



TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Delegato: Dott.ssa Tiziana Drago

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva Immobiliare

n. 14/2021

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

rapp.ta e difesa dall'Avv. [REDACTED]

DEBITORI: [REDACTED]

rapp.ti e difesa dall'Avv. [REDACTED]

Curatore: Avv. [REDACTED]

C.T.U.: Dott. Ing. Francesco Alessandro Tescione

- Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria n° B117
- Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Reggio Calabria al n° 683
- Studio Tecnico: Via Locri n° 3, 89128 Reggio Calabria
- P.IVA: 02809200807
- francescoalexandrotescione@ingpec.eu - tscfnc@gmail.com
- tel.: 3283918802/0965891919



G. E.: Dr.ssa Tiziana Drago

Curatore: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE DR.SSA TIZIANA DRAGO CON PROVVEDIMENTO DEL 11/06/2021 NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 14/2021 R.G.Es. PROMOSSA DA [REDACTED].

RAPP.TA E DIFESA DALL'AVV. [REDACTED] NEI CONFRONTI DI [REDACTED]
RAPP.TA E DIFESA DALL'AVV. [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Francesco Alessandro Tescione, nato a Reggio Calabria (RC) il [REDACTED], libero professionista con studio in Reggio Calabria alla Via Locri n° 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n° B117, ed iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Reggio Calabria, cat. Ingegneri, al n° 683, è stato nominato dal G.E. Dr.ssa Tiziana Drago, con provvedimento datato 11/06/2021, quale C.T.U. nel procedimento di cui sopra, mediante notificazione eseguita ai sensi dell'art 16 del d.l. 179/2012, ed è venuto a conoscenza dei quesiti affidatigli:

• **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:

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

oppure:

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

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

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

-se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

Predisponga l'esperto, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

• **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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori 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;

• **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: 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;**

• **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;

• **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;

- **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 urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- **QUESITO N.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;
- **QUESITO N.8:** dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e Comunale, sempre previa verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- **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;
- **QUESITO N.10:** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- **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 superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- **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;

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

Premessa

Per la stesura della presente relazione ci si è avvalsi, non solo della verifica dei documenti in atti alla procedura esecutiva, ma anche delle necessarie indagini svolte a supporto e delle relative informazioni assunte presso gli uffici competenti:

- Agenzia delle Entrate – Divisione Servizi Catastali di Reggio Calabria
- Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare
- Comune di Campo Calabro (RC) – ufficio urbanistica

Agli approfonditi controlli ed esami sulla documentazione ritenuta necessaria ai fini della corretta determinazione del giudizio di stima e unitamente a quanto sopra, è seguito il sopralluogo presso i beni staggiti nella procedura esecutiva per l'analisi della loro consistenza e la verifica della qualità e dello stato di conservazione con annessa riproduzione fotografica dello stato di fatto.

Cronologia delle operazioni peritali:

- 14/06/2021 – Ricevuta Pec incarico CTU;
- 14/07/2021- 30/07/2021 – consultazione documenti fascicolo digitale Procedura Esecutiva;
- 15/07/2021 – Consultazione telematica presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Divisione Servizi Catastali di Reggio Calabria per acquisire la documentazione tecnico-catastale dello stato di fatto;
- 17/07/2021, sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento, congiuntamente con il custode nominato Avv. ██████████;
- 02/08/2021, Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare per acquisire la documentazione Ipcatastale dell'immobile in oggetto;
- 05/08/2021, secondo sopralluogo presso l'immobile, concordato con l'esecutato in orario di chiusura al pubblico, per esecuzione rilievo metrico e fotografico dei beni;
- 06/08/2021, contatto con l'amministratore del condominio "Odissea", di cui fa parte l'immobile, e richiesta tramite PEC dei dati;
- 30/08/2021, richiesta tramite PEC, concordata con l'ufficio tecnico del Comune di Campo Calabro, per accesso agli atti relativi all'immobile pignorato;
- 10/09/2021, presentazione Istanza di proroga per il deposito della relazione peritale;

- 15/09/2021, Concessione proroga di 45 giorni per la presentazione della perizia
- 20/09/2021, Comune di Campo Calabro, ufficio tecnico, appuntamento concordato per accesso agli atti;
- 15/10/2021, Comune di Campo Calabro, ufficio tecnico, secondo appuntamento concordato per accesso agli atti e acquisizione documentazione relativa all'immobile;

Relazione di Consulenza Tecnica

La presente relazione risponde ai quesiti formulati dal G.D. Dr.ssa Tiziana Drago seguendo la medesima successione degli stessi, secondo paragrafi separati che riprendono i singoli quesiti e le relative risposte. È completata dalla documentazione cartacea, grafica e fotografica allegata separatamente.

Risposte ai quesiti- indice sintetico degli argomenti

QUESITO N.1:	6
Controllo completezza documentazione di cui all'art. 567 II° c. c.p.c.	6
1.1 Elenco formalità pregiudizievoli	7
QUESITO N.2:	8
Descrizione immobili	8
QUESITO N.3:	11
Verifica conformità descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento	11
QUESITO N.4:	11
Esecuzione variazioni per aggiornamento catastale	11
QUESITO N.5:	12
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	12
QUESITO N.6:	13
Conformità della costruzione	13
QUESITO N.7:	13
Possibilità di vendita in uno o più lotti	13
QUESITO N.8:	14
Immobile pignorato pro-quota, divisibilità in natura	14
QUESITO N.9:	14
Stato di possesso degli immobili	14
QUESITO N.10:	15
Occupazione da parte del coniuge separato o ex coniuge	15
QUESITO N.11:	16
Presenza di vincoli	16
QUESITO N.12:	16
Spese condominiali	16
QUESITO N.13:	16
Valore dell'immobile	16
Criterio di stima e coefficienti correttivi	17

QUESITO N.1:

Controllo completezza documentazione di cui all'art. 567 II° c. c.p.c.

