

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Parti [REDACTED]

Debitore [REDACTED]

Giudice: **dott.ssa Ambra ALVANO**

Professionista Delegato: **Avv. Ilenia QUATTROCCHI**

Consulente Tecnico: **dott. Ing. Stefano De Luca**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La presente relazione di Consulenza Tecnica si articola nei seguenti punti:

- Premessa;
- Sopralluogo;
- Quesiti;
- Risposte ai quesiti;
- Conclusioni

- A) Premessa:

Con ordinanza del 28 gennaio 2024, trasmessa allo scrivente mediante pec del 29 dello stesso mese, il Signor Giudice delle esecuzioni dott.ssa Alvano Ambra, nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio – Esperto Stimatore - il sottoscritto Ing. Stefano De Luca [REDACTED]

[REDACTED] invitandolo a depositare digitalmente, entro i due giorni successivi alla notifica, l'accettazione dell'incarico ed il conseguente giuramento. Il tutto veniva depositato telematicamente

dall'avvocato Ilenia Quattrocchi – quale custode giudiziario – nei termini assegnati dal signor Giudice.

Nello stesso decreto di nomina venivano fissati i seguenti termini per l'espletamento dell'incarico:

- 1) Sopralluogo da eseguire entro 20 giorni dalla nomina;
- 2) Fissazione dell'udienza: 30 aprile 2024
- 3) Termine per la consegna della relazione, anche alle parti, almeno 30 giorni prima dell'udienza;
- 4) Termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima della udienza per l'invio di note, al Consulente Estimatore, di osservazioni alla relazione di stima
- 5) Intervenire all'udienza del 30 aprile 2024 per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine

- B) Sopralluoghi:

Il sopralluogo, fissato mediante pec, per il 14 febbraio 2024, in considerazione della richiesta di [REDACTED] pervenuta in data 13 febbraio con richiesta di rinvio, si è tenuto in data 16 dello stesso mese.

Come da verbale erano presenti, oltre allo scrivente ed alla curatrice, Avv. Ilenia Quattrocchi [REDACTED]

Lo scrivente ha effettuato una serie di misurazioni oltre ad una documentazione fotografica che sarà allegata alla presente relazione.

- C) Quesiti:

Di seguito, estrapolati dalla nomina, si riportano i quesiti cui lo scrivente deve dare risposta.

- 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);

- 2) 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;*
- 3) 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);*
- 4) 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;*
- 5) 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;*
- 6) 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;**

- 7) 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;
- 8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) 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;

- 14) 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;
- 15) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 16) 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;
- 17) 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 restite 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.

Fin qui quanto nell'atto di nomina.

Prima di dare inizio alle operazioni peritali lo scrivente, in data 06.02.2024 ha effettuato un accertamento sia presso l'Ufficio del territorio – ex Catasto – sia presso l'ex Ufficio del Registro provvedendo ad effettuare tutte le visure necessarie all'espletamento dell'incarico.

Successivamente, in data 7 dello stesso mese, presso l'archivio Notarile di Reggio Calabria, ha preso visione dell'atto di donazione per notaio Castellani del 6.07.2004 Rep. N° 104849 Racc. 13769 estraendo i dati necessari.

Infine, in data 15 febbraio 2024 ha provveduto a richiedere in visione, presso l'ufficio Urbanistica del comune di Reggio Calabria la pratica di condono edilizio N° A/9958 del 1986. Visione presa nei giorni seguenti.

D) Risposte ai quesiti.

Di seguito le risposte puntuali a quanto richiesto.

D.1 Quesito 1

Si chiede:

“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)”

Dai Certificati catastali:

- a) **L'ALLEGATO 1** è l'estratto del foglio catastale 70. L'immobile ricade sulla particella 2070;
- b) Come da visura storica (**ALLEGATO 2**), l'immobile per cui è perizia, risulta censito con i dati di cui alla sottostante tabella

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
s.urb	Foglio	Part.Illa	Sub	Z. Cens	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat	Rendita
R.C.	70	2070	5	1	A/2	1	8,5 vani	Tot. 195 mq	€ 921,88
Indirizzo			CROCEVIA BORRACE Snc piano 2						
Utilità comuni			Sez. Urbana Reggio Calabria; foglio 70; partIlla 2070; sub 1						

c) La pianta dell'immobile presenta agli atti catastali è all'**ALLEGATO 3** ed è conforme allo stato dei luoghi

Dai Certificati dell'Ufficio del Registro:

- 1) Nota di trascrizione Atto di Donazione per Notaio Castellani del 6.7.2004 .
Oggetto: Donazione [redacted] immobile individuato al Foglio 70; part.Illa 2070; sub 5 del comune di Reggio Calabria (**ALLEGATO 4**);
- 2) Nota di iscrizione ipoteca da parte dell'Agenzia delle Entrate in data 18.12.2019 per un totale di € 281.561,62 (**ALLEGATO 5**);
- 3) Nota di iscrizione di Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di separazione personale per un Totale di € 25.165,20 (**ALLEGATO 6**) richiesta da [redacted]
- 4) Trascrizione di atto giudiziario del 4.11.2023 richiesta da [redacted] (**ALLEGATO 7**);
- 5) **Riepilogo:** dall'elenco sintetico delle formalità (**ALLEGATO 8**) risultano:
 - a) Iscrizione ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate Repertorio 4121/9419 del 16.12.2019
 - b) Ipoteca giudiziale, iscritta in data 15.09.2022, derivante da sentenza di separazione personale
 - c) Trascrizione verbale di pignoramento del 21.11.2023

D.2 Quesito 2

Si chiede:

“ 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”

I certificati catastali, visure e foglio di mappa sono ALLEGATI ai n° 1 e 2 di cui al precedente quesito.

Oggetto della presente relazione di Stima è solamente un appartamento. Non vi sono terreni per i quali si è reso necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

D.3 Quesito 3:

Si chiede:

“ 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”

Al fine di dare compiuta risposta a quanto richiesto nel terzo quesito, lo scrivente, sulla base della pianta catastale e dopo aver verificato, in sede di sopralluogo, la corrispondenza con l'immobile in questione, ha provveduto alla redazione del disegno di cui **all'ALLEGATO 9**.

D.3.a) Ubicazione:

L'immobile di che trattasi è ubicato in Reggio Calabria, alla via Borrace Crocevia, civico 29; scala unica; piano secondo – terzo fuori terra – di un fabbricato a quattro piani fuori ed occupa l'intro piano.

D.3.b) Caratteristiche strutturali e dell'appartamento:

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte, ha struttura in cemeneto armato, costituita da travi e pilastri ordite secondo due direzioni ortogonali. I solai, del tipo latero-cementizio con sovrastante soletta di opportuno spessore. Tamponature e tramezzature sono in mattoni e malta cementizia. I prospetti esterni sono intonacati con tonaco e tonachino di colore bianco. Fa parte dell'unità immobiliare, come bene comune non censibile, l'area antistante adibita a cortile condominiale e parcheggio autovetture, l'accesso a tale area è avvenuta attraverso un cancello carrabile munito di motore elettrico con telecomando. L'area esterna è pavimentata con una gettata di cemento.



