

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento n. 35/2023 R.G.

promosso da

DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.

=OGGI : FININT REVALUE S.P.A.

CONTRO

SIG. XXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Con ordinanza del G. E. Dott. STEFANO CANTONE, del 20/07/2023 relativa alla procedura esecutiva n° 35/2023 R.G., la sottoscritta Ing. Deborah Politi, è stata nominata C.T.U. nel procedimento in epigrafe.

Successivamente, previo avviso alle parti da parte del custode giudiziario avv. Giada Patanè, sono state convocate le parti dei beni staggiti, al fine di effettuare il primo accesso presso i luoghi oggetto di causa, siti nel Comune di Reggio Calabria, via Giuseppe Missori n. 33, 35 (angolo via Aspromonte), in data 31/07/2023. Erano presenti, in questa occasione, oltre me medesima ed il Custode Giudiziario; il sig. XXX (debitore esecutato). Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici.

La sottoscritta, previa comunicazione al debitore, al fine di completare le operazioni peritali, si è recata sui luoghi oggetto di causa, il giorno 06/10/2023 (allegato n. 1). Durante questo sopralluogo sono stati effettuati tutti i rilievi necessari, al fine di completare ogni indagine peritale. E' stata consegnata l'APE (certificazione energetica) dal debitore, redatta per il piano primo (allegato n. 12').

E' stata consegnata la documentazione relativa al progetto, Nulla Osta, in possesso del sig. XXX (allegato n. 10).

Il sig. XXX ha attestato che, per quanto riguarda le spese di gestione condominiale sta completando i pagamenti, mentre le spese relative alla luce, gas, acqua, sono in regola, ad eccezione della Tari, per la quale è prevista la rateizzazione nel più breve tempo possibile (allegato n. 11).

Il giorno 05/10/2023 la sottoscritta ha ricevuto inoltre, un acconto di €. 520,00, compresa INARCASSA, tramite bonifico, come assegnato dal Giudice, da parte del creditore richiedente, DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. =OGGI : FININT REVALUE S.P.A (allegato n. 3).

Si è prospettata la necessità di una proroga del termine di consegna per il deposito della relazione peritale, ai fini di reperire la documentazione necessaria (allegato n.4).

E' stato calcolato il canone di locazione del negozio oggetto di causa, come richiestomi (allegato n.4)

Successivamente, è stata richiesta la possibilità di una seconda proroga del termine di consegna per il deposito della relazione peritale, a causa delle difficoltà di poter reperire tutta la documentazione presso gli Enti Pubblici (allegato n. 4).

La sottoscritta ha, inoltre, provveduto ad effettuare presso la Conservatoria dei RR.II., l'Agenzia del Territorio, e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, le ricerche e gli accertamenti necessari per acquisire le informazioni utili all'espletamento dell'incarico ed i documenti richiesti.

Le risultanze delle ricerche effettuate sono riportate nel seguito.

Tutto ciò premesso la sottoscritta presenta la propria relazione tecnica.

QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

1) 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando

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

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

verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di

sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

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

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

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

L'esperto dovrà:

– riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;

- depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dei provvedimenti di cui all’art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;**

- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;**

- intervenire all’udienza fissata *ex art. 569 c.p.c.* per l’emissione dell’ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;**

- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);**

- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d’accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall’occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;**

– segnalare tempestivamente al giudice dell’esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all’accesso.

15) Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l’esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell’esecuzione ed all’eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all’art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l’esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell’immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l’ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell’occupazione; l’obbligo di immediato rilascio dell’immobile a richiesta degli organi della procedura; l’esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.);

QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1) La documentazione richiesta è stata verificata negli atti di causa, ed è risultata completa: è presente un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili pignorati effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Sulla base dei documenti in atti, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

1) TRASCRIZIONE DEL 14/03/2005- R.P. 2974 – R.G. 5291 - NOTAIO XXX - REP. 64347 DEL 08/03/2005- - ATTO TRA VIVI - **DONAZIONE ACCETTATA**

2) ISCRIZIONE DEL 24/07/2007- R.P. 4967- R.G. 16908 – NOTAIO XXX - REP. 69061/14091 DEL 18/07/2007- **IPOTECA VOLONTARIA**

3) TRASCRIZIONE DEL 26/05/2003 – R.P. 7644 R.G.11010 PUBBLICO UFFICIALE UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA REP. 835 DEL 10/05/2023 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

-VERBALE DI PIGNORAMENTO.

