

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
- Esecuzioni immobiliari -**

PROCEDIMENTO DI PIGNORAMENTO n. 15/2024

UDIENZA DEL 09/07/2024

**[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA- integrazione ter

C.T.U.:

**ING. STEFANIA BASILE
TRAV. PRIV. L. DA VINCI,10
TEL./FAX: 0965.376031
89018, VILLA SAN GIOVANNI (R.C.)**



PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott. Stefano Cantone, relativa alla procedura esecutiva n° 15/2024 R.G., in data 22/02/2024 la sottoscritta Ing. Stefania Basile veniva rinominata C.T.U. per la suddetta procedura. L'accettazione telematica dell'incarico avveniva in data 04.03.2024.

È opportuno precisare che ci sono stati iniziali impedimenti per l'espletamento del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, in particolare:

- in data 07.03.2024 il custode giudiziario, avv. Melara, inviava la rituale comunicazione di accesso all'indirizzo risultante dai registri anagrafici ed in data 14.03.2024 la predetta raccomandata veniva restituita al mittente con la dicitura “*indirizzo insufficiente*”;
- in data 15.03.2024 si tentava la notifica a mano tramite l'Unep del Tribunale di Locri, con esito negativo;
- in data 19.03.2024, appreso l'esito negativo (*relata: non notificato in quanto, pur mantenendo la residenza anagrafica, lo stesso si è trasferito altrove si disconosce l'indirizzo attuale*), si tentava altra notifica, ma senza esito, al domicilio eletto nell'atto di mutuo, nonché a quello ove è ubicato l'immobile pignorato;
- in data 04.04.2024 procedeva a richiedere all'UNEP di Locri che la notifica dell'avviso potesse avvenire ex art 143 c.p.c. per la data fissata del 29.04.2024.

In data 29.04.2024 si effettuava il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura, identificato al catasto al **Foglio 48, Part. 514, sub 2, Piano T-1** (*appartamento, piano terra e primo*), dove la sottoscritta e il custode giudiziario, avv. Claudia Melara, hanno trovato la Sig.ra [REDACTED] moglie dell'esecutato, figlia degli occupanti dell'immobile, [REDACTED] e [REDACTED].

Si è proceduto, pertanto, ad effettuare i rilievi fotografici e metrici, al fine di verificare lo stato di fatto dei luoghi e la rispondenza con la documentazione acquisita dalla sottoscritta presso l'ufficio provinciale del Catasto di Reggio Calabria, l'Archivio di Stato di Reggio Calabria, l'Ufficio Tecnico del comune di Africo, etc.

Successivamente, previo accordo telefonico con la Sig.ra [REDACTED], si effettuava un *secondo sopralluogo* in data 14.05.2024, durante il quale si ispezionava nuovamente l'immobile, al fine di perfezionare le misurazioni effettuate in precedenza; come già durante il primo sopralluogo, veniva richiesta copia del libretto della caldaia, documento indispensabile per la redazione dell'A.P.E.: la signora [REDACTED] dichiarava di non riuscire a reperirlo. Ad oggi copia di tale libretto non è stata consegnata alla sottoscritta.



Precedentemente ai suddetti sopralluoghi ed anche successivamente, la sottoscritta provvedeva ad effettuare le ricerche e gli accertamenti necessari per acquisire le informazioni utili all'espletamento dell'incarico ed acquisire i documenti richiesti presso la Conservatoria dei RR.II., l'Ufficio Provinciale del Territorio (Catasto), l'Ufficio Tributi e Tecnico di Africo, l'Ufficio Anagrafe di Africo e Bianco, l'Aterp di Reggio Calabria, l'Ufficio del Demanio e l'Archivio di Stato di Reggio Calabria.

In data 11.06.2024 la sottoscritta riceveva dal Dott. Stefano Cantone l'invito ad indicare **“dei parametri minimi e massimi di spesa”** relativamente ai **“costi potenzialmente connessi all'acquisto del cespite”**, **“per i quali vi sia un'oggettiva impossibilità di esatta quantificazione”**, da detrarre dal valore di stima.

Al fine di adeguarsi alle prescrizioni indicate dal G.E., la sottoscritta procedeva alla integrazione della relazione peritale (precedentemente depositata in data 03/06/2024), fornendo la risposta a quanto richiestole (vedere pagg.19-20-20-21 della presente relazione).

Come da Ordinanza del dott. Stefano Cantone, ricevuta in data 19/06/2024, la sottoscritta procedeva a fornire la risposta in merito alla detrazione dei costi della eventuale demolizione dell'immobile pignorato dal valore di stima dello stesso. A tal fine depositava una integrazione in data 19.06.2024.

Infine, in data 25.06.2024 riceveva ulteriore istanza del dott. Stefano Cantone, con la quale le veniva richiesto di depositare **“l'elaborato peritale unitamente redatto”**. Pertanto con la presente si procedeva alla redazione di quanto richiesto, integrando la risposta al quesito n.14 (consultare pagg.20-21-22-26).

ESITO DEGLI ACCERTAMENTI- RISPOSTE AI QUESITI:

QUESITO N.1: *Verificchi, 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:*

La risposta a tale quesito è stata già fornita con la redazione della **SCHEDA PRELIMINARE-ESAME DOCUMENTAZIONE NOTARILE (ART. 567 COD. PROC. CIV.)**, inviata alla Cancelleria in data 25.03.2024 tramite il software SLpct.

A ciò si aggiunge che la sottoscritta ha provveduto all'acquisizione delle **mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni, di cui all'art. 30 del d.P.R. 6**



giugno 2001, n. 380, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio (Catasto) di Reggio Calabria e l'Ufficio Tecnico del Comune di Africo (vedere documentazione allegata alla presente relazione).

Si riporta di seguito quanto sopra indicato:

In merito al bene sottoposto a pignoramento, presa visione del "certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma c.p.c.)", redatto dal Notaio Francesco Casarini, prodotto dal creditore procedente, B.N.L. s.p.a., si attesta che:

1. I beni pignorati sono descritti nell'atto di pignoramento come segue:

- ✓ **Unità negoziale n.1- Foglio 48, Part. 514, sub 2, Piano T-1, Categoria A/3-abitazione di tipo economico, Consistenza 5,0 vani. Indirizzo: Via Giacomo Matteotti, n. 17. Comune di Africo (R.C.), Catasto Fabbricati:**

1/1 della proprietà dell'immobile di [REDACTED], nato a Reggio Calabria il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]

2. Si sono riscontrate variazioni, in fatto o nei dati catastali:

- ✓ **Unità negoziale n.1- Foglio 48, Part. 514, sub 2:**

L'unità immobiliare attuale ha subito più variazioni fino ad oggi e deriva dalla soppressione del F.1, part. 292, sub 2 (come in seguito meglio specificato); **sono presenti al Catasto delle inesattezze, relativamente al piano e al numero civico dell'immobile, rispetto all'atto di Compravendita del 31.01.2005** (rep. 7635/2624, trascritto il 01.02.2005 ai nn. Reg. particolare 1305 e reg. generale 2186) e **all'atto di Pignoramento del 09.01.2024** (nota di trascrizione del 12.02.2024, Reg. Part. 2216/ Reg. Gen. 2645):

-1/1 della proprietà dell'immobile di [REDACTED], nato a Reggio Calabria il [REDACTED], c.f.: [REDACTED], in regime di separazione dei beni, sito nel Comune di Africo (R.C.), riportato al NCEU al Foglio 48, Part. 514, sub 2, **Piano 1**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,0 vani, Superficie catastale totale 124 mq, escluse aree scoperte mq 119; rendita € 322,79. Indirizzo: Via Giacomo Matteotti, **n. 15**.

