



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

I Sezione Civile -Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. R.G. 55/2024

Giudice Dott.ssa Ambra Alvano



a favore di: **XXXXXX XXXXXX**

contro: **XXXXXX XXXXXX**



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA



Il C.T.U.

Dott. Agronomo STEFANO POETA

INDICE

1. PREMESSA	3
2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO	7
3. GENERALITA' PARTE DEBITORIA	7
4. QUESITO 1 - Verifica della completezza documentale	7
4.1. Verifica della completezza documentale	7
4.2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli dell'unità immobiliare	8
4.3. Ulteriore documentazione allegata ai sensi dell'art 567, co. 2 c.p.c.	8
5. QUESITO 2 - Descrizione Unità Immobiliare Pignorata	9
5.1. Ubicazione	9
5.1.1. <i>Accessibilità alla proprietà</i>	11
5.1.2. <i>Caratteristiche strutturali dell'immobile</i>	12
5.2. Unità immobiliare oggetto di stima	13
5.2.1. <i>Descrizione delle unità immobiliare pignorata</i>	13
5.2.2. <i>Caratteristiche dimensionali e funzionali</i>	13
5.2.3. <i>Impianti</i>	14
5.2.4. <i>Attestato di Prestazione Energetica (APE)</i>	15
5.3. Caratteristiche della zona	15
6. QUESITO 3 e 4 - Conformità dei dati del pignoramento allo stato di fatto.	
Aggiornamento catastale	16
7. QUESITO 5 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	16
8. QUESITO 6 - Regolarità urbanistico-edilizia	16
9. QUESITO 7 - Sussistenza di diritti di censo, livello o uso civico	17
10. QUESITO 8 - Spese di gestione e manutenzione degli immobili	17
11. QUESITI 9 E 10 - Suddivisione in lotti dei beni pignorati	18
12. QUESITI 11 e 12 - Stato di possesso degli immobili pignorati	18
13. QUESITO 13 - Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	18
14. QUESITO 14 - Determinazione del valore dell'unità immobiliare	19
14.1. Valutazione dell'Unità Immobiliare	20
15. CONCLUSIONI	23

1. PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dott. Agronomo Stefano Poeta, iscritto con il n. 343 all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Reggio Calabria e all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (Area Civile) del Tribunale di Reggio Calabria – Categoria Agronomi, in merito al Procedimento 55/2024 è stato nominato Ausiliario del Giudice con l'incarico di dare risposta ai quesiti estimativi di prassi formulati per la descrizione e la valutazione degli immobili pignorati.

In particolare, al perito sono stati posti 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni 8 (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 10 (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.



L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione dei quesiti posti, si è svolto in diverse fasi comprendenti, tra l'altro, lo studio degli atti di causa, il controllo della documentazione ipocatastale, l'esatta individuazione del bene esecutato, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti del caso presso gli uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di Condofuri Ufficio Urbanistica, Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio) e l'indagine sul mercato immobiliare nella zona in cui ricade il bene pignorato.

La valutazione è stata effettuata sulla base di un'indagine sul mercato immobiliare del Comune di Condofuri con particolare riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive, similari all'immobile oggetto di stima.



2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Al fine di espletare il mandato del Giudice è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 30 settembre 2024 alle ore 10.00 e data comunicazione alla parte debitrice, il Sig. XXXXXX XXXXXX, tramite raccomandata A/R dell'06/09/2024.

Il sopralluogo ha interessato l'unità immobiliare posta al Piano Secondo, Terzo f.t. di un più ampio immobile sito a Condofuri in Via Duca d'Aosta n. 3, e identificato al nuovo catasto edilizio urbano al **folio 64, particella 228, sub 4**, Cat. A/3.

In tale giorno è stata effettuata la ricognizione dell'unità abitativa ed eseguiti attenti rilievi metrici e fotografici alla presenza delle parti convenute, ovvero, del Sig. XXXXXX XXXXXX e del Custode Giudiziario, Avv. Ezio Privitera per effetto di giusta nomina dell'1/09/2024.

3. GENERALITA' PARTE DEBITORIA

- **XXXXXX XXXXXX** nato a Melito Porto Salvo il 22/10/1971.

