



*Tribunale di Reggio Calabria - Sezione Esecuzioni Immobiliari,
G.E.S. Dott.re Stefano Cantone*

Relazione del C.T.U.

*Consulenza Tecnica disposta G.Es. Dott.re Stefano Cantone
nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.99/2022 R.G.Es.*

Parti nel procedimento:

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Udienza 27.06.2023

C.T.U. :

Arch. Maria Irene Cuzzola

- Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria alla sezione A con il n° 2788

[REDACTED]

Premesso:

che in data 13 Febbraio 2023, il G.E.S. nominava C.T.U. la sottoscritto Arch. *Maria Irene Cuzzola*, nata a Reggio Calabria [REDACTED] categoria Architetti dell'albo dei *Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Calabria* per la procedura esecutiva immobiliare n. [REDACTED] che il G.E.S. poneva 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 relativi 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; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; accerti, altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;

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

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, o per 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 l' eventuali oblazione già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art.40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46 , co. 5, d.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati

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

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

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

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

14) determini il valore dell'immobile di mercato 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 di manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici con non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore del bene;

l'esperto dovrà:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione sei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati, un foglio riassuntivo di tutti gli identificati catastali;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., *il Giudice* ha dato disposizioni affinché il CTU esegua le indagini richieste e depositi il proprio elaborato peritale almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 23.05.2023;

che, riprese le operazioni peritali in data 24.02.2023 il termine per la consegna dell'elaborato viene fissato a 30 giorni prima dell'udienza;

che l'inizio della prima operazione peritale è stato fissato per il giorno 24.02.2023, presso i luoghi oggetto di causa. [REDACTED]

che il giorno 24.02.2023 alle ore 10:00 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali alla presenza dello scrivente C.T.U. e del custode giudiziario, [REDACTED]

che il giorno 21.04.2023 è stata fatta richiesta di proroga, accettata il 28.04.2023 di conseguenza l'udienza spostata al 27.06.2023 ciò premesso il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa presenta la propria:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di 35 pagine di testo (più n. 9 documenti "fuori testo" allegati), ritiene di avere assolto l'incarico prioritario ricevuto e rimane comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata telematicamente unitamente ad una copia di cortesia per il Giudice presso la Cancelleria del Tribunale.

INDICE

PREMESSA.....	10
<i>Attività svolte</i>	13
RISPOSTA AL PRIMO QUESITO.....	14
RISPOSTA AL SECONDO QUESITO.....	15
<i>IMMOBILE COMUNE DI REGGIO CALABRIA</i>	16
Fabbricato Foglio 119, Part. 391 sub. 5.....	18
<i>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>	21
RISPOSTA AL TERZO QUESITO.....	20
RISPOSTA AL QUARTO QUESITO.....	22
RISPOSTA AL QUINTO QUESITO.....	22
RISPOSTA AL SESTO QUESITO.....	22
RISPOSTA AL NONO QUESITO.....	26
RISPOSTA AL DECIMO QUESITO.....	25
RISPOSTA ALL' UNDICESIMO QUESITO.....	25
RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO.....	26
RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO.....	26
Criterio di stima adottato – Valori unitari desunti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.....	29
Criterio di stima adottato – Coefficienti di differenziazione.....	32

PREMESSA

Secondo quanto esposto negli atti di causa, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] oltre interessi calcolati nella misura pattuita nel contratto di finanziamento inadempito [REDACTED], spese sostenute e successive occorrente.

Premesso che:

Con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] e incasso di crediti e per il compimento di tutte le attività e atti inerenti e connessi a procedimenti esecutivi e/o concorsuali giudizi di opposizione e cognizione ritenuti necessari e/o utili alla gestione dei crediti medesimi;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dalla stipula del contratto di mutuo, la

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED] nel richiamato contratto di mutuo;

- [REDACTED];

[REDACTED]

di

[REDACTED]

[REDACTED]

- Perdurando l'inadempimento, su richiesta della creditrice, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'ufficio Esecuzioni presso il Tribunale di Reggio Calabria, in data [REDACTED] ha notificato atto di pignoramento immobiliare, sottoponendo ad espropriazione forzata di diritto di proprietà vantato [REDACTED] sul seguente bene immobile:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Attività svolte

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver acquisito telematicamente gli atti prodotti nel procedimento in esame, ed averne studiato il contenuto ha dato inizio alle operazioni peritali con sopralluogo in data 24 Febbraio 2023, presso l'immobile oggetto di causa, ubicato in Reggio Calabria. Nella stessa data, il Consulente ha avviato formalmente la propria attività, dando inizio alle attività peritali alla presenza del custode [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo sono state condotte le seguenti attività:

- Dal rilievo geometrico e conseguente restituzione digitale degli immobili (**cf. Allegato 5**) si è potuto effettuare un confronto tra lo stato di fatto attuale e quello riportato nella documentazione reperita presso i Pubblici Uffici. Lo scrivente ha potuto constatare come lo stato dei luoghi del fabbricato, rispondeva fedelmente alla planimetria depositata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ma non con il progetto originale depositato presso il Comune di Reggio Calabria, ufficio Urbanistica. Da qui si evince che sono stati eseguiti i lavori senza nessun titolo abilitativo.
- È stato acquisito un numero congruo di fotografie digitali dell'immobile (**cf. Allegato 2**);
- è stata esaminata la sagoma dell'immobile con l'impronta riportata sull'estratto aerofotogrammetrico e catastale di zona;
- sono state esaminate le pertinenze del fabbricato;

In seguito al sopralluogo il C.T.U. ha continuato la sua attività effettuando delle ricerche presso gli uffici della Pubblica Amministrazione. In particolare:

- sono state effettuate delle visure catastali e degli estratti di mappa presso l' Agenzia delle Entrate - Divisione servizi Catastali, e una visura ipotecaria aggiornata presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, utilizzando come criterio di ricerca il nominativo del debitore esecutato e l'identificativo catastale degli immobili pignorati.
- é stata effettuata una richiesta di accesso agli atti in data 16/03/2023 presso il Comune di Reggio Calabria, ufficio Urbanistica, allo scopo di reperire tutti i documenti e atti autorizzativi (Parere Favorevole della Commissione Edilizia, Elaborati Tecnici, Certificato di agibilità etc.), relativi ai fabbricati su cui grava l'atto cautelare di pignoramento
- è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti in data 24 Marzo alla Regione Calabria Servizio Tecnico (ex Genio Civile). **(cfr. Allegato 6)**

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

Così come disposto nell'art. 567, co. 2 c.p.c è stata verificata la presenza della seguente documentazione: certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali, e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie **(cfr. Allegato 1)**, sul bene oggetto di pignoramento, risultano trascritti i seguenti atti in ordine cronologico:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IMMOBILE COMUNE DI REGGIO CALABRIA

L'immobile si trova nella zona sud del Comune di Reggio Calabria in [REDACTED]
[REDACTED] L'esatta ubicazione dell'immobile viene meglio evidenziata sull'estratto di mappa catastale (**Allegato 4**) ed indicati in rosso sull'ortofoto. (Figura 1).



Figura 1 Ortofoto dell'area in esame

La zona in cui è inserito il fabbricato è servita da diversi tipi di servizi raggiungibili nel breve raggio di distanza. Per quanto riguarda i servizi commerciali offerti dalla zona, questi si concentrano prevalentemente nella zona [REDACTED] facilmente raggiungibile. In particolare si tratta di piccoli e grandi esercizi commerciali come: frutta e verdura, alimentari, bar, pizzeria, panificio, farmacia,

tabacchi etc. In questa zona sono presenti i vari servizi e attività commerciali nonchè le principali opere di urbanizzazioni secondarie (Chiese, scuole, farmacie, etc).

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria che così come definite dalla legge 847/64 sono quelle opere che urbanizzano un terreno e lo rendono quindi edificabile (Strade residenziali, spazi di sosta e parcheggi, spazi di verde attrezzato, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, pubblica illuminazione, rete di distribuzione per le telecomunicazioni e cablaggi di servizi particolari) risultano presenti.

Le opere di urbanizzazione primaria così come definite dalla legge 847/64 sono quelle opere che urbanizzano un terreno e lo rendono quindi edificabile:

- Strade residenziali (rete stradale)
- spazi di sosta e parcheggi
- spazi di verde attrezzato
- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, ecc..
- pubblica illuminazione
- rete di distribuzione per le telecomunicazioni e cablaggi di servizi particolari.

Nel caso in esame non si riscontra l'assenza di nessuna delle precedenti opere elencate. Dal punto di vista dei collegamenti sia verso l'esterno che verso il centro l'immobile risulta ben collegato. Infatti l'immobile dista 4,2 Km dalla S.S.106, dalla quale si ha 4 Km dallo svincolo autostradale A2- SA-RC, 3 k m dalla ferrovia, 9 Km dal porto e 1,8 Km dall'aeroporto.