-**Variatione toponomastica del 15.02.2024**, prat. N.RC0016142 in atti dal 15.02.2024 (successiva all'atto di pignoramento): variazione n.16412.1/2024, **via G. Matteotti n.15, piano 1**.

- **Variatione dei dati di superficie del 09.11.2015**: inserimento in visura dei dati di superficie, ovvero superficie catastale totale mq 124, escluse aree scoperte, mq 119.

- **Variatione toponomastica del 15.09.2014**, in atti dal 15.09.2014, pratica n. RC0290370: variazione di toponomastica, n.171737.1/2014, **Via G. Matteotti n. SN, Piano 1**.

- **Variatione degli identificativi catastali del 22.02.2005**: il sub 2, Foglio 48, Part. 514, Comune di Africo, Catasto Urbano **sostituisce il sub 2, part. 292 del foglio 1** (Legge regionale 4/78) (notifica



in corso con protocollo n. RC0032388). (notifica in corso con protocollo n.RC0032388 del 22.05.2005).

- **Variazione identificativi catastali del 31.01.2005**, valida fino ad oggi: **nota presentata con modello unico n.1305.1/2005**, reparto PI di Reggio Calabria, in atti dal 01.02.2005, compravendita del 31.01.2005 per pubblico ufficiale Nieddu del Rio Costantino, sede Bianco, rep.7635:

- **Intestati:** [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 01.02.1964, c.f.: [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

- **Variazione (altre) del 16/11/2004**, Pratica n. RC0239701 in atti dal 16/11/2004: **Variazione degli identificativi catastali (n.2644.1/2004): Via IV n. SN Piano 1.**

- **Variazione identificativi catastali del 16.11.2004:** pratica n.RC0239701 in atti dal 16.11.2004 (n.2644/2004): **Intestati:** [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED] [REDACTED], valida fino al 31.01.2005.

- **Variazione identificativi catastali del 16/11/2004: Pratica n. RC0239530 in atti dal 16/11/2004 (n. 28708.1/2004): la soppressione del F.1, part. 292, sub 2 ha originato il F.48 part. 514 sub.2, Comune di Africo.**

- **La part. 292, F.1, sub 2** deriva dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 e con **variazione del 01.01.1992** acquisiva le seguenti caratteristiche: Piano T-1, Categoria A/3-abitazione di tipo economico, Cl 2, consistenza 5,0 vani, rendita € 322,79, **via IV, piano T-1.**

3. Devono dunque svolgersi osservazioni o segnalarsi discrepanze con l'atto di pignoramento:

L'immobile pignorato, identificato al catasto come F. 48, Part. 514, sub 2, piano 1, presenta oggi delle discrepanze rispetto all'atto di pignoramento, come risulta dal punto 2.

4. **L'attuale corretta descrizione dei beni pignorati dunque non coincide con quella segnalata al punto 2.**

5. Al ventennio risultava proprietario del bene il seguente soggetto:

✓ **Foglio 48, Part. 262, sub 2, Comune di Africo (R.C.), Catasto Urbano:**

Categoria A/3-abitazione di tipo economico, Cl 2, consistenza 5,0 vani, rendita € 322,79, via IV snc, Piano T-1.

Intestati: 1/1 della proprietà dell'immobile di [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED], fino al 16.11.2004.

6. La proprietà è stata acquistata, dal tale soggetto e dai suoi aventi causa, mediante i seguenti titoli, in ordine cronologico:

✓ **Foglio 48 part. 514 sub 2, Comune di Africo (R.C.), Catasto Urbano:**



1/1 della proprietà dell'immobile di [REDACTED], nato a Reggio Calabria il [REDACTED], c.f.: [REDACTED] in regime di separazione dei beni, pervenuto per **atto di compravendita** per Notaio Nieddu Del Rio Costantino del **31.01.2005**, rep. 7635/2624, trascritto il 01.02.2005 ai nn. Reg. particolare 1305 e reg. generale 2186, da [REDACTED], nata ad Africo (R.C.) il [REDACTED], c.f.: [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà in regime di comunione dei beni.

- Alla Signora [REDACTED], nata ad Africo (R.C.) il 12.08.1945, c.f.: [REDACTED], l'immobile era pervenuto, come si evince da relazione notarile e dalla sezione D della nota di trascrizione 2186/1305 per **atto di compravendita** per notaio Maria Federico del **22.08.1995**, trascritto il 09.09.1995 ai nn.13454/11324:

- in ragione di **4/5 indivisi** in regime di separazione dei beni, dai germani [REDACTED];

- in ragione di **1/5 indiviso** per successione in morte del padre, [REDACTED], nato il [REDACTED] ad Africo e ivi deceduto il [REDACTED], registrata a Locri l'8.02.2002 al n.110, vol.190, trascritta il 28.05.2003 ai nn 7850/6159 presso l'ufficio del territorio di Reggio Calabria.

8. Nel ventennio, e sino all'ultima data del pignoramento, risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, comprese eventuali domande giudiziali:

Iscrizioni:

Forma del Titolo	ATTO AMMINISTRATIVO	
Data	21/07/2006	
Numero repertorio	6886/94	
Notaio	E.TR. Esazione Tributi S.p.a.	
Sede	Cosenza (Cs)	
Codice Fiscale	12158250154	
Specie dell'ipoteca o privilegio	IPOTECA LEGALE	
Derivante da	300 – a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602	
Capitale	€ 77.211,03	
Tasso interesse annuale	-	
Tasso interesse semestrale	-	
Interessi	-	
Spese	-	
Totale	€ 154.422,06	
Presenza di condizione risolutiva	-	
Durata	-	
A favore	E.TR. Esazione tributi S.p.a., sede Cosenza, c.f.: 12158250154, per la quota 10000/10000; domicilio ipotecario eletto: E.TR. Esazione Tributi S.p.a., Via V. Emanuele , n.71R.	
Contro	[REDACTED], nata a Reggio Calabria il [REDACTED], c.f.: [REDACTED] (10000/10000 quota proprietà)	
Nota di iscrizione	Data	22/08/2006
	Reg. Part	2984



	Reg. Gen.	17158
Unità negoziali	Immobile n.1 - - - Immobile n.2: Africo (R.C.), Foglio 48 part.514, sub 2 , Natura A3- Abitazione di tipo economico, per il diritto di proprietà per la quota 10000/10000 di proprietà.	
Sezione D	Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)	