E' stata, inoltre, verificata presso la Conservatoria dei Registri, la completezza della documentazione (ELENCO DELLE FORMALITA' - allegato n. 7).

Si allega la mappa censuaria (allegato n. 5), ed il certificato di destinazione urbanistica e dei vincoli inibitori (allegato n. 8).

QUESITO N. 2)

Gli immobili pignorati, si trovano nel Comune di Reggio Calabria, Via Missori n. 33 e n. 35, rispettivamente il primo a piano terra, ed il secondo al piano primo.

Il fabbricato risale al 1962.

Al negozio sito a piano terra, si accede dal numero civico 33 di Via Missori, in fregio a detta via, confina con proprietà XXX o aventi causa, con eredi XXX o aventi causa e con l'androne del fabbricato.

L'accesso all'appartamento sito al piano primo, avviene dall'ingresso dell'androne posto al numero civico 35 di via Missori, in fregio a detta via, e confina con l'appartamento allo stesso piano di proprietà XXX o aventi causa, col vano scala, con proprietà XXX o aventi causa e con via Aspromonte.

Il fabbricato si sviluppa su 5 piani fuori terra. La struttura è in cemento armato.

I solai sono in struttura latero-cementizia. La copertura è una terrazza praticabile.

I prospetti presentano pittura lavabile. Lo stato di manutenzione esterno è buono, tranne qualche ammaloramento.

Il fabbricato è dotato di ascensore.

Il portone esterno di accesso al civico n. 35, è in legno con vetro. Nell'androne le scale sono in marmo, il pavimento del pianerottolo e l'androne sono in segato di marmo.

L'appartamento è costituito da tre camere, salone, corridoio, cucina, un bagno, ed una terrazzina coperta (allegato n. 13').

Il portone di accesso al piano primo è in legno con chiusura di sicurezza.

Il corridoio presenta pavimento in marmo, le pareti ed il soffitto in pittura; entrando sulla destra il salone ha il pavimento in segato di marmo, le pareti ed il soffitto sono in pittura.

E' presente una porta ad arco, inserita in una parete divisoria nel salone.

Nella prima camera da letto, il pavimento è in laminato, le pareti ed il soffitto sono in pittura.

Nel secondo corridoio, entrando sulla destra ci sono due camere da letto, la prima ha il pavimento in parquet, la seconda camera ha il pavimento in segato di marmo, ed entrambe hanno le pareti ed il soffitto in pittura.

Nel secondo corridoio, entrando di fronte, è presente un armadio a muro.

Sulla sinistra, entrando nel secondo corridoio, è presente il bagno, con pavimento in ceramica e pareti in ceramica fino ad una certa altezza, mentre il soffitto è in pittura.

Sulla sinistra entrando nel secondo corridoio, è presente la cucina con pavimento in monocottura e pareti in ceramica fino ad una certa altezza, la parte rimanente della parete ed il soffitto sono in pittura.

E' presente una veranda esterna alla cucina, con pavimentazione in monocottura, e le pareti intonacate.

Sono presenti un balcone lato via Missori e due balconi lato via Aspromonte (questi ultimi, suddivisi successivamente con ringhiera, non conformi al progetto, nel quale era previsto un unico balcone).

I pavimenti dei balconi sono in monocottura.

La superficie calpestabile o netta è pari a 124,23 mq., mentre la superficie lorda è pari a 152,35 mq..

L'appartamento si presenta in discrete condizioni, ed è arredato. Gli infissi esterni sono in legno. Gli infissi interni sono in legno con vetri nel primo corridoio, mentre nel secondo corridoio gli infissi sono in legno rivestiti con pelle.

