobile:

"sito nel Comune di Montebello Jonico, Frazione Fossato (RC), via giovani, 179, censito al N.C.E.U. del Comune di Montebello Jonico al foglio 12, particella 277, piano terra e piano primo, categoria A/3, classe 4, vani 8,5, RCE 592,63"

Dopo aver effettuato l'analisi documentale, aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento ed analizzato la documentazione presentata dal creditore procedente, si asserisce che:

L'immobile è sito in Provincia di Reggio Calabria, Comune di Montebello Jonico, in Via Provinciale, n.179, di tipo residenziale, su due piani, piano terra e piano primo, indipendente.

L'unità immobiliare è identificata al catasto:

➤ **Immobile residenziale A/3, classe 4, avente superficie catastale totale 245,00 m² identificato catastalmente al N.C.E.U alla Sez. urbana D746, foglio 12, part.lla 277 (Allegato 0.c)**

Pertanto, alla luce di quanto esposto, lo scrivente CTU ritiene che *i dati di identificazione del bene, nonché quelli catastali risultano essere conformi con lo stato dei luoghi del bene. Si segnala solamente che la via risulta errata in quanto, come anche dichiarato dal nipote della debitrice, il Comune ha modificato la toponomastica delle vie e ad oggi risulta essere nomata "Via Provinciale" come anche riportata in bolletta della luce.*

2.4. Quesito 4 – Variazioni catastali:

“proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;”

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

Dopo aver effettuato il sopralluogo presso l’immobile in data 30/07/2024 lo scrivente CTU ha potuto constatare che l’immobile presenta difformità interne ed esterne, prospettiche, nonché il vano abusivo realizzato al piano 1° come evidenziato all’interno dell’elaborato grafico dello stato di fatto (**All.4.b**).

A tal punto mettendo a confronto lo stato di fatto con l’elaborato catastale ad oggi presente, risulta difforme (**All.4.c**).

Rilevata la difformità si è proceduto ad effettuare la variazione per l’aggiornamento della planimetria catastale e lo scorporo (separazione delle unità differenti) tra l’unità immobiliare e i due depositi, per come previsto dalla nota dell’Agenzia dell’entrate prot. n. 223119 del 4 Giugno 2020.

In data 18/09/2024 l’ufficio Direzione Provinciale di Reggio Calabria ha approvato la denuncia di variazione con le modifiche apportate, prot. N°UFFICIALE.0137039.18-09-2024.U (**All.4.d** protocollo).

Lo scrivente ha proceduto a scaricare, tramite il sito dell’AGE, le planimetrie, le visure e l’elaborato planimetrico aggiornati:

- **All.4.e** – Elaborato planimetrico;
- **All.4.f** – Planimetria catastale sub 1;
- **All.4.g** – Planimetria catastale sub 2;
- **All.4.h** – Planimetria catastale sub 3;
- **All.4.i** – Visura catastale sub 1;
- **All.4.l** – Visura catastale sub 2;

➤ **All.4.m** – Visura catastale sub 3;

2.5. Quesito 5 – Utilizzazione strumento urbanistico comunale:

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

Dallo studio derivante dalle tavole del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Montebello Jonico si evince che l'immobile oggetto di pignoramento ricade nella zona di completamento (B₁): “Norme tecniche zona di completamento (B₁)” (**All.1.e**)

In data **05/09/2024** sono stati ricevuti i certificati dei vincoli ed i CDU con **prot. n. 11536.2024 del 05/09/2024** (**All.1.i**).

Immobile sito a Montebello Jonico (RC)			
Dati Catastali		Destinazione PRG	
Foglio	Particella	Zona Omogenea	Rif.
12	277	Zona B₁	Residenza
Destinazione: Zona di completamento (B ₁)			

2.6. Quesito 6 – Regolarità edilizia:

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”

L'immobile oggetto di pignoramento è un immobile indipendente sito nel Comune di Montebello Jonico nella frazione di Fossato Jonico identificato nella particella 277. In data 30/08/2024 lo scrivente CTU è stato convocato a seguito di richiesta accesso atti del 22/07/2024 e protocollato al n°9893 del 23/07/2024 (**All.6.a**).

