

**Tribunale Ordinario di Reggio di Calabria
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Reggio di Calabria**

Proc.:

n.49/2023 RG

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Francesco Maria Antonio BUGGE'

RELAZIONE DI CTU

L'esperto
Ing. Pasquale CORRADO

PREMESSA	2
IMMOBILE PIGNORATO	7
SOMMARIO RESOCONTO DELLE OPERAZIONI SVOLTE	7
RISPOSTE AI QUESITI	9
1. Risposta al quesito n.1	9
2. Risposta al quesito n.2	12
DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	12
CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE PIGNORATO.....	27
DATI CATASTALI	29
CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	31
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	33
3. Risposta al quesito n.3	33
4. Risposta al quesito n.4	34
5. Risposta al quesito n.5	36
6. Risposta al quesito n.6	37
7. Risposta al quesito n.7	39
8. Risposta al quesito n.8	39
9. Risposta al quesito n.9	40
10. Risposta al quesito n.10.....	40
11. Risposta al quesito n.11.....	41
12. Risposta al quesito n.12.....	41
13. Risposta al quesito n.13.....	42
14. Risposta al quesito n.14.....	42
CRITERIO DI STIMA	42
STIMA DELL'IMMOBILE.....	43
CONCLUSIONI	50
ALLEGATI	51



**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**Promossa da
INTESA SAN PAOLO SPA**

**Nei confronti di
XXXXXXXX XXXXXXXX



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 09/10/2023, il **G.E. Dott. Francesco Maria Antonio Buggè** ha nominato il sottoscritto ing. XXXXXXXX Corrado, esperto per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incumbenti di cui all'art. 173 bis, nella Procedura Esecutiva Immobiliare **n.49/2023 R.G.Es.**, promossa da **INTESA SAN PAOLO SPA** nei confronti del Sig. **XXXXXXXX XXXXXXXX**, ponendo i seguenti quesiti:

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; 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 l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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.*

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto dovrà:

- 1) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti,

redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;

- 2) depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la **perizia di stima in versione privacy** (ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetto terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita) nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;
- 3) inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 4) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 5) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 6) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia

- estrazione di qualsiasi titolo edilizio dell'immobile presso il Comune di Condofuri (RC) (*v. allegato 3b*).
- g*) in data **24/10/2023**, effettuato richiesta del certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori a mezzo del portale SUE (Sportello Unico per Edilizia) (*v. allegato 3a*);
- h*) in data **08/11/2023**, ottenuto copia titolo edilizio dall'archivio notarile di Milano: "Testamento rogato dal notaio Aurelio Gavazzi 19/10/2006 - Rep.268485" (*v. allegato 4a*);
- i*) in data **09/11/2023**, (previo accordo con il Custode Giudiziario **dott. Maurizio Alfieri**), è stato effettuato primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia (*v. allegato 1a*);
- j*) in data **13/11/2023**, trasmessa p.e.c. con richiesta di informazioni all'amministratore del condominio (*v. allegato 1b*);
- k*) in data **17/11/2023**, eseguito richiesta presso ufficio ATERP di Reggio Calabria (*v. allegato 3d*);
- l*) in data **17/11/2023**, eseguito richiesta presso ufficio "Archivio di Stato" di Reggio Calabria (*v. allegato 3e*);
- m*) in data **17/11/2023**, ottenuto Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori rilasciato dal Comune di Condofuri (RC) (*v. allegato 4b*);
- n*) in data **23/11/2023**, effettuato accesso presso ufficio "Archivio di Stato" di Reggio Calabria (*v. allegato 4g*);
- o*) in data **28/11/2023**, trasmessa p.e.c. con richiesta di informazioni all'amministratore del condominio (*v. allegato 1b*);
- p*) in data **29/11/2023**, ottenuto p.e.c. di risposta da Comune di Condofuri (*v. allegato 4c*);
- q*) in data **14/12/2023**, ricevuta p.e.c. dall'amministratore di condominio (*v. allegato 1c*);
- r*) in data **02/01/2024**, richiesta proroga di 60 giorni per il completamento delle indagini e la redazione del proprio elaborato peritale;
- s*) in data **08/01/2024**, ottenuto dall'ill.mo G.E. autorizzazione alla proroga;
- t*) in data **25/01/2024**, ricevuta p.e.c. dall'amministratore di condominio (*v. allegato 1c*);

- u)** in data **30/01/2024**, ottenuto presso archivio notarile di Reggio Calabria: “Atto di Compravendita rep.30403 - 22/03/1990 notaio Autuori Maria Luisa”, previa richiesta effettuata il **23/01/2024** (*v. allegato 4e*);
- v)** in data **20/02/2024**, trasmessa pratica in DocFa causale: “Inserimento planimetria immobile” (*v. allegato 8a*);
- w)** in data **23/02/2024**, ottenuto per mezzo del sistema informatico “SISTER” dell’Agenzia delle Entrate, la Planimetria catastale dell’immobile (dopo inserimento con DocFa) (*v. allegato 2d*);
- x)** in data **27/02/2024**, ottenuto per mezzo del sistema informatico “SISTER” dell’Agenzia delle Entrate, la visura storico catastale dell’immobile dopo la variazione (*v. allegato 2e*);
- y)** In data **27/02/2024**, il tecnico Pianificatore Terr. Franchini Maurizio ausiliario del CTU, ha inviato per mezzo del portale informatico APE-CALABRIA, l’Attestazione di Prestazione Energetica dell’immobile (*v. allegato 7a*).
- z)** In data **02/03/2024**, depositato in via telematica, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati richiesti.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 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;*

1. Risposta al quesito n.1

Il sottoscritto, esaminata la documentazione messa agli atti dalla parte creditrice, ha verificato la sua completezza di cui all’art. 567, co. 2 c.p.c.

L'esperto precisa quanto segue:

- **il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, sottoscritta dal notaio dott. Niccolò Tiecco;**

dall'analisi della suddetta certificazione notarile sostitutiva (v. *all. 9a*), si specifica quanto segue:

A. Il notaio certifica che l'immobile oggetto del pignoramento, è di esclusiva piena proprietà del signor XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Condofuri (RC) il 06 luglio 1953, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, cui è pervenuto per **successione devoluta per testamento rogato dal Notaio Gavazzi Aurelio il 19 ottobre 2006, Repertorio 268485**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria — Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22 gennaio 2007 ai NN. 1633/1053 di formalità, in morte del signor XXXXXXXX XXX nato a Condofuri (RC) il 05 ottobre 1936 e deceduto il 11 settembre 2006, presentata presso l'Ufficio del Registro di Reggio Calabria il 16 gennaio 2007 al numero 94 volume 143/7, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17 aprile 2008 ai NN. 7148/5331 di formalità.

Il Notaio rileva, altresì, Atto di Accettazione tacita di eredità, rogato dal Notaio Gavazzi Aurelio in data 19 ottobre 2006, Repertorio 268485, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22 gennaio 2007 ai NN. 1634/1054 di formalità in favore del signor XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Condofuri (RC) il 06 luglio 1953 e contro il signor XXXXXXXX XXX nato a Condofuri (RC) il 05 ottobre 1936.

Il Notaio certifica che, quanto dichiarato in successione, era pervenuto al defunto con Atto di Compravendita rogato dal Notaio Autuori Maria Luisa il 23 marzo 1990, Repertorio 30403, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di REGGIO CALABRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17 aprile 1990 ai NN.5212/4402 di formalità.

B. Il notaio certifica che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile in oggetto, alla data del 03 agosto 2023, risulta essere censito

al Catasto fabbricati del Comune di Condofuri (RC) al Foglio 64 particella 143 subalterno 8, Categoria A3, consistenza vani 5, Rendita Euro 232,41; indirizzo Piazza Stazione, Piano S1-T.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'esperto, sulla base dei documenti in atti, predispone il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE NN. 15303/11186 del 31/07/2023

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dall'UNEP Corte d'Appello di Reggio Calabria (RC) in data 01/07/2023, Repertorio n.° 1251, in favore di: INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino (TO) P.I. 00799960158

e contro:

il signor XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Condofuri (RC) il 06 luglio 1953 c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto censita al **Catasto fabbricati del Comune di Condofuri (RC) al Foglio 64 particella 143 subalterno 8** Categoria A3, consistenza vani 5, Rendita Euro 232,41.

Il CTU ha provveduto per mezzo del portale informatico "SISTER" dell'Agenzia dell'Entrate, ad acquisire la visura storica aggiornata (v. *all. 2b*) utile per la corretta identificazione del bene pignorato, altresì ha constatato l'assenza della planimetria catastale dell'immobile (v. *all. 2c*).

Lo scrivente ha effettuato richiesta all'Amministrazione competente, di fornitura dei certificati di destinazione urbanistica e vincoli inibitori, della zona oggetto di pignoramento (v. *allegato 3a*).