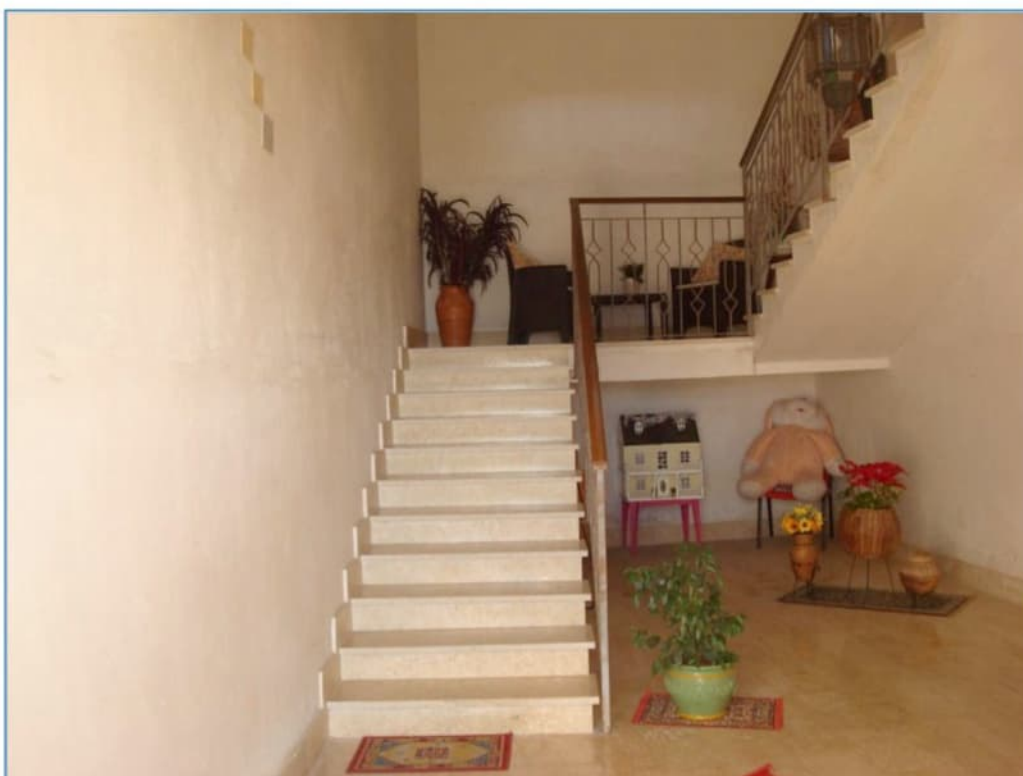
L'accesso all'immobile avviene attraverso una scala esterna scoperta che, superando il piano terra, permette l'accesso al vano scala.

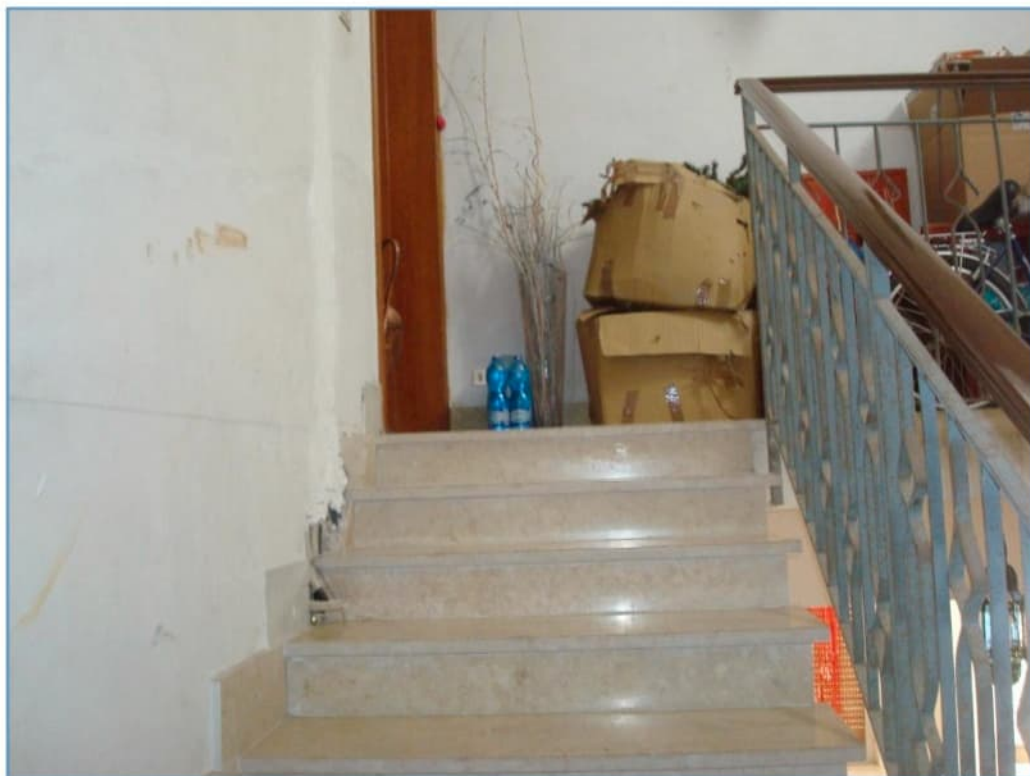


Il portoncino d'ingresso al vano scala è in alluminio anodizzato con vetri opachi.



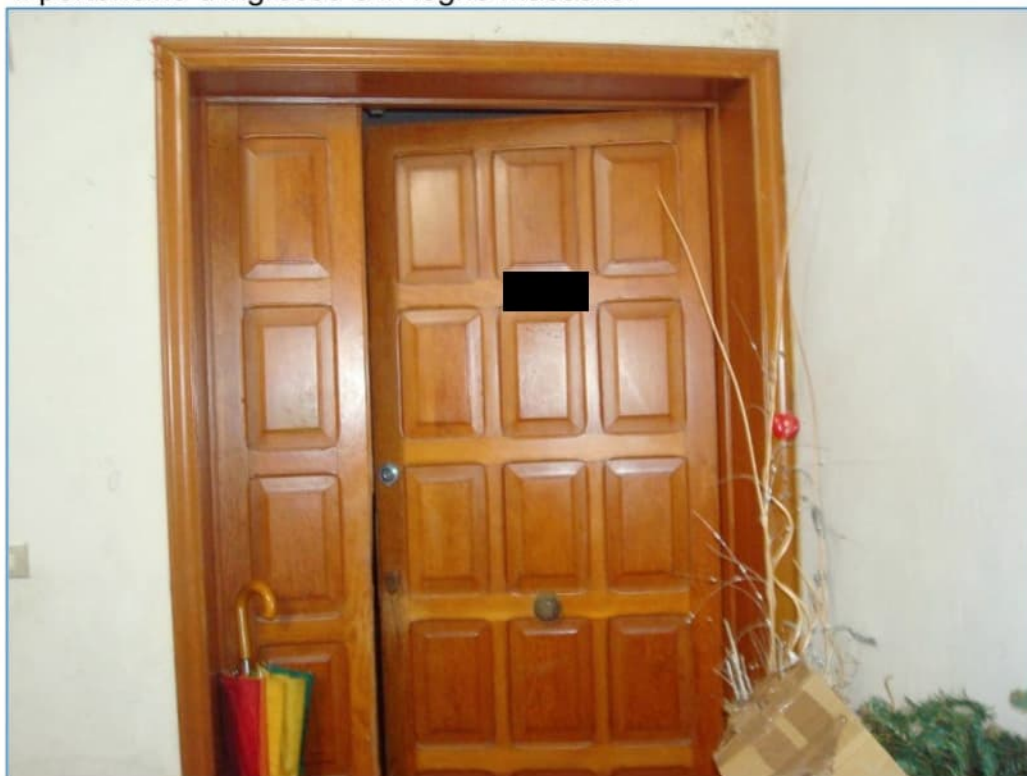
Il vano scala ha gradini e sottogradi in marmo, con pareti intonacate e tinteggiate. Ringhiera in ferro.