La documentazione dell'immobile si trova all'interno del Fascicolo n.16 del 2003 protocollo n.9484 Domanda di Condono Edilizio n.1426.

Agli atti risulta che l'immobile presenta una Concessione in Sanatoria a seguito di presentazione di domanda di condono edilizio *“art.1 - per la costruzione di un fabbricato a due piani f.t. alle condizioni appresso indicate e salvo diritti di terzi, per i lavori indicati nella presente e in conformità agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della presente, con la destinazione d'uso a civile abitazione”*, del 03/04/2003 (All.6.b).

Allegati alla presente concessione sono presenti i seguenti elaborati:

- Domanda di condono edilizio n.1426;
- Perizia giurata a firma del tecnico geom. Giovanni Cannizzaro del 20/05/2002 (All.6.c);
- Certificato di idoneità statica a firma del tecnico Arch. Ignazio Ferro (All.6.d);
- Elaborati grafici depositati dal tecnico geom. Giovanni Cannizzaro (All.6.e)
- Atto di donazione del terreno ove è stato edificato l'immobile (All.11.a);
- Dichiarazione Sig. ----- immobile ultimato nell'anno 1966 (All.6.f);
- Primo accatastamento immobile del 1972 (All.6.g);
- Elaborati fotografici depositati dal tecnico geom. Giovanni Cannizzaro (All.6.h);

Alla luce di quanto presente all'interno del fascicolo del Comune di Montebello Jonico l'immobile risulta essere sanato, ma difforme allo stato dei luoghi con presenza di abusi, difformità interne e prospettiche (aperture finestre e dimensioni diverse) (All.6.i).

Non è presente la “Dichiarazione di agibilità dell'immobile pignorato”

A tal punto mettendo a confronto lo stato di fatto con l'elaborato urbanistico ad oggi presente al Comune di Montebello Jonico, quest'ultimo risulta difforme (All.6.l).

Detto ciò, per poter sanare le difformità relative al **sub 1**, interne nonché quelle prospettiche, necessita la presentazione di una SCIA in sanatoria.

In tabella sotto riportata vengono riportate le spese da sostenere:

	Tipologia	Abuso	Pratiche edilizie	Importo sanzione [€]	Diritti di Segreteria	Costo lavori
1	Errata rappresentazione dello stato dei luoghi	Aperture porte interne; dimensioni muri; aperture finestre	SCIA in sanatoria	€ 1.032,00	€ 50,00	
2	Demolizione aree abusive	Sub 3				2.156,56
Totale 3.238,56						
Totale + IVA 3.713,00						

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

	Pratica	Compenso professionale [€]		Compenso medio riconosciuto [€]
		min	Max	
1	SCIA in sanatoria	1.000,00	1.500,00	1.250,00
Totale + cassa + IVA				1.586,00

La somma dei costi riportati, riferiti all'immobile oggetto di pignoramento, ammontano a:

€ 5.299,00

Mentre se si dovesse sanare la difformità relativa al **sub 2**, necessiterà presentare una SCIA in sanatoria.

In tabella sotto riportata vengono riportate le spese da sostenere:

	Tipologia	Abuso	Pratiche edilizie	Importo sanzione [€]	Diritti di Segreteria	Costo lavori
1	Errata rappresentazione dello stato dei luoghi	Aperture porte interne; dimensioni muri; aperture finestre	SCIA in sanatoria	€ 1.032,00	€ 50,00	
Totale 1.082,00						

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

	Pratica	Compenso professionale [€]		Compenso medio riconosciuto [€]
		min	Max	
1	SCIA in sanatoria	1.000,00	1.500,00	1.250,00
Totale + cassa + IVA				1.586,00

