

Arch. Carmela Zuco

Via San Filippo n 76 Cap 89134 RC

Call. 3286579731 – 3668758783

Mail: melania.zuco@gmail.com

Pec.: czuco@oappc-rc.it

P.IVA 03193940800

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Prima Sezione Civile
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promosso da:

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA E QUESITI

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

-se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti

anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, 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; accerti, altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e previa le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

7) 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 Giudice dell'esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) 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 e Comunale;

8) 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 e Comunale, sempre previa verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo 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;

9) 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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;

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

11) 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 (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Svolgimento delle operazioni Peritali

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Tiziana Drago relativa alla procedura esecutiva [REDACTED] RG in data 04/10/2021 la sottoscritta arch. Carmela Zuco veniva nominata C.T.U. Prima di accedere ai luoghi oggetto di causa si è proceduto ad acquisire documentazione necessaria.

I documenti reperiti sono:

1. Presso la Conservatoria dei Registri immobiliari è stata reperita Ispezione ipotecaria per soggetto, ispezione ipotecaria per immobile.
2. Presso l'agenzia del territorio di Reggio Calabria- Servizi Catastali è stata reperita Visura per immobile foglio 37 part. 1019 Sub 4-8-9 e visura storica per immobile.
3. Presso l'ufficio Tecnico del Comune di Melito Porto Salvo è stata reperito progetto originale, documentazione attestante la regolarità edilizia dell'immobile e destinazione Urbanistica e certificato dei vincoli.

Successivamente previo accordo con il custode Dott. [REDACTED] si inviava comunicazione al signor [REDACTED] per mezzo raccomandata¹ postale A/R che in data 02/ 12/2021 nella quale veniva comunicato all'esecutato la data di accesso agli immobili.

La parte esecutata chiedeva a mezzo telefonico un differimento di accesso ai luoghi oggetto di causa, congiuntamente con il custode giudiziario si decideva che la data sarebbe stata il 09/12/2021.

Il signor [REDACTED] nel giorno e nell'ora concordata consentiva l'accesso all'immobile pignorato senza alcuna resistenza, così il custode giudiziario Dott. [REDACTED] e la scrivente CTU potevano eseguire regolarmente le operazioni peritali necessarie per espletare correttamente l'incarico².

Dopo l'accesso agli immobili, l'esecuzione dei rilievi metrici, fotografici si è potuto procedere ad analizzare i dati per rispondere ai quesiti posti dal giudici.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n°1- Verifica della documentazione

Dall'analisi della documentazione presente in atti, in riferimento all'art. 567 co 2 c.p.c. il creditore [REDACTED] per mezzo del proprio procuratore [REDACTED] ha prodotto il certificato notarile sostitutivo del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari ai sensi della legge n° 302/98 a firma del Notaio [REDACTED] si evince che il bene oggetto di pignoramento, risulta di piena proprietà del Signore I [REDACTED] nato a San Lorenzo il [REDACTED]

La proprietà degli immobili è certificato da "Atto di compravendita tra vivi "Registro generale n° 1196 e particolare n°1071 Repertorio n° 47199 Raccoltan°10455 del 25/01/1996. E' stato reperito estratto di mappa catastale e nota di trascrizione del pignoramento Registro Generale n°13093 Registro Particolare n°10980 presentazione n°0726 del 03/08/2021 .

¹ Comunicazione tra le parti e raccomandata del 02 /12 /2021- Allegato A della presente relazione

² Verbale d'accesso –Allegato B della presente relazione

Con ispezioni³ n° RC 74578 del 2021 e visura storica⁴ per immobile n° RC 0177128/2021 eseguite presso l'agenzia delle entrate direzione provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale Territorio servizio di Pubblicità immobiliare la sottoscritta precisa che i dati inseriti nella certificazione notarile risultano coerenti con i riferimenti riportati nel pignoramento.

