



Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Immobiliare n.R.G.Es. 52/2020

Tribunale Civile di Reggio Calabria – Esecuzioni immobiliari

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Studio Tecnico Zoccali - Architetto Elisa Zoccali

Via San Marco n. 12

89125, Reggio Calabria

Telefono e Fax 0965.28281

e-mail: studiotecnicozoccali@gmail.com

P.E.C.: ezoccali@oappc-rc.it



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Esecuzioni Immobiliari

R.G.Es. n. 52/2020 Creditore Procedente: [REDACTED]
Debitore: [REDACTED]

Giudice: Dr.ssa Tiziana Drago
Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Elisa Zoccali
Custode Giudiziario: Avv. Maria Martino

RELAZIONE PERITALE

OGGETTO: Stima del Compendio Immobiliare

Contenuti della relazione e quesiti: verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., descrizione dello stato dei luoghi; verifica della conformità dell'opera; indicazione dello stato di possesso, esistenza di vincoli, formalità e oneri condominiali; accertamenti ed indagini urbanistiche; determinazione del valore commerciale; elaborati grafici e documentazione fotografica.

In conclusione fornire tutti i dati utili ai fini della commerciabilità del bene.

PREMESSA

In data 29 novembre 2020, il Giudice Dr.ssa Tiziana Drago, affidava alla sottoscritta Arch. Elisa Zoccali, nata a Reggio Calabria il 20 maggio 1967, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria con il n. 1121 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Reggio Calabria con il n. 362 - in qualità di C.T.U., l'incarico relativo al procedimento R.G.Es. n. 74/2019 del Tribunale di Reggio Calabria, promosso dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] rappresentata dall'avvocato Gianfranco Cotrone contro [REDACTED] e [REDACTED] rappresentati dall'avvocato [REDACTED]

Ricevuta comunicazione dell'incarico, con P.E.C. in data 30 novembre 2020 dal Cancelliere (all.n°1), nella medesima giornata prestava giuramento per via telematica mediante invio di PEC (all.n°2), e nei giorni successivi la sottoscritta acquisiva copia dell'intero fascicolo telematico.



Il C.T.U., iniziando nell'immediato le operazioni peritali formali presso il proprio studio, visionando gli atti e confrontandoli con il provvedimento e le indicazioni in tema di svolgimento di incarico, successivamente in adempimento all'incarico, provvede alla richiesta o visione documentale presso:

- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio – Servizi Catastali;
- Comune di Reggio Calabria Dipartimento Programmazione Settore Urbanistica – Ufficio P.R.G.;
- Comune di Reggio Calabria Pianificazione e Valorizzazione del Territorio Ufficio Certificazioni – P.R.G. e Vincoli;
- Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare per effettuare le Ispezioni Ipotecarie;
- Città di Reggio Calabria Pianificazione e Valorizzazione del Territorio Ufficio Agibilità.
- Provincia di Reggio Calabria- Settore 15- Pianificazione Territoriale, Programmazione, Urbanistica-Servizio Urbanistica e Beni Paesaggistici

Ottenuti tutti gli elementi utili, il CTU ha proceduto alla stesura della seguente Relazione Tecnica, corredata dei relativi allegati, rispondendo ai singoli quesiti posti per l'espletamento dell'incarico.

RISPOSTE AI QUESITI

➤ Quesito n° I ◀

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 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 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 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".

In ottemperanza all'incarico conferito, la sottoscritta, verificata la propria compatibilità, ha estratto tutti i documenti dal fascicolo d'ufficio con formazione di proprio ed ha esaminato gli atti ivi contenuti verificando il perfezionamento del pignoramento, la tempestività del deposito della documentazione ipocatastale e la sua completezza.

La certificazione notarile depositata dal creditore risale ad un atto di acquisto derivativo, non trascritto in data antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento, bensì con dichiarazione di successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] madre degli esecutati [REDACTED] ed [REDACTED] del 27/04/2012 registrata a Reggio Calabria rep. 697/9990/12 e trascritta il 04/09/2012 ai nn. 15533/12796. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati indicati nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio [REDACTED] da Palermo in data 05/10/2020 e successivamente integrata in data 12/10/2020 per accettazione tacita eredità dagli esecutati Sigg.ri [REDACTED] ed [REDACTED] trascritta in data 07/10/2020 ai nn° 14614/10810 nascente da atto in Notar [REDACTED] del 24/05/2012 rep. n° 28257. Gli accertamenti ultraventennali da me effettuati presso la Conservatoria del Registro Immobiliare e dalla Banca Dati Sister confermano che i dati sono corrispondenti a quelli

4



depositati dal creditore tramite la certificazione notarile sostitutiva. La mappa censuaria è stata depositata, mentre il certificato di destinazione urbanistica è stato acquisito. (all. n° 16 - 17)

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati indicati nella certificazione notarile sostitutiva e verificati dalla sottoscritta tramite indagine presso Agenzia delle Entrate (all.nn° 12 - 13 - 14 - 15) e trattasi precisamente di:

- **garage**, individuato catastalmente al foglio n. 7 particella 628 sezione di Gallico, **subalterno 3**, zona censuaria 2 categoria C/6 garage, classe 3, consistenza 125 mq., superficie catastale totale 139 mq., rendita euro 200,13, indirizzo via San Martino n. 10 piano terra, ditta intestataria:
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]
con diritti di proprietà per 1/2;
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]
con diritti di proprietà per 1/2;
- **appartamento**, individuato catastalmente al foglio n. 7 particella 628 sezione di Gallico, **subalterno 4**, zona censuaria 2 categoria A/2 abitazioni di tipo civile, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 171 mq., totale escluse aree scoperte 162 mq., rendita euro 464,81, indirizzo via San Martino n. 10 piano 1 - Interno 2, ditta intestataria:
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]
con diritti di proprietà per 1/2;
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]
con diritti di proprietà per 1/2;
- **appartamento**, individuato catastalmente al foglio n. 7 particella 628 sezione di Gallico, **subalterno 5**, zona censuaria 2 categoria A/2 abitazioni di tipo civile, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 166 mq., totale escluse aree scoperte 157 mq., rendita euro 561,65, indirizzo via San Martino n. 10 piano 2, ditta intestataria:
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]
con diritti di proprietà per 1/2;
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]
con diritti di proprietà per 1/2;



- unità afferenti edificate su lastrico solare, individuata catastalmente al foglio n. 7 particella 628 sezione di Gallico, subalterno 7, in corso di costruzione, indirizzo via San Martino n. 10 piano 3, ditta intestataria:
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] con diritti di proprietà per 1/2;
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] con diritti di proprietà per 1/2;

Si fa presente che dalla ricognizione formale effettuata dalla sottoscritta, è emerso che diversamente da quanto indicato nell'atto di pignoramento, oltre all'appartamento posto al piano secondo identificato con il sub 4, anche gli immobili posti ai piani primo fuori terra (piano terra) sub 3 e terzo sub 5, sono ultimati e rifiniti; risulta quindi in corso di costruzione soltanto l'unità posta al piano quarto sub 7, il tutto notificato all'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Tiziana Drago dal Custode Giudiziario Avv. Maria Martino, tramite "Note di trattazione scritta udienza 20/04/2021".

Da accertamenti ultraventennali effettuati presso la Conservatoria del Registro Immobiliare e dalla Banca Dati Sister si riscontra quanto segue: (all.n°3):

- Nota di iscrizione del 05/10/2006-Registro Particolare 4210 Registro Generale 20463-Notaio [REDACTED] Repertorio 13011/4517 del 02/10/2006-Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]
- Nota di trascrizione del 04/09/2012-Registro Particolare 12796 Registro Generale 15533- Ufficio del Registro DPRC UT Reggio Calabria (RC) Repertorio 697/9990/12 del 27/04/2012-Atto per causa di morte - Certificato di denunciata Successione
- Nota di trascrizione del 07/10/2020-Registro Particolare 10810 Registro Generale 14614-Notaio [REDACTED] Repertorio 28257 del 24/05/2012-Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità.
- Nota di trascrizione del 14/09/2020-Registro Particolare 9769 Registro Generale 13235- Uff. Giud. Corte D'Appello di Reggio Calabria Repertorio 1947 del 31/08/2020-Atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED]

Durante le attività svolte in sede di **primo accesso**, giusta comunicazione del 4 dicembre 2020 (all.n°4), si è verificata la sussistenza o meno di immobili adibiti ad abitazioni principali dei soggetti debitori e ciò ai fini della sospensione per emergenza sanitaria da Covid ex art. 54 ter.

Ne è emerso che le unità immobiliari poste rispettivamente al piano terra - Subalterno n. 3 - ed al piano primo - Subalterno n. 4 - sono le abitazioni principali dei debitori [REDACTED] ed [REDACTED]



Pertanto, tutte le operazioni inerenti i subalterni nn. 3 e 4, sono state sospese sino al termine del 30 giugno 2021, altresì si è proceduto al rilievo delle restante parte.

Giorno 12 luglio 2021, essendo venuta meno la sospensione per legge dell'esecuzione sulla casa dell'abitazione principale dei debitori, per come comunicato con PEC dell' 8 luglio 2021 dall'avvocato Maria Martino alle parti, alle ore 16,30 si è proceduto alla ripresa e completamento delle operazioni peritali unitamente al custode giudiziario, come risulta dagli allegati verbali. (all.n°5.a - 5.b)

➤ Quesito n°2 ◀

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

Prima di dare corso alle operazioni peritali, il CTU unitamente al Custode Giudiziario Avv. Maria Martino, inviavano comunicazione di rito (all.n°4), stabilendo l'11 dicembre 2020 alle ore 9:30 la data per il primo accesso e, di conseguenza l'inizio delle operazioni peritali per come previste dalla nomina di CTU sugli immobili oggetto di causa.

A tale incontro erano presenti i signori [REDACTED] e [REDACTED] quali debitori esecutati, oltre al Custode Giudiziario, Avv. Maria Martino ed alla sottoscritta. Alle ore 10:03 il CTU unitamente al Custode Giudiziario hanno dato inizio alle operazioni peritali presso gli immobili staggiti, redigendo alla fine verbale di sopralluogo. (all.n°5.a) Durante le attività svolte in sede di primo accesso, giusta comunicazione del 4 dicembre 2020 (all.n°4), si è verificata la sussistenza o meno



di immobili adibiti ad abitazioni principali dei soggetti debitori e ciò ai fini della sospensione per emergenza sanitaria da Covid ex art. 54 ter.

