

ASTE GIUDIZIARIE
TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 76/2021

CREDITORE PROCEDENTE
AQUI SPV S.R.L.

DEBITORE ESECUTATO
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA N. 2

INDICE	
1. PREMESSA.....	2
2. OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	6
3. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	8
4. DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA.....	9
5. RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO.....	12
5.1. RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO.....	13
5.2. RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO.....	15
5.3. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO.....	20
5.4. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO.....	20
5.5. RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO.....	21
5.6. RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO.....	22
5.7. RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO.....	22
5.8. RISPOSTA AL PUNTO 8 DEL QUESITO.....	23
5.9. RISPOSTA AI PUNTI 9 E 10 DEL QUESITO.....	23
5.10. RISPOSTA AL PUNTO 11 DEL QUESITO.....	24
5.11. RISPOSTA AL PUNTO 12 DEL QUESITO.....	24
5.12. RISPOSTA AL PUNTO 13 DEL QUESITO.....	24
5.13. RISPOSTA AL PUNTO 14 DEL QUESITO.....	29
6. CONCLUSIONI.....	30

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

1. PREMessa.

L'Illustrissimo Giudice Esecutivo Dott.ssa Tiziana Drago, il giorno 12 ottobre 2021, disponeva la nomina, in sostituzione di precedente perito rinunciatario, del sottoscritto Ing. Francesco Fasci, quale esperto stimatore affinché procedesse alla valutazione di tutti i beni immobili riconducibili al compendio pignorato con la procedura esecutiva immobiliare n. 76/2021 R.G.E., promossa dalla ██████████ nei confronti di ██████████ e ██████████.

Il sottoscritto perito, presa nozione dei quesiti sottoposti e di seguito riportati:

- 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 inadeguati.

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

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

- 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 necessarie 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 previe 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) 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 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;
 - 14) determini altresì il canone di locazione potenzialmente retribuito dal bene secondo le condizioni di mercato;
- accettava l'incarico e avviava le attività di consulenza, procedendo, prima di ogni altra cosa, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c..

Come rilevabile dalla documentazione in atti, l'intero compendio immobiliare pignorato è costituito da diverse unità immobiliari eterogenee e, inoltre, site in diversi comuni della Città Metropolitana di Reggio Calabria.

Riferendosi, per comodità di lettura, all'identificazione degli immobili e alla suddivisione riportata sull'atto di pignoramento depositato, si possono individuare 3 diversi gruppi immobiliari, precisamente:

UNITÀ NEGOZIALE 1:

- NCEU Palizzi (Rc), foglio 65, particella 73, sub. 3, A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani, Contrada Limara, Piano T;
- NCEU Palizzi (Rc), 65, particella 73, sub. 4, L- Lastrico Solare, Contrada Limara, Piano 1;
- NCT Scilla (Rc), foglio 3, particella 36, natura T- Terreno, consistenza 19 are 60 centiare, contrada Favazzina;

- NCT Scilla (Rc), foglio 3, particella 37, natura T- Terreno, consistenza 21 are 10 centiare, contrada Favazzina;

UNITÀ NEGOZIALE 2:

- NCEU Reggio Calabria, foglio 87, particella 156, sub. 1, A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;
- NCEU Reggio Calabria, foglio 87, particella 156, sub. 2, A5 - Abitazione di tipo ultra popolare, consistenza 1,5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;

UNITÀ NEGOZIALE 3:

- NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 1, C6 - Stalle Scuderie Rimesse Autorimesse, consistenza 74 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/A, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente – NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 1);
- NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 2, C1 - Negozi Botteghe, consistenza 34 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/ C, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente – NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 2);
- NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 3, C1 - Negozi Botteghe, consistenza 40 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/D, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente – NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 3);

Inoltre, come facilmente intuibile, l'eterogeneità dei beni e, soprattutto, il fatto che gli stessi siano siti in agro a diversi territori comunali ha complicato le operazioni di accertamento presso i pubblici uffici della documentazione utile e necessaria per dare compiuto seguito ai quesiti posti dall'Ill.mo G.Es., ricerche che per alcuni di essi sono ancora in corso.

Per tutto quanto sopra esposto, con la presente **relazione di consulenza n. 2** si procede, esclusivamente, allo studio, analisi e stima degli immobili costituenti il gruppo denominato **UNITÀ NEGOZIALE 2** dell'intero compendio pignorato, consistenti in:

- 1) un'unità immobiliare individuata al **N.C.E.U. al sub. n. 1 della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della Zona Censuaria di Reggio Calabria;**
A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;
- 2) un'unità immobiliare individuata al **N.C.E.U. al sub. n. 2 della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della Zona Censuaria di Reggio Calabria;**
A5 - Abitazione di tipo ultra popolare, consistenza 1,5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;

che risultano in ditta:

- [REDACTED] per la quota di 1/3 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 2/3 della piena proprietà.

Si ritiene utile ed opportuno precisare immediatamente che nella realtà, i beni pignorati sopra indicati, seppur identificati catastalmente con due sub diversi, allo stato attuale rappresentano un'unica unità immobiliare con unico accesso; infatti, il sub. 2, indicato catastalmente come "**A5 - Abitazione ultra popolare**", anche nella planimetria catastale originale [12] consisteva in un unico

vano privo delle minime condizioni per essere destinato ad uso abitativo. Inoltre, mentre nell'originale planimetria del sub. 1 [11] si rileva l'esistenza di un accesso autonomo posto allo stesso livello dalla via secondaria, oggi tale condizione non esiste e ad entrambe i sub si accede dal civico 61 della via Trabocchetto I°; infine, l'originale sub. 2 costituisce un piccolo locale di sgombero annesso all'unità abitativa principale.

2. OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dallo studio della documentazione in atti risulta che:

- il signor ██████████, nato a Reggio Calabria il 30.01.1952, è debitore della AQUI SPV s.r.l., per la somma di € 121.146,04 portata dai titoli come successivamente descritti;
- il signor ██████████ per la quota di 1/3 e la signora ██████████ per la quota di 2/3 sono proprietari esclusivi dei beni originariamente indentificati come di seguito:
 - un'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. al sub. n. 1 della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della Zona Censuaria di Reggio Calabria; A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;
 - un'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. al sub. n. 2 della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della Zona Censuaria di Reggio Calabria; A5 - Abitazione di tipo ultra popolare, consistenza 1,5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;
- i titoli corrispondono al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Calabria n. 1094/2014 (procedimento monitorio n. 3622/2014 R.g.a.c.), emesso già provvisoriamente in data 12.12.2014 e depositato in cancelleria il 16.12.2014;
- il 25 ottobre 2015 la società ██████████ e ██████████ s.p.a. hanno concluso un contratto di cessione dei crediti ai sensi della legge 130/1999, con efficacia giuridica a decorrere dalla medesima data, in virtù del quale la prima ha acquistato, pro soluto dalla seconda, tutti i crediti;
- il 2 novembre 2018, con atto a firma del Notaio Guido Bevilacqua di Pordenone, rep. n. 53366, l'██████████ ha conferito procura speciale alla Società ██████████ s.p.a. al fine di svolgere ogni attività, adempimento e formalità ritenuti necessari e/o utili e/o opportuni allo svolgimento dell'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero crediti dei quali la ██████████ è o sarà titolare;
- con atto di precetto del 18 gennaio 2021, la ██████████ s.p.a., nella sua menzionata qualità, ha intimato al debitore di pagare, la somma di € 121.146,04 oltre interessi;
- in data 3 giugno 2021, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Reggio Calabria, sottoponeva a pignoramento immobiliare i seguenti immobili:
 - **UNITÀ NEGOZIALE 1:**
 - NCEU Palizzi (Rc), foglio 65, particella 73, sub. 3, A3 - Abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani, Contrada Limara, Piano T;
 - NCEU Palizzi (Rc), 65, particella 73, sub. 4, L- Lastico Solare, Contrada Limara, Piano 1;
 - NCT Scilla (Rc), foglio 3, particella 36, natura T- Terreno, consistenza 19 are 60 centiare, contrada Favazzina;
 - NCT Scilla (Rc), foglio 3, particella 37, natura T- Terreno, consistenza 21 are 10 centiare, contrada Favazzina;

