



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

STUDIO TECNICO GEINARCH DELL' ARCH. GIOVANNI MALARA

Via F Sbarre 6 -89133 Reggio Calabria- mail giovanni.malara@geinarch.com - pec gmalara@oappc-rc.it tel / fax 0965598800

Procedura ESECUTIVA IMMOBILIARE 13/2023 R.E.G. Es.

PROMOSSA DA XXXXXX XXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXX XXXXXXXX

Arch. Giovanni Malara

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005 e s.m.i.

SOMMARIO

PREMESSA	5
RISPOSTA AI QUESITI.....	11
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;	11
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.....	12
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 .	13
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;.....	17
4. 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:	17

- A) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE; 18
- B) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; 18
- 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 18
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
18
5. INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE
19
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, VERIFICHICI, 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 20
7. VERIFICHICI 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 SUDETTI TITOLI 21
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 22

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 22

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..... 23

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 OPPOIBILI 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..... 23

12. OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE 24

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 ATTIVITÀ 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 24

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 COMPRESSE QUELLE CHE HANNO GIUSTIFICATO LA RIDUZIONE O CORREZIONE NELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE
25

• Riepilogo determinazione valore di vendita..... 32

ALLEGATI 35

PREMESSA

Il sottoscritto veniva incaricato dall'On.le Giudice come CTU nella procedura in oggetto con provvedimento del 05/06/2023.

Lo stesso ha provveduto a reperire la documentazione necessaria all'espletamento del mandato.

Congiuntamente al custode giudiziario Avv. Silvio Maria Basilio Lucisano è stata fissata la prima data di sopralluogo il 26/06/2023 il cui accesso è stato negato per l'assenza dell'esecutrice nell'immobile in oggetto come riportato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente (Allegato 1 "Verbale primo sopralluogo congiunto"). Per poter espletare le attività peritali è stata fissata una seconda data di sopralluogo il 10/07/2023, regolarmente e congiuntamente svolto con il custode giudiziario e con il supporto dell'Ing. Teresa Romeo a cui ha seguito regolare verbale di attività svolte redatto dallo stesso custode (Allegato 2 "Verbale secondo sopralluogo congiunto").

I quesiti posti dal giudice sono di seguito elencati:

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.

RISPOSTA AI QUESITI

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;

Il sottoscritto ha eseguito la verifica della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. come si evince dal quadro sinottico comparativo (Allegato 3 "Verifica documenti art. 567") non rilevando documentazione mancante o inidonea da segnalare tempestivamente al Giudice.

PREDISPONGA, SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO)

Il cespite oggetto della presente è un'unità immobiliare censita nel comune di Reggio Calabria sezione GCO foglio 9 p.lla 2 cat. A/4 Classe 2 consistenza 4,5 vani catastali rendita € 169,66 come si evince dalla visura catastale storica (Allegato a "Visura catastale storica").

Nel certificato ipotecario presente in atti sono indicate, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, le seguenti formalità:

- Trascrizione a favore Reg. generale 2917 Reg. Particolare 2481 trascritta il 26/02/2002
- Trascrizione contro Reg. generale 9511 Reg. Particolare 4968 trascritta il 03/05/2005
- Trascrizione contro Reg. generale 12359 Reg. Particolare 6762 trascritta il 31/05/2007
- Trascrizione contro Reg. generale 19449 Reg. Particolare 15625 trascritta il 24/10/2012; annotazione del 07/10/2015 Reg. Particolare 1319 Reg. Generale 16268
- Iscrizione contro Reg. generale 19740 Reg. Particolare 1435 iscritta il 29/10/2012
- Trascrizione contro Reg. generale 11667 Reg. Particolare 9316 trascritta il 26/07/2019
- Trascrizione contro Reg. generale 4288 Reg. Particolare 3233 trascritta il 07/03/2023

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.

La mappa censuaria è presente agli atti. Nell'individuazione della particella si nota che la stessa è indicata "2#" in quanto persiste una difformità tra lo stato di fatto e quanto depositato agli atti del Catasto. (Allegato B "Estratto di mappa").