Ne è emerso che le unità immobiliari poste rispettivamente al piano terra - Subalterno n. 3 - ed al piano primo - Subalterno n. 4 - sono le abitazioni principali dei debitori [REDACTED] ed [REDACTED]

Pertanto, tutte le operazioni inerenti i subalterni nn. 3 e 4, sono state sospese sino al termine del 30 giugno 2021, altresì si è proceduto al rilievo delle restante parte. Concluse le operazioni di rito alle ore 11:10, veniva chiuso il verbale. (all.n°5)

Giorno 12 luglio 2021, essendo venuta meno la sospensione per legge dell'esecuzione sulla casa dell'abitazione principale dei debitori, per come comunicato con PEC dell' 8 luglio 2021 dall'avvocato Maria Martino alle parti, alle ore 16,30 si è proceduto alla ripresa e completamento delle operazioni peritali unitamente al custode giudiziario. Alle ore 17:45, veniva chiuso il verbale. (all.n°5.b) Le operazioni di rilievo sono terminate alle 18,30 circa.

Si è provveduto alla redazione ed alla trasmissione ad APE - Calabria degli Attestati di Prestazione Energetica propedeutici alla vendita per i sub 4 (all. n° 30) e 5 (all.n° 31), gli immobili risultano sprovvisti di libretto d'impianto, il proprietario ha dichiarato di non esserne in possesso.

In fase di sopralluoghi, avvenuti rispettivamente l'11 dicembre 2020 alle ore 9:30 e giorno 12 luglio 2021 alle ore 16,30, sono stati effettuati rilievi fotografici, tecnici e misurazioni.

Il C.T.U., per la constatazione dello stato dei luoghi, ha proceduto all'analisi delle unità immobiliari, di proprietà dei debitori, dell'intero corpo edilizio.

Al fine di poter redigere le planimetrie dei locali in oggetto si è effettuato, vano per vano, un attento rilievo metrico dello stato di fatto, trasposto in seguito su appositi elaborati. (all.n°6.a - 6.b - 6.c - 6.d - 6.e)

Ha inoltre raccolto una significativa documentazione fotografica (all.n°7), che è stata rappresentata su piantine allegate con l'indicazione dei cono ottici dai quali sono state scattate le immagini. (all.n°7)

Ottenuti tutti gli elementi utili, il C.T.U. ha proceduto alla stesura della seguente:

Descrizione dell'immobile:

trattasi di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra sito in Reggio Calabria Via San Martino n. 10 - località Gallico, il fabbricato è circondato da verde attrezzato e lastricato in pietra in tale spazio è presente un deposito, completamente recintato da muri e ringhiere, si accede alla proprietà attraverso



due cancelli, uno carrabile ed uno pedonale. L'immobile staggito è riportato Catastalmente al foglio n. 7, particella 628, sezione urbana Gallico, Zona Censuaria 2.

La struttura del fabbricato oggetto di pignoramento è in calcestruzzo armato o conglomerato cementizio armato comunemente chiamato **Cemento Armato**.

Elenco subalterni

- PT - sub 3 - C/6
- P1° - sub 4 - A/2 di 7,5 vani
- P2° - sub 5 - A/2 di 7,5 vani
- P 3° - sub 7 in corso di costruzione

L'immobile è circondato da uno spazio verde organizzato e recintato. Al fabbricato si accede attraverso un portone di ingresso in legno. Entrando sulla destra in prossimità dell'inizio della scala c'è una porta in legno dalla quale si accede al sottoscala, utilizzato come ripostiglio.

L'androne e la scala sono rifiniti con pittura bianca alle pareti e granito come pavimento e rivestimento della scala. La scala è dotata di una ringhiera in ferro.

Piano Terra - sub 3

Il piano terreno risulta accatastato come garage, in effetti viene utilizzato come abitazione, in parte dal signor [REDACTED] ed in parte dal fratello [REDACTED]

Si accede attraverso una porta in legno, posta sulla sinistra rispetto al portone di ingresso principale anch'esso in legno.



Nell'unità posta al piano terra il pavimento è in monocottura di colore beige posato a tappeto per tutti gli ambienti, ivi compreso il bagno.



Si entra direttamente in una zona arredata con sedute e televisore separata dalla cucina da un grigliato in legno, in fondo sulla sinistra è posto l'unico servizio igienico del piano, rivestito con mattonelline bianche.



La porzione di piano sin qui descritta viene utilizzata da entrambi i fratelli [REDACTED]. Di fronte alla porta del bagno è presente altro ampio vano utilizzato come archivio - studio. La restante parte composta da una zona giorno ed una camera da letto, questi ambienti risultano sprovvisti di porta di separazione, oltre ad un ambiente utilizzato come deposito, viene utilizzata come abitazione principale dal signor [REDACTED].





Gli infissi sono in legno con persiane e vetro unico, le porte interne in legno tamburato, l'illuminazione è centrale a soffitto, nel vano cucina è presente un condizionatore marca "Toshiba" e nella zona conversazione un termoconvettore dichiarato non funzionante dal sig. [REDACTED]

Le rifiniture di tale piano sono del tipo medio - basso.

Pr°- sub 4

A tale livello si accede, attraverso un portone blindato, ad un ambiente utilizzato come studio professionale, nel quale insistono due porte, quella sulla destra da accesso ad un ambiente con caminetto e zona tv con divani, l'altra porta immette ad un corridoio. Percorrendo tale corridoio si incontra sulla sinistra la porta di un bagno dotato di vasca e rifinito con rivestimento in mattonelle chiare e pavimento di colore scuro.



Proseguendo, sempre sulla sinistra si incontra una seconda porta che immette in una stanza da letto. In fondo al corridoio c'è il secondo bagno con doccia avente una colorazione bianca e rossa del rivestimento. Sul lato destro si trovano: la stanza da letto matrimoniale e una lavanderia, quest'ultima è provvista di scaldino elettrico e due porte, una prospiciente sul corridoio che da accesso alla stanze da letto, l'altra immette nell'ambiente con il camino, sopra descritto.





La pavimentazione è di colore bianco con striature effetto marmo posato a tappeto per tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni. In questa unità immobiliare non è presente un vano cucina, le porte interne sono in legno con modanature all'inglese: due con vetri e sette con bugne sempre in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane, sempre in stile inglese, la pitturazione sia alle pareti che a soffitto è del tipo stucco veneziano, l'illuminazione è a soffitto con lampadari centrali, nell'unità immobiliare sono presenti le luci di emergenza, il riscaldamento è autonomo con radiatori alimentati da caldaia marca "Chaffoteaux", posizionata in balcone ed inserita in un mobiletto che funge da protezione. I condizionatori sono quattro, posizionati in tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi igienici e della lavanderia.



P2°- sub 5

trattasi di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione,

All'appartamento si accede, tramite un portoncino blindato "Tesio", direttamente ad una zona giorno, denominata in planimetria K - Soggiorno:

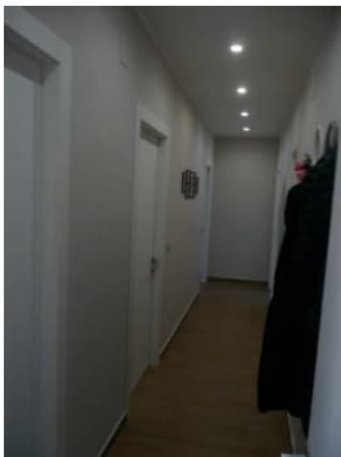




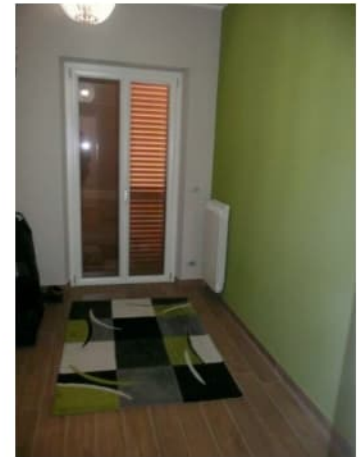
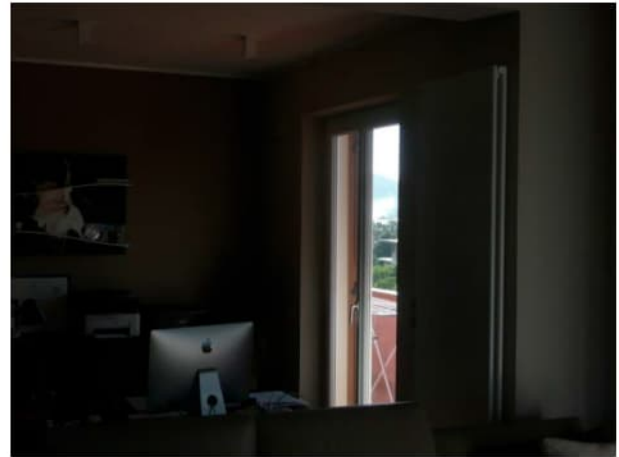
dotata di un balcone, ben rifinita e mantenuta, nella quale è presente una zona dedicata alla cucina denominata K in planimetria;
l'ambiente è fornito di n. 3 porta-finestre che danno accesso su ampi balconi e di un termocamino;



In tale open - space insiste una porta che immette ad un corridoio



che da accesso alle tre stanze, denominate rispettivamente LM, Camera 2 e Camera 3, ai due bagni, indicati con wc_1 e wc_2 ed a un piccolo locale lavanderia, in pianta Lav. come è riportato nell'allegata planimetria. (all.n°6.d)



I pavimenti sono in monocottura di color beige chiaro lucido posati a tappeto per tutti gli ambienti ad esclusione dei due bagni ove si trova altra tipologia di ceramica, anche le pareti dei servizi risultano piastrellate.

La pittura delle pareti e dei soffitti di tutto l'appartamento è in buone condizioni.



Uno dei due bagni presenti nell'appartamento, esattamente quello individuato con wc2, è dotato di vasca, quello in camera da letto con doccia entrambi i servizi igienici risultano ben rifiniti ed utilizzabili. Le stanze individuate con LM e camera 3 sono dotate di portafinestra che permettono l'accesso ad un balconcino, rispettivamente balcone n. 3 e 4. La stanza denominata camera 2 è dotata di sola finestra. Tutti gli ambienti sono ben rifiniti.



Nelle due stanze da letto e nella zona giorno sono presenti condizionatori. L'illuminazione è in prevalenza realizzata con faretti integrati nel controsoffitto realizzato in cartongesso.

Gli infissi sono in PVC con vetrocamera e persiane.

L'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento autonomo, videofonone e luce di emergenza.