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c....”

Da un esame della documentazione in atti non si è rilevata l'avvenuta produzione dei documenti previsti dal art. 567 c.2 cpc: estratto di mappa catastale e certificati di iscrizioni e trascrizioni

Il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale datata 03/05/2021 a firma del Notaio dr. ██████████, notaio in Reggio Emilia, iscritto presso il Collegio Notarile di Reggio Emilia, quale associato dalla Associazione Notarile Procedure Esecutive, su incarico dell'Avv. ██████████, legale del creditore procedente.

Tale certificazione, riporta i dati catastali attuali e storici dell'immobile oggetto del pignoramento, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Campo Calabro come segue:

- Foglio 14, particella 1859, subalterno 5, Via Zona Industriale n. 5 - n. 3, piano T-S1, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza mq. 529, Superficie catastale totale mq. 579, Rendita Euro 10.982,87 e risale all'atto di acquisto *derivativo*, compravendita a firma del Notaio ██████████, registrata in data 09/09/2010, rep. 23265/11405 e trascritta a Reggio Calabria il 13/09/2010, con cui la ditta "██████████" ha acquistato dalla società "██████████" la porzione immobiliare in oggetto.

Tale atto d'acquisto, pertanto, non risale ad un periodo antecedente di almeno venti anni la data di trascrizione del pignoramento, tuttavia, sempre in detta Certificazione Notarile, vengono riportati gli atti di acquisto dei terreni su cui è stato edificato l'immobile ricostruendo i passaggi di proprietà dei beni ben oltre il ventennio antecedente previsto:

- con atto del Notaio dott. ██████████ autenticato nelle firme in data 6/02/2009 Rep. n. 46516/12999, trascritto a Reggio Calabria il 13/02/2009 al n. 1766 di R.P., il signor ██████████, nato a ██████████ ha conferito alla società "██████████", con sede in Campo Calabro, la piena proprietà dei terreni in Comune di Campo Calabro censiti al Catasto Terreni al fg. 14 mappale 1458 di are 16.00 e mappale 1707 di are 2.40.
- con atto di permuta a ministero Notaio dott. ██████████ in data 27/01/2010 Rep. n. 20756/11729, trascritto a Reggio Calabria il 29/01/2010 al n. 1241 di R.P., la società "██████████" ha ricevuto a titolo di permuta dal signor ██████████, nato a ██████████, la piena proprietà del terreno in Comune di Campo Calabro censito al Catasto Terreni con il fg. 14 mappale 1430 di are 1.76.

Il mappale 1707 del fg.14 di are 2.40 con tabella di variazione del 27/11/2009 n°423181.1 ha compreso il mappale 1458 di are 16.00 dando origine ad una superficie complessiva di are 18.40.

Il mappale 1707 del fg.14 di are 18.40 con tipo mappale in pari data ha dato origine al mappale **1859** di are 18.40 del fg. 14.

Il mappale **1859** del fg.14 di are 18.40 con tipo mappale dell'08/07/2010 n°162277.1 ha compreso il mappale 1430 di are 1.76 dando origine ad una superficie complessiva di are 20.16.

Il mappale **1859** del fg.14 di are 20.16 con ultimazione del fabbricato urbano in data 05/04/2011 n°14211.1 è passato al Catasto Fabbricati con vari subalterni tra i quali il **subalterno 5**.

Al signor [REDACTED] la piena proprietà dei terreni in Comune di Campo Calabro censiti al Catasto Terreni al fg. 14 mappale 1458 di are 16.00 e mappale 1707 di are 2.40 è pervenuta nel modo seguente:

- con atto di donazione a ministero Notaio dott.ssa [REDACTED] in data 8/03/2007 rep. 80173, trascritto a Reggio Calabria il 23/03/2007 al n. 3731 di R.P., il signor [REDACTED] nato a [REDACTED], ha donato al signor [REDACTED] la piena proprietà del terreno in Comune di Campo Calabro censito al Catasto Terreni al fg. 14 mappale 1458 di are 16.00 (derivante dal frazionamento del mappale 1172).

Al signor [REDACTED] il terreno suddetto, già censito al Catasto Terreni al foglio 14 particella 1172, è pervenuto a titolo di acquisto originario, in virtù di sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Reggio Calabria in data 06/12/2006 rep. 1811/2006, trascritto a Reggio Calabria il 5/02/2007 al numero 1576 di RP.

- con atto di compravendita a ministero Notaio dott. [REDACTED] in data 16/05/2008 rep. 81063, trascritto a Reggio Calabria il 16/06/2008 al n. 8619 di R.P., il signor [REDACTED] ha acquistato dal "CONSORZIO [REDACTED]", con sede in Reggio Calabria, codice fiscale: 00138250808, la piena proprietà del terreno in Comune di Campo Calabro censito al Catasto Terreni con il fg. 14 mappale 1707 di are 2.40.

Al signor [REDACTED] la piena proprietà del terreno in Comune di Campo Calabro censito al Catasto Terreni al foglio 14 mappale 1430 di are 1.76, è pervenuto per acquisto fattone dal "[REDACTED]", con sede in Reggio Calabria, in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio dott. [REDACTED] in data 31/05/2006 Rep. n. 79719, trascritto a Reggio Calabria il giorno 01/06/2006 al n. 7824 di R.P.