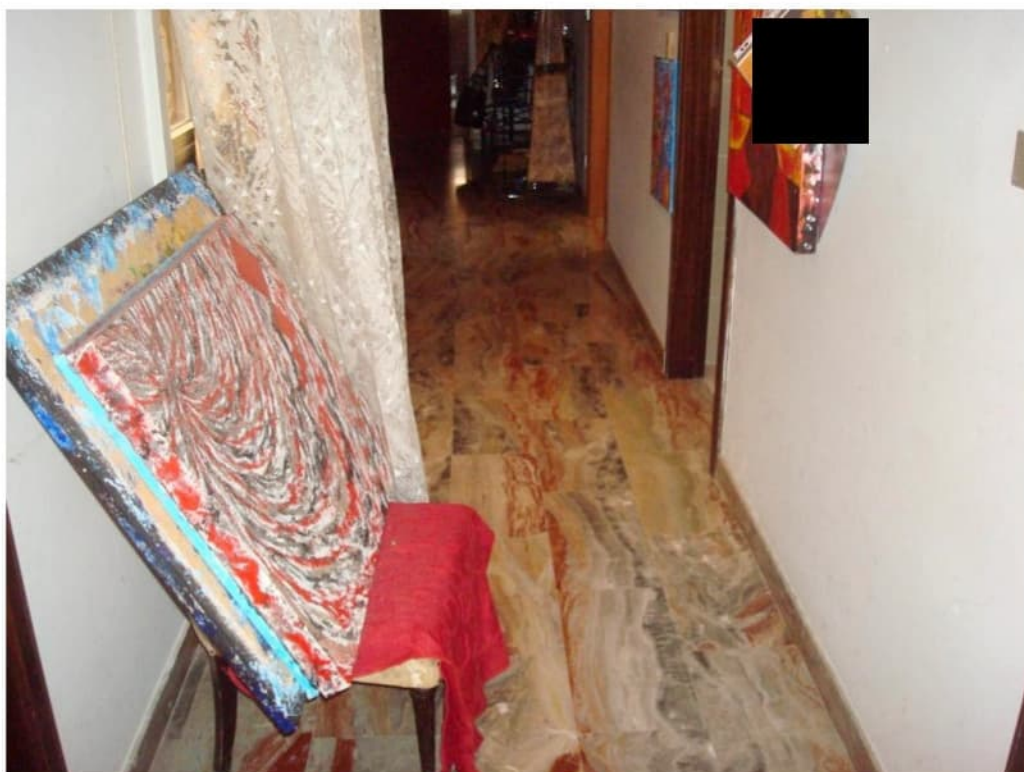


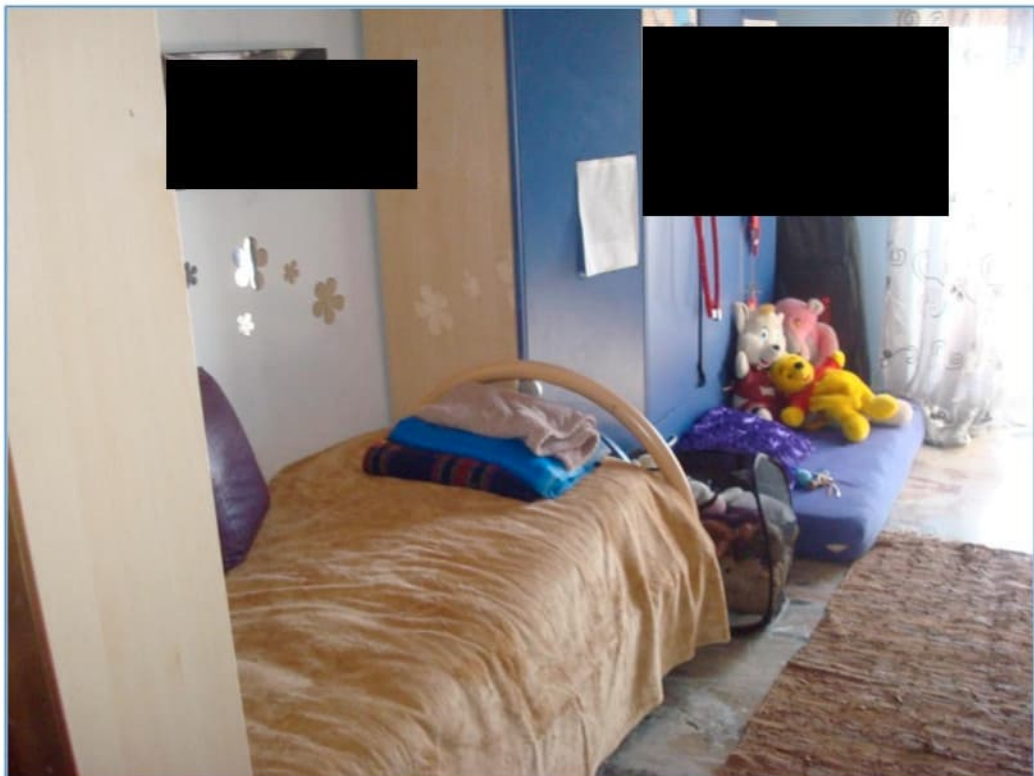
L'accesso all'appartamento, ubicato al secondo piano – terzo fuori terra – avviene attraverso l'ingresso posto a sinistra arrivando al pianrotolo.