P 3°- sub 7

individuata al Subalterno n. 7 una unità immobiliare in corso di costruzione in cemento armato con tetto a falde, nel proseguo meglio approfondita.



Tutte le superfici dei vani sono state puntualmente indicate nelle planimetrie allegate con relative legende. (all.n°8.a - 8.b - 8.c - 8.d - 9.a - 9.b - 9.c - 9.d)

L'immobile si trova nella zona centrale di Gallico, e si contestualizza in una zona residenziale, poco distante dalla Stazione Ferroviaria e dal lungomare di Gallico. Risulta ben collegato sia con lo svincolo autostradale Gallico - Gambarie sia con la strada Nazionale SS 18. La zona è servita da Supermercati, negozi ed attività ricettive. Tutta la zona risulta dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

➤ Quesito n°3 e n°4 ◀

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 venti 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)”;

Sin dai primi accertamenti di verifica per la conformità tra la descrizione attuale dei beni e le indicazioni riportate negli atti di pignoramento, per come già trasmesso dal Custode Giudiziario avv. Maria Martino è emerso che, diversamente da quanto indicato nell'atto di pignoramento, oltre all'appartamento posto al secondo piano identificato con il sub 4, anche gli immobili posti ai piani primo f.t., piano terreno, e terzo,



sono ultimati rifiniti ed abitati; risulta quindi solo in corso di costruzione l'unità posta al piano quarto.

Riporto di seguito gli esiti dell'indagine Catastale:

Riferimenti Catastali

Dalle indagini e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio Servizi Catastali risulta che:

- unità immobiliare, individuata catastalmente al foglio n. 7 particella 628 sezione di Gallico, subalterno 3, zona censuaria 2, categoria C/6, consistenza 125 mq, superficie catastale 139 mq, rendita 200,13, indirizzo Via San Martino n. 10 piano terra, ditta intestataria:
 - [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] con diritti di proprietà per 1/2;
 - [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] con diritti di proprietà per 1/2;
- l'appartamento, riportato nell'allegata planimetria è individuato catastalmente al foglio n. 7 particella 628 sezione di Gallico, subalterno 4, zona censuaria 2 categoria A/2 abitazioni di tipo civile, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 171 mq., totale escluse aree scoperte 162 mq., rendita euro 464,81, indirizzo Via San Martino n. 10 piano 2, ditta intestataria:
 - [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] con diritti di proprietà per 1/2;
 - [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] con diritti di proprietà per 1/2;
- l'appartamento, riportato nell'allegata planimetria è individuato catastalmente al foglio n. 7 particella 628 sezione di Gallico, subalterno 5, zona censuaria 2 categoria A/2 abitazioni di tipo civile, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 166 mq., totale escluse aree scoperte 157 mq., rendita euro 561,65, indirizzo Via San Martino n. 10 piano 2, ditta intestataria:
 - [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] con diritti di proprietà per 1/2;
 - [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] con diritti di proprietà per 1/2;



- unità immobiliare, individuata catastalmente al foglio n. 7 particella 628 sezione di Gallico, **subalterno 7**, in corso di costruzione, indirizzo Via San Martino n. 10 piano 3, ditta intestataria:
 - [REDACTED] nato [REDACTED]
 - [REDACTED] con diritti di proprietà per 1/2;
 - [REDACTED] nato a [REDACTED]
 - [REDACTED] con diritti di proprietà per 1/2;

Elaborato planimetrico - Elenco subalterni - Visure storiche. (all.n° 11 - 12 - 13 - 14 - 15)

➤ Quesito n°5 ◀

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";

Indagini Urbanistiche

Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Reggio Calabria e richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori (all.n° 16 - 17), è emerso quanto segue:

La particella n. 628 del foglio di mappa 7 - Sezione di Gallico: (all.n° 10)

- 628/parte Zona omogenea E-Attività Primaria (agricola) artt. 50,51e 52 L.R. 19/2002
- 628/parte Zone destinate alla viabilità art.12 NTA.

Destinazione PSC part.628 A.T.U. II6 - "orientato in prevalenza alla riqualificazione della città costruita illegalmente".

"Zona E - Attività primarie con viabilità di piano"
e presenta i seguenti vincoli:

- Vincolo Sismico-: zona I-rif.OPCM 3274/2003-DGR n.47 del 10/02/2004;
- Vincolo Paesaggistico - Ambientale, art.136 D. Lgs. 42/04-DM 10/02/1972-in parte,art.142 comma 1 lett. A D. Lgs. 42/04.



➤ Quesito n°6 ◀

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 al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 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”.

L'analisi e lo studio degli elaborati progettuali, da me ritirati o visionati presso gli Uffici competenti, come risulta da richieste allegate (all.n°18 - 29), quali Urbanistica, Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio - Servizi Catastali, Provincia di Reggio Calabria - Settore 15 - Pianificazione Territoriale, Programmazione, Urbanistica-Servizio Urbanistica e Beni Paesaggistici - Ambientali ha prodotto il seguente esito:

Al fine di una chiara esposizione e non solo per trasferire la complessità e difficoltà incontrate per il reperimento della documentazione, secondo la successione temporale espongo i fatti principali;

- indagini catastali
- giorno 11 dicembre 2020 inoltro PEC di richiesta di accesso agli atti alla Città di Reggio Calabria - SETTORE URBANISTICA - Servizio Gestione EP SUE - Ufficio Gestione Atti.
- Richiesta certificato destinazione urbanistica e vincoli - giorno 15 dicembre 2020

Cominciano così le ricerche condotte presso l'ufficio Urbanistica di Reggio Calabria, con appuntamenti pressoché quotidiani, visite agli archivi, ricerche ai terminali nei registri cartacei e quant'altro potesse servire al buon esito della ricerca, nonostante la disponibilità e l'attiva partecipazione dei funzionari, degli impiegati e degli uscieri, dopo oltre un mese di ricerche laboriose ed estenuanti si rintracciano solamente, attraverso gli archivi informatici, una richiesta di documentazione del 2005 per una pratica di condono, a nome [REDACTED] con protocollo n. 4609 (all.n°21), ed una comunicazione di Attività di edilizia libera (all.n°26) del 2015 a nome di [REDACTED] “diffidata” per mancanza di Atti



autorizzativi del fabbricato (all.n°27), come certificato dall'Ufficio Urbanistica in data 25 gennaio 2021 (all.n°19.a).

Attestata la presenza di richiesta di condono, si procede con ricerche mirate a tutti gli archivi, sia digitali che cartacei, continuano le ricerche, come dichiarato nella PEC del 11.12.2020 dall'Ufficio Urbanistica (all.n°19.b).

Pur conducendo le ricerche con impegno, non si rintraccia alcun fascicolo, domanda di sanatoria ne elaborato grafico, documenti indispensabili per la verifica della conformità e della legittimità dell'immobile oggetto di perizia.

Si evince dal certificato di destinazione urbanistica e vincoli che la particella di nostro interesse è sottoposta al vincolo paesaggistico - ambientale, ed allora

- giorno 18 maggio 2021 si inoltra con PEC richiesta di copia documentazione al Settore 10 - Pianificazione - Ambiente - Leggi speciali (all.n°29).

si accede, al fascicolo depositato alla Provincia al fine di ottenere rilascio del "Parere Paesaggistico ai sensi dell'art. 32 della 47/85". In tale fascicolo sono presenti le due domande di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94, timbrate dal comune di Reggio Calabria, prot. 4229 del 1 marzo 1995 a nome [REDACTED] (all.n°20) e 4609 del 1 marzo 1995 a nome [REDACTED] (all.n°21), le relazioni, la documentazione fotografica e gli elaborati progettuali redatti ai fini del rilascio del Parere Paesaggistico. (all.n°24)

Come si evince dalla "Relazione Tecnica Illustrativa" redatta dall'ufficio provinciale in data 08.02.2012 - prot. 46313 (all.n°33), il Parere Paesaggistico è stato richiesto in data 29.03.2011 - prot. 143762, integrato in data 16.01.2012 - prot. 17810 e rilasciato dalla Provincia di Reggio Calabria - Settore 15 - Pianificazione Territoriale, Programmazione, Urbanistica - Servizio Urbanistica e Beni Paesaggistici - Ambientali in data 26.04.2012 - prot. 137678. (all.n°34)

- Parere Paesaggistico rilasciato in data 26.04.2012 - prot. 137678

Si riporta quanto scritto nel dispositivo del rilascio di Parere Paesaggistico Favorevole:

"RITENUTO che l'intervento possa essere "sanato" nel rispetto del progetto presentato.

DISPONE

- il rilascio del Parere Paesaggistico ai sensi dell'art.32 della 47/85, per mezzo del Procedimento Autorizzativo dettato dall'art.146 D. Lgs. 42/04, alla ditta [REDACTED] ed [REDACTED] acquisita agli atti di questo Ufficio con Prot. N. 17810 del 16.01.2012, relativo alle: opere abusive già realizzate consistenti

20



in un “fabbricato a tre piani f.t.”, catastalmente individuato al fg. di mappa n.7 - part.lla 628, nel comune di Reggio Calabria in località Gallico, pratiche di condono edilizio n. 4229 e 4609 ai sensi della 724/94, reso favorevolmente senza prescrizioni aggiuntive.

- che il presente atto, ai sensi del comma 4 dell’art.146 del D. Lgs. 42/2004, è efficace per un periodo di cinque anni, ed è rilasciato ai fini del successivo rilascio del permesso a costruire in sanatoria.

Il presente provvedimento viene rilasciato ai soli fini paesaggistici fatti salvi i diritti dei terzi e ferme restando le prerogative di altri Enti in esito alla compatibilità delle opere realizzate con le altre normative vigenti. Gli Uffici comunali, in particolare, sono tenuti ad accertare, per competenza, l’ammissibilità delle opere in questione verificando la rispondenza delle stesse ai parametri urbanistico - edilizi di riferimento ai sensi delle normative vigenti in materia di condono edilizio, oltre che la corrispondenza di quanto rappresentato negli elaborati grafici e tecnico - amministrativi con lo stato di fatto e di diritto e con la pregressa documentazione ai propri atti.”

Tetto di copertura a falde – vano tecnologico

P 3° - sub 7, piano 4° f.t

Dell’art 35 della 47/85 che prevedeva la realizzazione del tetto a falde con sottostanti locali tecnici, si ribadisce che non è stato rintracciato nulla, anche con ricerche mirate, dall’Ufficio Urbanistica.