Sono presenti all'interno pannelli radianti con sistema centralizzato con caldaia.

Sono presenti alcune unità di condizionatore.

L'immobile è provvisto di impianto idrico, elettrico, fognario, gas, inoltre è presente il citofono.

I confini della particella n. 15 sono : Confini nord: part. n. 14; **sud**: VIA ASPROMONTE; **ovest**: VIA MISSORI, **est** :part. n. 16.

L'immobile risulta identificato presso l'Agenzia del Territorio al foglio 129, particella 15, sub. 4 (APPARTAMENTO, categoria A/3, zona cens.1 ,classe 3, Consistenza catastale : 6,5 VANI, rendita €. 604,25)

VIA GIUSEPPE MISSORI N. 35 PIANO PRIMO

Sup. Lorda = 152,35 mq.; Sup. Netta = 124,23 mq., (come riportato in allegato n. 14).

Il negozio sito a piano terra, ha l'accesso dal numero civico 33, con vetrina con porta vetrata.

Il negozio è costituito da un locale, un ripostiglio, antibagno e bagno (allegato n. 13).

Il pavimento è in laminato, le pareti sono in pittura, il soffitto presenta pannelli in cartongesso ed è controsoffittato; è inoltre arredato.

Nel ripostiglio il pavimento è in laminato, le pareti sono in pittura, il soffitto presenta pannelli in cartongesso ed è controsoffittato.

Il bagno e antibagno hanno pavimento in monocottura, le pareti fino ad una certa altezza sono in ceramica, il soffitto è in pittura.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario e gas. E' presente un condizionatore.

La superficie calpestabile o netta è pari a 39,00 mq., mentre la superficie lorda è pari a 46,00 mq..

Il negozio si presenta in buone condizioni, e risultava arredato durante il primo sopralluogo, mentre successivamente è stato visionato privo di arredo. Gli infissi interni sono in legno.

L'immobile risulta identificato presso l'Agenzia del Territorio al foglio 129, particella 15, sub. 1 (NEGOZIO, categoria C/1,zona cens. 1, classe 9, Consistenza catastale : 37,00 mq.,rendita €. 2369,50)

VIA GIUSEPPE MISSORI N. 33 PIANO TERRA

Sup. Lorda = 46 mq.; Sup. Netta = 39,00 mq., (come riportato in allegato n. 14).

Il fabbricato è inserito nel centro storico della città, in una zona caratterizzata dalla presenza della stazione ferroviaria nonché di negozi..

Si allega la documentazione fotografica (allegato n.17).

Si allegano inoltre le planimetrie del piano terra e del piano primo (allegato n.13 e 13')

Entrambi gli immobili sono dotati di attestato di prestazione energetica ed esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico per il piano terra (allegato n. 12 e 12').

QUESITO N. 3) La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N. 4) E' stata richiesta la variazione catastale del negozio al piano terra, in quanto è risultato difforme lo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, a causa della presenza di una parete in cartongesso che divide il locale dal ripostiglio, e da una parete divisoria che divide il bagno e antibagno, in quanto tutto ciò non veniva rilevato nella planimetria catastale.

L'Agenzia del Territorio ha trasmesso il documento della *variazione catastale* relativo alla planimetria del negozio a piano terra con *visura aggiornata*, a seguito di richiesta da parte della sottoscritta, in quanto esistevano alcune difformità tra la planimetria esistente presso l' Ente e lo stato di fatto (vedi allegati n. ri 20 e 20' confronta con planimetrie allegato n. 5).

E' stata riscontrata inoltre nel piano primo, la presenza di una ringhiera che suddivide in due il balcone (lato Via Aspromonte), mentre nel progetto era previsto un unico balcone.