Al "[REDACTED]" i terreni suddetti sono pervenuti in virtù di decreto di esproprio del Prefetto di Reggio Calabria n. 14954 emesso in data 16/12/1972 registrato a Reggio Calabria il 20/12/1972 al numero 1803 ed ivi trascritto il 09/01/1973 al numero 521 di R.P., Si precisa che in quest'ultimo atto veniva espropriato il mappale 524/A di mq. 1830, e che non è stato rinvenuto un ulteriore titolo d'acquisto, a favore del predetto consorzio, di ulteriori lotti.

Sempre in detta Certificazione Notarile viene specificato che con l'atto a ministero Notaio [REDACTED] in data 09/09/2010 Rep n. 23625/11405, trascritto a Reggio Calabria il 13/09/2010 al n. 12243 di R.P., la società "[REDACTED]" ha costituito a titolo gratuito a carico del sub. 10 della particella 1859 di sua proprietà ed a favore del **sub. 5** della stessa particella di proprietà della società [REDACTED] servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi onde consentire l'accesso al cespite in oggetto, nonché l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria del locale tecnico in oggetto.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico dell'immobile oggetto di pignoramento e identificato con il sub. 5, tuttavia nella Certificazione Notarile depositata sono, come detto, riportati correttamente i dati dell'immobile.

1.1 Elenco formalità pregiudizievoli

In base alla documentazione presente in atti, sull'immobile oggetto di pignoramento, identificato al N.C.E.U. del Comune di Campo Calabro foglio 14, particella 1859 subalterno 5 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 13/09/2010 – Registro Particolare 12242, Registro Generale 17906 - Pubblico Ufficiale [REDACTED] - Repertorio 23625/11405 del 09/09/2010

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Dominante

- TRASCRIZIONE del 13/09/2010 – Registro Particolare 12243, Registro Generale 17907 - Pubblico Ufficiale [REDACTED] - Repertorio 23625/11405 del 09/09/2010
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Dominante
- ISCRIZIONE del 12/10/2012 – Registro particolare 1368, Registro Generale 18592– Pubblico ufficiale [REDACTED], Repertorio 29144/14943 del 11/10/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 05/03/2021 – Registro Particolare 2905, Registro Generale 3447 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, Repertorio 271/2021 del 22/02/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

In data 01/08/2019 al n. 11928 di R.G. ed al n. 9528 di R.P., risulta trascritto un decreto di apertura concordato preventivo a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETÀ [REDACTED], contro la società [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED], senza l'indicazione dei beni immobili.

QUESITO N.2:

Descrizione immobili

“descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato....”

L’immobile oggetto del pignoramento è ubicato al piano terra di un maggior fabbricato nel Comune di Campo Calabro (RC), in località San Martino, zona sud-est del territorio comunale, alla Via Zona Industriale, angolo Via Risorgimento ai numerici civici 3/5.

Il fabbricato è a tre elevazioni f.t., piano interrato e sottotetto parzialmente abitabile, a destinazione mista, commerciale e residenziale.

L’immobile oggetto del pignoramento è ubicato a piano terra e presenta al piano seminterrato un vano tecnico di mq 21, adibito a vasca di accumulo per l’impianto antincendio, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Campo Calabro al foglio 14, particella 1859 subalterno 5, cat C 1 cl. III, della consistenza pari a mq 529, adibito a negozio [REDACTED] e presenta una corte esclusiva di circa mq 600, prospiciente la via Zona Industriale, che viene utilizzata come parcheggio per i clienti e nella zona sud-ovest risulta occupata da un locale tecnico, proprio in corrispondenza della vasca di accumulo posta al piano seminterrato, contenente le pompe per l’impianto antincendio e le unità esterne dell’impianto di refrigerazione.

La corte è interamente pavimentata con piastrelle in pietrine di cemento e presenta ringhiere metalliche lungo tutto il perimetro esterno e a delimitazione delle rampe carrabili.



1. Ortofoto tratta da Google con indicazione di massima del bene in esame

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. con solai piani in materiale alleggerito coibentante con spessore complessivo di 35/40 cm, con i balconi in c.a. misto a laterizi, presenta copertura a più falde costituita da tegole di colore rosso antichizzato. Le tamponature esterne, in laterizi, presentano spessore pari a 30 cm e sono rifinite con intonaco in malta cementizia a tre strati e finiti con pasta colorata (silicati, quarzi, etc) a diverse tinte (rosso, bianco e grigio) che ben si inseriscono nel contesto ambientale. La costruzione è stata iniziata nel 2009 e per alcune u.i. al suo interno risulta ancora in corso di costruzione.