Il bene oggetto della presente è un fabbricato ad un piano fuori terra con annessa corte, pertanto si è ritenuto opportuno non produrre CDU poiché non trattasi di terreni.

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

Il cespite oggetto della presente è un'immobile indipendente ad un piano fuori terra con annessa corte, ubicato nel comune di Reggio Calabria in Via Marina, in località Gallico ed individuato catastalmente al foglio di mappa GCO/9 p.lla 2.

Dal sopralluogo è emerso che tra lo stato di fatto e la planimetria catastale vi sono delle difformità legate all'ampliamento dei locali dell'immobile in due punti, ingresso e zona cucina-soggiorno, quest'ultima ha portato alla chiusura di una parte di corte esclusiva, il tutto meglio illustrato nella tavola comparativa tra lo stato di fatto e la planimetria catastale (Allegato 4 "Tavola comparativa stato di fatto-planimetria catastale"). L'unità immobiliare presenta superficie commerciale di circa 80,00 mq oltre circa 7,00 mq di pozzo luce e circa 100,00 mq di cortile esclusivo anteriore alla stessa. L'unità immobiliare è confinante a nord-ovest e a sud-est con la strada privata, a sud-ovest con la Via Marina, a nord-est con particella 3.

La U.I.U. ha consistenza catastale pari a 4,5 vani; la destinazione specifica degli ambienti è: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e cameretta.

La destinazione dell'immobile è civile abitazione, secondo quanto dichiarato dal padre dell'esecutata, delegato dalla stessa, e riportato nel verbale di sopralluogo effettuato in data 10/07/2023 l'immobile è abitato dall'esecutata nei soli mesi estivi in quanto la stessa è residente a Milano.

L'accesso al fabbricato è consentito tramite un ampio cancello pedonale in ferro di colore blu che permette l'ingresso nel cortile esclusivo. Il cortile presenta tre tipologie di pavimentazione differenti: nel lato sud-est sono posate delle piastrelle di ceramica; al centro in corrispondenza del cancello e lungo il perimetro dell'abitazione con piastrelle in ghiaia lavata, nel lato nord-est è posato del brecciolino. Tutto il perimetro è contornato da aiuole con alberi e arbusti di diverse dimensioni. Attraversando il cortile, nel lato nord-est dello stesso si giunge al portone semplice in alluminio color oro e vetro il quale permette l'ingresso all'unità immobiliare ad un piano fuori terra.

Il fabbricato presenta tutte le facciate completamente rifinite fino all'altezza del cordolo, mentre nel retro-prospetto che dal cordolo arriva al colmo del tetto a 4 falde è di mattoni a vista.

La U.I.U presenta rifiniture ordinarie, con pavimento in piastrelle di ceramica posate a tappeto per tutta l'abitazione ad eccezione dei servizi igienici in cui sono presenti rivestimenti in ceramica di diversa colorazione.

Le pareti sono rifinite con idropittura lavabile di colore bianco. Gli infissi presentano le seguenti caratteristiche: portone di ingresso semplice in alluminio color oro e vetro; porte interne in legno di color bianco e rifasci blu; infissi esterni (finestre e portefinestre) sono di alluminio color oro con vetro semplice e avvolgibili in pvc color legno internamente e blu esternamente.

Gli ambienti presentano altezze differenti per una diversa posposizione del sottotetto in cartongesso in alcuni punti con evidenti tracce di umidità.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici (elettrico ed idrico) del tipo sottotraccia a norma, non collegato alla rete metanifera; gli ambienti sono dotati di corpi illuminanti del tipo lampadari, impianto di condizionamento con split alimentato da pompa di calore nell'ambiente soggiorno, acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico, e non è dotato di citofono.

Il tutto meglio illustrato nell'allegata documentazione fotografica (Allegato 5 "Documentazione fotografica").

