

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr.ssa Omissis

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. **69/2021** R.G.E.

Promossa da: **Omissis**

Contro: **Omissis**

* * * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Versione privacy

C.T.U. Arch. Omissis

PREMESSA E QUESITI

Con provvedimento di giorno 16 gennaio 2022, il Giudice dell'Esecuzione **Omissis**, ha notificato al sottoscritto Omissis (regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Reggio Calabria Sezione "A" - Settore "A" al n° 1596 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Reggio Calabria al n° 315), l'incarico di esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare **n. 69/2021** del R.G.Es. promossa da **OMISSIS** nei confronti di **Omissis**, tramite la proposizione di quesiti.

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;
- 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.

Con lo stesso provvedimento, il C.T.U. viene autorizzato a prestare il giuramento in forma telematica secondo il modello in calce alla presente ordinanza.

Conseguito l'incarico, si procede alla disamina degli atti d'ufficio presenti nel fascicolo telematico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di rispondere con dovizia ai quesiti posti, sono stati effettuati i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria Ufficio Provinciale Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali), l'ufficio urbanistica del Comune di Reggio Calabria e presso il settore tecnico regionale vigilanza e controllo OO.PP. norme sismiche di Reggio Calabria (ex Genio Civile), quindi, sono state inoltrate le richieste relative alle rispettive competenze.

Come espressamente richiesto nel mandato di nomina, prima di ogni altra attività, il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. depositata dal creditore pignorante, riscontrandone la piena regolarità.

Previo avviso tramite PEC, si convocano le parti presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Reggio Calabria, località Catona Via Romana n. 29, per il giorno 05 febbraio 2022 alle ore 09:00 al fine di dare inizio alle operazioni peritali. Qualche giorno prima della data stabilita per il sopralluogo il custode giudiziario, Omissis, comunica l'impossibilità di partecipare per problemi di salute, pertanto il sopralluogo viene rinviato al 19 febbraio 2022.

In tale data, alla presenza della sig.ra Omissis (presidente della Omissis), della sig.ra Omissis (vicepresidente della Omissis), dell'avv. Omissis (legale della Omissis) e del custode giudiziario, alle ore 09:00 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati (*vedi allegato 1 - verbale di sopralluogo*); il C.T.U. ha effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile posto al piano terra adibito ad asilo nido.

Giorno 24 febbraio 2022 alle ore 14:30 è stato eseguito il secondo sopralluogo presso gli immobili pignorati, siti in Reggio Calabria, località Catona Via Romana n. 29 (*vedi allegato 1 - verbale di sopralluogo*).

Alla presenza del custode giudiziario, il C.T.U. ha effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano primo.

Il terzo sopralluogo è stato eseguito giorno 03 marzo 2022 alle ore 09:00; il sottoscritto, coadiuvato da un collaboratore, ha proseguito le operazioni peritali, svolte nei precedenti sopralluoghi, eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico all'interno degli immobili oggetto di pignoramento (*vedi allegato 1 - verbale di sopralluogo*).

Giorno 12 marzo 2022, alle ore 09:00, è stato eseguito il quarto sopralluogo presso gli immobili pignorati, siti in Reggio Calabria, località Catona Via Romana n. 29 (*vedi allegato 1 - verbale di sopralluogo*). Alla presenza della sig.ra Omissis (presidente della Omissis), della sig.ra Omissis (vicepresidente della Omissis) e del custode giudiziario Omissis, il C.T.U. ha continuato le operazioni peritali dei precedenti sopralluoghi, eseguendo un rilievo planimetrico degli immobili oggetto di pignoramento e un idoneo corredo fotografico dei beni mobili ed arredi presenti all'interno dei predetti beni (*vedi allegato 1 - verbale di sopralluogo*).

A causa della complessità delle operazioni: riguardo la conformità degli immobili oggetto della presente perizia, alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative urbanistiche rilasciate, il C.T.U. ha richiesto, in data 06/04/2022, una proroga di giorni 60 per il deposito della relazione peritale, che gli è stata concessa, giorno 10/04/2022, dal G.E. Omissis.

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

Come già dichiarato, il C.T.U., prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. depositata dal creditore, riscontrandone la piena regolarità; il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Dall'esame della predetta documentazione, si è constatato che:

- a) la certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo o originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento;
- b) il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale né quello storico;
- c) i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, sono indicati nella predetta certificazione notarile.

Dalla documentazione allegata agli atti e dalle successive indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili, a tutto il 28/04/2022, risultano le seguenti formalità *(vedi allegato 2 - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)*:

1) Iscrizione contro del 08/06/2009

Ipoteca volontaria derivante da 0176 - concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio Omissis del 04/06/2009 numero di repertorio 3064/1745

A Favore:

- Omissis – Società Cooperativa per Azioni con sede in Padova C.F. Omissis
- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

- Omissis Società Cooperativa con sede in Reggio Calabria C.F. Omissis -
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Estremi: Registro gen. n. 9486 - Registro part. n. 1457 del 08/06/2009

Sui seguenti beni:

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 - 1) Immobile sito in Reggio Calabria Via Romana n. 27 identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio CNA/6 particella 55 sub 1 categoria C/1;
 - 2) Immobile sito in Reggio Calabria Via Romana n. 31 identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio CNA/6 particella 55 sub 2 categoria C/6;
 - 3) Immobile sito in Reggio Calabria Via Romana n. 29 identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio CNA/6 particella 55 sub 3, 4 e 5 categoria A/2.

2) Inscrizione contro del 17/02/2012

Ipoteca volontaria derivante da 0168 - concessione a garanzia di mutuo, a rogito del Notaio Omissis del 15/02/2012 numero di repertorio 6960/4207

A Favore:

- OMISSIS S.p.A. con socio unico con sede in Roma C.F. Omissis - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

- Omissis Società Cooperativa con sede in Reggio Calabria C.F. Omissis -
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Estremi: Registro gen. n. 3152 - Registro part. n. 196 del 17/02/2012

Sui seguenti beni:

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 - 1) Immobile sito in Reggio Calabria Via Romana n. 27 identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio CNA/6 particella 55 sub 1 categoria C/1;

- 2) Immobile sito in Reggio Calabria Via Romana n. 31 identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio CNA/6 particella 55 sub 2 categoria C/6;
- 3) Immobile sito in Reggio Calabria Via Romana n. 29 identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio CNA/6 particella 55 sub 3, 4 e 5 categoria A/2.

3) Trascrizione contro del 15/09/2021

Atto giudiziario del 10/06/2021 rep. 949/2021 - 726 Verbale di Pignoramento immobili - Pubblico Ufficiale Tribunale di Reggio Calabria

A Favore:

- Omissis – Società Cooperativa per Azioni con sede in Padova C.F. Omissis - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

- Omissis con sede in Reggio Calabria C.F. Omissis - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Estremi: Registro gen. n. 15605 - Registro part. n. 13161 del 15/09/2021

Sui seguenti beni:

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 - 1) Immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al foglio CNA/6 particella 55 sub 9, categoria A/10;
 - 2) Immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria al foglio CNA/6 particella 55 sub 10, categoria A/2.

Come previsto dal mandato di nomina di C.T.U., lo scrivente ha preliminarmente acquisito la necessaria ed opportuna documentazione, presso gli uffici competenti, per la corretta identificazione dei beni pignorati e più precisamente (*vedi allegato 3 - visure catastali*):

- Estratto di mappa catastale;
- Visure storiche catastali;
- Elaborato planimetrico;
- Planimetrie catastali.

È stato inoltre acquisito, per la particella in cui sono collocati gli immobili oggetto di pignoramento, il relativo certificato di destinazione urbanistica del terreno (*vedi allegato 4 - certificato P.R.G. e vincoli inibitori*).

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.

Descrizione dell'immobile, confini e dati catastali attuali:

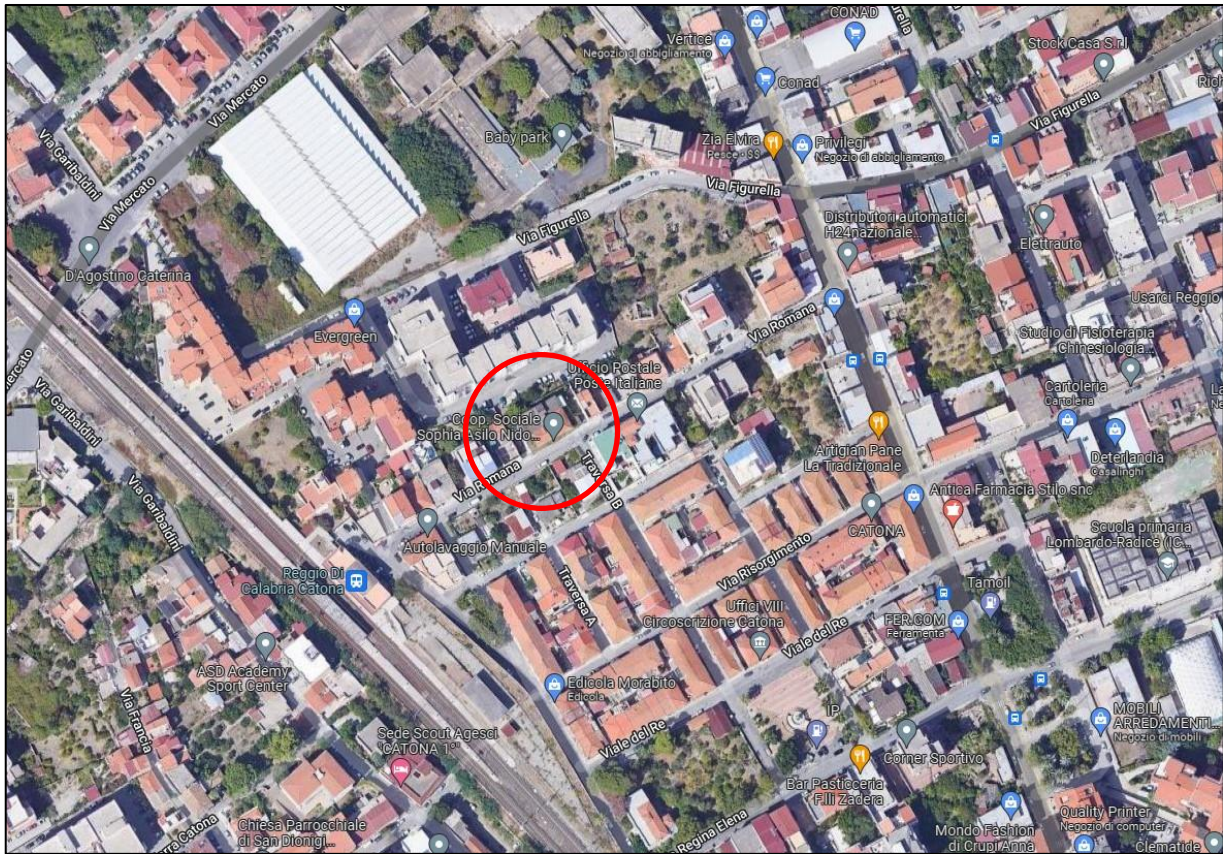
Bene 1) L'immobile in oggetto si trova in Reggio Calabria località Catona Via Romana n. 29.

La zona risulta edificata e dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; i servizi offerti sono molto buoni, tutti poco distanti e facilmente raggiungibili anche a piedi. Sono infatti presenti: diverse attività commerciali, scuole pubbliche, asili, chiese, distributori di carburante, tabacchini, bar, pizzerie e rosticcerie, supermercati, la fermata ferroviaria della stazione Reggio Calabria - Catona.

L'immobile si trova a:

- 13,2 Km dalla stazione centrale di Reggio Calabria;
- 16,2 Km dall'aeroporto dello stretto di Reggio Calabria;

- 10,0 Km dal porto di Reggio Calabria:
- 5,0 Km dal porto di Villa San Giovanni (RC) imbarchi per Messina.



Ortofoto dell'area con indicazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto ed il suo contesto

Si tratta di un'unità immobiliare adibita a scuola materna e primaria di superficie calpestabile di circa mq 293,00, posta al piano terra di un maggiore fabbricato a tre piani f.t.; l'immobile ha una struttura mista in cemento armato e muratura portante.

L'accesso al fabbricato è garantito da un portone in legno.

Esternamente i prospetti si presentano intonacati e in cattivo stato conservativo, ricoperti per la maggior parte da piante rampicanti dotate di un fusto flessibile che si sviluppa verso l'alto occupando gran parte dei prospetti; solamente le facciate oggetto di ampliamento, realizzato nel 2010, si presentano in buono stato conservativo. Nel suo insieme lo stato di conservazione del fabbricato, in cui ricade il compendio pignorato, è da ritenersi scadente.

Di pertinenza dell'intero fabbricato vi è una corte esterna (identificata con il sub 8 come bene comune ai sub 9 e 10) di superficie utile di circa mq 330,00, a cui si può accedere o dalla Via Romana, attraverso due cancelli in ferro, o dall'interno dell'unità immobiliare adibita a scuola posta al piano terra (**Bene 1**);

attorno al fabbricato vi è un marciapiede perimetrale in marmette di cemento.

All'unità immobiliare adibita a scuola materna e primaria si accede attraverso due porte in legno massello (si presentano in condizioni deteriorate), dall'androne d'ingresso (identificato con il sub 7 come bene comune ai sub 9 e 10) del fabbricato posto al piano terra; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro di colore verde, le porte interne in legno tamburato.

Sono presenti i seguenti impianti: idrico - sanitario, elettrico, fognario e telefonico collocati sottotraccia.

L'impianto elettrico, è stato realizzato secondo le normative vigenti all'epoca della sua realizzazione (2013).

Il bene immobile, è composto dai seguenti vani (*vedi allegato 5 - piante planimetriche*):

- **Ingresso**: superficie di circa mq 25,00, identificato con il sub 7 come bene comune per le due unità immobiliari (sub 9 e 10). Una parte del pavimento, così come i gradini della scala che permette l'accesso al piano soprastante, sono rivestiti con lastre di marmo; parte, è in mattonelle di graniglia di dimensioni 20 × 20. La ringhiera del vano scala è formata da colonnine in graniglia di cemento. Sono presenti due porte a due ante in legno massello, che danno accesso all'unità immobiliare adibita a scuola materna e primaria (**Bene 1**), posta al piano terra e identificata con il sub 9. Il soffitto è decorato a cassettoni in gesso; sulle pareti, sono presenti dei decori in stucco.
- **Aula 1**: superficie di circa mq 35,00 con le pareti e i soffitti rifiniti con intonaco naturale e tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco; la pavimentazione interna è in listelli di legno di dimensioni 138 × 20. Il controsoffitto è realizzato in pannelli di cartongesso, in cui sono incassate 6 plafoniere; l'altezza netta interna è pari a 3,00 metri. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro di colore verde e la porta esterna (uscita di sicurezza), che dà accesso al cortile, è dotata di maniglione antipanico. E' presente una pompa di calore a parete.
- **WC 1**: servizio igienico per bambini, di superficie di circa mq 8,90, dotato di 6 vasi e 2 lavabi in ceramica smaltata. Le pareti, fino all'altezza di metri 2,00, sono rivestite con piastrelle in ceramica, la rimanente parte e i soffitti, sono rifiniti con intonaco naturale e tinteggiate con pittura lavabile di colore

bianco; la pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni 50 × 50. La finestra è in alluminio colore verde a vasistas. L'altezza netta interna è pari a 4,10 metri.

- **Aula 2:** superficie di circa mq 29,00 con le pareti e i soffitti rifiniti con intonaco naturale e tinteggiate con pittura lavabile di vari colori; la pavimentazione interna è in listelli di legno di dimensioni 138 × 20. Il controsoffitto è realizzato in pannelli di cartongesso, in cui sono incassate 5 plafoniere; l'altezza netta interna è pari a 3,00 metri. La porta esterna in alluminio e vetro color verde (uscita di sicurezza), che dà accesso al cortile, è dotata di maniglione antipanico. E' presente una pompa di calore a parete.
- **Aula 3:** superficie di circa mq 33,40 con le pareti e i soffitti rifiniti con intonaco naturale e tinteggiate con pittura lavabile di vari colori; la pavimentazione interna è in listelli di legno di dimensioni 138 × 20. Il controsoffitto è realizzato in pannelli di cartongesso, in cui sono incassate 3 plafoniere; l'altezza netta interna è pari a 3,00 metri. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro color verde e la porta esterna (uscita di sicurezza), che dà accesso al cortile, è dotata di maniglione antipanico. E' presente una pompa di calore a parete.
- **WC 2:** servizio igienico per bambini, di superficie di circa mq 5,20, dotato di 3 vasi e 2 lavabi in ceramica smaltata. Le pareti, fino all'altezza di metri 2,00, sono rivestite con piastrelle in ceramica, la rimanente parte e i soffitti, sono rifiniti con intonaco naturale e tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco; la pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni 50 × 50. La finestra è in alluminio colore verde a vasistas. L'altezza netta interna è pari a 4,10 metri.
- **WC 3:** spogliatoio e servizio igienico per adulti, di superficie di circa mq 5,20, dotato di 1 vaso e 1 lavabo in ceramica smaltata. Le pareti, fino all'altezza di metri 2,00, sono rivestite con piastrelle in ceramica, la rimanente parte e i soffitti, sono rifiniti con intonaco naturale e tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco; la pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni 50 × 50. L'altezza netta interna è pari a 4,10 metri.
- **WC 4:** servizio igienico per adulti, di superficie di circa mq 3,75, dotato di 1 vaso e 1 lavabo in ceramica smaltata. Le pareti, fino all'altezza di metri 2,00, sono rivestite con piastrelle in ceramica, la rimanente parte e i soffitti, sono

rifiniti con intonaco naturale e tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco; la pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni 50 × 50. La finestra è in alluminio colore verde a vasistas. L'altezza netta interna è pari a 4,10 metri