Di seguito si riportano l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione a favore del 29/03/2002 – registro Particolare 4016 Registro Generale 4748 Atto tra vivi compravendita
- Trascrizioni a favore e contro del 19/06/2013 – Registro Particolare 8421 Registro Generale 12366 Atto tra vivi – Costituzione di fondo Patrimoniale.
- Trascrizione contro del 18/12/2014 Registro Particolare 18580 Registro Generale 22243
Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

Documenti successivi correlati :

1. Annotazioni n° 1641 del 14/10/2019 (Restrizione di beni)
 2. Annotazioni n° 273 del 23/02/2021 (Restrizione di beni)
 3. Annotazioni n° 739 del 13/05/2021 (Restrizione di beni)
 4. Annotazioni n° 741 del 13/05/2021 (Restrizione di beni)
 5. Annotazioni n° 1109 del 09/07/2021 (Restrizione di beni)
- Trascrizione contro del 03/08/2021 – Registro Particolare 10980 Registro Generale 13093 Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili

Iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizioni contro del 21/11/2007 – Registro Particolare 6141 Registro Generale 26536 Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato
- Iscrizione contro del 01/10/2013 – Registro Particolare 1272 Registro Generale 18300 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
Soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n° 1644 del 14/10/2019 (registrazione de beni)
2. Annotazione n° 272 del 23/02/2021 (registrazione de beni)
3. Annotazione n° 738 del 13/05/2021 (registrazione de beni)
4. Annotazione n° 740 del 13/05/2021 (registrazione de beni)
5. Annotazione n° 1108 del 09/07/2021 (registrazione de beni)

³ Ispezione ipotecaria e note di trascrizione – Allegato C della presente relazione

⁴ Visure storica per immobile – Allegato D della presente relazione

Quesito 2: localizzazione ed individualizzazione del bene pignorato

Descrizione della zona in cui insiste il bene

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di [REDACTED] provincia di Reggio Calabria in via [REDACTED]

Il manufatto si sviluppa all'interno di un piccolo aggregato Urbano località [REDACTED] lungo l'asse viario S. P. 183 collocato su una Piana fluviale a quota 30 s.l.m., zona urbanizzata mediante lottizzazione e realizzazione di opera pressoché abusive.

L'aria è ben servita sia dal punto di vista delle vie di comunicazione, sia per quanto concerne i servizi e le infrastrutture primarie (acquedotti, forniture elettriche e gas ecc.) carente per quelle secondarie (scuole, attività commerciali, uffici pubblici, farmacie ecc.) che gli abitanti del luogo devono spostarsi al centro di [REDACTED] dista di 2,6 Km, rilevante è la posizione rispetto allo svincolo autostradale Salerno Reggio Calabria che dista circa 1,4 km e rispetto alla città metropolitana di Reggio Calabria che è di circa 20 km.

Descrizione dell'immobile

Il bene pignorato oggetto della presente è censito al nuovo catasto edilizio urbano come segue:

comune di Melito Porto Salvo - [REDACTED]

- Sub 4 categoria A/2 classe 3 (piano terra sopraelevato +1,20 m)
- Sub 8 categoria C/2 classe 3 (piano seminterrato)
- Sub 9 categoria C/6 classe 3 (piano seminterrato)

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un maggior fabbricato a tre piani f.t. oltre sottotetto.

Al piano primo, secondo e piano sottotetto sono presenti degli immobili allo stato rustico non oggetto della presente causa.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di causa confina⁶

A Nord con suolo edificato altra ditta

A est con suono libero altra ditta

A Sud con la strada di accesso

A Ovest con suono libero altra ditta

Il manufatto⁷ è collocato al centro del Lotto ad una distanza dai confini pari a 5 m, l'ingresso dalla strada lato Sud è sia carrabile che pedonale, caratterizzato dalla facciata principale con lo sviluppo della parete curva verso il lato est dove è collocato l'ingresso gradinato con portone di legno. Nell'angolo Sud-Est del fabbricato è presente un'ampia veranda che si ripete per tutti i livelli.

L'utilizzo dei materiali delle rifiniture esterne è di buona manifattura. Le facciate sono di colore rosa tenue e i balconi bianchi, la zoccolatura è in marmo ed è alta 1.00 m, gli infissi

⁵ Aerofotogrammetria - Allegato E della presente relazione

⁶ Estratto di mappa - Allegato F della presente relazione

⁷ Rilievo fotografico - Allegato G della presente relazione

esterni sono con persiane di tonalità scura con cornice di marmo, il manto di copertura delle falde è in cotto.