4. QUESITO 1 - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTALE

4.1. Verifica della completezza documentale

Allo scopo di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., si evidenzia che in atti è presente il certificato catastale ed il **Certificato Ipotecario Generale** dove sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nonché la presenza delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riferite all'oggetto di causa. L'ispezione ipotecaria, in particolare, restituisce il periodo d'indagine esteso dal 22/10/1971 al 01/03/2024, riferendo di un intervallo di tempo superiore ai venti anni che precedono la trascrizione del pignoramento avvenuto in data **28/06/2024** al **R.G. n. 11771, R.P. n. 9761**.

In tale periodo il **Certificato Ipotecario Generale** riporta la trascrizione dell'atto di donazione attraverso il quale il sig. **XXXXXX XXXXXX** perviene all'immobile sottoposto a procedura. L'atto notarile risalente al **16/12/1999 – R.P. 12662, R.G. 16547**, redatto dal Pubblico Ufficiale Dott.ssa Autuori Maria Luisa, Notaio in Bova Marina, con numero di **Repertorio 58082** del **18/11/1999**, decreta il trasferimento dell'unità immobiliare dai sigg. **XXXXXX XXXXXX**, nato a Condofuri il 07/07/1939, e **XXXXXXXX XXXXX** nata a Condofuri il 01/04/1951.

Nella certificazione notarile sostitutiva vengono riportati i dati catastali attuali.

4.2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli dell'unità immobiliare

1. **Trascrizione del 16/12/1999** - Registro Particolare 12662 Registro Generale 16547, Pubblico Ufficiale Autuori Maria Luisa, Repertorio 58082 del 18/11/1999, Atto di Donazione;
2. **Trascrizione del 28/06/2024** - Registro Particolare 9761 Registro Generale 11771, Tribunale di Reggio Calabria, Repertorio 273/2024, Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

4.3. Ulteriore documentazione allegata ai sensi dell'art 567, co. 2 c.p.c.

Al presente elaborato peritale, a completezza della documentazione prevista dall'art 567, co. 2 c.p.c., si allega:

- estratto del catasto e delle mappe censuarie;
- visure catastali;
- certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori di cui all'*art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47*, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso.

5. QUESITO 2 - DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA

5.1. Ubicazione

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un più ampio immobile posto in una zona periferica e scarsamente edificata del territorio più prossimo al centro urbano di Condofuri. Tale area mostra l'iniziale effetto della conurbazione verificatasi a partire dall'abitato/nucleo costiero verso il fronte posto a Sud-Est che si è andato ad estendere, oltre la linea della S.S.106. Nel caso in specie, l'immobile è posto lungo la Via Duca D'Aosta che si innesta all'incrocio con la Statale Ionica, in località Rossetta.



Figura 1. Inquadramento del contesto territoriale di riferimento

L'immobile, arretrato rispetto al tracciato stradale, è preceduto alla quota d'ingresso da un primo fabbricato ad un piano f.t. e accostato, sul lato corto, da un secondo fabbricato con cui elabora e sviluppa analoghe volumetrie (foto n. 1). Il contesto ambientale di riferimento presenta bassa densità abitativa e offre esposizione ampia e aperta su tutti i fronti poiché libera da ingombri visivi.

L'unità immobiliare in descrizione è posta al terzo dei quattro piani f.t. che compongono il quadro altimetrico e prospettico dell'edificio. Ogni piano accoglie un'unità abitativa raggiungibile tramite corpo scala posto in adiacenza al muro perimetrale esterno posto sul lato Nord-Est del fabbricato.

L'unità è identificata catastalmente per come segue:

NCEU - COMUNE DI CONDOFURI			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA CATASTALE
64	228	4	A3



Figura 2. Estratto di Mappa Catastale - NCEU Condofuri, Foglio 64, Particella 228. Indicazione immobile



Figura 3. Sovrapposizione foto aerea al catastale di riferimento

5.1.1. *Accessibilità alla proprietà*

L'immobile in cui è posta l'unità immobiliare oggetto della presente procedura si trova in un settore periferico dell'area urbana di Condofuri.

Si accede alla proprietà percorrendo la Strada Statale 106 in arrivo all'abitato di Condofuri dalla direzione Ovest e risalendo, all'incrocio per la località San Carlo, lungo la Via Duca D'Aosta al n.3.