Per poter regolarizzare questa situazione, sarebbe necessario procedere con una sanatoria presso l'Urbanistica di Reggio Calabria, e successiva variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio. Inoltre l'arco realizzato all'interno nel muro divisorio nel salone, comporta la necessità di una variazione catastale. Sarebbe quindi conveniente procedere con unica variazione catastale, per semplicità di svolgimento del lavoro.

QUESITO N. 5)

Lo strumento urbanistico comunale prevede una destinazione urbanistica in zona omogenea A, di interesse storico- artistico.

QUESITO N. 6)

Il progetto del fabbricato suddetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella tornata del 10 Giugno 1961 N. 613, ed è conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione della suddetta ringhiera lato via Aspromonte, come sopra indicato:” E' stata riscontrata inoltre nel piano primo, la presenza di una ringhiera che suddivide in due il balcone (lato Via Aspromonte), mentre nel progetto era previsto un unico balcone”.

Per poter regolarizzare questa situazione, sarebbe necessario procedere con una sanatoria presso l'Urbanistica di Reggio Calabria, il cui costo è quantificabile pari ad €. 1.500,00, in quanto comprende spese tecniche, sanzioni e diritti di segreteria, mentre per la variazione catastale successiva alla sanatoria, si quantifica un importo pari ad

€. 550,00.

Gli immobili staggiti, risultano agibili, allo stato di fatto attuale.

E' stato reperito il certificato di agibilità del negozio a piano terra (allegato n. 19), mentre per l'appartamento non è stato redatto il certificato di agibilità.

Per poter redigere il certificato di agibilità dell'appartamento, si quantificano i costi per ottenerlo:

-€. 1.616, 00 di cui:

- €. 16,00 per marca da bollo,

€. 100,00 per diritti di segreteria,

€. 500,00 per dichiarazione conformità impianti,

€. 1.000,00 per onorario tecnico ai fini della redazione del certificato di agibilità.

QUESITO N. 7)

Al debitore esecutato, sig. XXX, la proprietà degli immobili è pervenuta per atto di donazione accettata del 08/03/2005 Numero di Repertorio 64347 Notaio dott. Albanese Francesco Maria Sede REGGIO CALABRIA trascritto il 14/03/2005 nn. 5291/2974 da potere di XXX.

QUESITO N. 8)

Il sig. XXX ha attestato che, per quanto riguarda le spese di gestione condominiale sta completando i pagamenti, mentre le spese relative alla luce, gas, acqua, sono in regola,

ad eccezione della Tari, per la quale è prevista la rateizzazione nel più breve tempo possibile. Si allega quanto consegnato (allegato n. 11).

-Le *spese condominiali insolute* risalgono ad un periodo anteriore al biennio antecedente alla data del pignoramento (vedi allegato n. 21 e n. 21', Decreto Ingiuntivo n.ro 909/2017). E' stato contattato l'amministratore di condominio, il quale ha trasmesso gli importi relativi alle spese insolute condominiali.

A tal fine si quantificano le spese insolute, ma non vengono considerate ai fini del calcolo del valore di mercato, in quanto non risalgono al periodo richiesto.

Si riportano in seguito le spese condominiali insolute, così ripartite:

-negoziò: **€ 2.102,88**

-appartamento: **€ 3.436,65**

QUESITO N. 9)

I beni possono essere suddivisi in due lotti:

LOTTO N. 1 - PIANO TERRA

LOTTO N. 2 - PIANO PRIMO

QUESITO N. 10)

Gli immobili sono divisibili in natura, in quanto risulta pignorata la quota per intero, proprietà dell'esecutato sig. XXX.

Si procede alla stima dell'intero compendio:

STIMA (VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE)

La stima del valore commerciale dell'immobile si compone di:

- Prefazione metodologica alla valutazione estimativa, problemi estimativi
- Calcoli e conclusioni riguardanti l'immobile oggetto di stima

La stima viene riferita a data attuale.

PREFAZIONE METODOLOGICA ALLA VALUTAZIONE ESTIMATIVA

1) CRITERI E METODI DI STIMA :

I principi fondamentali dell'estimo contemporaneo sono:

Il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima :

Ciò significa in sostanza affermare che lo stesso bene in un determinato istante può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire, quindi, giudizi di valore diversi.