Nella pratica presentata per l’ottenimento del Parere Paesaggistico si trova:

- un cartiglio (all.n°22) timbrato dall’Urbanistica per copia conforme “progetto per il completamento di un fabbricato in c.a. a 3 piani f.t. destinato a civile abitazione” tav.6 a firma dell’arch. Giovanni Borrello - Progettolinea;
- nella Relazione Paesaggistica viene fatta menzione a firma dell’arch. Giovanni Melo (all.n°24) “...il fabbricato oggetto di condono è stato realizzato nel 1989,... nel corso di definizione della pratica di condono la ditta interessata ha provveduto a completare il fabbricato con interventi ai sensi dell’art.35 della 47/85, con istanza al Comune di Reggio Cal. - Settore Urbanistica del 18.01.2001 prot. n. 96, che prevedeva il completamento della facciata e la realizzazione del tetto di copertura a falde adibito a vano tecnologico”
- nella Relazione Tecnica Illustrativa, relazione di istruttoria interna di tecnico della Provincia, (all.n°33) “ “...in fase di procedura di rilascio del



Condomo Edilizio, la ditta interessata ha presentato ai sensi dell'art.35 della 47/85 con istanza presso il Comune di Reggio Calabria con prot. n. 96 del 18.01.01, una richiesta che prevedeva il completamento della facciata e la realizzazione del tetto di copertura a falde inclinate adibito a vano tecnologico (si allega copia del progetto)”

Purtroppo il progetto riguardante la realizzazione del tetto di copertura a falde inclinate adibito a vano tecnologico, non risulta presente nemmeno negli archivi della Provincia oltre che in quelli dell'Urbanistica.

Si rammenta che il Parere Paesaggistico non costituisce Titolo Abilitativo

Pertanto sulla conformità della costruzione del tetto a falde con vano tecnico e delle relative autorizzazioni o eventuale realizzazione in violazione alla normativa urbanistico - edilizia non mi posso esprimere per mancanza degli elementi documentali di base.

La possibilità che il tetto si debba, in ultima analisi, dover demolire rientra come fattore di aleatorietà del quale si potrà avere certezza soltanto all'esito dell'istruttoria delle pratiche di Condomo e dell'art. 35 già presentate. Per tali motivi si procederà alla stima, considerando solamente i costi di costruzione in base ai mq coperti ed ulteriormente ridotti del 20%. Si aggiunge che un eventuale costo di demolizione pur non tenendolo in considerazione in questa fase, poiché si ritiene non opportuno, non conoscendo l'esito delle pratiche in itinere o rilasciate rientra come fattore di aleatorietà della stima.

Area cortilizia - accessi

Il fabbricato staggito risulta edificato all'interno della particella 628 del foglio di mappa n. 7 sezione Gallico. Si rileva una differenza fra l'inserimento in mappa (all.n°10) dell'immobile e lo stato di fatto. (all.n°6.a)

Nello specifico, il fabbricato in oggetto, in mappa risulta posizionato quasi sul confine della particella 628 lato sud-est, in realtà durante le operazioni peritali è emerso che su tale confine insiste una striscia di terreno pari a circa ml 7,00 tra la recinzione ed il fabbricato (all.n°32), conseguentemente il fabbricato risulta collocato quasi centralmente rispetto ai confini della recinzione.

Questo perché, come riferito dal signor [REDACTED] la fase di costruzione del proprio immobile avveniva quasi contestualmente a quella del fabbricato del vicino, insistente sulla particella 523, i due si accordarono, solo verbalmente, nel procedere ad una “permuta”. Il sig. [REDACTED] cedette una striscia di terreno della sua particella n. 628 lato nord-ovest di circa 8,00 ml. nella quale oggi è presente unica possibilità di accesso alla costruzione del vicino posta nella particella 523 ed a sua



volta il vicino cedette parte della particella sulla quale oggi insiste il cancello carrabile dell'immobile in questione, striscia di terreno pari a circa ml. 7,00 di larghezza per tutta la profondità del lotto. Per completezza di informazione il Sig. [REDACTED] specifica che il vicino con il quale si è accordato per la permuta è lo stesso dal quale ha acquistato il terreno nonché il costruttore di entrambi gli immobili posti rispettivamente sulle partt. 628 e 523.

Allo stato delle cose non possiamo procedere al ripristino ante operam e quindi al riconfinamento catastale poiché, come sopra detto la porzione di terreno ceduta da [REDACTED] della particella n. 628 oggi rappresenta unica via di accesso al fabbricato ricadente nella part. 523. Dato che è accertato che esiste una porzione della part. 628 ceduta a terzi ed una parte di corte utilizzata dai debitori che grava su terreno di terzi, esattamente sulla part.523, un domani a vendita avvenuta, l'acquirente ed il "vicino" potrebbero formalizzare una sorta di cessione - permuta, trattandosi di superfici equiparabili sostanzialmente confrontabili, scambiando la proprietà di queste "due striscie" di terreno che servono sostanzialmente ai rispettivi accessi, entrambe le porzioni di terreno sono utilizzate come ingressi, prevedendo un frazionamento dei due lotti propedeutico ad un successivo passaggio Notarile per il perfezionamento, la formalizzazione della cessione o della permuta, con concorrenza di spese.



Tuttavia ai fini della vendita si stimerà il fabbricato nei limiti di fatto utilizzati, utilizzabili e recintati all'interno della sola area che grava sulla part. 628, decurtando così il valore della porzione ceduta a terzi. Si stimerà l'area cortilizia esterna, BCNC, come effettiva consistenza, considerando l'area di fatto recintata, utilizzata ed utilizzabile del debitore, ma non tenendo conto della superficie che pur essendo recintata grava su altra particella (n.523). Procedendo in tal modo il valore dell'area esterna, come pertinenza, si considera implicitamente ricompreso nella stima del compendio.

Per quanto esposto ai fini delle difformità si procede confrontando gli elaborati grafici rappresentanti lo stato di fatto, da me rilevato durante le operazioni peritali, con quanto risulta depositato in Catasto.

Si segnalano modeste differenze fra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali depositate e lo stato di fatto da me rilevato, ad esclusione del piano terra - garage che dovrà, una volta alienato, tornare all'utilizzo originario di garage di pertinenza dei due appartamenti soprastanti per come previsto nelle domande di condono e per come risulta nella planimetria depositata in Catasto. Il costo dei lavori edili di ripristino del piano terra a garage sarà ricompreso nella percentuale di deprezzamento applicata.

Per quanto sopra espresso non si pone il problema della sanabilità delle opere interne riscontrate non conformi rispetto alle planimetrie catastali. Le difformità interne dei sub 4 e 5 riscontrate sono sanabili in fase di istruttoria e perfezionamento delle pratica in itinere per le quali non risulta ancora rilasciato alcun tipo di Permesso.

Riassumendo:

il fabbricato staggito risulta interamente costruito in assenza di titolo abilitativo

i Permessi in Sanatoria delle due domande di Condono Edilizio presentate ai sensi della L. 724/94, prot. 4229 del 1 marzo 1995 a nome [REDACTED] e 4609 del 1 marzo 1995 a nome [REDACTED] non sono stati rilasciati da accertamenti presso il comune di Reggio Calabria - Ufficio Urbanistica.

Le domande di Condono, sopra riportate, riguardano tre piani fuori terra, con le rispettive destinazioni, p.t. - garage, pr^o - appartamento e p.2^o - appartamento.

Per ottenere i titoli abilitativi dei tre piani fuori terra si devono completare le due domande di Condono Edilizio, poichè le oblazioni e gli "oneri concessori"

24



risultano pagati ed allegati in fotocopia nella pratica presentata alla provincia per il rilascio del Parere Paesaggistico, non potendo valutare in dettaglio il livello di istruttoria delle pratiche (non essendo presenti nell'archivio dell'Urbanistica) si procede alla determinazione delle spese da affrontare come se fossero completamente da integrare.

Sulla conformità della costruzione del tetto a falde con vano tecnico e delle relative autorizzazioni o eventuale realizzazione in violazione alla normativa urbanistico - edilizia non mi posso esprimere per mancanza degli elementi documentali di base.

il Parere Paesaggistico non costituisce Titolo Abilitativo

Area cortilizia - accessi si rileva una differenza fra l'inserimento in mappa dell'immobile e lo stato di fatto.

Si segnalano modeste differenze fra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali depositate e lo stato di fatto da me rilevato ad esclusione del piano terra - garage che dovrà, una volta alienato, tornare all'utilizzo originario di garage di pertinenza dei due appartamenti soprastanti per come previsto nelle domande di condono e per come risulta nella planimetria depositata in Catasto.

➤ Quesito n°7 e n°8 ◀

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 e riferendo immediatamente al G.E. ove si renda necessaria l'identificazione dei nuovi confini, nonché la redazione del frazionamento; indicando il valore di ciascun lotto e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078";

Non si ritiene opportuno dividere il compendio immobiliare oggetto di pignoramento in più Lotti.

Gli immobili staggiti sono:

- numero 2 appartamenti di civile abitazione rifiniti ed abitabili;
- un piano terra destinato a garage;



- un sottotetto incorso di costruzione adibito a vano tecnologico;

In tale prospettiva l'immobile staggito si configura come "villino".

"I due appartamenti si individuano come abitazioni in villino, dove per "villino" si intende un fabbricato suddiviso in più unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche del villino nonché aspetti tecnologici e di rifinitura proprie di un fabbricato di civile abitazione e dotato, per tutte o per parte delle unità immobiliari che lo compongono di aree cortilizie e di giardino, dove il giardino, pertinenza comunemente denominata Corte, risulta Bene Comune Non Censibile, BCNC, a tutti i subalterni, cioè indivisamente comune. (vedi Circolare n. 5192 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.IT.EE. e Nota C1/1022 del 4/5/1994 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.).

Nelle procedure di stima saranno attribuiti dei valori di vendita al mq. differenti essendo immobili di diversa tipologia, caratteristiche e differente categoria.

Da quanto sopra esposto non si ritiene necessario né opportuno procedere ad alcun frazionamento, anche perché la vendita combinata di tali immobili rafforza il grado di commerciabilità, come valore complementare.

La proprietà degli immobili pignorati risulta:

██████████ nato a ██████████ ██████████
con diritti di proprietà per 1/2;

- ██████████ nato a ██████████ ██████████
con diritti di proprietà per 1/2;

➤ Quesito n°9 e n°10 ◀

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".



Come già riportato dal custode giudiziario Avv. Maria Martino nei verbali di accesso congiunto (all.n°5.a - 5.b) e meglio esplicitato nella trattazione del quesito n. 2.