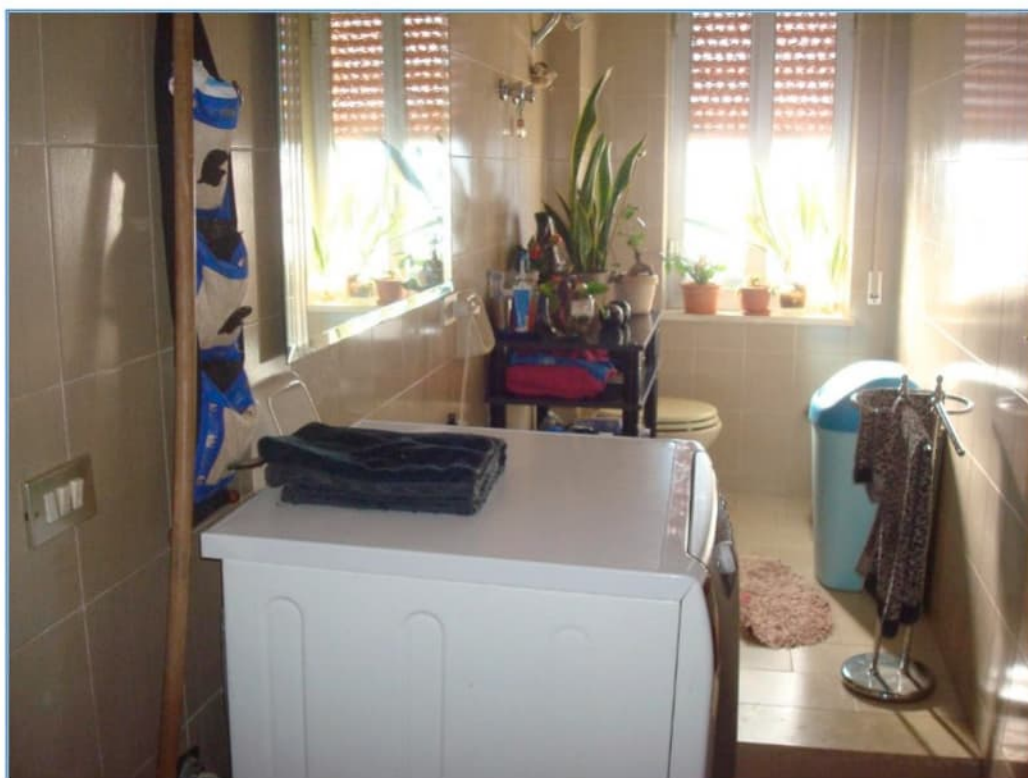
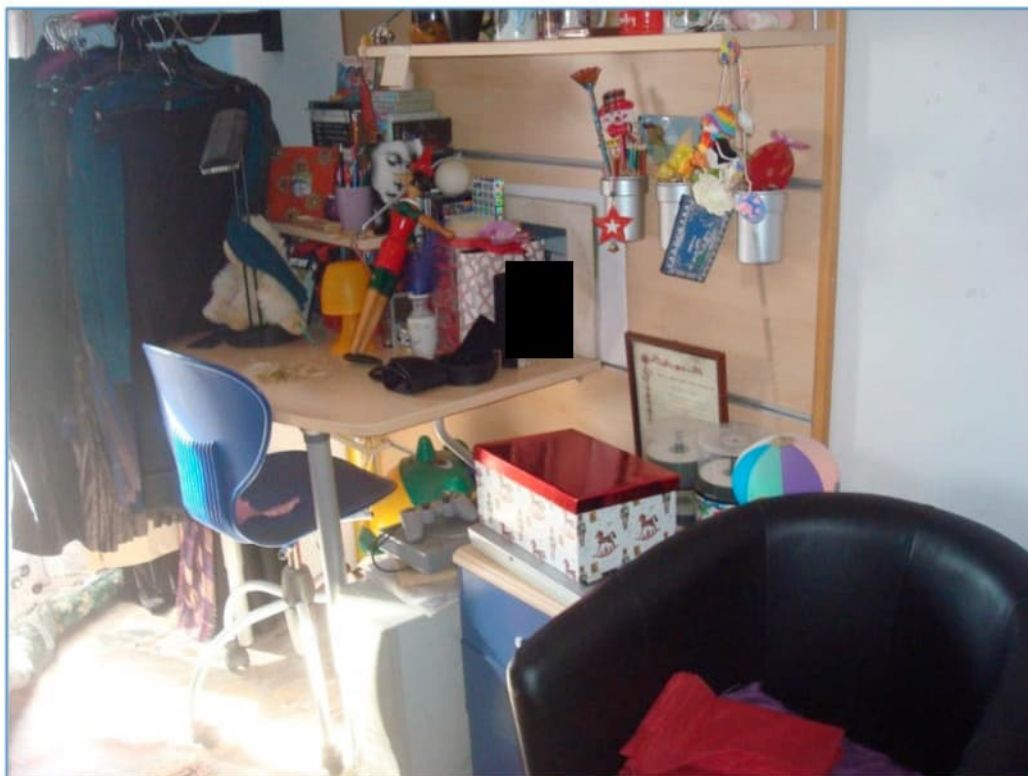
Il portoncino d'ingresso è in legno massello.