Lo scopo costituisce, pertanto, l'elemento preliminare ed indispensabile della stima stessa, in quanto, è appunto in funzione di esso, che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Ad ognuno dei differenti aspetti economici corrispondono in definitiva, per il medesimo bene, altrettanti valori determinabili, come vedremo, attraverso particolari criteri di stima.

La previsione è l'attributo indispensabile del giudizio di stima.

Ricordiamo che valutare significa sostanzialmente esprimere giudizi di equivalenza tra beni economici; tale equivalenza può essere di tipo storico, ossia relativa a circostanze

e scopi verificatisi in passato, e di tipo ipotetico, se riferita a circostanze o motivi che si ritengono attualmente in essere o che potranno aver luogo in futuro.

Nel primo caso si tratta di una constatazione, nel secondo di una previsione.

Le constatazioni, o giudizi storici di equivalenza, costituiscono i prezzi, cioè dati storici che permettono di constatare che in un determinato concorso di tempo, luogo e circostanze, una definita quantità di moneta ed un certo bene economico furono giudicati equivalenti. Le previsioni appaiono, invece, come giudizi ipotetici di equivalenza tra un bene economico ed una determinata quantità di moneta in date circostanze di tempo e di luogo. Si precisa quindi che si adopererà il termine di prezzo per indicare una equivalenza economica di tipo storico (cioè l'ammontare in moneta di uno scambio già avvenuto) mentre si userà il termine valore per i giudizi ipotetici di equivalenza (cioè il più probabile ammontare di moneta in base a cui lo scambio di beni economici potrebbe aver luogo con riferimento all'attualità).

Il metodo di stima è unico, essendo basato esclusivamente sulla comparazione.

Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido; dovrà quindi essere formulato sulla base del principio dell'ordinarietà.

Il giudizio di stima è certamente condizionato dalle dimensioni o dalla quantità del bene in oggetto.

Pertanto si può concludere affermando che il metodo estimativo, il procedimento completo cioè, in base a cui si rende possibile la richiesta determinazione del valore, consiste nella formazione di classi (o scale di prezzi noti) e nella individuazione dell'appartenenza del bene in esame ad una di tali classi; ogni valutazione è infatti un

giudizio di equivalenza ed, in sostanza, un confronto con una serie di beni analoghi e di prezzo noto, fin tanto che non si sia trovato un riferimento sufficiente in rapporto ad uno o più parametri che si giudicano significativi della cercata equivalenza.

Il criterio di stima dell'unità immobiliare di cui alla presente perizia, per come è stato definito e secondo la ragione pratica è rappresentato dal più probabile prezzo di mercato da ricercare facendo riferimento ad una casistica di stima che ricade nell'ambito delle stime di edifici a destinazione abitativa; si cercherà pertanto di formulare il più probabile valore di mercato dei beni, cioè il prezzo che verrebbe ordinariamente corrisposto per la sua acquisizione nell'ambito del locale mercato immobiliare e che corrisponde al “ valore venale” inteso come valore prettamente economico, non influenzato da altre cause di diversa natura.

Da quanto precedentemente esposto si perviene ad un giudizio comparativo che, sotto l'aspetto teorico, è l'unico strumento metodologico dell'economia applicata utilizzabile nel campo estimale e che fonda i suoi presupposti sulla teoria dell'ordinarietà.

PER LA VALUTAZIONE VENALE DEGLI IMMOBILI SI APPLICHERÀ IL METODO A SUPERFICIE VENDIBILE ED IL METODO SINTETICO COMPARATIVO..

IL VALORE CHE VERRÀ DETERMINATO SARÀ PRESO A BASE DEL SUCCESSIVO CALCOLO.