- **Cucina:** vano adibito a cucina, di superficie di circa mq 15,80, con le pareti rivestite con mattonelle in ceramica smaltate di dimensioni 30 × 60 fino all'altezza di metri 2,10; la rimanente parte delle pareti e i soffitti, sono rifiniti con intonaco naturale e tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco. Il pavimento è in gres porcellanato di dimensioni 50 × 50. La porta esterna in alluminio e vetro color verde (uscita di sicurezza), che dà accesso al cortile, è dotata di maniglione antipanico. E' presente il quadro elettrico conforme alla normativa vigente e una presa a muro industriale 380V. Di pertinenza vi è un ripostiglio, di superficie di circa mq 2,70, con il pavimento in gres porcellanato di dimensioni 50 × 50 e le pareti e i soffitti rifiniti con intonaco naturale e tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco.
- **Aula 4:** superficie di circa mq 127,60, con le pareti e i soffitti rifiniti con intonaco naturale e tinteggiate con pittura lavabile di vari colori; la pavimentazione interna è in listelli di legno di dimensioni 138 × 20. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro color verde e le porte esterne (uscite di sicurezza), che danno accesso al cortile, sono dotate di maniglione antipanico. L'altezza netta interna è pari a 4,10 metri; nel soffitto sono presenti 7 plafoniere. Vi è nel soffitto la presenza di una parte controsoffittata, realizzata in pannelli di cartongesso, in cui sono incassate 4 plafoniere.
- **Corridoio:** superficie di circa mq 24,20, con le pareti e i soffitti rifiniti con intonaco naturale e tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco; la pavimentazione interna è in listelli di legno di dimensioni 138 × 20. L'altezza netta interna è pari a 4,10 metri.
- **Vano interrato:** si accede dal corridoio attraverso una porta in legno e una scala in cemento. L'accesso al predetto ripostiglio è stato impedito da materiale vario depositato in maniera disordinata sulle scale e, inoltre, un odore sgradevole irrespirabile ha reso impossibile proseguire per effettuare l'ispezione.

L'intero bene, all'interno si presenta in mediocri condizioni di conservazione

e manutenzione (*vedi allegato 6 - documentazione fotografica*).

L'immobile è così censito (*vedi allegato 3 - visure catastali*)

Comune	Sez. Urb	Fg	P.IIIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
Reggio di Calabria	CNA	6	55	9	2	A/10	1	13 vani	Totale 344 mq	€ 2.014,18
Indirizzo	Via Romana n. 27 piano terra e s1									
Intestati										
Omissis				CODICE FISCALE Omissis			Proprietà per 1/1			

Catastalmente confina a Nord con fabbricato particella 1001, a Est con proprietà Omissis, a Sud con la Via Romana e ad Ovest con proprietà Omissis/Omissis, salvo altri.

Il sottoscritto CTU, dopo un'accurata verifica dello stato di fatto attuale dell'immobile, personalmente acquisita in sede di sopralluogo e confrontata con l'opportuna documentazione reperita presso gli uffici competenti, rileva quanto segue: **il bene in oggetto non è censito correttamente** a quanto riportato nella planimetria e nei certificati catastali. Dalla visura catastale allegata, risulta che l'immobile attualmente è censito come categoria A/10 (uffici e studi privati). Pertanto, valutando i seguenti parametri: che l'immobile allo stato attuale è adibito a scuola privata, che un eventuale acquirente potrebbe destinarlo ad un uso diverso da quello attuale dopo avere ottenuto le necessarie autorizzazioni urbanistiche ed edilizie, tutti i costi necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile, che il bene è facilmente identificabile nonostante tale difformità, il sottoscritto C.T.U. ritiene che si potrebbe anche non procedere all'adeguamento catastale del bene. Rimarrà, ad esclusiva cura e spese dell'acquirente, il compito di regolarizzarlo. Il sottoscritto C.T.U., in fase di stima dell'immobile, terrà conto delle spese necessarie per la predetta regolarizzazione.

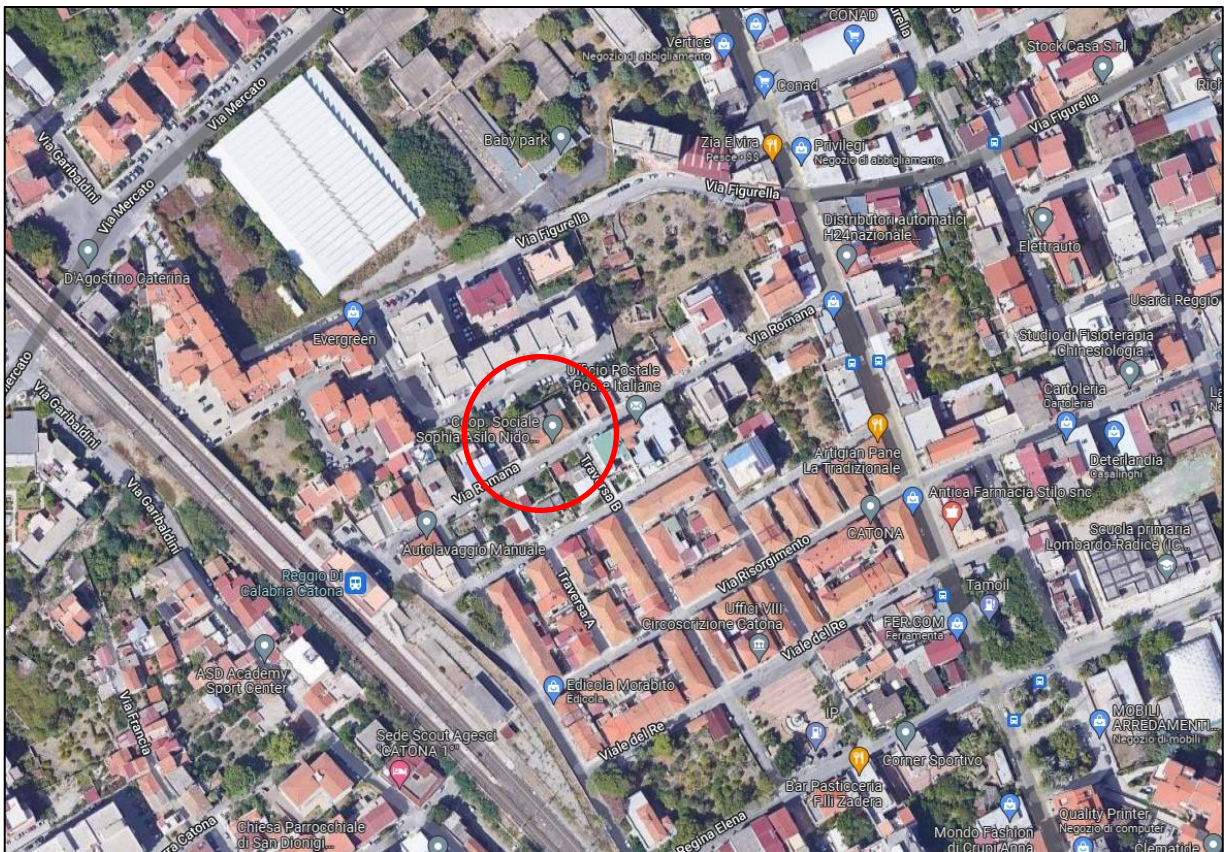
L'immobile non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica; pertanto, il sottoscritto, come da incarico conferitogli, ha provveduto alla sua redazione e successiva trasmissione al sistema informativo (APE Calabria) della Regione Calabria. La classe energetica dell'immobile risulta pari a **G** (*vedi allegato 7 - attestati di prestazione energetica*).

Bene 2) L'immobile in oggetto si trova in Reggio Calabria località Catona Via Romana n. 29.

La zona risulta edificata e dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; i servizi offerti sono molto buoni, tutti poco distanti e facilmente raggiungibili anche a piedi. Sono infatti presenti, diverse attività commerciali, scuole pubbliche, asili, chiese, distributori di carburante, tabacchini, bar, pizzerie e rosticcerie, supermercati, la fermata ferroviaria della stazione Reggio Calabria - Catona.

L'immobile si trova a:

- 13,2 Km dalla stazione centrale di Reggio Calabria;
- 16,2 Km dall'aeroporto dello stretto di Reggio Calabria;
- 10,0 Km dal porto di Reggio Calabria:
- 5,0 Km dal porto di Villa San Giovanni (RC) imbarchi per Messina.



Ortofoto dell'area con indicazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto ed il suo contesto

Si tratta di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione di superficie calpestabile di circa mq 208,00, posta al piano primo di un maggiore fabbricato a tre piani f.t.; il fabbricato ha una struttura mista in cemento armato e muratura portante.

L'accesso al fabbricato è garantito da un portone in legno.

Esternamente i prospetti si presentano intonacati e in cattivo stato conservativo, ricoperti per la maggior parte da piante rampicanti dotate di un fusto flessibile che si sviluppa verso l'alto occupando gran parte dei prospetti; solamente le facciate oggetto di ampliamento realizzato nel 2010, si presentano in buon stato conservativo. Nel suo insieme lo stato di conservazione del fabbricato in cui ricade il compendio pignorato è da ritenersi scadente.