Forma del Titolo	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	31.01.2005	
Numero repertorio	7636/2625	
Notaio	Nieddu Del Rio Costantino	
Sede	Bianco (RC)	
Codice Fiscale	NDD CTN 61T04 H224 R	
Specie dell'ipoteca o privilegio	IPOTECA VOLONTARIA	
Derivante da	168- Concessione a garanzia di mutuo	
Capitale	€ 75.000,00	
Tasso interesse annuale	5.79%	
Tasso interesse semestrale	-	
Interessi	-	
Spese	€ 75.000,00	
Totale	€ 150.000,00	
Importi variabili	si	
Valuta estera	-	
Somma iscritta da aumentare automaticamente	si	
Presenza di condizione risolutiva	-	
Durata	15 anni	
Termine dell'ipoteca	-	
Stipulazione contratto unico	si	
A favore	██████████ Esazione tributi S.p.a., sede Roma (RM), c.f.: 00651990582, per il diritto di proprietà per la quota 1/1.	
Contro	██████████, nata a Reggio Calabria il ██████████, c.f.: ██████████ ██████████ (10000/10000 quota proprietà) in regime di separazione dei beni	
Nota di iscrizione	Data	01.02.2005
	Reg. Part	736
	Reg. Gen.	2187
Unità negoziali	Immobile n.1: Reggio Calabria (R.C.), Foglio 48, part.514, sub 2 , Natura A3- Abitazione di tipo economico, consistenza 5 vani, via Matteotti, 17, per la quota 1/1 di proprietà.	
Sezione D	Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)	

Trascrizioni:

Descrizione Titolo	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Data	31/01/2005
Numero repertorio	7635/2624



Notaio	Nieddu Del Rio Costantino	
Sede	Bianco	
Codice Fiscale	NDD CTN 61T04 H224 R	
A favore	[REDACTED], nata a Reggio Calabria il [REDACTED], c.f.: [REDACTED] (1/1 quota proprietà) in regime di separazione dei beni	
Contro	[REDACTED], nata ad Africo il [REDACTED], c.f.: [REDACTED] (1/1 quota di proprietà) in regime di separazione dei beni	
Nota di trascrizione	Data	01/02/2005
	Reg. Part	1305
	Reg. Gen.	2186
Unità negoziale	Africo (R.C.), Foglio 48 part.514, sub 2, Natura A3- Abitazione di tipo economico, consistenza 5 vani, via Matteotti n.17, T-1, per la quota 1/1 di proprietà. <i>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Africo (R.C.), Foglio 1 part.292, sub 2.</i>	
Sezione D	Il cespite compravenduto era pervenuto a [REDACTED]: - in ragione di 4/5 indivisi in regime di separazione dei beni, dai germani [REDACTED], per atto di compravendita per notaio Maria Federico del 22.08.1995, trascritto il 09.09.1995 ai nn.13454/11324; - in ragione di 1/5 indiviso per successione in morte del padre, [REDACTED], nato il 02.09.1902 ad [REDACTED] e ivi deceduto il [REDACTED], registrata a Locri l'8.02.2002 al n.110, vol.190, trascritta il 28.05.2003 ai nn 7850/6159 presso l'ufficio del territorio di Reggio Calabria.	

Descrizione Titolo	ATTO GIUDIZIARIO	
Data	09/01/2024	
Numero repertorio	9/2024	
Pubblico Ufficiale	TRIBUNALE DI LOCRI- UNEP	
Sede	Locri	
Codice Fiscale	81003370806	
Specie dell'atto	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE	
Codice atto	726 - verbale di pignoramento immobili	
Voltura catastale automatica	no	
A favore	[REDACTED], con sede Roma (RM), c.f.: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota 1/1 relativamente all'unità immobiliare n.1.	
Contro	[REDACTED], nato a Reggio Calabria il [REDACTED], c.f.: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota 1/1.	
Nota di trascrizione	Data	12/02/2024
	Reg. Part	2216
	Reg. Gen.	2645
Unità negoziale n.1	Africo (R.C.), Foglio 48, part. 514, sub 2, Cat. A/3- Abitazione di tipo economico, consistenza 5 vani, via Matteotti n.17, piano T-1.	
Sezione D- ulteriori informazioni	La BNL spa ha notificato atto di precetto in data 06.10.2023 con l'intimazione di pagamento della somma di Euro 33.321,94, oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.	

9. Inoltre, e sulla base del contenuto dei titoli di provenienza esaminati e sopra richiamati, i beni pignorati non risultano, ad oggi, oggetto di pesi, oneri o diritti reali di terzi.

10. **Nota bene - Documentazione reperita ad integrazione del certificato notarile:**



- ✓ **Certificato di Stato Civile/ Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio:** sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i Comuni di Africo e Bianco rispettivamente l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ed il certificato di stato civile dell'esecutato, dai quali si è potuto evincere quanto segue: i signori [REDACTED] e [REDACTED] (nata il [REDACTED]) hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] e le iniziali convenzioni matrimoniali sono state modificate in **regime di separazione dei beni** in data 01.10.2002 con atto, a rogito del Notaio dott. Costantino Nieddu del Rio del distretto notarile di Locri, come risulta dalle annotazioni apportate in data 05.11.2002 all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Africo.
- ✓ **Certificato di residenza storico:** ad integrazione del certificato presente agli atti e rilasciato dal Comune di Bianco, è stato prodotto dalla sottoscritta il certificato di residenza storico dell'esecutato rilasciato dal Comune di Africo, dal quale si evince che dal 21.02.2001 al 19.11.2020 lo stesso risultava residente nel comune di Africo, successivamente dal 20.11.2020 risulta emigrato a Bianco, fino ad oggi, precisamente con domicilio in contrada Capo Bruzzano, snc.
- ✓ **Visura storica, planimetria, estratto di mappa, note di iscrizione e trascrizione:** è stata acquisita la suddetta documentazione dalla sottoscritta ed effettuata anche la consultazione degli atti originali di compravendita dell'immobile a favore dell'esecutato e dell'atto di pignoramento, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio (Catasto) e Servizi di pubblicità immobiliare (Conservatoria) di Reggio Calabria.

QUESITO N.2:

2a) *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.):*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato nel Comune di Africo, alla via Matteotti n.15 (già via IV) e si sviluppa su n.2 piani fuori terra, pianoterra e piano primo, con altezza del piano tipo pari a 3.00 m, collegati da una scala interna. Ad esso si accede da un portone in legno, posto lungo il prospetto sulla Via Matteotti, che conduce direttamente al salone.

È identificato al catasto Fabbricati al **Foglio 48, Part. 514, sub 2, Piano T-1, Categoria A/3-abitazione di tipo economico, Consistenza 5,0 vani. Indirizzo: Via Giacomo Matteotti, n. 17 (il numero civico corretto è 15)**; confina a Nord con la via Matteotti, a Est ed Ovest con proprietà [REDACTED] a Sud con la via Piave.



Ad oggi, secondo i parametri catastali l'u.i. è costituita da 5 vani e le camere si distinguono al suo interno, procedendo in verso antiorario, al pianoterra in: salone (8,10 m*4,00 m), cucina (3,65 m* 5,00 m), bagno (4,10 m*2,30 m); veranda/porticato (8,25 m*3,67 m), cortile/posto auto (8,81 m*7,87).