La somma dei costi riportati, riferiti all'immobile oggetto di pignoramento, ammontano a:

€ 2.668,00

Per quanto concerne le opere che risultano realizzate abusivamente, sarà possibile verificare se l'immobile rientri in una delle due casistiche di seguito riportate:

- Riapertura del condono edilizio tardivo art. 40 comma 6 della L. 47/85 (120 gg per il deposito della pratica con allegati tutti i nulla osta degli enti coinvolti);
- SCIA in sanatoria per opere ante '77 ai sensi della legge n. 105/2024 di conversione con modificazioni del DL n. 69/2024

Dai certificati dei vincoli esistenti sul terreno ove è sito l'immobile (**All.1.i**) si evince che esistono i seguenti vincoli:

1. Vincolo sismico;
2. Vincolo idrogeologico;
3. Vincolo PAI (rischio frane).

Per il 3. vincolo è stato verificato che l'immobile ricade in zona R3 (**All.6.m**).

Come riportato all'interno dell'art.17 del testo "Norme di attuazione e Misure di Salvaguardia" le azioni consentite sono molto limitanti, ma nello specifico, al 4° comma del suddetto articolo cita che *"Sugli edifici già compromessi nella stabilità"*

strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli volti alla tutela della pubblica incolumità.”. **Visto che dai sopralluoghi sono emerse delle lesioni a vista sulla struttura dell'immobile, e vista l'onerosità delle prove da effettuarsi per la richiesta di eventuale parere dell'ente (studio di compatibilità geomorfologica – art.17 comma 3) i costi per l'avvio dell'iter per la verifica dei requisiti/dell'idoneità a regolarizzare il vano abusivo realizzato al 1° piano, non collegato direttamente all'abitazione, a parere dello scrivente, risulta antieconomico,** come dettagliato al punto 2.14; per tali motivi si è proceduto a quantificare i costi di demolizioni delle pareti e della tettoia, come da allegato (**All.6.n**).

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

“verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;”

L'immobile oggetto di pignoramento, verificati gli atti di causa, verificato il contesto ove è inserito il bene, la visura catastale, l'atto di donazione del 13 marzo 1973 trascritto dal Notaio Avv. Andrea Zagami, il certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c., le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, e il contratto di finanziamento (**All.7.a**) è possibile asserire che:

- non è gravato da “uso civico”;
- non è gravato da “livello”;
- non è gravato da “censo”.

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

“specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, sono state chieste le spese fisse di gestione e di manutenzione del bene di proprietà.

Il nipote della debitrice esecutata ha fornito solo la bolletta della luce (**All.8.a**), dichiarando, allo scrivente CTU, le altre spese che sostiene per la manutenzione dell'unità immobiliare, le quali vengono riportate di seguito:

	Descrizione	Compendio immobiliare		
		Spese mensili	Spese bimestrali	Spese Annue
1	Luce	€	€ 354,58	€ 2.127,48
2	Gas	€ -	€ 23,00	€ 138,00
3	Acqua	€ -	-	-
4	TARI			€ 200,00
5	PELLET	€ -	€ -	€ 200,00
Totale Spese				€ 2.665,48

Il nipote ha dichiarato di non avere a disposizione una bolletta relativamente alla tassa TARI e che annualmente spendono circa € 200,00.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento dell'acqua il nipote della debitrice esecutata ha dichiarato di esser collegato direttamente alla sorgente, infatti come si evince dalle fotografie (**All.8.b**) è presente un pozzetto ove convogliano le acque della sorgente e vengono pompate da una pompa elettrica al serbatoio presente al piano primo.

Non è presente un condominio essendo un'unità indipendente.