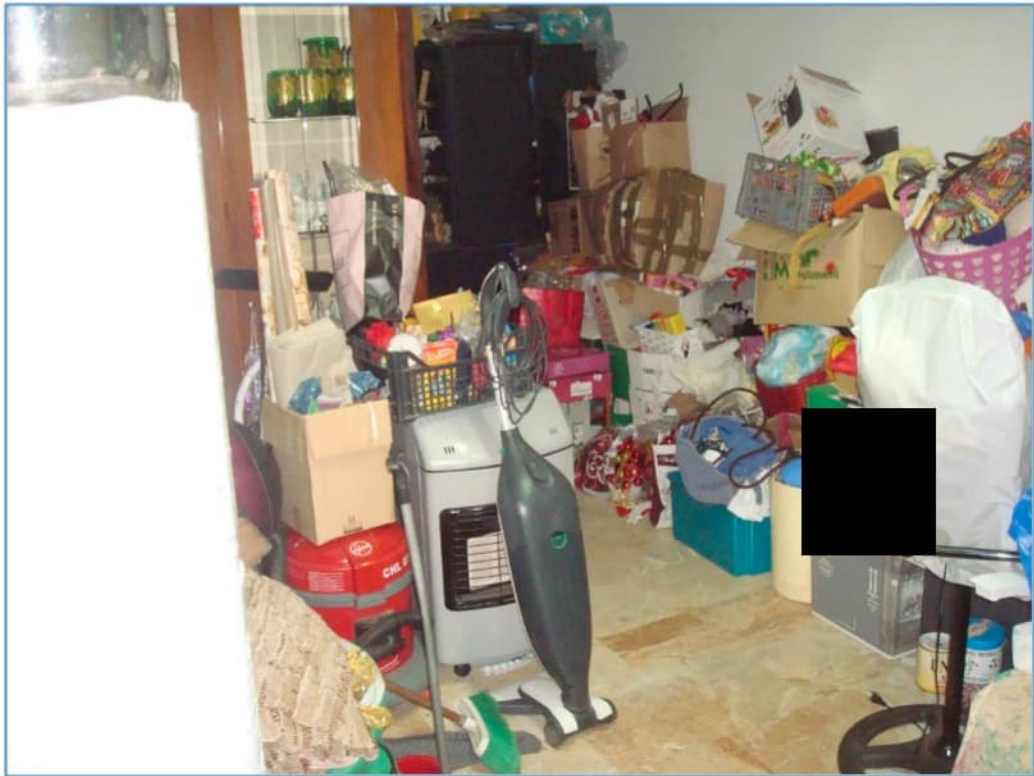


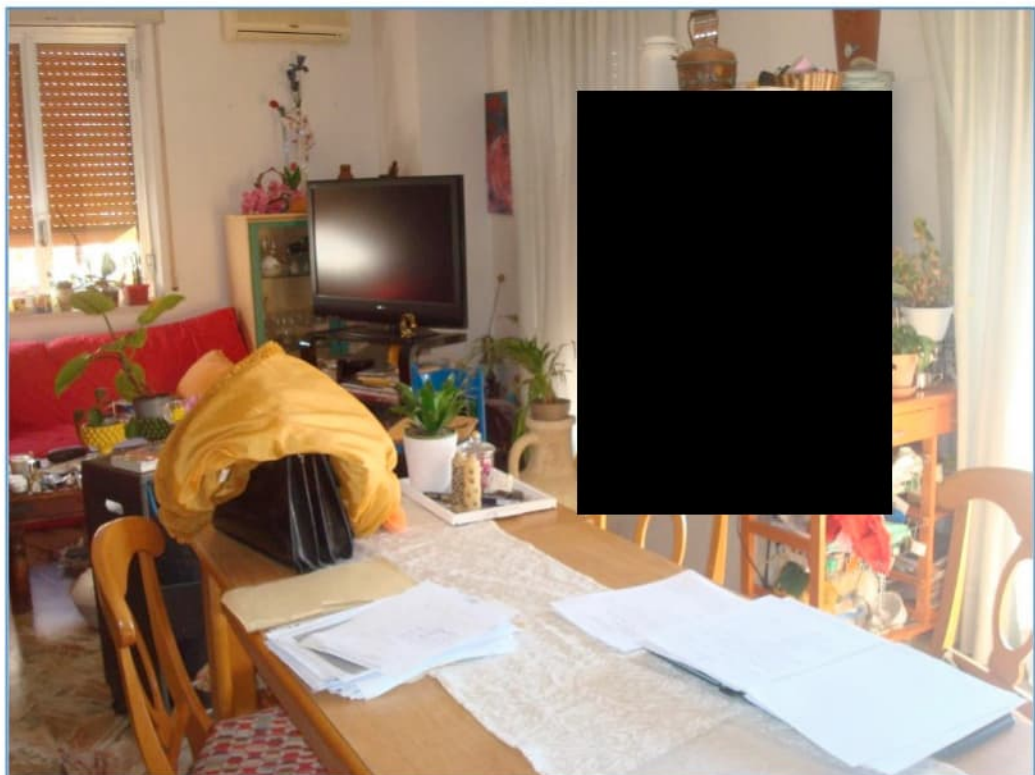
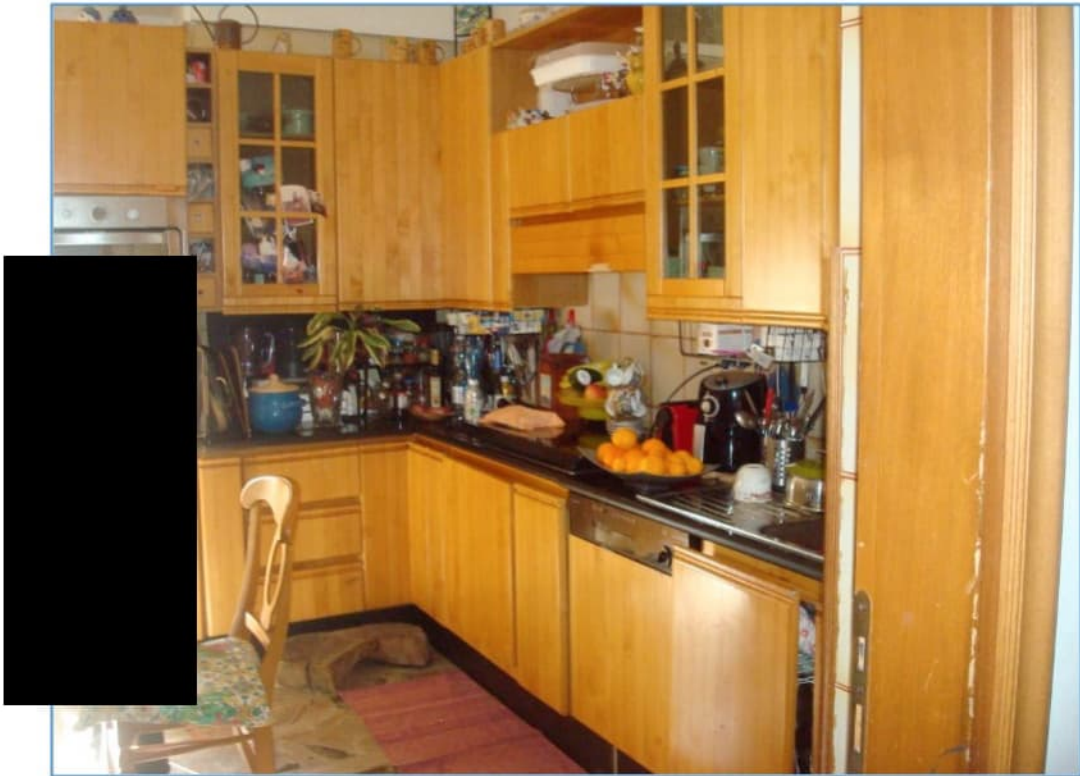
L'appartamento, è composto da soggiorno, cucina, tre camere, di cui una con cabina, e doppi servizi., il tutto disimpegnato da ingresso e corridoio.

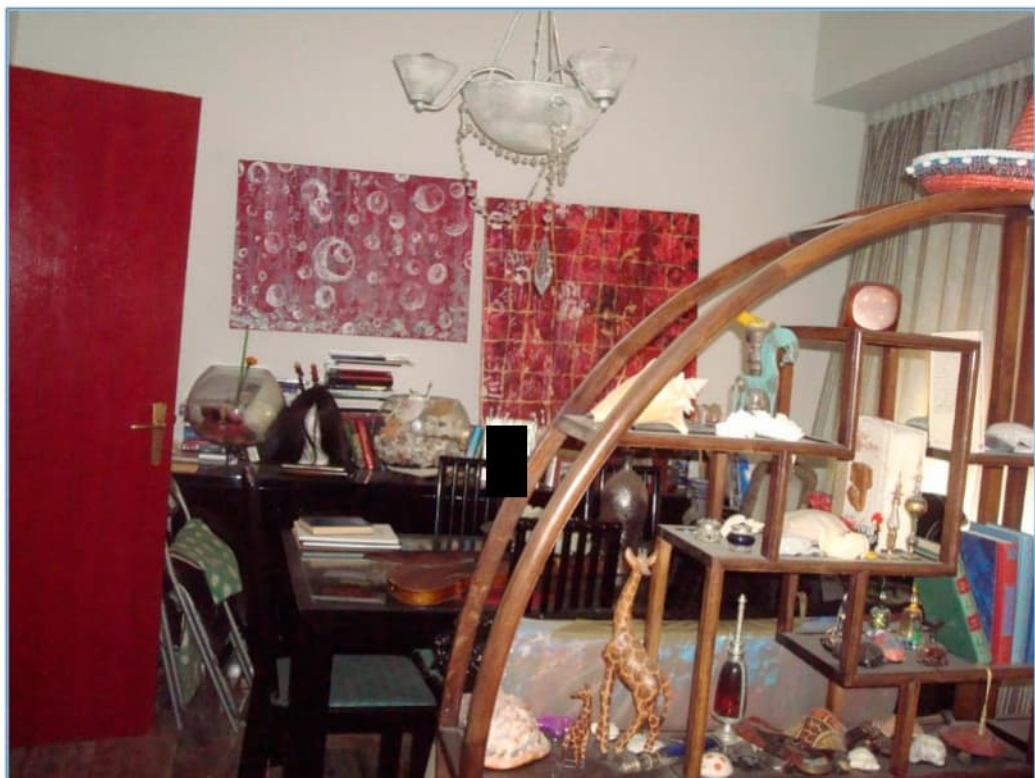












Gli infissi interni sono in legno tamburato. Qualche infisso è lievemente danneggiato e presenta delle abrasioni su una delle facce. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetri, con avvolgibili in plastica.