Di pertinenza dell'intero fabbricato, vi è una corte esterna (identificata con il sub 8 come bene comune ai sub 9 e 10) di superficie di circa mq 330,00, a cui si può accedere o dalla Via Romana attraverso due cancelli in ferro, o dall'interno dell'unità immobiliare adibita a scuola materna e primaria posta al piano terra (**Bene 1**); attorno al fabbricato, vi è un marciapiede perimetrale in marmette di cemento.

All'unità immobiliare posta al piano primo, si accede dal piano terra del fabbricato, attraverso l'androne d'ingresso (identificato con il sub 7 come bene comune ai sub 9 e 10) e una scala interna che porta al piano superiore.

Una parte del pavimento dell'ingresso, così come i gradini della scala che permette l'accesso al piano soprastante, sono rivestiti con lastre di marmo; parte, è in mattonelle di graniglia di dimensioni 20 × 20. La ringhiera del vano scala è formata da colonnine in graniglia di cemento. Nell'androne d'ingresso, sono presenti due porte a due ante in legno massello (si presentano in condizioni deteriorate), che danno accesso all'unità immobiliare adibita a scuola materna e primaria (**Bene 1**) posta al piano terra e identificata con il sub 9. Il soffitto è decorato a cassettoni in gesso; nelle pareti, sono presenti dei decori in stucco.

Il vano scala al piano primo (identificato con il sub 7 come bene comune ai sub 9 e 10), ha le pareti rivestite con decori in gesso e il soffitto a cassettoni; sono presenti, nel tetto un lucernario in ferro e tre finestre nelle pareti, munite di inferriate, che permettono il passaggio della luce naturale all'interno dell'immobile posto al piano primo.

L'immobile è composto da 7 vani, una cucina e due bagni; tutti gli ambienti, sono adeguatamente areati ed illuminati naturalmente (*vedi allegato 5 - piante planimetriche*).

Il pavimento dei vani 1 e 3 è in mattonelle di graniglia di dimensioni cm 20 ×

20, quello dei vani 5, 6 e 7 è in moquette, quello dei vani 2, 4 e del corridoio è in mattonelle di ceramica cm 20 × 20; quello della cucina è in mattonelle di ceramica bicolore cm 5 × 10 e il rivestimento è in mattonelle di ceramica smaltata lucida gialla cm 15 × 7,5 per un'altezza di metri 2,10.

Il bagno ha il pavimento in fogli di pvc e le pareti rifinite con intonaco naturale e tinteggiate con pittura lavabile; è dotato di lavabo, vasca e sanitari (wc e bidet).

Il WC, adiacente al vano scale che porta al piano copertura, ha il pavimento in mattonelle di ceramica cm 20 × 10 colore grigio e il rivestimento in mattonelle di ceramica smaltata lucida bianca di dimensioni cm 15 × 15 per un'altezza di metri 1,95; è dotato di lavabo, box doccia e wc.

Le pareti dei vani sono intonacate e tinteggiate e, in alcune, sono presenti dei decori in gesso; anche il soffitto presenta decori in gesso. L'altezza netta interna è di 4,20 metri.

Gli infissi esterni (tutti in condizioni deteriorate) sono in legno, completi di persiane in legno e inferriate in ferro; i portoncini d'ingresso dell'unità abitativa sono in legno massello, così come le porte interne, che si presentano con delle cornici decorative.

Sono presenti i seguenti impianti: idrico - sanitario, elettrico, fognario, collocati sottotraccia; si presentano tutti obsoleti e non funzionali

Di pertinenza dell'immobile c'è un terrazzo posto a est, è accessibile e con una superficie calpestabile di circa mq 42,00; il piano di calpestio è protetto dalla guaina bituminosa. E' presente una struttura di copertura in ferro scatolare con sovrastante telone in pvc; il parapetto è formato da pilastrini in cemento e tubolari in metallo.

Dal lato opposto, ad ovest, è presente il solaio di copertura dell'immobile sottostante, di superficie calpestabile di circa mq 49,00, a cui non si può accedere, per via di inferriate esterne chiuse; allo stato attuale non è possibile adoperarlo, in quanto lo stesso si presenta privo di parapetto e/o ringhiera di protezione.

L'appartamento al suo interno si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione (*vedi allegato 6 - documentazione fotografica*); gran parte delle pareti e dei soffitti si presentano ammalorati con distacco dell'intonaco e dei decori in gesso e con la presenza di macchie di umidità.

In un vano si nota il distacco totale dell'intonaco di una porzione del soffitto, fino a intravedersi l'orditura primaria in legno della copertura.

Sia le porte interne che quelle esterne si presentano in cattive condizioni di conservazione e manutenzione; in molti infissi i vetri sono rotti.

Dalla predetta unità immobiliare è possibile accedere, tramite una scala con i gradini in cemento, al piano copertura.

Parte del piano copertura (posto al secondo piano), è calpestabile ed è protetto dalla guaina bituminosa, parte è occupata dal tetto a falde dell'immobile sottostante. E' presente altresì un lucernario in ferro (consente il passaggio della luce naturale nel vano scala) e un vano tecnico, di superficie calpestabile di circa mq 16,00 e di altezza netta interna di 2,10 metri.

Nel vano tecnico, posto al piano secondo, gli intonaci sono ammalorati e sono presenti anche delle lesioni verticali lungo le pareti che attraversano il solaio; è privo sia delle finestre e che delle porte.

Allo stato attuale, l'intera unità immobiliare non è utilizzabile.

L'immobile è così censito (*vedi allegato 3 - visure catastali*)

Comune	Sez. Urb	Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
Reggio di Calabria	CNA	6	55	10	2	A/2	3	9,5 vani	Totale 292 mq	€ 711,42
Indirizzo	Via Romana n. 27 piano 1 e 2									
Intestati										
Omissis				CODICE FISCALE Omissis			Proprietà per 1/1			

Catastalmente confina a Nord con fabbricato particella 1001, a Est con proprietà Omissis, a Sud con la Via Romana e ad Ovest con proprietà Omissis/Omissis, salvo altri.

Il sottoscritto CTU, dopo un'accurata verifica dello stato di fatto attuale dell'immobile, personalmente acquisita in sede di sopralluogo e confrontata con l'opportuna documentazione reperita presso gli uffici competenti, rileva quanto segue: **il bene in oggetto non è censito correttamente** secondo quanto riportato nella planimetria e nei certificati catastali. Dalla planimetria catastale allegata, si evince che non è riportato correttamente il piano secondo; manca la rappresentazione grafica del vano tecnico e della parte occupata dalle falde. Occorre evidenziare anche (è irrilevante ai fini del calcolo della rendita catastale

e della consistenza dell'immobile) che: nella pianta dell'appartamento posto al piano primo, non sono riportate correttamente alcune porte degli ambienti interni. Pertanto, valutando i seguenti parametri: la tempistica, i costi necessari per la regolarizzazione catastale, il fatto che il bene è facilmente identificabile nonostante tale difformità, il sottoscritto C.T.U. ritiene che si potrebbe anche non procedere all'adeguamento catastale dell'immobile; rimarrà, ad esclusiva cura e spese dell'acquirente, il compito di regolarizzarlo. Il sottoscritto C.T.U., in fase di stima dell'immobile, terrà conto delle spese necessarie per la predetta regolarizzazione.

L'immobile non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica; pertanto, il sottoscritto, come da incarico conferitogli, ha provveduto alla sua redazione e successiva trasmissione al sistema informativo (APE Calabria) della Regione Calabria. La classe energetica dell'immobile risulta pari a **F** (*vedi allegato 7 - attestati di prestazione energetica*).

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 C.T.U., dopo aver effettuato le opportune indagini peritali, può affermare che: per i seguenti immobili pignorati non vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento; nell'atto di pignoramento notificato in data 10/06/2021, i beni vengono descritti: *“fabbricato di vecchia costruzione a tre piani fuori terra costituito da due locali a pianoterra, il primo della consistenza di metri quadrati 27 e il secondo della consistenza di metri quadrati*

93 e da una unità immobiliare della consistenza di vani catastali undici virgola cinque che si sviluppa su piano terra, piano primo e piano secondo”.

Allo stato attuale, i beni pignorati consistono in un fabbricato a tre piani fuori terra costituito da un'unità immobiliare adibita a scuola materna e primaria posta al piano terra oltre corte esterna di pertinenza e un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano primo, oltre corte esterna di pertinenza posta al piano terra e vano tecnico posto al piano secondo (vedi quesito precedente).

I dati catastali riportati nel predetto atto di pignoramento, sono riportati correttamente:

- a) Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria Sezione Urbana di Catona al foglio 6 particella 55 sub 9 categoria A/10 classe 1;
- b) Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria Sezione Urbana di Catona al foglio 6 particella 55 sub 10 categoria A/2 classe 3.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che **i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono comunque l'individuazione dei beni.**

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 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)**

Alla data di trascrizione del pignoramento (15/09/2021), gli immobili risultano in capo al debitore esecutato Omissis con sede in Reggio Calabria C.F. Omissis

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla Omissis per atto di compravendita a rogito del Notaio Omissis di Gioia Tauro (RC) del 04/06/2009 rep. n. 3063, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 08/06/2009 ai numeri 6921 R.P. e 9485 R.G.