Non sono presenti procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

2.9. Quesito 9 – Vendibilità del bene:

“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile oggetto di pignoramento, a seguito della denuncia di variazione effettuata dallo scrivente, come specificato all'interno del quesito n.4, è costituito da numero tre unità:

1. Una unità di tipo residenziale – sub 1 A03 (All.4.f)
2. Una unità di tipo deposito – sub 2 C2 (All.4.g)
3. Una unità di tipo deposito – sub 3 C2 (All.4.h)

Avendo scorporato le due unità aventi i requisiti di deposito, come anche specificato dalla circolare dell'AGE con prot. n. 223119 del 4 Giugno 2020, ad oggi il bene pignorato è costituito da n. 3 unità distinte e accessibili separatamente, per cui **è possibile vendere il bene in n.3 (tre) lotti con accesso indipendente.**

2.10. *Quesito 10 – Divisibilità del bene:*

“dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;”

L'immobile è pignorato per l'intera quota, il bene appartiene al debitore per quota 1/1.

Come riportato al quesito 9, il bene verrà valutato in n.tre lotti.

La stima relativa ai sub 1 e 2, è rimandata all'interno del quesito 14 codificati con lotto 1 e lotto 2:

- Immobile sub 1 → lotto 1
- Immobile sub 2 → lotto 2

Il lotto n.3, unità deposito, come specificato all'interno del punto 2.6, lo scrivente CTU ritiene che i costi di regolarizzazione del vano siano estremamente superiori rispetto al valore venale calcolato all'interno del punto 2.14.1.3 e 2.14.3.3. Per tali motivi si consiglia la demolizione.

2.11. Quesito 11 – Titoli legittimi degli immobili:

“accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;”

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato accertato, assieme al custode giudiziario, che l’unità immobiliare è occupata dal debitore esecutato e dai suoi familiari conviventi.

È stato consegnato allo scrivente, da parte del debitore, l’atto di donazione del terreno ove è stato edificato l’immobile (**All.11.a**).

4. ATTO DI DONAZIONE

Repertorio n.616, del 1° marzo 1973 notaio Dott. Andrea Zagami sottoscritto a Reggio Calabria e trascritto il 26 marzo 1973 al n. 5014 e n° di registro particolare 4665.

L’atto risulta esser registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Non risultano essere presenti atti di locazione per l’immobile oggetto di stima.

2.12. Quesito 12 - Assegnazione coniugale del bene:

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

L’immobile è occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari conviventi: la figlia, il nipote e la moglie del nipote come attestato dal 1° verbale di sopralluogo del 30/07/2024 (**All.1.a**).

2.13. Quesito 13 – Presenza di eventuali vincoli:

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

Lo scrivente in data 05 Settembre 2024 ha ricevuto i certificati di destinazione urbanistica e dei vincoli tutori ed inibitori con prot. N. **11536.2024 (All.1.i)**

Dal certificato risulta che la particella 277 del foglio di mappa 12 è soggetta ai seguenti vincoli tutori ed inibitori:

5. Vincolo sismico;
6. Vincolo idrogeologico;
7. Vincolo PAI (rischio frane).

Dallo studio degli atti e dalle verifiche effettuate **non** risultano esistenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sull’immobile **non sono** presenti vincoli condominiali.

2.14. Quesito 14 – Stima dell'immobile:

“determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene;”

2.14.1 Valutazione OMI

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

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (**All.14.a**) pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa all'Anno 2023 - Semestre 2 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trovano gli immobili da stimare è la seguente:

- **“R1/Extraurbana/ZONE RURALI” del Comune di Montebello Jonico (RC)**

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

- Perimetri OMI livello provinciale



(Stralcio Mappa GEOPoi – OMI – Agenzia delle Entrate)

2.14.1.1 Valore OMI sub 1

Per quanto riguarda il bene pignorato di proprietà della Sig. -----, trattasi di “abitazioni di tipo economico”, risulta con riferimento ad immobili a destinati a “Abitazioni di tipo economico” in stato di conservazione mediocre, il valore unitario di vendita è compreso tra un Valore Massimo pari ad € 520,00 e un Valore Minimo pari ad € 360,00 al m² di superficie lorda;

Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, un Valore di Zona V_m pari ad € 360,00 al m² di superficie lorda (corrispondente al valore minimo di zona).