Le pareti sono semplicemente intonacate e tinteggiate. I bagni sono completi di sanitari e le pareti sono rivestite in mattonelle di ceramica fino ad una altezza di metri 2,50.

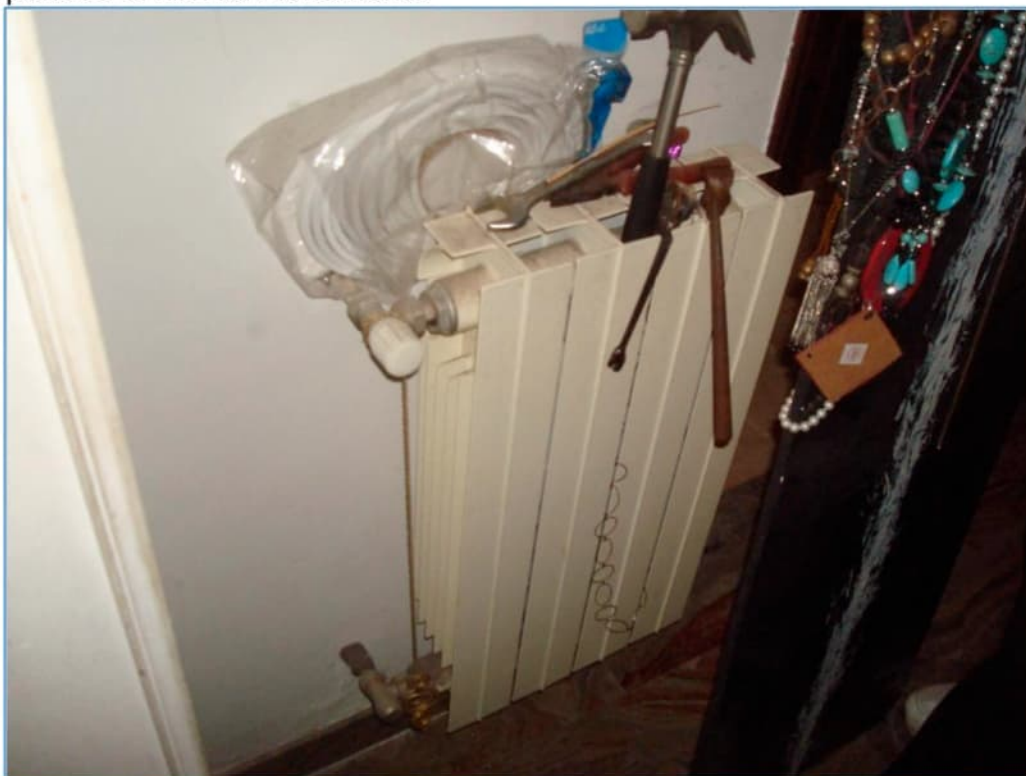




Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia. L'acqua sanitaria e fornita da boyler.



L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia posizionata sul balcone. La caldaia non è funzionante e, anche l'impianto necessita di manutenzione atteso il lungo periodo di non funzionamento



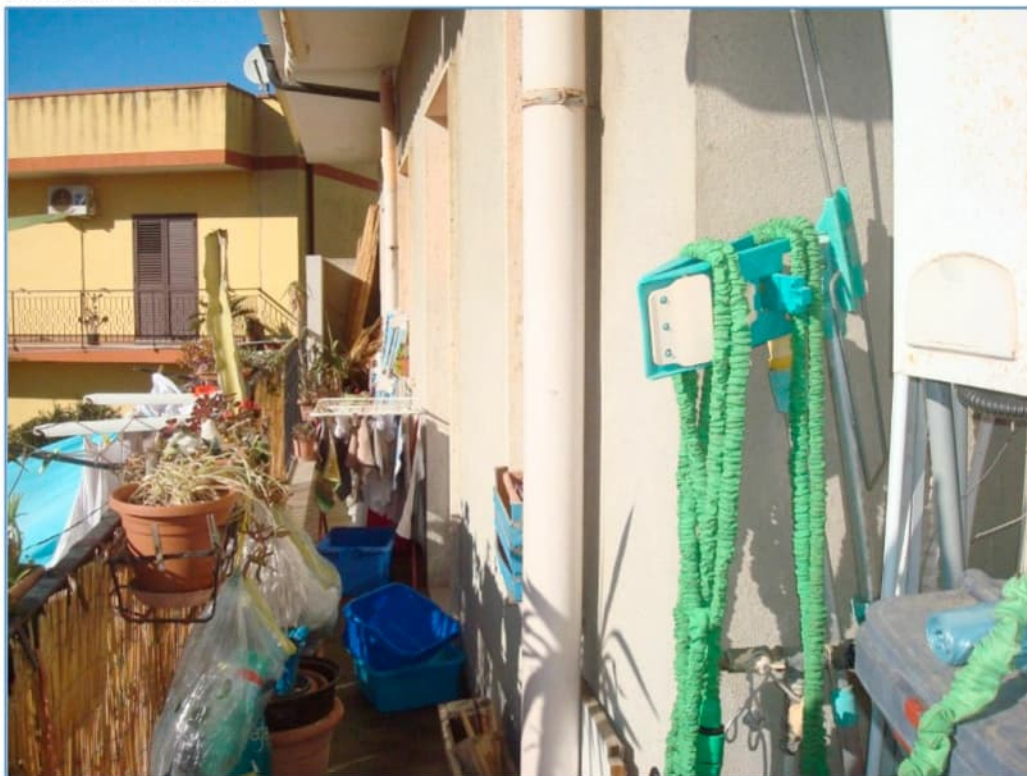


L'impianto di condizionamento è presente solo nella cucina ed in camera da letto.





Il balcone dà su due lati. Una parte sul cortile condominiale, ed una parte sulla via Borracce Crocevia.





D.3.c) Superficie:

Le superfici riportate nelle tabelle seguenti sono state rilevate con riferimento all'allegato 9.

A tal proposito va evidenziato che l'appartamento rappresentato presenta i muri perimetrali fuori squadra (*Cfr: gli angoli in corrispondenza dei muri perimetrali non a 90°*) inoltre i vari vani, erano occupati con suppellettili accatastati (*Cfr: vedi documentazione fotografica*). Ciò ha comportato difficoltà nel rilievo con la conseguenza che alcune dimensioni sono state rilevate con una tolleranza di qualche centimetro. Tolleranza non influente sulla valutazione dell'immobile di cui ai successivi paragrafi.

