



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott.ssa Ambra ALVANO

Procedimento n° 29/2021 R.G.Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

CheBanca! S.p.a.

contro

Custode Giudiziario: Avv. Eva Gafà

C.T.U.: Arch. Marco Carbone

Arch. Marco Carbone
Studio Tecnico di Architettura e Consulenza
via Cantaffio 4/G – Reggio Calabria
via Caulonia 5/B – Reggio Calabria
tel.fax: 0965.892505 - cell. 388.6922839

E-mail: arch.marcocarbone@libero.it - P.E.C.: mcarbone@oappc-rc.it

OGGETTO:

- Procedura Es. immobiliare n. 29/2021 R.G.Es.
- Creditore Procedente: CheBanca! S.p.a.
- Debitore: ████████████████████

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Carbone, con studio professionale in Reggio Calabria, via Cantaffio n. 4/G, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria al N° 1826 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Reggio Calabria al n. 414, in data 11/01/2021 veniva nominato C.T.U., per il procedimento Civile indicato in epigrafe, dall'illustrissimo G.E. Dott.ssa Ambra Alvano.

Pertanto, venivano posti al sottoscritto CTU i seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto deve precisare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Accerti la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'esperto dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di vent'anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo l'esperto:

deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto o atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbia l'esatta consistenza del bene o diritto oggetto di trasferimento);

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

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) indicando

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

9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;

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

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, 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;

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

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

esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato;

Il giudice ha disposto, inoltre, che l'esperto:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- 2) depositi, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita), nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;*
- 3) invii nello stesso termine copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a dieci giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 4) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico solo nell'ipotesi in cui le parti abbiano formulato osservazioni;*
- 5) allegghi 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);*
- 6) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia degli atti autorizzativi urbanistici 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*

Sopralluogo

Per l'adempimento del mandato affidatogli, il sottoscritto CTU ha iniziato, in via preliminare, l'esame degli atti prodotti dalle parti al fine di poter predisporre il lavoro e rispondere in modo esaustivo ai quesiti postigli.

Pertanto, si è proceduto con l'acquire ulteriore documentazione presso Enti e/o Uffici competenti ed infine, con comunicazione a mezzo raccomandata A/R da parte del Custode Giudiziario si informavano le parti dell'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 04/01/2022 alle ore 15:00 e seguenti, presso i beni pignorati siti nel Comune di Bova Marina (RC), via Monte Cucco n°1, identificato in Catasto Fabbricati subalterno n° 5 della part.lla n. 464 del foglio di mappa n. 33.

In tale occasione, oltre al sottoscritto CTU arch. Marco Carbone ed all'avv. Eva Gafà, nella qualità di Custode Giudiziario, era presente la proprietaria dell'immobile e parte esecutata Sig.ra [REDACTED] supportata dall'avv. Antonio Domenico Toscano per delega dell'avv. Maria Margherita D'Agui che si riservava di depositare formale costituzione.

Dopo aver dato lettura dei quesiti, si è proceduto ad una accurata ispezione dei luoghi dando inizio ai rilievi metrici, dimensionali e distributivi dell'immobile esecutato; il rilievo veniva integrato da una serie di fotografie sia interne che esterne.

In tale occasione si rilevavano alcune piccole incongruità planimetriche che verranno successivamente verificate, non avendo lo scrivente, alla data del sopralluogo, reperito tutta la documentazione presente in atti dei vari Enti, necessaria per la corretta verifica urbanistica e catastale.

Tutte le operazioni peritali di rilievo appena descritte sono avvenute alla contestuale presenza dell'avv. Eva Gafà n.q. di Custode Giudiziario e della parte esecutata, le stesse sono proseguite regolarmente e senza impedimenti, per come riportato nell'allegato verbale di sopralluogo (*All. 2*).

Alle ore 16.00 le operazioni peritali e di sopralluogo venivano sospese ed il relativo verbale veniva chiuso e sottoscritto da tutte le parti a vario titolo intervenute.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa - Preliminarmente alle operazioni tecniche, al fine di identificare l'immobile oggetto della presente relazione di C.T.U., il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, tutto quanto necessario per verificare se l'immobile esecutato avesse un'esatta identificazione catastale con relative planimetrie, stralci del foglio di mappa, elaborati planimetrici, elenchi subalterni e visure.

Ed ancora, oltre che all'Agenzia del Territorio (Catasto e Conservatoria), il sottoscritto ha effettuato opportuno accesso agli atti in data 12/01/2022 prot. n. 370, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bova Marina, per reperire ulteriore documentazione urbanistica in relazione all'immobile in oggetto.

Esaminata e confrontata la documentazione sopra citata, si è proceduto all'elaborazione ed allo sviluppo di quanto rilevato in sede di sopralluogo, nonché a redigere la planimetria dell'immobile, in modo da evidenziare caratteristiche ed eventuali difformità.

Pertanto, il sottoscritto è nelle condizioni di poter relazionare intorno ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, specificando che, le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto, saranno utilizzate nei limiti necessari per adempiere all'incarico stesso e secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n. 178 del 31/07/2008.