Il fabbricato identificato confina a est che ovest con il cortile dello stesso complesso residenziale a sud con Via Livari superiore a nord con fabbricato in adiacenza dello stesso complesso residenziale. L'immobile fa parte di un fabbricato con destinazione residenziale costituito da 6 piani fuori terra, l'ingresso si trova sul lato est del prospetto dal quale si ha accesso alle scale che collegano i piani. I prospetti si presentano disomogenei in un cattivo stato di manutenzione con evidenti segni di degrado dovuti agli agenti atmosferici o a cause antropiche. L'intero stabile è costituito da struttura portante in cemento armato che consiste in telai piani verticali, collegati tra di loro da correnti e incastrati al telaio orizzontale di base costituito da travi rovesce in c.a. che insieme alla platea in c.a. costituiscono la struttura di fondazione. I solai sono del tipo misti in laterizi e c.a. la copertura è costituita da tetto piano. Le tamponature esterne, in funzione dell'anno di costruzione dello stabile, saranno costituite da mattoni forati, gli infissi sono in legno mentre le serrande in pvc. All'appartamento identificato dal sub.546, (oggetto di causa) ubicato al primo piano, si accede da un portone di ingresso blindato. All'ingresso è posto un corridoio che disimpegna la zona giorno, a destra si trova il soggiorno-pranzo con affaccio sul balcone che percorre il lato est del prospetto, ea sinistra la cucina con affaccio sul balcone lato ovest. Dallo stesso corridoio si accede alla zona notte composto da 2 bagni, 1 camera da letto matrimoniale con cabina armadio, 2 camerette con affaccio sui i rispettivi balconi ed un ripostiglio, distribuite lungo un corridoio. Il pavimento è in parquet scuro e si estende nell'ingresso, nella sala da pranzo e per tutto il corridoio, mentre per la camera da letto ed una delle stanzette vi è il gres porcellanato effetto legno, i bagni e la cucina sono rivestiti in cotto, infine la stanzetta ed il ripostiglio sono rivestiti con una mattonella tipica degli anni '90. Tutte le stanze si presentano in un buono stato di manutenzione. La tinteggiatura interna è stata effettuata con idropittura lavabile con qualche finitura

di particolare pregio. L' impianto di illuminazione risulta perfettamente funzionante e garantisce una buona illuminazione degli ambienti. L'appartamento è dotato di caldaia solo per acqua calda. I balconi esterni sono pavimentati con piastrelle in gres. Nell' Allegato 2 è riportata una documentazione fotografica dell'immobile. L'appartamento presenta una superficie calpestabile di circa m^2 122 oltre $23 m^2$ di balconi e di superficie lorda circa $140 m^2$ (figura 2). L'altezza media dell'appartamento è pari a 2,70 m. In (figura 2), è raffigurata la pianta (fuori scala) dell'appartamento così come risulta dal rilievo geometrico eseguito.