ASTE
GIUDIZIARIE▪ **UNITÀ NEGOZIALE 2:**

- NCEU Reggio Calabria, foglio 87, particella 156, sub. 1, A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;
- NCEU Reggio Calabria, foglio 87, particella 156, sub. 2, A5 - Abitazione di tipo ultra popolare, consistenza 1,5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;

▪ **UNITÀ NEGOZIALE 3:**

- NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 1, C6 - Stalle Scuderie Rimesse Autorimesse, consistenza 74 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/A, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente - NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 1);
- NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 2, C1 - Negozi Botteghe, consistenza 34 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/ C, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente - NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 2);
- NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 55, sub. 3, C1 - Negozi Botteghe, consistenza 40 mq, Viale Giovanni Amendola, 3/D, Piano T (identificativo dell'immobile nella formalità precedente - NCEU Reggio Calabria, foglio 121, particella 315, sub. 3);
- in data 21 luglio 2021 veniva trascritto il pignoramento al n. 12181 RG ed al n. 10216 RP nei Registri Immobiliari presso l'Agenzia del Territorio di RC;
- in data 21 luglio 2021 il creditore procedente chiedeva formalmente la vendita del compendio pignorato.

In conclusione, come già riportato in premessa, con la presente **relazione di consulenza n. 2**, si procederà allo studio e stima, esclusivamente, per la porzione del compendio pignorato individuato come **UNITÀ NEGOZIALE 2** sull'atto di pignoramento, oggi consistente, in:

Unità immobiliare avente destinazione residenziale, sita in Reggio Calabria

alla via Trabocchetto I° n. 61,

OGGI identificata al N.C.E.U., come:

Zona Censuaria di Reggio Calabria, sub. n. 3 della part. n. 156 del Foglio di mappa n. 87, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, vani catastali 8, superficie 196 mq escluse aree scoperte 186 mq, rendita catastale Euro 743,70).

Nella figura riportata nella pagina che segue (figura A), in cui è restituita una vista aerea del quartiere della zona d'interesse, con la campitura rossa si individua l'edificio in cui risulta ubicato l'immobile pignorato in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIECONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco FasciASTE
GIUDIZIARIE

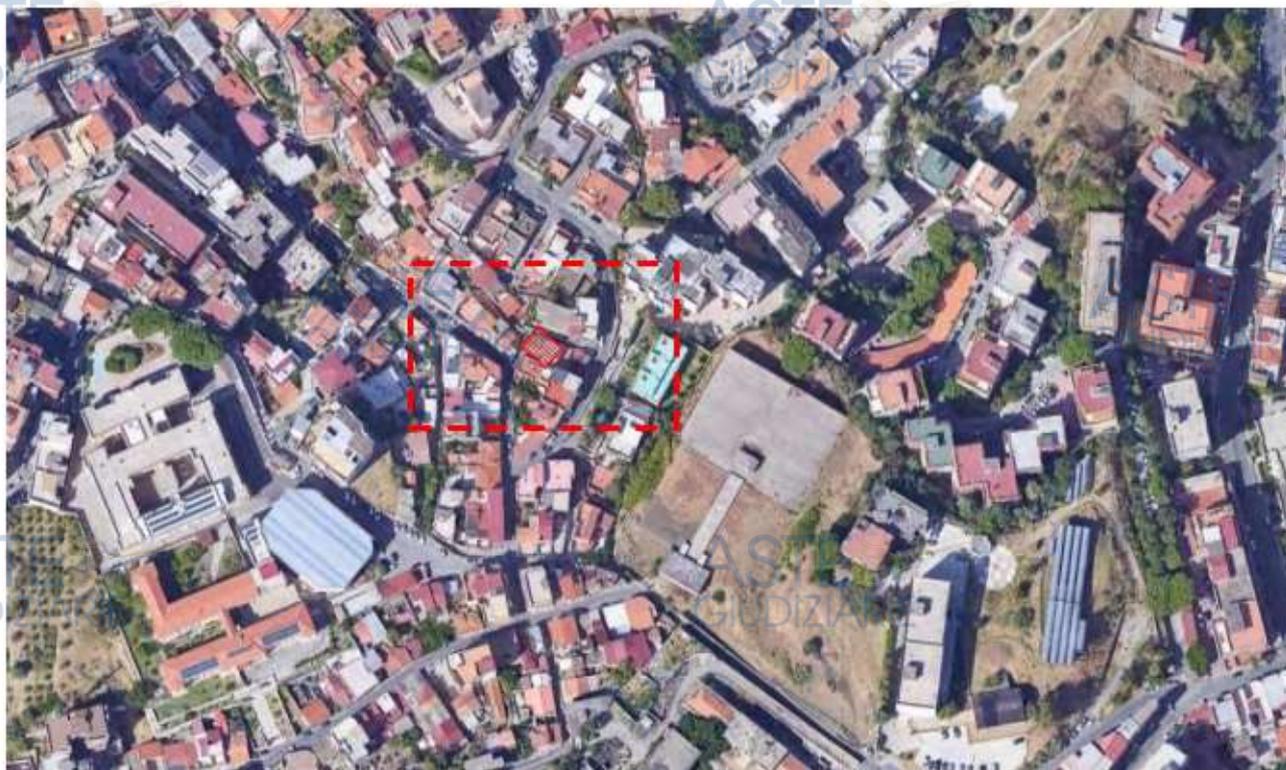


Figura A - Vista aerea del bene pignorato

3. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 29 ottobre 2021, il sottoscritto perito, congiuntamente con la Dott. Sergio Labozzetta, Custode Giudiziaro nominato, eseguiva il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati, come da verbale di accesso redatto in pari data [21]; in tale occasione non si riusciva ad accedere agli immobili, di conseguenza si rinviavano le operazioni a nuova data.

In data 19 novembre 2021, sempre congiuntamente con il Custode nominato, si eseguiva un secondo sopralluogo [22] e in tale occasione si provvedeva a prendere visione dei luoghi per poter pianificare le operazioni di rilievo.

In data 9 giugno 2022, si eseguiva un terzo sopralluogo e in tale occasione si provvedeva a svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili, oltre tutti gli accertamenti in situ ritenuti utili per dare compiutamente seguito ai quesiti formulati dall'Ill. G.Es..