RISPOSTA AI QUESITI

- **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.

Il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato gli atti presenti nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, ha verificato che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa.

Si rappresenta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone (PA), in cui viene certificato che nel ventennio preso in esame alla data del 31/05/2021, nell'immobile oggetto di procedura esecutiva si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n. 21078/2306 del 28/12/2018 – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo;
- Trascrizione n. 8168/6872 del 19/05/2021 – verbale di pignoramento.

Si rappresenta altresì, che nella medesima certificazione notarile in atti, i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato risultano correttamente indicati.

Inoltre, come previsto dal mandato conferitogli, lo scrivente ha preliminarmente acquisito la necessaria ed opportuna documentazione presso gli Uffici e/o Enti competenti, per l'esatta identificazione dei beni pignorati e più precisamente:

- Visura storica per immobili *(All. 3)*;
- Elaborato Planimetrico *(all. 4)*;
- Planimetria catastale dell'immobile datata 11/06/1991 *(all. 5)*;
- Ispezione ipotecaria – richiesta prot. RC19264 del 24/03/2022 *(all. 10)*;

Infine, per quanto concerne l'esistenza di formalità, dall'ispezione ipotecaria è stato accertato che sugli immobili esecutati esistono le seguenti annotazioni, iscrizioni e trascrizioni:

Immobile identificato al Subalterno n. 5 della particella 464 del foglio di Mappa 33, del Comune di Bova Marina (RC).

1) *Trascrizione del 19/05/2021 nn. R.P. 6872 - R.G. 8168*
Atto Giudiziario - Uff. Giud. Corte d'Appello di Reggio Calabria rep. n. 261 del 29/01/2021

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Le iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, ovvero delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita sono le seguenti:

Trascrizione del 19/05/2021 nn. R.P. 6872 - R.G. 8168

- **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 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

Come già accennato in precedenza, dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto prendere visione dei beni pignorati, eseguire i necessari rilievi dimensionali e fotografici e valutarne l'effettivo stato di conservazione.

Descrizione zona e fabbricato

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un fabbricato di maggiori dimensioni, ricadente nel Comune di Bova Marina (RC), e più precisamente in via Monte Cucco n.1, situato in zona centrale dell'abitato di Bova Marina, nelle

immediate adiacenze del Municipio cittadino e della vecchia S.S. 106, oggi C.so Umberto, principale arteria commerciale del paese di Bova Marina.

La zona in esame, dal punto di vista prettamente residenziale appare alquanto popolata e risulta dotata di aree adibite a verde e parcheggio; non è interessata da intenso traffico e risulta servita da mezzi pubblici.

Risultano presenti le opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, fognaria, elettrica). Nelle vicinanze insistono negozi di prima necessità ed edifici di culto raggiungibili a piedi; la stazione ferroviaria dista circa 400 mt.

Per tutto quanto già descritto, si può affermare che la zona in esame risulta predisposta ad un utilizzo residenziale, soprattutto a carattere continuativo.



Ortofoto dell'area con indicazione dell'immobile in oggetto ed il suo contesto

Il fabbricato cui fa parte l'immobile pignorato, ha esclusivo accesso pedonale dalla via Monte Cucco (*All. 1 – foto 1 e 5*), è composto da un unico corpo di fabbrica a quattro piani fuori terra più piano mansarda e seminterrato; dal punto di vista costruttivo, è realizzato con struttura in cemento armato composta da un reticolato di travi e pilastri con copertura a falde inclinate, mentre le tamponature esterne sono realizzate in laterizio del tipo a cassa vuota e successivamente intonacate.

Dal punto di vista distributivo, il fabbricato è costituito da un unico corpo scala a cui si accede per mezzo di un portone pedonale identificato al civico n. 1.

L'intero fabbricato si presenta in buono stato di conservazione sia all'esterno che all'interno, tutti i prospetti si presentano ultimati e rifiniti (*cf. All.1-foto 2,3,4 e 5*).



Foto Aerea con indicazione del fabbricato in oggetto

Descrizione Unità immobiliare pignorata (Bova Marina F. 33, P.Illa 464, Sub. 5)

L'appartamento in oggetto, oltre che con vano scala-ascensore comune (sub.1), confina nord con altra proprietà e più precisamente con il subalterno n. 4 dello stesso corpo di fabbrica, a ovest confine con altro fabbricato (part.Illa n. 764) mentre a est e a sud si affaccia su via Trieste.

Nello specifico, l'appartamento oggetto di pignoramento si può così descrivere: immobile con destinazione residenziale (A2), piano primo (secondo f.t. lato via Monte Cucco ma terzo f.t. lato via Trieste), riportato in Catasto Urbano nel Comune di Bova M. (RC) al Foglio n. 33, P.Illa n. 464, Sub. n. 5, realizzato, così come l'intero edificio, con struttura intelaiata in c.a. solai in laterocemento e tamponature in laterizi del tipo a cassa vuota, con altezza interna (estradosso/intradosso) di ml 2,95 circa.