Per i beni in esame si adottano i coefficienti correttivi riportati in letteratura, per come di seguito riportato in tabella:

<i>Coefficiente</i>	<i>Valore</i>
K_1	0,70
K_2	0,95
K_3	0,90
K_4	0,90

K_5	1,05
K_6	1,00
K_7	0,70

K_1 (Standard di vetustà): anno di costruzione 1966 (ad oggi 58 anni) = 0,70;

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

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

K_4 (Standard di manutenzione del fabbricato): scadente = 0,90;

K_5 (Standard di dimensione): sup. > 100 mq con due bagni = 1,05;

K_6 (Standard di posizione): Nessun orientamento prevalente = 1,00;

K_7 (Standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): Scadente = 0,70.

Ne deriva che il valore unitario dell'immobile V_i risulta essere:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0,40 \times 360,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 144,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

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

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

Superfici principali			
Descrizione	$S [m^2]$	Incidenza	$SCV [m^2]$
Superficie utile netta calpestabile	172,40	100%	172,40
Muri perimetrali	20,10	100%	20,10
Parete divisoria interna (non portante)	13,05	100%	13,05
Muri perimetrali in comunione	4,70	50%	2,35

Superfici di ornamento			
Descrizione	$S [m^2]$	Incidenza	$SCV [m^2]$
Balconi e lastrici solari	25,00	25%	6,25
	4,90	10%	0,49

Totale Superficie Commerciale Vendibile	214,64
--	---------------

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

$$V_a = V_i \times S_c = 144,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 214,64 \text{ m}^2 = \text{€ } 30.908,16$$

2.14.1.2 Valore OMI sub 2

Il sub 2 risulta che con riferimento ad immobili a destinati a “Box” in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un Valore Massimo pari ad € 435,00 e un Valore Minimo pari ad € 300,00 al m² di superficie lorda.

Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, un Valore di Zona V_m pari ad € 350,00 al m² di superficie lorda.

Ne deriva che il valore unitario dell'immobile V_i risulta essere:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0,40 \times 350,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 140,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

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

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

Superfici principali			
Descrizione	S [m ²]	Incidenza	SCV[m ²]
Superficie utile netta calpestabile	31,60	100%	31,60
Muri perimetrali	6,90	100%	6,90
Muri perimetrali in comunione	3,60	50%	1,80
Totale Superficie Commerciale Vendibile			40,30

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

$$V_a = V_i \times S_c = 140,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 40,30 \text{ m}^2 = \text{€ } 5.642,00$$

2.14.1.3 Valore OMI sub 3

Il sub 3 risulta che con riferimento ad immobili a destinati a “Box” in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un Valore Massimo pari ad € 435,00 e un Valore Minimo pari ad € 300,00 al m² di superficie lorda.

Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, stato rustico, senza alcuna rifinitura un Valore di Zona V_m pari ad € 300,00 al m² di superficie lorda – corrispondente al valore minimo di zona.

Ne deriva che il valore unitario dell'immobile V_i risulta essere:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0,40 \times 300,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = \text{€ } 120,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

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

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

Superfici principali			
Descrizione	$S \text{ [m}^2\text{]}$	Incidenza	$SCV \text{ [m}^2\text{]}$
Superficie utile netta calpestabile	23,00	100%	23,00
Muri perimetrali	2,35	100%	2,35
Muri perimetrali in comunione	2,40	50%	1,20

Superfici di ornamento			
Descrizione	$S \text{ [m}^2\text{]}$	Incidenza	$SCV \text{ [m}^2\text{]}$
Balconi e lastrici solari	8,40	25%	2,10

Totale Superficie Commerciale Vendibile	28,65
--	--------------

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

$$V_a = V_i \times S_c = 120,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 28,65 \text{ m}^2 = \text{€ } 3.438,00$$