Il fabbricato rimane in posizione arretrata rispetto alla sede stradale, occupando la parte più interna dello spazio particellare disponibile essendo anticipato dal corpo di fabbrica ad un piano f.t., sub 7, che riduce l'ampiezza del tratto in ingresso alla proprietà (foto n. 1 e n. 2), (vedi *Allegato 4 – Documentazione Catastale. Elaborato Planimetrico*).

Superato questo volume si accede al cortile dove è posto l'ingresso al fabbricato ed è possibile raggiungere attraverso le rampe del corpo scala, le unità abitative di piano. Al terzo dei quattro livelli f.t. è posta l'unità in oggetto della presente trattazione (foto n. 2, n. 3, n. 5 e n. 6).

La proprietà in uso all'immobile è delimitata nel confine del suo perimetro da un alto parapetto che s'interrompe in corrispondenza dell'innesto sul fronte stradale e che dunque rimane aperto, privo di cancello carraio (foto n. 2).



Figura 4. Inquadramento dell'immobile e sistema degli accessi

5.1.2. *Caratteristiche strutturali dell'immobile*

L'immobile nel quale è posta l'unità immobiliare staggito si costituisce di due distinti corpi di fabbrica: il principale, in posizione arretrata rispetto al fronte stradale, che presenta quattro elevazioni f.t. (*sub 8, 3, 4, 5*) e il secondario, in posizione avanzata e prospiciente al fronte stradale, che ne sviluppa una (*sub 7*).

In entrambe le costruzioni il piano terra ha destinazione d'uso artigianale e commerciale (*sub 7 e 8*), mentre le sovrapposizioni dei piani successivi accolgono la funzione residenziale con un'unità abitativa per piano. Le singole unità (*sub 3, 4, 5*) sono raggiungibili tramite il corpo scala (*sub 1*, bene comune non censibile, con la corte esterna) posto sul fronte Est che rimane cieco nello sviluppo della volumetria dell'edificio, così come il fronte Ovest che è adiacente ad altro fabbricato.

L'immobile presenta un impianto planimetrico dalla geometria semplice, rettangolare, con tre dei quattro fronti prospettici liberi ma, per quanto espresso, con possibilità di affaccio riferita solo a quelli anteriore e posteriore.

Dall'analisi visiva della struttura e dallo studio della documentazione progettuale reperita presso l'ufficio di urbanistica del Comune di Condofuri si evince che la costruzione dell'immobile è stata realizzata in cemento armato con struttura portante antisismica calcolata secondo le norme *CNR-UNI 10012* e quanto previsto dalla *Legge n. 64 del 02/02/1974*. I solai sono costituiti da elementi di tipo misto (tavelloni di laterizio e cemento) ad armatura parallela, le tamponature in laterizio con intonaci interni in malta di cemento con strato di finitura ad intonaco. In relazione a quanto consentito dal 2° comma dell'art. 43 della L. n. 457 del 05/08/1978 l'altezza netta di piano è di m 2.95. Le facciate sono rifinite in pittura plastica per esterni, mentre gli infissi sono costituiti da alluminio e vetro con sistema di oscuramento definito da persiana a regolazione manuale. La copertura è inclinata a doppio spiovente con tegole in laterizio (vedi *Allegato 10 – Titoli abilitativi*).

5.2. Unità immobiliare oggetto di stima

5.2.1. Descrizione delle unità immobiliare pignorata

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento occupa l'intera parte della superficie disponibile al piano terzo f.t. dell'immobile di cui già trattato. Si accede alla quota d'ingresso dell'abitazione tramite il corpo scala, privo di finiture, che raccorda verticalmente le singole unità e che si sviluppa lungo il muro cieco del fabbricato (foto n. 5 e n. 7). L'unità immobiliare, censita al NCEU di Condofuri, si identifica secondo quanto sotto riportato:

NCEU COMUNE DI CONDOFURI					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT.CATASTALE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE
64	228	4	A/3	5 vani	108 m ²

5.2.2. Caratteristiche dimensionali e funzionali

L'unità immobiliare in stima è un appartamento adibito a civile abitazione composto da due camere da letto (foto n. 11, n. 12, n. 13, n. 15, n. 16), una cucina (foto n. 23, n. 24, n.25), un soggiorno (foto n. 21, n. 22), un bagno (foto n.19, n. 20), un ripostiglio, raccordati tra loro da un disimpegno centrale (foto n. 9, n. 10 e n. 14). Dispone di un balcone e una veranda con affaccio su area ampia e aperta (foto n. 15, n. 17 e n. 18). **La superficie commerciale è pari a 136 m².** Si riporta di seguito il calcolo delle superfici.