1) **Il metodo “ a superficie vendibile”**, consiste nella formula matematica utilizzata per calcolarla ed è : **“superficie commerciale x costo unitario al mq x coefficiente di merito”**: la superficie commerciale è la superficie lorda (comprende muri interni

esterni e percentuali ponderate di eventuali spazi esterni come balconi, cantina etc), il costo unitario utilizza i valori OMI (Riferimento al mercato immobiliare -Osservatorio del Mercato Immobiliare- documento ufficiale dell’Agenzia del Territorio pubblicato e diffuso in tutta Italia con prezzi e valori riferentesi alle varie zone della nazione), mentre il coefficiente di merito si valuta in funzione dello stato di fatto, in correlazione con la scelta del valore dell’immobile.

2) **Il metodo comparativo sintetico:**

La formula utilizzata è la stessa del metodo a superficie vendibile.

Questo metodo consiste-sostanzialmente in un metodo pratico-estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti e in numero sufficientemente elevato da costruire, per così dire, una scala di valori noti che permetta di inserire (per comparazione), nel giusto” gradino di merito” l’unità abitativa da valutare.

Nel caso specifico –in particolare- detto gradino di merito risulta, parametricamente, rappresentato dal più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda, mediamente espresso (a data attuale) dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghe a quelle dell’immobile oggetto di stima.

Sono stati consultati i siti 'idealista' ed 'immobiliare, per effettuare una ricerca dei valori di mercato per immobili simili ubicati nella stessa zona dell'immobile di cui sono stima i beni immobili, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Valore complessivo del bene

In letteratura l'errore di stima previsto per le valutazioni immobiliari è indicato nell'ammontare massimo del 10 %; tale errore discende dal confronto a consuntivo tra il valore stimato ed il prezzo effettivamente contrattato. Tuttavia l'errore di stima può essere accertato in via preventiva dal confronto tra i risultati dei metodi adoperati. Poiché non vi è alcuna ragione a priori di ritenere il valore di stima, ottenuto con un metodo, più probabile di quello ottenuto con l'altro metodo (equiprobabili), è possibile riconciliare i due valori di stima nel valore atteso costituito, nel caso in esame, dalla media aritmetica tra i valori di stima, secondo il principio dell'ordinarietà ed il criterio del più probabile prezzo di mercato tra quelli possibili.

QUINDI IL VALORE DEFINITIVO DI OGNI BENE DISCENDE DALLA MEDIA ARITMETICA DEI VALORI CALCOLATI CON I METODI SOPRA DESCRITTI CHE DEVONO DIFFERIRE TRA DI LORO DI MENO DEL 10%..

I valori di stima dei beni, applicando la media dei due risultati ottenuti con i due metodi sono i seguenti (allegato n. 15):

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| - NEGOZIO PIANO TERRA | <u>€. 101.800,00</u> |
| - APPARTAMENTO PIANO PRIMO | <u>€. 233.940,00</u> |

QUESITO N. 11)

L'appartamento sito al piano primo è occupato dal sig. XXX e dalla sua famiglia (moglie e due figli maggiorenni). Il sig. XXX risulta proprietario dall'anno 2005, con atto di donazione (allegato n. 7), data anteriore al pignoramento avvenuto in data 26/05/2023.

In data 31/07/2023, durante il sopralluogo, è stato accertato che il negozio era occupato da una parafarmacia, in virtù di un contratto di locazione, a decorrere dal 01/08/2018, e scadenza in data 31/07/2024. Ovviamente il contratto è stato stipulato in data anteriore al pignoramento. Il contratto è stato registrato come in allegato n. 9, e la liberazione del bene sarebbe avvenuta successivamente alla data del sopralluogo, effettuato in data 31/07/2023.

In data 06/10/2023, durante il sopralluogo, è stato accertato che il negozio era stato liberato e non era presente alcun arredo.

QUESITO N. 12)

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex- coniuge del debitore esecutato.

QUESITO N. 13)

E' stato allegato il certificato di destinazione urbanistica e dei vincoli inibitori (allegato n.8), il quale attesta che il complesso si trova in zona omogenea "A", ZONA DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO, E DI PREGIO AMBIENTALE, ed esistono vincoli di natura paesaggistico- ambientale, sismico, storico-artistico, archeologico, limitazioni aeroportuali.