In seguito alla richiesta, è stato fornito il certificato di destinazione urbanistica della zona oggetto di pignoramento (v. *all. 4b*), descritto successivamente nella risposta al *quesito n.5*.

QUESITO 2) *descrive, 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;*

2. Risposta al quesito n.2

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO



Figura 1- Vista aerea della posizione dell'immobile insistente sul fabbricato cerchiato con il colore rosso

L'immobile oggetto di atto di pignoramento, si trova al piano terra rialzato (primo piano fuori terra) di un fabbricato di maggiore consistenza a tre piani f.t e seminterrato, sito in via Prassitele n.37, prospiciente la stazione ferroviaria di Condofuri Marina - nella zona semiperiferica del Comune di Condofuri (RC).



Figura 2- Vista esterna del fabbricato con indicazione (in rosso) della posizione dell'immobile

o **Descrizione dell'edificio e parti comuni:**

L'edificio di cui è parte l'immobile pignorato, per come precedentemente descritto, si trova nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria nella frazione di Condofuri Marina.

L'intero fabbricato di n.3 piani fuori terra, nel suo complesso è costituito da due distinte palazzine di forma rettangolare e contigue fra loro (una posta a SUD e l'altra a NORD), ogni palazzina è dotata di un vano scala per l'accesso alle abitazioni del fabbricato.

Completano il fabbricato un piano seminterrato ed una copertura a tetto piano calpestabile (lastrico solare).

Il fabbricato è costituito in Condominio e per mezzo di informazioni pervenute dall'Amministratore del Condominio pro-tempore (v. **allegato 1c**), si è appreso che le parti comuni dell'immobile sono:

- A) il lastrico solare;
- B) il vano scala ove vi è l'accesso all'immobile;
- C) l'intera corte esterna al Condominio.

Tramite un cancello posto in fregio alla via Prassitele – al civico 37 – si accede alla corte comune (v. *foto da 1 a 7 all.5a*), dalla quale è direttamente raggiungibile il portone del vano scala della palazzina (v. *foto 9 all.5a*).

L'abitazione, oggetto della presente stima, è situata al piano rialzato nella palazzina posta a NORD del fabbricato e per mezzo del vano scala (non fornito di ascensore) è possibile accedervi (v. *foto da 10 a 12 all.5a*).

All'interno della corte condominiale, nel corso dell'accesso presso i luoghi, sono stati rilevati dei manufatti (posti lungo il confine ovest della particella) probabilmente adibiti a magazzini/deposito, realizzati in muratura con copertura a falda in lamiera ondulata e chiusi da porte prevalentemente metalliche (v. *foto 56 a 59 all.5a*).

Il lastrico solare condominiale è accessibile dal vano porta dell'abbaino raggiungibile solo per mezzo di una scala in legno a pioli posta al pianerottolo del 2° piano (3° piano f.t.), quindi, non vi è un collegamento verticale fisso (v. *foto 60 e 61 all. 5a*).

Attraverso una porta metallica, quindi, si accede al lastrico solare – privo di parapetto – delimitato da muretti di altezza di circa 30 cm sui quali sono presenti i fori per il deflusso delle acque meteoriche verso i cornicioni e successivamente verso i discendenti dei pluviali.

Il piano del lastrico solare è pavimentato con marmette di cemento ed in parte è rivestito da guaina impermeabile bituminosa con strato superiore in ardesia di colore rosso (v. *foto da 62 a 65 all. 5a*).

Strutturalmente il fabbricato è così caratterizzato:

- strutture portanti verticali e orizzontali in conglomerato cementizio armato;
- pareti esterne in muratura di mattoni di laterizio dello spessore di 35 cm;
- solai del tipo a nervature parallele di cemento armato e laterizi;
- tetto piano praticabile.

Si riportano sinteticamente le caratteristiche architettoniche dell'intera particella:

- I prospetti del fabbricato, non di particolar pregio architettonico, sono risolti architettonicamente rispondendo alle esigenze di distribuzione interna degli spazi; il paramento esterno, nel complesso in discreto stato di conservazione, si presenta intonato con malta di cemento e tinteggiato di colore chiaro (v. *foto 1 – 2 e 6, 41-42 all. 5a*).

➤ La **corte di pertinenza**, delimitata da muri in parte intonacati e tinteggiati di bianco, è accessibile per mezzo di cancelli metallici (pedonale e carrabile) posti in fregio alla via Prassitele (già Piazza Stazione) ed è pavimentata in parte in battuto di cemento e in parte ricoperta da terreno/ghiaietto.

Lungo il perimetro del fabbricato e, in particolare, nella parte antistante il portone condominiale, vi è una porzione del piano di calpestio della corte pavimentata a modo marciapiede con marmette di cemento di forma quadrata. (v. **foto da n. 5 a n. 7 all. 5a**).

➤ Il **lastrico solare** comune, privo di parapetti è accessibile dal piccolo abbaino raggiungibile dal pianerottolo del piano secondo (3° f.t.) per mezzo di una scala a pioli in legno amovibile (v. **foto da 60 a 65 all. 5a**).

➤ Il **piano cantinato** è raggiungibile per mezzo di una scala esterna accessibile dalla corte comune, esso non utilizzato, si presenta in condizione di abbandono (v. **foto da n. 47 a n. 51 all. 5a**);

➤ Il portone metallico di ingresso della palazzina, di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di perizia, è posto lungo il lato nord – est del fabbricato, si presenta in un buono stato di conservazione e conduce al vano scala condominiale di collegamento verticale con le altre unità immobiliari della palazzina (v. **foto n.9 all. 5a**).

➤ Il **vano scala** della palazzina, comune alle abitazioni poste dal piano primo al terzo f.t., non è dotato di ascensore.

Le pareti sono tinteggiate di colore “nocciola”, il pianerottolo di accesso è pavimentato con marmette in graniglia di marmo, invece le rampe sono pavimentate in marmo (v. **foto 10 e 11 all. 5a**).

o **Descrizione IMMOBILE PIGNORATO: Abitazione civile con annessa cantina**

All'immobile oggetto di pignoramento, identificato catastalmente dal subalterno 8, si accede dal vano scala condominiale (posto a Nord) raggiungendo il pianerottolo del piano rialzato ove è posto il portoncino caposcala d'ingresso, in legno e in mediocri condizioni (v. **foto n.12 all. 5a**).

L'abitazione, a pianta regolare, occupa una porzione dell'intera superficie del piano rialzato (primo f.t.) del fabbricato; possiede un'altezza utile di circa 280 cm.

L'oggetto di pignoramento è composta dai seguenti vani, nominati per facilità nel seguente modo:

- A. Disimpegno;
- B. Cucina;
- C. Soggiorno;
- D. Camera 1;
- E. Bagno;
- F. Camera 2
- G. Balcone 1;
- H. Balcone 2.

Descritti come segue:

A. Il disimpegno (v. foto n. 14 – 15 e 16 all. 5a), possiede una superficie utile di circa 8,90 mq.

Al disimpegno si accede direttamente dal portoncino caposcala del pianerottolo del piano rialzato.

Da esso sono accessibili tutti i vani dell'appartamento (cucina, soggiorno, bagno, camera 1 e camera 2).

Il disimpegno è così rifinito:

- pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, con un punto luce;
- pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore con tonalità del marrone, e battiscopa di colore “bruno” intonato al colore del pavimento (v. foto n.36 all. 5a).



Figura 3 – 4 - Vista del disimpegno

B. La cucina (v. foto da n. 16 a 20 all. 5a), ha una superficie utile calpestabile di circa 12,00 mq ed è accessibile direttamente dal disimpegno, per mezzo di una porta vetrata a un battente in legno.

Il locale cucina è così rifinito:

- pareti tinteggiate di colore bianco, ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,50m (solo per la porzione in corrispondenza del mobile lavello);
- soffitti tinteggiati di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica di colore chiaro di forma quadrata (v. foto n.35 all. 5a);

Il locale cucina è arredato da un mobile lavabo, una cucina a libera installazione, un piccolo frigorifero; inoltre, è presente una cucina economica a legna dotata di canna fumaria installata nella parete vicino alla porta interna di ingresso.

Nella parete opposta vi è una porta finestra in legno a due battenti che conduce al balcone1.



Figura 5- Vista della cucina

C. Il soggiorno (v. foto da n. 21 a 23 all. 5a), è accessibile dal disimpegno tramite una porta cieca a un battente in legno; ha una superficie utile di circa 20,30 mq ed è così rifinita:

- pareti e soffitti tinteggiati di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica di colore scuro e battiscopa;
- porta finestra a due battenti in legno con vetro singolo dalla quale si accede al balcone2 con affaccio sulla corte comune.



Figura 6- Vista del soggiorno

D. La camera1 (v. foto n. 24 a 26 all. 5a), ha una superficie utile calpestabile di circa 12,85 mq ed è possibile accedervi dal disimpegno, per mezzo di una porta cieca a un battente in legno.