Pianta piano primo_ Stato di fatto

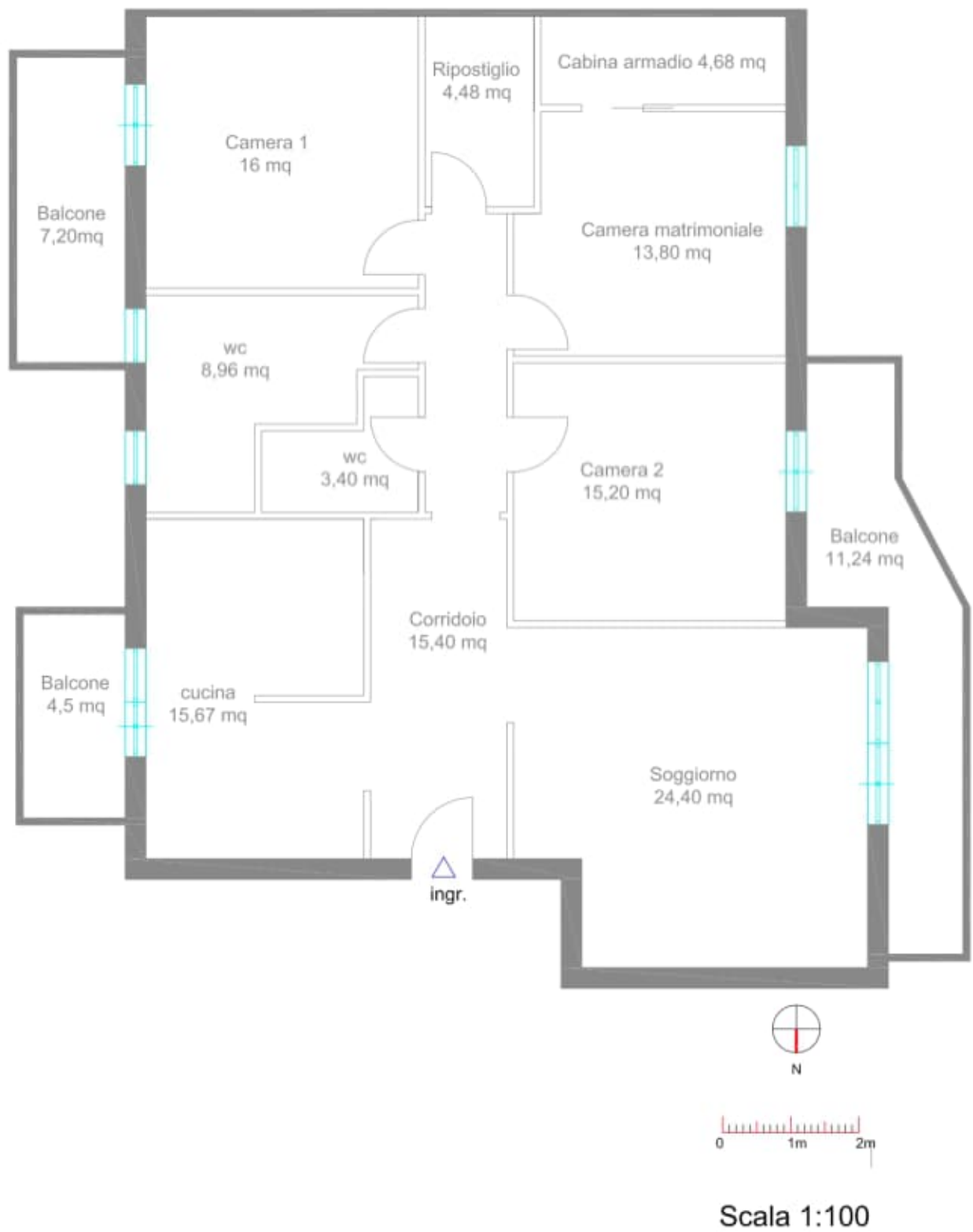


Figura 2

Sinteticamente l'immobile è costituito da:

Ambienti	Superficie [mq]
Cucina	15,67
Soggiorno	24,40
Bagni	12,36
Camera 1	16
Camera matrimoniale	18,48
Ripostiglio	4,48
Camera 2	15,20
Corridoio	15,40
Balconi	22,94
Totale	145

Tabella 1 - Superfici immobile pignorato

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il D. Lgs. 19 agosto 2005, n.192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) introduce a livello nazionale l'attestato di certificazione energetica (ACE) che ha il compito di attestare la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contiene le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo. Con il D.L. n. 63 del 4 giugno 2013 la denominazione dell'attestato sopra citato è stato modificato in attestato di prestazione energetica (APE) il è un documento ufficiale, valido 10 anni, prodotto da un soggetto accreditato (certificatore energetico). L' immobile in esame è dotato di di attestato di certificazione energetica valido fino al 21.10.2026. (cfr.Allegato 3).

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

La descrizione attuale del bene è conforme rispetto a quella contenuta nell'atto di pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini). Inoltre si conferma la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

In riferimento all'unità immobiliare identificata al catasto con [REDACTED] nel corso del sopralluogo, non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria del bene, depositata presso il catasto in data 22/06/2018 (cfr. Allegato 4).

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

Il terreno su cui insiste il Fabbricato [REDACTED] risulta inserito nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Reggio Calabria è stato destinato a:

Zona Omogenea di tipo " B zona di ristrutturazione"

**PSC I.2 Orientamento in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città
antica-centro storico del capoluogo**