Al primo piano: camera da letto n.1 (4,23 m * 4,30 m), camera da letto n.2 (4,07 m*4,30 m), bagno (2,78 m * 2,60 m), camera (4,15 m * 2,60 m), terrazzo (3,95 m*8,91 m), n.2 balconi (2,25 m*0,80 m).

Durante i sopralluoghi si sono rilevate difformità rispetto al progetto originario asseverato, reperito presso l'Archivio di Stato, e alla planimetria desunta dalla documentazione catastale (vedi allegati).

In particolare si è constatato, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni della struttura originaria, anche un ampliamento abusivo, come meglio si evince dagli elaborati grafici allegati alla presente relazione. Si descrivono di seguito le difformità rilevate e la consistenza dell'ampliamento abusivo:

al pianoterra sono stati eliminati dei tramezzi per unificare due camere e realizzare un unico salone, che si affaccia sulla via Matteotti e da cui si accede all'appartamento ed è stata creata una apertura tra il salone e il disimpegno, che conduce alla cucina, al bagno e alle scale; è stato eliminato il ripostiglio per ampliare la cucina; sono stati realizzati un bagno accanto alla cucina e una veranda/porticato, ubicata nel giardino di pertinenza dell'immobile, con sovrastante terrazza a servizio del piano primo.

Al primo piano è stata eliminata l'apertura che metteva in comunicazione le due camere da letto ed in una di esse si è ricavata una porta d'accesso al corridoio; è stato eliminato l'originario bagno e ne è stato realizzato uno più ampio, nonché una camera che si affaccia sulla terrazza ampliata rispetto a quella originaria.

L'immobile *originario* occupa un'area lorda pari a 148,37 mq ed un'area netta/calpestabile interna pari a 116,60 mq, con area delle pertinenze esterne di 13,47 mq (calcolata con coefficienti riduttivi, come da schema del calcolo delle aree allegato).

Complessivamente, dunque, l'area lorda (commerciale) dell'appartamento "originario" è pari a:

$$S_C = [148,37+13,47] \text{ mq}=161,85 \text{ mq}$$

$$\text{l'area netta è pari a: } S_N = [116,60+13,47] \text{ mq}= 130,07 \text{ mq}$$

Calcolo superfici A), B):	Area al 100% (mq)	* Sup.Netta con coeff. Ridutt. (mq)	Sup.Netta Abitaz.+B) (mq)	A) Sup.lorda Appartam. (mq)
appartamento	116,60	116,60	116,60	148,37
balconi	15,12	4,54	4,54	4,54
cortile	89,38	8,94	8,94	8,94
			130,07	161,85

se si considerano le parti abusive, l'area diventa:

Calcolo superfici A), B):	Area al 100% (mq)	* Sup.Netta con coeff. Ridutt. (mq)	Sup.Netta Abitaz.+B) (mq)	A) Sup.lorda Appartam. (mq)
appartamento	148,00	148,00	148,00	187,20



balconi	3,52	1,06		
terrazzo 1 p.	34,65	8,47		
veranda	31,60	8,16		
cortile/posto auto	69,33	6,93	24,61	24,61
			172,61	211,81

Per la stima dell'immobile si utilizzeranno i valori relativi alla prima tabella, ovvero relativi all'area pignorata. Seppur l'ampliamento abbia un valore venale e sia fruito dagli occupanti, si ritiene opportuno considerare nella stima solo l'immobile effettivamente pignorato.

2b) 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:

L'immobile è una costruzione realizzata nel 1962 (come si evince dal certificato di regolare esecuzione del 23.10.1962, reperito presso l'Archivio di Stato) con le seguenti caratteristiche: è stato realizzato con autorizzazione n.229 del Genio Civile del 08.06.1961, come si evince dalla documentazione reperita presso l'archivio di stato di Reggio Calabria, ultimato in data 10.06.1962, con rilascio di Certificato di Regolare esecuzione da parte del Genio civile in data 23.10.1962.

Il progetto prevedeva una struttura mista con muratura portante, con l'altezza interpiano pari a 3 m. Durante i sopralluoghi si è rilevato però un corpo aggiunto di recente costruzione, con struttura intelaiata in c.a., ben evidenziato nelle planimetrie allegate e come meglio specificato nel punto 2a.

All'interno l'immobile presenta in generale finiture e arredi di livello soddisfacente, è evidente una ristrutturazione abbastanza recente: alle pareti si osserva un buono stato di conservazione della pitturazione e dell'intonaco, tranne che sulla parete della cucina (lato cortile), dove è possibile notare delle aree con presenza di macchie di umidità; i soffitti presentano in generale un livello di conservazione buono. Si evidenzia un buono stato della pavimentazione, in cotto nella maggior parte delle camere, in parquet nelle camere da letto; gli infissi esterni sono in legno, nella quasi totalità in vetro camera, con zanzariere e persiane in pvc. Gli infissi interni sono in legno. Gli impianti tecnologici sono funzionanti. E' presente una caldaia per il metano, che alimenta termosifoni presenti in tutto l'immobile.

Si può affermare, dunque, che il grado di finitura, lo stato di conservazione e di manutenzione sono soddisfacenti.

In merito alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'immobile fa parte degli edifici a schiera realizzati per dare alloggio agli alluvionati del 1951. Si trova in una posizione centrale nel Comune di



Africo, a circa un centinaio di metri dagli uffici comunali, a circa un centinaio di metri dalla ss 106; nei paraggi sono presenti farmacie, scuole, negozi.

2c) *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:*

Durante il primo sopralluogo si è constatato che l'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica e pertanto è stato chiesto alla signora [REDACTED] di fornire copia del libretto della caldaia (ad oggi non consegnata), documento necessario per poter procedere alla redazione dell'A.P.E.; risulta pertanto necessario effettuare una verifica del funzionamento della caldaia con ditta specializzata per il rilascio di un nuovo libretto dell'impianto per successivamente poter redigere l'A.P.E.

Si precisa poi che per la redazione dell'A.P.E. la sottoscritta aveva precedentemente richiesto al G.E. l'autorizzazione per avvalersi di un professionista abilitato-certificatore energetico, ricevendo l'assenso per l'Ing. Saverio Latella, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Reggio Calabria al n. 2271, codice professionista certificatore energetico n.5160, con studio in via Puccini, 5, 89018, Villa San Giovanni (R.C.).

N.B.: l'immobile presenta delle difformità planimetriche e volumetriche non sanabili, in base a quanto previsto dalle norme urbanistiche del Comune di Africo, dunque si potrebbe prospettare l'ipotesi di demolizione delle parti abusive. Per la redazione dell'A.P.E. ci sarebbe quindi una situazione alquanto particolare: i dati da implementare nel software per il calcolo dell'A.P.E. si dovrebbero comunque riferire all'immobile nella sua interezza così come risulta ad oggi, in quanto lo stesso contribuisce con tutte le sue pareti, aperture, etc alle escursioni termiche che si evincono dal calcolo. Se si estendesse alla sola parte pignorata dell'immobile, infatti, varierebbe sensibilmente la prestazione energetica e quindi l'attestazione sarebbe non conforme allo stato effettivo.