Pertanto:

Superficie calpestabile in mq:

LOCALE	Mq
Sogg	29.29
Studio	15.19
wc	6.63
cucina	41.69
bagno	8.80
Camera 1	27.80
Cab.	1.72
Camera 2	18.74
Cabina	3.49
Camera 3	21.68
Disim.	23.02
Balcone	43.75
TOTALE	241.80

Superficie calpestabile, con esclusione del balcone, **mq 198,05**

Superficie Commerciale in mq:

	Coeff.	Superficie mq	Sup. Virtuale mq
appartamento	1	224.70	224.70
balcone	0.33	43.75	14.45
vano scala	0.33	24.70	8.15
Androne scale	0.33	33.45	11.04
		TOTALE	258.34

D.3.d) confini, dati catastali, pertinenze:

L'immobile è pervenuto al [redacted] per atto Notaio [redacted]

Nello stesso atto, del quale si è preso visione all'Archivio Notarile emerge:

Confini:

La via Caserta Crocevia; corte comune; [redacted]
salvo altri. Si ritiene di poter confermare i suddetti confini

Dati catastali:

Si riporta la tabella di cui alla precedente pagina 6

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
s.urb	Foglio	Part.IIIa	Sub	Z. Cens	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat	Rendita
R.C.	70	2070	5	1	A/2	1	8,5 vani	Tot. 195 mq	€ 921,88
Indirizzo			CROCEVIA BORRACE Snc piano 2						
Utilità comuni			Sez. Urbana Reggio Calabria; foglio 70; partIIa 2070; sub 1						

E' corretto fare una precisazione:

Nell'atto di pignoramento l'immobile risulta correttamente individuato con i dati catastali su indicati. L'unica differenza sta nell'indirizzo.

Nell'atto di pignoramento risulta: " via Caserta Crocevia 29 "

Nella visura catastale risulta: " via Crocevia Borrace s.n.c"

Dalla verifica sul posto, suffragata dall'aerofotogrammetria del comune di Reggio Calabria , che sarà allegata più avanti, l'indirizzo corretto risulta: "via Caserta Crocevia 29" corrispondente quindi con quanto nell'atto di provenienza (Cfr: atto di donazione) sia nell'atto di pignoramento.

Considerando la perfetta corrispondenza dei dati catastali (Cfr: Comune; sezione; foglio; particella e sub, oltre ai dati del classamento) si ritiene corretto l'indirizzo "via Caserta Crocevia 29".

Pertinenze:

Come da estratto catastale, è pertinenza dell'immobile, come bene comune non censibile, il sub 1 del foglio 70; part.IIa 2070.

D.4) Quesito 4:

Si chiede:

“ 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;

L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Reggio Calabria.

Nell'aerofotogrammetria (**ALLEGATO 10**) è riportata la posizione dell'immobile con riferimento ad una zona alquanto estesa della città di Reggio Calabria, mentre nella Corografia (**ALLEGATO 11**) l'ubicazione dell'immobile è riferita ad una zona più ristretta essendo redatta in scala 1: 2.000.

A maggior chiarimento si allega l'aerofoto (**ALLEGATO 12**) e l'ortofoto (**ALLEGATO 13**).

La zona è fortemente antropizzata con costruzioni realizzate senza alcun criterio urbanistico e, perlopiù, presumibilmente abusive e successivamente condonate a seguito delle sanatorie che si sono succedute.

Urbanizzazione primaria:

L'area è servita da strada; rete idrica; rete fognaria; rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; pubblica illuminazione. La strada è priva di marciapiedi,.

Non esistono spazi di soste, se non lungo la strada stessa, cavedi multi servizi o altro.

Urbanizzazione secondaria:

L'urbanizzazione secondaria è costituita dai servizi sociali presenti nell'insediamento urbano. Vanno considerati come servizi gli asili nido, le scuole di ogni ordine e grado, i centri sportivi, i centri comunali di aggregazione ecc..

Nelle immediate vicinanze dell'immobile non vi sono presenti i servizi su elencati.

A maggior chiarimento è stato redatto l'**ALLEGATO 14** dove lo scrivente si è premurato di evidenziare la posizione dei servizi più importanti (Cfr: Ospedale e cliniche; Uffici Regionali; banche; scuole, Chiese, ecc).

I negozi di vicinato, intesi come negozi di alimentari, bar, tabacchi, farmacia, ecc, sono ubicati prevalentemente sulla via Cardinale Portanova. A tale via, la via Caserta Crocevia è collegata dalla via Borrace Crocevia.

Distanza dal Centro

Come riportato nell'allegato 9, l'immobile è ubicato nelle vicinanze dello svincolo della circonvallazione che collega all'autostrada SA-RC.

Si trova infatti a 500 metri dallo svincolo in direzione nord e a 900 metri dallo svincolo in direzione sud.

Nella tabella seguente si riportano le distanze da:

Stazione FF.SS Lido	Km 1.9
Stazione FF.SS centrale	Km 3,70
Porto imbarco aliscafi	Km 2.3
Aeroporto Tito Minniti	Km 7.700

Con riferimento al centro città

Piazza del popolo	Km 1.4
Pizza De Nava	Km 1,8
Pizza Duomo	Km 3.5

Il collegamento pubblico con il centro città avviene attraverso la linea di autobus 7 e 7C.

Fermata ATAM policlinico parcheggio	Km 0.500
Fermata ATAM s. Giovannello	Km 0.550

D.5) Quesito 5:

Si chiede:

“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”

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Per tale motivo lo scrivente, non essendo registrato nell'elenco dei tecnici della Regione Calabria, ha dato incarico per la redazione ad un proprio tecnico di fiducia.

Dalla certificazione redatta, che si **ALLEGA AI n° 15** si ricava che la Classe energetica nella quale ricade l'immobile è “E”.

D.6) Quesito 6:

Si chiede:

“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”

Una parziale risposta a quanto richiesto nel presente quesito è stata già data nel rispondere al quesito 3 al punto D.3.d.

Vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quanto indicato nel decreto di pignoramento.

D.7) Quesito 7:

Si chiede:

“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;”

Non è necessario eseguire alcuna variazione per l'aggiornamento al catasto.

D.8) Quesito 8:

Si chiede

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento.

Per rispondere al quesito posto dal Signr Presidente, il sottoscritto ha provveduto a richiedere al competente ufficio, in data 29 febbraio 2024, mediante p.e.c. il certificato di destinazione urbanistica. Lo stesso è stato trasmesso, sempre per p.e.c. in data 12 marzo 2024. **(ALLEGATO 16)**

Dallo stesso si ricava che la particella 2070 del foglio 79 del comune di Reggio Calabria è normata nel PRG come Zona Omogenea di Tipo E (Agricola) mentre nel P.S.C. è individuata come A.t.U. III.8 “Orientato in Prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione”.

Risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli inibitori:

Paesaggistico - Ambientale	Art.163 D.Lgs 42/04; DM 29.01.1976
Sismico	Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGRn 47 del 10.02.2004 (tutte)
Limitazioni aeroportuali(L)	58/63 DM 2.01.1985; DM 19.07.1993 (superficie conica

D.9) Quesito 9:

Si chiede

“ 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;

Dalla visione dell'atto di donazione per notaio Castellani del 6 luglio 2004 rep. N° 104849; racc. 13769, emerge che l'immobile è stato realizzato abusivamente.

Per esso è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85, protocollata al N° A/9958 in data 29 aprile 1986 a nome di Condello Francesco.

Lo scrivente ha prodotto perciò istanza al competente ufficio comunale in data 15.02.2024 per prendere visione della domanda di sanatoria su indicata.

Per l'intero fabbricato risultano presentate quattro pratiche di sanatoria. A/9956; A/9957; [redacted] tutte in data 29.04.1986 e N° 5554 del 28.02.1985

Dall'esame della pratica **A/9958** emerge quanto segue:

- a) la pratica A/9958 presentata a nome [redacted] è costituita da un modello A ed un Modello R. Con il modello A si intendeva sanare un appartamento della superficie di mq 182,16 oltre a mq 47,91 di Snr che, incidendo per il 60% porta ad una superficie complessiva di mq 211,30 (Cfr: dati tratti dal modello A)
- b) nello stesso modello, l'oblazione, autocalcolata, è indicata pari a £ 3.226.000
- c) [redacted] ha provveduto ad effettuare tre versamenti dell'importo di £ 1.076.000 ciascuno quindi per un totale di £ 3.228.000
- d) La perizia giurata allegata alla domanda di sanatoria, fa riferimento ad un fabbricato avente una impronta sul terreno di mq 215,25 ed un volume complessivo di mc 2.281,65.
- e) La zona dove ricade l'immobile è soggetta al vincolo paesaggistico. Per tale motivo è stata presentata l'idonea documentazione e la stessa è stata inviata dal Comune di Reggio Calabria al Dipartimento politiche ed ambiente – Danno Ambientale – in data 15 marzo 2017 prot. llo N°42.138
- f) La documentazione integrativa cui si fa riferimento risulta allegata alla pratica A/9956 in [redacted]

A completamento della pratica, per ottenere il Permesso di costruire in sanatoria mancano:

- 1) Perizia giurata sulle dimensioni delle opere. La perizia giurata di cui al precedente punto b) non è stata redatta in forma corretta. Deve essere redatta indicando la superficie dell'appartamento da sanare, oltre al volume dello stesso.
- 2) Certificato di idoneità Statica e sismica. Alla pratica era stato allegato un certificato di idoneità statica ma lo stesso è stato successivamente ritirato. Non risulta essere stato presentato, successivamente, alcun certificato;
- 3) La zona è soggetta al vincolo aeroportuale (Cfr: vedi certificato di destinazione urbanistica – Vincoli) Non vi è alcuna documentazione atta ad ottenere il necessario Nulla Osta.
- 4) Elaborati grafici con documentazione fotografica dell'interno dell'appartamento;
- 5) Dichiarazione sullo stato dei lavori.

Dovendo fissare una data per il calcolo delle somme ancora da corrispondere, si è intesa fissare la data del **30 aprile 2024, data della prossima udienza. Ovviamente, l'importo di seguito riportato cambierà in funzione della data alla quale si provvederà ad effettuare i pagamenti dovuti.**

Possono riepilogarsi in:

- 1) Oblazione dovuta a saldo; € 337,34
- 2) Oneri concessori; € 449,34

A questi si aggiungono:

- 3) Danno ambientale pari a € 8,00 per mc di fabbricato quindi
€ 8 x mc 2.281,65 = € 18 253,20

Va specificato che l'importo su indicato si riferisce all'intero fabbricato. Per quanto riguarda l'appartamento di cui alla presente relazione, ed essendo in presenza di quattro domande di sanatoria, lo stesso deve essere diviso per quattro. Quindi un importo di € 4 563,3

Complessivamente (1 + 2+ 3) € 5 .349,98

A tale cifra si deve aggiungere l'onorario del Tecnico per la redazione della documentazione mancante.

In linea di massima si può ipotizzare:

- a) Redazione della perizia giurata (compresi bolli).....-.....€... 450,00
- b) Redazione elaborati per Nulla Osta vincoli aeroportuali.....€ ...700,00
- c) Certificato di idoneità statico e sismica.€ 5.500,00

Nel caso c) è opportuno specificare che la normativa prevede l'esecuzione di prove di carotaggio sui materiali oltre al deposito presso l'ex Ufficio del Genio Civile. Il certificato, ovviamente, riguarda l'intero fabbricato quindi l'importo di € 5.500,00 andrà ripartito su quattro domande di condono. Nel caso che ci riguarda quindi si avrà una spesa € 1.375,00.

D.10) Quesito 10:

Si chiede

“ 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”

Da quanto accertato il bene non è gravato da censo, livello o uso civico. Come scritto nelle pagine precedenti, l'appartamento è pervenuto al [REDACTED] per Donazione del di lu [REDACTED] per notaio Castellani del 6 luglio 20004 rep. N° 104849; racc. 13769,

D.11) Quesito 11:

Si chiede

“ 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”

L'appartamento da valutare è inserito in un immobile a quattro piani fuori terra. Al piano terra vi sono dei locali adibiti a deposito; al piano primo un appartamento; al piano secondo l'appartamento per cui si procede ed al piano superiore un appartamento ancora allo stato rustico.

Non esiste pertanto una gestione condominiale. Non risultano quindi spese di alcun genere.

D.12) Quesito 12:

Si chiede

“ 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”

Si tratta di un appartamento non divisibile quindi non si possono formare più lotti. Va quindi venduto in un unico lotto

D.13) Quesito 13:

“ 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”

Il decreto di pignoramento fa riferimento all'appartamento per intero. D'altronde il [REDACTED] ha il diritto di proprietà 1/1

D.14) Quesito 14:

Si chiede

“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”

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla signor [REDACTED], ex moglie del signor [REDACTED]

D.15) Quesito 15:

Si chiede

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

La risposta a quanto richiesto nel presente quesito è stata già fornita al punto precedente.

D.16) Quesito 16:

Si chiede

“ 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”

Sul bene pignorato non esiste alcun vincolo di cui al superiore quesito.

D.17) Quesito 17:

Si chiede:

“ 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”

In considerazione di quanto sin qui esposto, si può sintetizzare quanto appresso:

- a) L'immobile ricade nella microzona catastale D2 – periferica –
- b) Lo stato d'uso può essere considerato Normale
- c) Le categorie da prendere in considerazione è la A2 – Abitazione di tipo civile –
- d) L'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria

Si sono rilevati i seguenti valori

Minimo	Massimo
610 €/Mq	910 €/Mq

In ragione delle condizioni dell'immobile, delle condizioni intrinseche e estrinseche, nonché dell'andamento del mercato immobiliare, si ritiene di poter applicare il valore

700,00 €/Mq

Considerando quindi una superficie commerciale di mq 258,34 si ha

Valore dell'immobile mq 258,34 x € 700,00 /mq = € 180 838,00

In cifra tonda € 180.500,00

A tale cifra deve essere sottratta l'importo relativo ai seguenti oneri

- 1) Completamento pagamento oblazione. € 337,34
- 2) Oneri concessori; € 449,34
- 3) Completamento pratica condono edilizio. Onorario tecnico € 1.050,00
- 4) Oneri, prove tecniche per il rilascio del certificato di idoneità Statico-Sismico con relativo deposito presso il Genio Civile; € 1.375,00 (quota di 1/4)

5) Oneri relativi al danno ambientale – circa - € 4 563,30 (quota di 1/4)

Con quanto sopra esposto, si ritiene di aver dato compiuta risposta a quanto richiesto dal signor Giudice, restando a disposizione per ogni chiarimento che si ritenga necessario.

Il C.T.U.

Ing. Stefano De Luca