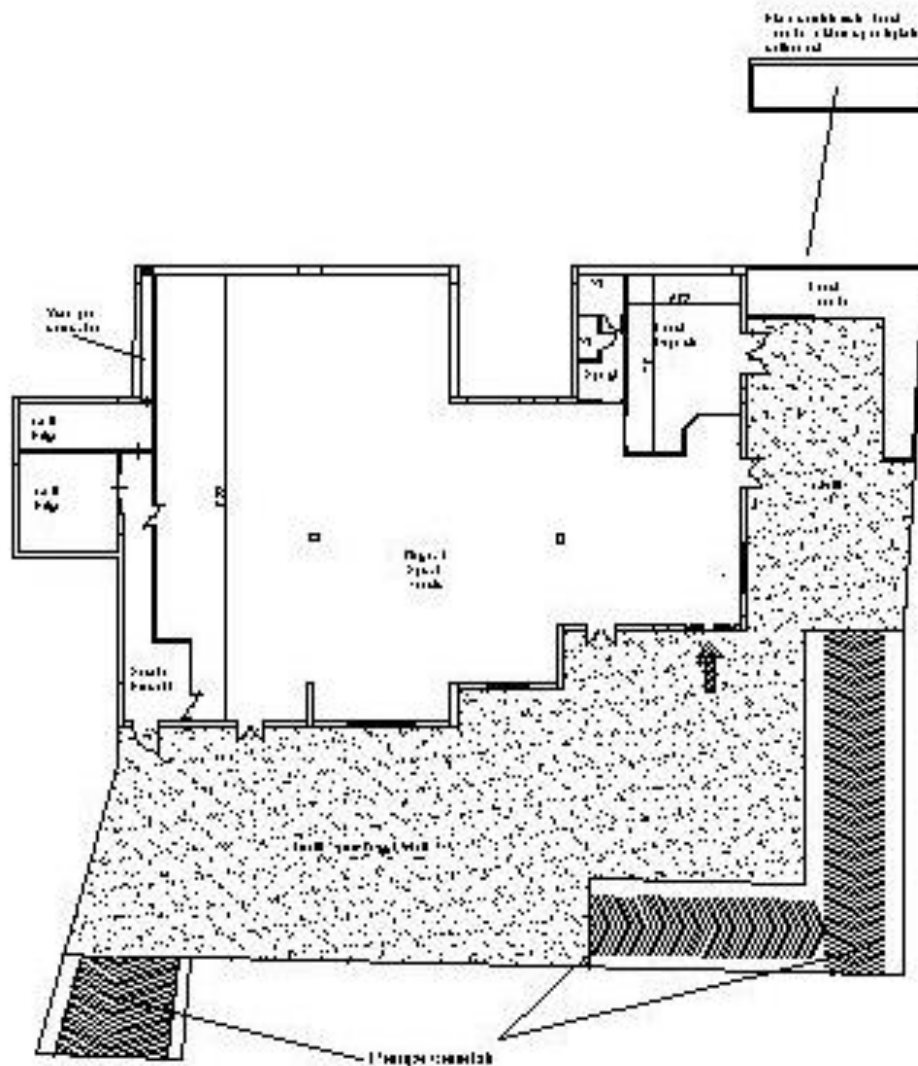
L'immobile oggetto del pignoramento, la cui ultimazione si può far risalire al 2012, all'interno presenta un ambiente principale, adibito a spazio vendita, con le pareti ed i pilastri tinteggiati di bianco mentre le travi perimetrali sono tinteggiate in rosso, dotato di un ingresso principale, tre uscite di emergenza dotate di maniglione antipánico e due vetrine poste sul prospetto principale.

Oltre al locale vendita, sono presenti un locale deposito posto sulla parte Nord-Ovest dell'immobile, della superficie di mq 36 circa, con accesso sia dallo spazio vendita che dalla corte esterna, entrambi gli accessi sono realizzati con porte di emergenza di tipo tagliafuoco e dotate di apertura d'emergenza.

In adiacenza al locale deposito e con ingresso dal locale vendita, è presente il locale adibito a spogliatoio per il personale e ai servizi igienici, di cui uno per disabili.

Sul lato est, separato dal resto ma comunque comunicanti con lo spazio vendita, sono presenti altri locali, un vano adibito allo scarico dei freschi con accesso diretto dall'esterno e altri due locali che ospitano le celle frigorifere e presentano piastrelle fino all'altezza di 2,2 m., nella parte a sud-est è presente un piccolo vano di aereazione non accessibile, in quanto molto stretto, e dotato di una luce a vasistas.

Come detto l'immobile è dotato di uscite di emergenza, dotate di maniglione antipánico, e vetrine sui prospetti a Nord-Est e Sud – Ovest.



2. Planimetria del locale

La zona in cui è ubicato il fabbricato è nella zona centrale del comune di Campo Calabro, a ridosso di quella che viene indicata come Zona Industriale, lungo l'omonima via e sulla quale insistono numerosi immobili adibiti ad attività produttive di diversa natura (sede di un'emittente televisiva, di una industria caffè, di una società di recupero crediti, un capannone adibito a commercio all'ingrosso di generi alimentari, sede società di raccolta rifiuti, un concessionario di automobili di prestigio). L'area risulta completa delle opere di urbanizzazione primaria, allaccio alla rete idrica e fognaria, presenza di parcheggi e illuminazione pubblica; tuttavia, per le opere di urbanizzazione secondaria occorre raggiungere, percorrendo per circa 400 m la via Risorgimento, il centro cittadino propriamente detto, dove è ubicata la Sede degli uffici comunali, la Chiesa di Santa Maria Maddalena, le scuole, parchi attrezzati per i più piccoli, ecc.

Lo svincolo autostradale di Campo Calabro dista circa 2 km dal fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'esecuzione, si raggiunge percorrendo in direzione Ovest la via Zona Industriale e successivamente la via Patera, e consente agevolmente di imboccare l'Autostrada A2 – Autostrada del Mediterraneo – sia in direzione Reggio Calabria, che dista circa 15 km, sia in direzione Salerno.

Data la vicinanza dei Comuni di Campo Calabro e di Villa San Giovanni, raggiungibile oltre che dall'omonimo svincolo autostradale della A2 – in direzione Nord – anche percorrendo le vie Campanile e Matteo Messina, ai margini della quale sorgono numerose strutture sportive (stadio e piscina comunale di Villa San Giovanni, ecc), è possibile raggiungere altre infrastrutture di trasporto collettivo come il Porto e la Stazione Ferroviaria di Villa San Giovanni e sempre all'interno dell'area di detto comune un importante Centro Commerciale.