Il lato sud-est dell'edificio è destinato all' accesso carrai e pedonale e alla sosta degli autoveicoli. Qui trova alloggio una tettoia in legno con copertura delle falde in cotto. La pavimentazione è in lastre irregolari di pietra, ai lati del percorso pedonale è realizzata una "cortina verde" con bordure floreali e arbusti piantati a siepe e qualche piantumazione di alberature.

Anche sui lati Nord-Ovest vi è una pavimentazione in pietra. Il lotto è recintato da muretti alti 70 cm intonacati con malta cementizia della stessa colorazione dei balconi, su cui trova alloggio una ringhiera metallica di colore antracite, I due cancelli, pedonale e carrabile, sono anch'essi in ferro. L'accesso pedonale è sormontato da una pensilina in muratura ordinaria a faccia vista.

Unità immobiliare oggetto di causa

Come da progetto **presentato all'urbanistica**⁸ i sub oggetto di causa avrebbero dovuto avere la superficie e la conformazione che segue:

l'unità immobiliare posta al piano terra identificabile con il sub 4 (+ 1,20) composta da:
cucina- pranzo (27,00 mq), soggiorno (34,80 mq) ripostiglio (2,65mq), corridoio (10,50 mq), bagno (7.90 mq),camera singola(10,30 mq),camera doppia(12,40 mq) e camera matrimoniale (17,30 mq).

Totale metri quadrati residenziali 122,85 mq.

Veranda (15,30 mq)

Scala Piano Terra (16,50 mq)

Totale metri quadrati non residenziali sono 31,80 mq.

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato identificabile **con il sub 8** composto da :

cantina 1 18 mq

cantina 2 18,20 mq

Totale : Sub 8 36,20 mq

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato identificabile **con il sub 9** composto da:

Garage 87,60 mq

Scala P. seminterrato 16,70 mq

Totale metri quadri non residenziali sub 8 e sub 9 è 140,50 mq

⁸ Progetto reperito presso l'urbanistica – Allegato H della presente relazione

Lo stato dei luoghi rilevato è il seguente:

L'unità immobiliare⁹ posta al piano terra identificabile con il **sub 4** (+ 1,20) è composta da soggiorno (45,82 mq) , cucina (17,16 mq) ,ripostiglio (2,32mq), disimpegno (3,06 mq), corridoio(6,01 mq) , bagno (6,70 mq), wc (4,72 mq) camera singola (11,13 mq) , camera doppia (12,36 mq) , camera da letto (17,44 mq) .

I metri quadrati residenziali dell'immobile sono **126,72 mq**

Veranda 15,30 mq

Balcone 19,14 mq

Scale P.T. 16,70 mq

I metri quadrati non residenziali dell'immobile sono **51,14 mq**

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato identificabile con il **sub 8** è composta da: ingresso + camera (21,65 mq) , cucina (39,71 mq), disimpegno (3,76 mq) , sgabuzzino (1,58mq) , wc (5,95 mq) , camera (8,32 mq) .

I metri quadrati non residenziali del sub 8 sono **59,32 mq**

L'unità immobiliare posta al piano seminterrato identificabile con il **sub 9** è composta da: locale garage (36,4 mq) e un locale caldaia(3,14 mq) .

I metri quadrati non residenziali del sub 9 sono **39,54 mq.**

Scale P.S. 16,50mq

Come si evince dalla documentazione reperita durante le operazioni peritali il sub 3 è stato frazionato in due diversi cespiti e ha generato il sub 8 e il sub 9. Tale modifica è stata eseguita solo presso l'agenzia del territorio (catasto), trascurando la presentazione della dovuta documentazione presso l'ufficio tecnico urbanistica del comune di Melito Porto Salvo.