Il cespite è posto nella località Gallico, zona caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici residenziali, ben servita sia da opere di urbanizzazione primarie (acquedotti, servizi di fornitura elettrica, fornitura gas, ecc), che da opere di urbanizzazione secondarie (scuola d'infanzia comunale, uffici pubblici, negozi, ecc). Tutti i servizi, quali supermercati, farmacie, negozi al dettaglio, si trovano nelle vicinanze del bene in oggetto. Inoltre, l'UIU è situata in una zona ben servita dalle vie principali di comunicazione, in particolare il porto dista circa 5,00 km, la stazione ferroviaria centrale circa 8,00 km, lo svincolo autostradale circa 1,00 km e l'aeroporto "Tito Minniti" della città Metropolitana di Reggio Calabria circa 10,00 km.

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;

Il cespite oggetto della presente non è dotato di certificato APE poiché la sua redazione non era obbligatoria ai fini dell'atto di donazione registrato presso la Conservatoria dei R.R.II. di Reggio Calabria il 26/02/2002 ed ogni modo l'unità immobiliare, secondo quanto dichiarato dal delegato dell'esecutata, non ha subito modifiche planimetriche posteriori a tale atto.

L'UIU presenta delle difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato nell'elaborato planimetrico che comportano il ripristino allo stato originario dello stesso. La redazione del certificato di prestazione energetica va aggiornato ogni qual volta l'immobile sia interessato da lavori di ristrutturazione o riqualificazione che modificano la prestazione energetica dello stesso. Pertanto, considerato che l'immobile dovrà essere soggetto a lavori di ripristino allo stato originario che comportano la demolizione di pareti murarie esterne le quali hanno interessato la chiusura di una parte di pozzo luce a servizio del soggiorno e una parte di cortile che è diventato l'ingresso all'abitazione, si rimanda la redazione della certificazione energetica dopo i lavori di ripristino e gli aggiornamenti catastali necessari.

4. 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**

I dati identificativi del bene oggetto di esecuzione, in particolare indirizzo, numero civico, piani e dati catastali sono stati verificati tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate e risultano conformi con quanto descritto nel pignoramento. Nel pignoramento non sono indicati i confini i quali risultano i seguenti: a nord-ovest e a sud-est con la strada privata, a sud-ovest con la Via Marina, a nord-est con la particella 3.

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

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto attuale del bene si è potuto rilevare una difformità legata alla diversa distribuzione interna degli ambienti dell'u.i.u nonché al ripristino dello stato legittimo dell'edificio così come rappresentato nella planimetria catastale in atti.

L'aggiornamento catastale è necessario poiché sono stati realizzati due muri nella stanza centrale per destinare la stessa una parte a camera e l'altra come locale bagno creando così un piccolo corridoio. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria si evince che una porzione di corte è stata chiusa diventando a servizio del soggiorno e l'ingresso all'abitazione è stato realizzato chiudendo una piccola parte di cortile davanti spostandolo così dalla sua posizione centrale indicata in planimetria catastale. L'ingresso al cortile è stato anch'esso spostato risultando di fatto nella parte centrale del lato che si affaccia sulla Via Marina di Gallico ma catastalmente risulta in Traversa I Silipi. Pertanto, considerato che la difformità è legata alla distribuzione interna e sono necessari lavori di ripristino dello stato di fatto per le chiusure realizzate senza autorizzazioni, che le stesse dovranno essere sanate sotto il profilo urbanistico con pratica SCIA in sanatoria, alla quale dovrà seguire l'aggiornamento catastale della planimetria e l'agibilità, considerato altresì che l'immobile in ogni caso è vendibile; ai fini di un minore aggravio di spese, senza incidere sulla procedura, si ritiene di poter procrastinare a tempi successivi adempimenti per sanare le difformità riscontrate.

5.INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Attualmente il Comune di Reggio Calabria è sottoposto a misura di salvaguardia in quanto soggetto a due strumenti urbanistici comunali: il P.R.G. (in vigore) e il P.S.C (adottato).

Secondo il P.R.G (Piano Regolatore Generale) il cespite in oggetto ricade in zona residenziale caratterizzata da nucleo urbano centrale. Secondo il PSC (Piano Strutturale Comunale) il cespite ricade nella zona II.6 - ATU (ambienti territoriali unitari) orientato in prevalenza città produttiva terziaria turistica con macro zonizzazione TU urbanizzato.

