

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

**PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROC. n. 89/2022 R.G. Es.

Contro

e


RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE ESECUZIONE. IMMOBILIARE.: Dott. Stefano Cantone

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Maria Martino

IL C.T.U.

Nicola Tomasello
Dott. Ing. Nicola TOMASELLO
iscrizione all'Albo n° A 2320
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'informazione

 ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

(Ing. Nicola Tomasello)



Sommario

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	1
Allegati	3
1.1 Premessa.....	4
1.2 CESPITI SOTTOPOSTI A PROCEDURA DI PIGNORAMENTO	9
CESPITI.....	9
1.3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	10
RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	11
2.1 QUESITO N.° 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;	11
2.2 QUESITO N.°2 - descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;.....	15
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;.....	15
2.3 QUESITO N.° 3 - Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.	20
2.4 QUESITO N.° 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	21
2.5 QUESITO N.° 5 - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	21
2.6 QUESITO N.° 6 - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto	



deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità.	22
2.7 QUESITO N.° 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.....	23
2.8 QUESITO N.° 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	23
2.9 QUESITO N.° 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.	24
2.10 QUESITO N.° 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;	24
2.11 QUESITO N.° 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	25
2.12 QUESITO N.° 12 - ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale	25
2.13 QUESITO N.° 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.....	25
2.14 QUESITO N.° 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 procedenti 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. **26**
- 2.15 QUESITO N.° 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.). **38**
- 3. CONCLUSIONI** **39**

ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione fotografica**
- Allegato 2 – documentazione catastale**
- Allegato 3 – ispezione ipotecaria**
- Allegato 4 – elaborati grafici**
- Allegato 5 – attestato di prestazione energetica**
- Allegato 6 – certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori**
- Allegato 7 – nota amministratore di condominio**
- Allegato 8 – atto di compravendita**
- Allegato 9 – verbali delle operazioni peritali**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1.1 PREMessa

Nella procedura esecutiva n. 89/2022 promossa dalla **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**, con sede legale in Torino (TO), Piazza San Carlo n. 156 e sede secondaria con rappresentanza stabile in Milano via Monte di Pietà n.8, Codice Fiscale e numero di Iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino n. 00799960158, rappresentata e difesa dall'Avv. Ferdinando Perelli (Codice Fiscale PRLFDN61E31G288L) ed elettivamente domiciliata in Reggio Calabria, presso lo studio dell'avv. Angela Fattorusso, via Giudecca n. 1/B, contro i Sigg. _____ e _____, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Stefano Cantone, letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare ed esaminata l'istanza di vendita del compendio pignorato formulata dal creditore precedente, ha ritenuto opportuno disporre una Consulenza Tecnica d'Ufficio nominando C.T.U. il sottoscritto Ing. Nicola Tomasello, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con il numero A 2320 ed all'albo del Tribunale di Reggio Calabria al n.° 506, affidandogli l'incarico e dettandogli i seguenti 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; 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.).

In data 30 agosto 2021, il sottoscritto prestava giuramento in forma telematica mediante dichiarazione firmata digitalmente e trasmetteva la medesima a mezzo PEC in Cancelleria.



1.2 CESPITI SOTTOPOSTI A PROCEDURA DI PIGNORAMENTO

CESPITI

La procedura esecutiva in oggetto, riguarda il pignoramento dei cespiti siti nel Comune di Reggio Calabria in via Aschenez n.8, di cui il Sig. _____

I cespiti sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di Reggio Calabria come segue: (c.f.r. all. 2: visura catastale foglio RC/124 p.lla 69 sub. 6-9).

CESPITE N.1

Indirizzo	Comune di Reggio Calabria via Aschenez n.8 piano 1					
Intestatari	_____					
Dati identificativi	Sezione Urbana RC	Foglio 124	Particella 69	Sub 6		
Dati di classamento	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	1	A/3	4	6 vani	93 m ²	€ 650,74

CESPITE N.2

Indirizzo	Comune di Reggio Calabria via Aschenez n.8 piano S1					
Intestatario	_____					
Dati identificativi	Sezione Urbana RC	Foglio 124	Particella 69	Sub 9		
Dati di classamento	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	1	C/2	4	33 m ²	46 m ²	€ 250,53



1.3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il Sottoscritto Ing. Nicola Tomasello, dopo aver acquisito ed esaminati gli atti giudiziari, effettuava numerose ricerche presso i seguenti Uffici: Conservatoria dei RR.II., ufficio Pianificazione Urbana del Comune di Reggio Calabria, Agenzia del Territorio del Comune di Reggio Calabria.

In data 13 settembre 2023, lo scrivente e il custode giudiziario Avv. Maria Martino, si recavano in via Aschenez n. 8 del Comune di Reggio Calabria per accedere al compendio pignorato, avendo dato avviso del predetto accesso al debitore esecutato a mezzo di raccomandata A/R.

In occasione del primo sopralluogo, il C.T.U. ed il custode giudiziario si recavano presso gli immobili oggetto del pignoramento, nel quale era presente il debitore ----- assistita dal proprio difensore legale avv. M. [REDACTED]

Nel corso delle operazioni peritali, il C.T.U. procedeva ad ispezionare il compendio pignorato effettuando un dettagliato rilievo fotografico per accertare lo stato di conservazione dei beni staggiti e rimandando ad altra data il rilievo metrico per accertare la relativa consistenza. *(c.f.r. all. 9: verbale delle operazioni peritali del 13.09.2023)*

In data 16 settembre 2023, lo scrivente, si recava presso i luoghi oggetto di esecuzione immobiliare, al fine di compiere gli accertamenti metrici, termici e fotografici dei luoghi oggetto di causa. In particolare, venivano rilevate la superficie dell'appartamento posto al piano primo, le caratteristiche termiche dell'immobile e la superficie del locale deposito posto al piano seminterrato del fabbricato in questione.

(c.f.r. all. 9: verbale delle operazioni peritali del 16.09.2023)

A seguito del deposito dell'elaborato peritale, la S.V.I. invitava il C.T.U. a fornire i seguenti chiarimenti:

1. chiarire se l'immobile non possiede il certificato di agibilità ma ha i requisiti per ottenerlo o se invece l'immobile non possieda le condizioni ed i requisiti per ottenere l'agibilità (con conseguente necessità di interventi strutturali).
2. indicare in maniera distinta le correzioni della stima concernenti la
 - la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi;
 - gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
 - lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso;
 - gli eventuali vincoli;
 - le eventuali spese condominiali insolute.



RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

2.1 QUESITO N.° 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;

▪ *Documentazione presente nel fascicolo*

Dalla consultazione del fascicolo d'ufficio, è emerso che il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

Esaminata la documentazione presente agli atti, si riscontra che il creditore procedente ha presentato la seguente documentazione:

1. certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale;
2. certificazione notarile integrativa sostitutiva del certificato ipotecario ventennale;
3. Atto di pignoramento immobiliare;
4. Verbale di notificazione;
5. Atto di precetto;
6. Relata di notifica Ufficiale Giudiziario
7. Contratto di Mutuo Fondiario – Rep. n.11.634 Racc. n. 7841;



8. Attestazione di conformità;
9. Nota di Iscrizione – Reg. Gen. n. 7328 – Reg. part. n.626- Presentazione n.65 del 05/05/2015;
10. Nota di trascrizione a favore – Reg. Gen. n. 20135– Reg. part. n. 16458 – Presentazione n.20 del 22/11/2022;
11. Ricorso per intervento per credito privilegiato su mutuo fondiario, titolo esecutivo, nella procedura esecutiva immobiliare n. 89/2022 RGE;
12. Ricevuta telematica di pagamento
13. Estratto del foglio di mappa catastale (Foglio124 Particella 69)
14. Procura alle liti;

▪ *Elenco iscrizioni e trascrizioni a favore pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti*

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate sui beni oggetto di pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, gravano le seguenti trascrizioni: (c.f.r. all. 3: ispezione ipotecaria).

- ✓ Nota di Trascrizione a favore - Reg. Gen. n. 22950 - Reg. Part. n.19142 Presentazione n.63 del 30.12.2014.

Nota di trascrizione a favore di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

contro i signori:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare è che l'intero fabbricato sito in Reggio di Calabria, identificato come "isolato 166, del quale sono parte le porzioni immobiliari oggetto della vendita, in forza di decreto direttoriale n. 39 del 21 maggio 2007 - direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggisti della Calabria, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (T.U. Beni Culturali), trascritto ai sensi di legge presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 17 agosto 2008 al n.16.119 di formalità è stato assoggettato ai vincoli di tutela previsti dal d.lgs. n.42/2004 (T.U. sui beni culturali) pertanto, occorrendo rispettare il diritto di prelazione previsto dalla richiamata normativa in favore dello Stato e agli altri Enti gerarchicamente legittimati al suo esercizio, il trasferimento immobiliare e gli effetti giuridici della compravendita sono stati sospensivamente condizionati al mancato esercizio della suddetta "prelazione culturale", nei modi e nei termini



previsti dal citato d.lgs. 42/2004, essendosi obbligate le parti ad accertare con atto pubblico o autentico successivo a quello che si trascrive l'eventuale, futuro avveramento della condizione sospensiva di legge. Sono stati compresi nella vendita, oltre l'uso esclusivo del vano scala che partendo dal piano terra conduce al vano cantinato in contratto, altresì, in giusto rapporto tra le unità immobiliari e l'intero edificio di cui fanno parte, i diritti condominiali del cortile condominiale, posto a servizio dell'intero isolato 166, sugli spazi interni ed esterni ed in genere su tutte quelle altre parti del maggior complesso edilizio costituente l'isolato 166, che a norma dell'articolo 1117 del codice civile, sono comuni negli edifici. Pertanto l'alienazione ai sensi dell'art.61 comma 4 del suddetto d.lgs. n. 42/2004, è da considerarsi inefficace in pendenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione, ed è sottoposta alla condizione sospensiva legale del mancato esercizio della detta prelazione entro il suddetto termine. L'atto con il quale verrà accertato l'avveramento della condizione sospensiva sarà annotato in calce alla trascrizione che viene eseguita in forza del presente atto.

Con Annotazione presentata il 06/05/2015 Registro particolare n. 641 Registro Generale n. 7357 si è proceduto alla CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA.

(c.f.r. all. 3: ispezione ipotecaria)

✓ Nota di Trascrizione contro - Reg. Gen. n. 20135 - Reg. Part. n. 16458 Presentazione n. 20 del 22/11/2022

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili siti in Reggio di Calabria (RC) via Aschenez n.8 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. ed identificati presso il Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana di RC al foglio n.124 particella n. 69 subalterni nn. 6-9

Nota di trascrizione a favore di:

- INTESA SANPAOLO S.P.A sede Torino (TO) - Codice fiscale 00799960158 - diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro i signori:

- 
- 

✓ Nota di Trascrizione a favore - Reg. Gen. n. 7328 - Reg. Part. n. 626 Presentazione n.65 del 05/05/2015.

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario per Immobili siti in Reggio di Calabria (RC) via Aschenez n.8 a favore di Banco di Napoli S.P.A. ed identificati presso il Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana di RC al foglio n.124 particella n. 69 subalterni nn. 6-9

Nota di trascrizione a favore di:



- BANCO DI NAPOLI S.P.A. sede Napoli (NA) - Codice fiscale 04485191219- diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro i signori:

-
-

La condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca è la seguente:

Il banco di Napoli S.p.A., ha deliberato di accordare alla parte mutuataria, signori coniugi _____ e _____, i quali hanno accettato rilasciandone ampia quietanza, a titolo di mutuo ai sensi dell'art.38 e seguenti d.lgs. 1 settembre 1993 n. 385 - testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di seguito anche T.U.B., la somma di euro 100.000,00. la parte mutuataria si è obbligata a rimborsare il mutuo in anni 20 mediante il pagamento di n. 240 rate posticipate mensili, comprensive di interessi e capitale, determinate e convenute in euro 562,14 ciascuna, ad eccezione della prima ammortamento scadrà il primo giorno del terzo mese solare successivo a quello di stipulazione del contratto di mutuo e pertanto dovrà pagarsi il giorno 1 luglio 2015. La parte mutuataria si è obbligata, altresì, a corrispondere gli interessi di preammortamento che matureranno dalla data di stipula sino all'ultimo giorno del mese solare successivo. Tali interessi verranno calcolati sull'importo mutuato al tasso del 3,15% e dovranno essere pagati unitamente alla prima rata mensile di rimborso del mutuo. Il tasso d'interesse mensile è stato stabilito nella misura pari ad 1/12 (un dodicesimo) del tasso nominale annuo del 3,15%. gli interessi saranno calcolati in base ai giorni dell'anno commerciale e con divisore fisso 36.000. su ogni somma dovuta a qualsiasi titolo in dipendenza del contratto e dei relativi allegati e quindi anche a seguito di risoluzione del medesimo - e non pagata, vanno corrisposti dal giorno di scadenza gli interessi di mora a carico della parte mutuataria ed a favore della banca.

Su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. Tali interessi di mora saranno calcolati al tasso nominale annuo pari al tasso, pro-tempore vigente durante la mora, per le operazioni di rifinanziamento marginale (Marginal Lending Facility) fissato dalla banca centrale europea (attualmente pari allo 0,30% annuo) e pubblicato sul circuito telematico Reuters alla pagina ecb01 (zero uno) ovvero sul quotidiano "il sole 24 ore", maggiorato di 4 (quattro) punti percentuali annui. Qualora il tasso di cui sopra non venisse più determinato, l'interesse di mora sarà corrisposto nella misura pari al tasso di interesse applicato ai prestiti interbancari in euro non garantiti a sei mesi (base 360) - denominato Euribor - calcolato giornalmente come media semplice delle quotazioni rilevate su campione di banche con elevato merito di credito selezionato periodicamente dalla European Banking Federation (EBF) e rilevato dalla stessa EBF il secondo giorno lavorativo bancario antecedente la data di decorrenza dei semestri gennaio/giugno e luglio/dicembre di ciascun anno, maggiorato di 2,75 (due/75) punti percentuali annui da applicare, rispettivamente, al primo e al secondo semestre solare di ogni anno. Il predetto tasso sarà pubblicato alla pagina euribor01 del circuito telematico Reuters (o in futuro qualsiasi pagina o servizio che dovesse sostituirla) e pubblicato di norma sul quotidiano "il sole 24 ore" il giorno successivo. Resta inteso che per giorno lavorativo bancario deve intendersi un giorno in cui è aperto il sistema di regolamento target (Trans-European Automat ed Real-Time Gross-Settlement Express Transfer).



Gli interessi di mora saranno calcolati in base all'effettivo numero dei giorni trascorsi e con divisore fisso 36.500 su base annua. A garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo e dalle allegate condizioni generali, la parte mutuataria e datrice di ipoteca, signori _____ e _____, ha concesso a favore della banca, che ha accettato, l'ipoteca che si iscrive sopra gli immobili meglio descritti in atto e nelquadro b della presente nota. La concessione dell'ipoteca è stata fatta per la somma di euro 200.000,00 (duecentomila/00) la quale comprende e garantisce: l'importo del capitale mutuato; gli interessi - anche di preammortamento - che ai soli fini dell'iscrizione si determinano al tasso del 3,15% nominale annuo; l'ammontare di tutte le rate che rimanesse insolte; gli interessi di mora nella misura sopra stabilita. L'ipoteca garantisce inoltre quanto dovuto alla banca per le spese legali, di giudizio e di collocazione (incluse quelle di cui al comma 1 dell'art. 2855 c.c.), nonché le spese stragiudiziali, i premi di assicurazione sostenuti dalla banca, i rimborsi di tasse e di imposte, quanto contrattualmente stabilito per il caso di risoluzione del mutuo e quanto altro dovuto in dipendenza di legge e del contratto di mutuo. per l'esecuzione del contratto e per ogni effetto di legge le parti hanno eletto domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 c.c. e dell'art. 30 c. p. c.: - quanto alla banca, presso la propria sede, anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ex art. 39, comma 1, t.u.b.; - quanto alla parte mutuataria e datrice d'ipoteca presso il domicilio dichiarato in atto o successivamente comunicato alla banca con lettera raccomandata.
(c.f.r. all. 3: ispezione ipotecaria)

2.2 QUESITO N.º2 - 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;

Le operazioni peritali sono state condotte dallo scrivente congiuntamente con il custode giudiziario Avv. Maria Martino e nel corso di esse, sono state analizzate le caratteristiche della zona, l'ubicazione, gli accessi e sono state rilevate le dimensioni, le caratteristiche tipologiche e strutturali del compendio pignorato.

Gli immobili in questione, ricadono in una zona centrale del Comune di Reggio Calabria consistentemente antropizzata e completa nelle opere di urbanizzazione primaria (strade, aree di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione) e secondaria (scuola dell'obbligo, Poste Italiane, banche ristoranti, farmacia, impianti



sportivi, negozi al dettaglio, supermercato, spazi diversi, bar).

La distanza degli immobili pignorati dal centro cittadino è di circa 100 m, mentre la distanza dal raccordo autostradale A2 SA-RC e SS. 106 è di circa 2,0 km.

Il compendio pignorato, consiste in un cespite ubicato al piano primo ed un cespite ubicato al piano seminterrato di un maggiore fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre seminterrato, destinato a civile abitazione e sito nel Comune di Reggio Calabria in fregio al numero civico 8 di via Aschenez, isolato n.166, il cui accesso è consentito dalla via Aschenez che rappresenta la strada principale di comunicazione. (c.f.r. all. 1: documentazione fotografica - foto nn. 1,2,3).

Il corpo di fabbrica in esame, possiede i prospetti principali lungo la via Aschenez e risulta per la sua maggior consistenza provvisto di intonaci esterni tinteggiati; la struttura portante è realizzata in muratura, i muri di tamponamento in mattoni pieni ed il solaio di copertura è di tipo piano realizzato in latero-cemento. Il balcone corredato da ringhiera in ferro, è posto sul prospetto principale con affaccio sulla via Aschenez.


I beni immobiliari oggetto di pignoramento, si trovano in mediocri condizioni di manutenzione e sono descrivibili come segue:

CESPITE N.1

Ubicazione: *Comune di Reggio Calabria*

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento è descrivibile come segue:

- *Dati Catastali*

Indirizzo	Comune di Reggio Calabria via Aschenez n.8 piano primo					
Intestatari						
Dati identificativi	Sezione Urbana RC	Foglio 124	Particella 69	Sub 6		
Dati di classamento	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	1	A/3	4	6 vani	93 m ²	€ 650,74

Le ricerche compiute presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, hanno consentito al C.T.U. di estrapolare la seguente documentazione: 1) visura storica per immobile - 2) visura planimetrica - 3) estratto del foglio di mappa (c.f.r. all. 2: documentazione catastale)

- *Descrizione dell'immobile*



Il cespite pignorato n.1, consiste in un immobile posto al piano primo (secondo fuori terra) di un maggiore fabbricato a due elevazioni fuori terra, ubicato in Reggio Calabria via Aschenez n.8, distinto col numero interno 12 ed avente accesso dalla porta a destra di colui che arriva al pianerottolo salendo le scale.

L'immobile adibito a civile abitazione, ha una consistenza di 6 vani ed è confinante col vano scale condominiale, con la via Aschenez, con appartamento numero interno 10 di proprietà Mancuso o aventi causa e da due lati con un cortile interno di proprietà condominiale. Esso ricopre una superficie utile abitabile di circa 92,00 mq, suddivisa nel seguente modo:

Superficie utile abitabile (S.u.a.)	MQ
corridoio	9,00
cucina	11,05
bagno	2,81
camera	16,60
camera letto	17,49
studio	12,59
soggiorno	17,58
ripostiglio	4,88
TOTALE	92,00

Tutti gli ambienti hanno un'altezza utile pari a m 3,64.

L'immobile, si presenta in un mediocre stato conservativo e risulta composto da: ingresso/corridoio, cucina, bagno, n.3 camere, soggiorno e ripostiglio.

(c.f.r. all. 1: documentazione fotografica - foto nn.4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17) - (c.f.r. all. 4: pianta unità immobiliare sub.6)

Si riporta nella seguente tabella la descrizione dettagliata dei vani:

VANO	DESCRIZIONE
corridoio	Le pareti ed il soffitto sono rifinite con tinteggiatura di colore bianco, il pavimento è in piastrelle di ceramica, il portone d'ingresso è in legno a doppia anta. <i>(c.f.r. all. 1: foto n. 4,6)</i>
cucina	Le pareti ed il soffitto della cucina sono tinteggiate di colore bianco, di cui una parete presenta un rivestimento con piastrelle di grès porcellanato di dimensioni cm 10x10 per un'altezza di circa m 1,60. Il pavimento è in piastrelle di grès



	porcellanato, la porta interna è ad anta unica in legno di colore bianco, mentre l'infisso esterno è con telaio in legno e vetro semplice. (c.f.r. all. 1: foto n.7)
Bagno	Il bagno presenta le pareti rivestite per un'altezza di circa 1,80 m dal pavimento con piastrelle di grès porcellanato di dimensioni cm 20x20 e la restante parte sono tinteggiate di colore bianco allo stesso modo del soffitto. Il pavimento è in piastrelle di grès porcellanato, la porta interna è ad anta unica in legno di colore bianco, mentre l'infisso esterno è con telaio in legno e vetro semplice. Il lavabo e il water sono in porcellana di colore bianco, il tutto corredato da rubinetterie in acciaio. (c.f.r. all. 1: foto n.8)
camera	Le pareti della camera sono tinteggiate di colore giallo ocra mentre il soffitto e tinteggiato di colore bianco. Il pavimento è in piastrelle di grès porcellanato, la porta interna è ad anta unica in legno di colore bianco, mentre l'infisso esterno è con telaio in legno e vetro semplice. (c.f.r. all. 1: foto n.13,14,15)
camera letto	Le pareti della camera letto sono tinteggiate di colore giallo ocra mentre il soffitto e tinteggiato di colore bianco. Il pavimento è in piastrelle di grès porcellanato, la porta interna è ad anta unica in legno di colore bianco, mentre l'infisso esterno è con telaio in legno e vetro semplice. (c.f.r. all. 1: foto n.11,12)
studio	Le pareti ed il soffitto dello studio sono tinteggiati di colore bianco, il pavimento è in piastrelle di ceramica, la porta interna è ad anta unica in legno di colore bianco, mentre l'infisso esterno è con telaio in legno e vetro semplice. (c.f.r. all. 1: foto n.10)
soggiorno	Le pareti ed il soffitto del soggiorno sono tinteggiati di colore bianco, il pavimento è in piastrelle di ceramica, la porta interna è ad anta unica in legno di colore bianco, mentre l'infisso esterno è con telaio in legno e vetro semplice. (c.f.r. all. 1: foto n.9)
ripostiglio	Le pareti ed il soffitto del soggiorno sono tinteggiati di colore bianco, il pavimento è in piastrelle di ceramica, la porta interna è ad anta unica in legno di colore bianco, mentre l'infisso esterno è con telaio in legno e vetro semplice. (c.f.r. all. 1: foto n.9)

Nell'unità immobiliare non si rileva alcun impianto di riscaldamento e raffrescamento ad eccezione della presenza di un condizionatore installato nel soggiorno ed un dispositivo per la produzione di acqua calda sanitaria.

Dalla documentazione acquisita, non si riscontra alcun certificato di conformità (Di.Co.) o della Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri) dell'impianto elettrico, ai sensi del D.M. 37/2008.

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) che asserisce la classe di consumo della casa ed indispensabile per le operazioni di compravendita, pertanto il C.T.U. provvederà personalmente alla redazione dello stesso.



Da elaborazioni effettuate, l'appartamento in questione ha una classe energetica F, equivalente ad un edificio con alti consumi energetici. (c.f.r. all. 5: Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.)

CESPITE N.2

- **Ubicazione: Comune di Reggio Calabria**

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento è descrivibile come segue:

- **Dati Catastali**

Indirizzo	Comune di Reggio Calabria via Aschenez n.8 piano S1					
Intestatario	[REDACTED]					
Dati identificativi	Sezione Urbana RC	Foglio 124	Particella 69	Sub 9		
Dati di classamento	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	1	C/2	4	33 m ²	46 m ²	€ 250,53

Le ricerche compiute presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, hanno consentito al C.T.U. di estrapolare la seguente documentazione: 1) visura storica per immobile - 2) visura planimetrica- 3) estratto del foglio di mappa (c.f.r. all. 2: documentazione catastale)

- **Descrizione dell'immobile**

Il cespite pignorato, consiste in un immobile destinato a locale di deposito posto al piano seminterrato del maggiore fabbricato a due piani fuori terra, ubicato a Reggio Calabria in fregio alla via Aschenez n. 8.

L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante una rampa di scale che si diparte dall'androne posto al piano terra del fabbricato in questione e arriva al piano cantinato.

Esso confina con l'androne del fabbricato nel quale si trova la scala di accesso ad uso esclusivo del locale deposito, con locali deposito di altre proprietà e con cortile di pertinenza dell'isolato n. 166

L'immobile ha una superficie utile di mq 33,00, un'altezza utile di m 3,90, lo stato conservativo risulta essere mediocre ed è suddiviso nel seguente modo:

Superficie utile (S.u.)	MQ
wc	1,62
disimpegno	15,78



Locale deposito	15,60
TOTALE	33,00

L'immobile, risulta attualmente adibito a locale di deposito, avente una superficie calpestabile di circa 33,00 mq, (c.f.r. all. 1: documentazione fotografica - foto nn.18,19,20,21) (c.f.r. all. 4: pianta unità immobiliare sub.9)

Si riporta nella seguente tabella la descrizione dettagliata dei vani:

VANO	DESCRIZIONE
WC	Il bagno è ubicato nel sottoscala e presenta le pareti rivestite per un'altezza media di circa 2,50 m dal pavimento con piastrelle di grès porcellanato di dimensioni cm 20x20. Il pavimento è in piastrelle di grès porcellanato, la porta interna è ad anta unica in legno di colore bianco. Il lavabo, il water ed il bidet sono in porcellana di colore bianco, il tutto corredato da rubinetterie in acciaio. (c.f.r. all. 1: foto n.19)
disimpegno	Le pareti ed il soffitto del disimpegno sono tinteggiate di colore giallo ed il pavimento è in piastrelle di cementine (c.f.r. all. 1: foto n.20)
Locale deposito	Le pareti ed il soffitto del locale deposito sono tinteggiate di colore bianco Il pavimento è in piastrelle di cementine, la porta interna è ad anta unica in legno di colore bianco, mentre l'infixo esterno è con telaio in ferro e vetro semplice. (c.f.r. all. 1: foto n.21)

L'unità immobiliare è fornita di impianto idrico, non si rileva alcun impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico non è dotato del certificato di conformità (Di.Co.) o della Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri) ai sensi del D.M. 37/2008.

Per il cespite in questione non occorre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) come sancito dall'art. 3 del D.P.R. 412/93.

2.3 QUESITO N.º 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.

Dall'esame della documentazione acquisita e dai sopralluoghi effettuati, si accerta la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.



I dati riportati sugli atti del pignoramento immobiliare, sull'atto di compravendita e sulla visura catastale permettono di identificare il bene in modo univoco.

2.4 QUESITO N.º 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

I cespiti oggetto di pignoramento sono regolarmente accatastati, non necessitano di variazioni per l'aggiornamento catastale e sono presenti nell'archivio catastale le relative planimetrie.

(c.f.r. all. 2: documentazione catastale)

2.5 QUESITO N.º 5 - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente – P.R.G. - del Comune di Reggio Calabria, la particella n. 69 del foglio di mappa n.124, ricade nella seguente Zona Omogenea: Zona Omogenea di tipo "B – completamento. (c.f.r. all.6: certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori)

Dati Catastali			Destinazione P.R.G.	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	Zona Omogenea	Rif. art. NTA
RC	124	69	B – completamento	Art. 19 N.t.a.

Vista la Legge Regionale 16 aprile 2002 n. 19 (Legge Urbanistica della Calabria) e ss.mm.ii. e l'art. 65 comma. 2 della medesima Legge, considerato che con Delibera C.C. n. 1 del 11/01/2020 è stato adottato il P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) e R.E.U. (Regolamento Edilizio Urbanistico), vista la pubblicazione sul BURC n. 5 del 21/01/2010 si specifica che: *fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie: i Piani Regolatori Generali e i Programmi di Fabbricazione, conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti; ai restanti suoli, è estesa la destinazione agricola la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60.*

Nel suddetto P.S.C. e R.E.U. la sopraelencata particella risulta indicata come segue ed è soggetta ai seguenti vincoli tutori ed inibitori:

Dati Catastali			Destinazione P.S.C.	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	A.t.u.	Rif. R.E.U. 2019
RC	124	69	I.1	Orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica - centro



• vincolo sismico, vincolo storico –artistico, vincolo archeologico e Limitazioni Aeroportuali

1	Paesaggistico - ambientale	NO	Art. 136 Dlgs 42/04; DM 10/02/1976
2	Sismico	SI	Zona I, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (Tutte)
3	Storico - artistico	SI	Pavimentazione d'epoca della città storica D.S.R. N.35 del 13/03/2019 Vincolo architettonico Rione S. Marco "isolato 166"D.D.R. N. 39 del 21/05/2007
4	Archeologico	SI	Vincoli SAC Nulla Osta
5	Aree Protette	NO	
6	Idrogeologico Forestale	NO	
7	PAI-PSEC	NO	
8	Soprasuoli percorsi dal fuoco	NO	
9	Demanio Marittimo	NO	
IO	Demanio militare	NO	
11	Fascia rispetto demanio marittimo	NO	
12	Fascia rispetto cimiteriale	NO	
13	Fascia rispetto stradale	NO	
14	Fascia rispetto ferroviario	NO	
15	Fascia rispetto impianti tecnologici	NO	
16	Limitazioni Aeroportuali	SI	L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 Superficie conica

2.6 QUESITO N.° 6 - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità.

Il C.T.U. al fine di rispondere compiutamente al quesito, per attestare la conformità degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ha compiuto ricerche presso l'Ufficio Pianificazione Urbana del Comune di Reggio Calabria, ma non è stato possibile reperire alcuna documentazione utile.



antecedente al 1942, non sono stati mai adottati né risultano pendenti atti sanzionatori e l'unità abitativa risulta priva di formale certificazione di agibilità. (c.f.r. all.8: – atto di compravendita)

Si stima che le spese e l'onorario di un tecnico professionista per il rilascio del certificato di agibilità ammontano ad € 2.000,00.

2.7 QUESITO N.° 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

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

2.8 QUESITO N.° 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 C.T.U., a seguito delle informazioni ricevute dall'amministratore di condominio, ha appurato la seguente situazione contabile:

1. le spese annuali di gestione per l'immobile posto al piano primo del maggiore fabbricato ed identificato catastalmente con il subalterno n.6 sono pari ad € 658,00
2. le spese annuali di gestione per il locale deposito posto al piano S1 ed identificato catastalmente con il subalterno n.9 sono pari ad € 95,00.
3. la situazione contabile al 31.12.2023 delle due unità di proprietà M----- è la seguente:
 - Unità sub 6 quote dovute al 31.12.2023 € 481,84
 - Unità sub 9 quote dovute al 31.12.2023 € 64,17
 - totale dovuto € 546,01
4. Non vi sono spese straordinarie già deliberate;
5. pagamenti sono stati effettuati con regolarità;
6. il comproprietario delle unità immobiliari -----, è stato sottoposto a procedura esecutiva di pignoramento presso terzi dinanzi il Tribunale di Reggio Calabria; la procedura reca il n.ro 441/2017, chiusa con ordinanza del 27 12 2018, notificata l'11 2 2019 le trattenute disposte dal GE nella misura di € 392,78 mensili dureranno sino al mese di febbraio 2025 e l'ultima trattenuta sarà eseguita nel mese di marzo 2025 per un importo di € 119,99.

(c.f.r. all.7: nota amministratore di condominio)



2.9 QUESITO N.° 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 compendio pignorato è possibile ripartirlo per la vendita nei seguenti due lotti:

- **Lotto n.1**

Unità immobiliare posta al piano primo (secondo f.t.) di un maggiore fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre seminterrato, ubicato in Reggio Calabria in via Aschenez n.8, interno n. 12, avente superficie utile abitabile di mq 92,00 ed identificato catastalmente col foglio di mappa n. 124 particella n. 69 sub. 6

L'immobile adibito a civile abitazione, ha una consistenza di 6 vani ed è confinante col vano scale condominiale, con la via Aschenez, con appartamento numero interno 10 di proprietà Mancuso o aventi causa e da due lati con un cortile interno di proprietà condominiale.

- **Lotto n.2**

Unità immobiliare posta al piano seminterrato di un maggiore fabbricato a due elevazioni fuori terra, ubicato in Reggio Calabria in via Aschenez n.8, interno n. 12, avente superficie utile di mq 33,00 ed identificato catastalmente col foglio di mappa n. 124 particella n. 69 sub. 9

L'immobile adibito a magazzino/locale di deposito, confina con l'androne del fabbricato nel quale si trova la scala di accesso ad uso esclusivo del locale deposito, con locali di altre proprietà e con cortile di pertinenza dell'isolato n. 166.

2.10 QUESITO N.° 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;

I cespiti pignorati oggetto della procedura di esecuzione immobiliare, ubicati nel Comune di Reggio Calabria via Aschenez n.8 ed identificati catastalmente col foglio di mappa n. 124 particella n. 69 sub. 6-9 **NON** risultano essere pignorati per un valore pro quota.



2.11 QUESITO N.° 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

Gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare sono occupati dalla signora -----
[REDACTED]

2.12 QUESITO N.° 12 - ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Attualmente l'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare è occupato dal coniuge
[REDACTED]

Non esiste alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale. *(c.f.r. all. 9: verbale delle operazioni peritali del 13.09.2023)*

2.13 QUESITO N.° 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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un maggiore fabbricato considerato bene culturale con vincolo di tutela architettonico, dichiarato con Decreto Direttoriale n.39 del 21 maggio 2007 - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggisti della Calabria, ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.lgs. 22 gennaio 2004 , n.42 (T.U. Beni culturali), trascritto ai sensi di legge presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 17/08/2008 al n. 16119 di formalità.

(c.f.r. all.3: nota di trascrizione Reg. Generale n. 22950 Registro Particolare n. 19142 Presentazione n. 63 del 30/12/2014)

Il compendio pignorato è franco e libero da pesi e vincoli alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche o usi civici.

(c.f.r. all.5: certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori)



2.14 QUESITO N.º 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 procedenti 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.

- *Analisi del mercato immobiliare*

Prima di procedere al giudizio di stima concernente l'immobile in questione, si ritiene opportuno soffermarsi sia sull'andamento del mercato immobiliare locale che alla tipologia immobiliare oggetto della presente perizia.



Un'attenta analisi del mercato locale, integrata da puntuali indagini riferite al medesimo segmento di mercato, costituisce un importante sostegno nella scelta della metodologia di stima da adottare al fine di determinare il più probabile valore del bene.

La presenza di un'abbondante offerta immobiliare nel mercato e la contemporanea carenza delle richieste ha favorito il prolungamento di una fase di stagnazione del mercato stesso, già iniziata da qualche tempo. I tempi di attesa nella trattazione delle compravendite si sono sensibilmente allungati comportando un calo anche dei prezzi, soprattutto nei casi in cui il venditore per motivi di necessità si vede costretto a cedere i beni.

Il segmento di mercato che interessa il bene oggetto di stima è quello relativo ad immobili con destinazione *“commerciale”* che, come è noto, non sono caratterizzati da un particolare dinamismo e la cui appetibilità commerciale è di fatto dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun cespite, dal contesto urbanistico su cui si trovano e dalle effettive esigenze di infrastrutture ed impianti nel tempo.

• *Criteri e metodologia estimativa applicata agli immobili*

Per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il criterio sintetico-comparativo, sulla base degli elementi acquisiti dallo scrivente durante gli accertamenti peritali e di tutti i parametri di raffronto disponibili.

Tale criterio di stima si basa sulla *“legge economica dell'indifferenza dei prezzi (legge del mercato di Jevonz)”*, che presuppone, in un mercato aperto, nel medesimo momento e per identiche quantità di merce di qualità uniforme, un uguale prezzo.

Chiaramente è necessario adeguare una legge di economia pura come quella presa in considerazione, adattando i concetti astratti di mercato e di tempo, alla realtà del mercato immobiliare nel quale si opera. Il tutto equivale a considerare che in una certa località, in un intervallo di tempo relativamente breve e durante il quale ci siano state contrattazioni immobiliari in numero e volumi tali da giustificare la dizione di mercato, beni immobili con caratteristiche simili hanno prezzi che, in condizioni analoghe, oscillano intorno ad un medesimo valore.

Per arrivare ad un'equa valutazione dei suddetti terreni occorre analizzare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi e dell'area ove ricadono.

Fra le caratteristiche intrinseche vanno considerate:

- tipologia edilizia del fabbricato (abitazione in condominio o in villa);
- finiture edilizie del fabbricato (popolari, economiche, civili, di lusso) e la dotazione di impianti tecnologici;
- la vetustà;
- lo stato di conservazione;



- la consistenza del fabbricato;
- il livello di piano;
- gli affacci, la panoramicità, l'esposizione, la luminosità;
- l'eventuale interesse artistico-storico;
- eventuali servitù passive, esistenza o meno di vincoli e gravami di varia natura.
- altre caratteristiche specifiche.

A differenza delle condizioni intrinseche, che sono quelle interne e quindi proprie dell'immobile oggetto di stima, le condizioni estrinseche sono quelle esterne, ovvero estranee all'oggetto di valutazione; esse non influenzano il valore di un solo immobile bensì quello di tutti gli immobili ricadenti in una determinata zona che mantenga caratteristiche di omogeneità.

Fra le caratteristiche estrinseche è opportuno valutare:

- i caratteri del centro urbano in cui è posto il fabbricato, quali la dimensione demografica, i collegamenti pubblici generali a centri vicini, il clima, la presenza di servizi, la possibilità di offerte di lavoro, la criminalità, ecc.;
- i caratteri generali della zona del centro urbano in cui il fabbricato è sito, quali la posizione, (zona centrale, semicentrale, periferica, suburbana, degradata, industriale, agricola, direzionale ecc.), l'interesse storico - artistico, turistico, la dotazione di verde, la salubrità dell'aria, la vicinanza al centro principale degli affari, il livello socio-economico della popolazione, il livello di urbanizzazione, i collegamenti con mezzi di trasporto pubblici, la disponibilità di parcheggi, la qualità edilizia media, l'epoca di costruzione dei fabbricati, il rapporto domanda-offerta del mercato immobiliare nell'area ecc.

- *indagini di mercato*

Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due fasi:

- **FASE A:** reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (dirette e indirette);
- **FASE B:** riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

CESPITE 1 - Foglio124 Particella 69 Sub 6 - APPARTAMENTO

FASE A: reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

Le "fonti dirette" forniscono indicazioni quantitative e qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato immobiliare. In particolare, i valori di seguito riportati, sono stati reperiti da operatori economici del settore immobiliare e da tecnici e privati che operano o risiedono nella zona.



Fonte	Superficie (mq)	Valore di mercato immobili ubicati nella zona d'interesse (€)	Prezzo Unitario (€/mq)
Tecnocasa	120	133.000	1.108,00
Immobiliare.it	150	130.000	867,00
Tecnocasa	105	118.000	1.123,00
Tecnocasa	100	105.000	1.050,00
Immobiliare.it	203	180.000	886,00
Immobiliare.it	120	125.000	1.041,00
Tecnocasa	135	118000	874,00

Le quotazioni tratte dalle “fonti indirette” riportate di seguito, sono quotazioni ottenute dall’acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state prese in considerazione:

- i valori del primo semestre 2023 della banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferita ad immobili con destinazione (residenziale);
- le quotazioni indicative tratte dal sito <http://www.borsinoimmobiliare.it>, riferite all’ anno 2022 III° semestre, relativamente ad immobili con destinazione (residenziale);

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Fascia/zona: Centrale/ARGINE DX CALOPINACE - VIE ASCHENEZ, VERONA, REGGIO CAMPI, CUZZOCREA, BATTAGLIA

Periodo di riferimento: Anno 2023 – I° Semestre

Tipologia	Stato Conservativo	Superficie L/N	Valore mercato (€/Mq)	
			Min	Max
Abitazione di tipo economico	Normale	L	740	890

b) www.borsinoimmobiliare.it

Fascia/zona: Centrale/ARGINE DX CALOPINACE - VIE ASCHENEZ, VERONA, REGGIO CAMPI, CUZZOCREA, BATTAGLIA.

Periodo di riferimento: Anno 2022 – III° Semestre



Tipologia	Quotazioni Fascia minima	Quotazioni Fascia Media	Quotazioni Fascia massima
Abitazione di tipo economico	545	669	793

➤ **FASE B: riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.**

I valori rinvenuti dalle indagini dirette ed indirette per essere utilizzati nella stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente. Valutando i valori ottenuti dalle agenzie immobiliari operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, si riscontra che il valore medio a metro quadro commerciale per gli immobili ubicati nella zona di nostro interesse, oscilla intorno ai 992,71 €/mq

I valori reperiti dalle indagini indirette presentano differenze con quelli raccolte dalle dirette:

- l'OMI indica un prezzo al mq riferita alla superficie lorda per immobili in condizioni normali che oscilla tra un min. di 710,00 €/mq e un max. di € 890 €/mq, con un prezzo medio di mercato pari ad 815 €/mq;
- il borsino immobiliare indica un prezzo al mq riferita alla superficie lorda per immobili in stabili di 2° fascia che oscilla tra un min. di 545 €/mq e un max. di € 793 €/mq, con un prezzo medio di mercato pari a 669 €/mq.

Considerato che:

- per il Comune di Reggio Calabria pochi sono i prezzi di riferimento e gli studi accreditati sull'andamento del mercato immobiliare, pertanto ci sono pochi margini per elaborare una valutazione critica di tali prezzi;
- la banca dati OMI è aggiornata al I° semestre 2023;
- il borsino immobiliare è aggiornato all'anno 2022 III° semestre;
- i valori di mercato indicati nella suddetta tabella, rappresentano prezzi di trattative di compravendita immobiliare in corso o già eseguite nei mesi dell'anno 2023.

Il sottoscritto C.T.U., per la stima dell'immobile in oggetto, ritiene che i valori delle fonti dirette possono essere presi come riferimento

- *Consistenza immobiliare*

Sul mercato immobiliare urbano è in uso utilizzare come parametro di riferimento la "superficie commerciale" che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.



La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura, è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile in esame e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad. vettoriale. (c.f.r. all. 4: elaborati grafici)

I riferimenti utilizzati, la norma UNI 10750, che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale, e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare, sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.3 del 31 ottobre 2008.

Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

1. Superfici coperte calpestabili compressive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "*superficie coperta lorda*"):
 - 100% superfici calpestabili
 - 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
 - 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni;
 - locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
2. Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "*superfici scoperte*"):
 - 25% balconi e terrazze scoperte
 - 35% balconi e terrazze coperte
 - 35% patii e porticati
 - 60% verande
 - 15% giardini di appartamento
 - 10% ville e giardini
3. Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti
Le pertinenze si calcolano con valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile.
 - pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare 10%
 - cantina 25%



- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- locali interrati abitabili 60%

Superficie coperta Mq	Superfici scoperte (calcolate al 10%) Mq	Superficie Commerciale Mq
163,85	0,15	164,00

- *Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile*

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si considera il valore di mercato unitario medio di 992,71 €/mq, come valore di partenza.

Una volta stabilito il valore unitario medio della zona occorre introdurre una serie di coefficienti di merito che consentiranno di stabilire il valore reale dell'immobile.

E' necessario tenere in debito conto le condizioni estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare e dell'intero edificio, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile.

1. Coefficiente K_1 : standard sociale. L'immobile ricade in una zona centrale - $K_1 = 1,05$;
2. Coefficiente K_2 : per caratteristiche ambientali intrinseche. L'immobile si presenta mediamente luminoso - $K_2 = 1,00$;
3. Coefficiente K_3 : per caratteristiche ambientali intrinseche. L'immobile ha un'esposizione e vista mista: - $K_3 = 1,00$;
4. Coefficiente K_4 : per conservazione e manutenzione. Lo stato di conservazione è da ristrutturare - $K_4 = 0,90$;
5. Coefficiente K_5 : per la vetusta fisica. il fabbricato in esame - oltre 40 anni in condizioni normali - $K_5 = 1,00$;
6. Coefficiente K_6 : per livello di piano (edificio senza ascensore). L'immobile è ubicato al piano primo - $K_6 = 0,90$.
7. Coefficiente K_7 : per caratteristiche impiantistiche. L'immobile è sprovvisto dell'impianto di riscaldamento - $K_7 = 0,95$.
8. Coefficiente K_8 : per caratteristiche impiantistiche. Il fabbricato è sprovvisto di ascensore - $K_8 = 0,95$.
9. Coefficiente K_9 : Posizionale. L'immobile ricade in un'area in cui i negozi, servizi pubblici, trasporti pubblici, sono poco lontani. - $K_9 = 1,10$



Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente K da associare al valore ideale dell'immobile:

$$K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 = 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,10 = 0,84$$

K = 0,84

valore di mercato unitario medio	Superficie commerciale	coefficiente K	Valore stimato di vendita
€ 992,71	164,00 mq	0,84	136.775,73
arrotondamento			136.775,00

Considerando i costi e l'onorario del professionista incaricato per redigere la pratica per il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, quantificati in € 2.000,00, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione del valore di mercato dell'immobile, arrestandolo ad un importo pari ad: € 134.775,00 (euro centotrentaquattromilasettecentosettantacinque)

Valore stimato di vendita CESPITE n.1 pari a € 134.775,00

CESPITE 2 - Foglio124 Particella 69 Sub 9 – LOCALE DEPOSITO

FASE A: *reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)*

Le “fonti dirette” forniscono indicazioni quantitative e qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato immobiliare. In particolare, i valori di seguito riportati, sono stati reperiti da operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona.

FONTE	Superficie (mq)	Valore di mercato immobili ubicati nella zona d'interesse (€)	Prezzo Unitario (€/mq)
Immobiliare.it	83	35.000	421,68
Immobiliare.it	99	60.000	606,00
Immobiliare.it	43	21.000	488,37



Le quotazioni tratte dalle “fonti indirette” riportate di seguito, sono quotazioni ottenute dall’acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state prese in considerazione:

- i valori del primo semestre 2023 della banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferita ad immobili con destinazione (residenziale);
- le quotazioni indicative tratte dal sito <http://www.borsinoimmobiliare.it>, riferite all’ anno 2022 III° semestre, relativamente ad immobili con destinazione (residenziale)

c) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Fascia/zona: Centrale/ARGINE DX CALOPINACE - VIE ASCHENEZ, VERONA, REGGIO CAMPI, CUZZOCREA, BATTAGLIA

Periodo di riferimento: Anno 2023 – I° Semestre

Tipologia	Stato Conservativo	Superficie L/N	Valore mercato (€/Mq)	
			Min	Max
magazzini	Normale	L	400	560

d) www.borsinoimmobiliare.it

Fascia/zona: Centrale/ARGINE DX CALOPINACE - VIE ASCHENEZ, VERONA, REGGIO CAMPI, CUZZOCREA, BATTAGLIA.

Periodo di riferimento: Anno 2022 – III° Semestre

Tipologia	Quotazioni Fascia minima	Quotazioni Fascia Media	Quotazioni Fascia massima
magazzini	307	456	605

➤ **FASE B: riconciliazione dei valori mediante l’analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.**

I valori rinvenuti dalle indagini dirette ed indirette per essere utilizzati nella stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente. Valutando i valori ottenuti dalle agenzie immobiliari operanti nel contesto dell’immobile oggetto della presente stima, si riscontra che il valore medio a metro quadro commerciale per gli immobili ubicati nella zona di nostro interesse, oscilla intorno ai 505,35 €/mq

I valori reperiti dalle indagini indirette presentano differenze con quelli raccolte dalle dirette:



- l'OMI indica un prezzo al mq riferita alla superficie lorda per immobili in condizioni normali che oscilla tra un min. di 400,00 €/mq e un max. di € 560,00 €/mq, con un prezzo medio di mercato pari a 480 €/mq;
- il borsino immobiliare indica un prezzo al mq riferita alla superficie lorda per i locali deposito che oscilla tra un min. di 307 €/mq e un max. di € 605 €/mq, con un prezzo medio di mercato pari a 456 €/mq.

Considerato che:

- per il Comune di Reggio Calabria pochi sono i prezzi di riferimento e gli studi accreditati sull'andamento del mercato immobiliare, pertanto ci sono pochi margini per elaborare una valutazione critica di tali prezzi;
- la banca dati OMI è aggiornata al I° semestre 2023;
- il borsino immobiliare è aggiornato all'anno 2022 III° semestre;
- i valori di mercato indicati nella suddetta tabella, rappresentano prezzi di trattative di compravendita immobiliare in corso o già eseguite nei mesi dell'anno 2023.

Il sottoscritto C.T.U., per la stima del cespite n.2, ritiene che i valori delle fonti dirette possono essere presi come riferimento

- *Consistenza immobiliare*

Sul mercato immobiliare urbano è in uso utilizzare come parametro di riferimento la "superficie commerciale" che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura, è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile in esame e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad. vettoriale. (c.f.r. all. 4: elaborati grafici)

I riferimenti utilizzati, la norma UNI 10750, che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale, e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare, sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.3 del 31 ottobre 2008.



Il calcolo della superficie commerciale di un magazzino/locale deposito è dato dalla somma di:

1. Superfici coperte calpestabili compressive dei muri interni ed esterni dell'unità principale

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.;

2. Consistenza dei locali accessori:

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;
- La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.



Superficie locali principali Mq	Superfici locali accessori (calcolate al 50%) Mq	Superficie Commerciale Mq
37,90	1,00	38,90



- *Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile*

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si considera il valore di mercato unitario medio di 505,35 €/mq, come valore di partenza.

Una volta stabilito il valore unitario medio della zona occorre introdurre una serie di coefficienti di merito che consentiranno di stabilire il valore reale dell'immobile.

E' necessario tenere in debito conto le condizioni estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare e dell'intero edificio, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile.

1. Coefficiente K_1 : standard sociale. L'immobile ricade in una zona centrale - $K_1 = 1,05$;
2. Coefficiente K_2 : per caratteristiche ambientali intrinseche. L'immobile si presenta poco luminoso - $K_2 = 0,95$;
3. Coefficiente K_3 : per caratteristiche ambientali intrinseche. L'immobile ha un'esposizione e completamente interna: - $K_3 = 0,90$;
4. Coefficiente K_4 : per conservazione e manutenzione. Lo stato di conservazione è da ristrutturare - $K_4 = 0,90$;
5. Coefficiente K_5 : per la vetusta fisica. il fabbricato in esame - oltre 40 anni in condizioni normali - $K_5 = 1,00$;
6. Coefficiente K_6 : per livello di piano (edificio senza ascensore). L'immobile è ubicato al piano seminterrato - $K_6 = 0,90$.
7. Coefficiente K_8 : per caratteristiche impiantistiche. Il fabbricato è sprovvisto di ascensore - $K_8 = 0,95$.
8. Coefficiente K_9 : Posizionale. L'immobile ricade in un'area in cui i negozi, servizi pubblici, trasporti pubblici, sono poco lontani. - $K_8 = 1,10$

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente K da associare al valore ideale dell'immobile:

$$K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 = 1,05 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,10 = 0,76$$

$$K = 0,76$$

valore di mercato unitario medio	Superficie commerciale	coefficiente K	Valore stimato di vendita
€ 505,35	38,90 mq	0,76	14.940,16
		arrotondamento	14.940,00



Valore stimato di vendita cespite n.2 pari a € 14.940,00

Riepilogando, il più probabile valore totale di mercato degli immobili oggetto di stima è il seguente:

CESPITE	VALORE DEL COMPENDIO
Cespite n.1 - Foglio124 Particella 69 Sub 6	€ 134.775,00
Cespite n.2 - Foglio124 Particella 69 Sub 9	€ 14.940,00
TOTALE	€ 149.715,00

2.15 QUESITO N.° 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.).

Il compendio pignorato non è occupato da soggetti terzi con contratto di locazione o senza alcun titolo.



3. CONCLUSIONI

La presente consulenza tecnica descrive gli esiti degli accertamenti e delle indagini espletati dal C.T.U. in ottemperanza all'incarico conferitogli dal G.E. Dott. Stefano Cantone per la procedura di esecuzione immobiliare. n. 89/2022



Le operazioni peritali hanno consentito di individuare le caratteristiche generali e catastali degli immobili esaminati, per il quale sono stati costituiti n. 2 (due) lotti per la vendita.

A corredo della perizia di stima immobiliare, sono state identificate la proprietà, la provenienza dei beni, l'esistenza di vincoli e formalità, le iscrizioni e le trascrizioni riportate presso la Conservatoria dei RR.II. con riferimento all'ultimo ventennio. Inoltre, è stato verificato lo stato di occupazione; sono state acquisite le relative planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio; è stata presentata l'APE dell'appartamento pignorato presso il Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica; sono stati eseguiti rilievi metrici delle unità immobiliari; sono stati, altresì, annotati una serie di elementi utili per la messa in vendita dei beni oggetto di pignoramento.

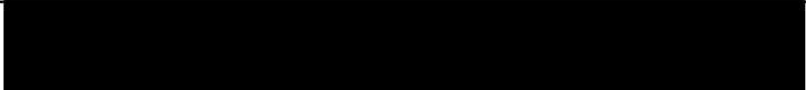
Viene di seguito riportata la scheda esplicativa e riassuntiva di quanto precedentemente esposto:

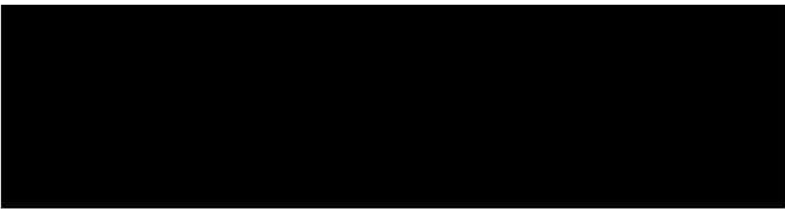
SCHEDA RIASSUNTIVA

Descrizione degli elementi utili per le operazioni di vendita:


LOTTO 1	
PROPRIETA'	Il debitore Esecutato dell'immobile oggetto della procedura è il 
TIPOLOGIA DEL BENE	Immobile ubicato nel Comune di Reggio Calabria- via Aschenez n.8 - sez. RC foglio n.124 part.lla n. 69 Sub. 6
CONFINI	Il cespite costituente il lotto di vendita n.1 confina col vano scale condominiale, con la via sotto Aschenez, con appartamento numero interno 10 di proprietà Mancuso o aventi causa e da due lati con un cortile interno di proprietà condominiale
DESCRIZIONE CATASTALE	CATASTO DEI FABBRICATI Comune di Reggio Calabria 



	 Unità Immobiliare: sez. RC Foglio n.124 – Particella 69 Sub. 6 Categoria: A/3 - Classe 4 – Consistenza 6 vani – Superficie Catastale 93 mq – Rendita Euro € 650,74
SUPERFICIE COMMERCIALE	164,00 mq
SPECIFICAZIONE IMPIANTI	L'unità immobiliare è fornita di impianto idrico, non si rileva alcun impianto di riscaldamento e raffrescamento ad eccezione della presenza di un condizionatore installato nel soggiorno ed un dispositivo per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico non è dotato della Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri) ai sensi del D.M. 37/2008. (c.f.r. all. 4: dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D.M. 37/2008) L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) che asserisce la classe di consumo della casa ed indispensabile per le operazioni di compravendita. Da elaborazioni effettuate, l'appartamento in questione ha una classe energetica F
UBICAZIONE RISPETTO AL CENTRO ABITATO	L'immobile in questione, ricade in una zona centrale del Comune di Reggio Calabria consistentemente antropizzata e completa nelle opere di urbanizzazione primaria (strade, aree di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione) e secondaria (scuola dell'obbligo, Poste Italiane, banche ristoranti, farmacia, impianti sportivi, negozi al dettaglio, supermercato, spazi diversi, bar). La distanza dell'immobile pignorato dal centro cittadino è di circa 100 m, mentre la distanza dal raccordo autostradale A2 SA-RC e SS. 106 è di circa 2,0 km.
VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE	✓ Unità Immobiliare (foglio n.124 part.lla n. 69 sub. 6 - € 134.775,00
VALORE STIMATO DEL LOTTO N.1	€ 136.775,00 (Euro centotrensaseimilasettecentosettentacinque/00)

LOTTO 2	
PROPRIETA'	Il debitore Esecutato dell'immobile oggetto della procedura è il 
TIPOLOGIA DEL BENE	Immobile ubicato nel Comune di Reggio Calabria– via Aschenez n.8 - sez. RC foglio n.124 part.lla n. 69 Sub. 9
CONFINI	Il cespite costituente il lotto di vendita n.2 Esso confina con l'androne



	del fabbricato nel quale si trova la scala di accesso ad uso esclusivo del locale deposito, con locali deposito di altre proprietà e con cortile di pertinenza dell'isolato n. 166
DESCRIZIONE CATASTALE	<p><u>CATASTO DEI FABBRICATI</u></p> <p>Comune di Reggio Calabria</p>  <p><u>DATI IDENTIFICATIVI:</u> Unità Immobiliare: sez. RC Foglio n.124 – Particella 69 Sub. 9 Categoria: C/2 - Classe 4 – Consistenza 33 mq – Superficie Catastale 46 mq – Rendita Euro € 250,53</p>
SUPERFICIE COMMERCIALE	32,88 mq
SPECIFICAZIONE IMPIANTI	<p>L'unità immobiliare è fornita di impianto idrico, non si rileva alcun impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico non è dotato del certificato di conformità (Di.Co.) o della Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri) ai sensi del D.M. 37/2008.</p> <p>Per il cespite in questione non occorre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) come sancito dall'art. 3 del D.P.R. 412/93.</p>
UBICAZIONE RISPETTO AL CENTRO ABITATO	<p>L'immobile in questione, ricade in una zona centrale del Comune di Reggio Calabria consistentemente antropizzata e completa nelle opere di urbanizzazione primaria (strade, aree di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione) e secondaria (scuola dell'obbligo, Poste Italiane, banche ristoranti, farmacia, impianti sportivi, negozi al dettaglio, supermercato, spazi diversi, bar).</p> <p>La distanza dell'immobile pignorato dal centro cittadino è di circa 100 m, mentre la distanza dal raccordo autostradale A2 SA-RC e SS. 106 è di circa 2,0 km.</p>
VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE	<p>✓ Unità Immobiliare (foglio n.124 part.lla n. 69 sub. 9 - € 14.940,00</p>
VALORE STIMATO DEL LOTTO N.2	€ 14.940,00 (Euro quattordicimilanovecentoquaranta/00)



Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, sicuro di aver espletato con coscienza il mandato conferitomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

La perizia è composta di n. 42 pagine, di cui questa è l'ultima.

Reggio Calabria, li 28 novembre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Nicola Tomasello)

Dott. Ing. Nicola TOMASELLO

iscrizione all'Albo n° A 2320

alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)

- Settore civile e ambientale

- Settore industriale

- Settore dell'informazione



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA




4. APPENDICE

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Stefano Cantone, letti gli atti della procedura espropriativa e letta la perizia di stima redatta dal C.T.U., invita quest'ultimo a fornire le seguenti delucidazioni:

- chiarire se l'immobile non possiede il certificato di agibilità ma ha i requisiti per ottenerlo o se invece l'immobile non possieda le condizioni ed i requisiti per ottenere l'agibilità (con conseguente necessità di interventi strutturali);
- indicare in maniera distinta le correzioni della stima concernenti la:
 - la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi;
 - gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
 - lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso;
 - gli eventuali vincoli;
 - le eventuali spese condominiali insolute.

Il C.T.U. al fine di rispondere compiutamente al quesito n.6, per attestare la conformità degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ha compiuto ulteriori ricerche oltre quelle già effettuate presso l'Ufficio Pianificazione Urbana del Comune di Reggio Calabria, ed ha reperito, grazie alla intercessione dell'amministratore di condominio avv. Chirico, gli elaborati progettuali del fabbricato realizzato nell'anno 1924 dall'Ente Edilizio "Case Economiche" del Comune di Reggio Calabria.


costruito in data antecedente al 1942, non sono stati mai adottati né risultano pendenti atti sanzionatori e l'unità abitativa risulta priva di formale certificazione di agibilità. (c.f.r. all.8: – atto di compravendita)

Dall'analisi della documentazione reperita, si constata che l'immobile ha i requisiti per ottenere il certificato di agibilità e si stima che le spese e l'onorario di un tecnico professionista per il rilascio di tale documento ammontano a circa € 2.000,00.

Pertanto, considerando:

- i costi e l'onorario del professionista incaricato per redigere la pratica per il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, quantificati in € 2.000,00;
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi, pari al 10% del valore del bene;



- le spese condominiali insolute pari ad € 481,84 per l'immobile identificato catastalmente col Foglio n.124 Particella 69 Sub 6 ed € 64,17 per l'immobile identificato catastalmente col Foglio n.124 Particella 69 Sub 9;


si ritiene di applicare ulteriori riduzioni del valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, specificando di seguito il valore del compendio pignorato:

CESPITE	VALORE DEL COMPENDIO
Cespite n.1 - Foglio124 Particella 69 Sub 6	€ 120.600,00
Cespite n.2 - Foglio124 Particella 69 Sub 9	€ 13.380,00
TOTALE	€ 133.980,00


Alla luce dei chiarimenti richiesti dal G.E. dott. Stefano Cantone, si riporta di seguito la scheda esplicativa e riassuntiva aggiornata per gli immobili oggetto di vendita:

SCHEDA RIASSUNTIVA


Descrizione degli elementi utili per le operazioni di vendita:

LOTTO 1	
PROPRIETA'	Il debitore Esecutato dell'immobile oggetto della procedura è il seguente: 
TIPOLOGIA DEL BENE	Immobile ubicato nel Comune di Reggio Calabria- via Aschenez n.8 - sez. RC foglio n.124 part.lla n. 69 Sub. 6
CONFINI	Il cespite costituente il lotto di vendita n.1 confina col vano scale condominiale, con la via sotto Aschenez, con appartamento numero interno 10 di proprietà Mancuso o aventi causa e da due lati con un cortile interno di proprietà condominiale
DESCRIZIONE CATASTALE	<u>CATASTO DEI FABBRICATI</u> Comune di Reggio Calabria



	<p>INTESTATARIO:</p>  <p>DATI IDENTIFICATIVI: Unità Immobiliare: sez. RC Foglio n.124 – Particella 69 Sub. 6 Categoria: A/3 - Classe 4 – Consistenza 6 vani – Superficie Catastale 93 mq - Rendita Euro € 650,74</p>
SUPERFICIE COMMERCIALE	164,00 mq
SPECIFICAZIONE IMPIANTI	<p>L'unità immobiliare è fornita di impianto idrico, non si rileva alcun impianto di riscaldamento e raffrescamento ad eccezione della presenza di un condizionatore installato nel soggiorno ed un dispositivo per la produzione di acqua calda sanitaria.</p> <p>L'impianto elettrico non è dotato della Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri) ai sensi del D.M. 37/2008. (c.f.r. all. 4: dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D.M. 37/2008)</p> <p>L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) che asserisce la classe di consumo della casa ed indispensabile per le operazioni di compravendita. Da elaborazioni effettuate, l'appartamento in questione ha una classe energetica F</p>
UBICAZIONE RISPETTO AL CENTRO ABITATO	<p>L'immobile in questione, ricade in una zona centrale del Comune di Reggio Calabria consistentemente antropizzata e completa nelle opere di urbanizzazione primaria (strade, aree di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione) e secondaria (scuola dell'obbligo, Poste Italiane, banche ristoranti, farmacia, impianti sportivi, negozi al dettaglio, supermercato, spazi diversi, bar).</p> <p>La distanza dell'immobile pignorato dal centro cittadino è di circa 100 m, mentre la distanza dal raccordo autostradale A2 SA-RC e SS. 106 è di circa 2,0 km.</p>
VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE	✓ Unità Immobiliare (foglio n.124 part.lla n. 69 sub. 6 - € 134.775,00
VALORE STIMATO DEL LOTTO N.1	€ 120.600,00 (Euro centoventimilaseicento/00)

LOTTO 2

PROPRIETA'	<p>Il debitore Esecutato dell'immobile oggetto della procedura è il seguente:</p> 
-------------------	--



	[REDACTED]
TIPOLOGIA DEL BENE	Immobile ubicato nel Comune di Reggio Calabria– via Aschenez n.8 - sez. RC foglio n.124 part.lla n. 69 Sub. 9
CONFINI	Il cespite costituente il lotto di vendita n.2 Esso confina con l'androne del fabbricato nel quale si trova la scala di accesso ad uso esclusivo del locale deposito, con locali deposito di altre proprietà e con cortile di pertinenza dell'isolato n. 166
DESCRIZIONE CATASTALE	<p><u>CATASTO DEI FABBRICATI</u></p> <p>Comune di Reggio Calabria</p> <div style="background-color: black; height: 100px; width: 100%;"></div> <p><u>DATI IDENTIFICATIVI:</u> Unità Immobiliare: sez. RC Foglio n.124 – Particella 69 Sub. 9 Categoria: C/2 - Classe 4 – Consistenza 33 mq – Superficie Catastale 46 mq – Rendita Euro € 250,53</p>
SUPERFICIE COMMERCIALE	32,88 mq
SPECIFICAZIONE IMPIANTI	<p>L'unità immobiliare è fornita di impianto idrico, non si rileva alcun impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico non è dotato del certificato di conformità (Di.Co.) o della Dichiarazione di Rispondenza (Di.Ri) ai sensi del D.M. 37/2008.</p> <p>Per il cespite in questione non occorre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) come sancito dall'art. 3 del D.P.R. 412/93.</p>
UBICAZIONE RISPETTO AL CENTRO ABITATO	<p>L'immobile in questione, ricade in una zona centrale del Comune di Reggio Calabria consistentemente antropizzata e completa nelle opere di urbanizzazione primaria (strade, aree di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione) e secondaria (scuola dell'obbligo, Poste Italiane, banche ristoranti, farmacia, impianti sportivi, negozi al dettaglio, supermercato, spazi diversi, bar).</p> <p>La distanza dell'immobile pignorato dal centro cittadino è di circa 100 m, mentre la distanza dal raccordo autostradale A2 SA-RC e SS. 106 è di circa 2,0 km.</p>
VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE	<p>✓ Unità Immobiliare (foglio n.124 part.lla n. 69 sub. 9 - € 14.940,00</p>



VALORE STIMATO DEL LOTTO N.2	€ 13.380,00 Euro tredicimilatrecentottanta/00)
------------------------------	--

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, sicuro di aver espletato con coscienza il mandato conferitomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

La perizia è composta di n. 47 pagine, di cui questa è l'ultima.

Reggio Calabria, li 02 gennaio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Nicola Tomasello)

Dott./Ing. Nicola TOMASELLO

Iscrizione all'Albo n° A 2320

alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)

- Settore civile e ambientale

- Settore industriale

- Settore dell'informazione



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