Descrizione delle rifiniture sub 4

La porta d'ingresso¹⁰ è blindata ed è rivestita in legno su entrambi i lati, ci sono tre tipi di pavimentazione zona giorno e corridoio lastre di marmo quadrate 50 x 50 colore marrone chiaro con delle macchie di colore di tonalità scuro, nei bagni pavimentazioni in ceramica e nelle camere gres porcellanato effetto legno scuro.

La rifinitura è di stile classico nella zona giorno, la pittura elaborata di tonalità salmone nel soggiorno, giallo in cucina. Viene utilizzato l'applicazione di decorazioni in gesso nella parte alta delle pareti e sulle travi, e l'uso del marmo per il basamento e il capitello della colonna di colore rosso veneziano che trova alloggio al centro del soggiorno.

Gli infissi esterni sono in alluminio scuro, le porte interne sono in legno color noce ci sono tre porte scorrevoli (bagno di servizio, ripostiglio e disimpegno) le restanti sono battenti.

E' presente un balcone angolare sulle facciate nord-ovest (zona notte) e la veranda (zona Giorno), in quest'ultima è presente il secondo accesso all'appartamento che è determinato mediante otto gradini, che dal piano di calpestio esterno 0,00 portano a +1,20, entrambi

⁹ Rilievo stato di fatto – Allegato I della presente relazione

¹⁰ Rilievo fotografico – Allegato G della presente relazione

sono pavimentati con piastrelle di ceramica, i parapetti sono in muratura. Per quanto riguarda gli impianti è presente una caldaia per la gestione dell'acqua calda sanitaria sul Balcone Nord-Ovest, vi è anche una pompa di calore nella zona Cucina e nella camera da letto.

L'originale sub 3 ad oggi è stato frazionato in due diversi cespiti che ha generato il sub 8 e il sub 9.

Durante il sopralluogo si è accertato che nel seminterrato sono presenti un mini appartamento e un garage nessuno dei due cespiti coincide con il sub 8 e il sub 9.

Descrizione delle rifiniture sub 8

Il mini appartamento presenta delle discrete rifiniture; la porta d'ingresso è blindata ed è rivestita in legno su entrambi i lati, gli infissi bocca di lupo sono in alluminio scuro. La pavimentazione è in gres porcellanato color marrone chiaro, nel bagno la pavimentazione è in ceramica. Il tetto della cucina è rifinito con la posa di travi di legno a vista. Per quanto riguarda fonte di riscaldamento è presente un caminetto e per il raffreddamento un condizionatore.

Descrizione delle rifiniture sub 9

Il Garage ha gli infissi bocca di lupo in alluminio scuro, serranda automatica in acciaio zincato. La pavimentazione è in gres porcellanato.

Quesito N° 3 - conformità dei dati catastali:

I dati catastali del sub 4 **sono conformi** con lo stato dei luoghi accertati dalla scrivente CTU. I dati catastali del sub 8 e sub 9 **non sono conformi**¹¹ con lo stato dei luoghi accertati dalla scrivente CTU.

Quesito N°4 – difformità catastali dalla planimetria

Le planimetrie catastali¹² del sub 4 sono conformi con lo stato dei luoghi accertati dalla scrivente CTU.

Le planimetrie catastali del sub 8 e sub 9 non sono conformi con lo stato dei luoghi accertati dalla scrivente CTU.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione reperita si riscontra una modifica nel prospetto sud-est dove è collocata la veranda dell'abitazione sub 4 alla quale è possibile accedere mediante la posa di otto gradini che in progetto non sono stati previsti, nella facciata nord-ovest è stato realizzato il balcone. All'interno sono state eseguite modifiche la rimozione della parete zona giorno (tra cucina e soggiorno) e l'aggiunta della parete divisoria nel corridoio zona notte. Altra variazione è stata riscontrata al piano seminterrato al sub 8 e al sub 9 sia per l'uso che per la distribuzione degli spazi (planimetria

¹¹ Planim. Catastale Sub 8 Sub 9 a confronto con Planim. Stato di Fatto Sub 8 Sub 9- Allegato L della presente relazione

¹² Planimetrie con le difformità a confronto-Allegato M della presente relazione

presentata al catasto il 20/05/2009 con variazione per divisione- diversa distribuzione degli spazi interni) .