La seguente tabella riassume i vani e le superfici calpestabili nette rilevate:

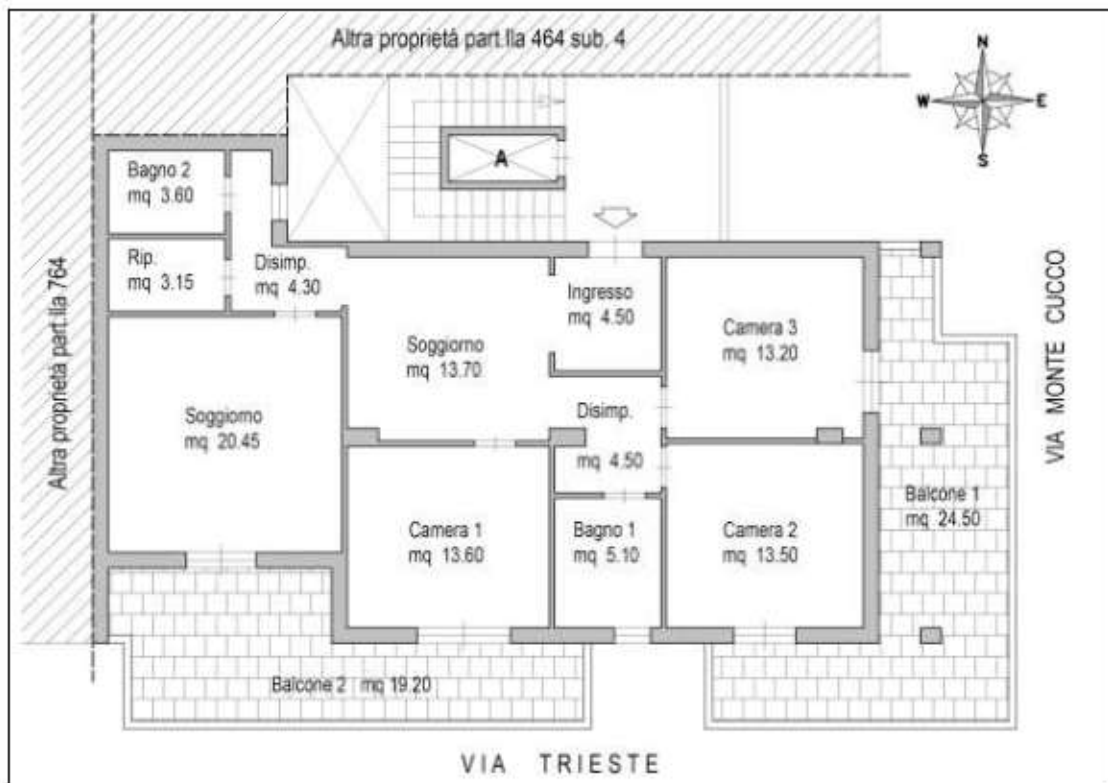
Superficie residenziale

Ingresso	mq	4,50
Soggiorno	mq	13,70
Cucina Pranzo	mq	20,45
Camera 1	mq	13,60
Camera 2	mq	13,50
Camera 3	mq	13,20
Bagno 1	mq	5,10
Bagno 2	mq	3,60
Disimpegni	mq	8,80
Ripostiglio	mq	3,15
Totale Sup. calpestabile	mq	99,60

Superficie pertinenze (balconi):

Balcone 1	mq	24,50
Balcone 2	mq	19,20
Totale Sup. balconi	mq	43,70

La superficie dei balconi verrà successivamente ragguagliata, unitamente alle murature interne ed esterne, secondo i criteri dell'estimo per ottenere la relativa superficie commerciale



Planimetria di rilievo stato di fatto con indicazione delle superfici nette

L'appartamento, al momento del sopralluogo risulta completamente arredato, ed in buone condizioni di manutenzione. Tutti i vani sono illuminati ed areati in maniera naturale ad eccezione del bagno 2 e del ripostiglio. La pavimentazione dell'intero appartamento e dei balconi è in gres porcellanato.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e sono dotati di sistema di oscuramento del tipo a persiana, mentre il portone d'ingresso è di tipo "blindato". Le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità.

Le rifiniture risultano di livello sufficiente, la funzionalità interna, le caratteristiche distributive e lo stato di conservazione risultano adeguate e soddisfacenti e non richiedono interventi di manutenzione urgenti ad eccezione di una criticità nel bagno 1 dovuta ad infiltrazione proveniente dal piano superiore in corrispondenza della colonna di scarico (*cf. All.1 foto 16*).

L'appartamento è dotato di un impianto di condizionamento caldo/freddo autonomo alimentato con energia elettrica (condizionatori split), non è presente l'impianto di riscaldamento a gas. L'impianto elettrico risulta adeguato, sia per numero di prese, che per corpi illuminanti.

Infine si segnala una modesta difformità tra la planimetria catastale in atti dal 11/06/2021 e lo stato di fatto riscontrato alla data del sopralluogo il 04/01/2022. Tale piccola difformità consiste nella realizzazione di una parete divisoria interna atta a dividere il soggiorno in due vani (*cf. All.1 foto 8*). Tale difformità, che non comporta alcun abuso in termini volumetrici, verrà meglio rappresentata nei successivi punti.