RIEPILOGO SUPERFICI – Appartamento Via Duca D'Aosta		
PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE CALPEST. m ²
Secondo	Ingresso - Disimpegno	15
Secondo	Soggiorno	25
Secondo	Cucina	19
Secondo	Ripostiglio	5
Secondo	Camera	19
Secondo	Camera	15
Secondo	WC	8
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		106
MURATURE PERIMETRALI m²		15
TRAMEZZI m²		3
SUPERFICIE UTILE LORDA m²		124
Secondo	Balcone	15
Secondo	Veranda	25
SUPERFICIE COMMERCIALE m²		136

Dall'ingresso (foto 9) si accede al disimpegno centrale che organizza e redistribuisce gli ambienti in definizione della volumetria dell'unità immobiliare. Partendo da sinistra si intercetta dapprima il soggiorno (foto n. 21 e 22) con due aperture in affaccio al prospetto principale (foto n. 26 e n. 27). A seguire, tramite due porte a scomparsa, si arriva alla cucina (foto n. 23, n. 25) dalla quale è possibile accedere al ripostiglio, a destra (foto n. 24) e al balcone del prospetto principale, a sinistra. Sempre dal disimpegno (foto n. 10 e n.14) si accede alla prima e alla seconda camera (foto n. 11 e n.12) (foto n. 15 e n. 16) ed infine al bagno (foto n. 19 e n. 20). Le aperture di questi ultimi vani sporgono su un'ampia veranda coperta (foto n. 17 e n. 18) posta lungo il prospetto posteriore (foto n. 4) del fabbricato. Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono dotati di affaccio verso l'esterno e dispongono di buona esposizione e ricambi d'aria.

Le finiture interne sono di mediocre qualità e si trovano in un cattivo stato di conservazione. Pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco civile tintecciato con vernice per interni di tipo lavabile. Le pareti del bagno e parzialmente della cucina sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato tinta pastello effetto lucido con alternanze cromatiche e decorative (foto n. 23 e n.20). Le pavimentazioni sono in gres porcellanato verde a posa uniforme su tutta l'unità (foto n. 10 e n. 16) ad eccezione del bagno dove viene usato e dei solai in affaccio esterno che risulta in gres porcellanato beige (foto n. 19 e n. 20).

Le porte interne dei vani sono in legno tamburato color noce (foto n. 11), mentre quelle in affaccio esterno sono in alluminio e vetri con sistema oscurante costituito da persiane in alluminio con orientamento manuale. Le soglie sono in granito nero (foto n. 16 e n.18).

5.2.3. Impianti

L'unità immobiliare dispone di allaccio idrico ed elettrico con illuminazione a soffitto e impianti sottotraccia. L'alloggio non è dotato di allaccio metano e la produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di uno scaldacqua elettrico ubicato nella veranda. Non è presente l'impianto di riscaldamento, mentre il raffrescamento si realizza in due camere tramite due condizionatori le cui unità esterne mostrano fuori traccia sia i cavi di alimentazione che i tubi per la raccolta e lo smaltimento della condensa.

5.2.4. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'immobile non dispone di Attestato di Prestazione Energetica. Poiché, Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.Lsg 192/05, viene prescritto: *“nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata”*, è stato redatto in data 21/10/2024 un Certificato di Prestazione Energetica (APE). Dai dati si attesta l'appartenenza dell'edificio alla CLASSE ENERGETICA G, con una prestazione EP_{gl,nren} di 472,95 kWh/m² anno. (vedi *Allegato 12 – certificato progetto*)

5.3. Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare, per come già espresso, si trova a Condofuri, nella Frazione Rossetta, in zona poco distante dal centro urbano e a ridosso della S.S.106. Tale ambito di riferimento definisce una zona poco urbanizzata ma parte del contesto cittadino caratterizzata da una maglia dilatata su ampie porzioni destinate a verde con modesti salti di quota e un'edilizia di carattere prevalentemente economico.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria si è potuto constatare la presenza di:

- condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- rete idrica;
- rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- rete del gas metano per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento; rete telefonica, comprese le centraline telefoniche e fibra ottica a servizio degli edifici;
- pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.