L'immobile è dotato di Attestato di prestazione Energetica, a firma del tecnico certificatore – ing. [REDACTED] – e datato 28/02/2017, sul quale è riportata la classe di appartenenza che, al netto del rendimento degli impianti presenti (climatizzazione invernale e estiva, ventilazione meccanica, acqua calda sanitaria, illuminazione), risulta essere “B” con indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren} = 181.9510 \text{ kWh/m}^2\text{anno}$.

Nella dichiarazione accompagnatoria all'Attestato di Prestazione Energetica, sempre a firma del tecnico certificatore, è riportato anche l'altro subalterno [REDACTED] [REDACTED]

QUESITO N.3:

[Verifica conformità descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento](#)

“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.**”

Nell' “istanza di vendita” del 18/03/2021, l'immobile viene descritto in conformità allo stato attuale, riportando indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini per come indicati nell'atto di mutuo ipotecario datato 11/10/2012 rogato dal Notaio [REDACTED], repertorio n. 29144, a garanzia del quale veniva iscritta ipoteca presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare il 12/10/2012 ai nn. 29144/13943 di formalità a favore del [REDACTED]

QUESITO N.4:

[Esecuzione variazioni per aggiornamento catastale](#)

“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;”

In fase di sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento non è stata rilevata alcuna difformità tra quanto riportato nella planimetria catastale del locale commerciale, identificato con il sub. 5 e la reale consistenza dell'immobile. La consistenza e la distribuzione dell'immobile trova anche riscontro

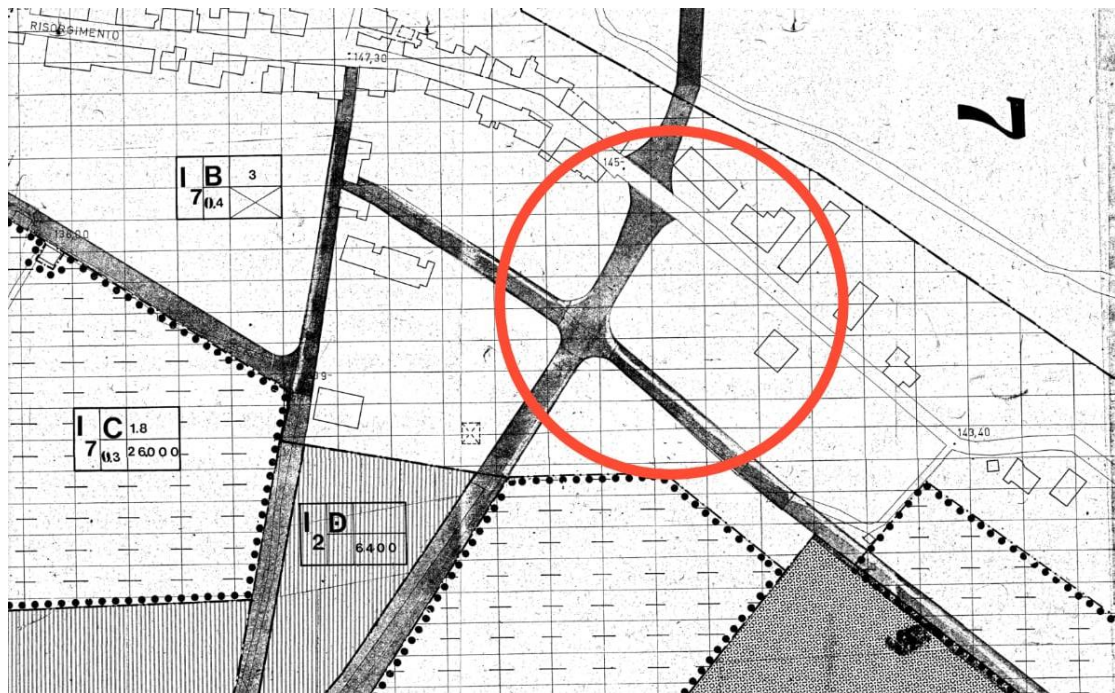
nelle pratiche edilizie riscontrabili presso l'ufficio tecnico del Comune di Campo Calabro, in particolare la SCIA presentata in data 28/09/2011 riguardante la diversa distribuzione interna e la modifica delle bucatore (prospetti), dell'unità immobiliare in oggetto.

QUESITO N.5:

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

“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”

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Campo Calabro è il Programma di fabbricazione, adottato dal Consiglio Comunale il 27/08/1975 e reso esecutivo in data 10/07/1978 con Decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 1671. In base agli elaborati grafici allegati al P.di F. l'immobile risulta inserito in zona (o insula) I B₇₀₄ – zona omogenea di completamento e ristrutturazione - residenziale.



3. Stralcio Piano di Fabbricazione

Le insule omogenee di completamento si articolano intorno al nucleo urbano centrale del territorio comunale, l'edificazione principale è di tipo residenziale e del tipo ad essa complementare, pertanto attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio, studi professionali, uffici, autorimesse di uso pubblico o privato ecc.

La destinazione d'uso del fabbricato ed in particolare dell'immobile oggetto della P.E. è conforme a quella di progetto, realizzato in accordo con gli atti amministrativi descritti al punto successivo.