Infine, l'immobile in oggetto, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per edifici residenziali e pertanto, in ottemperanza a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice, quest'ultimo viene regolarmente redatto dal sottoscritto CTU arch. Marco Carbone ed allegato alla presente (*All. 11*). Lo stesso è stato regolarmente trasmesso al nuovo Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici con prot. 239451 del 19/05/2022, codice identificativo n. 8001329000118438.

- 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

Il sottoscritto C.T.U., dopo la verifica dei beni, personalmente acquisita in sede di sopralluogo e successivo confronto con l'opportuna documentazione reperita presso gli Uffici e/o Enti competenti, rileva quanto segue.

L'immobile, composto da una unità immobiliare, viene indicato all'interno dell'atto di pignoramento immobiliare con la seguente descrizione:

- appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo (secondo f.t.), di un fabbricato sito in Bova Marina (RC), via Monte Cucco n°1, confinante con detta via, con via Trieste, con proprietà Nucera e con aventi causa della Società Costruttori Bovesi s.r.l., salvo altri.

Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Bova Marina (RC), al foglio 33, particella 464, sub. 5, via Monte Cucco, P1, Cat. A/2, Classe 1, vani catastali 6, rendita catastale € 309,87.

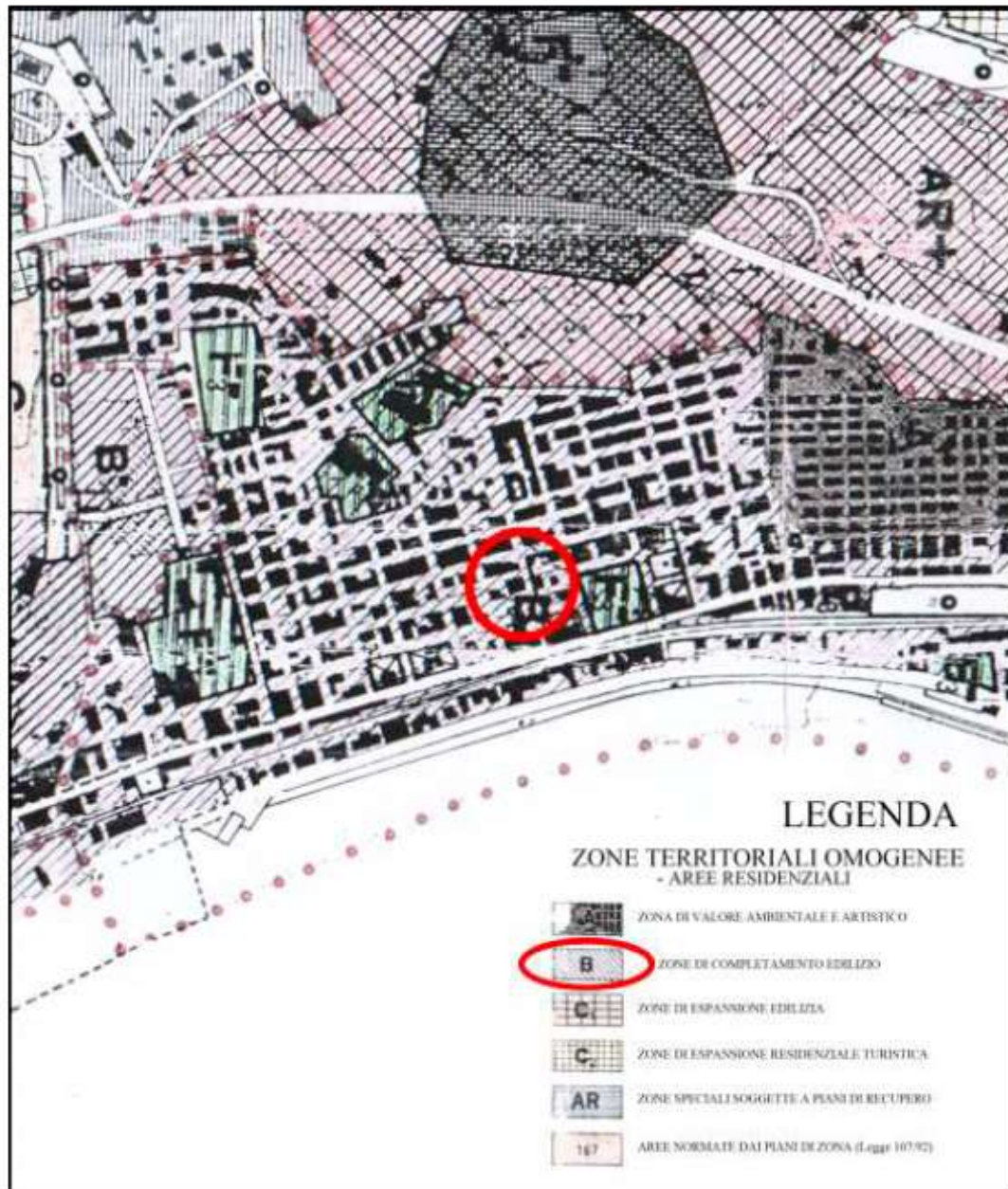
Si precisa, che durante le operazioni di sopralluogo, è emersa una piccola incongruità planimetrica interna tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Ciò nondimeno, i dati indicati nel pignoramento, hanno permesso sia l'univoca individuazione dell'immobile, sia la ricostruzione storico catastale del bene pignorato.