2.14.2 Immobili di comparazione

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

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

Descrizione	Zona	Comune di Montebello Jonico Indirizzo	Stato di conservazione	Sup.(mq)	Val. unitario (€/mq)	Val. comm. Totale (€)
Civile abitazione	Periferica	Stinò, 49	Mediocre	200	475,00	95.000,00
Civile abitazione	Periferica	Stinò	Mediocre	120	416,67	50.000,00
Civile abitazione	Periferica	Tegani, 13	Normale	400	550,00	220.000,00
Valore unitario medio (V_{um})(Euro/mq)				480,56		

Dall'indagine effettuata però gli immobili trovati sono siti nell'area sud di Montebello, ovvero, se parliamo in termini di linea d'area, si sono trovati immobili simili a quello oggetto di pignoramento a quasi 7 km di distanza, infatti la località Stinò si trova a circa 3,00 km in linea d'area dalla spiaggia di Saline mentre l'immobile oggetto di pignoramento a circa 10,00 km in linea d'area.

È stata effettuato anche una ricerca nel servizio offerto dall'Agenzia delle Entrate “**OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati**” ma dal 2019 ad oggi non è stata

registrata nessuna compravendita immobiliare, neanche nel centro di Montebello Jonico.

Ne consegue che non esistono valori immobiliari all'interno dell'area oggetto di valutazione.

Si ritiene che il valore di 480,56 €/mq sia troppo elevato.

Medesimo discorso è applicabile anche per le due unità a destinazione deposito.

2.14.3 CONCLUSIONI

Per determinare il prezzo di vendita si prenderà a riferimento solo il valore ricavato dalla valutazione OMI

2.14.3.1 Valore di mercato sub 1

A tale valore occorre applicare la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

$$€ 30.908,16 * (1 - 0,15) = € 26.271,94$$

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

$$€ 26.271,94 - (5.299 + 88,87) = € 20.884,07$$

Alla luce di quanto detto e considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento oltre che la propria esperienza professionale e conoscenza del mercato immobiliare attuale, lo scrivente ritiene assegnare il seguente valore:

€ 20.884,07 (diconsi euro ventimilaottocentoottantaquattro,07).

Descrizione	Entità
Valore	€ 20.884,07
Valore in arrotondamento per la vendita	€ 21.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA:**€ 21.000,00** (diconsi euro VENTUNOMILA/00)*2.14.3.2 Valore di mercato sub 2*

A tale valore occorre applicare la riduzione del 20% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

$$€ 5.642,00 * (1 - 0,10) = € 5.077,80$$

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

$$€ 5.077,80 - (2.668,00) = € 2.409,80$$

Alla luce di quanto detto e considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento oltre che la propria esperienza professionale e conoscenza del mercato immobiliare attuale, lo scrivente ritiene assegnare il seguente valore:

€ 2.409,80 (diconsi euro duemilaquattrocentonove,80).

Descrizione	Entità
Valore	€ 2.409,80
Valore in arrotondamento per la vendita	€ 2.500,00

PREZZO A BASE D'ASTA:**€ 2.500,00** (diconsi euro DUEMILACINQUECENTO/00)



2.14.3.3 Valore di mercato sub 3



A tale valore occorre applicare la riduzione del 10% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

$$\text{€ } 3.438,00 * (1 - 0,10) = \text{€ } 3.094,20$$



Per l'unità sub 3, vista la posizione non accessibile direttamente su strada, essendo i costi per sanare il vano realizzato abusivamente estremamente superiori rispetto al valore venale dell'immobile calcolato, si consiglia la sua demolizione.





3. CONCLUSIONI:



Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione, che si compone di n.37 pagine oltre agli allegati, ritiene di aver esaurientemente assolto all'incarico ricevuto e, in ogni caso, si rende disponibile a eventuali chiarimenti.

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



Tanto dovevo in adempimento del compito affidatomi

Ossequi

Reggio di Calabria 20/09/2024



Il C.T.U.



Dott. Ing. Fabio Politi