La camera1 è così rifinita:

- pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, con un punto luce;
- pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica, di colore scuro e battiscopa.
- una finestra a due battenti in legno con vetro singolo con affaccio sulla corte comune.

Si evidenzia che nelle pareti della camera1, sono localizzati in più punti macchie e/o rigonfiamenti dello strato di intonaco interno (in particolare nella parete interna verso il disimpegno e in corrispondenza di quella perimetrale), che fanno risaltare il cattivo stato di manutenzione.



Figura 7- Vista della camera 1

E. Il bagno (WC) (v. foto da n. 27 a 32 all. 5a), ha una superficie utile calpestabile di circa 3,80 mq; anch'esso come i vani precedentemente descritti è accessibile direttamente dal disimpegno tramite una porta cieca a un battente in legno.

Il bagno è dotato di una finestra in legno con vetro singolo e dotata di scuro interno con affaccio sulla corte interna.

Esso è così rifinito:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata;
- pareti rivestite con piastrelle di ceramica a forma quadrata a finitura lucida, fino ad un'altezza di circa 200 cm, oltre la quale le pareti, così come il soffitto, sono tinteggiati di colore bianco;
- un punto luce a soffitto e uno a parete in corrispondenza della zona lavabo;
- un lavabo in ceramica e un pensile specchiera;
- un vaso igienico, un bidet, una vasca in ceramica.
- un bollitore elettrico per la fornitura dell'acqua calda sanitaria.



Figura 8- 9- Vista del bagno

F. La camera2 (v. foto 33 e 34 all. 5a), ha una superficie utile calpestabile di circa 15,30 mq ed è possibile accedervi dal disimpegno, per mezzo di una porta cieca a un battente in legno.

La camera 2 è così rifinita:

- pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, con un punto luce;
- pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica, di colore scuro e battiscopa.
- una finestra a due battenti in legno con vetro singolo con affaccio sulla corte comune.

Si evidenzia (come per la camera1) che nelle pareti sono localizzate in più punti delle macchie e/o dei rigonfiamenti dello strato di intonaco interno, che fanno risaltare il cattivo stato di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 10- Vista della camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 11- Vista della camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

G. Il balcone 1 (v. foto 44 all. 5a), annesso all'abitazione ha una superficie utile calpestabile di circa 3,70 mq, si sviluppa lungo il lato est dell'abitazione, con affaccio sulla corte interna di pertinenza al fabbricato.

E' possibile accedervi direttamente dalla porta finestra del locale cucina.

L'ambiente esterno, è così rifinito:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica e battiscopa;
- parapetto avente un'altezza di circa 100 cm, realizzato in parte in ringhiera metallica e in parte con parapetti in muratura con soprastante copertina in marmo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 12 - Vista del balcone 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

H. Il balcone 2 (v. foto 43 all. 5a), annesso all'abitazione ha una superficie utile calpestabile di circa 3,20 mq, si sviluppa lungo il lato ovest dell'abitazione, con affaccio sulla corte interna di pertinenza al fabbricato.

E' possibile accedervi direttamente dalla porta finestra del locale soggiorno.

L'ambiente esterno, è così rifinito:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica e battiscopa;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- parapetto avente un'altezza di circa 100 cm, realizzato in parte in ringhiera metallica e in parte con parapetti in muratura con soprastante copertina in marmo.



Figura 13 - Vista del balcone 2

L'abitazione "sub 8" è abbinata a una **cantina di pertinenza**, posta al piano seminterrato raggiungibile da una scala accessibile dalla corte condominiale che conduce ad un disimpegno comune con le altre proprietà (*v. foto da n. 43 a n. 50 all. 5a*).

La cantina di pertinenza dell'abitazione, ha una superficie calpestabile di circa 7,10 mq e un'altezza utile di 2,25 m circa, attualmente, come tutte le altre cantine presenti al piano seminterrato, è in stato di abbandono.

Ad essa si accede per mezzo di una porta cieca a un battente in legno tintecciata di colore chiaro ed è dotata di una piccola finestra alta (lucernario).

Si presenta sprovvista di luce elettrica e di pavimentazione, le pareti ed il soffitto intonacate di bianco, presentano diversi segni di umidità e porzioni con intonaco ammalorato e distaccato, complessivamente è in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. (*v. foto da n. 52 a n. 55 all. 5a*).



Figura 14-15 - Vista della cantina

Gli ambienti sopra descritti, sono meglio rappresentati, nell'elaborato grafico - di seguito riportato - raffigurante la planimetria dello stato di fatto dell'appartamento, nello stato di consistenza rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo:

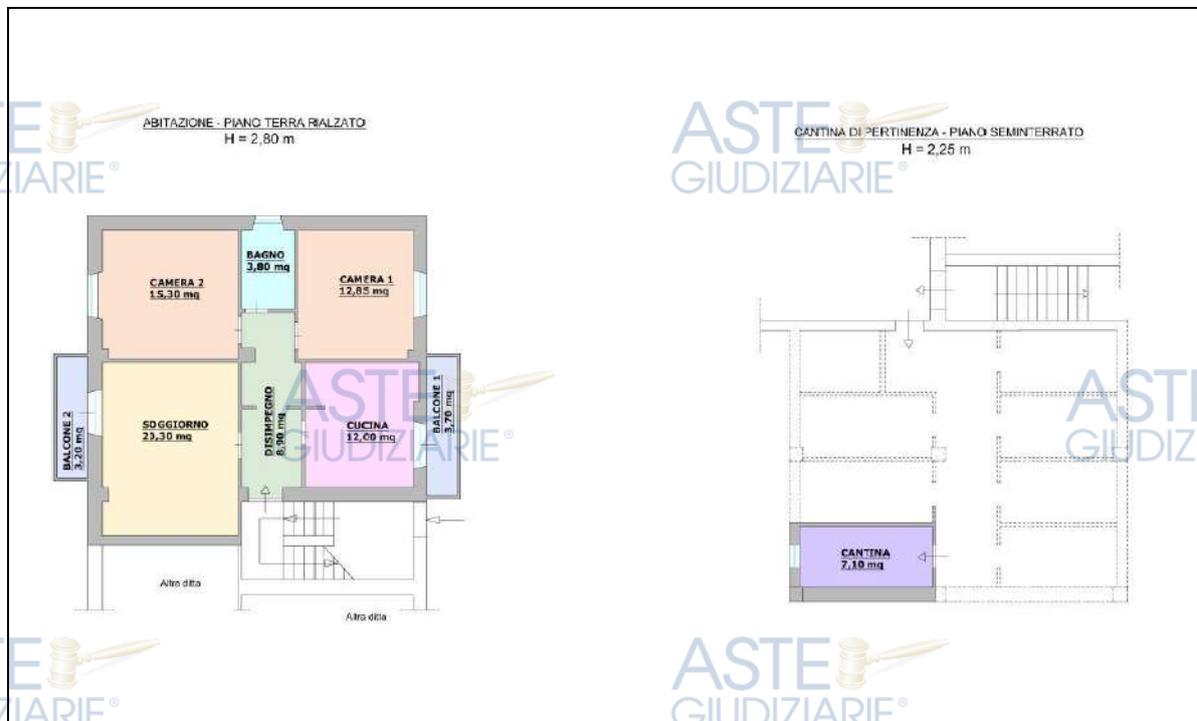


Figura 16- Planimetria stato di fatto immobile

Nella tabella di seguito riportata, si riassumono sinteticamente le superfici utili calpestabili dei vani costituenti l'immobile "sub8" oggetto di pignoramento:

IMMOBILE – "SUB 8"			
SUPERFICI UTILI CALPESTABILI			
Destinazione	Superficie utile calpestabile (mq)	Superficie utile calpestabile esterna (mq)	Superficie utile calpestabile Accessori indiretti (mq)
Disimpegno	8,90	-	-
Cucina	12,00	-	-
Soggiorno	20,30	-	-
Camera 1	12,85	-	-
Bagno	3,80	-	-
Camera 2	15,30	-	-
Balcone 1	-	3,70	-
Balcone 2	-	3,20	-
Cantina	-	-	7,10
TOTALE	73,15	6,90	7,10

Tabella 1 – Superfici utili calpestabili

Complessivamente, l'appartamento ha una superficie utile interna calpestabile pari a 73,15 mq circa, la superficie utile non residenziale delle aree esterne ovvero dei balconi è pari a circa 6,90 mq, invece come scritto in precedenza, la cantina di pertinenza esclusiva posta al piano seminterrato possiede una superficie utile calpestabile di 7,10mq circa.

Per una migliore rappresentazione dei luoghi, si allega la rappresentazione grafica del cespite pignorato (v. *all. 6a*) e la documentazione fotografica dello stesso (v. *all. 5a*).

CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE PIGNORATO

L'appartamento "sub 8" oggetto di pignoramento, presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

➤ **Caratteristiche Impiantistiche**

Dal sopralluogo effettuato in data 09/11/2023, è stata rilevata la presenza dei seguenti impianti esistenti:

1. Elettrico;
2. Idrico-sanitario;
3. Citofonico.

Della dotazione impiantistica, non è stato possibile documentarne la conformità alla normativa vigente in materia per l'impossibilità di reperire i certificati di conformità e di esecuzione a regola d'arte degli impianti, né in loco né presso gli uffici comunali.

La fornitura di energia elettrica dell'appartamento, è comunale ed è regolata da apposito contatore elettrico installato nel disimpegno dell'abitazione in prossimità del portoncino di ingresso privato (v. *foto n.13 all.5a*), attualmente l'immobile non è fornito di energia elettrica in quanto non possiede contratto di fornitura della stessa.

Anche la fornitura idrica è comunale ed è regolata da apposito contatore posto all'esterno dell'abitazione sul balcone 1 (v. *foto n.39 e n.46 all.5a*).

L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento e/o condizionamento e non è collegato alla rete di distribuzione del metano comunale.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico installato all'interno del bagno dell'abitazione (v. *foto n.30 all.5a*).

➤ **Caratteristiche Strutturali**

Il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato oggetto della presente consulenza possiede le seguenti caratteristiche strutturali:

- strutture portanti verticali e orizzontali (travi e pilastri) in conglomerato cementizio armato;
- pareti esterne in muratura di mattoni di laterizio dello spessore di circa 35 cm, finite ad intonaco civile e tinteggiate;
- solai del tipo a nervature parallele di cemento armato e laterizi;
- tetto piano calpestabile, ma non praticabile.



➤ **Opere di finitura**

Lo stato complessivo dei componenti edilizi e costruttivi, esterni ed interni, dell'immobile sono così descritti:

a) **Esternamente**

- La muratura in mattoni dello spessore di circa 35 cm, è intonacata al civile e rifinita con tinteggiatura di colore chiaro;
- Il portoncino caposcala d'ingresso all'abitazione si presenta uno stato di conservazione e manutenzione mediocre (*v. foto n. 12 all.5a*);
- Gli infissi (finestre e porte finestre) sono prevalentemente in legno a vetro singolo e presentano uno stato di conservazione mediocre e sono dotati di persiane in legno a lamelle fisse tinteggiate di colore azzurro in pessimo stato di conservazione (*v. foto n. 37 e n. 40 all.5a*); solo la finestra del bagno presenta uno scuro interno in legno (*v. foto n.27 all.5a*).

b) **Internamente**

- Le tramezzature in mattoni dello spessore di 12 cm circa, sono intonacate e tinteggiate di bianco come anche il soffitto;
- le pareti perimetrali ed il soffitto complessivamente sono in pessime condizioni, in generale nell'abitazione sono visibili segni di condensa ed ammaloramenti di intonaco;
- Il bagno a servizio dell'abitazione e il locale cucina presentano un rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica in buone condizioni;
- Le porte interne in legno tamburato tinteggiate sono in discrete condizioni;
- La pavimentazione dell'abitazione (*v. foto da n.46 a 48 all.5a*) è realizzata:
 - in piastrelle di ceramica (con finitura e colori diversi) in tutti i vani dell'abitazione e all'esterno nei balconi;

Per quanto descritto, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta:

- **in un stato di abbandono con i componenti edilizi e costruttivi con un insufficiente stato di conservazione;**
- **con scarse finiture ed un grado di vetustà;**





DATI CATASTALI



L'unità immobiliare oggetto di perizia, è identificata al catasto fabbricati del Comune di Condofuri (RC), al foglio 64, particella 143, sub 8, con i seguenti dati di classamento:

- Categoria "A/3" (abitazione di tipo economica);
- Classe "2";
- Consistenza "5 vani";
- Rendita catastale "EURO 232,41";



Meglio riassunti, nella seguente tabella:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
/	64	143	8	A/3	2	5 VANI	EURO 232,41
INDIRIZZO: PAZZA STAZIONE Piano S1 - T							

Tabella n.2: Dati identificativi immobile pignorato

Il bene è intestato all'esecutato Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX per l'intera quota di proprietà (si veda visura storica all.2b).

L'immobile di che trattasi, come scritto in precedenza, è un appartamento di tipo economico identificato con il "sub 8", ubicato al piano rialzato (primo f.t.) con annessa cantina al piano seminterrato, insistente in un fabbricato a tre fuori terra oltre seminterrato - censito al NCEU con la particella 143, meglio rappresentato nell'inerente stralcio del foglio di mappa n. 64, seguente:



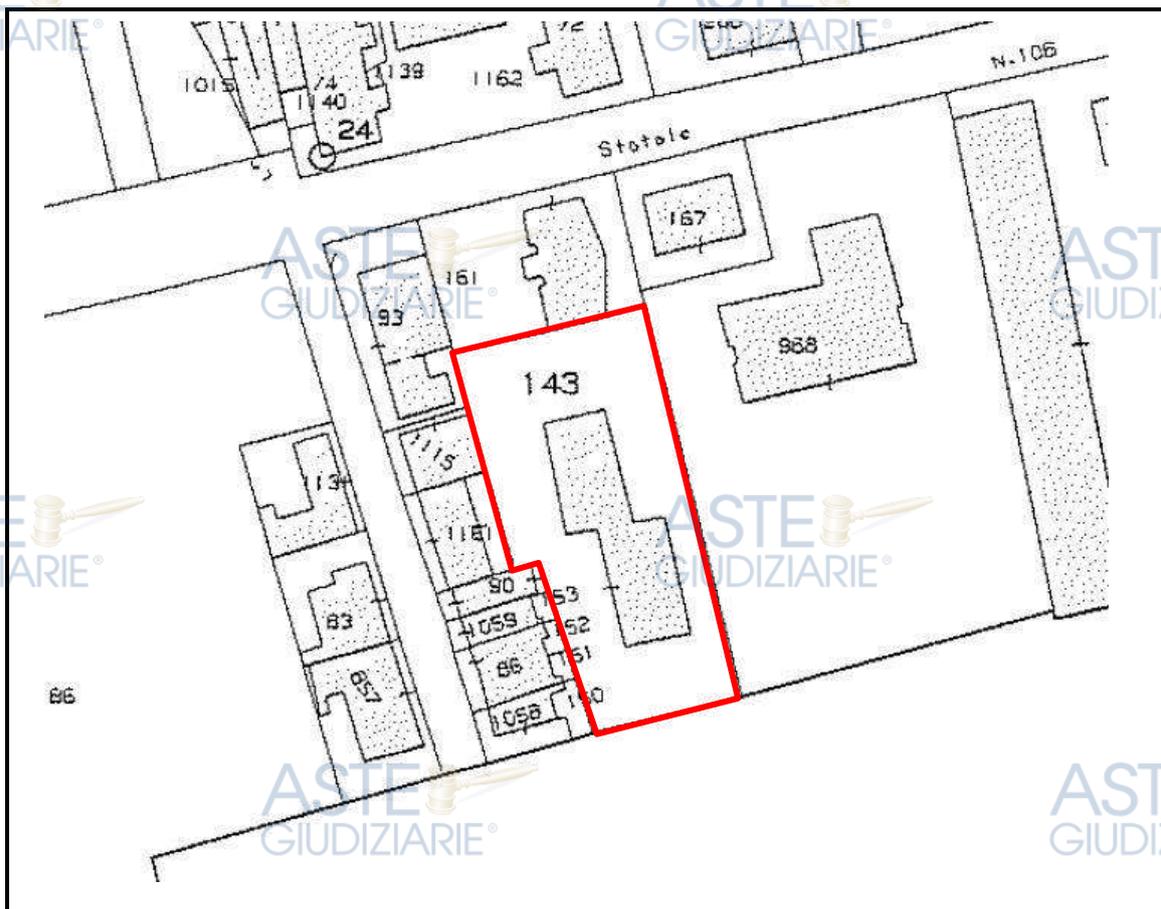


Figura 17– Individuazione su stralcio del foglio di mappa catastale del fabbricato identificato con la part.143 (individuato da contorno di colore rosso).

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio telematico dell'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizi Catastali in data 12/10/2023 è emerso che agli atti non è depositata alcun elaborato planimetrico della particella 143, né planimetria catastale, dell'immobile sub 8 (*v. allegato 2c*).