In ogni caso, si ribadisce che per la redazione dell'A.P.E. è necessario ottenere uno nuovo libretto della caldaia, ad oggi mancante.

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:*

Come già riferito nella *SCHEDA PRELIMINARE-ESAME DOCUMENTAZIONE NOTARILE (ART. 567 COD. PROC. CIV.)*, inviata in data 25.03.2024 al Tribunale di Reggio Calabri tramite SLpct, risulta:



- **Nell'atto di pignoramento:**

Unità negoziale n.1- Foglio 48, Part. 514, sub 2, **Piano T-1**, Categoria A/3-abitazione di tipo economico, Consistenza 5,0 vani. Indirizzo: Via Giacomo Matteotti, **n. 17**. Comune di Africo (R.C.); 1/1 della proprietà dell'immobile di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED].

- **Al Catasto di Reggio Calabria:**

Foglio 48, Part. 514, sub 2, **Piano 1**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,0 vani, Superficie catastale totale 124 mq, escluse aree scoperte mq 119; rendita € 322,79. Indirizzo: Via Giacomo Matteotti, **n. 15**; 1/1 della proprietà dell'immobile di [REDACTED], nato a Reggio Calabria il [REDACTED], c.f.: [REDACTED], in regime di separazione dei beni, sito nel Comune di Africo (R.C.).

Da ciò si evince che i dati indicati in pignoramento sono erronei nel numero civico dell'abitazione, ma consentono l'individuazione del bene.

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:*

Previe ricerche effettuate presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II., del N.C.T. e N.C.E.U., l'Ufficio Tecnico del Comune di Africo, sono state acquisite le informazioni che non consentono di trovare traccia del cambio d'uso dal vano agricolo dell'appartamento (Pianoterra), evidenziato nella planimetria rilevata presso l'Archivio di Stato e relativa al progetto iniziale, al vano "camera", risultante dalla planimetria catastale. In tale planimetria si evince il talloncino di riscontro della scheda num. 0379283.

Ad oggi è stato possibile inoltrare la richiesta di rettifica dei dati relativi ai piani, da P1 a PT-P1 (num. identificativo "23394417", 29.05.2024) tramite il servizio on line "Contact Center Catasto dell'Agenzia delle Entrate".

Si è ritenuto opportuno invece non effettuare le variazioni catastali relative all'ampliamento riscontrato in sede di sopralluogo, in quanto potrebbe essere oggetto di demolizione, variazioni per le quali sarebbe necessario procedere con la redazione di un DOCFA da presentare presso il catasto di Reggio Calabria, al fine di cristallizzare la effettiva distribuzione planimetrica dell'immobile pignorato. La certificazione della sanabilità o meno spetta al competente Ufficio Comunale e pertanto si rinvia ad un eventuale riscontro da parte dello stesso.

QUESITO N.5: *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:*

Il fabbricato ricade sulla particella n.514 del F.48 di Africo, che risulta inserita nel Piano Regolatore Generale del Comune di Africo e, secondo lo strumento urbanistico vigente- PRG (approvato con



Decreto del Presidente Regionale Calabria n.1048 del 27/04/1990), è identificata in “**A-Centro Storico**” del Comune di Africo, con le prescrizioni indicate nel Certificato allegato alla presente (certificato n.05/2024 del Registro- prot. N.3346 del 29/04/2024).

Si indicano le principali prescrizioni:

Indice di modalità di attuazione: Concessione Edilizia;

Indice di fabbricabilità fondiaria (2,50 mc/mq);

Altezza massima degli edifici: 7,20 m;

Vincoli: Nessuno.

QUESITO N.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;*

Come da attestazione dell'Ufficio Tecnico di Africo, il Sig. [REDACTED] fu [REDACTED], si evince che con verbale n. 123 risultava assegnatario del suolo identificato come lotto n.200, per la costruzione della propria abitazione, giusta delibera C.P. n.57 del 09.12.1953.

L'immobile veniva poi realizzato con **Autorizzazione n.229 del Genio Civile del 08.06.1961**, come si evince dalla documentazione reperita presso l'Archivio di Stato di Reggio Calabria, ultimato in data 10.06.1962, con rilascio di **Certificato di regolare esecuzione** da parte del **Genio civile del 23.10.1962**.

Dal contratto di compravendita del 31.05.2005 (re. N.7635, raccolta n.2624) risulta che “*a norma dell'art.40 della L.28 Febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, [...] la costruzione del cespite [...] risulta iniziata in data anteriore al 1Settembre 1967 e che relativamente allo stesso non sono state apportate modificazioni per le quali fossero necessari provvedimenti autorizzativi o concessori*”.

Infine, con ulteriore riscontro dell'Ufficio Tecnico di Africo (prot. N.3696 del 09.05.2024) viene certificato che “**non sono state reperite pratiche edilizie (Condono Edilizio, Scia, Cil Cila, etc) per il fabbricato in questione**”.

Ovvero per tale immobile non è stata riscontrata alcuna documentazione attestante alcun iter per l'ottenimento di Condono edilizio o Sanatoria o altra modifica.

In merito all'ampliamento rilevato bisogna specificare quanto segue:



Dalla consultazione della scheda tecnica dei dati di P.R.G., si evince che l'I.F.F. consentito in zona A di P.R.G in cui ricade l'immobile sia pari a 2,50 mc/mq; di seguito il Calcolo del volume consentito dal P.R.G. per l'immobile, il volume realizzato e il volume consentito dal Piano casa.

Area lorda immobile A_i (mq)	Altezza immobile h_i (m)	Volume immobile $V_i=A_i \cdot h_i$ (mc)	Area terreno di proprietà A (mq)	Indice Fabbricabilità I_f (mc/mq)	Volume consentito: $V_c=A \cdot I_f$ (mc)	Volume piano casa $V'=V_c \cdot 1,20$ (mc)
185,20	6,70	1240,84	198,00	2,50	495,00	594,00

Il volume realizzato dell'immobile risulta maggiore del volume consentito dal Piano casa.

$V_i > V'$

Si deduce come il volume del suddetto appartamento non rientri nelle previsioni di sanabilità previste da legge. Si sottolinea, però, che la certificazione della sanabilità o meno spetta al competente Ufficio Comunale e pertanto si rinvia ad un eventuale riscontro da parte dello stesso.

Ove l'ufficio comunale preposto ne rilevasse l'effettiva natura abusiva non sanabile, sarà necessario considerare i costi di una eventuale demolizione ovvero l'iter tecnico-burocratico previsto dalla normativa per l'esecuzione degli interventi di *demolizione e rimozione di tutti i manufatti realizzati*, secondo i prezzi correnti (Prezziario Lavori pubblici Regione Calabria).

La quantificazione delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica non è dunque effettuabile con certezza in questa fase, perché richiede il completo esame istruttorio della pratica da parte degli uffici Comunali.