Di seguito, sulla base della certificazione notarile reperita e le ispezioni ipotecarie agli atti, si procede 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 (*vedi allegato 8 – proprietà e provenienza dei beni*):

- 1) Dichiarazione di successione del defunto Omissis, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 25/06/1984 ai numeri 8912 R.P. e 9947 R.G.;
- 2) Atto di integrazione di legittima a rogito del Notaio Omissis di Reggio Calabria del 24/09/1982, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 04/10/1982 ai numeri 11565 R.P. e 13048 R.G.;
- 3) Verbale di pubblicazione di testamento olografo a rogito del Notaio Omissis di Reggio Calabria del 26/10/1981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 11/12/1981 ai numeri 14449 R.P. e 16027 R.G.

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

Secondo lo strumento urbanistico comunale vigente, il suolo, sul quale è edificato il fabbricato, ricade in Zona Omogenea **B - Ristrutturazione** (*vedi allegato 4 - certificato P.R.G. e vincoli inibitori*).

In relazione al nuovo **Piano Strutturale Comunale** (P.S.C.) e **Regolamento**

Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.), ricade negli ambiti territoriali (A.t.u.) parte al punto I.2 (orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica – centri storici delle frazioni) e parte al punto II.1 (orientato in prevalenza al consolidamento della città recente).

Per entrambi gli immobili pignorati è stata accertata la conformità dell'attuale destinazione d'uso con quella prevista in progetto, meglio descritta nel quesito seguente.

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 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 1983, 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;

Conformità urbanistica

In riferimento alla conformità degli immobili, oggetto della presente perizia, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, lo scrivente ha presentato tre istanze di accesso agli atti relativamente alla documentazione tecnica urbanistica dei fabbricati (*vedi allegato 9 - richiesta accesso ai documenti*); due (di cui una è un sollecito a quanto già richiesto con la prima istanza del 28/01/2022) al settore pianificazione urbana del Comune di Reggio Calabria, l'altra al settore tecnico vigilanza e controllo OO.PP. norme sismiche (già Ufficio del Genio Civile) Reggio Calabria.

L'istruttore tecnico del settore urbanistica del Comune di Reggio Calabria, dopo aver fatto le opportune verifiche, ha autorizzato il C.T.U. a prendere visione del fascicolo edilizio (pratica edilizia n. 89/09) relativo alla richiesta in epigrafe;

lo scrivente, dopo aver preso visione e dopo accurata disamina della documentazione contenuta all'interno della pratica edilizia sopraindicata, ha chiesto ed ottenuto autorizzazione ad effettuare copia della documentazione tecnica e/o disegni, di seguito elencati:

- 1) Permesso di Costruire n. 168 del 05/10/2010;
- 2) Autorizzazione Paesaggistica n. 144408 del 31/07/2009;
- 3) Attestazione d'avvenuto deposito del progetto presso il Servizio di Edilizia Asismica del Settore Tecnico Regionale di Reggio Calabria con prot. 2275 del 24/03/2010 prat. N. 1010112;
- 4) Parere di compatibilità piano del colore e del decoro urbano del Comune di Reggio Calabria, datato 18/06/2010;
- 5) Varie copie di relazioni tecniche descrittive;
- 6) Relazione fotografica;
- 7) Varie copie di elaborati grafici;
- 8) Comunicazione di inizio lavori del 14/09/2010;
- 9) Richiesta di parere preventivo del 28/04/2011 alla variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 168 del 05/10/2010;
- 10) Documentazione integrativa del 28/07/2011 alla variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 168 del 05/10/2010;
- 11) Comunicazione dal Responsabile del settore urbanistico del Comune di Reggio Calabria del 05/07/2012 riguardo il **rinvio** del parere favorevole alla variante in corso d'opera;
- 12) Richiesta da parte del Presidente della Omissis del 19/10/2012, riguardo il ritiro e la rinuncia della predetta variante in corso d'opera;
- 13) Comunicazione di fine lavori del 08/10/2013.

L'istruttore tecnico del settore urbanistica, in riferimento a quanto richiesto con la richiesta di accesso agli atti per gli immobili oggetto di pignoramento (*vedi allegato 9 - richiesta accesso ai documenti*), non ha comunicato al C.T.U. nessun'altra pratica edilizia autorizzata e/o rilasciata al di fuori di quella già visionata n° 89/09.

In sede di sopralluogo, quello di giorno 12/03/2022, il sottoscritto Omissis è venuto a conoscenza dell'esistenza di altre pratiche urbanistiche rilasciate agli immobili pignorati; nei giorni successivi, ha contattato sia in presenza che

telefonicamente, il responsabile del procedimento di accesso agli atti e copie conformi del settore pianificazione urbana del Comune di Reggio Calabria, al fine di avere notizie riguardo la presenza della pratica edilizia (forse DIA) n° 396/2014 protocollo 125024 riguardo dei lavori di ristrutturazione nei suddetti immobili.

A tutto il 18/05/2022, il C.T.U. non ha ricevuto nessuna comunicazione in merito a quanto richiesto, pertanto non terrà in considerazione tale pratica.

A seguito di colloqui con un tecnico (C.T.U. nominato dal Tribunale di Reggio Calabria), che aveva già redatto una relazione sul fabbricato oggetto di pignoramento (riguardante un contenzioso tra il tecnico progettista e la Omissis), sembra che la predetta pratica dovrebbe riguardare i lavori di una diversa distribuzione dei locali al piano terra. Di tale pratica non è stato mai possibile rinvenire, presso il predetto settore urbanistica, nessun elaborato relazionale e/o grafico allegato alla predetta pratica edilizia.

L'istruttore tecnico del settore tecnico vigilanza e controllo OO.PP. norme sismiche (già Ufficio del Genio Civile) di Reggio Calabria, dopo aver fatto le opportune verifiche, ha concesso al C.T.U. la visione della pratica edilizia n. 1010112 del 24/03/2010 relativa alla richiesta inviata a mezzo PEC a codesto ufficio; il C.T.U., dopo aver preso visione e dopo accurata disamina della documentazione contenuta all'interno della pratica edilizia sopraindicata, ha chiesto ed ottenuto autorizzazione ad effettuare le foto della documentazione tecnica e/o disegni, di seguito elencati:

- 1) Attestazione d'avvenuto deposito del progetto presso il Servizio di Edilizia Asismica del Settore Tecnico Regionale di Reggio Calabria con prot. 2275 del 24/03/2010 prat. N. 1010112;
- 2) Comunicazione di inizio lavori del 17/09/2010;
- 3) Relazioni tecniche descrittive e documentazione fotografica;
- 4) Elaborati grafici;
- 5) Dichiarazione di fine lavori, opere strutturali del 23/12/2013.

Il C.T.U., esaminata la suddetta documentazione tecnica reperita, ha ritenuto di allegare alla perizia i documenti più rilevanti (*vedi allegato 10 - documentazione tecnica urbanistica*), oltre le dichiarazioni riferite dal Presidente della Omissis durante i sopralluoghi effettuati presso gli immobili pignorati, circa i lavori eseguiti, convenendo quanto di seguito riportato:

- Gli immobili oggetto di pignoramento, sono stati costruiti in data anteriore al 01/09/1967, così come riportato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Omissis di Gioia Tauro (RC) del 04/06/2009 rep. n. 3063;
- E' stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 168 del 05/10/2010, per i lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, da residenza a scuola materna e primaria e per la costruzione del terzo piano;
- Giorno 08/10/2013 è stata trasmessa all'unità organizzativa di 2° livello "edilizia pubblica e privata" del Comune di Reggio Calabria, la comunicazione di fine lavori;
- I lavori di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso, hanno interessato solo il piano terra;
- Giorno 23/12/2013 è stata trasmessa al Servizio Tecnico Regionale Vigilanza e Controllo OO.PP. Norme Sismiche di Reggio Calabria (ex Genio Civile), la comunicazione di fine lavori delle opere strutturali; a tal proposito, l'istruttore tecnico del predetto ufficio ha comunicato verbalmente al C.T.U. che la relazione, a strutture ultimate, è stata depositata dal committente dei lavori di ristrutturazione ma non è presente all'interno del fascicolo della pratica edilizia n. 1010112 del 24/03/2010; essa è stata restituita al committente in quanto era incompleta e necessitava di essere integrata con ulteriore documentazione tecnica. La suddetta relazione tecnica non è mai più stata consegnata/deposita agli atti, con le integrazioni richieste.

Alla luce di quanto sopra esposto e documentato, il sottoscritto ha riscontrato delle difformità urbanistiche per il **Bene 1** di seguito elencati:

- 1) al piano terra si è riscontrato che la distribuzione degli spazi interni, non corrisponde a quella rappresentata negli elaborati grafici del progetto esecutivo assentito;
- 2) al piano terra alcune finestre e porte, collocate nelle tamponature esterne del fabbricato, non corrispondono a quelle riportate nel progetto esecutivo assentito.