Ad ogni buon fine, si rileva che nel Verbale di Pubblicazione e Deposito di Testamento Olografo Rep. nn. 268.485 Racc. 32083 del 19 ottobre 2006 con cui il bene pignorato è pervenuto all'esecutato viene riferito quanto segue:

“... anche ai fini della trascrizione il componente descrive come segue i beni immobili di compendio dell'eredità:

- A) (...);
- B) *In Comune di Condofuri (RC) in Piazza Stazione, intera proprietà di un appartamento posto al piano terra con annessa cantina al piano cantinato. Il tutto risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 64 (sessantaquattro) mappale 143*

(centoquarantatre) sub. 8 (otto) Piazza Stazione piano T-S1 Cat. A/3 Cl. 2 Vani 5 R.C. euro 232,41 (duecentotrentadue virgola quarantuno). ...” (v. **allegato 4a**).

Dal punto di vista topografico, pur non avendo rinvenuto l’elaborato planimetrico per come sopra riferito, dallo stralcio del foglio di mappa catastale e da quanto rilevato in sede di sopralluogo è possibile riferire che il fabbricato confina su tutti i lati con la corte comune.

L’appartamento pignorato identificato con il “sub 8”, come descritto in precedenza, occupa una porzione del piano rialzato (primo f.t.) del fabbricato e ad esso si accede dal portoncino d’ingresso posto sul pianerottolo di piano (v. **foto n.12 all.5a**); quanto precedentemente riferito è stato desunto nel corso delle operazioni peritali di accesso all’abitazione, in quanto agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizi Catastali, come scritto in precedenza, non è stata depositata la planimetria catastale dell’u.i.u. (v. **all. 2c**).

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il fabbricato di cui è parte l’u.i.u. sub 8 pignorata, è sito in una zona residenziale, mediamente edificata, composta prevalentemente da fabbricati multipiano a prevalente destinazione di civile abitazione (per la maggior parte edifici del tipo economico, per lo più destinati a civile abitazione, con struttura in cemento armato, in media di tre/ quattro piani f.t.).

La zona è servita dai servizi principali primari collocati nelle immediate vicinanze (distribuzione energia elettrica, distribuzione idrico-sanitaria, rete fognaria urbana, rete telefonica, viabilità stradale di tipo comunale e pubblica illuminazione), ed è dotata di servizi di urbanizzazione secondari, nonché negozi, farmacie ecc., situati a poca distanza dall’ubicazione del bene pignorato

Il principale collegamento viario, per raggiungere il centro città di Reggio Calabria è la viabilità stradale statale SS 106, oltre che dalla stazione ferroviaria prospiciente l’ingresso del fabbricato in cui è ubicata l’abitazione pignorata.

Dalla viabilità stradale è, altresì, possibile raggiungere agevolmente i principali siti infrastrutturali e di trasporto.

In particolare, l’immobile in trattazione dista, in linea d’aria circa:

- 35,00 Km, dall'Aeroporto dello Stretto di Reggio Calabria;
- 39,00 Km, dalla Stazione Ferroviaria di Reggio Calabria;
- 42 Km, dal Porto di Reggio Calabria;

Come meglio rappresentato nella figura seguente:

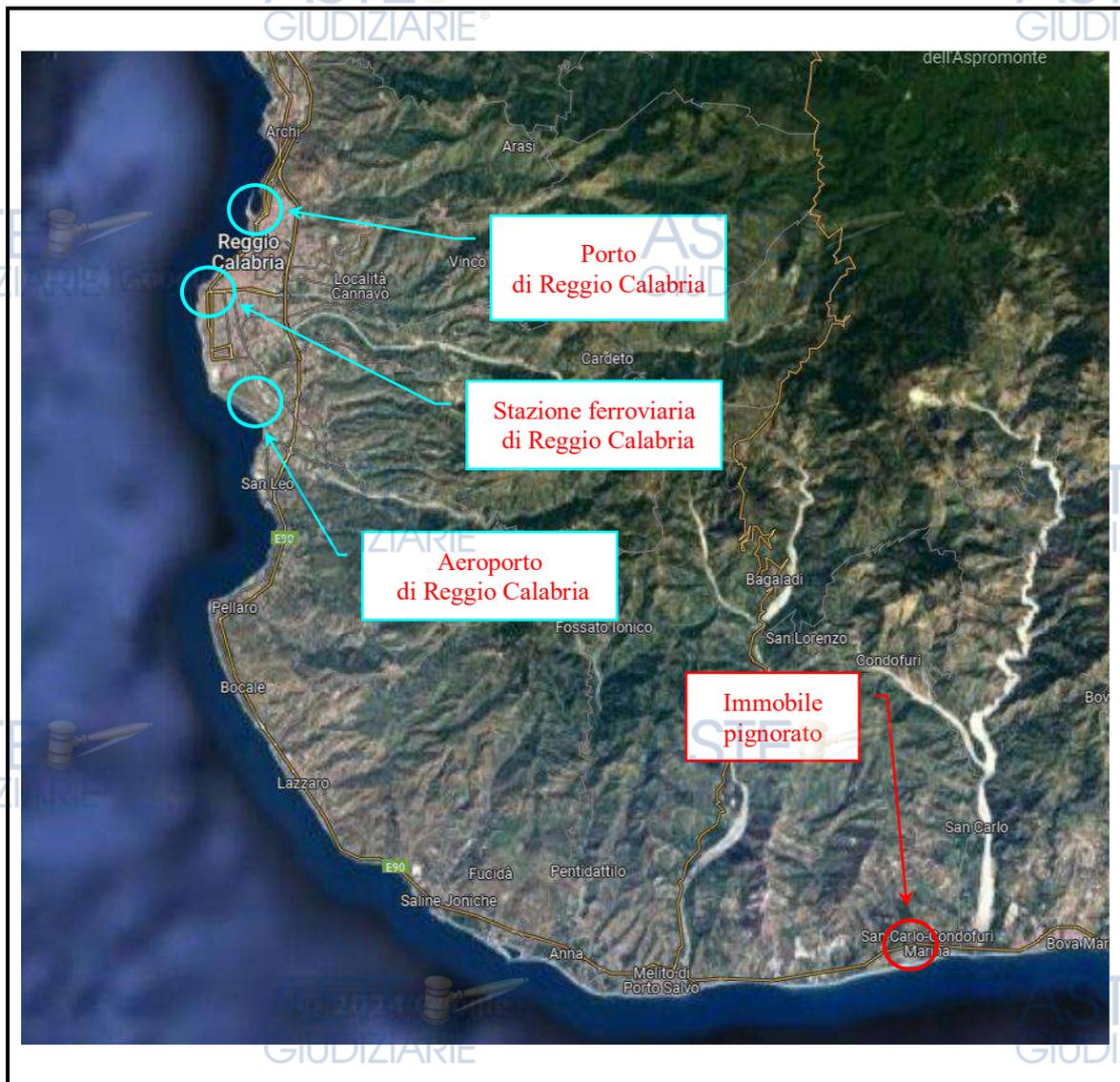


Figura n.18 – Inquadramento territoriale distanze dell'immobile pignorato (evidenziato in rosso)
(fonte google-earth)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Pertanto, il tecnico Pianificatore Territoriale Franchini Giacomo Maurizio, ausiliario incaricato dal sottoscritto, ha provveduto a predisporre un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E), che rispetti l'ultima e vigente normativa.

L' Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) prodotto dall'ausiliario professionista, è stato firmato digitalmente e trasmesso in data 27/02/2024 nel portale telematico ufficiale dell'ENEA - "Sistema informativo APE - CALABRIA".

Il sopraindicato Sistema informativo APE-CALABRIA, ha rilasciato l'ufficiale Attestato di Prestazione Energetica identificato con il codice n 8002924000153676 al protocollo n. 150886 (v. *all. 7a*).

In particolare l'abitazione in esame, è risultata appartenente ad **una classe energetica F**, al netto del rendimento degli impianti presenti, con indice di prestazione energetica globale $E_{pgl,nren}$ di 100,08 Kwh/m² anno.

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

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

3. Risposta al quesito n.3

All'esito delle opportune indagini peritali, dal confronto con la descrizione attuale del bene, di quanto riportato nella documentazione catastale e quella specificata nell'Atto di Pignoramento dell'immobile de quo, il sottoscritto attesta che:

- I dati catastali (*Foglio 64 Particella 143 Subalterno 8*) del bene pignorato riportati nell'Atto di pignoramento sono conformi;

- L'indicazione nell'atto di pignoramento del solo piano S1, risulterebbe errata in quanto l'immobile è costituito dall'abitazione al piano T e dalla cantina al piano S1;
- L'indicazione di indirizzo nella visura storica catastale (*Piazza Stazione*) (v. **all.2b**) coincide perfettamente con quella specificata nell'atto di pignoramento; nella realtà dei luoghi, oggi, l'indirizzo dell'immobile è *Via Prassitele n°37*.