Quesito 5 – utilizzazione urbanistica

Il fabbricato in oggetto, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica¹³ del comune di Melito Porto Salvo in data 04/01/2022 n° 141 la particella [REDACTED] ricade in zona omogenea di tipo "B" sottoposta "B2

Quesito n. 6 regolarità edilizia

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Melito Porto Salvo l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito regolarmente in conformità con la normativa vigente con il rilascio del Permesso di Costruire pratica n° 22/07 prot. n° 8575 del 08/05/2007.

Come specificato al punto 4 della presente relazione le difformità riscontrate interessano la modifica del prospetto sud-est e il prospetto nord-ovest. Ulteriori difformità sono state riscontrate nella planimetria del piano terra sub 4 e del piano seminterrato sub 8 e Sub 9.

Quesito n° 7- vendibilità del bene

Viste le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene pignorato, della disposizione del bene su due livelli e con ingressi separati, è possibile venderlo in due lotti.

Quesito n° 8-divisibilità del bene

Il bene risulta pignorato per l'intera quota, trattandosi di un appartamento posto su piano terra rialzato a quota +1,20 e un piano seminterrato, con ripartizione di un mini appartamento e di un garage è possibile procedere con la divisione del bene in due lotti determinato anche dagli accessi separati .

Quesito n° 9- stato dell'immobile

Dal sopralluogo effettuato e come annotato nel Verbale il bene pignorato è abitato dai figli del signor [REDACTED]. Come da documentazione acquisita presso la conservatoria il bene è stato acquistato dalla parte esecutata con "Atto¹⁴ di compravendita tra vivi " Registro generale n° 1196 e particolare n°1071 Repertorio n° 47199 Raccolta n°10455 del 25/01/1996.

Quesito n° 10- assegnazione coniugale del bene

Come da atto di compravendita Raccolta n°10455 del 25/01/1996., da visura storica catastale n° RC 0177128/2021 e ispezione ipotecaria n° RC 74577 del 2021 il bene risulta intestato solo ed esclusivamente al signor [REDACTED]

¹³ Certificato di destinazione Urbanistica e vincoli – Allegato N della presente relazione

¹⁴ Atto notarile di compravendita – Allegato O della presente relazione

Quesito n° 11-presenza di eventuali vincoli

Come si evince dal certificato di vincoli data 04/01/2022 n° 141.e Permesso di Costruire pratica n° 22/07 prot. n° 8575 del 08/05/2007.il bene presenta il vincolo dei beni ambientali oltre quelli di tipo urbanistico e sismico.

Quesito n°12- spese di gestione e manutenzione del bene

Ad oggi il bene non necessita alcuna spesa di gestione in quanto si trova in un buono stato conservativo.

Quesito n° 13 – stima dell’immobile pignorato

In base al sopralluogo effettuato dalla scrivente è stato determinato il valore economico dell’immobile, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell’immobile pignorato ed utilizzando due parametri:

- 1) I prezzi estrapolati dalle tabelle dell’osservatorio dei Valori Immobiliari dell’Agenzia del Territorio, suddivisi in fasce territoriali (www.agenziaterritorio.it).

Secondo i bollettini ufficiali OMI, l’immobile ricade nella zona Periferica D3 fascia/zona: periferia-Pilati/Prunella Arma

- Prevede per abitazione di tipo civile un range che va da un minimo di € 520.00 a un massimo di € 770.00 per metro quadrato di superficie commerciale

RANGE 1 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	520,00
RANGE 2 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	770,00
VALORE UNITARIO MEDIO (Euro/mq)	645,00

- Prevede per Box e cantine un range che va da un minimo di € 330.00 a un massimo di € 485.00 per metro quadrato di superficie commerciale

RANGE 1 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	330,00
RANGE 2 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	485,00
VALORE UNITARIO MEDIO (Euro/mq)	407,50

Suddivisioni fasce OMI

- 2) I valori di mercato attuali, di immobili con caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe (metodo sintetico-comparativo), estrapolando i dati dal Borsino immobiliare e da varie agenzie immobiliari come da tabella.