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:*

Previe ricerche ed accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Africo, che in data sono state acquisite le informazioni che consentono di affermare che:

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico (Attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Africo in data 09.05.2024, prot. N.3696, allegata alla presente relazione).

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:*

Trattandosi di unità immobiliare autonoma, non sono previste spese fisse di gestione e di manutenzione; non sono dunque presenti spese straordinarie già deliberate né spese condominiali non



pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorati.

Si può dunque affermare che **sull'immobile non esistono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sui beni.**

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:

L'immobile è stato pignorato nella quota 1000/1000, per la sua conformazione non è opportuno prevedere una divisione, dunque **non è necessario prevedere più di un lotto**, dunque non sarà necessaria l'identificazione di nuovi confini né la redazione di un frazionamento.

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:

L'immobile è stato pignorato nella quota 1000/1000, per la sua conformazione non è non è opportuno prevedere una divisione, dunque **non è necessario prevedere la formazione di più lotti.**

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:

L'immobile è occupato dai suoceri dell'esecutato, i sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

Di seguito si riportano le informazioni dedotte dalla relazione del custode, Avv. Francesca Melara, per poter rispondere al quesito.

Durante il primo sopralluogo, 29.04.2024, si è rilevato che "Il bene [...] è [...] occupato dai suoceri del debitore, sig. [REDACTED] e [REDACTED], i quali hanno dichiarato per il tramite dell'Avv. [REDACTED] di goderne in virtù di un contratto di comodato, di cui si sono riservati di esibire copia".



Successivamente, in data 03.05.2024, il custode riceveva una pec da parte dell'Avv. [REDACTED] "nella quale si è dato atto dell'inesistenza di un titolo legittimante l'occupazione da parte dei sig.ri [REDACTED] e ove è precisato che: "Il sig. [REDACTED], stante i gravi problemi di salute della di lui suocera, [REDACTED] ospita, momentaneamente, nell'immobile oggetto di procedura la stessa ed il di lei coniuge, [REDACTED] Leo, in modo che possa essere accudita dalla di lui moglie, [REDACTED]".

È stata altresì manifestata, in ragione dell'età e delle precarie condizioni di salute della sig.ra [REDACTED], la volontà di regolamentare la situazione di fatto esistente, alle condizioni e nei termini che la Procedura riterrà più appropriati."

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:*

L'immobile è occupato da terzi, ovvero dai suoceri dell'esecutato, i sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

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:*

L'immobile è ubicato nel centro storico di Africo Nuovo ed è una abitazione unifamiliare, pertanto non ci sono vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene né vincoli derivati, che resteranno a carico dell'acquirente né esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

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 restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

14.a) Calcolo della superficie e del valore commerciale dell'immobile:

Al momento della trascrizione del pignoramento l'immobile risulta in **proprietà indivisa**, per cui risulta facile determinare il valore della quota pignorata ed il suo valore commerciale.



Si procederà alla stima dell'immobile pignorato, indicando poi il valore commerciale della suddetta quota. In particolare, si può affermare che **al momento dell'acquisizione dei beni il debitore era in separazione di beni.**

Il C.T.U., verificata la **non rispondenza** tra lo stato di fatto, desunto dal rilievo fotografico e metrico effettuato dalla stessa sede di sopralluogo, e quello riportato al Catasto, ritiene di valutare come superficie commerciale quella **relativa alla parte pignorata**, come già espresso nella relazione di calcolo del canone di locazione (v. documentazione allegata).

Si assumerà come **superficie commerciale** la sommatoria della superficie lorda dell'unità immobiliare e delle superfici accessorie omogeneizzate, intendendo per superficie lorda la superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali, dei divisori con le unità confinanti e con le parti comuni; mentre per superfici accessorie omogeneizzate la superficie di eventuali balconi ed aree di pertinenza calcolata ad un terzo.

Viste le caratteristiche funzionali e distributive dell'unità immobiliare pignorata, costituite da un unico appartamento, è necessario effettuarne la stima e considerare poi un **unico lotto di vendita**, corrispondente alla unità immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale e della superficie netta della unità immobiliare si evince dalla **tabella sintetica del lotto**, nelle pagine seguenti.

- **Stima dell'immobile:** Per la valutazione degli appartamenti e dell'autorimessa si utilizzeranno due metodi: "stima sintetica" e "stima analitica a capitalizzazione dei redditi".

La "stima sintetica" si basa sul confronto diretto tra il bene da stimare e immobili, di pari appetibilità e caratteristiche di cui si conosca il prezzo.

Dal confronto si ricavano indici unitari che permettono, quindi, di risalire al prezzo cercato, si userà il prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda; si determina così il più probabile prezzo in comune commercio. Dal confronto si ricavano indici unitari che permettono, quindi, di risalire al prezzo cercato. La "stima analitica" consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; nel caso specifico l'unità immobiliare sarà considerata locata a libero mercato.

- **Stima Sintetica/fabbricati:**

Alla luce delle considerazioni sopra esposte circa i criteri di stima, tenuto conto delle caratteristiche dell'u.i. e con riferimento soprattutto all'ubicazione rispetto all'agglomerato urbano, alla accessibilità dei luoghi ed alle condizioni di manutenzione e conservazione degli interni (descritte nei paragrafi precedenti), si è ritenuto congruo fissare i prezzi a mq di superficie commerciale (consultabili nella tabella sintetica del lotto) desunti da elementi relativi ad unità immobiliari analoghe per caratteristiche ed appetibilità, ubicate nelle stesse zone delle unità oggetto della presente perizia.



Per la stima sono state utilizzate le seguenti fonti di informazione (vedere tabella sintetica allegata):

1) **Valori di mercato** riferiti ad immobili ubicati nelle zone in cui sono ubicati i beni pignorati e di caratteristiche simili, **reperiti presso agenzie immobiliari**;

2a) **Valori di mercato dell'Osservatorio dei valori immobiliari** per Abitazioni di tipo economico, Abitazioni civili, economiche e box del II semestre del 2023, corretti tenendo in considerazione l'aumento Istat del 4% per ogni anno fino al 2024, relativi alla Provincia di Reggio Calabria, Comune di Africo, fascia Centrale/SS 106 JONICA - VALLONE FRASSA` - LOC. ARTARUSA - FIUMARA LA VERDE.

La stima sintetica dell'unità immobiliare è stata ricavata con la seguente formula:

$$\text{Stima sintetica (€)} = \text{Sup. Lorda} \times \text{val. merc. (€/mq)} = 161,85 \text{ mq} \times 5500,00 \text{ €} = \text{€ } 89.017,50$$

(L): il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

Abitazione di tipo economico: unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio generalmente intensivo, con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. L'edificio ha solitamente più unità immobiliari per piano che presentano di norma locali con disimpegni di limitate dimensioni. Le rifiniture sono di tipo civile con materiali che non hanno caratteristiche di qualità. È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

Stima Analitica/Fabbricati: Per la stima dell'unità immobiliare abitativa sono state utilizzate le seguenti fonti di informazione:

Valori di locazione dell'Osservatorio dei valori immobiliari per Abitazioni di tipo economico, Abitazioni civili, Autorimesse, nel II Semestre dell'anno 2023, nonché i **prezzi di mercato per l'affitto**, desunti dalla consultazione da parte della sottoscritta di tecnici del luogo.