Presenti anche opere di urbanizzazione secondaria, in particolar modo è possibile trovare nel raggio di 1 km: scuole di diverso ordine e grado, uffici, chiese, bar, lidi, farmacie, stazioni di rifornimento, supermercati, aree verdi di quartiere, ecc.

Data la posizione di estrema prossimità alla Strada Statale Jonica, dall'immobile è possibile raggiungere in breve tempo tutti i principali punti di interesse della zona; in particolare l'unità dista, in linea d'aria: 9 Km da Melito Porto Salvo, 9.950 Km dall'Ospedale di Melito Porto Salvo, 25 Km dall'Aeroporto dello Stretto, 30 Km dalla Stazione Centrale di Reggio Calabria, 32.5 Km dal porto, 33.4 dall'Università Mediterranea. La zona è servita dai mezzi del trasporto privato.

6. QUESITO 3 e 4 - CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO ALLO STATO DI FATTO. AGGIORNAMENTO CATASTALE

Esiste corrispondenza tra i dati catastali e quanto trascritto con l'atto di pignoramento; tuttavia, nella descrizione del bene pignorato si colloca erroneamente l'unità immobiliare al **secondo piano f.t.** mentre gli accertamenti catastali e dello **Stato dei luoghi** la presentano al **terzo piano f.t.**

Ad ogni modo i dati indicati negli atti risultano idonei ad individuare l'unità rendendo univoca la sua identificazione.

7. QUESITO 5 – UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In accordo con quanto asserito nel Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori, il **foglio di mappa 64, particella 228**, risulta essere ricadente in parte in Zona Omogenea di tipo "B", secondo lo strumento urbanistico vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale), Zona di Completamento Turistica Residenziale (vedi Allegato 8 - Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori)

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile è conforme a quella prevista in progetto.

8. QUESITO 6 - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

8.1. Unità immobiliare - Foglio 64, P.lla 228, sub 4

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Condofuri si è riscontrato che il progetto dell'immobile in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato oggetto di **condono edilizio** con istruzione pratica **prot. n. 2435** presentata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Condofuri in data **30.04.1986**.

L'opera, eseguita in assenza di concessione edilizia, a seguito dell'istanza di condono andata a buon fine ha ottenuto il rilascio del **Permesso di Costruire in Sanatoria** in data **11.03.2020** al n. **3150** e autorizzazione paesaggistica in sanatoria da Soprintendenza – **pratica n.1027 del 11.02.2020** accertata agli atti del comune il 28.02.2020 **prot. 2543** – e Città Metropolitana - **pratica n.14852 del 25.02.2020** accertata agli atti del comune il 05.03.2020 **prot. 2861** - con parere favorevole oggetto a prescrizioni da ottemperare ai fini della coerenza al vincolo paesaggistico gravante sull'area (vedi Allegato 10 – Titoli abilitativi).

Dall'analisi comparativa tra lo stato dei luoghi e la documentazione pervenuta si è giunti a rilevare il mancato rispetto delle prescrizioni che Soprintendenza e Provincia avevano espresso nel merito a: "*gli infissi in tinta marrone o verdescuro*".

Inoltre, dall'ispezione condotta durante le operazioni di sopralluogo e dagli approfonditi rilievi metrici, grafici e fotografici, si è potuta constatare la variazione nella distribuzione interna dell'impianto planimetrico e l'ampliamento della superficie disponibile e in uso alla veranda (vedi *Allegato 6 - Planimetria dello Stato di Fatto*). Malgrado la recente regolarizzazione dell'immobile ed il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, per le difformità rilevate e la mancanza del necessario certificato di agibilità dell'immobile sarà necessario comunque avviare una SCIA edilizia in sanatoria e una SCA per l'ottenimento dell'agibilità.

I costi associati alla presentazione delle istanze ed alle competenze professionali, utili alla regolarizzazione dell'immobile, sono pari a €3.000,00.

