

Tribunale di Reggio Calabria
Procedimento n. 85/2022 – R.G.Es.

**Al Signor Giudice
Dott.ssa Ambra Alvano
TRIBUNALE di REGGIO CALABRIA**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Procedimento n. 85/2022 – R.G.Es. promosso da
ORGANA SPV s.r.l.
c/**

[REDACTED]



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Bruno Palmisano, nato a Cataforio di Reggio Calabria il 31/08/1969 e residente in Via SS. 106 III Tratto n. 54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. 2136 nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Reggio Calabria al n. 449, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal G.Es. Dott.ssa Ambra Alvano in data 16/01/2023 nel procedimento esecutivo immobiliare n. 85/2022, promosso da ORGANA SPV s.r.l. c/ [REDACTED].

L'oggetto principale della consulenza, indicato nel provvedimento di nomina, è quello di verificare la conformità degli immobili pignorati e determinarne il valore.

I beni oggetto della presente consulenza consistono (vedi atto di pignoramento) nelle unità immobiliari identificate catastalmente come segue (ALL. 3):

1. *Unità immobiliare sita in Villa San Giovanni (RC), Via Torre Telegrafo n. 3 – identificata al NCEU di Villa San Giovanni Sez. B - Fg. n. 2 part. n. 546 sub 27 – cat. A/3 - PT;*
2. *Unità immobiliare sita in Villa San Giovanni (RC), Via Torre Telegrafo n. 3 – identificata al NCEU di Villa San Giovanni Sez. B - Fg. n. 2 part. n. 546 sub 28 – cat. C/2 – S1;*

2. I QUESITI POSTI DAL SIG. GIUDICE

Il Giudice dell'Esecuzione ha posto allo scrivente i seguenti quesiti:

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
2. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali*

- collegamenti verso il centro della città;*
3. *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;*
 4. *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;*
 5. *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
 6. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 7. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
 8. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 9. *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 10. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 11. *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla*

redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

12. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

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

14. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15. determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

3. LE OPERAZIONI PERITALI ESPLETATE

- Il sottoscritto CTU ha prestato il giuramento di rito in data 16/01/2023 e la scadenza per il deposito della consulenza era stata fissata per il 09/04/2023.

- in data 30/01/2023 è stato esperito l'accesso all'immobile, congiuntamente al Custode Giudiziario;

- successivamente al sopralluogo, è stata reperita, presso i pubblici uffici nonché presso il proprietario, la documentazione tecnico-amministrativa afferente al fabbricato (**ALL. 4**) al fine di verificare la relativa conformità.

- in data 05/04/2023 lo scrivente CTU ha richiesto una prima proroga per il deposito della relazione che viene concessa con successivo provvedimento del 09/05/2023 da parte del signor Giudice;

Nel corso dell'espletamento delle attività peritali, la parte debitrice ha manifestato la volontà di aderire alla procedura di ristrutturazione del debito informando il Custode Giudiziario, circostanza per la quale ad oggi non è pervenuta alcuna formale comunicazione.

- in data 14/08/2023 lo scrivente CTU ha richiesto una seconda proroga per il deposito della relazione (**ALL. 1**).

4. RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

[1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta]

VERIFICA DEI DATI CONTENUTI NEL CERTIFICATO NOTARILE (Ipocatastale)

I dati catastali che individuano il bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Il **certificato notarile**, contenente i dati degli immobili staggiti, risulta completo.

FORMALITA'

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Conservatoria), sono risultate le seguenti formalità (**ALL. 8**):

- 1) ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2016 Reg. Gen. n. 8452 – Rep. 36888/19858 da Notaio Dott. Salvatore Federico - Ipoteca Volontaria
- 2) TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2022 Reg. Gen. n. 18963 – Pignoramento immobili.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE (visure, mappa, planimetria, ecc)

Le unità immobiliari pignorate risultano catastalmente identificate come segue:

- 1) **Unità immobiliare** sita in Villa San Giovanni (RC), Via Torre Telegrafo n. 3 – identificata al NCEU di Villa San Giovanni Sez. B - Fg. n. 2 part. n. 546 sub 27 – cat. A/3 - PT;
- 2) **Unità immobiliare** sita in Villa San Giovanni (RC), Via Torre Telegrafo n. 3 – identificata al NCEU di Villa San Giovanni Sez. B - Fg. n. 2 part. n. 546 sub 28 – cat. C/2 – S1. (**ALL. 3**);

NOTA 1: La planimetria catastale dell'alloggio (sub 27) presente in banca dati dell'Agenzia delle

Entrate risulta non conforme allo stato di fatto pertanto si è proceduto all'aggiornamento della stessa mediante presentazione di DOCFA.

NOTA 2: L'elaborato planimetrico presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate riporta il numero di subalterno errato del vano cantina (sub 28) pertanto si è proceduto all'aggiornamento dello stesso mediante presentazione di DOCFA.

Risposta al quesito n. 2

[2] descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città]

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Le due unità immobiliari sono inserite in un maggior fabbricato a 5 piani f.t. più piano seminterrato e corte.

Il fabbricato è interamente adibito a civile abitazione ed è ubicato in fregio alla Torre Telegrafo, nella zona nord del centro urbano della cittadina di Villa San Giovanni.

Al fabbricato vi si accede direttamente dalla viabilità comunale (Via Torre Telegrafo), confinante con il fronte sud-ovest dello stesso.

Il fabbricato in un'area urbana molto prossima alla SS. 18 Tirrenia Inferiore; la zona risulta completamente urbanizzata, con la presenza di tipologie edilizie simili e risulta ben servita dalla viabilità comunale.

Sono inoltre presenti tutti i servizi alla residenza, attività commerciali, istituti scolastici, ecc.

Si può quindi affermare che l'urbanizzazione primaria e secondaria, nella zona d'interesse, è ben strutturata.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è accessibile attraverso due diversi ingressi carrai, il primo conduce al piano seminterrato dove sono ubicate le cantine, il vano scala/ascensore ed i posti auto coperti; il secondo conduce, attraverso la corte condominiale, al portone di ingresso principale.

La corte al piano terra, interamente pavimentata, risulta delimitata nella parte anteriore dalla viabilità comunale (Via Torre Telegrafo) ed in parte da muretti in cls e viene utilizzata anche come parcheggio condominiale (posti auto scoperti).

L'accesso al vano scala condominiale è posto all'interno della suddetta corte ed è munito di portone di ingresso e gradini di accesso.

Il fabbricato è costituito da 3 corpi di fabbrica con struttura portante in c.a. dotati di giunti tecnici, in particolare (ALL. 4):

- **piano seminterrato adibito a cantine e posti auto coperti;**
- **piano terra adibito a civile abitazione con annessa corte;**
- **primo-secondo-terzo-sottotetto adibiti a civile abitazione;**

Il fabbricato risulta completamente finito ed utilizzato.

L'edificazione è avvenuta intorno all'anno 2005 (ALL. 4).

Le finiture sono di tipo civile:

- **infissi esterni** in alluminio dotate di persiane anch'esse in alluminio;
- **vano scala** con pavimento in granito grigio e portone di ingresso in alluminio;
- **facciate** con finitura civile e tinteggiatura con colori chiari;

Il fabbricato è altresì **dotato di ascensore.**

Gli spazi esterni sono pavimentati con masselli in cls autobloccanti.

Nel suo insieme l'intero complesso edilizio si presenta in buono stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

In particolare le unità immobiliari pignorate consistono in:

1) appartamento al piano terra:

L'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione e le sue finiture risultano alquanto curate e di buona fattura. Tutti gli impianti risultano funzionanti e ben realizzati ed è inoltre presente l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e termosifoni in alluminio.

La climatizzazione estiva è invece garantita dalla presenza di pompe di calore (split) installati nei singoli ambienti.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in grès porcellanato in varie tinte.

2) locale cantina al piano seminterrato:

Il vano cantina, posto al piano seminterrato, è ubicato lungo un disimpegno lineare che si snoda dal vano scala/ascensore. Il vano è dotato di porta di ingresso e risulta privo di altre aperture di areazione.