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

L'immobile è di antica costruzione da quanto si evince dalla tipologia costruttiva e rilevato dalla planimetria catastale datata 17-12-1939. Pertanto è catalogabile tra gli immobili costruiti prima della Legge Fondamentale 1150 del 1942. La planimetria sopra descritta è stata

utilizzata dallo scrivente quale documentazione idonea per la qualificazione dello stato legittimo del fabbricato. Tuttavia sono state effettuate le verifiche necessarie per reperire ulteriore eventuale documentazione dovesse essere stata prodotta per atti autorizzativi successivi alla costruzione dell'immobile. La ricerca esperita, tramite una prima richiesta di documentazione all'ufficio comunale di competenza mezzo PEC il 14/07/2023 e il relativo sollecito il 19/07/2023 (Allegato 6 "PEC di richiesta accesso atti"), non ha portato risultati, pertanto non si dispone di documentazione utile alla verifica della conformità urbanistica. Dall'accesso agli atti dell'Archivio di Stato svolto il 28/06/2023 non sono risultati presenti negli archivi né progetto ed elaborati tecnici né autorizzazioni necessarie per la costruzione relative all'immobile oggetto della presente.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato nella mappa catastale, atteso le ricerche documentali fatte senza esito, si evince che vi sono delle difformità. Dette difformità non possono essere sanate, seppur contemplate nell'art. 40 comma 6 D.L. 47/85, poiché l'immobile ricade in area vincolata ai sensi D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1. area sottoposta a vincolo BB.AA. Per ripristinare lo stato legittimo è necessario eliminare le superfetazioni e riportare l'immobile nella consistenza riportata nella planimetria catastale che rappresenta appunto lo stato legittimo ai sensi del comma 1-bis art. 9- bis DPR 380/01.

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 SUDETTI TITOLI

I beni oggetto della presente non sono gravati da censo, livello o uso civico in quanto sono giunti all'esecutato con atto di donazione del Notaio Carlo Zagami Repertorio N. 13.111 Raccolta N. 7065 del 11/02/2002. (Allegato 7 "Titolo di proprietà").

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

Il bene è un'unità immobiliare indipendente in cui l'esecutata è l'unica proprietaria, quindi non in condominio.

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

Il cespite oggetto della presente non è comodamente divisibile (vedasi Allegato 8 "Planimetria catastale"). La divisione in uno o più lotti non è possibile perché produrrebbe notevole deprezzamento del bene stesso.

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare non è pignorabile pro-quota, poiché la proprietaria esclusiva del bene è la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX, come si evince dal titolo di proprietà reperito. (Allegato 7 "Titolo di proprietà")

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 OPPOIBILI 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

Il bene oggetto di pignoramento, secondo quanto dichiarato dal delegato e riportato nel verbale di sopralluogo avvenuto giorno 10/07/2023 (Allegato 2 "Verbale secondo sopralluogo congiunto"), risulta essere l'abitazione dell'esecutata nei mesi estivi poiché la stessa è residente a Milano.

12. OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

L'immobile non risulta essere occupato da coniuge separato o da ex coniuge degli esecutati.

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

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti enti/uffici/portali non risulta l'esistenza di vincoli artistici e storici come si evince dal portale "Vincoli in Rete", il nuovo portale messo a disposizione dal MIBAC per la consultazione dei beni vincolati sul territorio nazionale. Inoltre, non

persistono vincoli alberghieri poiché non è una struttura adibita per locazioni alberghiere. Sull'immobile persiste il vincolo Paesaggistico-Ambientali poiché è posto in fascia di rispetto (entro 300 m) della linea di battigia, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali, usi civili ed oneri di affrancazione o riscatto, per cui l'immobile risulta libero da tali gravami.

In merito ad eventuali gravami condominiali, l'immobile è indipendente e non è costituito il condominio poiché l'esecutata è l'unica proprietaria del cespite.