9. QUESITO 7 - SUSSISTENZA DI DIRITTI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Dalle indagini svolte e correlate al bene oggetto di causa non emerge alcun diritto di censo, livello e uso civico. La Regione Calabria, Ufficio competente del *Dipartimento Agricoltura, Risorse Agroalimentari e Forestazione della Regione Calabria, Settore 1 - Coordinamento delle attività Dipartimentali, Usi Civici, Biodiversità*, rappresenta che dalla consultazione della Piattaforma regionale Terre Civiche, che ha funzioni di pubblicità puramente notiziale (cfr. art. 10 della l.r. 18/2007 e ss.mm.ii.) non risulta che vi sia stato alcun pregresso accertamento demaniale sulla suddetta particella (vedi *Allegato 9 - Nota usi civici Regione Calabria*).

10. QUESITO 8 - SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

A seguito delle verifiche effettuate non è stato possibile dare riscontro circa l'esistenza di una gestione formale del condominio nel quale è posta l'unità oggetto di stima. Nel caso in specie non è dunque possibile quantificare o rendicontare alcuna voce di spesa circa l'esercizio della conduzione e manutenzione dell'immobile né il dettaglio riferito all'unità di merito.

11. QUESITI 9 E 10 - SUDDIVISIONE IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI

Considerata la natura e la consistenza, le caratteristiche tipologiche e dimensionali del bene in procedura, si propone la vendita in unico lotto per come già costituito e per come di seguito definito:

Appartamento (**foglio n. 64, particella n.228, sub n. 4**) di n. 6 vani, superficie catastale 108 m², composto da n.2 camere, 1 bagno, 1 ripostiglio, cucina - soggiorno e disimpegno. L'unità immobiliare è sita al secondo piano (terzo fuori terra) di un più ampio immobile costituito da quattro piani fuori terra, posto in area periurbana della città di Condofuri Marina, in Contrada Rossetta, lungo la via Duca D'Aosta n.3. Superficie Commerciale: 136 m².

Il bene è pignorato per l'intero e non occorre suddividerlo ulteriormente in altri lotti.

12. QUESITI 11 e 12 - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile è occupato dal Sig. XXXXX XXXXXXXX che vi abita, così per come dichiarato e trascritto nel verbale d'accesso (vedi Allegato 13- Verbale di Sopralluogo).

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate non risultano a carico del bene pignorato contratti di locazione opponibili alla procedura esecutoria (vedi *Allegato 11- Ispezione S.I.A.T.*).

13. QUESITO 13 - ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ

Sull'immobile staggito, identificato al **Foglio 64, P.Ila 228**, grava il seguente vincolo:

- Vincolo Paesaggistico –derivato dal “D.Lgs n. 42/2004 ss.mm. e ii. Istituito con D.M. del 21/02/1977”.

14. QUESITO 14 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Per determinare il valore dei beni in oggetto, si procederà alla stima sintetica comparativa, tralasciando altri procedimenti estimativi in quanto ritenuti non compatibili con il caso in esame.

La stima sintetica comparativa basa la sua teoria sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento ad immobili simili a quello oggetto di valutazione ritenuti liberi. A tal fine, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Erariale, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da tecnici ed operatori immobiliari del luogo specialisti del settore, rilevati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e i valori scaturiti dalle compravendite riferite al comune di Condofuri per le zone omogene B1/D1/D3, inerenti al periodo che va dal gennaio 2021 a dicembre 2023.

Inoltre, per la determinazione del valore venale dell'immobile si è anche operato prendendo come riferimento la superficie commerciale, le finiture e tutte le altre sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo definiscono e qualificano, ci si è rapportati al mercato immobiliare locale e al confronto con i prezzi unitari di immobili simili e recentemente compravenduti tramite i valori dichiarati e trasmessi all'Agenzia delle Entrate.

La valutazione del fabbricato è stata eseguita tenendo conto che il mercato immobiliare, nella zona in oggetto, riferisce i suoi prezzi alla superficie commerciale. Per il calcolo di questa è stata considerata il 100% della superficie calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle pareti divisorie interne, il 100% della superficie occupata dalle pareti perimetrali e il 50% delle pareti perimetrali comuni ad altri edifici, il 30% fino a 25 m² e 10% per la quota eccedente i 25 m² della superficie dei balconi, il 10% fino al quintuplo della superficie utile lorda e il 2% sulla quota eccedente per quanto riguarda le corti.

Inoltre, la valutazione del fabbricato è stata formulata anche tenendo conto del risultato dell'interrogazione del secondo semestre 2023, prodotta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'OMI riferisce i suoi valori alla superficie lorda.