QUESITO N.6:

Conformità della costruzione

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

Dalla ricerca presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Campo Calabro (RC), dove è ubicato l’immobile in oggetto, sono stati acquisiti i seguenti titoli abilitativi:

- Pratica edilizia n. 35/2008 – Permesso di Costruire n. 13/2009 del 07/05/2009 rilasciato alla ditta [REDACTED] per la realizzazione di “Costruzione di un fabbricato in c.a. per residenza e attività commerciale a tre piani fuori terra con copertura a tetto e sottotetto parzialmente abitabile, oltre un piano scantinato per garage, depositi e servizi, in via Consortile ASI – angolo Via Risorgimento.
- Pratica edilizia n. 24/2009 – del 10/12/2009 - Autorizzazione di variante in corso d’opera al Permesso di Costruire n.13 del 07/05/2009, per la variazione strutturale della costruzione.
- SCIA del 28/09/2011 – riguardante la diversa distribuzione interna e modifica delle bucaure (prospetti), di una unità immobiliare al piano terra di un maggior fabbricato, oggetto di Permesso di Costruire n. 13/09 e successiva variante del 10/12/09, destinata ad attività commerciale, ubicata in Zona Industriale n. 3-5 e riportato in catasto al foglio 14 di mappa, particella 1859 subalterno 5 del Comune di Campo Calabro.

La costruzione è conforme alle autorizzazioni o concessioni amministrative, e in particolare l’unità immobiliare oggetto della procedura (sub. 5) è conforme a quanto assentito con la SCIA del 28/09/2011. Per quanto riguarda l’agibilità non è stato rilasciato certificato da parte dell’Ufficio Tecnico Comunale, in quanto il fabbricato risultava in corso di costruzione, ma è stata presentata, in seno alla pratica per l’utilizzo dei locali per l’attività commerciale, una “Perizia Tecnica Giurata – attestante l’agibilità di una unità immobiliare destinata ad attività commerciale” datata 04/04/2011 a firma dell’[REDACTED] – [REDACTED] – su richiesta dell’Esecutato [REDACTED], legale rappresentante della società [REDACTED]

QUESITO N.7:

Possibilità di vendita in uno o più lotti

“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”

L’immobile, oggetto della procedura esecutiva, a parere dello scrivente, non può essere venduto in più lotti, trattandosi di un’unica unità immobiliare e relative pertinenze strettamente funzionali alla stessa (corte adibita a parcheggio clienti e locali tecnici).

QUESITO N.8:

Immobile pignorato pro-quota, divisibilità in natura

“dica, nel caso in cui l’immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, ...”

L’immobile, oggetto della procedura, non risulta pignorato pro-quota, si tratta di un’unica unità immobiliare non divisibile in natura.

QUESITO N.9:

Stato di possesso degli immobili

“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;”

L’immobile è occupato, giusto contratto di locazione del 02/09/2016 – registrato in data 02/03/2017 al n. 1113 serie III, dalla ditta [REDACTED] che svolge all’interno dei locali l’attività di vendita al pubblico di prodotti di largo consumo, soprattutto alimentari ([REDACTED]) di un noto marchio nazionale. Il contratto di locazione ha per oggetto, oltre all’immobile pignorato (sub. 5 – cat. C1), anche una seconda unità immobiliare (sub. 21 – cat. A/10) adibita ad ufficio. Il canone di locazione mensile, per entrambe le u.i., pari a € 1.867,00 + iva era così ripartito:

- Negozio – p.t. – sub. 5 cat. C1 = € 1.667,00 + iva;

- [REDACTED]

La scadenza naturale del contratto, della durata di anni 6 (sei), risultava essere l’11/09/2022. In data 12/11/2020, a causa dell’emergenza sanitaria a carattere pandemico dovuta al diffondersi del virus Covid-19 ed in virtù delle misure contenute nei Decreti Presidente Consiglio dei Ministri (Dpcm) emanati per far fronte all’emergenza, anche a carattere economico, è stata stipulata una “Scrittura privata di riduzione del canone di locazione – integrativa della locazione di immobile ad uso diverso da abitazione relativa al contratto redatto in data 02/09/2016 e registrato in data 02/03/2017 al n. 1113 serie III” con la quale le parti convenivano di ridurre, in base alle misure e alle disposizioni per il rilancio dell’economia a seguito della crisi pandemica, il canone di locazione, per entrambe le u.i., ad una cifra unica pari a € 17.000,00 + iva annui, pari a 1.450,00 €/mese + iva oltre alla proroga per ulteriori 6 (sei) anni dalla scadenza contrattuale prevista (11/09/2022).

Dai calcoli effettuati, in proporzione alle cifre indicate nel contratto originario (Negozio 1.667,00 €/mese + iva e appartamento 200,00 €/mese + iva) è emerso che il canone di locazione dell’immobile oggetto della P.E. risulta essere pari a 1.294,67 €/mese + iva.

Da indagini di mercato e consultando i valori, relativamente alle locazioni commerciali, riportati dall’OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre 2021 -

L’immobile, secondo quanto riportato su https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi ricade nella fascia/zona “ Centrale/VIA RISORGIMENTO, VIA UMBERTO, VIA C. DELCROIX , VIA BADESSA - Codice

zona: B1.” – con tipologia prevalente delle costruzioni “abitazioni di tipo economico” e destinazione “residenziale”

In tale zona i valori unitari, aggiornati al 1° semestre 2021, sono quelli riportati in tabella

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	4,6	6,7	L

In considerazione della superficie lorda dell’u.i. così computata:

- Superficie Lorda Negozio = 524,36 mq
- Superficie Lorda Locali Tecnici = PT 28,41 mq e Ps 18,18 mq
- Superficie Lorda area scoperta= 574,24 mq

Utilizzando gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione delle superfici, desunti da “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” pubblicate da Agenzia delle Entrate, si ha:

- per i locali accessori non comunicanti (come i locali tecnici in oggetto) la superficie viene omogeneizzata computandola al 25 %;
- La superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

Pertanto, si ha una superficie lorda omogeneizzata (S_{LO}) pari a:

$$S_{LO} = 524,36 + 25\% * (28,41 + 18,18) + 20\% * 574,24 = 524,36 + 7,10 + 4,545 + 114,848 = 650,86 \text{ mq}$$

Applicando i valori unitari minimi per le locazioni commerciali, si ha che il canone di locazione mensile risulterebbe pari a 2.935,41 €/mese.