L'immobile risulta occupato ed utilizzato dai debitori sigg. [REDACTED] e [REDACTED] e dai propri familiari, precisamente:

- PT - sub 3 - C/6

Il piano terreno risulta accatastato come garage, nella realtà utilizzato come abitazione, nello specifico:

la cucina, la zona divani ed il bagno come parte in comune sia dalla famiglia del signor [REDACTED] che dal fratello [REDACTED]

una zona giorno ed una camera da letto, sprovvisti di porta di separazione, oltre ad un ambiente utilizzato come deposito, viene utilizzata come abitazione principale dal signor [REDACTED]

- P1°- sub 4 - A/2 di 7,5 vani

Il primo piano, secondo f.t., è abitato dal sig. [REDACTED] e dalla moglie, in tale livello il vano a cui si accede direttamente dal portoncino d'ingresso è adibito a studio professionale, si segnala che in tale unità immobiliare non è presente il vano cucina.

- P2°- sub 5- A/2 di 7,5 vani

trattasi di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, occupata dalla figlia [REDACTED] del debitore [REDACTED] in virtù di Comodato d'uso gratuito del 17.01.2018, come riportato nel verbale di primo accesso del 11 dicembre 2020 dall'avv. Maria Martino, quale Custode Giudiziario.

- P 3°- sub 7 in corso di costruzione in cemento armato con tetto a falde.

➤ Quesito n°11 e n°12 ◀

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;”.

Come da certificato rilasciato (all.n°17) il 07.01.2021, giusta richiesta del 15 dicembre 2020 (all.n°16), gli immobili oggetto di pignoramento, sono gravati dai seguenti vincoli:

Vincolo Sismico - Vincolo Paesaggistico.

In dettaglio la particella n. 628 del foglio di mappa 7 - Sezione di Gallico presenta i seguenti vincoli:

- Vincolo Sismico-: zona 1-rif.OPCM 3274/2003-DGR n.47 del 10/02/2004;
- Vincolo Paesaggistico - Ambientale, art.136 Dlgs 42/04-DM 10/02/1972-in parte,art.142 comma 1 lett. A D.lgs. 42/04.

➤ Quesito n°13 ◀

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”.

Prima di procedere alla stima è bene ricordare i criteri metodologici, al fine di far meglio comprendere quelli da me applicati.



CRITERI E PROCEDIMENTI METODOLOGICI DI STIMA

Diversi sono i metodi di approccio per la ricerca degli elementi che determineranno il **Valore del Bene** oggetto di Stima ma tutti convergenti in un **prezzo unico di Mercato**. Tale prezzo è il risultato fra l'incontro della domanda e dell'offerta. I metodi estimativi sono diversi, ma in modo concreto sono riconducibili a quelli di seguito elencati per come forniti dall'estimo:

- criterio del valore di mercato;
- criterio del valore di costo;
- criterio del valore di surrogazione;
- criterio del valore di trasformazione;
- criterio del valore complementare.

Il **valore di mercato** rappresenta la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene, in presenza, quindi, di mercato caratterizzato da domanda e offerta.

Il **valore di costo** è la somma di tutte le spese che occorre sostenere per produrre un bene.

Il **valore di surrogazione** o di sostituzione di un bene economico rappresenta il valore di un altro bene economico che presenti la stessa utilità e, pertanto, sostituibile al primo.

Il **valore di trasformazione**, che riguarda appunto beni economici suscettibili di cambiamento, è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione.

Il **valore complementare** di un bene economico, legato da rapporto di complementarità a un altro bene (nel senso che ai fini del conseguimento di una determinata utilità i due beni devono o possono essere utilizzati congiuntamente) può ottenersi come differenza tra il valore di mercato dei due beni congiuntamente considerati e quello del bene residuo.

Al fine di poter pervenire al più probabile valore del bene oggetto di stima, si è ritenuto opportuno avvalersi del criterio estimativo riferito al **più probabile valore**.



Valore di mercato

Il valore di mercato (*market comparisation approach*, MCA) rappresenta la *stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita*. Definizione del più probabile valore: “*il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*”, da “Manuale di estimo” collana College di Vittorio Gallerani, ed ancora “*il più probabile valore che si realizzerebbe al termine di un’ordinaria trattativa di compravendita*”, da “Nuovo Trattato di Estimo” di M. Palelli editore Maggioli.

Nel processo di stima del valore di mercato si deve prevedere, in base alla comparazione con i prezzi realmente pagati *in passato recente* per beni simili, quale potrebbe essere il probabile prezzo pagabile oggi, al momento della stima. Viene effettuata pertanto una ricerca basata su dati “storici”, elaborati statisticamente, che consentono di ricostruire le curve della domanda e dell’offerta e di individuare quindi il probabile prezzo di equilibrio.

I metodi estimativi

È stato già affermato che esiste un’unica metodologia di stima, fondata sul confronto o comparazione. È possibile però distinguere due tipologie di metodi comparativi:

- metodi comparativi **diretti**;
- metodi comparativi **indiretti**.

Con i primi viene eseguita una comparazione tra espliciti parametri rappresentativi dei beni da confrontare. Tali parametri devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere misurabili;
- poter essere rilevati facilmente;
- avere un rapporto di proporzionalità diretta con il valore.



Essi sono essenzialmente di due tipi:

- tecnici (superficie, volumetria ecc.);
- economici (il canone locativo, il reddito netto ecc.).

Gli economici, conducono alla comparazione tra parametri unitari che devono essere poi rielaborati ai fini della determinazione del valore del bene.

La prima valutazione sarà determinata applicando: **Metodi comparativi diretti.**

La procedura del metodo contempla l'applicazione al valore medio della zona, nel nostro caso il **più probabile valore di mkt** e di coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima, come vedremo più avanti. Infine si moltiplica il **"valore corretto"** per la superficie commerciale.

RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE

Tale attività è stata condotta attraverso, consultazioni presso l'Osservatorio - Banca Dati del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

A tali valori bisogna aggiungere, per completezza di esame e giudizio di stima, il **Valore di Mercato** che, da indagini da noi effettuate presso **Agenzie Immobiliari** accreditate ed analizzando i prezzi di vendita di costruzioni aventi analoghe caratteristiche e finiture ed ubicate nel circondario o in luogo assimilabile a tal fine sono stati rintracciati avvisi di vendita online e messi al confronto.

Oltre tutto questo si devono tenere presente le caratteristiche:

- di **posizione intrinseche** del bene;
- di **posizione estrinseche** del bene;
- **tecniche - strutturali- tecnologiche**;
- **produttive.**

Caratteristiche di posizione intrinseche

Sono le caratteristiche specifiche dell'immobile, quali la destinazione d'uso, **n.2 appartamenti di civile abitazione A/2, garage e del tetto a falde con vano tecnico in corso di costruzione**, la composizione e la distribuzione interna (**all.n°6.a - 6.b**), lo stato e le caratteristiche dei prospetti (**all.n°7**), la vetustà ed il grado di



manutenzione, buono, e di finitura, buono, ed infine le condizioni generali quali l'orientamento, la luminosità, etc., di seguito analizzate e documentate dalle fotografie. (all.n°7)

Caratteristiche di posizione estrinseche

Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri di riferimento sono: la prossimità al centro la salubrità della zona, i collegamenti alle infrastrutture, la panoramicità, i parcheggi, i servizi, etc. Risulta esauriente la descrizione sopra esposta.

Caratteristiche tecniche

Rappresentano il grado di rifinitura dell'immobile, la superficie delle unità immobiliari, la presenza e la funzionalità degli impianti, la possibilità di parcheggi, etc. Assumono ai fini della valutazione un aspetto molto importante, difatti vengono trattate di seguito in modo analitico. Vedi documentazione fotografica. (all. n°7)

Caratteristiche produttive

Sono caratteristiche correlate con la redditività dell'immobile, in particolare il *reddito d'affitto*.

Calcolo Reddito d'affitto o Canone di Locazione

PT – sub 3 – C/6

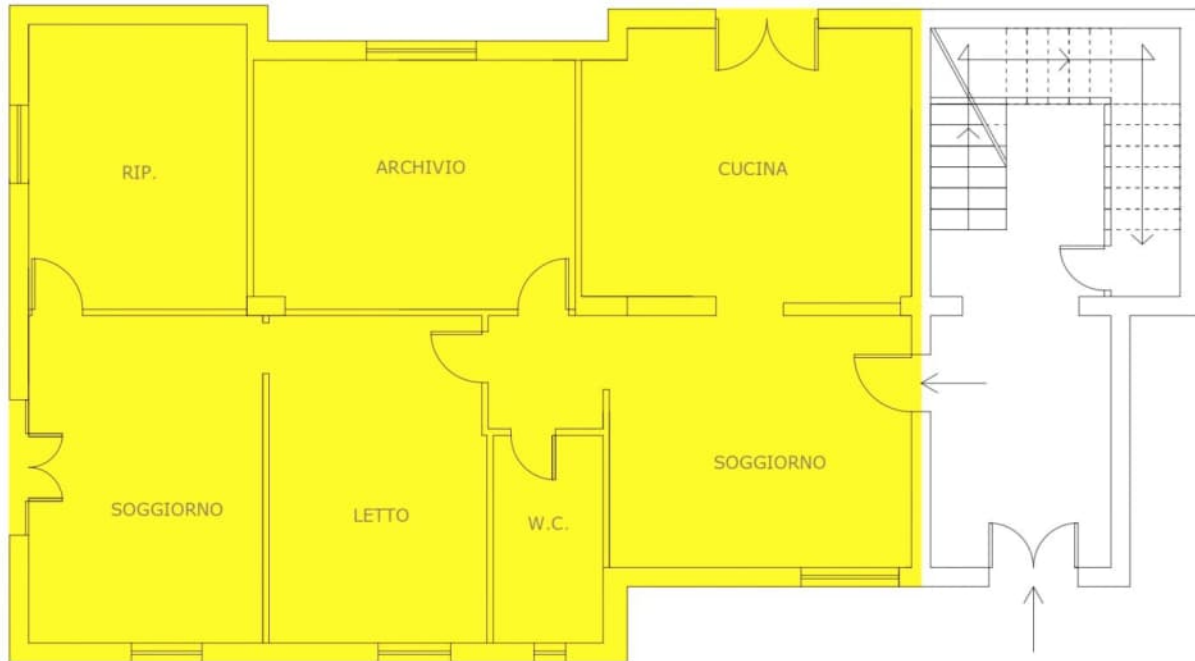
Il canone mensile di locazione presunto viene calcolato in base alle indicazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, che fissa tale valore tra 2 e 2,3 euro al mq. per i box-posti auto ed autorimesse(all.n°28).