DESCRIZIONE	ZONA	INDIRIZZO	STATO CONSERVATIVO	SUP/MQ	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE COMMERCIALE Tot(€)
Civile abitazione	Periferia	Via Prunella	Buono	200 mq Appartamento	671	134.200,00
				150 mq Garage	172	25.800,00
Civile abitazione	Periferia	Via Caredia	Buono	100 mq (app+garage+cantina)	400	40.000,00
Civile abitazione	Periferia	Via Pallica	Buono	149 mq	671	100.000,00

Viene così stabilito un valore unitario medio pari a per **appartamento 658 euro/mq**

Viene così stabilito un valore unitario medio pari a per **garage 289,75euro/mq**

Per la valutazione dell'immobile in questione occorre calcolare la superficie commerciale come previsto dalla norma UNI 10750, la quale prevede che vanno considerati :

- 100% delle superfici calpestabili
- 100% pareti divisorie interne (non portanti)
- 25% di balconi e terrazze scoperte
- 25% per le cantine
- dal 25 al 50% per i posti auto coperti e scoperti
- dal 40 all'80% per i box auto
- 60% per locali interrati abitabili

Si procederà alla stima di due immobili :

1. Il piano terra rialzato identificabile con sub 4 posto a + 1,20
2. Il piano seminterrato identificabile con il sub 8 e sub 9.

Si ha:

Per l'immobile oggetto di pignoramento **piano terra del sub 4** il calcolo della superficie commerciale è pari a:

Appartamento mq 144,72

Veranda mq 16,15

Scale mq 25,87

Piano Terra sub 4 totale mq 186,74

Per l'immobile oggetto di pignoramento **seminterrato del sub 8 e sub 9** il calcolo della superficie commerciale è pari a:

- Cantina 1 mq 21,60
- Cantina 2 mq 22,08
- Garage mq 98,89
- Scale mq 25,87

Piano seminterrato sub 8 sub 9 totale mq 168,44

Per l'immobile oggetto di pignoramento piano terra del sub 4 il valore di mercato è:

$186,74 \times 658 = 122.874,92 \text{ euro/mq}$

Per l'immobile oggetto di pignoramento piano terra del sub 8 e sub 9 il valore di mercato è:

$168,44 \times 289,75 = 48.805,49 \text{ euro/mq}$

Per una stima più corretta la sottoscritta CTU ha tenuto conto di alcuni coefficienti di riduzione, analizzando le caratteristiche qualitative del bene, nello specifico sono stati considerati i seguenti parametri, scegliendo quelli di seguito evidenziati:

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO DELLE ABITAZIONI

Coefficiente di locazione:

<i>stato locativo</i>	<i>contratto</i>	<i>Coefficiente di merito</i>
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locatate a canone libero	durata quadriennale	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi		-5%

Coefficiente di piano:

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	-0%	-20%

Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Coefficiente di conservazione:

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono Stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Coefficiente di luminosità:

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco della giornata	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo durante la giornata o assente	-5%

Coefficiente di esposizione e vista:

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Coefficiente di vetustà:

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1-20 anni	0%	0%	-5%
20-40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Coefficiente di riscaldamento:

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO DI UFFICI, LOCALI, NEGOZI E MAGAZZINI

Coefficiente locativo:

Magazzino	Coefficiente di merito
A piano terreno o rialzato con accesso carraio	0%
Carraio	-10%
A piano terreno o rialzato senza accesso carraio	0%
A piano seminterrato con accesso carraio	-15%
A piano seminterrato accessibile solo da scale	-30%

Stima dell'immobile del piano terra rialzato (+1,20m) identificato con il sub 4 superficie commerciale 186,74 mq con valore di mercato 122.874,92 euro/ mq

Applicando al valore di mercato i coefficienti di merito si ha:

- Abitazioni libere = 100%
- Coefficiente ascensore = -10%
- Coefficiente stato di conservazione = 0%
- Coefficiente di luminosità = -5%
- Coefficiente esposizione e vista = -10%
- Coefficiente anno di costruzione = 0%
- Coefficiente di riscaldamento = +5%

$$122.874,92 \text{ euro/ mq} \times (-10\%) \times (-5\%) \times (-10\%) \times (+5\%) = 99.279,86 \text{ euro/ mq}$$

Stima dell'immobile del piano seminterrato identificato con il sub 8 e sub 9 superficie commerciale 168,44 mq con valore di mercato 48.805,49 euro euro/mq

- Coefficiente ascensore = -10%
- Coefficiente stato di conservazione = 0%
- Coefficiente di luminosità = +5%
- Coefficiente esposizione e vista = 0%
- Coefficiente anno di costruzione = 0%
- Coefficiente di riscaldamento = +5%
- Coefficiente locativo = -15%

$$48.805,49 \text{ euro} \times (-10\%) \times (+5\%) \times (+5\%) \times (-15\%) = 41.163,15 \text{ euro/mq}$$

Alla base di quanto detto, secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, in base all'andamento del mercato immobiliare attuale ed al sopralluogo effettuato, la scrivente CTU consegue che il bene pignorato ha un valore per l'immobile :

Sub 4 pari a 99.279,86 euro /mq

Sub 8 e Sub 9 pari a 41.163,15 euro/mq

al quale vanno sottratte le spese per

Pratica urbanistica :

• Scia in sanatoria: per sistemare le parti comuni	euro 1000,00
• Diritti di segreteria	euro 103,40
• Pratica genio civile per scale esterna e balcone (piano terra)	euro 800,00
• Collaudo statico	euro 1000,00
• Due cila per le parti private	euro 200,00
• Diritti di segreteria	euro 103,40
• Variazione catastale delle due unità immobiliari	euro 200,00
• Attestato di prestazione energetica del piano seminterrato	euro 250,00
• Agibilità delle due unità immobiliari	euro 206,80
• Diritti di segreteria	euro 103,40
• Beni ambientali	euro 300,00

Il prezzo finale per il Piano Terra sub 4 ammonterà a euro 96.371,36

Il prezzo finale per il Piano seminterrato Sub8 –Sub9 ammonterà a euro 40.054,65

Per rendere legittime le opere sopra elencate si dovranno pagare le

Spese tecniche professionali per regolarizzare le difformità i cui prezzi di mercato sono:

• <u>Scia in sanatoria: per sistemare le parti comuni</u>	<u>euro 2000,00</u>
• <u>Pratica genio civile per scale esterne</u>	
• <u>Sondaggi sulle strutture per la caratterizzazione materica</u>	<u>euro 2000,00</u>
• <u>Collaudo statica delle opere strutturali</u>	<u>euro 1000,00</u>
• <u>Due cila per le parti private</u>	<u>euro 1500,00</u>
• <u>Variazione catastale delle due unità immobiliari</u>	<u>euro 600,00</u>
• <u>Agibilità delle due unità immobiliari</u>	<u>euro 2000,00</u>
• <u>Beni ambientali</u>	<u>euro 2000,00</u>

Conclusioni

Con la seguente relazione che si compone di 18 pagine e 14 allegati.

La sottoscritta nel ringraziare l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualsiasi altro chiarimento e/o integrazione.

Allegati

- **Allegato A:** Comunicazione tra le parti
- **Allegato B:** Verbale di accesso
- **Allegato C:** Ispezione ipotecarie e note di trascrizione
- **Allegato D:** Visure per immobile
- **Allegato E:** Aerofotogrammetria
- **Allegato F:** Estratto di Mappa
- **Allegato G:** Rilievo fotografico
- **Allegato H:** Progetto reperito presso l'urbanistica di Melito Porto Salvo
- **Allegato I:** Rilievo planimetrico stato d fatto
- **Allegato L:** Planimetria catastale Sub 8 sub 9 a
Confronto con planimetria
Stato di fatto Sub 8 sub 9:
- **Allegato M:** Planimetrie delle difformità a confronto
- **Allegato N:** Certificato di destinazione urbanistica e vincoli
- **Allegato O:** Atto Notarile di Compravendita
- **Allegato P:** Ricevute di Pagamento