Occorre precisare che: all'interno del fascicolo edilizio (pratica edilizia n. 89/09) depositato presso l'ufficio urbanistica del Comune di Reggio Calabria, sono presenti numerosi elaborati descrittivi e grafici, alcuni assentiti, altri non riportavano alcun visto da parte dell'ufficio urbanistica, altri venivano rinviati ad

ulteriori integrazioni, mai completate; pertanto il C.T.U., ha ritenuto di considerare esclusivamente gli atti depositati, vistati ed assentiti.

Le suddette difformità edilizie, riguardo l'unità immobiliare posta al piano terra e adibita a scuola materna e primaria, possono essere sanate con una SCIA in sanatoria, prevista dall'articolo 37 del DPR 380/2001; considerato che:

- il terreno su cui ricade il fabbricato oggetto della presente perizia è soggetto al vincolo Paesaggistico – Ambientale;
- è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica n. 144408 del 31/07/2009 all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, riferita alla ristrutturazione con ampliamento di un fabbricato a tre piani f.t. oltre piano interrato e relativo cambio di destinazione d'uso; pertanto, potrebbe essere necessario un nuovo procedimento autorizzativo, in materia di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali, sulla difformità di alcune bucatore che interessano i prospetti dell'edificio.

Per quanto riguarda i costi che un eventuale acquirente dovrà sostenere per sanare la presenza delle predette difformità edilizie, considerati: i diritti di istruttoria, gli oneri dovuti e l'onorario di un tecnico professionista per la predisposizione e l'inoltro della pratica edilizia presso gli Uffici competenti, essi ammontano a circa **€ 8.000,00**.

Per quanto riguarda il certificato di agibilità, considerato che: ancora non è stato redatto e depositato il certificato di collaudo poiché, ad oggi, non è stata depositata neanche la relazione a strutture ultimate, l'agibilità allo stato non è stata rilasciata.

Il C.T.U. dopo aver visionato, presso l'ufficio urbanistico del Comune di Reggio Calabria, gli **elaborati grafici stato di fatto assentiti**, presenti nella pratica edilizia n. 89/09, ha riscontrato che non era stata rappresentata correttamente la pianta del piano copertura e del vano tecnico.

Pertanto occorre precisare che: il vano tecnico è sempre esistito, realizzato assieme a tutto il fabbricato in data anteriore al 01/09/1967, così come riportato e rilevato dal sottoscritto, nei propri elaborati grafici allegati alla perizia (*vedi allegato 5 - piante planimetriche*) e nel rilievo fotografico (*vedi allegato 6 - documentazione fotografica*); l'esistenza del secondo piano è documentabile sia dall'atto di compravendita del Notaio Omissis di Gioia Tauro (RC) del

04/06/2009 rep. n. 3063, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 08/06/2009 ai numeri 6921 R.P. e 9485 R.G. *(vedi allegato 8 - proprietà e provenienza dei beni)* che dalla relazione fotografica dello stato di fatto, esibita dall'Ing. Omissis all'ufficio urbanistica del Comune di Reggio Calabria per il rilascio del Permesso di Costruire n. 168 del 05/10/2010 *(vedi pag. 29 dell'allegato 10 - documentazione tecnica urbanistica)*.

QUESITO N. 7

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

Esaminato lo stato dei luoghi, la conformazione planimetrica e funzionale degli immobili, si propone di seguito la formazione di **2 lotti** per la vendita:

Lotto 1)

1) Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a scuola materna e primaria, posta al piano terra di un maggiore fabbricato sito in Reggio Calabria località Catona Via Romana n. 29, censita al N.C.E.U. del predetto Comune sezione urbana CNA, al foglio 6, particella 55 sub 9, categoria A/10, classe 1, consistenza 13 vani, superficie catastale 344 mq, rendita € 2.014,18.

Lotto 2)

1) Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, posto al piano primo e secondo di un maggiore fabbricato sito in Reggio Calabria località Catona Via Romana n. 29, censito al N.C.E.U. del predetto Comune sezione urbana CNA, al foglio 6, particella 55 sub 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 292 mq, rendita € 711,42.

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, riferendo immediatamente al G.E. ove si renda necessaria l'identificazione dei nuovi confini, nonché la redazione del frazionamento, indicando il valore di ciascuno lotto 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

Nel caso in esame, oggetto della procedura esecutiva immobiliare **n. 69/2021** del R.G.E., i beni non sono pignorati pro quota, in quanto il debitore, ha la piena proprietà degli immobili.

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

Bene 1)

Come si evince dalla documentazione fotografica (*vedi allegato 6 - documentazione fotografica*), l'immobile si presentava libero da persone ma, occupato da numerosi arredi, suppellettili ed attrezzature relative ad attività didattiche scolastiche.

Il titolo legittimante il possesso del bene in oggetto (in capo al debitore esecutato Omissis), è l'atto di compravendita a rogito del Notaio Omissis di Gioia Tauro (RC) del 04/06/2009 rep. n. 3063 (*vedi allegato 8 - proprietà e provenienza dei beni*): il predetto atto di compravendita, riporta data anteriore rispetto a quello della trascrizione del pignoramento.

Bene 2)

Come si evince dalla documentazione fotografica (*vedi allegato 6 - documentazione fotografica*), l'immobile si presentava libero da persone e in completo stato di abbandono, occupato da arredi in pessime condizioni, calcinacci e materiale di deposito.

Il titolo legittimante il possesso del bene in oggetto (in capo al debitore esecutato Omissis), è l'atto di compravendita a rogito del Notaio Omissis di Gioia Tauro (RC) del 04/06/2009 rep. n. 3063 (*vedi allegato 8 - proprietà e provenienza dei beni*): il predetto atto di compravendita, riporta data anteriore rispetto a quello della trascrizione del pignoramento.

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

Nel caso in esame, oggetto della procedura esecutiva immobiliare **n. 69/2021** del R.G.E., gli immobili pignorati non rientrano nella casistica contemplata dal presente quesito.

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 della procedura esecutiva, non risultano gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. Sono presenti i vincoli: paesaggistico - ambientale e sismico (*vedi allegato 4 - certificato P.R.G. e vincoli inibitori*).

Considerato che: gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva non fanno parte di un condominio, non vi è l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

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

Come già riportato nel precedente quesito, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva non fanno parte di un condominio.

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

Descrizione dei criteri di stima utilizzati - Bene 1

Il fine della stima immobiliare è quello di determinare il più probabile valore venale in comune commercio del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- a) la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluripara metrici);
- b) le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti, mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Il metodo diretto come ad esempio quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quelli oggetto di stima può trovare applicazione quando si conoscono i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare.

Il procedimento indiretto invece può trovare pratica applicazione allorché non è possibile rilevare dati di mercato recenti che potessero consentire di utilizzare il procedimento sintetico-comparativo.

Nel caso in esame, poiché per il **bene 1** oggetto di stima vi è scarsa disponibilità e eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario, si procede alla determinazione del valore di mercato dell'immobile mediante il procedimento del **costo di riproduzione deprezzato**.

La scelta di tale metodo è stata determinata in considerazione della consistenza che l'immobile al piano terra è destinato a scuola materna e primaria ed è in parte di vecchia e antica realizzazione, quindi non trova sul mercato locale termini di raffronto oggetto di recenti compravendite immobiliari.

Questo metodo di stima consiste nel determinare il costo che si dovrebbe sostenere allo stato attuale per riprodurre un edificio simile a quello oggetto della

stima, dedotto l'eventuale deprezzamento da apportare al valore "a nuovo" del fabbricato (costo di riproduzione) in modo da tener conto della vetustà, obsolescenza tecnologica e dello stato di conservazione e manutenzione del manufatto edilizio.

Il costo di riproduzione, tiene conto delle spese che sarebbero necessarie, impiegando le tecnologie e le modalità costruttive attuali, per ottenere un prodotto che, per caratteristiche economiche e funzionali, produce la stessa utilità del bene oggetto di stima. Risulta evidente che il costo di riproduzione così determinato, si riferisce ad un fabbricato di nuova costruzione, da edificare sul sito dell'attuale fabbricato esistente, che presenta una sua vetustà, un certo livello di obsolescenza funzionale e tecnologica, nonché un suo determinato stato di deterioramento conservativo; il costo di riproduzione, dovrà essere pertanto, adeguatamente ridotto per ottenere il valore attuale.

Si presenta così la necessità, di operare un "deprezzamento" del costo di riproduzione, attraverso l'applicazione di uno o più coefficienti inferiori all'unità, che globalmente o separatamente tengano conto delle caratteristiche di vetustà, obsolescenza e funzionalità globale, conservazione e manutenzione del fabbricato.

In particolare, il procedimento del costo di riproduzione deprezzato consta delle seguenti fasi:

- 1) determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;
- 2) determinazione del valore di riproduzione a nuovo comprensivo della determinazione dei costi di riproduzione (utile promotore, oneri di urbanizzazione);
- 3) calcolo del deprezzamento;
- 4) determinazione del valore di riproduzione deprezzato.

Valore dell'area edificabile

Per la determinazione del valore dell'area, si utilizzerà il metodo sintetico comparativo, che prevede il confronto tra i beni oggetto di stima con altri similari e vicini oggetto di compravendita recente, prendendo come parametro di riferimento, il valore di mercato a metro quadro e tenendo anche in considerazione i lavori effettuati (recinzione, pavimentazione e servizi).