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 COMPRESSE QUELLE CHE HANNO GIUSTIFICATO LA RIDUZIONE O CORREZIONE NELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

La valutazione economica degli immobili oggetto di stima trova fondamento sull'individuazione dei valori secondo il principio dell'estimo centrato sul "più probabile Valore di Mercato". Detto

principio si basa sulla stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile potrebbe essere scambiato in una libera contrattazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti e in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudentemente e senza coercizioni.

Definita la natura del bene da stimare, occorre individuare tra i vari criteri contemplati dalla dottrina dell'estimo, quello che offre maggiore attendibilità per il raggiungimento dello scopo della stima.

La stima è stata condotta, per essere mirata ed oggettiva, confrontando diverse unità immobiliari, aventi caratteristiche idonee, ma rilevate da fonti diverse, quali offerte di mercato e valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate, banche dati di settore e listini di riferimento.

La presente stima sarà effettuata con il metodo cosiddetto sintetico comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili oggetto di perizia. Seguono le valutazioni per singolo cespite.

Per uniformare le quotazioni immobiliare nel territorio nazionale, l'Agenzia delle Entrate ha suddiviso ciascun comune in zone territorialmente omogenee (zona OMI) a cui vengono assegnate delle quotazioni immobiliari semestrali, individuando un valore minimo ed uno massimo, per unità di superficie in €/mq.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari l'immobile risulta così identificato:

Risultato interrogazione:	Anno 2022 – Semestre 2
Provincia:	Reggio Calabria
Comune:	Reggio Calabria
Fascia/zona:	Periferica/CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO
Codice di zona:	D10
Microzona catastale n.:	9
Tipologia prevalente:	Abitazioni di tipo economico
Destinazione:	Residenziale

Tabella – Banca dati delle quotazioni immobiliari

I dati OMI, ricavati direttamente dal sito dell’Agenzia delle Entrate e relativi al 2° semestre dell’anno 2022, come riportati nella tabella seguente:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	660	L

Tabella – Dati OMI – 2° Semestre 2022

Considerato che il dato fornito dall’OMI non è una quotazione immobiliare apprezzato come dato puntuale, pertanto si considera, per un principio di ordinarietà, la media dei valori:

$$V_{appm} = \frac{V_{\min(OMI)} + V_{\max(OMI)}}{2} = \frac{540,00 + 660,00}{2} = 600,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

Il valore medio ricavato dalla suddetta valutazione per l’unità immobiliare è **600,00 €/mq.**

Ai fini della ricerca del Valore di Mercato dell'immobile in oggetto, si è proceduto anche all'analisi dell'andamento del mercato immobiliare locale. In funzione del dato caratterizzante l'immobile in esame, l'indagine di mercato è stata indirizzata alla ricerca di immobili in zona con caratteristiche simili al bene da stimare.

Di seguito sono riportati i dati riguardanti i beni oggetto di offerte rilevate sul libero mercato:

1. Immobile sito in Via Pavigliana

Superficie: 239,00 mq;

Prezzo richiesto: 235.000,00 €;

Prezzo unitario richiesto: 983,26 €/mq;

Rilevato da sito web specializzato.

Immobile posto al piano terra con cortile.

2. Immobile sito in Via Marina Militare

Superficie: 120,00 mq;

Prezzo richiesto: 98.000,00 €;

Prezzo unitario richiesto: 816,67 €/mq;

Rilevato da sito web specializzato.

Immobile posto al piano terra con cortile.

3. Immobile sito in Rione Comi Gallico

Superficie: 70,00 mq;

Prezzo richiesto: 60.000,00 €;

Prezzo unitario richiesto: 857,15 €/mq;

Rilevato da sito web specializzato.

Immobile posto al piano terra con area verde.

4. Immobile sito in via Anita Garibaldi

Superficie: 150,00 mq;

Prezzo richiesto: 175.000,00 €;

Prezzo unitario richiesto: 1.166,67 €/mq;

Rilevato da sito web specializzato.

Immobile posto al piano terra con area verde.

Per le considerazioni sopra esposte, i dati provenienti da offerte di vendita, saranno opportunamente depurati da "vizi" che li fanno discostare dall'ordinario mercato.