Nel periodo intercorso per il completamento delle operazioni peritali, si è proceduto:

- il 28.10.2021 all'acquisizione della documentazione catastale [da 8 a 12];
- il 07.07.2022, a inoltrare richiesta di accesso agli atti presso gli uffici Urbanistica del Comune di Reggio Calabria [23] al fine di verificare la disponibilità di documentazione relativa all'immobile oggetto di studio e l'eventuale acquisizione di copia conforme di tutti gli elaborati grafici e documentali relativi agli eventuali atti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto; dopo numerosi incontri con i tecnici comunali, la ricerca si è conclusa il 24.07.2022 con l'acquisizione

di parte della documentazione trovata e la trasmissione a mezzo pec della restante il 28.07.2022 [6];

- il 07.07.2022, a inoltrare richiesta all'Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori aggiornato [24]; che dopo diversi solleciti, anche a mezzo pec, è stato consegnato solo il 28.09.2022 [19];
- il 20.10.2022 all'esecuzione dell'ispezione ipotecaria [da 16 a 18] relativa ai beni oggetto di stima;
- il 27.10.2022, a presentare presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali richiesta di aggiornamento cartografico della sagoma del fabbricato tramite presentazione di tipo mappale (vedi Allegato 3) con procedura Pregeo, ottenendo riscontro in data 27/10/2022 con protocollo n. 2022/RC0129071 [14];

il 03.11.2022, a presentare presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali richiesta di aggiornamento delle planimetrie catastali e delle relative visure tramite presentazione di modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali Docfa (vedi Allegato 3); richiesta accettata il 04/11/2022 con protocollo n. RC0130491, con aggiornamento delle planimetrie catastali e delle relative visure [14 e 15] degli immobili individuati ai sub. 1 e 2, con attribuzione di nuovo numero di subalterno 3;

Occorre precisare che i tempi necessari per la fase di ricerca e successiva acquisizione della documentazione progettuale presente presso gli uffici pubblici, in parte, si è dilatata, a causa delle difficoltà di accesso e interfaccia con i dipendenti, difficoltà determinate dalla ben nota pandemia mondiale dovuta al virus "Covid19" che ha, per lunghi periodi, interdetto l'accesso al pubblico, ovvero disposto il lavoro a distanza per i dipendenti complicando le operazioni di ricerca, ed, in parte, nei ritardi per il rilascio delle certificazioni richieste.

4. DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

In allegato è consegnata la copia di tutta la documentazione analizzata per la redazione della presente perizia che si riferisce all'immobile individuato al N.C.E.U. al sub. 3 (ex sub. nn. 1 e 2 prima della variazione catastale richiesta dal CTU) della part. n. 156 del Foglio n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria (RC).

Documentazione allegata:

➤ Allegato 2: Elaborati Grafici

- Elab. n. 1: Stralcio Aerofotogrammetrico;
- Elab. n. 1: Vista aerea del quartiere in cui è sito l'immobile pignorato con individuazione dello stesso;

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

- Elab. n. 3: Piante dello stato di fatto dell'immobile individuato al sub. n. 3 (ex sub. nn. 1 e 2) della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria;

N.B.: L'elaborato grafico n. 3 rappresenta le piante dell'immobile così come rilevato in sede di operazioni peritali;

➤ **Allegato 3: Documentazione Tecnica dell'Immobile**

- Attestazione di Prestazione Energetica, codice identificativo 8006329000144200, relativa all'immobile individuato al sub. n. 3 della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- Proposta di aggiornamento cartografico presentato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali per l'aggiornamento cartografico della sagoma del fabbricato - protocollo n. 2022/RC0129071 del 27/10/2022;
- Modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali (Docfa) presentato per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e delle relative visure - protocollo n. RC0130491 del 04/11/2022;

➤ **Allegato 4: Fascicolo Documentale**

- [1] Atto di compravendita del 11/06/1926 stipulato dal Notaio Antonino Vite, rep. n. 12567;
- [2] Nota al Ministero dei LL.PP. Ispettorato Centrale per la ricostruzione edilizia, del 26.02.1951;
- [3] Verbale di assegno di linea e di livello del 03.11.1958 rilasciato dal Municipio di Reggio Calabria;
- [4] Atto di divisione del 03/01/1975 stipulato dal Notaio Giuseppe Macri, rep. n. 52633, registrato a Reggio Calabria il 22/01/1975 al n. 314;
- [5] Atto di compravendita del 07/02/1975 stipulato dal Notaio Giuseppe Macri, rep. n. 52704 racc. n. 15081, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 19/02/1975 al n. d'ordine 2168 e n. di formalità 1977;
- [6] Pratiche di Condonò n. A/13038 del 29.05.1986 e n. 5228 del 28/02/1995 da cui scaturisce il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1143 del 05.09.2006, con i seguenti allegati:
 - [6.01] Modello 47/85-A relativo ad una unità immobiliare destinata a civile abitazione relativa al foglio di mappa n. 87 part. n. 156, posta ai piani interrato, 1° e 2° e per una superficie complessiva di mq 142,89 (Su 123,97 mq - Snr 31,53);
 - [6.02] Modello 47/85-R relativo a 2 unità immobiliari ad uso non residenziale;
 - [6.03] Nota di Trascrizione dell'atto di compravendita, relativa all'acquisto da parte dei coniugi ██████████ della quota di 2/3 dell'immobile fg. n. 87 part. n. 156 sub. nn. 1 e 2, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 26/11/1981 al n. d'ordine 15319 e n. di formalità 13864.;
 - [6.04] Stato di famiglia;
 - [6.05] Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma ██████████ del 15.04.1986;
 - [6.06] Documentazione Fotografica;
 - [6.07] Nulla Osta rilasciato dal Corpo Reale del Genio Civile – Servizio Generale di Reggio Calabria 08.05.1930;
 - [6.08] Perizia giurata del 24.02.1995 a firma dell'arch. ██████████ sulla consistenza dell'immobile;
 - [6.09] Istanza del signor ██████████ del 24.06.1997, presentata al Comune di Reggio Calabria con protocollo n. 27158 del 04.07.1997;
 - [6.10] Scheda di calcolo degli oneri concessori relativi alla pratica edilizia in sanatoria n. 5228;

- [6.11] Istanza del 05.04.2006, protocollo n. 104418 del 29.06.2006, con la quale la signora [REDACTED] chiede al Comune di Reggio Calabria la riunione delle due pratiche di Condono n. A/13038 in ditta [REDACTED] e n. 5228 in ditta [REDACTED];
- [6.12] Relazione Tecnica a firma dell'arch. [REDACTED] del 10.04.2006 in merito alla consistenza delle opere abusive;
- [6.13] Dichiarazione sostitutiva di certificazione a firma la signora [REDACTED] del 14.04.2006;
- [6.14] Certificato Vincoli Aeroportuali, prot. n. 57377 del 05.05.2006 rilasciato dal Comune di Reggio Calabria;
- [6.15] Certificato di Idoneità Statica a firma dell'Arch. [REDACTED], depositato presso gli uffici della Regione Calabria Dip. LL.PP. e Acque, Servizio Tecnico Decentrato di Reggio Calabria con prot. n. 815 del 08.05.2006;
- [6.16] Stralcio Catastale;
- [6.17] Stralcio Aerofotogrammetrico;
- [6.18] Planimetria generale;
- [6.19] Pianta Piano Terra;
- [6.20] Pianta Piano Primo;
- [6.21] Pianta Piano Secondo;
- [6.22] Pianta Copertura;
- [6.23] Sezione A-A;
- [6.24] Prospetto via Trabocchetto;
- [6.25] Prospetto Attuale via Trabocchetto;
- [6.26] Sezione A-A Stato Attuale;
- [7] Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1143 del 05.09.2006 rilasciato dal Comune di Reggio Calabria;
- [8] Estratto del foglio originale (prima della variazione fatta dal CT) di mappa catastale n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [9] Visura storica originale (prima della variazione fatta dal CT), eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 1 della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [10] Visura storica originale (prima della variazione fatta dal CT), eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 2 della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [11] Planimetria catastale originale (prima della variazione fatta dal CT), relativa al sub. 1 della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [12] Planimetria catastale originale (prima della variazione fatta dal CT), relativa al sub. 2 della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [13] Estratto del foglio di mappa n. 87 aggiornato (dopo la variazione fatta dal CT) della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [14] Visura catastale aggiornata, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 3 della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [15] Planimetria catastale aggiornata, relativa al sub. 3 della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [16] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, precisamente elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui

- sono presenti al catasto fabbricati i sub. nn. 1 e 2 della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria;
- [17] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, precisamente elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il signor ██████████, nato a Reggio Calabria il 30/01/1952, C.F. ██████████;
- [18] Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, precisamente elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il signor ██████████, nata a Reggio Calabria il 10/04/1953, C.F. ██████████;
- [19] Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori, prot. n. 142267 del 11/07/2022, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria;
- [20] Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativo alla tipologia di immobile con destinazione residenziale presente nella zona C2 – "Semicentrale/vie Reggio Campi, Battaglia, E. Cuzzocrea - argine dx Calopinace - Parco Fiamma" relativi al I° semestre del 2022;
- [21] Verbale di primo accesso del 29.10.2021;
- [22] Verbale di secondo accesso del 19.11.2021;
- [23] Richiesta di accesso agli atti, FL.26.22 del 07.07.2022, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria;
- [24] Richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria;

Nel seguito, dunque, si farà riferimento esclusivamente alle evidenze ricavabili dalla documentazione a disposizione, integrata con le risultanze dei sopralluoghi eseguiti e delle ricerche svolte presso i competenti uffici.

5. RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO

La presente relazione si riferisce ai beni immobili costituenti parte del compendio pignorato al Signor ██████████ e alla Signora ██████████, precisamente la porzione individuata come "UNITÀ NEGOZIALE 2" nell'atto di pignoramento e ivi così identificata:

Unità immobiliare unifamiliare avente destinazione residenziale, sita in Reggio Calabria alla via Trabocchetto Primo n. 61, identificata al N.C.E.U., come:

Zona Censuaria di Reggio Calabria, Foglio di mappa n. 87, part. n. 156

- sub. n. 1 (categoria A/4, classe 2, vani catastali 5, superficie 105 mq escluse aree scoperte 101 mq, rendita catastale Euro 309,87);
- sub. n. 2 (categoria A/5, classe 2, vani catastali 1,5, superficie 20 mq escluse aree scoperte 20 mq, rendita catastale Euro 56,55).

Immobile del quale il Signor ██████████ è proprietario per la quota di 1/3 e la Signora ██████████ per la quota di 2/3.

Vista l'articolazione del quesito posto dal G.Es. e riportato in premessa, al fine di darne esaustiva risposta, si ritiene opportuno suddividerlo nelle sue singole parti sostanziali.

5.1. RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO

“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:

CASO 1: 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:

CASO 2: 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;

Il sottoscritto perito ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c., confermando che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Precisamente è stata presentata:

- in data 04.08.2021 depositata certificazione notarile sostitutiva,
- in data 01.09.2021 depositata integrazione alla certificazione notarile sostitutiva;

Si conferma che le certificazioni notarili sostitutive presentate:

fanno riferimento ad un atto di acquisto derivativo o originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

- su di esse sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Nella documentazione allegata alle certificazioni depositate non era presente:

- l'estratto catastale attuale (visura catastale relativa al giorno del rilascio del documento);
- l'estratto catastale storico (visura catastale storica relativa al periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni);

ma, tale circostanza, non ha impedito, comunque, la corretta individuazione di tutti i beni immobili pignorati e il sottoscritto consulente, al fine di avere una più puntuale identificazione del bene pignorato, ha provveduto ad acquisire:

- Estratto del foglio di mappa catastale n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria [8];
- Visura storica, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 1 della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria [9];
- Visura storica, eseguita al Catasto Fabbricati, relativa al sub. 2 della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria [10];
- Planimetria catastale originale relativa al sub. 1 della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria [11];
- Planimetria catastale originale relativa al sub. 2 della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria [12];

inoltre, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, ha estratto:

- elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti al catasto fabbricati i sub. 1 e 2 (oggi sub. 3) della particella n. 156 del foglio di mappa n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria [16];
- elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è interessato il Signor [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 30/01/1952 C.F. [REDACTED] [17];
- elenco sintetico di tutte le formalità, in ordine cronologico, in cui è interessato la Signora [REDACTED], nata a Reggio Calabria il 10/04/1953, C.F. [REDACTED] [18];

dalle quali emerge che, sui beni oggetto della presente relazione, esistono:

1) **Iscrizione del 06/02/2015 – Reg. Part. 143 Reg. Gen. 1775**

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Pubblico Ufficiale Tribunale rep. n. 2529 del 12/12/2014;

2) **Trascrizione del 21/07/2021 - Reg. Part. 10216 Reg. Gen. 12181**

Verbale di Pignoramento Immobili – Ufficiale Giudiziale Corte d'Appello di Reggio Calabria rep. n. 926 del 18/06/2021;

5.2. RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO

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;"

Il compendio pignorato, seppur originariamente individuato da due sub diversi (sub. 1 e 2), nello stato di fatto, è costituito da un'unica unità immobiliare indipendente e unifamiliare a 2 piani fuori terra più piano seminterrato, sita in Reggio Calabria in fregio alla via Trabocchetto I°, al civico n. 61 (vedi Allegato 2 - Elab. nn. 1 e 2) ed oggi identificata esclusivamente al sub. 3 [14 e 15].

L'intero edificio è stato realizzato in più fasi; la porzione originale risalente agli anni '930 risulta sia stata parzialmente ricostruita nei primi anni '950 [2] e successivamente ampliata una prima volta (parziale ampliamento del piano terra) negli anni '980 e una seconda volta (realizzazione del piano primo) negli anni '990 [6].

L'intero immobile, come oggi esistente, risulta sia stato concluso nel dicembre 1993, così come risulta dalla perizia giurata allegata alla pratica di condono edilizio [6.08].

Esso ha struttura portante in parte mista, verosimilmente costituita da telai bidirezionali in cemento armato e muratura ordinaria (piano seminterrato e terra) ed in parte in c.a. (piano primo), con solai in latero cemento.

Come emerge dalla documentazione in atti l'immobile è stato oggetto di due pratiche edilizie in sanatoria la n. A/13038 del 29.05.1986 e n. 5228 del 28/02/1995 [6], riunite nel 2006 [6.11] e conclusesi con il rilascio del definitivo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1143 del 05.09.2006 [7].

Così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori rilasciato dal Comune di Reggio Calabria [19], la **particella n. 156** in cui ricade l'intero edificio è così individuata:

- nelle tavole del PRG, quale **"Zona omogenea B - Ristrutturazione regolata dall'art. 19 delle N.T.A."**;
- nel P.S.C. e R.E.U., quale **"A.t.u. II.1 – Orientato in prevalenza alla consolidamento della città esistente"**;

inoltre, su di essa gravano i seguenti vincoli:

- **Archeologico:** Vincoli SAC Nulla Osta;
- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte);
- **Limitazioni Aeroportuali:** Zona Verde L.58/63; D.M. 02/01/1985; D.M. 19/07/1993.

Per quel che riguarda la proprietà del bene pignorato, esso risulta proprietà della Signora [REDACTED] per la quota di 2/3 e proprietà del Signor [REDACTED] per la quota di 1/3, giusto atto di compravendita stipulato dal Notaio Attilio Castellani, rep. n. 23970, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 26/11/1981 al n. d'ordine 15319 e n. di formalità 13864 [6.03].

Pertanto, si può concludere che la proprietà del bene oggetto della presente relazione risulta in capo ai debitori eseguiti certamente in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 21.07.2021.

Nello specifico l'immobile pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare posta ai piani seminterrato, terra (primo f.t.) e primo (secondo f.t.) avente accesso autonomo ed esclusivo dalla via Trabocchetto I° al civico n. 61; inoltre, anche a seguito delle variazioni eseguite dal sottoscritto CT per aggiornare le planimetrie catastali, esso, allo stato attuale presso il N.C.E.U. risulta così individuato [14]:

- Sezione urbana di Reggio Calabria;
- Foglio di mappa n. 87;
- Particella n. 156;
- Subalterno n. 3 (ex sub. nn. 1 e 2);
- Zona Censuaria n. 1;
- Categoria A/3;
- Classe 3;
- Consistenza 8 vani
- Superficie catastale totale 196 mq;
- Rendita 743,70 euro;
- Piano T-1-2;
- Intestatari:
 - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 2/3;
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/3;

inoltre, così come emerge dall'elaborato catastale specifico [13], anch'esso aggiornato dal sottoscritto CT per regolarizzare la sagoma esistente, esso è confinante:

- a NORD: con strada priva di nome certo;
- a OVEST: con via Trabocchetto I°;
- a SUD: con particella n. 158 del foglio 87 di Reggio Calabria;
- a EST: con particella n. 157 del foglio 87 di Reggio Calabria;;

Per quel che riguarda le pertinenze o le parti comuni connesse all'immobile in oggetto, si può concludere che:

- lo stesso non ha parti comuni e/o accessori con altri immobili essendo edificio unifamiliare, con accesso diretto ed esclusivo dalla via Trabocchetto I° n. 61, di conseguenza, non risulta esista un condominio e i relativi oneri e/o diritti;
- all'immobile pignorato, individuato oggi al sub. 3 (ex sub. nn. 1 e 2 prima dell'aggiornamento eseguito dal CT), risulta annesso esclusivamente un locale di sgombero, posto al piano seminterrato;

questo ultimo locale, originariamente individuato autonomamente come sub. n. 2 e identificato in categoria A5 – abitazione ultra popolare, in realtà era ed è costituito da un unico locale seminterrato destinato a deposito/locale di sgombero e non è in possesso dei requisiti minimi per poter essere considerato un'unità immobiliare autonoma con destinazione residenziale, di conseguenza, nelle fasi di aggiornamento catastale è stato inserito con la sua corretta destinazione nell'unico sub che identifica l'intera unità immobiliare.

Come già più volte accennato, l'immobile oggetto della presente relazione consiste in un'abitazione unifamiliare che si sviluppa su due elevazioni, piano terra e primo, ai quali è annesso un locale seminterrato.

All'edificio si accede da un unico accesso posto al piano seminterrato al civico 61 della via Trabocchetto I° limitato da portoncino blindato di colore blu; a questo livello si riscontra la presenza di un piccolo vano destinato a deposito/locale di sgombero avente superficie calpestabile pari a circa 12 mq ed un piccolo disimpegno (4 mq) da cui si diparte la scala per raggiungere il piano terra (1° f.t.).

Esso ha superficie calpestabile complessiva pari a circa 99 mq, oltre ad un piccolo terrazzino a livello avente superficie utile pari a 10 mq, l'altezza interna risulta essere pari a 3.40 m. Da qui, attraverso una scala in legno posta nella parte retrostante si accede al piano primo (2° f.t.) avente superficie calpestabile complessiva pari a circa 41 mq, oltre a terrazzo a livello avente superficie utile pari a 33 mq; l'altezza interna risulta essere pari a 2.90 m.

In conclusione, l'unità immobiliare, avente superficie complessiva calpestabile pari a circa 155 mq, è composta da:

- al piano terra (1° f.t.): cucina, disimpegno, n. 2 camere, n. 1 bagno e ampio locale destinato a salone, oltre al terrazzino a livello;
- al piano primo (2° f.t.): un ampio disimpegno, una camera con bagno patronale, oltre all'ampio terrazzo a livello;
- al piano seminterrato: un locale deposito e un piccolo disimpegno di accesso;

inoltre, allo stato attuale, si presenta completamente rifinito e in discreto stato di conservazione, salvo dei punti circoscritti in cui si riscontrano segni di umidità.

Nel dettaglio, si riscontra (vedi Allegato 1: documentazione fotografica):

- le pareti divisorie sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco in gran parte degli ambienti e con colori pastello nelle camere da letto;
- il soffitto risulta completamente rifinito e tinteggiato di bianco o con colori vivaci, tranne nell'ambiente cucina in cui si riscontra un tetto ad unica falda avente struttura portante in travi e arcarecci di legno e manto di copertura in pannelli di lamiera coibentati;
- i pavimenti dell'intero immobile dal piano seminterrato al primo sono in piastrelle di cotto, di diversa forma e colore, fatta eccezione per le sole due camere del piano terra in cui vi è un pavimento in listoni di parquet;
- il bagno del piano terra, completo di tutti i sanitari, ha pavimento in piastrelle di gres color marrone e le pareti rivestite sino all'altezza di circa 2,00 m con piastrelle di colore chiaro fatta eccezione per una piccola zoccolatura dello stesso colore del pavimento;
- il bagno del piano primo, anch'esso completo di tutti i sanitari, ha pavimento in piastrelle di gres grigio lucido effetto marmo; le pareti non risultano rivestite, fatta eccezione per quelle del vano doccia in cui si riscontra lo stesso materiale dei pavimenti;
- il terrazzino del piano terra, prospiciente la via Trabocchetto I°, ha pavimento in piastrelle di gres color chiaro, le pareti perimetrali risultano intonacate al civile così come il parapetto realizzato in muratura di altezza pari a circa 90 cm;
- il terrazzo del piano primo, invece, risulta pavimentato per l'intera superficie in piastrelle di cotto completo di battiscopa dello stesso tipo e colore; ha parapetto perimetrale in muratura, di altezza pari a 90 cm, completato di copertina in cotto;
- gli infissi sono diversi sia per tipologia che materiali e colori, alcuni risultano in legno con vetro semplice completati da persiana esterna e scuretti interni anch'essi di legno, altri in alluminio con vetrocamera completi di persiane esterne in alluminio;
- le porte interne sono in legno in stile inglese, con parti vetrate;
- l'accesso al piano terra è garantito da una scala in muratura avente pedate in piastrelle di cotto con dorso in vista a mezzo toro e battiscopa dello stesso tipo e colore;
- l'accesso al piano primo invece avviene con una scala in legno a vista posta nell'ambiente salone, completa di ringhiera parapetto anch'esso in legno.

Sempre per quel che riguarda l'immobile posto, si riscontra l'esistenza:

- dell'impianto elettrico e d'illuminazione, realizzati sotto traccia e completi di accessori (quadri, placchette e frutti) di non recente realizzazione;

- dell'impianto idrico e di scarico dei servizi (bagni e cucina) interamente realizzati sottotraccia e completi di tutti gli accessori, verosimilmente, risalenti ad un recente intervento di ristrutturazione;
- dell'impianto citofonico e telefonico realizzati sottotraccia;
- dell'impianto di allarme distribuito in tutto l'immobile;
- dell'impianto di alimentazione dell'acqua calda sanitaria a mezzo scaldacqua elettrico;
- dell'impianto di riscaldamento costituito, esclusivamente, da dei radiatori elettrici a parete posti sopra le porte dei bagni e un camino a legna presente nel locale salone;
- dell'impianto di condizionamento limitato in un unico split presente nella camera da letto del piano primo.

Come già accennato in precedenza, al piano terra (1° f.t.), sul lato prospiciente la via Trabocchetto I° e con accesso esclusivamente dalla cucina, è presente un piccolo terrazzino a livello avente superficie calpestabile pari a circa 10 mq; esso risulta completamente pavimentato in piastrelle di gres colore chiaro e, in esso è presente una piccola fontana artistica in pietra.

Al piano superiore (2° f.t.), con accesso dall'ampio disimpegno, è presente un altro terrazzo a livello, con superficie pari a circa 33 mq; completamente pavimentato in piastrelle di cotto e struttura a pergolo in acciaio ricoperta da rampicanti.

Infine, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, le facciate dell'intero edificio si presentano complete in ogni loro parte, ma con ampie aree, soprattutto nella parte bassa, che manifestano segni di distacco degli strati di finitura e dell'intonaco.

Per una migliore visione dei luoghi, si rimanda alla dettagliata documentazione fotografica riportata in Allegato 1 ed agli elaborati grafici, Allegato 2 - Elab. n. 3.

L'immobile oggetto della presente relazione ricade in una zona collinare di Reggio Calabria, chiamata "Trabocchetto" proprio per il labirinto di vie e viuzze che la caratterizzano; esso è posto a circa 1,5 km dal Museo della Magna Grecia ed a meno di 1 km dal Corso Garibaldi, arteria principale della città.

La zona è posta proprio a ridosso del centro storico, è dotata di tutte le infrastrutture primarie ma non ben servita dai mezzi pubblici; essa risulta prevalentemente ad uso residenziale, contraddistinta soprattutto da abitazioni bipiano e pochi edifici multipiano.

Per quel che riguarda i servizi principali (scuole, ufficio postale, farmacia, negozi, ecc.), sono tutti posti a pochissima distanza dall'immobile in oggetto, meno di 500 m, inoltre, esso è sito a circa 2 km dallo svincolo autostradale Cardinale Portanova sulla Circonvallazione Reggio Calabria, a 800 metri dal porto di Reggio Calabria e circa 7 km dall'aeroporto Tito Minniti.

Infine, dalle verifiche eseguite non risulta che l'immobile pignorato sia in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto, il sottoscritto perito ha provveduto alla sua redazione (vedi Allegato 3).

5.3. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO

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

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

L'unità immobiliare costituente il compendio pignorato, nell'atto di pignoramento era così individuato:

“ UNITÀ NEGOZIALE 2

- NCEU Reggio Calabria, foglio 87, particella 156, sub. 1, A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;
- NCEU Reggio Calabria, foglio 87, particella 156, sub. 2, A5 - Abitazione di tipo ultra popolare, consistenza 1,5 vani, Via Trabocchetto Primo, 61, Piano T;

Si può tranquillamente affermare che la descrizione del bene riportata nell'atto di pignoramento identifica univocamente il bene come esistente.

Successivamente a seguito del necessario aggiornamento delle planimetrie catastali, l'unità immobiliare di che trattasi ha acquisito un nuovo ed unico sub identificativo, così come rilevabile dalla visura catastale aggiornata [14].

5.4. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO

“ 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 (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e previe le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale;”

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione non risultava regolarmente accatastata, infatti, nonostante fosse in possesso del Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato nel 2006 relativo anche ai lavori di realizzazione del piano primo (2° f.t.), le planimetrie catastali esistenti [11 e 12], a firma dell'ing. ██████████, riguardavano esclusivamente il piano seminterrato (sub. 2 con

destinazione di abitazione ultrapopolare) e terra (sub. 1 con destinazione residenziale) e risalivano al 25/11/1956.

Nel corso delle operazioni peritali, dal confronto tra le planimetrie catastali esistenti [11 e 12] e lo stato dei luoghi, dettagliatamente riportato sugli elaborati grafici allegati (Allegato 2 - Elab. n. 3), si sono riscontrate diverse difformità, in parte nella distribuzione degli ambienti interni, ma soprattutto per l'assenza dell'accatastamento del piano primo (2° f.t.) e della non esatta destinazione del locale esistente al piano seminterrato; inoltre, anche la sagoma riportata sull'estratto del Foglio di Mappa catastale [8] non risultava perfettamente coerente con lo stato dei luoghi.

Per tutto quanto appena esposto, il sottoscritto perito ha ritenuto utile e necessario provvedere:

- all'aggiornamento cartografico della sagoma del fabbricato tramite presentazione di tipo mappale con procedura Pregeo (Allegato 3), ottenendo il nuovo estratto del foglio di mappa n. 87 [13];
- all'aggiornamento delle planimetrie catastali relative all'immobile oggetto di pignoramento con fusione dei sub che, in conseguenza di esso, risulta oggi individuato al N.C.E.U. con il sub. n. 3 della particella n. 156 del Foglio di mappa n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria [14 e 15].

5.5. RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO

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

L'unità immobiliare unifamiliare a più elevazioni consiste in un unico edificio ricadente sulla particella n. 156 del foglio di mappa n. 87 della sezione censuaria di Reggio Calabria, che lo strumento urbanistico comunale identifica come segue:

- nelle tavole del PRG, quale “Zona omogenea B - Ristrutturazione regolata dall'art. 19 delle N.T.A.”;
- nel P.S.C. e R.E.U., quale “A.t.u. II.1 – Orientato in prevalenza alla consolidamento della città esistente”;

inoltre, su di essa gravano i seguenti vincoli:

- **Archeologico:** Vincoli SAC Nulla Osta;

- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte);

- **Limitazioni Aeroportuali:** Zona Verde L.58/63; D.M. 02/01/1985; D.M. 19/07/1993.

Pertanto, si può certamente confermare l'assoluta conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale.

5.6. RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO

“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;”

Per verificare la conformità degli immobili costituenti porzione del compendio pignorato al Signor [REDACTED] e alla Signora [REDACTED], precisamente la porzione individuata come “UNITÀ NEGOZIALE 2” nell'atto di pignoramento, alle licenze e/o autorizzazioni rilasciate, il sottoscritto perito, considerata l'epoca di costruzione dell'immobile, ha eseguito un'approfondita ed articolata ricerca presso i pubblici uffici, con particolare riguardo all'Ufficio Urbanistica del Settore Pianificazione e Valorizzazione del Territorio del Comune di Reggio Calabria, riuscendo a trovare e acquisire esclusivamente la seguente documentazione:

- Pratiche di Condono n. A/13038 del 29.05.1986 e n. 5228 del 28/02/1995 [6], dalle quali è scaturito il definitivo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1143 del 05.09.2006 rilasciato dal Comune di Reggio Calabria [7].

Dallo studio della documentazione a disposizione, il sottoscritto perito ha rilevato che le opere come oggi esistenti sono sostanzialmente conformi agli elaborati allegati alle pratiche di condono conclusesi con regolare rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria sopra indicato, pertanto, non si rilevano opere realizzate in difformità all'ultimo atto autorizzativo.

Inoltre, non risulta che in conseguenza del rilascio del PdC in Sanatoria, sia stata presentata dalla ditta proprietaria e/o ottenuta l'agibilità dell'immobile.

Tale circostanza, comporterà a carico del futuro acquirente l'onere di dover presentare pratica edilizia di Segnalazione Certificata di Agibilità oltre i termini previsti per legge dall'ultima pratica edilizia autorizzata e, di conseguenza, soggetta a sanzioni.

I costi necessari per l'ottenimento dell'agibilità dei locali sono stimabili in un importo complessivo pari a circa € 1.600,00, determinato come segue:

- Segnalazione Certificata di Agibilità:	tasse e sanzioni	€ 564,00
	costi tecnici	€ 1.000,00

5.7. RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO

“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”

Il compendio pignorato oggetto della presente relazione è rappresentato da un'unità immobiliare indipendente e oggi catastalmente identificata, come segue:

Unità immobiliare ad uso residenziale individuata al N.C.E.U. al sub. n. 3 della part. n. 156 del foglio di mappa n. 87 della sezione censuaria di Reggio Calabria;

tale condizione, rende il compendio pignorato un unico lotto vendibile autonomamente.

5.8. RISPOSTA AL PUNTO 8 DEL QUESITO

“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) 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”

Il bene immobile, costituente porzione del compendio pignorato, risulta in proprietà:

- del Signor ██████████, nato a Reggio Calabria il 30/01/1952 per la quota di 1/3;
- della Signora ██████████, nata a Reggio Calabria 10/04/1953 per la quota di 2/3;

entrambi soggetti eseguiti, giusto atto di compravendita del 29/10/1981 stipulato dal Notaio Attilio Castellani, rep. n. 23970, registrato a Reggio Calabria il 13/06/2006 al n. 309 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 26/11/1981 con Reg. Gen n. 15319 e Reg. Part. n. 13864 [6.03];

Alla luce di quanto esposto al punto precedente (vedi §5.7) il sottoscritto perito esprime giudizio di indivisibilità per il bene oggetto della presente relazione di consulenza.

5.9. RISPOSTA AI PUNTI 9 E 10 DEL QUESITO

“ 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;

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

Il bene immobile costituente il compendio pignorato, all'atto del sopralluogo eseguito il 19.11.2021 [22] e della successive operazioni peritali del 09.06.2022, risultava occupato dalla Signora [REDACTED], nata a Reggio Calabria 10/04/1953, la quale, seppur coniuge separata del Signor [REDACTED], risulta essa stessa soggetto esecutato.

5.10. RISPOSTA AL PUNTO 11 DEL QUESITO

“ Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri 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;”

Dalla documentazione acquisita in sede di operazioni peritali e dalla ricerca esperita presso i pubblici uffici, per l'immobile individuato al sub. n. 3 (ex sub. nn. 1 e 2) della particella n. 156 del Foglio di Mappa n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria, in relazione a vincoli e/o oneri gravanti sui beni e che risulteranno opponibili all'acquirente, le risultanze ottenute sono quelle derivanti dalla Destinazione Urbanistica della particella su cui insiste l'immobile, rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Reggio Calabria [19], nello specifico:

- **Archeologico:** Vincoli SAC Nulla Osta;
- **Sismico:** Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte);
- **Limitazioni Aeroportuali:** Zona Verde L.58/63; D.M. 02/01/1985; D.M. 19/07/1993;

tutti vincoli, in realtà, che non interessano l'immobile già esistente, ma gli eventuali successivi ampliamenti e/o modifiche.

Per quel che riguarda i vincoli o oneri di natura condominiale, trattandosi di edificio autonomo e unifamiliare non vi possono essere oneri e/o vincoli di natura condominiale che resteranno a carico del futuro acquirente.

5.11. RISPOSTA AL PUNTO 12 DEL QUESITO

“ 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”

Trattandosi di un edificio autonomo e unifamiliare, non risulta ci siano spese fisse di gestione o manutenzione condominiali ovvero altre spese che possano gravare sul futuro acquirente.

5.12. RISPOSTA AL PUNTO 13 DEL QUESITO

“ 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),

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

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.”

Scopo della stima è la determinazione del valore venale del bene in comune commercio, o meglio del più probabile valore venale attribuibile da ordinari compratori e ordinari venditori; cioè quel valore che si determina in un mercato che si svolge tra persone di capacità tali che rimangono nella normalità e stabiliscono, in piena libertà d'azione, quel prezzo che ritengono rispondente al valore dell'immobile.

Il procedimento, che il sottoscritto perito, intende qui utilizzare, per quel che riguarda l'immobile in oggetto, è il cosiddetto procedimento “**sintetico comparativo**” o “**comparativo diretto**”, fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari.

Tale criterio, consiste preliminarmente nell'accertare i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per beni di caratteristiche similari a quelle in esame.

Nel caso degli immobili commerciali e/o residenziali, dall'esame di tali prezzi si perviene al giudizio di stima attraverso opportune correzioni dipendenti dai cosiddetti fattori estrinseci (ubicazione, appetibilità della zona, ecc.) e di quelli intrinseci del complesso edilizio (esposizioni, finiture e grado di conservazione, dimensione e distribuzione dei locali, impiantistica, estetica, ecc.).

Di questi, infine, si tiene conto mediante opportuni coefficienti di valutazione, il cui prodotto determina il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare.

Il valore venale stimato V_v risulterà, pertanto:

$$V_v = S_c \times C_g \times Q$$

essendo:

S_c = superficie commerciale;

C_g = coefficiente globale di differenziazione;

Q = quotazione media di immobili nuovi

Dopo aver così determinato il valore di stima, al fine di verificarne l'attendibilità e la congruità, questo sarà confrontato con quello ottenuto utilizzando i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Al valore di stima determinato, occorre applicare le riduzioni ritenute opportune per tener conto delle spese necessarie per l'eventuale sanabilità del bene e la sua regolarizzazione tecnico amministrativa, oltre alle eventuali spese condominiali insolute, ovvero occorre tener conto dell'incidenza dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Pertanto, il valore di mercato del bene oggetto di stima, sarà pari a:

$$V_M = V_V - D$$

essendo:

V_V = valore venale del bene;

D = totale delle spese determinate

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Tornando alla valutazione degli immobili, come già detto, il parametro usato a base della valutazione del valore venale è la **superficie commerciale [Sc]**.

Essa per gli immobili oggetto della presente stima è stata calcolata con le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", che viene riportato nel seguito, almeno negli stralci d'interesse con la stima in oggetto.

Estratto paragrafo 2.1 del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) qualora già assegnati.

Estratto paragrafo 2.1 Misurazione - a) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie dei vani principali e accessori diretti si determina:

- misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare);
- i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Estratto paragrafo 2.1 Misurazione - b) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

Per la misurazione delle "Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare" si deve considerare:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Estratto paragrafo 2.1 Superficie Omogeneizzata - a) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie commerciale delle pertinenze esclusive di ornamento, quali balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

Estratto paragrafo 3.1 Superficie Commerciale - b) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

Estratto paragrafo 2.1 Superficie Omogeneizzata - b) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie commerciale delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare, quali cantine, soffitte e similari va computata come di seguito:

- nella misura del 50%, qualora siano comunicanti con i vani principali e/o accessori;
- nella misura del 25%, qualora non siano comunicanti con i vani principali e/o accessori;

Estratto paragrafo 1 Criteri Generali - b) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

Non devono essere sommati alle singole unità immobiliari le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atrii d'ingresso;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc.);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio;

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando le indicazioni estratte dal manuale fornito dall'Agenzia del Territorio e con riferimento al caso oggetto di stima, si ha che la superficie commerciale risulterà pari alla somma:

- della superficie dell'immobile al lordo dei muri interni e perimetrali;
- del 30% della superficie dei terrazzi sino a 25 mq e del 10% della superficie oltre i 25 mq;
- la scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione;
- del 25% della superficie dei locali accessori (cantine, soffitte e similari);

Pertanto, la superficie commerciale da utilizzare per la determinazione del valore venale del bene in oggetto è così determinata (vedi Allegato 2 - Elab. n. 3):

▪ Porzione appartamento piano terra compreso scale		124,80 mq
▪ Terrazzino piano terra	12,15 mq → (12,15 mq x 30%) =	3,65 mq
▪ Porzione appartamento piano primo		51,00 mq
▪ Terrazzino piano primo	39,62 mq → (25,00 mq x 30% + 14,62 mq x 10%) =	8,96 mq
▪ Locale sgombero piano seminterrato	25,95 mq → (25,95 mq x 25%) =	<u>6,49 mq</u>
Superficie commerciale totale ~		195 mq

COEFFICIENTE GLOBALE DI DIFFERENZIAZIONE

Il coefficiente globale di differenziazione si determina come prodotto del coefficiente di età – qualità - stato [C_1] e di una serie di coefficienti correttivi di valutazione dei fattori intrinseci delle unità immobiliare e dell'edificio di cui fanno parte [C_2].