Per rendere obiettivo e controllabile il valore, che è emerso da tali indagini, esso è stato confrontato con i valori delle aree edificabile del Comune di Reggio Calabria, approvati con delibera n. 150 del 23/05/2012.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo un prezzo pari a **190,00 €/mq** come valore dell'area su cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento.

Gli oneri di acquisto dell'area, comprensivi delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, degli oneri notarili e per consulenze, saranno valutati complessivamente pari al 10% del valore dell'area.

Calcolo del valore a nuovo dell'immobile

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili con il metodo indiretto del valore di riproduzione deprezzato è fondamentale determinare il costo di costruzione a nuovo di fabbricati simili per tipologia, funzioni e caratteristiche intrinseche (ipotizzate a nuovo) agli immobili oggetto di valutazione.

Dopo aver valutato i prezzi per la realizzazione di edifici ad uso scuola materna e primaria per dimensioni, mediante indagini di mercato presso imprese edili operanti sul territorio, si è fatto riferimento anche al "costo parametrico indice" ricavato dalla scheda progetto F.1 del prezziario per tipologie edilizie, curato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano e pubblicato dalla DEI, relativi a un intervento di nuova costruzione di edificio scolastico; alla luce di quanto esposto, si ritiene congruo un prezzo pari a **700,00 €/mq** come costo di costruzione a nuovo della struttura dell'edificio.

Il costo di costruzione determinato, è da intendersi al netto delle spese di commercializzazione, dei costi tecnici, delle spese generali e di amministrazione, degli oneri di urbanizzazione e finanziari sui costi sopportati dall'imprenditore nonché degli utili allo stesso spettanti.

Pertanto, si considererà la seguente formula: $V_n = C_a + C_c + O_u + O_p + S_g + U_p$

dove:

V_n = Valore al nuovo

C_a = Costo dell'area edificabile

C_c = Costo di costruzione

O_u = Oneri di urbanizzazione

O_p = Onorari professionali

Sg = Spese generali

Up = Utile del promotore

(Ca) Costo dell'area edificabile

Alla luce di quanto sopra riportato, si ritiene che il valore dell'area edificabile sia pari a **190,00 €/mq** che moltiplicato per la sua superficie, pari a mq 750,00, fornisce il seguente valore **€ 142.500,00**; se consideriamo gli oneri sopra descritti **€ 14.250,00** (pari al 10% del valore dell'area), il valore complessivo del terreno sarà pari a € 156.750,00 arrotondato a **€ 157.000,00 valore a corpo**.

Considerato che sul terreno insiste un fabbricato con due unità immobiliari, il predetto valore del terreno, sarà ripartito in parti uguali per i due beni; pertanto il valore dell'area per il **Bene 1** sarà **€ 78.500,00**.

(Csc) Costo di costruzione

Come sopra accennato si applica un costo di costruzione finito di **700,00 €/mq**. Utilizzando la superficie commerciale determinata in sede di sopralluogo, pari a mq 390,00 si ottiene: $390,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 273.000,00$

(Ou) Oneri di urbanizzazione

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché quelli commisurati al costo di costruzione; si possono valutare in circa **€ 7.000,00**, secondo quanto già corrisposto per il rilascio del Permesso a Costruire (*vedi allegato 10 - documentazione tecnica urbanistica*);

(Op) Onorari professionali

Oneri professionali relativi ai livelli di progettazione (preliminare, definitiva ed esecutiva), direzione lavori, responsabile alla sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, collaudi (statico ed amministrativo), inserimento in mappa del fabbricato con procedura PREGEO ed accatastamento dell'unità immobiliare con procedura DOCFA, certificato di agibilità; si considerano correlati al costo di costruzione con una percentuale pari al 15%, quindi pari a **€ 40.950,00**

(Sg) Spese generali

Spese generali e spese di amministrazione: tali spese vengono quantificate in ragione del 2% del costo di costruzione, quindi pari a **€ 5.460,00**;

(Up) Utile del promotore

Oneri finanziari sui costi sopportati dall'imprenditore nonché gli utili allo stesso spettanti. Per determinare l'utile del promotore si assume un'aliquota pari al

10% del costo di costruzione e dei costi relativi all'area edificabile, quindi pari a
€ 35.150,00

Determinazione dei coefficienti di deprezzamento

Coefficiente di vetustà

Il deprezzamento per vetustà, è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'unione europea degli esperti contabili

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile, rispetto alla sua vita probabile, assunta in anni 50.

Se N sono gli anni di vita, $A = (100 \times N) / 50$

Il coefficiente di deprezzamento per vetustà, è dato da:

$$C_v = 100\% - D$$

che rappresenta uno dei moltiplicatori percentuali che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo per ottenere il valore di riproduzione deprezzato.

Coefficiente di conservazione e manutenzione (C_c)

Il coefficiente di deprezzamento, relativo allo stato di conservazione e manutenzione, tiene conto dello stato in cui si trovano i seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, accessi, facciate, coperture e parti comuni in genere.

Detto coefficiente può essere determinato in base alla seguente tabella (Legge n.°392 del 1978):

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE (C_c)		
NORMALE	MEDIOCRE	SCADENTE
1	0,80	0,60

Coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale (C_o)

Il coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale, tiene conto del fatto che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati in base alle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. Per cui, occorre tener conto del deprezzamento, a causa

della minore razionalità del fabbricato, in relazione alla funzione svolta. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, è necessario ricorrere, oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni con adeguamento degli impianti, delle finiture, della distribuzione degli spazi interni, in relazione alla funzionalità globale degli stessi, oltre ad eventuali opere esterne che ne consentano la facile accessibilità. Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare; detto coefficiente può essere determinato in base alla tabella di seguito riportata:

STATO DI OBSOLESCEZZA E FUNZIONALITA' GLOBALE (Co)		
NORMALE	MEDIOCRE	SCADENTE
1	0,90 - 0,85	0,85 - 0,75

Determinazione del valore di riproduzione deprezzato

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore a nuovo dell'immobile nel suo complesso, è pari alla somma dei seguenti fattori: $V_n = C_a + C_c + O_u + O_p + S_g + U_p$ dove:

(Ca) Costo dell'area edificabile = € 78.500,00

(Cc) Costo di costruzione = € 273.000,00

(Ou) Oneri di urbanizzazione = € 7.000,00

(Op) Onorari professionali = € 40.950,00

(Sg) Spese generali = € 5.460,00;

(Up) Utile del promotore = € 35.150,00

Pertanto si avrà:

(Vn) Valore a nuovo = € 78.500,00 + € 273.000,00 + € 7.000,00 + € 40.950,00 + € 5.460,00 + € 35.150,00 = € 440.060,00 in cifra tonda € 440.000,00

Calcolo coefficienti di deprezzamento

Unità immobiliare adibita a scuola materna e primaria distinta al foglio 6 particella 55 sub 9

Coefficienti di deprezzamento

Nel caso specifico, l'età dello stabile, tenuto conto degli importanti lavori di ristrutturazione avvenuti nel 2010, è di circa 12 anni, per cui, se "N" sono gli anni di vita, abbiamo:

$$A = (100 \times 12) / 50 = 24$$

$$D = [(24+20)^2 / 140] - 2.86 = 10,97$$

Pertanto, il coefficiente di deprezzamento complessivo C_v è pari a:

$$(1 - 0,10) = 0,90$$

Pertanto si avrà:

$$C_v = 100\% - D = 0,90$$

$$C_c = \text{mediocre} = 0,80$$

$$C_o = \text{mediocre} = 0,85$$

$$\text{Coefficienti di deprezzamento totale } C_t = 0,90 \times 0,80 \times 0,85 = 0,61$$

Alla luce di quanto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore commerciale del bene sia:

Bene 1)

Unità immobiliare adibita a scuola materna e primaria distinta al foglio 6 particella 55 sub 9

Coefficienti di deprezzamento

$$\text{Coefficienti di deprezzamento totale } c_t = 0,90 \times 0,80 \times 0,85 = 0,61$$

$$\text{Valore a nuovo} = \mathbf{€ 440.000,00}$$

$$\text{Valore di mercato} = (\mathbf{€ 440.000,00} \times 0,61) = \mathbf{€ 268.400,00}$$

Adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima

Per tenere in considerazione le difficoltà oggettive che ci potrebbero essere in sede di vendita per l'immobile, ha in comunione con un altro immobile (**Bene 2**) l'ingresso e la corte circostante, si ritiene opportuno applicare una riduzione del 5% (pari a **€ 13.420,00**) sul predetto valore determinato.

Occorre, inoltre valutare anche gli oneri economici che ne derivano dal dover regolarizzare le diverse criticità e difformità urbanistiche (pari a € 8.000,00) e catastali (pari a € 1.000,00) rilevate, riportate nei quesiti 2 e 6 e quantificate in circa **€ 9.000,00**.

Pertanto il più probabile valore commerciale del bene pignorato è pari a:

€ 268.400,00 - € 13.420,00 - € 9.000,00 = **€ 245.980,00** in cifra tonda portati a **€ 246.000,00**

Il probabile valore di mercato sopra determinato, tiene conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile e dei numerosi arredi, suppellettili ed attrezzature relative ad attività didattiche scolastiche presenti all'interno.