Pertanto, eccezion fatta di quanto descritto sopra, lo scrivente attesta che **i dati attuali dell'immobile pignorato sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento, consentendo l'effettiva riconoscibilità del bene e l'univoca identificazione.**

QUESITO 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4. Risposta al quesito n.4

Dalle ricerche effettuate nel corso delle operazioni peritali presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizi Catastali è stato possibile rilevare che:

- Relativamente alla visura catastale: i dati ivi riportati circa l'indirizzo di ubicazione del bene pignorato non sono aggiornati.
Infatti, a seguito di sopralluogo lo scrivente ha potuto verificare che l'indirizzo corretto oggi è Via Prassitele n°37 e non più Piazza Stazione come riportato nel documento in atti depositato (v. **all.2b**);
- Relativamente alla planimetria catastale: a seguito di interrogazione del 12/10/2023 non è stato possibile acquisire la planimetria catastale del bene pignorato in quanto non presente in atti (v. **all.2c**).

Pertanto, in ossequio al quesito giudiziale, lo scrivente ha provveduto all'aggiornamento della suddetta documentazione catastale mediante presentazione di pratica "DOCFA" all'A.E. (variazione n. 18331.1/2024, **per presentazione planimetria mancante** del

20/02/2024 - Pratica n. RC0018331 in atti dal 22/02/2024 - Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV- ST1.REGISTRO UFFICIALE.748527.20/02/2024) (v. **all.8a**).

A seguito di detta variazione:

- il sottoscritto ha acquisito un nuova visura storico catastale (v. **all.2e**), ove è stata aggiornata la toponomastica indicando l'indirizzo di ubicazione del bene, in Via Prassitele n°37;

i dati catastali aggiornati sono riassunti nella seguente tabella:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
/	64	143	8	A/3	2	5 VANI	EURO 232,41
INDIRIZZO: VIA PRASSITELE n. 37 Piano S1-T							

Tabella n.1: Dati identificativi immobile pignorato

- È stata abbinata la planimetria catastale al bene pignorato sub 8, acquisita dallo scrivente e messa agli atti (v. **all.2d**), così come di seguito rappresentata:

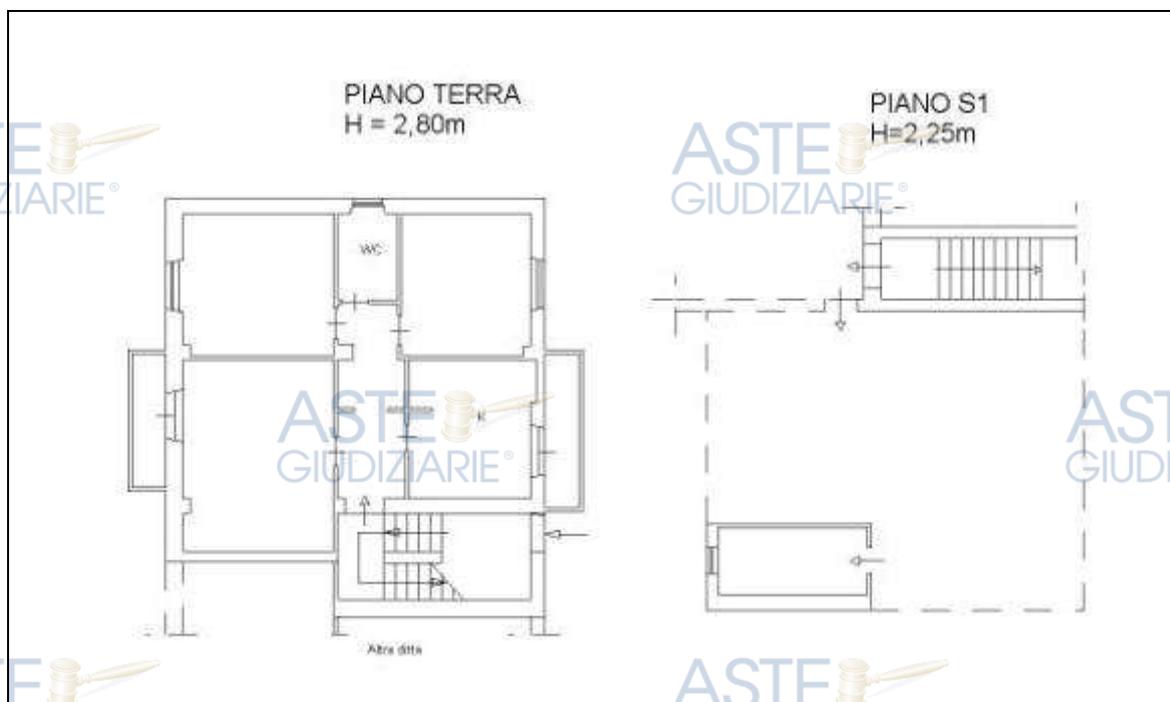


Figura 1 - Planimetria catastale immobile (abitazione e cantina di pertinenza) pignorato in atti AdE

QUESITO 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5. Risposta al quesito n.5

Dal **Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori** (v. *allegato 4b*) prot. n.° 13674 (rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Condofuri in data 17/11/2023 (a seguito di richiesta SUE n. 780 del 24/10/2023 prot. n. 468970 del 16/10/2023)) l'area di sedime del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato, urbanisticamente è così classificata:

Per il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), l'area ricade all' interno della **"Zona Omogenea B (Completamento Residenziale)"**;

Inoltre, sul suddetto certificato è possibile leggere che **la zona dove insiste il bene è sottoposta ai seguenti vincoli tutori ed inibitori:**

- **Vincolo paesaggistico (dettato dal D.Lgs n. 42/2004 ss.mm. e ii. Istituito con D.M. del 21/02/1977)**

Si veda allegato di Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli inibitori (v. *all. 4b*).

La destinazione d'uso ad abitazione dell'u.i.u. sub 8, è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.

QUESITO 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. 36 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;



6. Risposta al quesito n.6



Per la verifica sulla conformità urbanistica del bene pignorato, lo scrivente ha provveduto ad inviare le richieste di accesso agli atti presso gli Enti preposti al fine di reperire la documentazione utile alla verifica de quo.

In particolare:

- a) In data 20 ottobre 2023 a mezzo PEC veniva trasmessa richiesta di Accesso Agli Atti al protocollo del Comune di Condofuri (*v. all.3b*); il quale con nota prot. n. 14319 del 29 novembre 2023 riferiva: “... *da ricerche effettuate nell’archivio comunale relativamente all’immobile di cui sopra si comunica che la pratica richiesta non è stata rinvenuta ...*” (*v. all. 4c*).
- b) In data 17 novembre 2023 veniva trasmessa richiesta di accesso agli atti all’indirizzo mail dell’ATERP di Reggio Calabria (*v. all. 3d*); a seguito di richiesta il sottoscritto ha effettuato accesso direttamente con il funzionario dell’Ufficio per ricercare la documentazione utile inerente un qualsiasi titolo edilizio. L’esito della ricerca ha comprovato che il fabbricato è stato realizzato dall’ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA, si è rinvenuta infatti una vecchia planimetria del fabbricato compilata nel Settembre 1960 (*v. all. 4f*). All’esito della ricerca, non si sono trovati altri documenti utili che evidenzino un titolo edilizio.
- c) In data 17 novembre 2023 veniva trasmessa richiesta di accesso agli atti all’indirizzo mail dell’Archivio di Stato di Reggio Calabria (*v. all. 3e*); a seguito di richiesta il sottoscritto ha effettuato accesso presso il suddetto ufficio (*v. all. 4g*). All’esito della ricerca, non è stata rinvenuta alcuna documentazione.
- d) A seguito di ricerca presso l’Archivio Notarile di Reggio Calabria in data 19 Ottobre 2023, lo scrivente prendeva visione dell’Atto di Compravendita rep.30403-22/03/1990 (*v. all. 4d*), con cui l’immobile pignorato veniva acquistato dal sig. XXXXXXXX XXX (proprietario precedente all’esecutato). In detto atto, tra l’altro, veniva riferito: “... *che il fabbricato in oggetto è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 ...*”
Successivamente in data 23/01/2024, chi scrive ha provveduto ad acquisire il suddetto atto (*v. all. 4e*). Per mezzo di tale atto, con la dichiarazione dell’avvenuta



costruzione del fabbricato in data antecedente al 1° settembre 1967 (entrata in vigore della cd. legge “ponte” n.765/1965 che ha esteso a tutto il territorio nazionale l’obbligo di munirsi del titolo abilitativo), rende l’immobile pignorato in trattazione liberamente commerciabile.

Per quanto descritto, all’esito di tutte le ricerche ed interrogazioni effettuate, tenuto conto dell’impossibilità di reperire atti e/o autorizzazioni urbanistiche perché non presenti negli archivi degli Uffici interrogati, il sottoscritto può attestare che:

- l’immobile pignorato, non possiede né titolo edilizio, né dichiarazione di agibilità;
- **il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° Settembre 1967** (vendibile con questa attestazione) e per quanto è stato possibile visionare, non essendoci anomalie strutturali, il fabbricato è conforme a quanto realizzato presumibilmente ai suoi tempi.