Si rammenta la necessità di procedere con una sanatoria per i balconi lato via Aspromonte, da presentare presso l'Urbanistica di Reggio Calabria, il cui costo è quantificabile pari ad €.1.500,00, compreso spese tecniche, sanzioni e diritti di segreteria, mentre per la variazione catastale successiva alla sanatoria, si quantifica un importo pari ad €. 550,00.

Inoltre è necessario cancellare l'ipoteca e il pignoramento, come riportati in allegato n. 7.

Le spese condominiali insolute risalgono ad un periodo anteriore al biennio antecedente la data del pignoramento, come riportato in quesito n. 8.

QUESITO N. 14)

La superficie lorda (commerciale) dell'appartamento è pari a 152,35 mq..

La superficie lorda (commerciale) del negozio è pari a 46,00 mq..

Ai fini della determinazione del valore di stima dei cespiti, il deprezzamento connesso alla mancanza di agibilità, per l'appartamento è pari ad **€. 1.616,00**.

- La riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi è pari al 15% del valore di stima calcolato; rispettivamente:

- negozio: €. 102.350,00 x 15% = **€. 15.352,50**

- appartamento: €. 235.990,00 x 15% = **€. 35.398,50**.

-Gli oneri di regolarizzazione urbanistica sono stati calcolati esclusivamente per l'appartamento, in quanto è necessario procedere con la richiesta di sanatoria del balcone lato Via Aspromonte.

Gli oneri suddetti si quantificano pari ad **€. 1.000,00**.

Mentre per le spese tecniche, la variazione catastale, eventuali diritti di segreteria e possibili sanzioni, si quantifica un importo pari ad **€. 1.050,00**.

Nulla è dovuto per il negozio, in quanto, dopo aver effettuato la variazione catastale (allegato n. 20), l'immobile risulta conforme al progetto, né si riscontrano ulteriori difformità.

-In merito ai vincoli inibitori:

1) per la pratica relativa all'autorizzazione dei vincoli paesaggistico- ambientali, si quantifica un importo pari ad:

€.488,00;

2) per la pratica relativa all'autorizzazione dei vincoli sismici, si quantifica un importo pari ad:

€.1.000,00;

3) per la pratica relativa all'autorizzazione dei vincoli storico- artistici, si quantifica un importo pari ad:

€.450,00;

4) per la pratica relativa all'autorizzazione dei vincoli archeologici, si quantifica un importo pari ad:

€.480,00;

5) per la pratica relativa all'autorizzazione dei vincoli aeroportuali, si quantifica un importo pari ad:

€.1.000,00.

La correzione della stima concernente la presenza dei vincoli inibitori, per entrambi gli immobili, si quantifica pari ad:

€.3.418,00.

I **VALORI DI MERCATO**, ottenuti considerando le correzioni necessarie, ai fini della determinazione, sono i seguenti:

-LOTTO N. 1 : XXX, part. n. 15, sub. n. 1 (C1, **NEGOZIO**

piano terra), per un valore pari ad: (stima) €. 102.350,00 -

-(riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per

vizi, pari al 15%, della stima C.T.U.: €. 15.352,50 -

-pratiche autorizzazione per vincoli inibitori €. 3.418,00 =

VALORE DI MERCATO **€. 83.579,50**

Il negozio sito a piano terra, ha un valore di mercato pari ad **€. 83.579,50.**

-LOTTO N. 2: XXX, part.n. 15, sub.n.4 (A/3, **APPARTAMENTO**, piano primo), per

un valore pari ad: (stima) €. 235.990,00-

- redazione del certificato di agibilità €. 1.616,00-

-(riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per

vizi, pari al 15%, della stima C.T.U.: €. 35.398,50-

-oneri di regolarizzazione urbanistica €. 1.000,00-

- sanatoria (spese tecniche, la variazione catastale,

diritti di segreteria e possibili sanzioni) €. 1.050,00-

-pratiche autorizzazione per vincoli inibitori €. 3.418,00=

VALORE DI MERCATO **€. 193.570,50**

L'appartamento al piano primo, ha un valore di mercato pari ad **€. 193.570,50.**

In allegato n. 15 sono presenti le schede, che riportano i calcoli per la stima con i due metodi ed il calcolo del valore di mercato.