Si fissa il valore di 2,0 euro al mq. e moltiplicato per la S.L. mq. 139,53 (all.n°9.a) si ricava un reddito da affitto mensile di euro 279,06

Garage 2,00 x 139,53 = euro mensili 279,06



sub 3-euro 270,00 - Totale affitto mensile



Superficie Totale Commerciale - 139,53 mq.

Norme UNI 10750:2005 D.P.R. n. 138-98 - Allegato c e UNI EN 15733-2011

Pr°-APPARTAMENTO - SUB 4

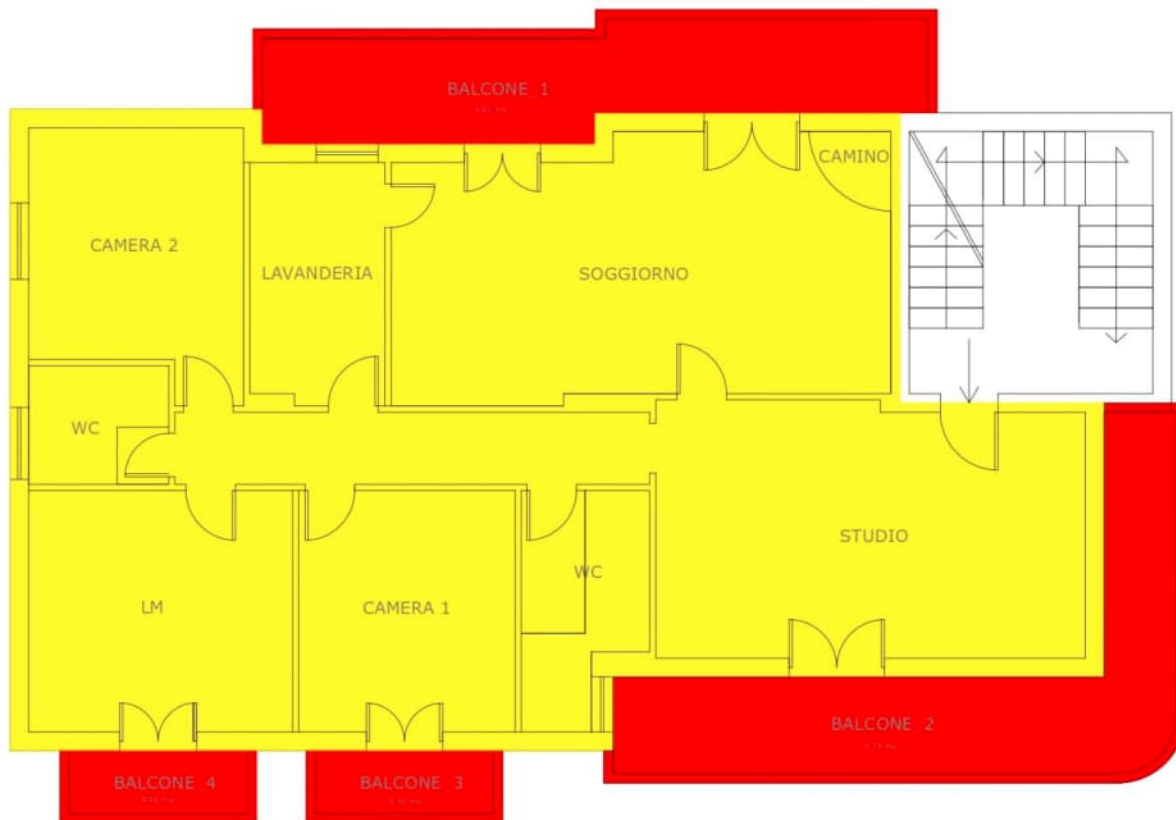
Il canone mensile di locazione presunto viene calcolato in base alle indicazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, che fissa tale valore tra 2,3 e 3,4 euro al mq. per le abitazioni civili (all.n°28).

Si fissa il valore di 2,80 euro al mq. e moltiplicato per la S.L. mq. 166,07 (all.n°9.b) si ricava un reddito da affitto mensile di euro 464,99

Appartamento 2,80 x 166,07 = euro mensili 464,99



euro 450,00 - Totale affitto mensile SUB 4



Superficie Totale Commerciale - 154,06 mq.



Superficie Totale Commerciale Balconi al 25% - 12,01 mq.

Norme UNI 10750:2005 D.P.R. n. 138-98 - Allegato c e UNI EN 15733-2011

P2°-APPARTAMENTO - SUB 5

Si fissa il valore di 2,80 euro al mq. e moltiplicato per la S.L. mq. 166,07 (all.n°9.c) si ricava un reddito da affitto mensile di euro 464,99

Appartamento 2,80 x 166,07 = euro mensili 464,99



euro 460,00 - Totale affitto mensile SUB 5

Lo stato di conservazione risulta ottimo.



Superficie Totale Commerciale - 154,06 mq.



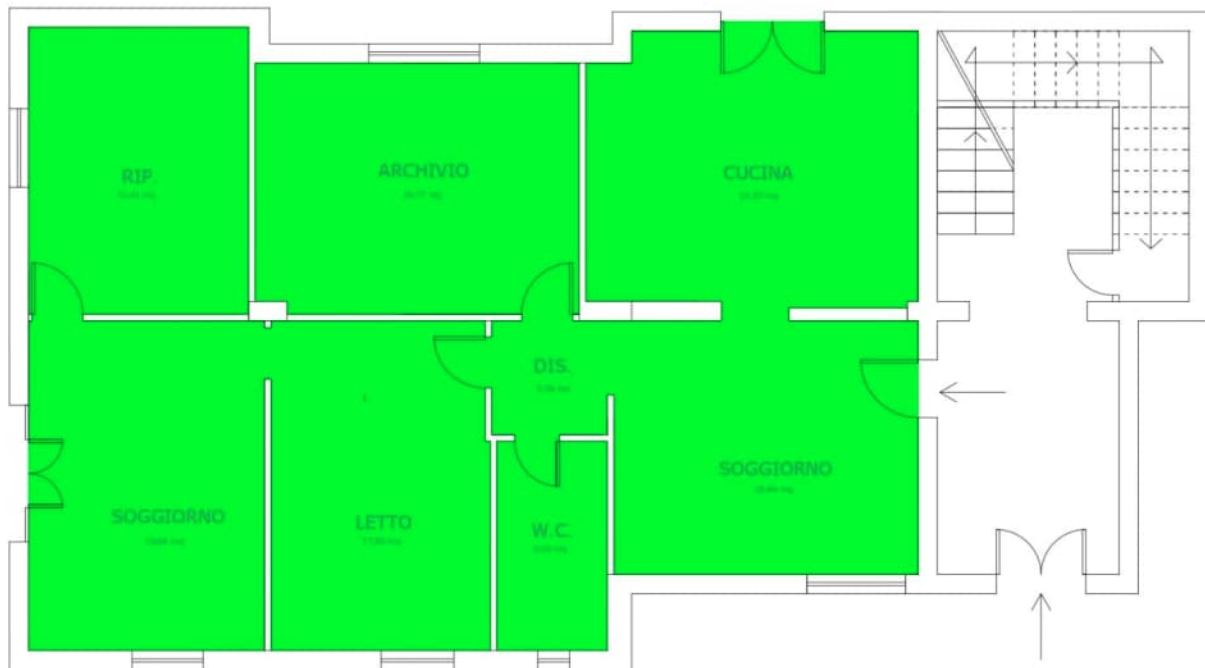
Superficie Totale Commerciale Balconi al 25% - 12,01 mq.

Norme UNI 10750:2005 D.P.R. n. 138-98 - Allegato c e UNI EN 15733-2011



Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato in base alla Norma UNI 10750 del 2005, del D.P.R. n. 138 del 1998 allegato c e UNI EN 15733 - 2011. Le stesse sono state riportate in pianta. (all.n°9.a - 9.b - 9.c - 9.d)

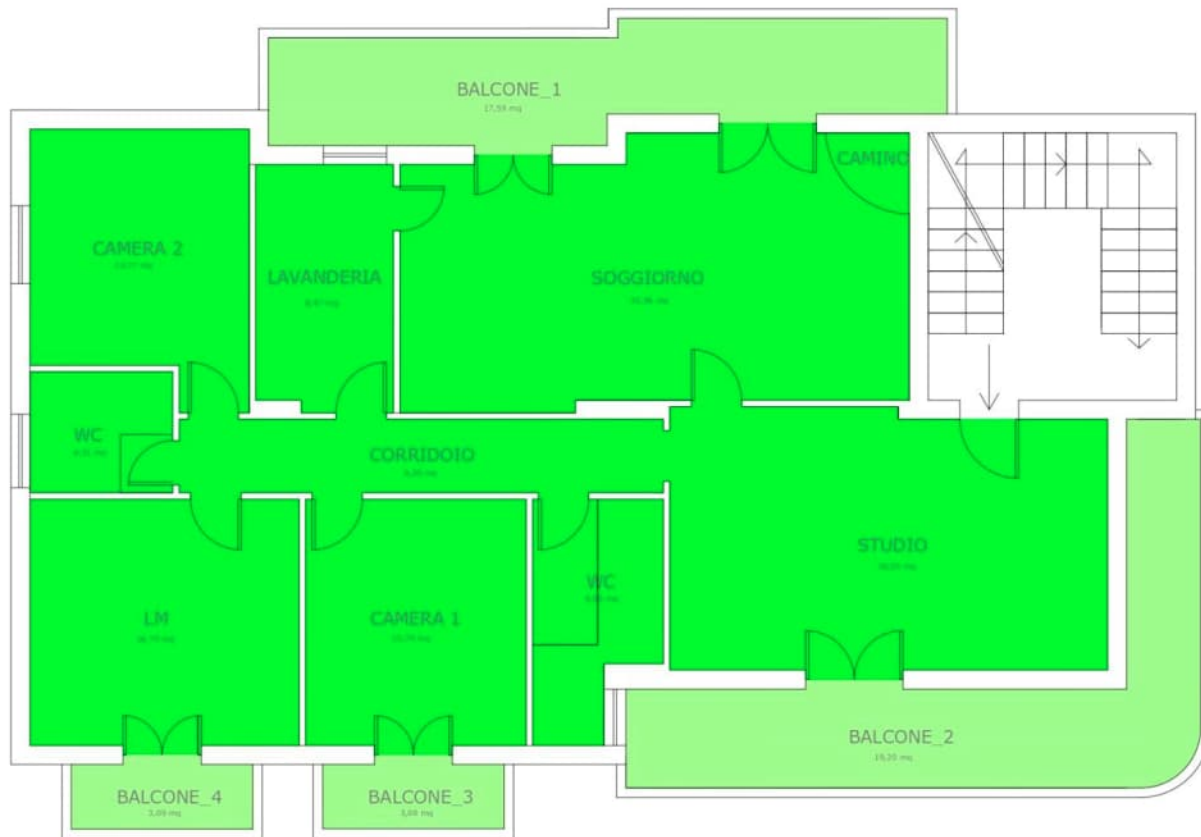
Piano Terra - Subalterno n. 3 (all.n°8.a)



Superficie Reale netta - 122,23 mq.