Il canone di locazione tra le parti [REDACTED] e [REDACTED]”, frutto di un accordo di natura privatistica tra le stesse, risulta inferiore ai canoni di locazione riscontrabili sul mercato in considerazione dell’estensione superficiale dell’immobile e delle sue pertinenze.

QUESITO N.10:

Occupazione da parte del coniuge separato o ex coniuge

“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

L’immobile oggetto della Procedura risulta locato dalla ditta [REDACTED], pertanto non è occupato da coniuge separato o ex coniuge ed essendo un immobile di tipo commerciale non rappresenta “casa coniugale”.

QUESITO N.11:

Presenza di vincoli

“indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità...”

Dall’analisi della documentazione autorizzativa rilasciata in copia dall’Ufficio Tecnico del comune di Campo Calabro non si evince la sussistenza di vincoli di natura artistica, storica o alberghieri di inalienabilità o indivisibilità del bene oggetto della P.E..

Non sussistono vincoli di natura condominiale come dichiarato dall’Amministratore del Condominio “██████████” – ██████████ - di cui fa parte l’u.i..

Non esistono diritti demaniali o usi civici per l’area su cui insiste il fabbricato.

QUESITO N.12:

Spese condominiali

“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;”

In merito alle spese condominiali relative all’unità immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva, ██████████, Amministratore del Condominio ██████████”, riporta che le spese ordinarie di gestione, in base alle tabelle millesimali, ammontano a € 907,09 annui per l’anno 2021.

Sempre per l’anno corrente non sono state deliberate spese straordinarie e per l’immobile adibito a negozio e oggetto della P.E. (sub. 5) non persistono morosità da imputare agli ultimi due anni (2019-2020) – che resterebbero a carico dell’acquirente - e non sussistono, in base alle informazioni in suo possesso, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene.

QUESITO N.13:

Valore dell’immobile

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

La valutazione dei beni descritti consiste nel determinarne il valore di mercato (valore venale) che può essere definito come la più probabile somma di moneta con la quale il bene oggetto della stima può essere scambiato in un determinato mercato e ad un certo tempo.

Fra i vari metodi per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è scelto quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Criterion di stima e coefficienti correttivi

Il valore commerciale del bene immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: analisi della zona ove è ubicato l'immobile, analisi dell'edificio e della unità immobiliare, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in comparazione con alcune documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

La stima di immobili può essere fatta in base alle rendite catastali. Il sistema di valutazione catastale dei beni immobili serve a stabilire un valore che il fisco non possa contestare. Non è un valore attualizzato al mercato immobiliare della città in cui si trovano gli immobili, ma appunto un valore minimo da denunciare al fisco.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima nel caso specifico, è quello sintetico- comparativo, basato sull'osservazione dei valori di mercato di immobili simili per posizione e consistenza sia forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, adottando gli opportuni coefficienti correttivi di merito.

Per la stima dell'immobile è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- **VR** è valore reale dell'immobile espresso in [€];
- **Sc** è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- **Vu** è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- **Cm** è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (**Sc**) è calcolata sulla base della planimetria catastale e seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del

servizio” e nel Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l’Allegato C del D.P.R. 138/98 “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)”. Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna “calpestable” (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.

- il valore unitario commerciale dell’immobile (**Vu**) da fonti *dirette* è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell’immobile oggetto di stima;

- il valore unitario commerciale dell’immobile (**Vu**) da fonti *indirette* è ricavato dai dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell’Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell’immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);

- per una stima più corretta del valore dell’immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (**Cm**) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell’Agenzia del Territorio, infatti, fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione “normale”; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell’immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:

- fattori posizionali (posizione all’interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);

- caratteristiche intrinseche dell’edificio in cui è inserito l’immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);

- caratteristiche intrinseche dell’immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);

- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

Il criterio di stima sintetico-comparativo prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di unità immobiliari similari a quelle in oggetto, unità immobiliare ad uso civile abitazione, tenendo conto delle caratteristiche dell’intero fabbricato, della ubicazione, delle qualità specifiche, dell’epoca di costruzione, delle condizioni di manutenzione e conservazione, caratteristiche tutte descritte nei paragrafi precedenti, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da stimare.

Nella fattispecie si è tenuto conto anche dei seguenti fattori:

- che la zona d'ubicazione, zona sud della città di Campo Calabro, è ampiamente servita, nelle vicinanze al fabbricato sussistono molteplici attività commerciali (farmacie, negozi c.d. di quartiere), sono presenti i servizi essenziali a circa 400 m, uffici pubblici, scuole. La viabilità è garantita dalla vicinanza con due tra le più importanti arterie stradali Via Zona Industriale e Via Risorgimento;
- che sia il fabbricato che il locale commerciale sono in condizioni di manutenzione ottime;
- che l'immobile presenta ottime finiture.

Per determinare il valore unitario commerciale dell'immobile, data la scarsità di fonti dirette in merito a compravendite riguardanti immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, si optato per l'utilizzo delle fonti indirette, ossia i valori pubblicati dall'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare – e pubblicati sul sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti interni, stime interne, atti di compravendite indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari di mercato sono espressi in €/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) o lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Stima Immobile

L'immobile oggetto di stima è un locale commerciale, adibito a negozio, posto al piano terra di un maggior fabbricato in fregio alla via Via Zona Industriale n. 5 - n. 3, e riportato al N.C.E.U. - del Comune di Campo Calabro – Foglio 14, particella 1859, subalterno 5, Via Zona Industriale n. 5 - n. 3, piano T-S1, Categoria C/1, Classe 3, - Negozio- Consistenza mq. 529, Superficie catastale totale mq. 579, Rendita Euro 10.982,87.

Nel complesso lo stato conservativo delle parti comuni del fabbricato risulta in buone condizioni, in particolare l'area pertinenziale dell'u.i. e il locale commerciale stesso.

L'interno dell'immobile oltre alle qualità dovute alla posizione, risulta in ottimo stato conservativo con finiture di buona qualità.



Sovrapposizione mappa catastale su ortofoto

27/10/21, 20:28

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre I

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: CAMPO CALABRO

Fascia/zona: Centrale VIA RISORGIMENTO, VIA UMBERTO, VIA C. DELCROIX, VIA

Codice zona: BADESSA.

Microzona: 1

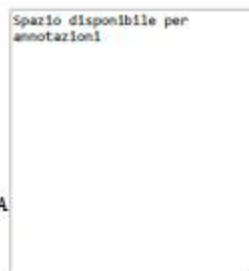
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	375	520	L	1,9	2,7	L
Negozi	Normale	680	970	L	4,6	6,7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



L'immobile, secondo quanto riportato su https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi ricade nella fascia/zona "Centrale/VIA RISORGIMENTO, VIA UMBERTO, VIA C. DELCROIX , VIA BADESSA - Codice zona: B1." – con tipologia prevalente delle costruzioni "abitazioni di tipo economico" e destinazione "residenziale"

In tale zona i valori unitari, aggiornati al 2° semestre 2019, sono quelli riportati in tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	680	970	S_{Lo} = 650,86 mq

In tabella si riporta anche la Superficie omogeneizzata lorda dell'immobile e delle relative pertinenze esclusive, computata :

- Superficie Lorda Negozio = 524,36 mq
- Superficie Lorda Locali Tecnici = PT 28,41 mq e Ps 18,18 mq (da computare al 25 %)
- Superficie Lorda area scoperta= 574,24 mq (da computare al 20%)

$$S_{Lo} = 524,36 + 25\% * (28,41+18,18) + 20\% * 574,24 = 524,36 + 7,10 + 4,545 + 114,848 = \mathbf{650,86 \text{ mq}}$$

La superficie considerata ai fini dell'applicazione di tale metodo di stima è la superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la sommatoria della superficie lorda dell'unità immobiliare e delle superfici accessorie omogeneizzate, intendendo per superficie lorda la superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali, mentre per superfici accessorie omogeneizzate la superficie delle pertinenze di uso esclusivo.

Nel caso in esame la superficie delle aree esterne e dei locali tecnici, secondo quanto indicato nelle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani” per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare, ha un Coefficiente di omogeneizzazione superficiale pari al 20/100 e 25/100 rispettivamente.

Facendo una riflessione sul bene e tenuto conto dello stato di conservazione dello stesso, della sua ubicazione, della buona disponibilità di posti auto per i clienti, della luminosità, dell’altezza dei soffitti (h= 3,5 m superiore alla media delle moderne costruzioni), dell’ottimo stato conservativo dello stabile, si può considerare come valore unitario normale il valore massimo indicato dall’OMI:

Valore normale unitario = Val OMI max	€ 970,00
Coefficiente correttivo di conversione della tipologia OMI in caso di quotazione mancante	1
Valore normale unitario corretto in meno	€ 970,00
Coefficiente di conversione per eventuale quotazione assente dello stato conservativo OTTIMO	1
VALORE NORMALE UNITARIO	€ 970,00
VALORE NORMALE (valore normale unitario x superficie)	€ 631.334,20
Coefficiente di merito (dovuto a fattori posizionali, caratt. Intrinseche dell'edificio e dell'unità, costruttore) (v. All. _)	12,9%
VALORE DI MERCATO (valore normale unitario x superficie + % coeff. di merito)	€ 712.776,31

Tale valore è stato ricavato considerando gli opportuni coefficienti di merito assegnabili all’immobile in virtù della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, (v. All. F).

In caso di calcolo del valore di mercato di negozi e locali, i principali coefficienti di merito da utilizzare sono i seguenti:

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

STATO LOCATIVO	COEFFICIENTE DI MERITO
con scadenza a 6 anni e superiore	-20%
con avviamento commerciale	-30%
NEGOZI	COEFFICIENTE DI MERITO
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	+50%
Posizioni favorevoli al commercio	+20%
Posizioni ordinarie	0%
Posizioni poco favorevoli al commercio	-30%
Altezza soffitti superiore a 4,5 m	+ 20%

Nel caso di specie si dovrebbe incrementare il valore del 20% in quanto l'immobile si trova in "posizione favorevole al commercio" e poiché l'immobile risulta "locato, con scadenza a 6 anni o superiore" decurtare sempre del 20% il valore di mercato.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva è quindi pari a:

€ 712.776,31 (euro settecentododicimilasettecentosettantasei,31)

La presente relazione si compone di n° 22 pagine dattiloscritte oltre allegati

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitole e rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Reggio Calabria, lì 02.11.2021

Il C.T.U.

Ing. Francesco Alessandro Tescione