I dati provenienti da offerte di vendita saranno decurtati del 5%, come rappresentato nella tabella che segue, al fine di depurare il valore dal margine di trattativa ("vizi"), portando il valore dell'offerta al valore ordinario, probabile incontro tra domanda ed offerta.

Immobili a confronto	Offerta rilevata [€]	Coefficiente correttivo	Valore depurato [€]
Immobile 1)	235.000,00	0,95	223.250,00
Immobile 2)	98.000,00	0,95	93.100,00
Immobile 3)	60.000,00	0,95	57.000,00
Immobile 4)	175.000,00	0,95	166.250,00

Tabella – Dati provenienti da offerte di vendita decurtati del 5%

Le unità immobiliari di cui sopra presentano le caratteristiche simili al cespite oggetto di stima ma non sono fronte mare. Per renderle aderenti a tale caratteristica migliorativa si è preso in considerazione l'incidenza prevista dall'accordo territoriale decentrato per il Comune

di Reggio Calabria prot. 82563 del 27/04/2021, seppur riferito alle locazioni agevolate a canone concordato, nella fattispecie di unità immobiliari individuate fronte mare. Detto parametro che produce effetti positivi sul reddito viene preso in considerazione per analogia per valorizzare il valore venale dell'immobile. L'accordo territoriale decentrato prevede testualmente <<Per le zone a forte vocazione turistica, così intendendosi le località marine di Pellaro e Bocale a Sud e le località marine di Archi, Gallico e Catona a Nord, le parti individuano le relative misure di aumento massimo delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nella misura del 10% per le sole abitazioni prospicienti la fascia marina litoranea intesa come prima fascia di abitazioni fronte mare o come abitazioni edificate su entrambi i lati di eventuale lungomare>>

Per quanto esposto si applica un aumento del 10% al valore degli immobili ottenendo così:

Immobili a confronto	Offerta rilevata [€]	Coefficiente correttivo	Valore depurato [€]
Immobilabile 1)	223.250,00	1,10	245.575,00
Immobilabile 2)	93.100,00	1,10	102.410,00
Immobilabile 3)	57.000,00	1,10	62.700,00
Immobilabile 4)	166.250,00	1,10	182.875,00

Tabella – Dati provenienti da offerte di vendita aumentati del 10%

Il valore omogeneizzato desunto dall'analisi di mercato viene ricavato dalla seguente relazione e riportato nella tabella sottostante per ogni immobile: $V_m = V/C$

Immobili a confronto	Valore omogeneizzato [€]	Consistenza C [mq]	Valore unitario [€/mq]
Immobile 1)	245.575,00	239,00	1.027,51
Immobile 2)	102.410,00	120,00	853,42
Immobile 3)	62.700,00	70,00	895,71
Immobile 4)	182.875,00	150,00	1.219,17

Tabella – Valore medio di mercato degli immobili

I valori medi di mercato, così ricavati, vengono mediati in modo da ottenere un valore omogeneo ed aderente al bene oggetto di stima.

$$V_m = \frac{1.027,51 + 853,42 + 895,71 + 1.219,17}{4} = 998,95 \text{ €/mq}$$

Il valore medio ricavato dalla suddetta valutazione è **998,95 €/mq**.

Per ottenere il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile, si effettua un'ulteriore media tra i valori OMI e i valori ottenuti dalle offerte di mercato, ottenendo:

$$V_{m_{app}} = \frac{600,00 + 998,95}{2} = 799,48 \text{ €/mq}$$

La superficie commerciale convenzionale dell'unità immobiliare oggetto di stima è pari a mq 85,10, determinata dalla somma tra la superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 80,00 mq, l'omogeneizzazione della superficie del pozzo luce (pari a 7,00 mq), considerando fino a 25,00 mq di superficie il 10%, ottenendo mq 0,7 e l'omogeneizzazione della superficie del cortile (pari a 120,00 mq), considerando fino a 25,00 mq di superficie il 10% e per la parte eccedente il 2% ottenendo 4,40 mq, come si evince dalla tabella sottostante.