Piano 1° - Subalterno n. 4 (all.n°8.b)



Superficie Reale netta - 135,02 mq.



Superficie Reale Netta Balconi - 42,97 mq.



Piano 2° - Subalterno n. 5 (all.n°8.c)



Superficie Reale netta - 135,02 mq.



Superficie Reale Netta Balconi - 42,97 mq.



Piano 3°- Subalterno n. 7 in corso di costruzione (all.n°8.d)



Superficie Reale Netta - 116,80 mq.



Superficie Reale Netta Terrazzo - 45,84 mq.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Ricerca del più probabile Valore di Mercato

Si è proceduto analizzando numero tre immobili ubicati nell'intorno con caratteristiche simili al compendio staggito, riportando tutte le rispettive peculiarità in apposite tabelle di calcolo, in modo da ricavare sia i valori indicativi delle singole unità immobiliari sia il valore medio.

Si riportano di seguito le risultanze nelle tabelle elaborate:

Analisi e comparazione per campioni - (Forte - De Rossi)

Stima per Punti di Merito

Analisi dei Campioni

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K da 0,35 a 0,05)	Kmax	Kmin	CAMPIONE RILEVATO					Valore medio
			Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	
<i>Qualificazione infrastrutturale</i>								
A1	0,04	0	0,03	0,03	0,03			0,03
A2	0,07	0,02	0,05	0,05	0,05			0,05
A3	0,07	0,02	0,05	0,05	0,05			0,05
A4	0,1	0,01	0,08	0,08	0,08			0,08
A5								
<i>Qualificazione ambientale</i>								
A6	0,02	0	0,02	0,02	0,02			0,02
A7	0,02	0	0,01	0,01	0,01			0,01
A8	0,02	0	0,01	0,01	0,01			0,01
A9	0,01	0	0	0	0			0
A10								
<i>totale</i>	<i>0,35</i>	<i>0,05</i>	<i>0,25</i>	<i>0,25</i>	<i>0,25</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,25</i>
CARATTERISTICHE INTRINSECHE (K da 0,25 a 0,05)	Kmax	Kmin	CAMPIONE RILEVATO					Valore medio
			Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	
B1	0,1	0,01	0,08	0,03	0,03			0,046666667
B2	0,02	0,01	0,02	0,01	0,01			0,013333333
B3	0,04	0,01	0,03	0,01	0,02			0,02
B4	0,05	0,02	0,04	0,02	0,03			0,03
B5	0,02	0	0,02	0,02	0,02			0,02
B6	0,02	0	0,02	0,02	0,02			0,02
B7								
<i>totale</i>	<i>0,25</i>	<i>0,05</i>	<i>0,21</i>	<i>0,11</i>	<i>0,13</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,15</i>
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (K da 0,30 a 0,10)	Kmax	Kmin	CAMPIONE RILEVATO					Valore medio
			Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	
C1	0,05	0,01	0,02	0,03	0,04			0,03
C2	0,1	0,04	0,05	0,08	0,06			0,063333333
C3	0,05	0,01	0,02	0,03	0,04			0,03
C4	0,1	0,04	0,05	0,05	0,07			0,056666667
C5								
<i>totale</i>	<i>0,3</i>	<i>0,1</i>	<i>0,14</i>	<i>0,19</i>	<i>0,21</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,18</i>



CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (K da 0,10 a 0,05)		Kmax	Kmin	CAMPIONE RILEVATO					Valore medio
				Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5	
D1	esenzioni fiscali	0,04	0,01	0,01	0,01	0,01			0,01
D2	detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01			0,01
D3	limiti alla locazione	-0,02	0	0	0	0			0
D4	vincoli conseguenti alla locazione	-0,02	0	0	0	0			0
D5	condizioni manutentive delle parti comuni	0,02	0	0,01	0,01	0,01			0,01
D6	tipo di impianti di riscaldamento e consumi energetici	0,06	0,03	0,03	0,03	0,03			0,03
<i>totale</i>		<i>0,1</i>	<i>0,05</i>	<i>0,06</i>	<i>0,06</i>	<i>0,06</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,06</i>
CARATTERISTICHE (K da 1,00 a 0,25)		Kmax	Kmin	CAMPIONE RILEVATO					Valore medio
				CASO 1	CASO 2	CASO 3	CASO 4	CASO 5	
<i>totale</i>		<i>1</i>	<i>0,25</i>	<i>0,66</i>	<i>0,61</i>	<i>0,65</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,64</i>
Valore di mercato parametrico (euro/mq)				€ 816,67	€ 750,00	€ 1.208,33			€ 925,00

Valutazione del Bene

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K da 0,35 a 0,05)		Kmax	Kmin	Valore medio/ bene di riferimento	bene da stimare
<i>Qualificazione infrastrutturale</i>					
A1	prossimità al centro urbano	0,04	0	0,03	0,03
A2	accessibilità ai servizi pubblici	0,07	0,02	0,05	0,06
A3	accessibilità al trasporto pubblico	0,07	0,02	0,05	0,07
A4	presenza di servizi commerciali di base	0,1	0,01	0,08	0,09
A5					
<i>Qualificazione ambientale</i>					
A6	salubrità della zona	0,02	0	0,02	0,02
A7	contesto sociale	0,02	0	0,01	0,01
A8	assenza di rumori	0,02	0	0,01	0,01
A9	bassa densità edilizia	0,01	0	0	0
A10					
<i>totale</i>		<i>0,35</i>	<i>0,05</i>	<i>0,25</i>	<i>0,29</i>

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (K da 0,25 a 0,05)		Kmax	Kmin	Valore medio/ bene di riferimento	bene da stimare
B1	panoramicità o visibilità	0,1	0,01	0,046666667	0,05
B2	orientamento	0,02	0,01	0,013333333	0,01
B3	soleggiamento	0,04	0,01	0,02	0,03
B4	luminosità	0,05	0,02	0,03	0,03
B5	ventilazione	0,02	0	0,02	0,02
B6	salubrità del vano	0,02	0	0,02	0,02
B7					
<i>totale</i>		<i>0,25</i>	<i>0,05</i>	<i>0,15</i>	<i>0,16</i>



CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (K da 0,30 a 0,10)		Kmax	Kmin	Valore medio/ di riferimento	bene da stimare
C1	livello delle finiture	0,1	0,01	0,03	0,07
C2	presenza di ascensore	0,05	0,04	0,063333333	0,06
C3	dotazioni del bagno	0,05	0,01	0,03	0,04
C4	qualità degli infissi interni ed esterni	0,1	0,04	0,056666667	0,08
C5					
<i>totale</i>		<i>0,3</i>	<i>0,1</i>	<i>0,18</i>	<i>0,25</i>

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (K da 0,10 a 0,5)		Kmax	Kmin	Valore medio/ di riferimento	bene da stimare
D1	esenzioni fiscali	0,04	0,01	0,01	0,01
D2	detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione	0,02	0,01	0,01	0,01
D3	limiti alla locazione	-0,02	0	0	0
D4	vincoli conseguenti alla locazione	-0,02	0	0	0
D5	condizioni manutentive delle parti comuni	0,02	0	0,01	0,01
D6	tipo di impianti di riscaldamento e consumi energetici	0,06	0,03	0,03	0,03
D7					
<i>totale</i>		<i>0,1</i>	<i>0,05</i>	<i>0,06</i>	<i>0,06</i>

TOTALE CARATTERISTICHE (K da 1,00 a 0,25)		Kmax	Kmin	Valore medio/ di riferimento	bene da stimare
<i>totale punteggio</i>		<i>1</i>	<i>0,25</i>	<i>0,64</i>	<i>0,76</i>
Valore parametrico ragguagliato (Euro/mq)				€ 925,00	€ 1.098,44

Valore di Mercato

PT – sub 3 – C/6-Garage

Totale Valore = 122,23 x € 650,00 = 79.449,50 €

Appartamenti Pr° - Sub 4 e P2° - Sub 5

Pr° - Sub 4 Totale Valore = 147,03 (135,02+12,01) x 1.098,44 = € 161.503,63

P2° - Sub 5 Totale Valore = 147,47 (135,46+12,01) x 1.098,44 = € 161.986,94



Calcolo Stima per Capitalizzazione dei redditi

La capitalizzazione dei redditi ha due postulati:

- **Economico:** un bene vale quanto rende;
- **Finanziario:** se la durata del presente bene, e del flusso dei redditi, è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene.

Nel caso in esame la durata presunta del bene, e del flusso dei redditi, è illimitata, il valore del bene equivale all'accumulazione iniziale delle annualità per un numero infinito di anni.

La formula di riferimento è: $V_m = a/r$

Canone annuale lordo = $1.180\text{€}/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 14.160,00$

Le spese totali ammontano al 16% del canone lordo = $\text{€ } 2.265,60$
fissando:

la manutenzione al 6,0%, l'assicurazione al 1,50%, l'aliquota annua di ammortamento al 2,0%, tasse ed imposte 6,50%.

Canone annuale netto $14.160,00 - 2.265,60 = 11.894,40 \text{ €}$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, poiché trattasi di un manufatto del 1989 in zona centrale di Gallico in buona parte rifinito e ben mantenuto per come sopra esposto e come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Totale Valore Immobili = $11.894,40 \text{ €} / 0.035 = 339.840,00 \text{ €}$

Calcolo del Valore OMI

Calcolato su indicazione di valori indicati dalla Banca delle Quotazioni Immobiliari Anno 2020 - secondo semestre. (all.n°27)

Appartamenti Pr° - Sub 4 e P2° - Sub 5

Per le abitazioni civili valori sono da 630,00 a 930,00 euro/mq.



Attribuendo il valore di 910,00 euro/mq per lo stato conservativo dell'immobile si ottiene:

P1° - Sub 4 Totale Valore = 166,07 x € 910,00 = € 151.123,70

P2° - Sub 5 Totale Valore = 166,07 x € 910,00 = € 151.123,70

PT - sub 3 - C/6-Garage

I valori vanno da 375,00 a 420,00 euro/mq. Attribuendo il valore di 420,00 euro/mq. si ottiene:

Totale Valore = 139,53 x € 420,00 = € 58.602,60

Tetto di copertura a falde - vano tecnologico

P 3°- sub 7, piano 4° f.t

Per quanto esposto nella trattazione del quesito n. 6 sulla conformità della costruzione del tetto a falde con vano tecnico e delle relative autorizzazioni o eventuale realizzazione in violazione alla normativa urbanistico - edilizia non mi posso esprimere per mancanza degli elementi documentali di base.

La possibilità che il tetto si debba dover demolire rientra come fattore di aleatorietà del quale si potrà avere certezza soltanto all'esito dell'istruttoria delle pratiche di Condono e dell'art. 35 già presentate. Per tali motivi si procederà alla stima considerando solamente i costi di costruzione in base ai mq. coperti ed ulteriormente ridotti del 20%. Si aggiunge che un eventuale costo di demolizione pur non tenendolo in considerazione in questa fase, rientra nella stima come fattore di aleatorietà.





Superficie Totale Commerciale - 125,87 mq.



Superficie Totale Commerciale al 25% - 2,68 mq.



Superficie Commerciale Terrazzo al 35% fino a 25 mq, l'eccedenza è stata calcolata al 10 % -
TOTALE 10,93mq.

Norme UNI 10750:2005 D.P.R. n. 138-98 - Allegato c e UNI EN 15733-2011

Pertanto il valore viene calcolato attribuendo un costo di € 500,00 al mq.

Totale Valore = 139,48 (125,87+10,93+2,68) x € 500,00 = € 69.740,00



CONCLUSIONI

Valore Compendio Immobiliare

PT - sub 3 - C/6 - P1° - sub 4 - A/2 - P2° - sub 5 - A/2 - P 3° - sub 7 in corso di costruzione.

- € 472.680,07 (79.449,50 + 161.503,63 + 161.986,94 + 69.740,00) secondo il criterio del più probabile valore di mercato;
- € 409.580,00 (339.840,00 + 69.740,00) secondo la stima per capitalizzazione dei redditi, con affitto pari a 1.180€/mese;
- € 430.590,00 (58.602,60 + 151.123,70 x 2 + 69.740,00) secondo il Calcolo del Valore OMI.

Eseguendo media aritmetica si ottiene un valore pari a € 437.616,69

Si fissa il valore del Compendio Immobiliare in euro 440.000,00

Il valore del compendio, sopra dettagliatamente calcolato, viene decurtato del 20% per:

- istruttoria pratiche di Condono;
- per definizione permuta con atto notarile (strisce di terreno equiparabili che costituiscono gli accessi alle part. 628 e 523) porzione area cortilizia esterna;
- p.t. - garage (lavori di trasformazione da appartamento a garage);
- per il tetto a falde con vano tecnico, poiché non essendoci alcuna certezza documentale, si è previsto anche un eventuale costo per la demolizione che rientra come fattore di aleatorietà.

Tali problematiche sono state in dettaglio argomentate e trattate nella risposta al quesito n.6.

Il valore del Compendio Immobiliare stimato è di € 440.000,00 - 20% = € 352.000,00 dicendosi euro (trecentocinquantaduemila/00)

Si rammenta che ai fini della vendita:

si è stimata l'area cortilizia esterna, BCNC, come da effettiva consistenza, considerando l'area di fatto recintata, utilizzata ed utilizzabile dal debitore, ma non tenendo conto della superficie che pur essendo recintata grava su altra



particella (n.523). Procedendo in tal modo il valore dell'area esterna, come pertinenza, è implicitamente ricompresa nella stima del compendio;

il costo dei lavori edili di ripristino del piano terra a garage è nella percentuale di deprezzamento applicata;

si è provveduto alla redazione ed alla trasmissione ad APE - Calabria degli Attestati di Prestazione Energetica per i sub 4 e 5;

un eventuale costo di demolizione del tetto a falde con vano tecnico rientra nella stima come fattore di aleatorietà;

il fabbricato staggito risulta interamente costruito in assenza di titolo abilitativo;

le domande di Condonò, sopra riportate, riguardano tre piani fuori terra, con le rispettive destinazioni, p.t.-garage, p.1°-appartamento e p.2°-appartamento.

Si ribadisce che:

per ottenere i titoli abilitativi dei tre piani fuori terra si devono completare le due domande di Condonò Edilizio, poiché le oblazioni e gli "oneri concessori" risultano pagati ed allegati in fotocopia nella pratica presentata alla Provincia per il rilascio del Parere Paesaggistico, non potendo valutare in dettaglio il livello di istruttoria delle pratiche (non essendo presenti nell'archivio dell'Urbanistica) si è tenuto conto nella determinazione delle spese da affrontare come se fossero completamente da integrare, sono comprese nella percentuale di decurtazione;

sulla conformità della costruzione del tetto a falde con vano tecnico e delle relative autorizzazioni o eventuale realizzazione in violazione alla normativa urbanistico - edilizia non mi posso esprimere per mancanza degli elementi documentali di base;

il Parere Paesaggistici non costituisce Titolo Abilitativo.

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla descrizione dei luoghi e delle cose, calcolando la superficie commerciale in base alla Norma UNI 10750 del 2005, del D.P.R. n. 138 del 1998 allegato c e UNI EN 15733 - 2011, si è proceduto al calcolo del valore dell'immobile ottenendo:

Il valore del Compendio Immobiliare viene fissato in € 352.000,00
diconsi euro (trecentocinquantaduemila/00)



Al fine di predisporre avviso di vendita si riportano i dati da indicare:

- **garage**, individuato catastalmente al foglio n. 7 particella 628 sezione di Gallico, **subalterno 3**, zona censuaria 2 categoria C/6 garage, classe 3, consistenza 125 mq., superficie catastale totale 139 mq., rendita euro 200,13, indirizzo via San Martino n. 10 piano terra.
- **appartamento**, individuato catastalmente al foglio n. 7 particella 628 sezione di Gallico, **subalterno 4**, zona censuaria 2 categoria A/2 abitazioni di tipo civile, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 171 mq., totale escluse aree scoperte 162 mq., rendita euro 464,81, indirizzo via San Martino n. 10 piano 1 - Interno 2.
- **appartamento**, individuato catastalmente al foglio n. 7 particella 628 sezione di Gallico, **subalterno 5**, zona censuaria 2 categoria A/2 abitazioni di tipo civile, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 166 mq., totale escluse aree scoperte 157 mq., rendita euro 561,65, indirizzo via San Martino n. 10 piano 2.
- unità afferenti edificate su lastrico solare, individuata catastalmente al foglio n. 7 particella 628 sezione di Gallico, **subalterno 7**, in corso di costruzione, indirizzo via San Martino n. 10 piano 3,

ditta intestataria:

- [REDACTED] [REDACTED]
con diritti di proprietà per 1/2;
- [REDACTED] [REDACTED]
con diritti di proprietà per 1/2;

Valore immobile € 352.000,00 diconsi euro (trecentocinquantaduemila/00)

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazia il Sig. Giudice Dr.ssa Tiziana Drago per la fiducia accordatale.

Reggio Calabria 28 luglio 2021

Il C.T.U.

Arch. Elisa Zoccali



Allegati

Allegato 1: Comunicazione incarico tramite PEC;

Allegato 2: Giuramento dell'esperto stimatore;

Allegato 3: Accertamenti Conservatoria del Registro Immobiliare;

Allegato 4: Comunicazione I accesso;

Allegato 5.a: Verbale inizio operazioni peritali;

Allegato 5.b: Verbale prosieguo operazioni peritali;

Allegato 6.a: Rilievo metrico Stato di Fatto_Attacco a Terra;

Allegato 6.b: Rilievo metrico Stato di Fatto_Subalterno n. 3;

Allegato 6.c: Rilievo metrico Stato di Fatto_Subalterno n. 4;

Allegato 6.d: Rilievo metrico Stato di Fatto_Subalterno n. 5;

Allegato 6.e: Rilievo metrico Stato di Fatto_Subalterno n. 7;

Allegato 7: Documentazione fotografica;

Allegato 8.a: Superficie Reale Netta_Subalterno n. 3;

Allegato 8.b: Superficie Reale Netta_Subalterno n. 4;

Allegato 8.c: Superficie Reale Netta_Subalterno n. 5;

Allegato 8.d: Superficie Reale Netta_Subalterno n. 7;

Allegato 9.a: Superficie Commerciale_Subalterno n. 3;

Allegato 9.b: Superficie Commerciale_Subalterno n. 4;

Allegato 9.c: Superficie Commerciale_Subalterno n. 5;

Allegato 9.d: Superficie Commerciale_Subalterno n. 7;



Allegato 10: Estratto di mappa catastale;

Allegato 11: Elaborato planimetrico - Elenco subalterni;

Allegato 12: Documentazione catastale_Sub 5;

Allegato 13: Documentazione catastale_Sub 7;

Allegato 14: Documentazione catastale_Sub 3;

Allegato 15: Documentazione catastale_Sub 4;

Allegato 16: Richiesta certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;

Allegato 17: Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;

Allegato 18: Richiesta presa visione pratiche;

Allegato 19.a: PEC_Urbanistica_25.01.2021;

Allegato 19.b: PEC_Urbanistica_16.04.2021;

Allegato 20: Domanda di Condono Edilizio_4229

Allegato 21: Domanda di Condono Edilizio_4609;

Allegato 22: Frontespizio_Progetto di completamento fabbricato_arch. Borrello Giovanni;

Allegato 23: Schema grafico del fabbricato_arch. Melo Giovanni;

Allegato 24: Elaborati grafico - progettuali_arch. Melo Giovanni;

Allegato 25: Richiesta integrazione documentazione_Condono Edilizio Protocollo n.4609;

Allegato 26: Comunicazione di Inizio Lavori Edilizi_Pratica n. 551-15;

Allegato 27: Diffida_Comunicazione di Inizio Lavori Edilizi_Pratica n. 551-15;



Allegato 28: Valori OMI_Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari;

Allegato 29: Richiesta copia documentazione_Città Metropolitana di Reggio Calabria;

Allegato 30: Attestato di Prestazione Energetica_Subalterno 4;

Allegato 31: Attestato di Prestazione Energetica_Subalterno 5;

Allegato 32: Sovrapposizione_Stato di Fatto - Catastale;

Allegato 33: Relazione Tecnica - Illustrativa_Parere Paesaggistico;

Allegato 34: Rilascio Parere Paesaggistico.