- QUESITO N° 4 - Accerti la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'esperto dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati

- **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

Consultata la documentazione prevista dal Piano Regolatore Generale del Comune di Bova Marina, si evince che il bene pignorato rientra nella **Zona Omogenea "B"**.



Stralcio P.R.G. con individuazione della Zona e Legenda

Come evidenziato nello stralcio del Piano Regolatore Generale nel Comune di Bova Marina, l'area in cui ricadrà l'immobile da realizzare è classificata, nelle norme tecniche di attuazione del citato P.R.G., come zona omogenea di tipo "B" di completamento edilizio. In tale zona il Piano Regolatore Generale si attua attraverso l'autorizzazione di singoli permessi di costruire.

Alla luce degli atti autorizzativi reperiti (Concessione per l'esecuzione di opere n. 14 del 18/04/1990), la destinazione d'uso del fabbricato cui fa parte il compendio pignorato, è conforme a quella prevista in progetto.

- 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 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha potuto prendere visione del bene pignorato, quindi eseguire le necessarie valutazioni inerenti la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative.

Il maggior fabbricato, cui il compendio immobiliare esecutato fa parte, è stato assentito con concessione n.99 del 18/04/1990, previa autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria prot. 13270 del 14/11/1989 (*All. 6 e 7*).

Infine il fabbricato in oggetto è in possesso di certificato di conformità al progetto rilasciato dalla Regione Calabria, Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria prot. 6181 del 30/10/1991 (*All. 8*).

Dal punto di vista catastale, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come già accennato in precedenza, presenta una incongruità rispetto allo stato attuale, invero, si è rilevata la presenza di una parete divisoria interna, non strutturale, atta a dividere il soggiorno in due vani .

Tale abuso "interni" risulta sanabile dal punto di vista urbanistico, con S.C.I.A. in sanatoria. I costi per diritti di segreteria e sanzioni per la suddetta pratica di SCIA ammontano ad € 566,00. Mentre per ciò che attiene i costi per onorari e competenze spettanti al tecnico abilitato che sarà chiamato a redigere le pratiche edilizie necessarie, questi non possono al momento essere calcolati in quanto soggette a regime di libero mercato.

Per ciò che attiene invece la situazione urbanistica, dal confronto con documentazione agli atti del comune di Bova Marina (*all. 9*), e segnatamente dall'analisi della planimetria di progetto e lo stato attuale dell'immobile pignorato, si evidenziano alcune difformità. La prima difformità riguarda la realizzazione di un bagno nella zona notte assente nella planimetria di progetto. Trattandosi anche in questo caso di pareti divisorie non strutturali interne che non rappresentano aumento di volumetria residenziale, l'abuso può essere sanato nelle more della medesima scia in sanatoria già descritta.

Discorso a parte, invece, è la seconda difformità riscontrata, ovvero la chiusura del balconcino nel pozzo luce adiacente il corpo scala, che allo stato attuale non risulta sanabile. Va detto che dall'analisi visiva del fabbricato, tale abuso, comune e uguale a tutte le unità immobiliari, con ogni probabilità risulta essere coevo alla realizzazione dell'intera costruzione. Invero la documentazione reperita agli atti del Comune è carente per ciò che concerne la "scheda urbanistica" di progetto, laddove sono indicate tutte le superfici ed i volumi residenziali e soprattutto, le volumetrie eventualmente ancora disponibili. Per tale motivo, l'insanabilità della chiusura del balconcino è da intendersi in via teorica, per ciò che attiene la suscettibilità edificatoria del fabbricato ovvero la possibilità di utilizzare l'eventuale volumetria ancora disponibile; di contro, risulta in ogni caso non sanabile per ciò che concerne il vincolo paesaggistico ovvero il nulla osta paesaggistico ambientale (in sanatoria),

propedeutico al rilascio di un eventuale permesso di costruire in sanatoria ovvero scia in sostituzione del permesso in sanatoria, che investirebbe tutte le opere "esterne" e che non potrebbe essere rilasciato in quanto la costruzione già dall'origine ovvero dalla concessione edilizia n.14 del 18/04/1990, risulta carente di tale nulla osta che, giova ricordare, alla data del rilascio della suddetta concessione era obbligatorio.

Dalle ricerche svolte e dalle osservazioni fatte dallo scrivente presso i competenti Uffici comunali, emerge che tale situazione amministrativo-autorizzativa investe tutti i fabbricati del Comune di Bova Marina realizzati nel medesimo periodo. L'amministrazione comunale attuale, si sta adoperando per risolvere tale problematica con i competenti Uffici Regionali e Ministeri per una eventuale moratoria da concedere sia al Comune di Bova Marina ma anche ad altri comuni sul territorio nazionale con medesime problematiche.

In ogni caso, ad oggi, l'abuso appena descritto, pur essendo di modesta entità, pur considerandolo superficie accessoria e pertanto non incidente sulla volumetria, risulta non sanabile dal punto di vista amministrativo per le problematiche già descritte.

Non risultano allo stato ordini di demolizioni emessi per i suddetti abusi.

Il fabbricato e l'unità immobiliare in oggetto, non risultano in possesso di certificato di agibilità.

- QUESITO N° 7 – dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione

Analizzate le caratteristiche tecniche e distributive del bene in oggetto è emerso quanto segue:

- unico subalterno con unico accesso dal corpo scala;
- dimensioni medie dell'immobile oggetto di pignoramento;
- conformazione sia strutturale che distributiva tale da non renderlo comodamente divisibile, poiché trattasi di appartamento ad uso residenziale all'interno di un edificio di maggiori dimensioni con ulteriori unità residenziali, invero, eventuali opere edilizie necessarie per la divisione, oltre ai relativi costi, potrebbero pregiudicarne la

funzionalità distributiva oltre che l'accessibilità con conseguente notevole depauperamento dell'immobile stesso.

Per tutto ciò, lo scrivente C.T.U. ritiene che l'immobile sia da considerarsi indivisibile.

- 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) 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

L'immobile di che trattasi risulta pignorato per intero e non necessita di divisione in singoli lotti per come già espresso al punto precedente. Pertanto non risulta pignorato "pro quota".

- 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

Alla data del sopralluogo, gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati dalla debitrice esecutata sig.ra [REDACTED], dai figli [REDACTED]

██████████, nonché temporaneamente dalla zia invalida sig.ra ██████████, ospitata gratuitamente.

Non risultano altresì, contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

- 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

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano occupati da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.

- 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

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano gravati da vincoli artistici o storici ed inoltre, sugli stessi, non insistono diritti demaniali.

Per quanto attiene agli oneri condominiali, risulta invece a carico del debitore esecutato, un debito per mancato versamento delle quote condominiali 2018/2021 pari a complessivi € 2.190,40 così per come riportato nell’estratto conto inviato allo scrivente dall’amministratore del condominio dott. ██████████.

In definitiva, alla data della presente, gli oneri condominiali attinenti agli anni di gestione 2021 e 2022, questi ultimi ancora non quantificati in bilancio, vanno attribuiti tra la parte acquirente e la parte venditrice, secondo il disposto dell’art. 63 comma 3 Disp. Att. Codice Civile così come modificato dalla L. 220/2012 (Nuova Riforma del Condominio).

“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso e a quello precedente”.

- 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

Nell'estratto conto comunicato al sottoscritto CTU con mail del 17/05/2022 (*all. 12*) dall'amministratore pro tempore del condominio, le spese fisse di gestione ordinaria risulterebbero pari agli anni precedenti, ovvero € 323,35.

Mentre le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla presente perizia (2020 e 2021) risultano pari a € 646,70.

Non risultano deliberate ulteriori spese straordinarie né risultano pendenti 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 retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato

Premessa - Alla stima del valore commerciale o di mercato dei beni pignorati si è pervenuti attraverso l'applicazione del metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa area di riferimento e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Il procedimento impiegato tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore delle unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Va altresì aggiunto, che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale compravendita dipendente da fattori temporali soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Per poter definire il valore commerciale dell'immobile esecutato, necessariamente, si dovrà determinare la superficie commerciale dello stesso.

Pertanto, le superfici vendibili sono state calcolate con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI EN 10750:2005 sostituita a partire da 1° gennaio 2011 dalla norma UNI EN 15733:2011 che però definisce gli standard europei degli agenti immobiliari ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili.

Si sottolinea che le norme UNI non sono né legge né direttiva europea e, se non espressamente richiamate da altre normative italiane, rimangono solo un'indicazione.

Per tutto ciò, il sottoscritto CTU ritiene idoneo il criterio di calcolo delle superfici previsto dalla norma UNI 10750/05, essendo quest'ultima utilizzata comunemente sia dagli operatori di settore, sia dai più comuni software di estimo che ne consentono l'utilizzo anche per le stime storiche o risalenti al periodo in cui la norma era vigente.

Il calcolo della superficie commerciale: si ottiene dalla somma di superficie coperta e scoperta che concorrono al valore commerciale richiesto e che vengono ottenute dalla somme di differenti tipologie di superfici opportunamente ragguagliate.