Risposta al quesito n. 3

[3] 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]

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'unità immobiliare adibita ad abitazione (sub 27) risulta priva del Certificato di Prestazione Energetica (APE) in quanto non ancora obbligatorio nel periodo in cui è avvenuto il trasferimento alla signora [REDACTED] (anno 2006). In virtù delle modifiche al D.Lsg. n. 192/2005, a decorrere dal 1° luglio 2009, è intervenuta l'obbligatorietà di allegazione dell'APE nei

trasferimenti di proprietà pertanto, nel caso in esame si è proceduto alla sua redazione e conseguente deposito attraverso il sistema informativo APE Calabria (**ALL. 6**).

Risposta al quesito n. 4

[4] 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]

CONFORMITA' DELLA DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Tra l'individuazione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento, a meno della mancanza di numerazione civica, non si ravvisano discrepanze.

L'identificazione del bene è dunque univoca.

PROPRIETA' DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento (*TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2022 - Registro Particolare 15524 Registro Generale 18963 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA Repertorio 1730 del 23/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*) la proprietà del bene era in capo all'esecutato, signora [REDAZIONE], come rilevabile dalla documentazione catastale ed ipotecaria.

Risposta al quesito n. 5

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

Dal punto di vista catastale **si conferma la presenza delle planimetrie catastali** dei beni presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio (**ALL. 3**).

Si ricorda però che, relativamente al sub 28, **è stata riscontrata la presenza di difformità legate alla diversa distribuzione degli spazi interni**; per tali modifiche, realizzate presumibilmente nel periodo di trasferimento dell'unità immobiliare (2006) non risultano, né dagli atti notarili né presso gli archivi comunali, le corrispondenti autorizzazioni edilizie (es. DIA, ecc.) (**ALL. 5**).

Inoltre, tali difformità sono desumibili anche dal confronto planimetrico tra lo stato attuale e gli elaborati del progetto originario di cui al Permesso di Costruire n. 11/2004, il che ha comportato la necessità di procedere all'aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare in modo tale da avere la conformità ai sensi del D.L. 31 maggio 2010 n. 78.

Va inoltre evidenziato che la numerazione del sub 28 (cantina) riportata nell'elaborato planimetrico risulta errata pertanto, anche per quest'ultima, seppur non avendo incidenza dal punto di vista formale, si provvederà ad effettuare l'ulteriore *correzione catastale*.

Il necessario aggiornamento catastale del sub 27 (appartamento), avrà come conseguenza la futura incombenza di presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (CILA) al fine di *legittimare* lo stato di fatto dell'immobile, di tale circostanza se ne terrà conto nella successiva stima del bene.

Risposta al quesito n. 6

[6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale]

Il complesso edilizio ricade in ZONA OMOGENEA "B2" del vigente PRG, come si evince dalla documentazione edilizia, non essendo intervenute modifiche allo strumento urbanistico comunale (ALL. 4).

Risposta al quesito n. 7

[7) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria]

TITOLI AUTORIZZATIVI E URBANISTICI

Il fabbricato è stato edificato giusto Permesso di Costruire n. 11/2004.

Lo stesso risulta Collaudato, giusto Collaudo Statico prot. n. 1647 del 10/11/2005 e agibile giusta Agibilità acquisita con formazione del silenzio assenso prot. n. 5023 del 09/04/2015.

Non risultano ulteriori pratiche edilizie afferenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

DIFFORMITA' E SANABILITA'

In merito alle difformità riscontrate e già descritte nei paragrafi precedenti, riguardanti l'unità immobiliare adibita ad abitazione (**sub 27**) e consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, si attesta la loro sanabilità attraverso la presentazione di CILA Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR n. 380/01 e s.m.i., da inoltrarsi da parte del proprietario mediante la piattaforma regionale SUE Calabria e prevedendo il pagamento della relativa sanzione pari a 1000,00 € oltre ai diritti di segreteria pari a 100,00 € ed alle competenze professionali di cui si dirà.