Si è fatto riferimento al valore minimo e massimo di locazione nel II Semestre dell'anno 2023, tenendo in considerazione l'aumento Istat del 4% per ogni anno, per le varie tipologie di unità immobiliari, ovvero **Abitazioni di tipo economico**, utilizzando le seguenti formule:

La stima analitica delle unità immobiliari è stata ricavata con le seguenti formule:

$$\text{Rd} = \text{Sup. netta} \times \text{v.l.} \times 12 = 130,07 \text{ mq} \times 1,98 \text{ €/mq} \times 12 = \text{€ } 3.090,56$$

Con **Rd=reddito lordo annuo (€)**; **v.l. =valore di locazione (€/mq*mese)**

Applicando una detrazione del 25% per imposte, manutenzione, etc. ed un saggio di capitalizzazione del 4,5%, si ha che il valore di mercato stimato (V_m) è pari a:

$$\text{V}_m = \text{Rd} \times 0,75 / 0,045 \text{ €} = \text{€ } 3.090,56 \times 0,75 / 0,045 = \text{€ } 51.509,30$$

(N): Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N).

In sintesi, mediando i valori ottenuti con i due metodi, si ottiene i più probabili valori di mercato delle unità immobiliari, ovvero: **Stima media= (Stima sintetica+stima analitica)/2**

che nella fattispecie coincidono con:



F. 48, part. 514, sub 2, PT-1, Comune di Africo - APPARTAMENTO:

valore stimato € 70.263,40, in cifra tonda € 70.250,00.

Trattandosi di una parte di immobile abusiva, così come emerso dalla consultazione della documentazione reperita presso il Comune di Africo e del progetto originale, si ritiene opportuno non effettuare la stima. ~~, ma sarà necessario calcolare successivamente i costi per la eventuale demolizione, a cui dovranno aggiungersi altre spese tecniche di regolarizzazione urbanistica relative, non quantificabili con certezza in questa fase, perché richiedono il completo esame istruttorio della pratica da parte degli uffici Comunali, Catastali, del Genio civile.~~

Come da prescrizioni ricevute dal dott. Stefano Cantone in data 11.06.2024, la sottoscritta procede alla risposta, relativamente ai “costi potenzialmente connessi all’acquisto del cespite” da detrarre dal valore di stima dell’immobile pignorato.

Si specifica che, proprio per la difficoltà di fornire una quantificazione esatta dei costi di una eventuale demolizione, dei relativi costi per il trasporto e conferimento a discarica, e delle spese tecniche per l’acquisizione delle autorizzazioni e la regolarizzazione dei vari atti amministrativi, la sottoscritta indica di seguito una quantificazione orientativa, stante l’assenza di elementi oggettivi di valutazione.

Si specifica che per il calcolo dei costi della eventuale demolizione e conferimento a discarica si è fatto riferimento al prezzario della Regione Calabria del 2024, per *strutture in cemento armato e misto cemento armato e muratura, valutata a metro cubo vuoto per pieno*.

Di seguito si fornisce la tabella con il calcolo dei costi orientativi:

	SPESA MINIMA	SPESA MASSIMA
Costo di demolizione (vuoto per pieno) (21,34178 €/mc)	4.848,85 €	4.848,85 €
Conferimento a discarica di materiale da demolizione: 1mc di rifiuti da demolizione=1,8 ton. 227,20 mc/1,80=126,22 ton (35,01520 €/ton)	4.419,70 €	4.419,70 €
Tot spese demolizione, trasporto e conferimento a discarica	9.268,55 €	9.268,55 €
Spese tecniche: (acquisizione autorizzazioni, regolarizzazione atti amministrativi)	3.500,00 €	5.500,00 €
Totale	12.768,55 €	14.768,55 €
Totale approssimato	12.800,00 €	15.000,00 €

Come da risposta alla Ordinanza del dott. Stefano Cantone, depositata in data 19/06/2024, la sottoscritta ritiene opportuno considerare il **valore medio tra la spesa minima (€ 12.800) e la spesa massima (€ 15.000,00)** fornite, ovvero: **€ 13.900,00**.

Dunque, come già indicato nella perizia precedentemente depositata, il valore stimato dell’immobile è:



- **F. 48, part. 514, sub 2, PT-1, Comune di Africo - APPARTAMENTO:**
valore stimato € 70.263,40, in cifra tonda € 70.250,00.
- I costi orientativi per la eventuale demolizione ammontano a:

	SPESA MINIMA (S_m)	SPESA MASSIMA (S_M)
Totale	€ 12.768,55	€ 14.768,55
Totale approssimato	€ 12.800,00	€ 15.000,00
Valore medio	$V_m = (S_m + S_M) / 2 = € 13.900,00$	

- Il valore stimato dell'immobile pignorato al netto delle spese di cui sopra è pari a:

F. 48, part. 514, sub 2, PT-1, Comune di Africo - APPARTAMENTO:

Valore dell'immobile al netto delle spese di demolizione: (€ 70.250,00 - € 13.900,00) =

€ 56.350,00

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Attraverso le ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria è emersa l'inesistenza ad oggi di vincoli che permangono a carico dell'acquirente a seguito della vendita.

Rimangono invece a carico dell'acquirente tutte le spese derivanti dalla pratica per una eventuale demolizione, a cui dovranno aggiungersi altre spese tecniche per l'acquisizione di autorizzazioni e regolarizzazione di atti amministrativi relative, sopra indicati, ovvero un valore medio tra € 12.800,00 e € 15.000,00, pari a € 13.900,00 .

LOTTO DI VENDITA:

Le operazioni di stima effettuate nel precedente paragrafo sono consultabili nella seguente tabella sintetica. A seguito delle considerazioni esposte nel quesito precedente, si è ritenuto opportuno effettuare la vendita in 1 lotto, ossia:

LOTTO N.1:

F. 48, part. 514, sub 2, Comune di Africo - APPARTAMENTO:

valore stimato € 70.263,40, in cifra tonda € 70.250,00

Quota ██████████ : $\frac{1}{1} \times € 70.250,00 = € 70.250,00$

Valore della quota al netto delle spese di demolizione: € 56.350,00



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 15/2024

✓ **LOTTO 1: particella n. Part. 514 - Foglio 48 - sub 2**

Comune: Africo

Conservazione: Buona

Descrizione Catastale:

Sezione censuaria: Africo

Foglio di mappa: n° 48

Particella: n° 514

Sub: 2

Categoria/Classe: A/3, Cl.2 (**APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO**)

Consistenza: 5,0 vani

Rendita Catastale:

Piano: P. T.-P.1

Ditta catastale: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED].

Diritto reale: Piena proprietà

Quota del Diritto: 1/1.