Ai valori determinati con i due metodi di stima, sono state apportate le seguenti riduzioni e/o aumenti:

- per vetustà
- per mancanza e/o carenza degli impianti esistenti
- per mediocre stato di manutenzione e conservazione

Essendo gli immobili in buon stato, è stato considerato un coefficiente di merito pari ad 1.

Per quanto riguarda il primo piano, nella quantificazione è stata considerata la necessità di procedere alla sanatoria per la ringhiera del balcone e successiva variazione catastale.

Inoltre è stata considerato ogni ulteriore elemento necessario, già menzionato nel quesito n. 8 e n. 13.

Si allegano per ciascun bene oggetto del pignoramento, l'elaborato sulla base di apposito schema (allegato n. 14).

Si allega inoltre un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali (allegato n. 16).

Si allega la documentazione fotografica (allegato n. 17).

Si allegano le planimetrie del piano terra e primo redatte dalla sottoscritta (allegato n.13 e 13').

Si allegano le visure catastali attuali in allegato n. 5, la Licenza Edilizia in allegato n. 10, il contratto di locazione in allegato n. 9 ed il verbale d'accesso in allegato n. 1.

QUESITO N. 15)

Il negozio, oggetto di pignoramento risultava occupato con contratto di locazione (allegato n. 9), registrato in data antecedente al pignoramento (vedi quesito n. 11).

Da indagini di mercato il canone di locazione del negozio è stato calcolato, ragionevolmente pari a €. 850,00 / mese.

Quindi, come riportato nel contratto di locazione (allegato n. 9), il canone di locazione previsto per il primo anno era pari ad €. 800,00 /mese, per il secondo anno era previsto pari a €. 900,00 /mese, dal terzo al sesto anno era previsto un canone di €. 1.000,00 /mese.

Si conclude che il canone di locazione, come da contratto stipulato, non sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

La presente relazione, che si compone di n° 33 pagine dattiloscritte, e n° 21 allegati più Verbali Sopralluogo e documentazione fotografica, viene trasmessa telematicamente in Cancelleria.

Con la presente relazione il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitole e rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Tanto si trasmette in Cancelleria unitamente alla nota spese.

Reggio Calabria, lì 11/01/2024

IL C.T.U.

Ing. Deborah Politi

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo

- 2. Nomina del giudice e verbale di accettazione e giuramento telematico**
- 3. Acconto fattura**
- 4. Richieste proroghe e comunicazione**
- 5. Visure, mappa, planimetrie del catasto**
- 6. Banca dati delle quotazioni immobiliari**
- 7 Formalità**
- 8 Attestazione e certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori**
- 9) Registrazione contratto di locazione e contratto di locazione**
- 10) Nulla osta e progetto**
- 11) Bollettini servizio idrico**
- 12) Ape piano terra, certificato impianto elettrico**
- 12') Ape piano primo**
- 13) Planimetria piano terra**
- 13') Planimetria piano primo**
- 14) Schede lotti**
- 15) Scheda stima metodo a superficie vendibile, metodo sintetico comparativo, valore di mercato**
- 16) Foglio riassuntivo dati catastali**
- 17) Documentazione fotografica**
- 18) Comunicazione all'Ill.mo Giudice**
- 19) Certificato di agibilità del negozio sito a piano terra**
- 20) Variazione catastale del negozio sito a piano terra**

20') Visura aggiornata del negozio sito a piano terra

21) Attestazione delle spese condominiali da parte dell'amministratore

21') Precisazione in merito alle spese condominiali pregresse risalenti ad un periodo antecedente il biennio dalla data del pignoramento