Il criterio di misurazione per determinare la "superficie commerciale", è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

<u>Superfici principali</u>		
<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>Annotazioni</i>
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40
Soppalchi abitabili	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (finiture analoghe ai vani principali)	80%/60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Inoltre, le superfici ponderate ad uso esclusivo di lastrici solari/terrazze, balconi, patii e giardini (superfici scoperte o di ornamento) vengono così calcolate:

<u>Superfici di ornamento</u>		
<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>Annotazioni</i>
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi Logge Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Infine, le quote percentuali delle superficie dei vani accessori quali cantine e posti auto coperti e scoperti, vengono così calcolate:

Superfici di vani accessori e parcheggi		
<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>Annotazioni</i>
Cantine, Soffitte e Locali accessori	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Nel caso specifico avremo:

➤ **Unità immobiliare – Bova M. (RC) Foglio 33, P.la 464, Sub. 5 - Piano Primo**

Immobile uso residenziale	Superficie Reale (mq)	Sup. Commerciale (mq)
Superficie calpestabile (100%)	99,60	99,60
Superfici pareti divisorie interne (100%)	4,40	4,40
Superfici pareti perimetrali (100%)	10,80	10,80
Sup. muri di confine (50%)	3,80	1,90
Sup. balconi e lastrici solari (25%)	43,70	10,92
Totale	162,30	127,62

Pertanto la superficie commerciale complessiva degli immobili pignorati è pari a **mq 127,62**.

Considerazioni generali di mercato e andamento storico

Per ciò che concerne gli immobili con destinazione residenziale, il seguente grafico, mostra l'andamento nel tempo dei prezzi richiesti mediamente e per immobili residenziali in vendita all'interno del territorio del Comune di Bova Marina negli ultimi 8 anni. *(fonte immobiliare.it)*

Nel mese di dicembre 2021 per la vendita di immobili residenziali, sono stati richiesti in media € 664 per metro quadro, con una diminuzione del 18,5% circa rispetto a gennaio 2020 (815,00 €/mq)

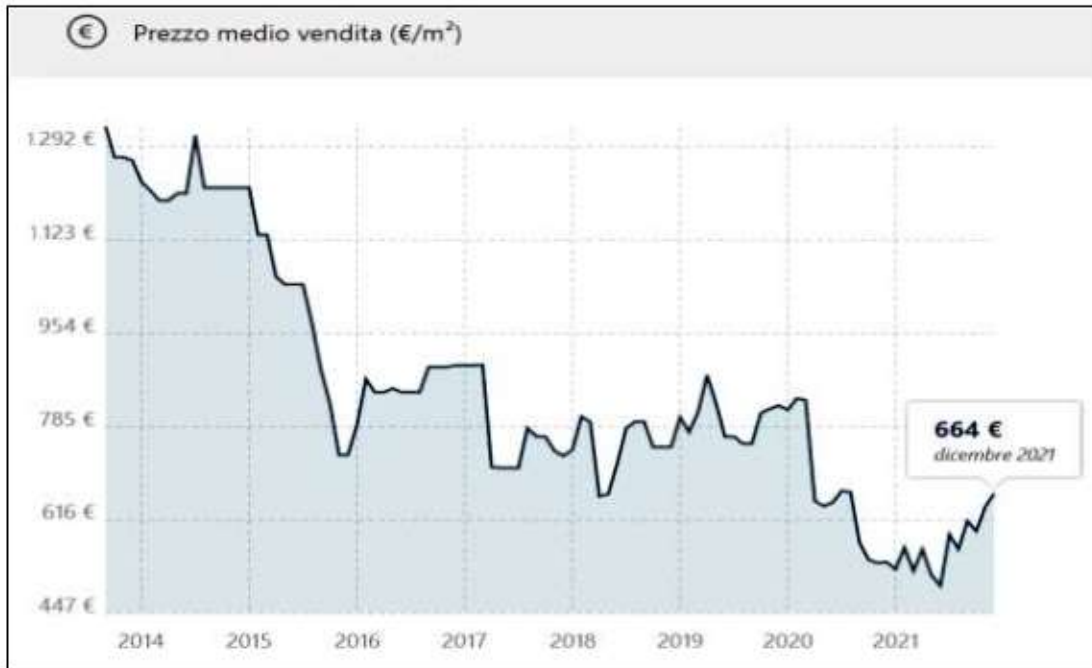


Diagramma andamento prezzi immobili di tipo residenziale Comune di Bova Marina

In considerazione dei prezzi minimi raggiunti, e della contrazione delle transazioni, dovuta agli effetti della pandemia da Covid sars 19, di si ritiene che l'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi, per immobili residenziali all'interno della zona in esame sarà tendenzialmente stabile e/o in lieve risalita.

Stima degli immobili

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento o "ideale", che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale in funzione delle caratteristiche del bene stesso, ottenendo un valore medio corretto detto "effettivo".

Questo procedimento consiste nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire al bene, partendo dal valore medio unitario ideale, tenendo conto di tutti i fattori che possono incidere sulla sua "appetibilità" all'interno del mercato locale.

Esistono diverse tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito, tuttavia, l'orientamento estimativo consiglia un sistema riconosciuto e sostenuto dalle

direttive dell'Agenzia delle Entrate già Agenzia del Territorio rappresentato dalla tabella TCM3.1.1 del 17/07/2008, reperibile presso l'Agenzia delle Entrate ma anche nei siti web di settore.