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

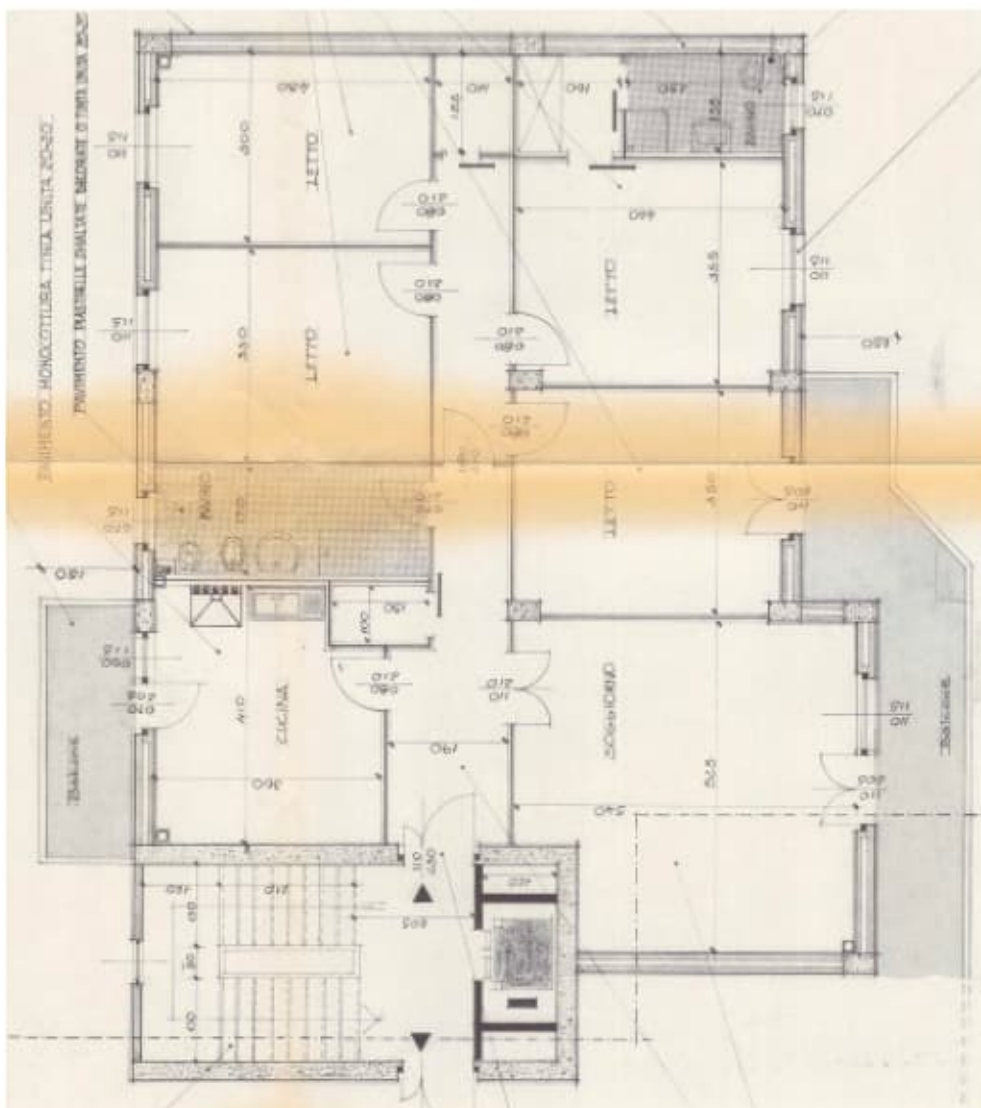
RISPOSTA AL SESTO QUESITO

L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento per civile abitazione ubicato al 1° piano di un fabbricato ([REDACTED]) facente parte di un complesso edilizio realizzato da [REDACTED], costituito da n. 22 corpi di fabbrica a 6 piani fuori terra.

Il fabbricato è stato oggetto di:

- Concessione Edilizia n.18 del 07.11.1983 e successiva variante del 15.05.1987;
- Il 12.06.86 viene rilasciato il collaudo statico dal Genio Civile con prot.n. 4412;
- Il 29.08.86 viene rilasciato il certificato di conformità dal Genio Civile;
- Il 15.05.1987 viene richiesta una variante al progetto facendo sempre riferimento al collaudo del 12.06.86;
- La variante in corso d'opera viene approvata dalla commissione edilizia del 21.06.1990 (cfr. Allegato 7).

Dal confronto tra la pianta dello stato di progetto (di cui alla successiva Figura 3) e quella dello stato di fatto (di cui alla precedente Figura 2) sono state riscontrate difformità rispetto al titolo abilitativo ottenuto.



Le difformità riscontrate sono le seguenti:


1. Diversa distribuzione degli spazi interni e prospetti;
2. Nello stato di progetto vi è presente una finestra (cabina armadio), che non è stata mai realizzata;
3. Realizzazione di un balcone (abusivo) in aggetto sul prospetto lato Sud, avente superficie pari a 7,20 mq; il balcone risulta delimitato da un parapetto in muratura e ringhiera metallica;

- Le difformità precedentemente elencate possono essere sanate:

Il numero 1 e 2 con la presentazione di una SCIA tardiva, o in sanatoria, presso il competente settore dell'Ufficio Urbanistica, mentre il numero 3 può essere sanato tramite un intervento locale in sanatoria, ovvero un intervento che non presuppone la presenza di carotaggi sull'intera struttura, queste indagini vanno fatte sul balcone per capire come è fatto l'oggetto di sanatoria, presentando un progetto al Genio Civile di intervento locale in sanatoria, ai sensi delle nuove norme tecniche per le costruzioni D.M. infrastrutture 17 Gennaio 2018, Circolare 21 Gennaio 2019, n.7/C.S.LL.PP.

(Nel tredicesimo quesito, oltre la stima dell'appartamento vengono decurtati i costi per eliminare gli abusi).

Il tutto per come meglio si evince sia dal confronto tra lo Stato di Progetto di cui alla Fig. 2 e lo Stato di Fatto di cui alla Fig. 3

 Realizzazione abusiva



RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

Il bene immobile non è gravato da censo, né da uso civico in quanto il bene pignorato è di proprietà del debitore [REDACTED]

RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO

Per l'immobile sono previste spese di gestione condominiali, (cfr. Allegato 9).

	Oggetto SPESE CONDOMINIALI	[€]
1	Anno 2021	[REDACTED]
2	Anno 2022	[REDACTED]
3	Quota mensile € 43	
	Totale	[REDACTED]

RISPOSTA AL NONO QUESITO

L'immobile non può essere vendibile in uno o più lotti.

RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

L'immobile risulta pignorato per intero al Sig. [REDACTED]

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO

L'immobile pignorato non risulta occupato da nessuno; Il titolo che legittima il possesso dei beni [REDACTED] è il seguente: "Atto pubblico del

[REDACTED]
Compravendita". (cfr. Allegato 8)

RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO

L'immobile non risulta occupato da coniugi separati.

RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO

Nella zona in oggetto è presente il vincolo idrogeologico forestale R.D.L.3261923. Non vi è l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici né oneri di affrancazione o riscatto.

RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO

Allo scopo di effettuare la stima del più probabile valore di mercato è necessario definire anzitutto il concetto di superficie lorda vendibile. La misura delle superfici è un'operazione necessaria per individuare la consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Si definisce "superficie reale" una misura, rilevata a 1.5m. In particolare la superficie reale di un singolo vano è data dalla forma geometrica che si ottiene considerando il filo esterno dei muri perimetrali dello stabile e il filo mediano dei muri di confine con altri vani o con altri alloggi o con le scale. La superficie reale di un'area esterna invece sarà data solo dai suoi confini, come, ad esempio, nel caso di un balcone, dal filo esterno dello stesso. Non tutte le superfici possono avere lo stesso prezzo in un'unità immobiliare di tipo residenziale, ci saranno infatti diverse quotazioni di mercato in base all'importanza della loro utilizzazione o funzione. Le superfici dell'immobile pertanto si possono differenziare in funzione della loro destinazione e utilizzo come riportato in tabella:

Superfici a funzione principale o assimilabile alla principale
Saloni, salotti, camere da letto, cucine, bagni, ripostigli, latrine, ingressi, corridoi, dispense, verande e in genere tutti i vani necessari (o per disimpegno) alla funzionalità degli spazi principali
Superfici a funzione complementare alla principale
Soffitte, cantine, locali di sgombero, legnaie, lavanderie, spanditoi, granai, vani principali ma aventi superficie o altezza minore di quella minima stabilita
Superfici a funzione dipendente dalla principale
Balconi, terrazze usufruibili, cortili, aie, giardini, terreni destinati a giochi e ad altri servizi sportivi
Superfici a funzione speciale
Tettoie aperte, portici, cisterne, ricoveri, spazi pertinenziali speciali

Allo scopo di portare in conto, nel giudizio di stima, la differenza tra le varie superfici in funzione della loro utilizzazione e funzionalità si considera ai fini estimativi un coefficiente di ponderazione denominato “rapporto mercantile” ottenuto dal rapporto tra il prezzo marginale della superficie a funzionalità essenziale (principale) e il prezzo marginale della superficie a funzionalità secondaria, pervenendo alla superficie commerciale dell’immobile.

Nel caso in esame, le superfici commerciali delle singole unità immobiliari sono riportate nelle tabelle seguenti:

APPARTAMENTO FOGLIO 119 PARTICELLA 391 SUB.5

SUPERFICI PRINCIPALI			
<i>Descrizione</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Superficie lorda (compresi muri e tramezzi)	100%	122	122
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	40%	0	0,00
Veranda esterna	60%	0	0,00
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	0	0,00
SUPERFICI DI ORNAMENTO			
<i>Descrizione</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Balconi e Lastrici solari	30%	22,94	16,58
Terrazzi e Logge	35%	0	0,00
Portici e Patii	35%	0	0,00
Corti e Cortili	10%	0	0,00
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	0	0,00
SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI			
<i>Descrizione</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	0	0,00
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	0	0,00
Locali tecnici	15%	0	0,00
Box (non collegato ai vani principali)	50%	0	0,00