Ad ogni buon fine, chi scrive ritiene opportuno evidenziare che, per i manufatti descritti nella risposta al *quesito n.2*, presenti all’interno della corte comune e presumibilmente adibiti a deposito (*v. foto 56 a 59 all.5a*), non è stata reperita alcuna documentazione atta ad assentirne la realizzazione.

Pertanto, considerata l’assenza di autorizzazioni edilizie, unitamente alla mancata documentazione catastale, si ritiene che gli stessi siano stati costruiti abusivamente, per come confermato – per le vie brevi – anche dall’Amministratore p.t. su richiesta dello scrivente.

Detti manufatti sono in ogni caso esclusi dall’atto di pignoramento in questione, ma per completezza - in quanto opere non sanabili - lo scrivente procederà a fornirne una stima approssimata del costo per la loro demolizione pari a Euro 5.000,00€ circa, ad esclusione del conferimento in discarica (da valutare in funzione della caratterizzazione del materiale presente all’interno dei manufatti).

QUESITO 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;*



7. Risposta al quesito n.7

In merito al quesito, da quanto rilevato nella disamina della documentazione reperita, in particolare dalla consultazione della visura catastale e del certificato notarile sostitutivo ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.



QUESITO 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;*



8. Risposta al quesito n.8

Essendo il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, costituito in Condominio, al fine di determinare l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione lo scrivente a provveduto a contattare l'Amministratore pro – tempore, avv. Daniele Latella.



Con comunicazione a mezzo PEC del 14 dicembre 2023 (*v. all. 1c*), l'Amministratore pro tempore comunicava che:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile ammonta a circa 300,00/350,00 euro;
- A carico dell'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXXXX risulta un debito di circa Euro 700,00 per morosità delle ultime due annualità delle suddette spese fisse condominiali che, per come indicato dallo stesso Amministratore p.t., sarà certificato *"... solo nel momento in cui verrà approvato il consuntivo di bilancio ancora non disponibile ..."*.



Relativamente ad eventuali spese straordinarie già deliberate l'Amministratore comunicava che *"... il condominio aveva presentato pratica di Ecobonus non portata a termine a causa degli stravolgimenti normativi verificatosi nel tempo ..."*.



QUESITO 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;

9. Risposta al quesito n.9

In merito all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, lo scrivente evidenzia che, per come meglio descritto nella risposta al *quesito n.2*, all'attualità il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'abitazione in appartamento posta al piano rialzato (primo fuori terra) di un fabbricato a maggiore consistenza con annessa cantina di pertinenza posta al piano seminterrato.

Non è consigliabile frazionare il bene pignorato, quindi si dovrà procedere alla vendita di un **UNICO LOTTO**.

QUESITO 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.

10. Risposta al quesito n.10

Sulla scorta di quanto indicato nell'atto di pignoramento presente in atti, l'immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà.

Per le motivazioni meglio esposte nella risposta al precedente *quesito n.° 9* il bene pignorato, trattandosi di abitazione in appartamento con la cantina di pertinenza non è consigliabile dividerlo, senza conseguente perdita del proprio valore sostanziale.

QUESITO 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;

11. Risposta al quesito n.11

Lo scrivente all'esito delle ricerche effettuate nel corso delle operazioni peritali, ha potuto rilevare che il **titolo legittimante il possesso e/o la detenzione del bene è la dichiarazione di Successione devoluta per testamento rogato dal Notaio Gavazzi Aurelio il 19 ottobre 2006, Repertorio 268485, (v. all. n. 4a).**

Pertanto, il titolo legittimante il possesso, ha data anteriore al pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria -Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31 luglio 2023 ai NN. 15303/11186 di formalità (v. all. n. 9a).

Il bene è attualmente libero e non risultano registrati contratti di locazione per l'immobile in questione.

QUESITO 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

12. Risposta al quesito n.12

L'immobile, non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO 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;



13. Risposta al quesito n.13

Dalle informazioni ricevute, non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Come già specificato nella risposta al *quesito n.5*, nel certificato di destinazione urbanistica e vincoli (v. *all.4b*) è possibile rilevare che la zona dove insiste la particella, ricade all'interno di aree sottoposte ai seguenti vincoli tutori ed inibitori:

1. Vincolo paesaggistico (dettato dal D.Lgs n. 42/2004 ss.mm. e ii. Istituito con D.M. del 21/02/1977)

Non vi sono ulteriori vincoli o oneri di natura condominiale e qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà.

QUESITO 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;*



14. Risposta al quesito n.14

CRITERIO DI STIMA

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

Il procedimento è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima e quello di altri immobili analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi e/o richiesta di prezzo (asked price) che siano limitrofi a quella da valutare.

Il prezzo di richiesta (asked price) non deve intendersi come un valore certo, ma esclusivamente come mera aspettativa dei proprietari e quindi suscettibili a variazioni.



A tal uopo, sono state effettuate indagini di mercato presso le agenzie immobiliari, nonché anche consultati i valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

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

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

Quindi, a discrezione dello scrivente, verranno applicati alla valutazione media scelta, dei coefficienti correttivi esplicitati in seguito nella valutazione della stima.

STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Il sottoscritto, ha provveduto a calcolare la superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) pubblicato su Borsino Immobiliare e secondo le norma *UNI 11612:2015*.

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

Nel caso in esame, la Superficie Commerciale (SC) sarà uguale alla superficie coperta dell'abitazione calcolata al lordo dei muri perimetrali, sommata con la superficie esterna e la superficie della cantina, applicando i differenti coefficienti di incidenza in funzione della loro destinazione.

Dal calcolo effettuato, è scaturito che:

- **P'immobile pignorato, possiede una superficie commerciale pari a circa 92,01 mq;**

Come meglio esplicitato nella seguente tabella di calcolo:

SUPERFICIE COMMERCIALE

CALCOLO CONSISTENZA				
Unità immobiliare individuata al NCEU del Comune di Condofuri (RC) al foglio n.64 particella 143 - sub 8				
LOCALE	SUPERFICIE PRINCIPALE (mq)	SUPERFICIE PERTINENZIALE (mq)	COEFF. INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
ABITAZIONE	88,0	-	100%	88,0
BALCONI	-	8,05	25%	2,01
CANTINA	-	10	20%	2,00
TOTALE				92,01

Tabella n.1 – Consistenza dell'immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Lo scrivente ha espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e valutato i riferimenti forniti dai siti internet ufficiali fra cui il “Borsino immobiliare” per il quale riporta la valutazione di abitazioni posti in stabili di zona, indicati nelle seguenti immagini:



Immagine n. 1: Quotazioni Borsino immobiliare per abitazioni

Inoltre, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, individua la zona in cui è situato l'immobile oggetto di perizia, nella zona "Periferica/Loc. Grappola, Rossetti, Puzzaraci, Trearie, Rodino – D1".

Le più recenti quotazioni immobiliari sono riferite al 1° semestre 2023 e per l'immobile oggetto della presente stima, avente la tipologia edilizia come "ABITAZIONE ECONOMICA", le quotazioni sono i seguenti:

genzia entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA
 Comune: CONDOFURI
 Fascia/zona: Periferica/LOC. GRAPPIDA, ROSSETTI, PUZZARACI, TREARIE, RODINO.
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	760	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	495	710	L
Box	NORMALE	315	460	L
Ville e Villini	NORMALE	610	850	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifiche
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- ...

Immagine n. 2: Quotazioni O.M.I: "abitazione economica"

Come scritto in precedenza, il **metodo diretto o sintetico – comparativo** è essenzialmente fondato sulla comparazione tra le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi e/o richiesta di prezzo (asked price) che siano limitrofi al bene da valutare.