	Consistenza immobile	Superficie pozzo luce [mq]		Superficie veranda [mq]		Superficie commerciale totale
		Consistenza	Commerciale	Consistenza	Commerciale	
Bene oggetto di stima	80,00	7,00	0,7	120,00	4,40	85,10

Tabella – Omogeneizzazione della superficie

Si determina il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare attraverso la relazione tra il valore medio (V_m) moltiplicato per la consistenza C :

$$V = V_m * C$$

$$V = 799,48 \text{ €/m}^2 * 85,10 \text{ m}^2 = 68.035,75 \text{ €}$$

Il valore di mercato dell'immobile è di

68.035,75 € (dicasi sessantottomilatrentacinque/75)

- ***Riepilogo determinazione valore di vendita***

Per sanare la diversa distribuzione interna, relativa alla realizzazione del bagno e ridimensionamento della cameretta, nonché il ripristino dello stato legittimo dell'opera, ovvero demolire la porzione di ingresso e una parte di zona giorno ripristinando lo stato iniziale (vedasi Allegato 10 – "Planimetria lavori di ripristino stato legittimo"), è necessario presentare una SCIA in sanatoria al comune di Reggio Calabria e secondo quanto riportato al comma 5 dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/01, modificato dal Decreto Scia 2 (D. Lgs. 222/2016), in caso di inadempienza ovvero di mancata comunicazione asseverata prima dell'inizio dei lavori, si applica una

sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 € (euro mille/00). Inoltre, secondo l'art. 2 del DPR 380/01, entro 15 giorni dalla presentazione della fine lavori relativamente alla SCIA in sanatoria, è necessario presentare la SCA (segnalazione certificata di agibilità) all'Ufficio Tecnico comunale, trascorso tale termine si incorre a sanzione amministrativa. Per la presentazione della SCA è necessario anche l'aggiornamento catastale della planimetria che comporta l'aggiornamento del certificato di prestazione energetica. La redazione dei documenti per la pratica edilizia suddetta ha un costo di € 2.800,00 (dicasi duemilaottocento/00) oltre le spese vive inerenti i diritti di segreteria e/o bolli, in particolare € 150,00 per i diritti di segreteria della SCIA in sanatoria, € 50,00 di diritti di segreteria per la presentazione del Do.C.Fa. per l'aggiornamento catastale della planimetria, € 150,00 per i diritti di segreteria per la SCA, e la sanzione come sopra detto pari ad € 1.000,00, per un totale di € 4.150,00 (dicasi quattromilacentocinquanta/00).

I lavori di ripristino dello stato originario dell'opera, meglio descritti nel computo metrico estimativo allegato alla presente (Allegato 9 - Lavorazioni edili di ripristino legittimo dell'opera), consistenti nella demolizione e ricostruzione di parti murarie, spostamento e/o nuova installazione di infissi ed adeguamento degli impianti idrico ed elettrico sono computati in € 8.413,13 (dicasi ottomilaquattrocentotredici/13 euro)

In definitiva, il valore di mercato dell'unità immobiliare, decurtato del costo delle pratiche edilizie comprese le spese vive e del prezzo stimato dei lavori ovvero pari ad € 12.563,13, è di

$$V = 68.035,75€ - 12.563,13€ = 55.472,62 €$$

Il valore dell'unità immobiliare arrotondato è di

55.470,00 € (dicasi euro **cinquantacinquemilaquattrocentosettanta/00**)

Reggio Calabria, lì 24/08/2023

IL CTU

Arch. Giovanni Malara

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005 e s.m.i.

ALLEGATI

- Allegato A – Visura catastale storica
- Allegato b – Estratto di mappa
- Allegato 1 - Verbale primo sopralluogo congiunto
- Allegato 2 - Verbale secondo sopralluogo congiunto
- Allegato 3 - Verifica documenti art. 567
- Allegato 4 - Tavola comparativa
- Allegato 5 – Documentazione fotografica
- Allegato 6 – PEC accesso atti
- Allegato 7 – Titolo di proprietà
- Allegato 8 – Planimetria catastale
- Allegato 9 - Lavorazioni edili di ripristino stato legittimo dell'opera
- Allegato 10 - Planimetria lavori di ripristino stato legittimo