Descrizione dei criteri di stima utilizzati - Bene 2

Per la valutazione commerciale del **Bene 2** (unità immobiliare adibita a civile abitazione), si ritiene opportuno effettuare la stima utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, attraverso il confronto con beni simili e vicini, oggetto di recente compravendita in regime di libere contrattazioni, tenendo conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

La stima dell'immobile valuta tutte le caratteristiche che determinano il più probabile prezzo di vendita del bene, conseguibile in una normale contrattazione di compravendita, quali: ubicazione, viabilità, destinazione, esposizione, consistenza, caratteristiche costruttive, epoca di costruzione, finiture e loro stato di conservazione, nonché lo stato di degrado per vetustà.

La superficie considerata ai fini dell'applicazione di tale metodo di stima, è la superficie commerciale: la somma della superficie lorda dell'unità immobiliare e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo; intendendo per superficie lorda la superficie coperta dell'immobile (misurata al lordo dei muri perimetrali ed al 50% di quelli di confine con altri unità immobiliari), e per superfici accessorie omogeneizzate, la superficie dei balconi, dei terrazzi e del vano tecnico secondo il D.P.R. 138/98.

La consistenza dell'immobile è stata desunta dai rilievi metrici strumentali effettuati dal C.T.U.

Sono state effettuate indagini in loco e ricerche di annunci immobiliari di immobili in vendita, al fine di accertare i valori del mercato immobiliare, in riferimento alla zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima, comparando i prezzi delle compravendite di immobili simili.

Pertanto dall'indagine di mercato eseguita tramite fonti dirette si è rilevato un valore di mercato oscillante tra 800,00 €/mq e 1.100,00 €/mq per immobili simili a quelli in oggetto ad uso residenziale.

Inoltre è necessario aggiungere che: in relazione ai fabbricati, il confronto dei valori unitari è sempre un metodo adottato in maniera parziale, anche perché è quasi impossibile trovare due alloggi o immobili con le medesime caratteristiche.

Per rendere obiettivo e controllabile il valore, che è emerso da tali indagini, esso è stato confrontato con i valori pubblicati nella "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" per la città di Reggio di Calabria, aggiornate al secondo semestre, anno 2021.

I valori riportati sulle tabelle O.M.I. per la zona D10, fascia periferica, danno i seguenti valore di mercato (*vedi allegato 11 - tabella quotazioni O.M.I.*):

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori locazioni €/mq × mese		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	Normale	770,00	1.050,00	L	2,9	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	570,00	820,00	L	2	3	L

Facendo una media dei valori, i prezzi di mercato più recenti rilevati per metro quadro di superficie, di beni affini per caratteristiche a quelli da stimare, risultano approssimativamente simili a quelli espressi dall'OMI.

Nella fattispecie, alla luce di tutti i fattori sopra elencati, per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, adibito ad abitazione civile, si stima un congruo valore medio unitario di **€ 850,00/mq**.

Al valore medio così ottenuto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, è stato applicato un coefficiente correttivo, che tenga conto dell'ubicazione, dell'età, qualità e stato di manutenzione attuale dell'immobile oggetto di stima.

Alla luce di quanto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore commerciale del bene sia:

Bene 2)

APPARTAMENTO distinto al foglio 6 particella 55 sub 10

Superficie commerciale **328,00 mq**

Valore medio commerciale **850,00/mq**

Calcolo coefficiente correttivo K

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche di merito:

- per diversa ubicazione: coefficiente 1,00 (l'immobile è ubicato nella zona periferica della Città di Reggio Calabria);
- per caratteristiche ambientali intrinseche: coefficiente 0,95 (l'appartamento si presenta mediamente illuminato);
- per caratteristiche tipologiche: coefficiente 1,25 (l'immobile in esame è di tipo civile);
- per conservazione e manutenzione: coefficiente 0,60 (lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è scadente);
- per vetustà fisica del fabbricato: 0,70 (il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1967);
- per caratteristiche ambientali estrinseche: 1,00 (l'immobile, ubicato in periferia, si presenta facilmente raggiungibile, poco rumoroso, in un contesto di abitazioni di tipo residenziali).

Dai suddetti coefficienti, si ottiene il coefficiente di deprezzamento (K) totale:

$$K = 1,00 \times 0,95 \times 1,25 \times 0,60 \times 0,70 \times 1,00 = \mathbf{0,50}$$

$$\text{Valore di mercato} = (328,00 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} \times 0,50) = \mathbf{€ 139.400,00}$$

Adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima

Per tenere in considerazione le difficoltà oggettive che ci potrebbero essere in sede di vendita per l'immobile, ha in comunione con un altro immobile (**Bene 1**) l'ingresso e la corte circostante, si ritiene opportuno applicare una riduzione del 5% (pari a **€ 6.970,00**) sul predetto valore determinato.

Occorre, inoltre valutare anche gli oneri economici che ne derivano dal dover regolarizzare le difformità catastali rilevate, riportate nel quesito 2 e quantificate in circa **€ 1.000,00**.

Pertanto il più probabile valore commerciale del bene pignorato è pari a:

$$€ 139.400,00 - € 6.970,00 - € 1.000,00 = \mathbf{€ 131.430,00}$$

in cifra tonda portati a **€ 131.000,00**

Il probabile valore di mercato sopra determinato, tiene conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile e dei numerosi arredi ed oggetti presenti all'interno

dell'unità immobiliare, oltre alla presenza di pericoli imminenti, parti ammalorate lesioni ecc. che nel tempo hanno già causato il distacco di intonaco e/o caduta di calcinacci.

Stima del probabile valore di locazione

Per quanto riguarda il canone di locazione del **Bene 2** (unità immobiliare destinata a civile abitazione), considerato che allo stato attuale lo stesso si presenta in completo stato di abbandono, occupato da arredi in pessime condizioni, calcinacci e materiale di deposito, allo stato attuale il bene non è utilizzabile; pertanto non è possibile determinare un canone di locazione.

Per quanto riguarda il canone di locazione del **Bene 1** (unità immobiliare adibita a scuola materna e primaria) si farà riferimento ai valori medi dei canoni di locazione nella zona di riferimento, pubblicati nella "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" per la città di Reggio di Calabria, aggiornate al secondo semestre, anno 2021; per il caso in esame, si valuteranno quelli relativi alle unità immobiliari destinati ad abitazioni civili con stato di conservazione normale e quelli relativi agli uffici (*vedi allegato 11 - tabella quotazioni O.M.I.*):

Tipologia	Stato conservativo	Valori locazioni €/mq × mese		Superficie (L/N)	Valore medio
		Min.	Max.		
Abitazioni civili	Normale	2,9	3,9	L	3,4
Uffici	Normale	3,8	6,1	L	4,95

Nella fattispecie, si ritiene congruo un valore di locazione al mese pari a **4,00 €/mq**. Pertanto avremo:

Bene 1)

Unità immobiliare adibita a scuola materna e primaria distinta al foglio 6 particella 55 sub 9

Superficie commerciale **410,00 mq**

Valore medio di locazione al mese = **4,00 €/mq**

Valore di locazione del bene = (410,00 mq × 4,00 €/mq) = **€ 1.640,00/mese**

Nel consegnare la presente relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami.

Sicuro di aver espletato con coscienza il mandato conferitomi, resto a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

La presente relazione è trasmessa telematicamente, corredata dagli allegati, al Tribunale di Reggio Calabria.

Ulteriori tre copie sono state inviate tramite PEC rispettivamente: al legale del creditore procedente (Avv. Omissis), al presidente della società debitrice Omissis (Sig.ra Omissis) e al custode giudiziario (Omissis).

Motta San Giovanni, li 19/05/2022

IL C.T.U.

Omissis

INDICE

Premessa e quesiti	Pag. 2
Svolgimento delle operazioni di consulenza	Pag. 3
Quesito n° 1	Pag. 5
Quesito n° 2	Pag. 9
Quesito n° 3	Pag. 19
Quesito n° 4	Pag. 20
Quesito n° 5	Pag. 21
Quesito n° 6	Pag. 22
Quesito n° 7	Pag. 27
Quesito n° 8	Pag. 27
Quesito n° 9	Pag. 28
Quesito n° 10	Pag. 29
Quesito n° 11	Pag. 29
Quesito n° 12	Pag. 30
Quesito n° 13	Pag. 30
<i>Allegato 1 - Verbale di sopralluogo</i>	
<i>Allegato 2 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	
<i>Allegato 3 - Visure catastali</i>	
<i>Allegato 4 - Certificato P.R.G. e vincoli inibitori</i>	
<i>Allegato 5 - Piante planimetriche</i>	
<i>Allegato 6 - Documentazione fotografica</i>	
<i>Allegato 7 - Attestati di prestazione energetica</i>	
<i>Allegato 8 - Proprietà e provenienza dei beni</i>	
<i>Allegato 9 - Richiesta accesso ai documenti</i>	
<i>Allegato 10 - Documentazione tecnica urbanistica</i>	
<i>Allegato 11 - Tabelle Quotazione OMI</i>	