Si ricorda che non dovrà essere espletato alcun servizio tecnico relativo alla pratica catastale in quanto rimarrà valido l'aggiornamento redatto e trasmesso da codesto CTU.

Risposta al quesito n. 8

[8] verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli]

Sulle unità immobiliari **non gravano pesi e/o altri diritti d'uso pertanto la proprietà in capo all'esecutata deriva esclusivamente dall'Atto di Compravendita regolarmente trascritto (anno 2006).**

Risposta al quesito n. 9

[9] specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato]

Sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio e trasmessa dal proprietario si evince che le spese gestionali sono le seguenti **(ALL. 9)**:

- Quota condominiale ordinaria 522,42 €;
- Rata ordinaria Covid 19 da estinguere entro il 30/06/2023 pari a 573,64 €

Non risultano delibere di assemblea contenenti quote condominiali per lavori extra.

L'esecutata, dagli estratti di bilancio del condominio, risulterebbe in regola con i pagamenti delle quote di competenza.

Risposta al quesito n. 10

[10] dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale]

Da quanto desumibile dall'Atto di Compravendita **(ALL. 9)**, l'oggetto del trasferimento comprendeva **(in uno)**, sia l'appartamento al piano terra che il vano cantina al piano seminterrato (ex sub 5) per cui, seppur configurandosi oggi, due diverse unità immobiliari identificate da subalterni diversi nonché dotate di una loro autonomia funzionale e di utilizzo, **non si concretizza la possibilità di formare lotti di vendita distinti in quanto prevale la formalità contenuta nel rogito notarile.**

Risposta al quesito n. 11

[11] dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078]

Non si configura alcuna delle ipotesi riportate nel presente quesito.

Risposta al quesito n. 12

[12] accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.]

OCCUPAZIONE ED UTILIZZO DEL BENE

Come emerso durante il sopralluogo del 06/02/2023 e per come rilevabile dagli atti notarili, le unità immobiliari vengono utilizzate dalla [REDACTED] quale residenza principale con relativa pertinenza.

TITOLARITA' DEL BENE

Le unità immobiliari pignorate

- **Unità immobiliare** sita in Villa San Giovanni (RC), Via Torre Telegrafo n. 3 – identificata al NCEU di Villa San Giovanni Sez. B - Fg. n. 2 part. n. 546 sub 27 – cat. A/3 – PT.
- **Unità immobiliare** sita in Villa San Giovanni (RC), Via Torre Telegrafo n. 3 – identificata al NCEU di Villa San Giovanni Sez. B - Fg. n. 2 part. n. 546 sub 28 – cat. C/2 – S1.

risultano di proprietà dell'esecutato giusto Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Osvaldo Carillio del 31/01/2006, Rep. 43552 ed ivi trascritto il 01/02/2006 al n. 1688 R.P.

Non risultano titoli opponibili alla procedura esecutiva seppur l'esecutato ha inteso fornire, al Custode Giudiziario, copia di istanza di componimento di crisi da sovraindebitamento presentata presso il Tribunale di Reggio Calabria – Sez. Volontaria Giurisdizione, per la quale il procedimento risulta ancora in corso di definizione (ALL. 1).

Risposta al quesito n. 13

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

I beni non rientrano nella suddetta fattispecie.

Risposta al quesito n. 14

[14] indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di dritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto]

Non vi sono vincoli incidenti sull'alienabilità degli immobili.

Gli oneri condominiali, per come ricavabile dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore di Condominio, risultano adeguatamente corrisposti dall'attuale proprietaria.

Sul bene non risultano vincoli e/o spese di altra natura.

Risposta al quesito n. 15

[15] *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 d'assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato]*

INDICATORI DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale del bene viene utilizzato il metodo di stima comparativo (consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare o di una sua parte dal confronto diretto con il prezzo noto di unità analoghe).

Si valutano quindi i fattori qualitativi che influiscono nella determinazione del reale valore del bene, ed esattamente:

- contesto territoriale;
- tipologia costruttiva e materiali;
- vetustà e/o stato di conservazione e finiture;
- accessibilità attraverso la viabilità;
- caratteristiche territoriali in genere;
- altri elementi che possono incidere sui valori commerciali medi per unità immobiliari con caratteristiche similari.

Tali fattori sono quelli che poi vanno confrontati con quelli medi di riferimento forniti dalle banche dati, i quali considerano le cosiddette "condizioni di conservazione normali".

I valori medi unitari di riferimento vengono desunti dalle seguenti fonti:

- osservatorio nazionale dei valori immobiliari (OMI);
- valori di compravendita da indagine di mercato, ecc. [fonte www.immobiliare.it, www.borsinoimmobiliare.it];
- valori di altre agenzie immobiliari locali.

Per quanto riguarda invece le caratteristiche dell'immobile oggetto della presente, si è già detto nei paragrafi precedenti, per cui si passa a determinarne il valore commerciale.

STIMA DEGLI IMMOBILI E CRITERIO DI STIMA

Nel caso in esame, trattandosi di abitazioni, il parametro di riferimento sarà la superficie Commerciale (S.C.) calcolata sommando alla Superficie Lorda Abitabile le Superfici Omogeneizzate:

S.C. = S.LA. + S.O

La S.L.A (Superficie Lorda Abitabile) rappresenta la superficie dell'unità immobiliare misurata al lordo dei muri perimetrali, dei divisori interni e di metà dei divisori con le u.i. confinanti e con le parti comuni.

La S.O. (Superficie Omogeneizzata) è la somma delle singole Superfici Accessorie (Sa), come sotto definita, ridotte singolarmente all'equivalenza con la superficie lorda attraverso coefficienti moltiplicatori minori dell'unità K.

Al fine di poter attribuire il giusto valore al bene pignorato, si riportano in via preliminare i valori medi presi a base della stima desunti dalla banca dati OMI dell'A.E.

agenzia entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: REGGIO CALABRIA
 Comune: VILLA SAN GIOVANNI
 Fascia/zona: Periferica/FRAZIONE PIALE E TERRITORIO COMUNALE IN PERIFERIA EST
 Codice zona: D5
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	510	710	L	1,7	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	670	L	1,7	2,3	L
Box	Normale	360	500	L	1,8	2,5	L
Ville e Villini	Normale	620	840	L	2,2	2,8	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Legenda

spazio lasciato bianco



Il metodo di stima utilizzato è quello per **comparazione**¹ rispetto ai valori medi di mercato della zona o di immobili simili.

** Come facilmente rilevabile dalla zonizzazione OMI, l'immobile è ubicato proprio sulla zona di confine tra due diverse fasce, quella D5 periferica e quella C1 semicentrale, pertanto per la prima indicizzazione del valore unitario si farà riferimento ad una media ponderata dei singoli valori utilizzando come "peso" la superficie dell'unità immobiliare. Ne deriva:*

$$V_{mu} = \sum V_{pi} / \sum mq = 590,00 \text{ €/mq}$$

Considerate le condizioni generali dell'unità immobiliare e le sue finiture sono state effettuate delle ulteriori analisi prendendo a riferimento il mercato immobiliare locale nella zona di competenza; l'analisi ha restituito una certa fluttuazione come di seguito riportato:

- Borsino immobiliare 660 €/mq - 850 €/mq;
- Indagine di mercato attraverso pubblicazioni on-line di agenzie immobiliari 790 €/mq - 1100 €/mq.

¹ I metodi di stima sintetico-comparativi sono diversi, anche se quello più recentemente riconosciuto a livello Europeo è il metodo MCA (Market Comparison Approach) attraverso il quale l'immobile da stimare viene comparato con almeno altri tre immobili di cui si hanno dati certi. Nel caso del mercato immobiliare locale tali dati dovrebbero essere "prelevati" da banche dati realizzate da aziende del settore immobiliare, da associazioni di categoria, istituti ecc., e messi a disposizione dei periti estimatori. Non essendovi attualmente la disponibilità di *data base* territoriali si utilizza ancora il metodo comparativo per punti di merito e dei coefficienti correttivi rispetto al valore medio.

Ai fini della presente stima, ai sensi del DPR 138/98, sono stati applicati i relativi fattori correttivi ottenendo un fattore correttivo $K=1,2$ pertanto il **valore unitario medio** possa essere fissato pari a:

- u.i. adibite ad abitazioni di tipo economico: $590,00 \times 1,2 = 710,00 \text{ €/mq}$.

	superficie commerciale		
Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm 50 più 50% muri in comune.	112,60 mq	100%	112,60 mq
Balconi e terrazze comunicanti <25mq.	22,25 mq	30%	6,68 mq
Cantine e soffitte non comunicanti.	9,00 mq	25%	2,25 mq
			121,50 mq

- **Valore u.i. (sub 27+28) = $710,00 \text{ €/mq} \times 121,50 \text{ mq} = 87.570,00 \text{ €}$**

STIMA DEL PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Tenuto conto delle condizioni dell'unità immobiliare e delle sue caratteristiche generali il canone di locazione viene stimato come segue:

- **Canone locazione (sub 27+28) = $2,5 \text{ €/mq} \times 1,2 \times 121,50 \text{ mq} = 370,00 \text{ €/mese}$**

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come indicato nella risposta al quesito n. 7, l'unità immobiliare adibita ad abitazione (sub 27) presenta delle difformità afferenti alla distribuzione degli spazi interni, ben identificati negli elaborati grafici allegati (ALL. 5).

Ai fini della regolarizzazione dell'abuso (di lieve entità), sanabile attraverso la semplice presentazione di una CILA Edilizia in Sanatoria, si riporta di seguito la stima degli oneri e delle spese occorrenti la conformazione edilizia dell'unità immobiliare:

a) Spese tecniche per presentazione pratica edilizia (CILA in Sanatoria)	1.200,00 €
b) Oneri per sanzione edilizie (art. 6-bis DPR 380/01)	1.000,00 €
c) Diritti di segreteria, bolli, ecc	100,00 €
	2.300,00 €

Si precisa che la diversa distribuzione degli spazi interni non incide sull'agibilità dell'unità immobiliare in quanto le modifiche, salvo diversa risultanza, risalgono all'epoca del completamento della stessa e pertanto riferibili all'epoca del trasferimento all'esecutata, avvenuto nel corso dell'anno 2006.

Inoltre, avendo già provveduto all'aggiornamento planimetrico-catastale (DOCFA) occorre

procedere alla sola acquisizione del titolo edilizio postumo.

Premesso quanto sopra, al valore commerciale innanzi stimato andrà decurtata la quota di oneri e spese per la regolarizzazione urbanistica, pertanto il "reale valore commerciale" delle unità immobiliari diventa:

Valore commerciale "reale" = 87.570,00 € - 2.300,00 = 85.270,00 € (in tondo)

Allegati:

- ALLEGATO 1: Comunicazione accesso ai luoghi, verbale operazioni peritali, proroghe, comunicazioni, altra documentazione, ecc;
- ALLEGATO 2: Documentazione fotografica
- ALLEGATO 3: Documentazione catastale
- ALLEGATO 4: Pratica edilizia fabbricato: Concessione Ed., Elaborati grafici di progetto, Agibilità.
- ALLEGATO 5: Elaborato grafici CTU;
- ALLEGATO 6: Aggiornamento Catastale: DOCFA, Elaborato planimetrico e visura;
- ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica (APE) e Libretto di impianto;
- ALLEGATO 8: Ispezioni Ipotecarie
- ALLEGATO 9: Titolo di proprietà; Compravendita;
- ALLEGATO 10: Estratto spese condominiali;
- ALLEGATO 11: Specifica competenze tecniche

Ritenendo di aver risposto compiutamente ai quesiti proposti dal Sig. G.Es., consegna la presente relazione di consulenza composta di n. 141 pagine compresi gli allegati.

Tanto in espletamento del mandato conferitomi.

Reggio Calabria, [REDACTED]

Il C.T.U.

Ing. Bruno Palmisano