Superficie commerciale (mq) 138,58

Superficie reale (mq) 145,00

Criterio di stima adottato - Valori unitari desunti dall'Osservatorio del mercato immobiliare

Per procedere alla valutazione dell'immobile è necessario conoscere il valore unitario (€/mq) di beni simili a quello oggetto di stima e che sia riferito alla stessa zona territoriale. Nel caso specifico si utilizzano i dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI). L'osservatorio immobiliare suddivide il territorio in zone territoriali omogenee definendo ciascuna zona (zona OMI) come un comparto uniforme del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali. In definitiva una zona omogenea è un'area nella quale le caratteristiche economiche di scala assumono lo stesso valore medio. L'edificio in esame ricade nella zona: D9-fascia/zona: Semicentrale /Periferica/QUARTIERI SARACINELLO, VALANIDI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE.



Figura Zona OMI in cui ricade l'immobile in esame

I valori massimi e minimi dei fabbricati ricadenti in tale zona, per l'anno 2022 (II semestre, ultima rilevazione disponibile) sono riportati in Tabella 1.

Catastalmente l'immobile è considerato un A3 (abitazione economica), la stima viene effettuata considerando le migliori apportate dal [REDACTED] considerando l'appartamento un'abitazione civile A2.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	590	820	L	2,1	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	710	L	1,9	2,3	L
Box	Normale	410	570	L	2,2	2,9	L
Posti auto scoperti	Normale	145	210	L	,8	1,1	L
Ville e Villini	Normale	670	950	L	2,3	3,2	L

Tali valori sono riferiti naturalmente non all'immobile oggetto di stima, ma rappresentano la quotazione media di un immobile ricadente nella stessa zona di quello in esame considerato di nuova costruzione e in buono stato manutentivo. Allo scopo di verificare i valori pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) sono state condotte delle ricerche su siti internet di pubblicità immobiliare, in particolare sul sito immobiliare.it sono stati individuati i prezzi di mercato di immobili ricadenti in un raggio di 2 Km dall'immobile in esame.

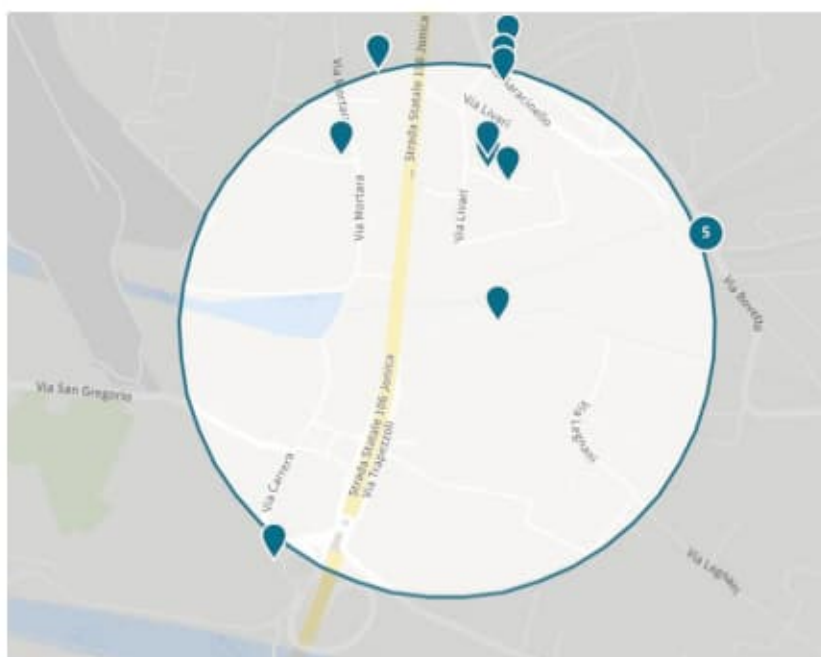


Figura "Immobiliare.it" in cui ricade l'immobile in esame

Immobile	Ubicazione/ Zona	Superficie	Prezzo	Prezzo
(-)	(-)	(mq)	(€)	(€/mq)
Oggetto di causa	██████████ ██████████	140,58	-	-
1	Via Ravagnese	161	€ 85.000,00	€ 530,00
2	Via Livari Superiore	156	€ 130.000,00	€ 830,00
3	Via Mortara Ravagnese	105	€ 90.000,00	€ 850,00
			Valore unitario media	€ 736,00

La ricerca condotta evidenzia come il valore unitario medio di mercato desunto dagli immobili di confronto (€/mq) coincide sostanzialmente con il valore medio pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente alle abitazioni di tipo civile, pertanto il valore unitario medio è posto pari a:

705,00 €/mq

Criterio di stima adottato - Coefficienti di differenziazione

Nella pratica estimativa si applicano spesso dei coefficienti correttivi denominati coefficienti di differenziazione, che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato (ad es. valori OMI) per adattarli allo specifico caso in esame. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 ne produce un aumento. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento. La prima legge ad occuparsi dei coefficienti correttivi è stata la Legge 27 luglio 1978, n. 392. I presupposti che generarono molti dei coefficienti correttivi individuati dalla legge sull'equo canone, risultano tuttora validi e applicabili sono riportati in tabella

Coeff.	TIPOLOGIA
2	Abitazioni di tipo signorile (A/1)
1,25	Abitazioni di tipo civile (A/2)
1,05	Abitazioni di tipo economico (A/3)
0,8	Abitazioni di tipo popolare (A/4)
0,5	Abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5)
0,7	Abitazioni di tipo rurale (A/6)
1,4	Abitazioni di tipo villini (A/7)
0,8	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11)
Coeff.	CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI
1,2	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti
1,1	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti
1,05	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti
0,95	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti
0,9	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti
0,8	immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti
Coeff.	UBICAZIONE
0,85	per la zona agricola;
1	per la zona edificata periferica;
1,2	per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
1,2	per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
1,3	per il centro storico
Coeff.	LIVELLO DI PIANO
0,8	per le abitazioni situate al piano seminterrato;
0,9	per le abitazioni situate al piano terreno;
1	per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
1,2	per le abitazioni situate al piano attico
Nota	Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10
Coeff.	VETUSTA'
1	per cento per i successivi quindici anni
0,5	per cento per gli ulteriori trenta anni
Nota	In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile
Coeff.	STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE
1	se lo stato è normale;
0,8	se lo stato è mediocre;
0,6	se lo stato è scadente

Nel caso in esame si ha:

<i>Coeff.</i>	TIPOLOGIA
1,25	Abitazioni di tipo civile (A/2)
<i>Coeff.</i>	CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI
1,1	immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti
<i>Coeff.</i>	UBICAZIONE
1	per la zona edificata periferica;
<i>Coeff.</i>	LIVELLO DI PIANO
1	per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
<i>Coeff.</i>	VETUSTA'
0,9	Anno di riferimento 1985
<i>Coeff.</i>	STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE
1	se lo stato è normale;

Il valore di mercato desunto dai dati dell'osservatorio immobiliare (705 €/mq) moltiplicato per il coefficiente di differenziazione e per la superficie commerciale dell'unità immobiliare fornisce il più probabile valore di mercato come riportato in tabella:

Appartamento

Osservatorio mercato immobiliare	€	705,00
Coefficiente correttivo		1,2375
Valore unitario (€/mq)	€	872,00
SLV (mq)	€	138,10
Valore di mercato	€	120.420,00

Di seguito è riportata una stima delle spese necessarie per al regolarizzazione delle difformità riscontrate per l'immobile in esame.

→Costi per il tecnico incaricato per la presentazione della SCIA al Comune

	Oggetto Sanatoria Finestra e diversa distribuzione	[€]
1	SCIA in sanatoria	1.000,00
2	Diritti di segreteria	150,00
3	Spese tecniche	1.000,00
	Totale	2.150,00

→Costi per il tecnico incaricato per la presentazione Intervento Locale in
Sanatoria ex Genio Civile

	Oggetto intervento locale in Sanatoria balcone abusivo	[€]
1	Intervento Locale	80,00
2	2 Carotaggi	600,00
3	Spese tecniche	1.800,00
Totale		2.480,00

Inoltre l'immobile è sprovvisto di SCA (segnalazione certificata di agibilità) € 800,00

Il totale delle spese da sostenere è: **2.150,00 + 2.480,00 + 800,00 = 5.430,00 €**

Inoltre si provvede ad applicare un ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15% in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. e s.m.i. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

A- Valore di mercato dell'immobile	€	120.420,00
B- Spese per conformità edilizia	€	5.430,00
C -Sub Totale [A – B]	€	114.990,00
D -Abbattimento Forfettario 10%	€	11.499,00
E- PREZZO DI VENDITA [C-D]	€	103.491,00

Conclusioni

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto, operando una meticolosa ricerca presso i pubblici uffici allo scopo di fornire tutta la documentazione necessaria alla causa e avendo formulato un giudizio di stima dell'immobile oggetto di pignoramento secondo parametri e metodologie oggettive.

Reggio Calabria il 24/05/2023

(arch. Maria Irene Cuzzola)