Quota pignorata: 1/1

F. 48, part. 514, sub 2, Comune di Africo - APPARTAMENTO:

valore stimato € 70.263,40, in cifra tonda € 70.250,00

Quota [REDACTED]: $\frac{1}{1} \times € 70.250,00 = € 70.250,00$

Valore della quota al netto delle spese di demolizione:

€ 56.350,00



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.):

L'immobile è occupato da terzi, come specificato nei punti precedenti, senza un titolo legittimante l'occupazione da parte dei sig.ri [REDACTED] e senza un contratto di locazione.

Pertanto la sottoscritta ha provveduto al calcolo del canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, comunicato al custode a mezzo pec in data 11.05.2024 e successivamente rettificato e inviato a mezzo e-mail ordinaria in data 21.05.2024.

- Di seguito si riporta quindi il calcolo del canone di locazione dell'immobile pignorato:

Al fine di ottenere l'ammontare del canone di locazione dell'immobile (abitazione) identificato al Catasto al F.48, part. 514, sub n.2, si è tenuto conto delle caratteristiche della u.i. e dell'ubicazione rispetto all'agglomerato urbano, alla accessibilità dei luoghi ed alle condizioni di manutenzione e conservazione degli interni ed esterni, dei prezzi di mercato relativi ad unità immobiliari analoghe per caratteristiche ed appetibilità, ubicate nella stessa zona in cui si trova la suddetta unità immobiliare.

Si è ritenuto opportuno riferire il calcolo esclusivamente alle aree sottoposte a pignoramento, ovvero dallo stato effettivo dei luoghi riscontrato sono state "decurtate" le aree relative alle parti abusive rispetto al progetto assentito, seppur utilizzate dagli occupanti dell'immobile.

Per la stima sono state utilizzate, dunque, le seguenti fonti di informazione:

1) **Prezzi di mercato per i canoni di locazione**, riferiti ad immobili ubicati nelle zone viciniori a quella in cui è ubicato il bene pignorato e di caratteristiche simili, reperiti da indagine di mercato: € 300,00 - € 400,00 (ritenuto congruo il valore di € 330,00).

2) **Valori di locazione, v.l. (€/mq), dell'Osservatorio dei valori immobiliari per Abitazioni di tipo economico** del II semestre del 2023, corretti tenendo in considerazione l'aumento Istat del 4% per ogni anno fino al 2024, relativi alla Provincia di Reggio Calabria, Comune di Africo, fascia Centrale/SS 106 JONICA - VALLONE FRASSA` - LOC. ARTARUSA - FIUMARA LA VERDE: € 1,66 - € 2,08 (ritenuto congruo il valore v.l.=1,98 €/mq*mese).

Il reddito lordo mensile (canone di locazione) è dunque pari a:



Rd= Sup. netta x v.l.=130,07 mq*1,98€/mq=€ 257,55.

In sintesi dalla media dei valori ottenuti tra le due fonti di informazione si è ottenuto il più probabile valore di locazione dell'unità immobiliare, ovvero:

Abitazione F. 48, part. 514, sub 2:

Canone di locazione stimato € 293,77, in cifra tonda € 290,00.

Si precisa che per il calcolo delle aree si è utilizzata la *metodologia di calcolo riferita ad unità immobiliari comprese in gruppi di categorie catastali assimilabili*, come da tabella allegata:

- **Vani (o locali) aventi funzione principale** nella specifica categoria e **vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali** [...]: area considerata al 100%;
- **Balconi, terrazzi e simili**: area considerata al 30% fino a 25 mq, le superfici che eccedono al 10%;
- **Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu**: area considerata al 10%.

In merito all'*ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante*, si specifica che è stata quantificata secondo i termini già indicati per il calcolo del canone di locazione. Considerata la data di notifica del pignoramento all'esecutato, 09.01.2024, così come dedotta dagli atti del fascicolo della presente procedura di esecuzione immobiliare, l'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante ammonta dunque ad oggi a:

290 €*4 mesi (al 9 Maggio 2024) = € 1.160, a maturare fino alla stipula dell'eventuale contratto di locazione.



07/05/24, 18:30

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: AFRICO

Fascia/zona: Centrale/SS 106 JONICA - VALLONE FRASSA' - LOC. ARTARUSA - FIUM.

Codice zona: ALA VERDE

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	485	720	L	1,6	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	445	660	L	1,6	2	L
Box	Normale	260	385	L	1,3	1,7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

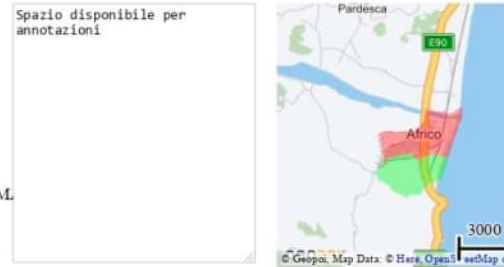


TABELLA SINTETICA LOTTO: STIMA IMMOBILE

F48 part.314 sub 2: Abitazione	A) Supp.Netta Abitaz. (mq)	B) Supp balconi, terrazzi, cortile (mq)	Supp.Netta Abitaz - B) (mq)	VL. Vallocazione (€/mq/mese)	Rd Reddito lordo mensile (€)	A) Supplorda Appartam. (mq)	A)+B): Supplorda tot. (mq)	Rd Reddito lordo annuo (€)	Vm (valmercato) (€)	Stima sintetica (€)	Stima media (€)
	116,60	13,47	130,07	1,98	257,55	148,37	161,85	3.090,36 €	51.509,30 €	89.017,50 €	70.263,40 €

Valori O.M.I.	
VMI - 4% al stat (€)	Valori di mercato (€)
1.662.088	462.800.686,40
1.98 €	550,00 €

TN CIFRA TONDA

Quota pignorata	Stima quota pignorata (€)
1000/1000	€ 70.263,40
	70.250,00 €

Calcolo superfici A), B): appartamento	Area al 100% (mq)	* Supp.Netta con coeff. Ridutt. (mq)	Supp.Netta Abitaz. I B) (mq)	A) Supplorda Appartam. (mq)
balconi	15,12	4,34	4,34	4,54
cortile	89,38	8,91	8,91	8,91
			130,07	161,85

Stima costi di denonizzazione	13.900,00 €
Valore immobile al netto delle spese di denonizzazione	56.350,00 €



FOGLIO RIASSUNTIVO DATI CATASTALI

Particella n° 514, Foglio 48, sub 2:

Sezione censuaria:	Afisco
Foglio di mappa:	48
Categoria:	A/3
Classe	2
Consistenza:	5 vani
Superficie catastale:	-
Rendita	€ 322,79
Piano	Piano 1
Intestati	1/1 della proprietà dell'immobile di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED] [REDACTED]



La presente relazione, che si compone di n° 28 pagine, e n° 7 allegati, oltre il verbale di giuramento, i verbali di sopralluogo, la nota spese, viene depositata in Cancelleria a mezzo SLPCT.

Copia della stessa è trasmessa alle parti.

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

Tanto si presenta in Cancelleria unitamente alla nota spese.

Villa San Giovanni, 25/06/2024

Il C.T.U.