Nella presente valutazione di stima, pertanto, si prenderanno in esame n.3 immobili comparabili e ubicati nelle vicinanze con quello oggetto di stima, come di seguito esposto in forma tabellare:

COMPARABILI UTILIZZATI PER LA STIMA DEL CESPITE			
	IMMOBILE 1	IMMOBILE 2	IMMOBILE 3
Città	Condofuri marina	Condofuri marina	Condofuri marina
Indirizzo	zona San Carlo via Salinella	zona San Carlo via Mare	zona San Carlo via Duca D'Aosta
Distanza dall' immobile (m)	Circa 1000 metri	Circa 1000 metri	Circa 1000 metri
Prezzo richiesta di vendita (€)	€ 65.000,00	€ 69.000,00	€ 45.000,00
Stato di manutenzione	Medio	Medio	Medio
N° Servizi igienici	1	2	1
Livello piano	1	T	1
Superficie commerciale (mq)	95 mq	95 mq	108mq
Sconto medio	8,50%	8,50%	8,50%
Prezzo scontato	€ 59.475,00	€ 63.135,00	€ 41.175,00
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/87845818/	https://www.immobiliare.it/annunci/90366755/	https://www.idealista.it/immobiliare/27420774/
<i>Note: Al prezzo richiesto dei tre comparabili è stato applicato lo sconto medio pari a 8,5%, desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al III° trimestre 2023</i>			

Tabella n. 2: Indicazione immobili comparabili

In funzione degli immobili comparabili presi in considerazione, come sopra riportati, si è proceduto con l'individuazione del più adeguato valore di mercato del bene in valutazione, applicando il metodo del confronto di mercato **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**, espletato nella tabella seguente dove si riporta il valore medio al mq degli immobili comparabili:

Valore medio unitario desunti con il metodo MCA			
IMMOBILE 1	IMMOBILE 2	IMMOBILE 3	MEDIA
626,05 €/mq	664,58 €/mq	381,25 €/mq	557,29 €/mq

Tabella n. 3: Valore al mq degli immobili comparabili

Dunque, dopo aver anche espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e valutato i riferimenti forniti dai siti internet ufficiali (l'O.M.I., il Borsino immobiliare ecc.) chi scrive ritiene, che il valore medio di mercato più approssimativo, per un'immobile da stimare con un normale stato di conservazione, può essere fissato in **€/mq 595,00**;

Nel caso specifico, tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (stato conservazione, tipologia costruttiva, zona, ecc.), il sottoscritto, attribuisce un valore di mercato ponderato per mezzo di un coefficiente correttivo totale di demerito [K], pari a:

➤ **[K] = 0,66;**

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

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE	COEFFICIENTI CORRETTIVI
ACCESSIBILITA'	Normale	1
ESPOSIZIONE	Su più lati	1,03
AFFACCIO	Su più lati	1,03
LUMINOSITA'	Normale	1
VETUSTA'	Alta	0,9
FINITURA	Scarsa	0,9
MANUTENZIONE IMMOBILE	Bassa	0,9
MANUTENZIONE STABILE	Medio/basso	0,95
IMPIANTI RISCALDAMENTO	Assente	0,9
STABILE -PARTI COMUNI	Normale	1
PARCHEGGIO	Buono	1
TRASPORTI	Nella media della zona	1
TRAFFICO	Nella media della zona	1
ZONA	Nella media della zona	1
CESPITE2 - COEFFICIENTE TOTALE [K]		0,66

Tabella n. 4: Coefficienti correttivi di stima

Effettuando il prodotto fra il valore medio di mercato con il coefficiente correttivo [K], si otterrà un valore di mercato opportunamente ponderato dell'immobile, pari a **392,70 €/mq**.

Schematizzato nella tabella seguente:

	TIPOLOGIA EDILIZIA	VALORE MEDIO DI MERCATO [€/mq]	COEFF. CORRETTIVO	VALORE DI MERCATO PONDERATO [€/mq]
IMMOBILE	abitazione	595	0,66	392,7

Tabella n. 5: Valore di mercato Immobile

Il probabile valore dell'immobile, si otterrà moltiplicando la *Superficie Commerciale* [m²] con il *Valore medio di mercato ponderato* [€/m²];

Cioè:

➤ **PROBABILE VALORE DI MERCATO:**

$$92,01 \text{ mq} \times 392,70 \text{ €/mq} = \text{Euro } 36.132,30$$

Quanto esposto è meglio riassunto, nella seguente tabella:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE MEDIO DI MERCATO PONDERATO [€/mq]	PROBABILE VALORE IMMOBILE [€]
ABITAZIONE	92,01	392,70	36.132,30

Tabella n. 6: Valore dell'immobile

Arrotondando, il

**PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE – LOTTO
È STIMATO A: 36.000,00 EURO (EURO TRENTASEMILA)**

DEPREZZAMENTO

Per quanto espresso nella *risposta al quesito n.6*, l'immobile pignorato **non risulta fornito di titolo edilizio, ma il fabbricato su cui insiste, è stato realizzato anteriormente alla data dell' 01/09/1967** (commerciabile con questa indicazione nell'atto notarile).

Inoltre:

- a causa dell'assenza del certificato di agibilità dell'immobile;
- a causa delle spese di demolizione dei manufatti abusivi presenti nella corte condominiale e del conferimento in discarica del materiale di risulta, da ripartire per tutti i condomini;

lo scrivente valuta complessivamente congruo, **un totale deprezzamento del valore dell'immobile pari a circa 6.000,00 Euro.**

Pertanto, sottraendo tale deprezzamento al valore precedente stimato, si ottiene che:

IL PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE
Arrotondando, è stimato in EURO 30.000,00 (EURO TRENTAMILA)

NOTA DELL'ESPERTO:

Il valore finale dell'immobile stimato, è giustificato dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché opportune correzioni apportate per via degli abusi sulla corte e dalla mancanza del certificato di agibilità.



CONCLUSIONI



Dopo aver risposto a tutti i questi posti dall'ill.mo G.E. ed espletato tutte le indagini ed operazioni necessarie ai fini della vendita, l'esperto ha:

- stimato il probabile valore di mercato dell'immobile, con il metodo sintetico-comparativo;
- valutato per la stima, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- ha effettuato una adeguata riduzione del valore di mercato praticata per vizi del bene venduto (presenza di abusi sulla corte condominiale ed assenza del certificato di agibilità).



Giungendo infine, **alla stima del probabile valore di mercato dell'immobile, per un valore pari a 30.000,00 euro (trentamila Euro).**



Con la presente relazione che si compone di n° 50 pagine dattiloscritte, oltre i sotto elencati allegati; il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e integrazioni.



L'esperto:
Ing. Pasquale CORRADO



ALLEGATI

Allegato 1- Verbali di sopralluogo e corrispondenze

Allegato 1a – Verbale di sopralluogo n.1 effettuato in data 20/11/2023 ed allegati;

Allegato 1b- Richieste del CTU a mezzo P.E.C all'amministratore condominiale:

- Richiesta del 13/11/2023;
- Richiesta del 28/11/2023;

Allegato 1c- Risposta a mezzo P.E.C dell'amministratore condominiale:

- Risposta del 14/12/2023;
- Risposta del 25/01/2024;

Allegati 2- Documentazione catastale

Allegato 2a - Foglio di mappa n.64 in Condofuri (RC) agli atti

Allegato 2b - Visura storico catastale immobile pignorato: SUB8;

Allegato 2c - Planimetrie catastale immobile pignorato:

- nota: planimetria mancante – si allega dettaglio pratica SISTER;

Allegato 2d – Planimetria catastale dell'immobile (dopo inserimento con DocFa);

Allegato 2e – Visura catastale dell'immobile aggiornata dopo variazione;

Allegato 3- Richieste effettuate dal CTU

Allegato 3a – Richiesta del 24/10/2023 – Richiesta certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori a mezzo del portale SUE;

Allegato 3b - Richiesta del 20/10/2023– richiesta a mezzo PEC di accesso agli atti ed eventuale estrazione di qualsiasi titolo edilizio dell'immobile presso il Comune di Condofuri (RC)

Allegato 3c – Richieste all' archivio notarile di Milano;

Allegato 3d – Richiesta presso ufficio ATERP di Reggio Calabria;

Allegato 3e – Richiesta presso ufficio “Archivio di Stato” di Reggio Calabria;

Allegati 4 - Documentazione reperita dal CTU

Allegato 4a – Copia titolo edilizio ricevuto dall'archivio notarile di Milano:

“Testamento rogato dal notaio Aurelio Gavazzi 19/10/2006 - Rep.268485”

Allegato 4b – Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori rilasciato dal Comune di Condofuri (RC);

Allegato 4c – Risposta a mezzo p.e.c. del Comune di Condofuri (RC);

Allegato 4d – archivio notarile di Reggio Calabria: QUIETANZA PAGAMENTO “Visione di Atto di Compravendita rep.30403 - 22/03/1990 notaio Autuori Maria Luisa”

Allegato 4e – archivio notarile di Reggio Calabria: “ Atto di Compravendita rep.30403- 22/03/1990 notaio Autuori Maria Luisa ” ;

Allegato 4f – Documentazione reperita presso ufficio ATERP di Reggio Calabria;

Allegato 4g – Ricevuta accesso presso ufficio “Archivio di Stato” di Reggio Calabria



Allegati 5- Documentazione fotografica

Allegato 5a- Documentazione fotografica dell'immobile pignorato con le pertinenze;

Allegati 6 - Elaborati grafici

Allegato 6a- TAV.1: Planimetria stato di fatto dell'immobile – scala 1:100;

Allegati 7- APE- Attestazione di Prestazione Energetica

Allegato 7a – APE dell'immobile pignorato.

Allegati 8- Pratiche catastali

Allegato 8a – Pratica DocFa: “Inserimento planimetria immobile”



Allegati 9- Utile Documentazione già presente agli atti

Allegato 9a – Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale

