

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE
G.I. Dr.ssa Ambra ALVANO

Procedura esecutiva immobiliare n° 85/2021 R.G.Es. promossa [redacted] e per essa il [redacted]
[redacted] nei confronti di [redacted]

C.T.U. ARCH. PROF.SSA PATRIZIA GAGLIANO

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE
G.I. Dr.ssa Aurora ALVANO
C.T.U. Arch. Patrizia Gagliano



Procedura esecutiva immobiliare n° 85/2021 R.G.Es. promossa [redacted] per [redacted]
[redacted] nei confronti di [redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, il Giudice dell'esecuzione immobiliare Dr.ssa Tiziana DRAGO ha disposto, con provvedimento del 07/12/2021, procedersi a Consulenza Tecnica d'Ufficio in medesima data, ed ha nominato la sottoscritta Arch. Patrizia Gagliano, nata a Reggio Calabria, il 09/08/62 con studio in Viale Calabria ,129 a Reggio Calabria, affidandole l'incarico e formulandole i seguenti quesiti:

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:

- a) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei R.R. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- b) 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 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. 06/06/2001 N. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

2) **Descriva**, previo necessario accesso, **l'immobile pignorato**, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (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 ed alle 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 provvedimento.

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 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 urbanistica- 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 proseguimento 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 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 redazione 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 19940 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,** acquista 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 superfici 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 all'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) 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;

RISOLUZIONE QUESITO N.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:

c) *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei R.R.*

II, sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:

d) *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 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. 06/06/2001 N. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’amministrazione competente, della relativa richiesta[...];”*

PREMESSA

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un **appartamento** sito in via Piazzale Stadio a Sud n. 2, al piano primo, di proprietà dei **coniugi** [redacted] [redacted] quota pro capite di ½ in regime di comunione legale dei beni.

Esaminata la documentazione in atti si ritiene essere conforme all' **all'art. 567, co.2 c.p.c., e in merito si precisa:**

a) il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva che si allega alla presente.**

(Cfr. Allegato n. 1)

b) **La certificazione notarile sostitutiva** attesta che rispetto alla data del 12/11/2021 di trascrizione del pignoramento, l'atto di acquisto originario risulta antecedente di venti anni, poiché la suddetta trascrizione è avvenuta in data 03/07/1993.

Segnatamente, durante il corso del ventennio, la sig.ra [redacted]

[redacted] per successione testamentaria apertasi il 14/01/1992, verbale di pubblicazione di testamento del giorno [redacted]. A seguito dell'avvenuta morte della sign.ra [redacted] la piena proprietà dell'appartamento è pervenuta alla figlia [redacted] (nata a [redacted] C.F. [redacted] il cui certificato di successione ereditario è stato trascritto in data [redacted]

[redacted] la piena proprietà dell'appartamento passa ad [redacted] a Reggio Calabria [redacted] nata a [redacted] (C.F.: [redacted] coniugi in comunione legale dei beni, con atto di Compravendita a rogito Notaio [redacted]

c) **La certificazione notarile sostitutiva**, riporta i dati catastali storici dell'immobile e cioè: **l'appartamento censito al foglio 101 part. 189 sub. 10, è stato variato in foglio 101 particella 313 sub. 10, a seguito della modifica con n. identificativo 2712/2004, in conformità alla certificazione relativa alla visura storica per immobile.**

d) il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico, che si allegano alla presente.

(Cfr. Allegato n. 2 e n. 3)

e) il creditore procedente ha depositato **l'atto d'ispezione ipotecaria datato nel giorno 12/11/2021.**

(Cfr. Allegato n. 4)

OSSERVAZIONI RILEVANTI

Dalla disamina della documentazione, acquisita dall' Avv. Valentina Marciano in qualità di Custode Giudiziario, il CTU osserva quanto segue:

La procedura immobiliare è stata azionata dalla creditrice [REDACTED] in virtù del credito vantato in corrispondenza del mutuo concesso ai coniugi [REDACTED] in regime di comunione di beni.

Successivamente, in ottemperanza alla sentenza emessa dal Tribunale di Reggio Calabria, si è proceduto allo scioglimento del matrimonio con assegnazione del solo diritto di abitazione alla [REDACTED]

Pertanto, i coniugi risultano essere entrambi proprietari in parti uguali dell'immobile oggetto del mutuo.

Dunque, l'atto di pignoramento si sarebbe dovuto notificare ad entrambi in quanto originari mutuatari e trascritto presso l'apposito registro immobiliare

Invero, poiché dalla notifica del precetto si evince l'irreperibilità de [REDACTED] il precetto del pignoramento si sarebbe dovuto notificare ai sensi dell'art. 143 cpc.

Posto quanto osservato in premessa il CTU prosegue nella risoluzione dei quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione immobiliare:

RISOLUZIONE QUESITO N.2

“[...] Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie(calpestable) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (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 ed alle 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 d prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario[...]”;

SOPRALLUOGHI

- **Esiti del sopralluogo avvenuto in data 24/01/2022** In data 16/03/2022
- (Cfr. Allegato n. 5- Verbale del sopralluogo del 24/01/2022)

Immobile pignorato: trattato di appartamento per uso di abitazione facente parte della porzione immobiliare di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Reggio Calabria, in Via Piazzale Stadio Sud numero civico 2b, immobile “D”.

- **Esiti del sopralluogo avvenuto in data 16/03/2022:**

Previa autorizzazione del Giudice delegato, è stato eseguito un secondo sopralluogo presso l'appartamento, in presenza dell'ausiliario del CTU Ing. Giuseppe Canale, al fine di verificare lo stato dei luoghi per la redazione dell'atto di Attestazione della Prestazione Energetica, che si allega alla presente come parte integrante.

ERRORI RISCONTRATI

- 1) **Errore nell'indicazione del numero civico:**

In primo luogo, è stato rilevato che in tutta la documentazione servita alla disamina, l'immobile risulta indicato al numero civico “6”; invero, rispetto a seguito di appositi accertamenti, il numero civico **esatto risulta essere il “2b”** (edificio “D”)

- 2) **Difformità edilizie riscontrate tra lo stato dei luoghi e la documentazione:**

A seguito del sopralluogo svolto, sono state accertate difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici afferenti al Progetto originario risalente al 1951. E' stato, inoltre, appurato che nell'atto planimetrico catastale dell'appartamento sub.10, censito presso il N.C.E.U. di Reggio Calabria, risulta graficamente la presenza di un balcone, sito nel lato est, in difformità all'anzidetto progetto.

Con riferimento a quanto fin'ora esplicitato, si demanda alla trattazione in dettaglio delle difformità edilizie riscontrate al punto della **“Risoluzione del Quesito n. 6”**

INDICAZIONI CATASTALI ATTUALI DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO:

Accertata l'erronea indicazione del numero civico 6 rispetto a quello corretto 2b, attualmente il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta così censito presso l'Agenzia delle Entrate:

unità immobiliare censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria, al foglio di mappa RC/101, part. 313, sub 10, in Via Piazzale Stadio n.6 – piano primo, cat. A/3, classe 1, vani 6, rendita catastale € 387,34.

CONFINI

L'appartamento in esame confina con il vano scala e con un appartamento posto sullo stesso piano e risultante di proprietà della Ditta ██████████; inoltre presenta affacci su tre lati rispettivamente orientati verso nord, est ed ovest. Il prospetto principale è posto sul lato est, verso il cortile interno, divenuto nel tempo una strada di percorrenza interna al lotto; i prospetti secondari, orientati verso il lato nord e ovest, affacciano sui rispettivi cortili condominiali.

DESCRIZIONE ESTERNA - EDIFICIO P.LLA 313:

L'accesso all'edificio identificato dalla p.lla 313 del fg.101 del Comune di Reggio Calabria, è consentito dalla Via Stadio che circonda il Piazzale Stadio lato Sud e dal Viale Aldo Moro (ex Via V). L'intero fabbricato dove è ricompreso l'appartamento, sub. 10, si mostra in evidente stato di degrado, sia a causa della mancanza di opere manutentive ordinarie e straordinarie che nel tempo hanno deteriorato l'immobile stesso, sia dall'aggiunta di parti strutturali esterne costruite in difformità al progetto originario. Esse risultano "allo stato di grezzo" con colori diversi da quelli dell'originario stabile.

Anche le porzioni delle superfici esterne caratterizzanti i prospetti dei lati ovest, est e nord del sub.10 risultano alterati rispetto a quelli rappresentati nel progetto iniziale, a causa di modifiche strutturali, delle quali si tratterà in dettaglio al punto della "Risoluzione del Quesito n. 6".

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO (p.lla 313) OVE E' COMPRESO IL SUB.10

L'immobile nel quale è compreso l'appartamento, è stato edificato secondo struttura asismica, nel rispetto delle Norme Tecniche ed Igieniche R.D.L. 22/11/1937 n. 2105. Il suddetto dato è stato desunto dalla Relazione Tecnica del Progetto originario, dalla quale si apprende inoltre che la costruzione è rappresentata "[...] da un'ossatura elastica resistente in conglomerato cementizio armato, formato da pilastri, traversi e correnti unentesi tra loro, si da formare maglie rettangolari verticali ed orizzontali. Omissis [...]"

(Cfr. Allegato – Relazione Tecnica Progetto del 1951)

DESCRIZIONE APPARTAMENTO (sub. 10)

L'unico accesso all'appartamento è consentito dal portone condominiale (2b) dal quale, percorrendo una rampa di scala, si giunge al pianerottolo del primo piano, nel quale è posto sulla destra il portone di ingresso dell'abitazione privata.

L'appartamento, allo stato attuale, possiede una superficie complessiva calpestabile di 93,10 mq, con esclusione dei muri perimetrali e di 8,25 mq di balconi.

Esso è dotato di un corridoio centrale dal quale:

- verso est, si accede ai seguenti vani: ripostiglio, cucina, camera da letto matrimoniale. Essi risultano direttamente areati ed illuminati;

- verso ovest, si accede ai seguenti vani: salone/soggiorno ed una piccola veranda racchiusa da una struttura metallica sormontata da vetri del tipo opachi; camera da letto, una camera, anch'essi direttamente areati ed illuminati.

In posizione frontale al vano corridoio, è posizionato il locale igienico anch'esso direttamente illuminato e areato con affaccio sul lato nord.

Complessivamente, l'appartamento è, dunque, costituito da sei vani. Segnatamente, i dati sopra esplicitati sono riscontrabili con la TAV.1 -STATO DEI LUOGHI redatta dal CTU.

(Cfr. TAV. 1 - Stato Dei Luoghi e Documentazione Fotografica)

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE DELL'APPARTAMENTO SUB.10 - Descrizione

- *Caratteristiche delle rifiniture murarie interne*

La quasi totalità dei muri costituenti i vani interni è rifinito da pittura del tipo lavabile di colore bianco; i soffitti e alcune travi si differenziano per l'applicazione del colore celeste. Nella porzione di pittura del soffitto della camera da letto matrimoniale, posizionata nell'angolo nord-est, è presente un'evidente ed estesa macchia determinata da infiltrazione di acqua proveniente dal piano soprastante. L'estensione ed il colore di quest'ultima indicano la sua presenza da almeno due anni.

- *pavimentazione interna*

La pavimentazione presente in tutti i vani è del tipo "gres porcellanato" con effetto lucido di colore grigio antracite 30 x 60 cm, tranne nel locale igienico che è rappresentato da pavimentazione costituita da mattonelle antiscivolo 30 x 30 cm di colore grigio scuro; il rivestimento murale è costituito da mattonelle 20 x 20 cm in ceramica monocottura di colore bianco/avorio con inserimenti di mattonelle decorate in grigio scuro con il decoro a "greca".

- *pavimentazione esterna*

L'appartamento è dotato di due balconi: quello esposto ad ovest, attualmente chiuso da una struttura in metallo sormontata da vetri opachi, presenta la pavimentazione in *mattonelle in cemento unicolore* per la quasi totalità degradate poiché risalenti all'epoca della costruzione; il secondo balcone esposto ad est, di servizio alla cucina, presenta una pavimentazione in monocottura del tipo antiscivolo.

Ogni vano che costituisce l'appartamento possiede infissi in legno risalenti all'epoca della realizzazione dell'opera edilizia. Al momento si presentano in pessimo stato manutentivo, alcuni dei quali con parti ammalorate. Invece, sia l'infisso del locale igienico, sia l'infisso a portafinestra della cucina, sono in P.V.C. senza taglio termico.

- *Impianti termici*

L'appartamento non è dotato di impianto termico.

- *Impianto idrico*

L'impianto idrico risulta funzionante. Per l'erogazione dell'acqua calda, il locale igienico è dotato di uno scaldabagno a conduzione elettrica.

- *altri impianti*

L'appartamento è provvisto di impianto citofonico, tuttavia, non funzionante al momento della verifica sul posto.

- *Impianto elettrico*

L'immobile non è dotato di attestazione energetica. Pertanto, in merito è stato richiesto al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare di avvalere il CTU di un tecnico ausiliario in materia di impianti elettrici ai fini della redazione dell'Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.).

In data 16/03/2022 è stato eseguito un secondo sopralluogo, presso l'appartamento oggetto di stima, in presenza del Custode Giudiziario, del CTU e del tecnico ausiliario al fine della verifica dello stato dei luoghi relativamente all'impianto elettrico. **L'atto di Attestazione Prestazione Energetica corrispondente all'Allegato n. 7 è parte integrante alla presente Relazione di Stima.**

(Cfr. Allegato n.7 – Istanza al Giudice; Preventivo spesa attività proposto dall'ing. Giovanni Canale; Atto di accettazione del Giudice; Relazione di Attestazione Prestazione Energetica a firma dell'ing. Giovanni Canale)

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA OVE E' SITO L'IMMOBILE P.LLA n. 313 - APPARTAMENTO SUB.10

La zona urbana di Reggio Calabria in cui ricade la p.lla 313 e, di rimando, l'appartamento sub.10, è una zona ove sono presenti interventi di urbanizzazione primaria, in conformità al Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001. Con ciò si evidenzia come essa sia ottimamente servita da strade residenziali, da spazi di sosta o di parcheggio, da fognature, da rete idrica, da rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, da pubblica illuminazione e da spazi di verde attrezzato.

Relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria, la zona è servita:

- da strutture sportive come lo Stadio Oreste Granillo, la Piscina Comunale, il Centro Polisportivo. A poche centinaia di metri sono facilmente raggiungibili;
- le scuole d'istruzione primaria "Galluppi" scuola elementare "C. Alvaro e la scuola media "U. Boccioni", nonché gli istituti d'istruzione superiore I.S.A. "A. Frangipane" e il Liceo Artistico Statale "M. Preti;
- il mercato di quartiere nella piazza;
- delegazioni comunali;
- chiese e altri edifici religiosi;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali, nonché sanitarie;

La sua posizione, inoltre, le permette di immettersi immediatamente verso sud, nella strada denominata Viale Aldo Moro, nella quale gravitano cospicue attività commerciali e supermercati; ad est, verso il Viale Calabria, nel quale si rinvengono banche, farmacie, palestre e centri commerciali.

Invero, risulta meno agevole il raggiungimento della Stazione Ferroviaria (situata in Piazza Italia) la quale assume rilevanza come punto di arrivo e di partenza dei pullman per il trasporto pubblico, nonché per il raggiungimento dell'Aeroporto di Reggio Calabria.

RISOLUZIONE QUESITO N.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:

- d) *Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- e) *Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- f) *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 provvedimento [...]"*

- **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.**

Si rappresenta quanto già specificato in premessa:

L'atto di pignoramento del 18/08/2021 riporta quale dato errato il numero civico indicato 6 al posto di 2b corretto, accertato in sede di sopralluogo e confermato nell'atto di Verbale del 24/01/2022 redatto in contraddittorio tra le parti.

(Cfr. Allegato n.8: Atto di Pignoramento)

Si precisa che tutta la documentazione, servita alla redazione della presente Relazione di Stima, riporta erroneamente quanto appena indicato, tuttavia, **tutti gli altri dati descrivono il bene e consentono ugualmente la sua individuazione**, che nella fattispecie è costituito da una unità immobiliare:

- **appartamento, di proprietà dei coniug** [REDAZIONE]

[REDAZIONE] sito in Reggio Calabria, Via Piazzale Stadio n. c.2b posto al 1° piano (2° f.t.), sub. 10, ricompreso nel più ampio fabbricato individuato nella p.lla 313 del fg. 101 del Comune di Reggio Calabria.

(Cfr. Allegato n. 9: Compravendita del 22/06/2007)

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

Altresi, è stato accertato che la trascrizione del provvedimento di pignoramento è avvenuta nel giorno 18/08/2021 e che risultavano proprietari dell'immobile in esame, rispettivamente [REDAZIONE]

RISOLUZIONE QUESITO N.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 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 [...]"

Come già riferito dal sopralluogo effettuato presso l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stata accertata la difformità tra lo stato dei luoghi rispetto al Progetto originario (reso valido dal parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia in data

20/06/1951 n.351). Precisamente, le difformità consistono nella realizzazione dei seguenti abusi:

- la realizzazione **di un balcone** sul prospetto est, avvenuta a seguito della demolizione dell'originario muro perimetrale esterno est. La suddetta realizzazione ha causato un ampliamento indebito dei vani destinati a ripostiglio e cucina;
- la chiusura ingiusta di una porzione del balcone a loggia sul prospetto lato ovest.

Inoltre, è stata eseguita la demolizione del muro perimetrale originario, a causa della quale è susseguito un ampliamento illecito del vano destinato a pranzo /soggiorno;

Per tale motivo, la sottoscritta non ha proceduto alla redazione della variazione catastale del numero del subalterno, in quanto sia la realizzazione del balcone lato est, sia l'ampliamento del vano pranzo/soggiorno, avrebbero determinato il mutamento dello stesso. Permane, pertanto, associato all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, il numero del subalterno sub.10.

RISOLUZIONE QUESITO N.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 [...]";

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE DELLA PARTICELLA N. 313

A seguito di istanza inoltrata presso il Comune di Reggio Calabria Relativamente – Ufficio Tecnico/Urbanistico dichiara quanto segue:

la p.lla 313 del fg. 101 di Reggio Calabria ha quale destinazione urbanistica **“B-Ristrutturazione”** normata dall'Art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. adottato con Delibera C.C. n.44 del 25/03/1970 ed approvato con DPGR n. 914 del 6/05/1985

(Cfr. Allegato n. 10- Certificato vincoli inibitori e tutori – destinazione urbanistica p.lla 313)

L'attuale destinazione dell'uso residenziale dell'immobile afferente alla p.lla 313, è conforme con quanto indicato nello strumento urbanistico vigente, dove nelle “zone B” sono previste anche edificazioni ad uso residenziale.

Il progetto dell'immobile p.lla 313 ove è compreso l'appartamento sub. 10 [REDACTED] [REDACTED] oggetto di accertamento peritale, è conforme alla destinazione prevista in progetto, ovvero, è stato accertato che esso stesso è stato edificato a seguito del Parere Positivo espresso dalla Commissione Edilizia nella tornata del 20/06/1951, n.351 per il “Progetto per numero dodici edifici di per se stanti comprendenti numero 81 appartamenti

con numero di 417 vani legali da costruirsi in fregio al piazzale Sud del Campo Sportivo e via V° di Reggio Calabria”

L'utilizzazione accertata presso il sub. 10, al momento del sopralluogo, è quella di civile abitazione.

(Cfr. Allegato n. 11: Copie del progetto originale reperito presso l'archivio storico di Reggio Calabria;

Allegato n. 12: risposta al CTU Archivio di Stato di Reggio Calabria)

RISOLUZIONE QUESITO N.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 urbanistica- 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 proseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere [...]”;

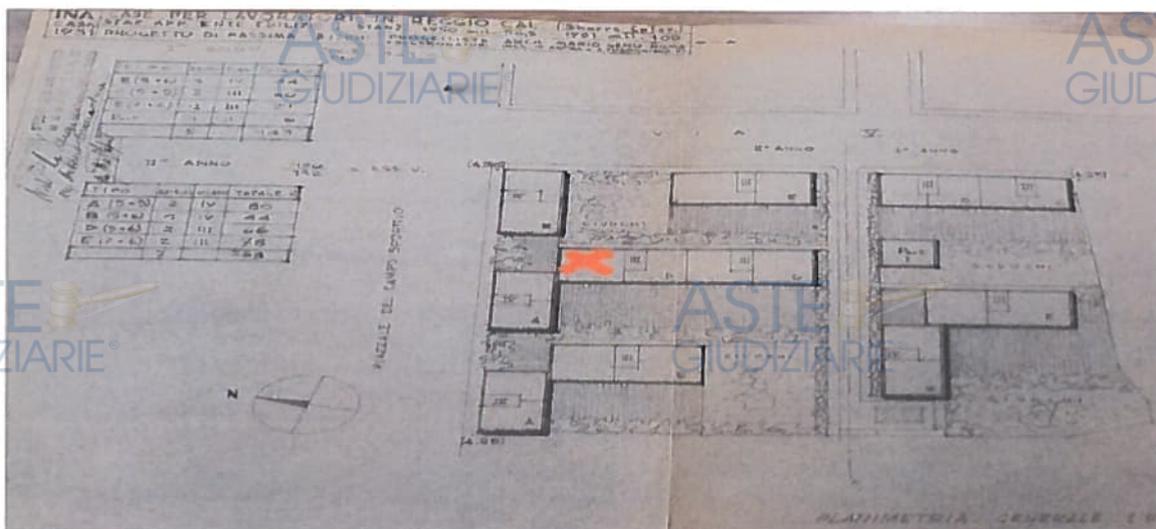
VERIFICA DELLA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI CERTIFICATO /SCIA DI AGIBILITÀ.

(Progetto originario)

Al fine della verifica della conformità edilizia e urbanistica della costruzione rispetto alle autorizzazioni o concessioni amministrative, sono state svolte attività di accertamenti tecnici tesi al reperimento del progetto originale presso l'Archivio di Stato di Reggio Calabria. Presso quest'ultimo il suddetto progetto non è stato rinvenuto (vedi atto documentale di risposta dell'Ente - Allegato n.12). Invece, presso l'Archivio Storico del Comune di Reggio Calabria, è stato rinvenuto ed allegato in copia alla presente, rappresentato dalla seguente documentazione grafica e documentale:

- a) Relazione Tecnica;
- b) Parere favorevole;
- c) Planimetria generale;
- d) Prospetti est, oves e sud;
- e) Sezione
- f) Pianta piano rialzato (o pianta piano tipo)
- g) Pianta schema

(Cfr: Progetto originale 1951: a) Relazione Tecnica; b) Parere Favorevole; c) Planimetria generale; d) Prospetti est, ovest, sud; e) sezione; f) piano rialzato (o pianta piano tipo); g) pianta schema; h) documento)



(Fotografia dell'elaborato grafico Planimetria generale – progetto del 1951)

Il progetto originario a cura di INA CASA – Case per lavoratori in Reggio Calabria, comprende la progettazione di dodici edifici, dei quali è stata distinta la diversa “tipologia” delle caratteristiche architettoniche /strutturali, contrassegnate dall'apposizione delle lettere A, B, C, D, meglio distinguibili nell'elaborato grafico afferente alla planimetria generale (elaborato grafico - c -). In sede di sopralluogo l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare (sub.10) ricompreso nel più ampio fabbricato denominato “D”, corrisponde coerentemente alla p.lla 313.

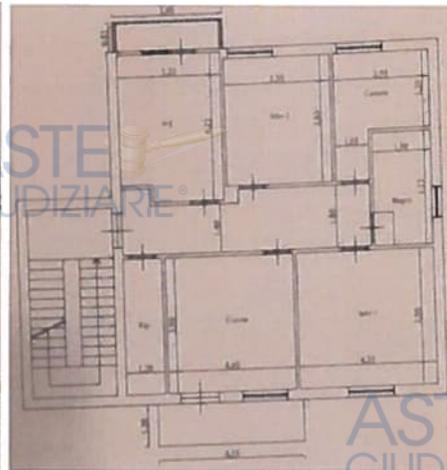
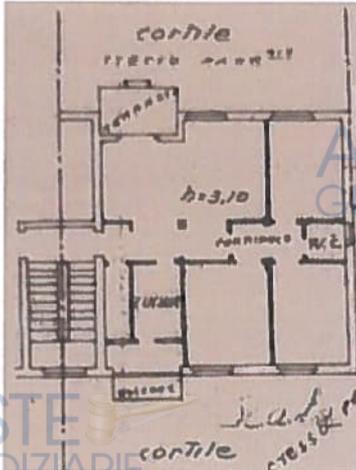
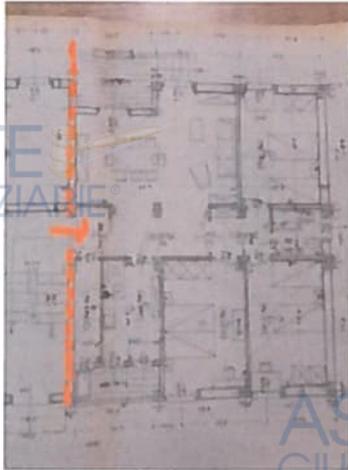
In merito alla validità dello stabile complessivo, essendo stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 esso stesso è stato legittimo. Inoltre, essendo stata prevista la sua edificazione in area urbana periferica, è valido il parere favorevole rilasciato dalla Commissione Edilizia dall'Ente appaltante Ente Edilizio, in data 20/06/1951 con n.351 (elaborato documentale di progetto - b -)

Tuttavia, come già evidenziato nella presente relazione, al momento del sopralluogo sono state accertate delle modifiche strutturali non conformi agli elaborati grafici del progetto originale. Rispetto a quest'ultimo, è stata anche riscontrata una difformità riportata nella planimetria catastale risalente al 1954 (parte integrante quale allegato “A”, del rogito notarile di Compravendita del 22/06/2007 rep. 5292) rappresentata dall'inserimento grafico di un balcone nel prospetto lato est (vedi allegato n. 13 il balcone è indicato dalla freccia di colore rosso).

(Cfr. Allegato n. 13: planimetria sub. 10 accatastamento del 1954)

Rispetto poi a quest'ultimo elaborato grafico catastale, il suddetto balcone, in sede di sopralluogo, risultava notevolmente ampliato rispetto a quanto dichiarato catastalmente.

Tutto ciò è chiaramente deducibile dal raffronto visivo tra le fotografie delle sotto riportate planimetrie relative al progetto originale (del 1951), al catastale sub. 10 (del 1954) e alla TAV. 1 - Stato dei luoghi redatta dal CTU.



(Pianta piano tipo- progetto legittimo 195) (Pianta sub. 10 - accertamento del 1954)

(Tav. 1- Stato di fatto- redatto dal CTU)

VERIFICA SUSSISTENZA ATTI DI CONDONO, SANATORIE, CONCESSIONI AMMINISTRATIVE, CERTIFICATO /SCIA O DI AGIBILITÀ

In merito agli abusi riscontrati in sede di sopralluogo, sono stati eseguiti accertamenti tecnici presso il Comune di Reggio Calabria - Settore Urbanistica Pianificazione Territoriale finalizzati alla sussistenza di atti di sanatoria. A tal proposito con atto di risposta del 4/04/2022 prot. 70951, l'Ufficio ha reso ufficiale gli esiti delle ricerche condotte dal CTU dichiarando che presso gli archivi informatici non risultano pratiche (di condono o Sanatorie in art. 36 del DPR 380/01) per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, così pure non risultano pratiche di edilizia privata in testa alle seguenti Ditte:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Pertanto, gli abusi edilizi riscontrati nell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare sono tutt'ora vigenti, oltre al fatto che lo stesso è sprovvisto di Certificato di Agibilità.

(Cfr. Allegato n. 14: Atto di risposta – Settore Urbanistica di Reggio Calabria del 04/04/2022 prot. 70951)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCONTRATI

1) Difformità accertate rispetto alla planimetria del progetto del 1951:

- vano pranzo/soggiorno:

a) demolizione del preesistente muro perimetrale lato ovest, con conseguente modifica del prospetto originario con veranda a loggia;

b) realizzazione di una parete in cartongesso con porta scorrevole a scomparsa posizionata sulla superficie esterna dell'originaria veranda a loggia, con conseguente aumento della volumetria interna al vano pranzo /soggiorno e riduzione della superficie della veranda a loggia;

c) realizzazione di un tramezzo in cartongesso per la realizzazione di un nuovo vano ad uso camera da letto;

- veranda a loggia lato ovest: chiusura della parte aggettante dell'originaria loggia, per mezzo della realizzazione di una struttura metallica sormontata da vetri, con conseguente aumento di nuova volumetria interna all'appartamento;

- vano letto n.2: demolizione del muro divisorio preesistente longitudinale sud, per la realizzazione in posizione più arretrata di un tramezzo in cartongesso, con conseguente aumento dell'originaria volumetria interna al vano letto n. 2;

- locale igienico: demolizione del muro lato ovest al fine di realizzare due nuovi muri in cartongesso che occupano parte della superficie interna al vano letto lato ovest, con conseguente aumento della volumetria del locale igienico; è stato, inoltre realizzato un gradino a platea per la quasi totalità della superficie interna;

- vano letto n.3: diminuzione di parte della superficie interna al vano per la presenza dei muri perimetrali del locale igienico;

- balcone a loggia lato est: demolizione del muro perimetrale est interno al balcone a loggia rispetto ai vani ripostiglio e cucina; a seguito, è stato realizzato un nuovo muro, posto in continuità a quello perimetrale esterno prospetto est, con conseguente modifica prospettica, aumento del volume interno ai vani ripostiglio e cucina; inoltre, è stato demolito il balconcino aggettante, che è parte strutturale integrante l'originario balcone a loggia;

- **vano ripostiglio:** realizzazione del prolungamento del muro divisorio che separa lo stesso dalla cucina con aumento del volume interno al vano ripostiglio;

- **vano cucina:** demolizioni del muro perimetrale divisorio al vano letto n.1, con conseguente venuta meno del vano letto n. 1 ed aumento della cubatura interna al vano cucina; inoltre, si rileva la realizzazione di una nuova portafinestra di accesso al balcone lato est;

2) **Difformità grafica accertata nella planimetria catastale del 1954, rispetto al progetto originario:**

- nella planimetria catastale del 1954, risulta nel prospetto est al posto del “*balconcino aggettante*” (parte strutturale del *balcone a loggia*) l’inserimento grafico di un balcone di m 1,95 x 0,85 cm.

3) **Difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale del 1954:**

- Rispetto all’inserimento grafico di un balcone nella planimetria catastale è stato accertato la realizzazione di detto balcone con l’aumento delle sue dimensioni in 4.55m x120 m.

Quanto appena descritto è meglio riscontrabile nella “TAV. 1- STATO DEI LUOGHI” e “TAV.2 – INDICAZIONI SUPERFICI NON SANABILI” redatta a seguito del sopralluogo del 24/01/2022.

(Cfr. TAV. 1 e 2)

SANABILITA' DEGLI ABUSI ACCERTATI

Risultano **sanabili**, in base al 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, i seguenti abusi effettuati a seguito della realizzazione di nuovi muri divisorii, i quali conferiscono una “nuova distribuzione interna ai vani” dell’appartamento sub.10, e cioè:

-**vano pranzo/soggiorno:** è sanabile il tramezzo in cartongesso che attualmente divide il P/S con il letto n.1

- **locale igienico:** sono sanabili i due nuovi muri perimetrali (tramezzi in cartongesso) che lo definiscono;

- **vano Letto n.1:** è sanabile il tramezzo in cartongesso che attualmente lo separa dalla cucina.

Sotto il profilo urbanistico è possibile procedere alla sanabilità delle summenzionate opere interne all’appartamento, inoltrando una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) avente ad oggetto la Sanatoria per la “*diversa distribuzione degli spazi interni*”.

Inoltre, in virtù della tipologia delle opere edilizie che non comportano variazione sotto il profilo delle leggi vigenti antisismiche, non occorre la comunicazione presso l'Ente Regionale Ex Genio Civile.

Le parti strutturali che rientrano nella sanatoria sono meglio indicate dal tratto di colore celeste, nella TAV. 3 - redatta dal CTU, avente ad oggetto "CALCOLO SUPERFICI ASSENTITE", nella quale sono inseriti i metri quadri, le parti oggetto di Sanatoria e le parti da ripristinare in conformità al progetto originale del 1951.

(Cfr. TAV. 3)

COSTI PER LA SANATORIA

Gli oneri previsti per la presentazione della C.I.L.A. in Sanatoria, a norma dell'art.36 D.P.R. 380/01 consistono nel pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00, diritti di segreteria pari ad € 100,00 ed oneri tecnici stimati pari ad € 1.000,00 onnicomprensivi per un totale di **€ 2.100,00.**

NON SANABILITA' DEGLI ABUSI ACCERTATI - DEMOLIZIONI

1) Risulta non sanabile il balcone lato est, poiché è stato realizzato in difformità al progetto originario, soprattutto rispetto alle leggi antisismiche vigenti. Per tale motivo, non essendo, dunque, possibile la sanatoria rispetto agli articoli 46, co.5 del D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 e 40 co.6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, si dovrà procedere alla sua demolizione il cui costo stimato a corpo è € 1.500,00, compreso lo smaltimento del materiale presso una discarica autorizzata.

ULTERIORI DEMOLIZIONI PER IL RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Accertata l'impossibilità di sanare le opere murarie che al momento alterano i prospetti lato ovest e lato est dell'appartamento, occorre il ripristino dello stato di progetto con la realizzazione delle seguenti opere murarie:

- lato ovest: demolizione della parete in cartongesso con porta scorrevole per il **ripristino del muro perimetrale esterno** nella posizione arretrata in cui si trovava originariamente e procedere al ristabilimento di una portafinestra per l'accesso alla *veranda a loggia*;

- lato est: demolizione dell'attuale muro perimetrale est e ricostruzione del muro perimetrale esterno nella posizione arretrata in cui si trovava originariamente al fine di ripristinare la superficie della loggia. È previsto un ulteriore ristabilimento rispettivamente della finestra nel vano ripostiglio, di una portafinestra e di una finestra nel vano cucina.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Inoltre, occorre la **realizzazione dell'originario balconcino aggettante** posto frontalmente nella loggia.

Il costo del ripristino delle opere murarie anzidette comprensive di soglie, intonaci, pittura interna ed esterna ed infissi è pari ad un costo unitario a corpo stimato in

€ 5.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le parti strutturali che non rientrano nella sanatoria e di cui occorre la demolizione sono meglio indicate dal tratto di colore rosso nella TAV. 3 redatta dal CTU, avente ad oggetto "**RIPRISTINO STATO DI LUOGHI E SANATORIA**".

(Cfr. TAV. 3 "**Ripristino Stato dei Luoghi e Sanatoria**)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COSTI OTTENIMENTO AGIBILITA'

Gli oneri previsti per la presentazione della Pratica di Agibilità (secondo art.24 comma 1 del D.P.R. 380/01) consistono nel pagamento di una somma pari a € 1.000,00; per i diritti di segreteria è richiesto il pagamento di una somma pari ad € 100,00 e gli oneri tecnici stimati nella soma di € 900,00 onnicomprensivi. Il totale stimato è pari ad € **2.000,00**.

Con riferimento a quanto esposto,

IL TOTALE DEI COSTI (DEMOLIZIONI + RIPRISTINO + SANATORIA + AGIBILITA') E' PARI A € 11.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISOLUZIONE QUESITO N.7

ASTE
GIUDIZIARIE®

"[...] 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 lotto di vendita è uno:

LOTTO N.1

"Unità immobiliare destinato a residenza posta a Reggio Calabria in fregio alla Via Piazzale Stadio al civico 2b, edificio "D", piano primo - riportato presso l'Agenzia delle Entrate settore territorio, alla sezione censuaria di Reggio Calabria, al foglio di mappa rc/101, part. 313, sub 10, cat. A/3, classe 1, vani 6, rendita catastale € 387,34. I vani di cui esso è composto sono direttamente areati ed illuminati: pranzo soggiorno, camera da letto, camera, un locale igienico, una camera da letto matrimoniale, cucina e ripostiglio"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISOLUZIONE QUESITO N.8

"[...] Dica 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 redazione 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 19940 n. 1078[...]";

L'appartamento in esame è stato pignorato nella sua complessità. Tuttavia, come già riferito in premessa, attualmente i coniugi risultano proprietari del suddetto appartamento in parti uguali.

Il CTU allega l'atto di Ispezione Ipotecaria del 31/03/2022, dal cui elenco sintetico non risulta alcuna trascrizione relativa all'assegnazione del diritto di abitazione nei confronti della sig.ra Moio.

(Cfr. Allegato n. 15: Ispezione ipotecaria aggiornata al 31/03/2022)

Inoltre, si precisa che il bene pignorato è indivisibile, poiché la sua conformazione e la limitata estensione delle superfici interne non consentono la formazione di due unità autonome lecitamente usufruibili.

RISOLUZIONE QUESITO N.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 [...]";

VERIFICA DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'APPARTAMENTO

Dai sopralluoghi effettuati, a seguito di dichiarazioni spontanee verbalizzate dall'Amministratore Giudiziario è emerso quanto segue:

- l'appartamento è occupato

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

- Acquisizione del titolo di proprietà:

A seguito di istanza inoltrata presso lo studio notarile [REDACTED] stato acquisito il titolo in copia conforme all'originale che attesta la legittimità del possesso dell'appartamento ad entrambi i coniugi [REDACTED] che si allega alla presente. Esso riporta quale data [REDACTED] quindi, anteriore alla data trascrizione del pignoramento che è del **18/08/2021**.

(Cfr. ex Allegato n. 9 – Titolo di proprietà del 22/06/2007)

RISOLUZIONE QUESITO N.10

"[...] Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquista il provvedimento di assegnazione della casa coniugale [...]"

ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Dal giorno 10/06/2016, l'appartamento risulta essere stato assegnato al solo diritto di abitazione all [REDACTED] ai suoi figli [REDACTED] in forza dell'atto giudiziario provvisorio [REDACTED]. Si precisa che nella [REDACTED]

(Cfr. Allegato n.16 e 17– Atti di giudiziari di separazione provvisoria e Sentenza definitiva)

RISOLUZIONE QUESITO N.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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto [...]"

VERIFICA VINCOLI SUSSISTENTI NELLA PARTICELLA

Il bene pignorato non è sottoposto a nessun vincolo artistico, storico, alberghieri come attestato dal certificato dei Vincoli e destinazione d'uso acquisito in data 11/04/2022 prot. 0076508, nel quale tuttavia, è precisato che la p.lla 313 ove è compreso il bene (appartamento) è sottoposta al vincolo Sismico, Archeologico e Limitazioni portuali (questi ultimi sono riferiti alle nuove edificazioni). Non vi sono vincoli di inalienabilità o di indivisibilità.

VERIFICA ASSENZA ONERI CONDOMINIALI

A seguito delle dichiarazioni rese spontaneamente in sede di sopralluogo [REDACTED] è stato rilevato la carenza di **costituzione del condominio. Pertanto non sono mai stati individuati i millesimi di proprietà delle parti comuni.** Secondo quanto dichiarato dalla [REDACTED] le uniche spese consistono in quelle relative al consumo dell'energia elettrica per l'illuminazione del vano scala, che è ripartita in parti uguali tra i proprietari degli appartamenti siti presso il civico 2B. Al momento non risultano oneri insoluti.

Non risultano altri tipo di diritti (demaniali di superfici o servitù pubbliche o usi civici)

RISOLUZIONE QUESITO N.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 [...]"

A seguito delle dichiarazioni spontanee rese in sede di sopralluogo dalla [REDACTED] non essendo mai stato istituito legalmente il condominio, **non risultano importi relativi a spese fisse per la gestione o di manutenzione.**

Appare opportuno segnalare lo stato di degrado in cui versa lo stabile nel quale è ricompreso l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

Inoltre, come ha riportato la [REDACTED] eventuali spese straordinarie sono divise in parti uguali dai proprietari della porzione immobiliare "2b" e le uniche spese fisse sono quelle relativa alla luce scala, determinate nella misura in € 10,00 mensili. **Al momento non risultano spese insolute a carico della Sig. [REDACTED]**

RISOLUZIONE QUESITO N.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 all'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) dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute;

determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato [...]";

CRITERI DI STIMA

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare posto nel Comune di Reggio Calabria in fregio alla Via Piazzale Stadio n. 2b, fg. 101 R.C., p.lla 313 sub.10 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 6, rendita catastale 387,34 è stata effettuata la stima col metodo comparativo prendendo in esame annunci su canali telematici riferiti ad immobili posti nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche simili a quella presa in esame. Successivamente è stato effettuato un raffronto tra quanto determinato e i valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare al fine di verificarne la congruità di quanto determinato.

CONSISTENZA

La superficie commerciale è stata determinata in base ai dettami del D.P.R. del 23 Marzo 1998 n.138, e precisamente:

- 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 30% della superficie dei terrazzi/balconi;

Precisazioni:

-a) **Sono escluse dal calcolo le superfici non sanabili;**

-b) pur non avendo quote millesimali sono state conteggiati gli spazi e le superfici (condominiali) o di servizio all'appartamento, in quanto accesso diretto allo stesso, ed essendo indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito all' appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell' appartamento.

Si determina quindi:

- unità immobiliare considerata per l'intero con riferimento ai muri perimetrali ed il 50% dei muri in comune con l'altra unità immobiliare e con il vano scala condominiale ottenendo una superficie pari a **mq. 95,25;**

- balconi di pertinenza pari al **30% di mq. 10,50** per una superficie commerciale di **mq.3,15.**

Effettuando la somma delle superfici come sopra determinate si ha una superficie commerciale complessiva di **mq. 98,40.**

STIMA DEL BENE AI FINI DELLA VENDITA

• **Stima a valore di mercato in base al metodo comparativo diretto:**

Ai fini di un raffronto esauriente con analoghe realtà fornite dal mercato immobiliare degli ultimi anni, si è provveduto ad identificare alcuni fabbricati in aree limitrofe e della stessa epoca di costruzione (1951/1954), che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, possono essere assimilati a quello in esame.

Per il calcolo in base al criterio di comparazione sono stati selezionati alcuni immobili valutati tramite una ricerca tra gli annunci pubblicati negli anni 2021/2022, attraverso siti web di immobili aventi caratteristiche di finitura, manutentive ed impiantistiche simili a quelle oggetto di stima.

Relativamente agli immobili ricercati attraverso il libero mercato, i valori unitari rilevati sono ridotti di una percentuale dovuta allo scarto massimo generalmente riscontrabile nella città presa in esame, tra l'importo dell'offerta e quello effettivamente concretizzato che è risultato al 5% nel caso di compravendite, così come confermato da indagine condotta presso alcune locali agenzie immobiliari, si adotta, lo sconto del 5%, visto anche l'attuale stagnazione nel settore degli affitti e delle compravendite immobiliari.

Ciò premesso attraverso la seguente tabella è descritto sinteticamente il bene oggetto della ricerca di mercato e quantificato il relativo valore unitario €/mq.

Descrizione immobile	Superficie	Valore richiesto	Attuazione sconto trattativa	Valore unitario €/mq
Appartamento Sbarre inferiori - Ferrovieri- Stadio - Reggio Calabria: 1° piano di un piccolo fabbricato a tre piani fuori terra. L'immobile è composto da ingresso; salone doppio; cucina; due camere; 1 bagno e zona lavanderia. L'immobile è ideale per chi cerca un appartamento comodo in una zona ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali arterie viarie. Classe energetica G	95,00 mq	€65.000	0,95	€/mq 650,00
Appartamento Via Soccorso, Ferrovieri, Stadio - Viale Aldo Moro- Reggio Calabria appartamento posto al 2° piano, composto da un bagno e tre vani	80,00 mq	€ 66.000	0,95	€/mq 783,75
Appartamento Viale Aldo Moro -Ferrovieri-Stadio - Reggio Calabria posto al 4° piano semi panoramico, con ascensore composto da: ingresso su disimpegno, salone, cucina 2 camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi. Pavimenti in marmo ed infissi in alluminio con vetro camera. Classe energetica G	95,00 mq	€60.000	0,95	€/mq 600,00

Per tutto quanto sopra esposto si procede di seguito ad effettuare il calcolo comparativo operando una media tra i valori sopra stimati:

Vu (Valore Unitario): $(V1+V2+V3) / 3 = \text{€}/\text{mq } 677,91$ arrotondato ad **€ 680,00**

Il valore determinato al metro quadro per immobili di tipo economico risulta essere in linea con quello riportato nell'OMI che per detta zona indica un **massimo €}/\text{mq. 1000 ed un minimo di € 690.**

(Cfr. Allegato n. 17: Valori OMI semestre 1 anno 2021- ispezione del 28/02/2022)

Di seguito dati osservatorio immobiliare:

Valore OMI 1° semestre 2021 - Zona C5 - Semicentrale/stadio sud						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€}/\text{mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€}/\text{mq)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	690	1000	L	2,6	3,7

Pertanto, per determinare il valore commerciale dell'unità immobiliare trattata, è stato moltiplicato il valore sopra indicato per la superficie, ottenendo:

Valore immobile = €}/\text{mq } 680,00 x \text{mq. } 98,40 = \text{€ } 66.912,00 a cui detrarre i seguenti costi:

- il costo per la sanatoria delle parti strutturali interne abusive, a mezzo CILA in Sanatoria, pari ad **€ 2.100;**

- demolizione del balcone lato est, pari a **€ 1.500**

- i costi di demolizione delle parti strutturali esterne (due muri perimetrali) non sanabili e il ripristino dello stato legittimo in conformità al progetto originario, per un totale di **€ 5.500;**

- Il costo per l'ottenimento del **Certificato di Agibilità** pari a **€ 2.000**

- **Tot. € 11.100,00**

TOTALE VALORE € 66.912,00 - € 11.100,00 = € 55.812,00 arrotondato ad € 55.800,00

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Per determinare il canone di locazione degli immobili uso residenziale è stata effettuata un'indagine di mercato effettuando, anche in questo caso, una stima per **metodo comparativo** prendendo in esame locazioni di immobili con similari caratteristiche e ubicati in zona limitrofa ed effettuando successivamente una media tra i valori individuati.

Gli immobili presi in esame sono di seguito sinteticamente riportati con il relativo canone:

Descrizione immobile	Superficie	Valore locazione	Valore unitario €/mq
Appartamento in Viale Aldo Moro IV traversa Nicolò , posto al V pianoda uno stabile servito di ascensore Composto da ingresso su disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e balconi. Efficienza energetica D	Mq 91	€ 320	€/mq 3,51
Appartamento Ad.ze Viale Calabria - Vico Itria - In zona ben servita da mezzi pubblici ed attività commerciali, proponiamo in affitto in piccolo stabile appartamento posto al terzo piano, senza ascensore, composto da: ingresso, cucina abitabile con ampia veranda, 2 camere da letto, bagno e ripostiglio. Pavimenti in grès porcellanato, infissi in alluminio con vetro-camera ed impianto autoclave. Classe energetica G	mq 85	€300	€/mq 3,52

Per tutto quanto sopra esposto si procede di seguito ad effettuare il calcolo comparativo effettuando una media tra i valori sopra stimati:

Vu (Valore Unitario): $(V1+V2) / 2 = \text{€/mq } 3,52$

Tale valore tra l'altro risulta essere in linea con quello riportato nell'OMI che per detta zona indica per gli immobili di tipo economico un **massimo si €/mq. 3,7 ed un minimo di € 2,6.**

Successivamente il valore come sopra determinato è stato moltiplicato per la superficie utile dell'appartamento e precisamente:

Superficie mq 98,40 x € 3,52 = € 346,37 (arrotondato) **€/mq 350,00**

Quindi in definitiva il valore di locazione può essere determinato in € 350 /mese per un valore annuo di € 4.200,00

ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante i seguenti elaborati\documenti:

- Allegato 1: Certificazione notarile sostitutiva del 12/011/2021;
- Allegato 2: Stralcio catastale del 12/11/2021;
- Allegato 3: Visura storica per immobile p.lla 313 fg-101 RC del 10/09/2021;
- Allegato 4: Ispezione Ipotecaria del 12/11/2021;
- Allegato 5: Verbale del 24/01/2022;
- Allegato 6: Documentazione fotografica
- Allegato 7: Relazione Attestazione Prestazione Energetica;
- Allegato 8: Atto di Pignoramento del 18/08/2021;
- Allegato9: Atto di Compravendita del 22/06/2007;
- Allegato 10: Certificato Vincoli inibitori e inibitori – destinazione uso;
- Allegato 11: Progetto originale del 1951;
- Allegato 12: Atto di risposta Archivio di Stato di Reggio Calabria;
- Allegato 13: Planimetria Catastale del sub. 10 del 1954;
- Allegato 14: Atto di risposta Settore Urbanistica del 04/04/2022 prot. 70951;
- Allegato 15: Ispezione ipotecaria del 31/03/2022- Moio Grazia;
- Allegato 16: Provvedimento di separazione Aricò Moio del 10/06/2021;
- Allegato 17: Sentenza definitiva separazione Aricò/Moio del 25/07/2019;
- Allegato 18: Valori OMI- 1 Semestre anno 2021;
- **ALLEGATO 19: SCHEDE SINTETICA IMMOBILE;**
- **ALLEGATO 20: RICHIESTA DI PROROGA PER DEPOSITO ELABORATO PERITALE E DECRETO;**
- **ALLEGATO 21: CONFERIMENTO INCARICO del 07/12/2021**

Reggio Calabria 12/04/2022