Mentre il coefficiente C_1 può considerarsi unico per tutte le tipologie di immobile appartenenti allo stesso edificio per qualsivoglia destinazione possiedano perché riferito a fattori estrinseci, per qual che riguarda il fattore C_2 , esso dovrà determinarsi per ogni singola unità immobiliare, fatta eccezione per quelle prive di fattori intrinseci, come nel caso specifico i lastrici solari.

Valutazione del coefficiente età – qualità - stato C_1 :

- Per immobili residenziali:

▪ Edificio di età oltre i 50 anni	0.87
▪ Edificio di qualità economica	0.95
▪ Appetibilità della zona	0,95
▪ Ubicazione e vicinanza a grandi arterie	0,95
▪ Stato di conservazione e manutenzione	<u>0.97</u>
	$C_1 = 0.72$

Valutazione del coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci C_2 :

▪ Immobile oggetto di lavori di manutenzione straordinaria < 10 anni	0.95
▪ Tipologia delle finiture: normali	0.95
▪ Stato degli impianti elettrico ed idraulico non in possesso di certificazioni	0.93
▪ Presenza e/o assenza di altri impianti (riscaldamento autonomo, condizionamento, ecc.)	0.93
▪ Presenza e/o assenza della documentazione tecnico amministrativa dell'immobile o possibilità di ottenimento (cert. abitabilità – ecc.)	<u>0.93</u>
	$C_2 = 0.72$

Il prodotto $C_1 \times C_2$ definisce il coefficiente globale di differenziazione C_g per singolo immobile stimato:

$$C_g = 0.72 \times 0.72 = 0.52$$

STIMA DEL VALORE VENALE DEI BENI

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari è stato possibile stabilire che il più frequente prezzo unitario di mercato, praticato nell'ambito della zona d'interesse in cui insiste il bene in oggetto, con riferimento ad immobili nuovi o ristrutturati di caratteristiche simili a quelli in esame, si ha:

- civile abitazione unifamiliare: prezzo unitario di mercato compreso tra **1.400,00 e 1.700,00 €/mq**;

Prendendo in considerazione il valore medio tra quelli sopra indicati, si ha che il **PROBABILE VALORE VENALE DEI BENI** oggetto di stima è:

$$V_v = S \times C_g \times Q = 195 \text{ mq} \times 0,52 \times 1.550,00 \text{ €/mq} = 157.170,00 \text{ €}$$

Utilizzando, solo come termine di confronto e di verifica dell'attendibilità delle ipotesi fatte, i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferite al I° semestre del 2020 [19], si ricavano per il Comune di Reggio Calabria, nella zona "Semicentrale/vie Reggio Campi, Battaglia, E. Cuzzocrea - argine dx Calopinace - Parco Fiamma", individuata con codice di zona C2, per la destinazione "Residenziale" e per "Abitazioni Civili" in uno stato di conservazione normale (che di conseguenza tiene in parte conto dello stato dell'opera), un valore di mercato minimo pari a 780 €/mq ed un valore massimo di 980 €/mq.

Considerato che l'edificio non è di recente realizzazione e viste le condizioni in cui si presenta, la sua localizzazione a ridosso del centro storico ma in zona senza spazi destinati a parcheggio, si può ragionevolmente utilizzare il valore minimo, pari a 780,00 €/mq che, per la superficie commerciale lorda pari a mq 195, fornisce una quotazione di mercato pari a € 152.100,00, assolutamente confrontabile con quello ricavato in fase di stima.

In generale, come già anticipato, al valore venale di stima ottenuto occorre applicare le riduzioni ritenute opportune per tener conto delle spese necessarie per la sua regolarizzazione tecnico-amministrativa, oltre alle eventuali spese condominiali insolute, ovvero occorre tener conto dell'incidenza dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Nel caso in oggetto, per tutto quanto esposto in precedenza, al valore venale stimato per l'unità immobiliare in oggetto, occorre detrarre esclusivamente le spese necessarie per l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile, come determinate al paragrafo §5.6 che precede:

In conclusione, il più probabile **VALORE DI MERCATO** attribuibile al bene oggetto della presente stima può considerarsi pari a:

$$\text{VALORE DI MERCATO } V_M = V_v - D = (157.170,00 - 1.600,00) \text{ €} \approx \text{€ } 155.500,00$$

5.13. RISPOSTA AL PUNTO 14 DEL QUESITO

"Determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato."

Per la determinazione del canone annuo di locazione, a causa della aleatorietà delle condizioni del mercato in continua evoluzione, l'unico metodo applicabile è quello del confronto diretto con le quotazioni ricavate da un'analisi del mercato immobiliare condotta per immobili con caratteristiche tra loro confrontabili.

Nello specifico ci si è avvalsi delle quotazioni di alcuni immobili con destinazione residenziale ricavabili da agenzie specializzate del settore.

In linea di principio, nel mercato immobiliare si utilizza quale parametro di riferimento la "Superficie utile lorda Su" cioè la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'unità immobiliare, misurata al netto delle murature esterne ed al lordo delle tramezzature divisorie interne, opportunamente omogeneizzata per computare le eventuali pertinenze esclusive con i medesimi criteri sopra esposti per il calcolo della superficie commerciale.

Le indagini effettuate hanno portato ad un valore di locazione mensile, per immobili simili a destinazione residenziale e nella zona in cui è sito quello in oggetto, che si attesta intorno ai 2,60 €/mq.

Pertanto, si determina un canone complessivo annuo pari a:

$$\text{Valore di Locazione} = 500,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 6.000,00 \text{ €/annui}$$

6. CONCLUSIONI

In questa relazione si è preso in considerazione una porzione del compendio pignorato così come individuato nell'atto di pignoramento nei confronti del Signor [REDACTED] e della Signora [REDACTED], cercando di dare computatamente seguito ai quesiti posti e a quanto richiesto dall'Illustrissimo G.Es. nel mandato conferito.

Gli immobili pignorati e oggetto della presente **relazione di consulenza n. 2** risultano oggi così individuati e stimati:

"Unità immobiliare unifamiliare sita in Reggio Calabria, via Trabocchetto I° n. 61, riportata al N.C.E.U. al sub. n. 3 della part. n. 156 del Fg. n. 87 della zona censuaria di Reggio Calabria (RC), avente cat. A/3 classe 3, consistenza 8 vani, rendita catastale € 743,70, superficie catastale 196 mq."

il probabile valore di mercato per detto immobile è stato stimato pari a € 155.500,00.

Reggio Calabria, 7 novembre 2022

il Perito

dott. ing. Francesco Fasci

ALLEGATI:

- Allegato 1:** Documentazione fotografica
- Allegato 2:** Elaborati grafici
- Allegato 3:** Documentazione Tecnica
- Allegato 4:** Fascicolo Documentale

CONSULENTE TECNICO
dott. ing. Francesco Fasci