14.1. Valutazione dell'Unità Immobiliare

Nello schema sotto riportato viene indicata la superficie utile netta, la superficie commerciale e la superficie utile lorda dell'unità in valutazione.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI -								
FOGLIO /PARTICELLA/ SUB	CAT. CATAST.	PIANO	TIPOLOGIA	SUP. LORDA COPERTA m ²	AREE ESTERNE E BALCONI m ²	SUP. NETTA m ²	SPAZI SERVENTI m ²	SUP. COMM.LE m ²
64 / 228 / 4	A/3	2	Abitazione	124	40	106	15	136

Dalla Consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari riferita al primo semestre 2024, l'immobile risulta appartenere alla Zona Periferica/LOCALITÀ GRAPPIDA, ROSSETTI, PUZZARACI, TREARIE, RODINO, all'interno della quale, per abitazioni di tipo economico (A/3) si riscontrano **valori minimi di 495 €/m² e massimi di 710 €/m²** (prezzo medio **602,5 €/m²**) e **valore di locazione minimo di 1,7 €/m² e massimo di 2,4 €/m²** (prezzo medio **2,05 €/m²**).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: CONDOFURI

Fascia/zona: Periferica/LOC.%20GRAPPIDA,%20%20ROSSETTI,%20%20PUZZARACI,%20TREARIE,%20RODINO.

Codice zona: D1

Microzona: 0

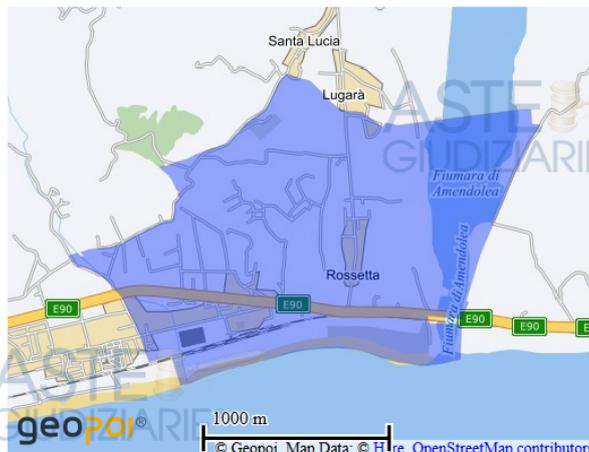
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	520	760	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	495	710	L	1,7	2,4	L
Box	Normale	315	460	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	Normale	610	850	L	2,1	2,8	L

Stampa

Legenda



Si riporta di seguito la determinazione del valore medio a m² partendo dai valori delle offerte di vendita estratti dal mercato immobiliare, agenzie immobiliari, del territorio. Tale valore è stato poi normalizzato applicando una riduzione del 25% per ottenere il prezzo di compravendita:

ANALISI DI MERCATO – Zona Periferica/LOCALITÀ GRAPPIDA, ROSSETTI, PUZZARACI, TREARIE, RODINO					
TIPOLOGIA EDILIZIA	UBICAZIONE	m²	VALORE OFFERTA	VALORE VENDITA	COSTO €/m²
Bilocale	Via Duca d'Aosta, San Carlo, Condofuri	92	€ 45.000	€ 33.750	€ 366,85
Bilocale	Via Mare 52, San Carlo, Condofuri	95	€ 69.000	€ 51.750	€ 544,74
Bilocale	Via Peripoli, San Carlo, Condofuri	60	€ 75.000	€ 56.250	€ 937,50
Trilocale	Via Peripoli, San Carlo Condofuri	70	€ 67.000	€ 50.250	€ 717,86
Appartamento	Superstrada Ionica Condofuri	110	€ 150.000	€ 112.500	€ 1.022,73
Appartamento	Via Salinella, Condofuri	95	€ 65.000	€ 48.750	€ 513,16
Appartamento	Via Aristotele, Condofuri	52	€ 45.000	€ 33.750	€ 649,04
Villa Bifamiliare	Superstrada Ionica, Straci, Condofuri	130	€ 230.000	€ 172.500	€ 1.326,92
MEDIA DEL VALORE DI VENDITA AL m²					€ 759,85

La consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari desunti dai modelli per l'adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà, alle effettive vendite realizzate e registrate sono di seguito indicate (periodo compreso tra gennaio 2022 e dicembre 2023).

CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI					
Zona Omi	Mese Anno Dell'Atto	Cat. Catastale	Superficie m²	Importo Compravendita	€/m²
D1	apr-21	A04	64	€ 18.684,00	€ 291,94

B1	mag-21	A03	84	€ 17.538,00	€ 208,79
D1	lug-21	A03	115	€ 65.000,00	€ 565,22
B1	lug-21	A03	125	€ 30.000,00	€ 240,00
D3	mar-22	A07	157	€ 250.000,00	€ 1.592,36
B1	apr-22	A03	185	€ 65.000,00	€ 351,35
D1	giu-22	A07	136	€ 90.000,00	€ 661,76
B1	ago-22	A03	154	€ 130.000,00	€ 844,16
D3	ott-22	A02	100	€ 100.000,00	€ 1.000,00
B1	dic-22	A03	113	€ 35.140,00	€ 310,97
B1	gen-23	A03	45	€ 20.000,00	€ 444,44
B1	gen-23	A03+C06+C06	105	€ 35.000,00	€ 333,33
B1	mar-23	A04	69	€ 13.779,00	€ 199,70
B1	apr-23	A03	59	€ 13.779,00	€ 233,54
D3	mag-23	A07	47	€ 24.402,00	€ 519,19
B1	ott-23	A04	71	€ 35.000,00	€ 492,96
D1	nov-23	A04	103	€ 10.000,00	€ 97,09
B1	dic-23	A03	145	€ 20.000,00	€ 137,93
B1	ago-23	A04	108	€ 40.000,00	€ 370,37
Valore Medio					€ 468,16

Visti i valori OMI, i valori delle offerte di vendita e quelli derivanti dalle transazioni eseguite, si ritiene congruo applicare per la tipologia di immobile in esame il valore di 600,0 €/m² di superficie commerciale, secondo lo schema che segue.

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE					
TIPOLOGIA	SUP. COMMERCIALE m ²	VALORE LOCAZIONE ASSEGNATO (€/m ² x mese)	IMPORTO DI LOCAZIONE IMMOBILE € x mese	VALORE DI MERCATO ASSEGNATO €/m ²	VALORE IMMOBILE €
Appartamento	136	€2,00	€272,00	€600,00	€81.600,00

Dal valore dell'immobile va detratta la somma di **€3.000,00** derivata dalle spese dovute per l'istruzione delle pratiche edilizie necessarie per regolarizzare le difformità rilevate e acquisire il necessario certificato di abitabilità.

In conseguenza a ciò:

$$\mathbf{€81.600,00 - €3.000,00 = €78.600,00}$$

Ne scaturisce che il valore dell'Unità Immobiliare è pari ad **€78.600,00**



15. CONCLUSIONI



Nella presente consulenza tecnica, oltre a rispondere agli altri quesiti posti dal Giudice, è stata eseguita la valutazione estimativa dell'immobile di proprietà del Sig. XXXXXX XXXXXX posto nel Comune di Condofuri.

A seguito dei rilievi, delle indagini e ponderazioni di tutti gli elementi di rilevanza per un equilibrato e razionale giudizio estimativo, con la metodologia della stima sintetica comparativa è stato stimato il più probabile valore di mercato e di locazione degli immobili risulta essere:

- **VALORE DI MERCATO: €78.600,00**
- **VALORE DI LOCAZIONE: €272,00 al mese**



Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto consulente tecnico tanto giudica e riferisce in base ai più obiettivi criteri tecnico-estimativi dettati dalla coscienza professionale per la più giusta, equa e razionale determinazione del reale valore dell'immobile in oggetto e per dare risposta ai giusti quesiti posti dal Giudice.



Reggio Calabria, 09/12/2024



Il CTU

Dott. Agronomo Stefano Poeta





- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Documentazione catastale – Visure
- Allegato 3 - Documentazione catastale – Estratto di mappa
- Allegato 4 - Documentazione catastale – Elaborato Planimetrico
- Allegato 5 - Documentazione catastale – Planimetria



- Allegato 6 - Planimetria dello Stato di Fatto
- Allegato 7 - Ispezione ipotecaria del 09/12/2024
- Allegato 8 - Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori
- Allegato 9 - Nota usi civici Regione Calabria
- Allegato 10 - Titoli abilitativi
- Allegato 11 - Ispezione al S.I.A.T



- Allegato 12 - Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 13 - Verbale di Sopralluogo