Il metodo consiste nel rilevare dalla suddetta tabella i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile in oggetto, quindi, calcolarne la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito (Cm) che moltiplicato per il valore medio unitario ideale, consente di desumere il valore unitario di mercato corretto o "effettivo".

Infine, calcolando la superficie commerciale secondo il criterio già descritto, si potrà assegnare al bene in oggetto il giusto valore di mercato.

(Valore unitario di mercato x Superficie commerciale = valore di mercato)

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato (mq), preliminarmente e per come richiesto, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, quest'ultime, aggiornate al 2° Semestre 2021 esprimono i seguenti valori:

Comune: Bova Marina (RC)

Fascia/zona: Centrale - Zone Municipio, Lungomare, Risorgimento

Codice di zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	630	900	2,1	2,9
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	1,9	2,6
Ville e Villini	Normale	455	640	2,3	3,1

Pertanto, dalle esplorazioni svolte dallo scrivente, presso operatori di settore (agenzie e franchising immobiliari, siti internet, OMI, ecc. sul mercato immobiliare nella zona presa in considerazione, si ritiene che il valore unitario "ideale" dell'immobile in oggetto è valutato in **€/mq 765,00**

Il valore unitario ottenuto, dovrà essere "corretto" tenendo in considerazione le caratteristiche distintive e di pregio dell'immobile attraverso i coefficienti di merito.

Il coefficiente correttivo di merito (Cm), calcolato come somma dei valori raffrontati sulla tabella già citata, è pari a: - 8,80 % = 0.912.

Pertanto si avrà:

(Valore unitario ideale x Cm = Valore unitario di mercato)

$$765,00 \times 0,911 = \mathbf{697,68 \text{ €/mq}}$$

Infine, atteso che la superficie commerciale complessiva oggetto di stima è di mq 127,62 calcolata secondo i criteri di misurazione già descritti, si ritiene di poter assegnare al bene in oggetto il seguente **valore di mercato**:

(Valore unitario di mercato x Superficie commerciale = valore di mercato)

$$697,69 \text{ €/mq} \times 127,62 \text{ mq} = \text{€ } 89.037,92$$

Diconsi Euro Ottantanovemilatrentasette/92

Detto valore è inevitabilmente condizionato dalla regolarizzazione degli abusi descritti nei punti precedenti (CILA in sanatoria) escludendo i costi per onorari e competenze spettanti al tecnico abilitato soggetti a regime di libero mercato tra privati.

L'importo da versare per oneri e diritti di segreteria, pari a complessivi € 566,0 ovvero € 516,0 per i primi e € 50,0 per i secondi e dovrà essere decurtato dal valore di mercato del bene in oggetto.

Di conseguenza si avrà:

$$\text{€ } 89.037,92 - \text{€ } 566 = \mathbf{\text{€ } 88.471,92 \text{ Euro Ottantottomilaquattrocentosettantuno/92}}$$

Calcolo canone di locazione

Criteri di valutazione

Per la determinazione del valore di locazione, sono state adottate due metodologie, pervenendo a due valori diversi.

Il primo criterio si basa sul metodo di capitalizzazione della rendita riferito al valore commerciale del cespite oggetto di stima.

Il secondo criterio è quello comparativo che considera i valori attuali di locazione di cespiti aventi le medesime caratteristiche, così come proposti al mercato attuale o recentemente locati.

1° Criterio: per capitalizzazione della rendita riferito al valore commerciale del cespite

Il valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento è stato precedentemente calcolato in € 88.471,92.

Tenuto conto delle caratteristiche locative del bene, si ritiene di considerare congrua una rendita non inferiore al 5% annuo, ovvero pari ad € 4.423,60 annui, corrispondente ad un valore locativo unitario mensile di € 368,63, ovvero € 2,88 mq/mese.

2° Criterio: per comparazione con valori di locazione della medesima zona

Considerando locazioni effettuate con lo stesso criterio utilizzato per il valore commerciale, si ritiene congruo un valore medio pari a € 2,5 mq/mese.

Pertanto, si avrà un valore locativo unitario mensile di € 319,05 pari a € 3.828,60 annui.

Ed ancora, mediando ulteriormente tra il valore di stima ottenuto col metodo di capitalizzazione della rendita e quello determinato per analogia comparativa, si perviene ad un valore medio di locazione di: $€ (2,88 + 2,5) / 2 = € 2,69$ mq/mese.

In conclusione, moltiplicando detto valore per la superficie commerciale del bene si otterrà un **canone complessivo mensile pari a di € 343,30, ovvero pari a € 4.119,60 annui.**

Conclusioni e Congedo C.T.U.

Pertanto, ai fini della vendita si individua un unico lotto composto dalla piena proprietà dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Bova Marina (RC), Foglio n. 33, P.lla n. 464, Sub. n. 5, sito in via Monte Cucco n.1, piano 1°.

Con quanto espresso e con l'auspicio di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto, ringrazia l'Ill.mo Giudice Es. per la fiducia accordata e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori approfondimenti.

Per concludere, si riportano, in maniera sintetica e schematica, le informazioni essenziali relative all'immobile pignorato:

