

G.I. DOTT.SSA TIZIANA DRAGO

N. ruolo generale 18/2016

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

[REDACTED] NEI CONFRONTI DI [REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.

Ino. Giuseppe Balzetti

ALLEGATI

- N. 2 Ortofoto;
- N. 27 fotografie attestanti lo stato dei luoghi;
- Verbali dei sopralluoghi;
- Certificato ipotecario - **ALLEGATO N. 1**
- Titolo di provenienza - **ALLEGATO N. 2**
- Visure catastali prima dell'accatastamento - **ALLEGATO N. 3**
- Permessi di costruire - **ALLEGATO N. 4**
- Piante stato di fatto - **ALLEGATO N. 5**
- Elaborato planimetrico prima dell'accatastamento **ALLEGATO N. 6**
- Estratto di mappa - **ALLEGATO N. 7**
- APE Attestato di prestazione energetica - **ALLEGATO N. 8**
- Nuovo accatastamento Docfa sub. 33-34 - **ALLEGATO N. 9**
- Visure catastali aggiornate con l'accatastamento- **ALLEGATO N. 10**
- Piante catastali aggiornate con l'accatastamento - **ALLEGATO N. 11**
- Richiesta di accesso agli atti Comune di Villa San Giovanni
ALLEGATO N. 12;
- Attestazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio "Le Rondini" **ALLEGATO N. 13;**
- Ricevute di avvenuta trasmissione della CTU alle parti;

Reggio Calabria, li 04/01/2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL.MO Sig. G.I. Dott.ssa Tiziana Drago

Premessa:

Con ordinanza del 06.09.2016 la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Giuseppe Balzetti con studio professionale in Reggio Calabria Via Petrillina n° 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria al n° A-2034 ed all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Reggio Calabria al n. 428, C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare n. 18/2016 R.G.Es. promossa dal Sig. [REDACTED] nei confronti del Sig. [REDACTED] fidandomi la seguente consulenza tecnica al fine di accertare quanto segue:

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. 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 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;

7) 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 Giudice dell'esecuzione) 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;

8) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere,

in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute;

Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo un accurato studio dei fascicoli, ho dato inizio alle operazioni di consulenza. Nei giorni precedenti al sopralluogo mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria per richiedere le visure catastali, le planimetrie catastali e l'estratto del foglio di mappa in cui ricade il fabbricato oggetto di accertamento, al fine di poterlo individuare sul posto; successivamente, mi sono recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Villa San Giovanni (RC) per effettuare le verifiche sulla conformità urbanistica dell'immobile e sulla sussistenza o meno del certificato di agibilità/abitabilità.

1° Sopralluogo - Il 04.11.2016, data stabilita per il sopralluogo, previo avviso alle ore 16.00 presso l'immobile oggetto di consulenza ubicato in Via Roma n. 63 di Villa San Giovanni (RC), alla presenza del Custode Giudiziario

designato Dott. Maurizio Alfieri, del debitore esecutato [REDACTED]
della moglie [REDACTED] hanno avuto inizio le operazioni peritali.
Sulla scorta della documentazione catastale prima acquisita sono state
identificate tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento; le operazioni
peritali sono state interrotte e differite all'8.11.2016 alle ore 16.00 per motivi di
salute dei coniugi [REDACTED]

2° Sopralluogo - Il giorno 08.11.2016 alle ore 16.00 presso gli immobili
oggetto dell'esecuzione, ubicati in Villa San Giovanni (RC), sono proseguite le
operazioni peritali. Alla presenza del Sig. [REDACTED] sono state visionate,
rilevate planimetricamente e fotografate le unità immobiliari identificate al
N.C.E.U. al foglio di mappa n. 6 della sezione (A) di Villa San Giovanni
particella 866 subalterni 24-31-32.

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Scopo della presente relazione è quello di illustrare inizialmente tutti gli
elementi a disposizione per poi procedere alla stima dell'immobile, attraverso
l'elaborazione di tali elementi; compito del CTU è quindi quello di stabilire,
attraverso corretti procedimenti estimativi, il suo valore in maniera che
corrisponda il più possibile ai requisiti di congruità. Per le caratteristiche e le
peculiarità delle unità immobiliari in oggetto, saranno utilizzati due metodi di
stima: la stima sintetica comparativa e quella per capitalizzazione dei redditi.

1° Metodo – Stima sintetica-comparativa.

Consiste nel formulare un giudizio di stima sul più probabile prezzo di
vendita del bene conseguibile in una normale contrattazione di compravendita.
Al fine di pervenire alla determinazione del valore venale dell'unità
immobiliare in oggetto, si applicherà il criterio sintetico-comparativo sulla base

degli elementi acquisiti dal sottoscritto durante gli accertamenti peritali e sulla scorta di tutti i parametri possibili di raffronto, consultando altresì i tariffari pubblicati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Per giungere ad un'equa valutazione dell'immobile in oggetto, occorre analizzare le caratteristiche intrinseche dello stesso ed estrinseche dell'area in cui l'immobile è ubicato. Tra le caratteristiche intrinseche di un'area, vi sono tutte quelle condizioni interne, proprie degli immobili oggetto di stima e, quindi, andranno considerate:

- a) posizione ed orientamento del sito (esposizione, illuminazione);
- b) configurazione planimetrica, estensione del lotto e caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- c) eventuali servitù passive, esistenza o meno di vincoli di varia natura.

Tra le caratteristiche estrinseche di un'area, cioè esterne ad essa ed estranee all'immobile oggetto di stima, vanno considerate:

- a) l'ubicazione;
- b) le condizioni climatiche, l'igiene, la salubrità della zona in cui esso ricade;
- c) la destinazione urbanistica;
- d) l'urbanizzazione del lotto (servizi e infrastrutture);
- e) la realtà economico-sociale della zona (densità e distribuzione della popolazione);
- f) la situazione oggettiva del mercato immobiliare.

Le caratteristiche estrinseche non agiscono sul singolo immobile, ma esercitano il loro effetto sul valore di tutti gli immobili di una determinata zona che presenti caratteristiche omogenee.

Tutte queste condizioni, siano esse intrinseche o estrinseche, incidono sul valore dell'immobile considerato, in quanto agiscono direttamente sul reddito o sulla potenziale collocazione sul mercato dello stesso.

2° Metodo- Stima per capitalizzazione dei redditi.

Tale criterio consiste nel valutare gli immobili secondo il metodo analitico, basandosi sulla proporzionalità tra il loro reddito ed il loro valore, proporzionalità data da un particolare coefficiente "r" definito saggio di capitalizzazione. Per stimare il reddito dell'immobile si andrà a determinare la rendita derivante dal canone di locazione scaturito in una libera contrattazione di mercato, da cui saranno detratte tutte le voci di spesa inerenti l'immobile stesso. Il canone stimato in Euro/mq di superficie lorda moltiplicato per dodici mesi darà il reddito annuo lordo relativo all'immobile, reddito da cui andranno detratte le incidenze percentuali dovute alle spese per la conservazione dello stesso, cioè le spese di manutenzione, d'ammortamento e di assicurazione, oltre a tutte le spese da computarsi sia per l'amministrazione del condominio che per sfitti e insolvenze, con le quali si tiene conto dei periodi in cui l'immobile può rimanere sfitto e, dell'eventuale mancato pagamento del canone per insolvenza. Andranno ancora considerate in detrazione le incidenze percentuali dovute agli oneri fiscali generali ovvero, in questo caso particolare, la tassa sull'asportazione dei rifiuti, nonché altre tasse quali IMU, IRPEF, tassa di registrazione contratto. L'incidenza di tali spese sarà computata in termini percentuali sul reddito lordo, determinata nella misura massima del 25% di tale reddito; pertanto, le formule da applicarsi sono le seguenti:

$$RL = \text{Reddito annuo lordo} = \text{canone di locazione Euro/mq} * 12 \text{ mesi}$$

$$RN = \text{Reddito annuo netto} = \text{reddito annuo lordo /mq} * 0.75$$

Determinato il reddito annuo netto per unità di superficie, dovrà ricavarsi il saggio di capitalizzazione medio, con riferimento alla particolare situazione del mercato immobiliare relativamente alla zona in cui ricade l'immobile, correlata alla vetustà, alla tipologia ed alle caratteristiche peculiari (variabile tra il 2% ed il 6%). Pertanto, al fine di ottenere il valore di stima, si dovrà applicare il saggio di capitalizzazione del reddito annuo netto, come riportato nella seguente formula:

$$V = RN/r$$

Dove:

RN = reddito annuo netto

r = saggio di capitalizzazione

Risposte ai quesiti formulati

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

- sub. 31 categoria C/6, classe 3, consistenza 39 mq, rendita catastale € 82,58;
- sub. 32 categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita catastale € 42,35 (v. ALL. n. 3).

Le unità immobiliari prima descritte sono pervenute alla [REDACTED] [REDACTED] atto di donazione Notaio Dott. Giovanni Putorti il 21.12.2015 Rep. N. 12.099 Racc. N. 8192 (v. ALL. n. 2).

Gli immobili pignorati, appartengono ad un fabbricato in cemento armato a cinque elevazioni fuori terra, oltre due piani seminterrati e parziale sottotetto, ubicato in fregio alla Via Roma n. 63 nel Comune di Villa San Giovanni (RC), edificato nel 2007 dal [REDACTED] previa acquisizione dei seguenti titoli urbanistici rilasciati dal Comune di Villa San Giovanni (RC):

- Permesso di Costruire n. 25/2006 del 20.04.2006;
- Permesso di Costruire n. 07/2009 del 04.01.2009 (Variante al Permesso di Costruire n. 25/2006 (v. ALL. n. 4).

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 all'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;

Gli immobili pignorati consistono in:

- sub. 24 abitazione posta al quarto piano (5° f.t.), avente una superficie calpestabile di mq 100,88 circa, composto da tre camere, cucina/soggiorno doppi servizi e corridoio, dotato di terrazzo a livello di 35,38 mq e balcone scoperto di 13,08 mq ed annessa cantina di mq 3,25 posta al 1° piano seminterrato del fabbricato;
- sub. 31 autorimessa posta al 2° piano seminterrato del fabbricato, con accesso dalla Via Fontana Vecchia, avente una consistenza catastale di mq 39,00 circa,
- sub. 32 autorimessa posta al 2° piano seminterrato del fabbricato, avente una consistenza catastale di mq 20,00 circa, posta in adiacenza al sub. 31 da cui si accede. Le due unità pur essendo separate catastalmente costituiscono un'unica unità immobiliare; per tale ragione lo scrivente ha presentato istanza di fusione.

Tutti i subalterni appartengono al complesso residenziale denominato Condomino "Le rondini", identificato catastalmente al foglio di mappa 6 particella 866, ubicato nel Comune di Villa San Giovanni (RC) con ingresso principale da Via Roma n. 63 ed ingresso carrabile per le autorimesse da Via Fontana Vecchia s.n.c. Tale fabbricato, confina ad est con la particella 735, ad

ovest con la strada comunale Fontana Vecchia, a sud con la strada comunale Via Roma ed a nord con la particella 743. Oltre alla scala interna condominiale di accesso ai piani, il fabbricato è dotato di uno spazio esterno adibito a parcheggio condominiale. Dall'accertamento condotto presso l'Ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato è stato realizzato ed ultimato nel 2010 a seguito del rilascio dei Permessi di Costruire prima citati (v. **ALL. n. 4**), per i quali non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

I confini di ciascuna unità immobiliare possono essere desunti dalla lettura dell'elaborato planimetrico catastale, che è stato aggiornato dallo scrivente a causa delle difformità accertate nel corso dei sopralluoghi (v. **ALL. n. 9-10-11**).

2.1 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il fabbricato oggetto di esecuzione è ubicato nella periferia nord dell'abitato del Comune di Villa San Giovanni, facilmente raggiungibile dai mezzi di trasporto pubblico ed è, posto a breve distanza dalla Stazione Ferrovia e dall'area portuale. Nelle immediate vicinanze, si trovano numerose attività commerciali e le scuole pubbliche di primo e secondo grado; infine, la vicinanza al lungomare conferisce al fabbricato un'altra peculiarità in termini di panoramicità (vedi ortofoto n. 1 e 2).

L'accesso all'abitazione avviene dal corpo scala che è dotato anche di impianto ascensore, l'unità abitativa al suo interno si presenta in buone condizioni di manutenzione, dotata anche di impianto di riscaldamento. Lo stato conservativo e la distribuzione interna dell'abitazione è ottimale (vedi foto n. 15....27). Trattandosi di un'unità abitativa realizzata a seguito di un ampliamento realizzato sul terrazzo a livello, presenta due differenti strutture

portanti; nello specifico la porzione realizzata in ampliamento è stata realizzata con struttura mista legno e muratura, mentre la restante parte è in cemento armato.

Le porte interne sono del tipo tamburato in legno di noce e, la pavimentazione nei vari ambienti è in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono di alluminio, con vetro camera e persiane.

L'abitazione è sprovvista dell'attestato di prestazione energetica, che è stato redatto dallo scrivente (v. ALL. n. 8).

Anche l'autorimessa si presenta in buone condizioni di manutenzione dotata di un unico ingresso carrabile con serranda avvolgibile posta in fregio alla Via Fontana Vecchia (vedi foto 8...12). Lo stato dei luoghi e la distribuzione dei vani è ampiamente illustrata nella documentazione fotografica e negli elaborati grafici attestanti lo stato di fatto alla data del sopralluogo (v. ALL. n. 5).

Il fabbricato è dotato di impianto autoclave (vedi foto n. 13) e di uno spazio esterno antistante l'ingresso da Via Roma, utilizzato come parcheggio condominiale scoperto (vedi foto n. 2).

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;

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento individuano, in maniera univoca gli immobili di proprietà della [REDACTED] pertanto non si evidenzia alcuna difformità del compendio immobiliare pignorato. Si evidenzia invece una diversa utilizzazione catastale del sub. 24, da deposito ad abitazione con conseguente ampliamento di superficie, difformità regolarizzata catastalmente dallo scrivente previa presentazione di variazione catastale.

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;

Avendo riscontrato delle difformità tra quanto riportato negli elaborati grafici di progetto e lo stato di fatto dei luoghi, lo scrivente ha eseguito le opportune variazioni catastali per allineare catastalmente i beni (**vedi ALL. n. 9-10-11**); in particolare, è stata accatastata la porzione in ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso riscontrato nell'unità immobiliare ex sub. 24 posta al quarto piano (5° f.t.) generando così il subalterno 34. Anche nel 2° piano seminterrato si è proceduto alla fusione dei due subalterni ex 31 e ex 32, generando così il sub.33, destinati ad autorimessa, visto che le due unità immobiliari sono comunicanti tra loro con unico accesso carraio esterno (**vedi ALL. n. 9-10-11**).

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

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Giovanni (RC), è emerso che il suolo su cui è stato edificato il fabbricato era edificatorio, quindi compatibile con l'attuale destinazione d'uso del fabbricato.

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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 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;

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Urbanistica sono emerse delle irregolarità di carattere edificatorio, a carico dell'unità immobiliare posta al quarto piano (5° f.t.) di cui si segnalano le seguenti difformità:

- cambio di destinazione d'uso da lavatoio, stenditoio e locale asservito all'ascensore ad abitazione (**vedi ALL. n. 4-5**);

- ampliamento di superficie utile e volumetria mediante trasformazione della porzione destinata a giardino d'inverno con pergolato ad abitazione (**vedi ALL. n. 9-10-11**).

Le difformità edilizie prima elencate non erano contemplate nel progetto assentito con i permessi di costruire e successiva variante in corso d'opera, pertanto si configurano come abusi edilizi.

La tipologia di abusi riscontrati difficilmente può rientrare tra quelli sanabili dagli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, trattandosi di aumento di una unità immobiliare destinata a residenza.

7) 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 Giudice dell'esecuzione) 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;

In considerazione della tipologia degli immobili esaminati, è opportuno procedere alla vendita in unico lotto, trattandosi di un'abitazione e di un garage.


Il lotto unico sarà formato dai seguenti immobili, identificati catastalmente dalle visure (v. **ALL. n. 10-11**):

- Unità immobiliare adibita ad abitazione A/2, identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 6 della sezione A del Comune di Villa San Giovanni (RC), particella 866 sub. 34;
- Unità immobiliare adibita ad autorimessa C/6, identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 6 della sezione A del Comune di Villa San Giovanni (RC), particella 866 sub. 33;


8) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili sono stati pignorati nella loro interezza, pertanto non è necessario procedere alla divisione delle quote.

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

Tutte le unità immobiliari pignorate sono occupate ed utilizzate come residenza ed autorimessa dai con 

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

Nessuno degli immobili oggetto dell'esecuzione è occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore esecutato, in quanto entrambe le unità immobiliari sono utilizzate dai coniug 

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico comunale non sono emersi vincoli a carico degli immobili pignorati, ma solo oneri di natura condominiale quantificati in € 7.149,00 come da attestazione rilasciata dall'Amministratore del condominio "Le rondini" (v. ALL. n. 13).

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

Secondo l'attestazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio "Le Rondini" a carico delle unità immobiliari oggetto di pignoramento ed intestate alla S. [REDACTED] risultano spese condominiali non saldate per un importo di € 7.149,00, ripartite secondo il prospetto allegato alla certificazione rilasciata a firma dell'Avv. Mazza Consolata A. (v. ALL. n. 13), Amministratrice del Condominio. L'importo annuo delle spese fisse di gestione ammonta ad € 1104,00 (€ 92,00 mensili).

13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute;

1° METODO DI STIMA

***DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELLE ABITAZIONI
OGGETTO DELLA STIMA***

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e tramezzi interni, oltre alla superficie non residenziale destinata a balconi, verande e tettoie che contribuirà per il 25% sul totale.

VALORE MEDIO AL MQ PER IMMOBILI SIMILARI A QUELLO OGGETTO DELLA STIMA

Tenuto in debito conto che si tratta di immobili ubicati nel Comune di Villa San Giovanni (RC) in zona centrale, costruiti nel 2009 è possibile desumere che per le abitazioni simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette, nonché dalla quotazione del mercato immobiliare pubblicata dall'Agenzia del Territorio è di Euro/mq 900,00, riferito alla superficie lorda, mentre per le autorimesse è di €/mq 550,00. Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima, che si descriverà nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'edificio nel suo insieme e, si valuterà infine l'unità immobiliare.

DESCRIZIONE DELLA ZONA OVE E' SITUATA L'UNITA' IMMOBILIARE

La zona in cui ricade l'unità immobiliare è da ritenersi centrale rispetto al centro cittadino, facilmente raggiungibile considerata la viabilità dei luoghi, la vicinanza alla stazione ferroviaria ed all'area portuale; tale zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria e, pertanto, il coefficiente relativo è traducibile in 1,10. Nella stessa zona, non vi sono elementi estetici predominanti; il coefficiente, quindi, non subisce variazioni ed è pari ad 1,00. Il panorama attorno a tale zona ha un valore estetico degno di rilievo, conseguentemente il coefficiente corrispondente è stimabile in 1,10. Non sono stati rilevati elementi artificiali che hanno un particolare impatto visivo sulla

zona ove è ubicata l'unità immobiliare; pertanto, il coefficiente corrispondente è 1,00.

Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti esaminati e moltiplicandoli fra loro, è pari a 1,21.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO OVE E' SITUATA L'UNITA' IMMOBILIARE

Nell'edificio in esame esistono i seguenti impianti di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, impianto idraulico ed autoclave, impianto citofonico, impianto di riscaldamento, ascensore, situazione che nell'insieme dà un coefficiente funzionale dell'edificio pari a 1,05. La conservazione dell'edificio nel suo complesso è buona, pertanto il relativo coefficiente può essere assunto pari ad 1,05. Moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, si ottiene un coefficiente globale dell'edificio pari a 1,10.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale degli immobili, analizzandoli in più parti dei medesimi, può essere giudicata nel suo complesso conforme alle esigenze abitative; l'unità immobiliare è altresì ventilata in maniera normale garantendo, quindi, il ricambio d'aria in maniera regolamentare. Gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere, sono normalmente soleggiati; la dimensione dei vani è considerabile come ordinaria, perché risulta entro i canoni delle normali esigenze abitative. Gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica e ordinaria; durante l'esame della funzionalità dell'abitazione non sono state rilevate zone morte e inutilizzabili. I servizi igienici sono dotati dei necessari sanitari; lo sviluppo delle pareti della cucina è normale e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali. Il coefficiente

relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio è, in base a quanto sopra descritto, pari a 1,00. L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni: il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne sono di qualità e forma estetica dignitosa. Le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura; la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina, sono giudicabili come esteticamente accettabili. La rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore ordinario; le finestre, nelle varie stanze, hanno caratteri estetici ordinari. Il coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche dell'alloggio, deducibile da quanto sopra analizzato e dalle condizioni attuali dell'alloggio, è riassumibile nel valore 1,00. Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito, pertanto, in 1,00.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti, relativi alla zona, all'edificio ed all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, si ottiene il coefficiente correttivo complessivo pari a 1,33.

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Avendo preso come valore di riferimento per le abitazioni un importo pari ad €/mq 900,00 per superficie lorda e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo, calcolato al paragrafo precedente, è possibile affermare che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è pari ad Euro/mq 1.197,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Unità abitativa identificata dal Subalterno 34 (ex24), che si sviluppa al quarto piano (5° f.t.) con annessa cantina al 1° piano seminterrato:

- Abitazione mq 119,67

- Balconi e terrazzo mq $48,46 * 0,25 = 12,11$ mq
- Cantina mq $3,25 * 0,20 = 0,65$ mq

Totale superficie commerciale 132,43 mq

Valore commerciale = (132,43 mq * 1.197,00 €/mq)/ coeff. riduttivo di piano 1.15 = € 137.842,35

Autorimessa identificata dal Subalterno 33 (ex 31-32), posta al piano secondo seminterrato :

- Autorimessa mq 61,00;

Valore commerciale mq 61,00 * 550,00 €/mq = € 33.550,00

2° METODO DI STIMA

Si comincia con la stima del reddito presunto netto dell'immobile, perciò va preliminarmente determinato il canone di locazione che si potrebbe percepire attraverso una libera contrattazione di mercato, considerando anche le valutazioni della banca dati relative alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel caso in esame, possono essere assunti i seguenti valori unitari di locazione, riferiti alla superficie lorda dell'immobile:

- Abitazione, valore unitario variabile tra 2,75 e 3,90 €/mq
- Autorimessa valore unitario medio, vista la conformazione del vano, 2,00 €/mq

Pertanto, il reddito annuo lordo RL sarà :

Unità abitativa identificata dal Subalterno 34 che si sviluppa al quarto piano f.t.

RL = €/mq $3,30 * 132,43$ mq * 12 mesi = € 5244,23

Dal reddito lordo, per le motivazioni espone in precedenza, andranno detratte le incidenze percentuali pari al 25%, ricavando così il seguente reddito netto:

$$RN = € 5244,23 * 0,75 = € 3933,17$$

Considerata la vetustà dell'immobile, la zona in cui si trova e, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene congruo assumere un valore base del saggio di capitalizzazione r pari a:

$$r = 2,5 \%$$

$$\text{Valore immobile} = RN/r =$$

€ 157.326,80 (centocinquantasettemilatrecentoventisei/80).

Autorimessa identificata dal Subalterno 33 (ex 31-32) posta al secondo piano seminterrato

$$RL = €/\text{mq } 2,00 * 61,00 \text{ mq} * 12 \text{ mesi} = € 1.464,00$$

Dal reddito lordo, per le motivazioni espone in precedenza, andranno detratte le incidenze percentuali pari al 25%, ricavando così il seguente reddito netto:

$$RN = € 1.464,00 * 0,75 = € 1098,00$$

Considerata la vetustà dell'immobile, la zona in cui si trova e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene congruo assumere un valore base del saggio di capitalizzazione r pari a:

$$r = 2,5 \%$$

$$\text{Valore immobile} = RN/r =$$

€ 43.920,00 (quarantatremilanovecentoventi/00)

**IL VALORE DI MERCATO DI CIASCUNA UNITA' IMMOBILIARE È DATO DALLA
MEDIA DEI DUE VALORI DI STIMA OTTENUTI, APPROSSIMATO PER DIFETTO**

- ABITAZIONE SUB. 34 (EX 24)

€ 147.584,57

(CENTOQUARANTASETTEMILACINQUECENTOOTTANTAQUATTRO /57)

a cui va detratto l'importo delle spese condominiali insolute al 31.12.2016 pari

ad € 7.149,00 e gli oneri urbanistici per regolarizzare gli abusi edilizi

riscontrati, quantificati forfettariamente in € 5000,00.

€ 147.584,57 - € 12.149,00 = € 135.435,57

(CENTOTRENTACINQUEMILAQUATTROCENTOTRENTACINQUE/57)

- AUTORIMESSA SUB. 33 (EX 31-32)

€ 38.735,00 (TRENTOTTOMILASETTECENTOTRENTACINQUE/00)

**VISTA LA TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI E' OPPORTUNO
PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO, PER L'IMPORTO
COMPLESSIVO DI € 174.170,00.**

II CTU

Ing. Giuseppe Balzetti

Conclusioni

Agli immobili oggetto del pignoramento, ricadenti nel Comune di Villa San Giovanni (RC), identificati al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 6 particella 866 sub. 33 (ex 31 e 32) e sub. 34 (ex 24), appartenenti al fabbricato in c.a. a cinque elevazioni fuori terra oltre due piani seminterrati, ubicati in fregio alla Via Roma n. 63, può essere attribuito il valore commerciale complessivo di € 174.170,00, al netto delle spese condominiali dovute e degli oneri urbanistici per regolarizzare gli abusi edilizi riscontrati. Su di essi sono iscritte le annotazioni riportate nel paragrafo 1, di cui si allega il certificato ipotecario. Per tali immobili non è stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità. Vista la tipologia edilizia degli immobili è opportuno procedere alla vendita in unico lotto.

Il CTU

Ing. Giuseppe Balzetti

Tanto dovevo ad evasione dell'onorevole incarico conferitomi e dichiaro la mia disponibilità per eventuali chiarimenti o supplementi di relazione ritenuti opportuni nel corso del procedimento.

Si allegano alla presente:

- N. 2 Ortofoto;
 - N. 27 fotografie attestanti lo stato dei luoghi;
 - Verbali dei sopralluoghi;
 - Certificato ipotecario - ALLEGATO N. 1
 - Titolo di provenienza - ALLEGATO N. 2
 - Visure catastali prima dell'accatastamento - ALLEGATO N. 3
 - Permessi di costruire - ALLEGATO N. 4
 - Piante stato di fatto - ALLEGATO N. 5
 - Elaborato planimetrico catastale prima dell'accatastamento ALLEGATO N. 6
 - Estratto di mappa - ALLEGATO N. 7
 - APE Attestato di prestazione energetica - ALLEGATO N. 8
 - Nuovo accatastamento Docfa sub. 33-34 - ALLEGATO N. 9
 - Visure catastali aggiornate con l'accatastamento- ALLEGATO N. 10
 - Piante catastali aggiornate con l'accatastamento - ALLEGATO N. 11
 - Richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Villa San Giovanni ALLEGATO N. 12;
 - Attestazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio "Le Rondini" ALLEGATO N. 13;
 - Ricevute di avvenuta trasmissione della CTU alle parti;
- Reggio Calabria, lì 04/01/2017

Il CTU

Ing. Giuseppe Balzetti