

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO **AGGIORNATA al 24/06/2024**

(IN SOSTITUZIONE DELLA PRECEDENTE DEPOSITATA IL 17/06/2024)

VERSIONE PRIVACY

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 59/2023 R.G.Es.

Promossa da

UNICREDIT SPA

a mezzo del procuratore DoValue Spa

contro


in persona del curatore dell'eredita' giacente

AVV. ELEONORA FERRARI

Giudice dell' esecuzione

Dott. S. Cantone

Consulente Tecnico d'ufficio

Arch. Romina Perri

Sommario

PREMESSA E QUESITI.....	2
IMMOBILI PIGNORATI E RISPONDENZA CATASTALE	7
CONTROLLO DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.....	7
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	8
PROVENIENZA DEL BENE	9
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	10
Sopralluogo.....	10
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILIE PIGNORATO	11
Localizzazione	11
Descrizione	12
Subalterno 7 - Unità immobiliare oggetto di pignoramento	15
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	18
STATO DI POSSESSO	18
CONFORMITÀ CATASTALE.....	18
CONFINI.....	19
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	19
VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA	19
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	22
STIMA DEL PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE	23
LOTTE DI VENDITA.....	23
LOTTO 1.....	24
ELENCO ALLEGATI	24

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. RG. 59/2023

Promossa da

UNICREDIT SPA a mezzo del procuratore DoValue Spa

avv. Simona Pisani

Contro

██████████ IN PERSONA DEL CURATORE DELL'EREDITA'

GIACENTE AVV. ELEONORA FERRARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA E QUESITI

Con ordinanza del **20/03/2024**, il G.E. Dott. Stefano Cantone ha nominato la sottoscritta arch. Romina Perri *esperto* per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art. 173 bis disp. att., nonché alla fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti ex art. 569 c.p.c., nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 59/2023 R.G.E., promossa da UNICREDIT SPA a mezzo del procuratore DoValue spa nei confronti di ██████████, in persona del curatore dell'eredità giacente avv. Eleonora Ferrari ponendo i seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando

2

immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001,

n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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.

L'esperto dovrà:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

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.).

IMMOBILI PIGNORATI E RISPONDEZZA CATASTALE

Con atto di pignoramento **del 20/07/2023 Rep. n. 1399** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 21/09/2023, reg. gen. 18262 – reg. part. 13667 a favore di UNICREDIT SPA è stato sottoposto a pignoramento **per la quota di 1/1 della piena proprietà in capo a** [REDACTED] **in persona del Curatore dell'eredità Giacente Avv. Eleonora Ferrari**, l'immobile di seguito riportato:

- **Appartamento in villa sito nel Comune di MELITO DI PORTO SALVO (RC) , via ANNA' n. 287 int. 1, censito al NCEU FG. 40 PART. 114 SUB. 7, CAT. A/7, vani 6, p. T .**

I dati catastali coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

CONTROLLO DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C

Il creditore procedente ha optato per la presentazione della Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della legge N. 302/1998.

Detta documentazione è stata integrata dallo stesso creditore, su richiesta del G.E., in data antecedente il conferimento dell'incarico alla sottoscritta.

In data 15/03/2024 è stata depositata Nota di trascrizione dell'Accettazione tacita dell'eredità n. 43 del 12/03/2024 reg. gen. 4698 – reg. part. 3845 Agenzia del Territorio di Reggio Calabria.

La verifica della completezza dei documenti in atti ha dato esito positivo ed è stata eseguita esclusivamente in base a quanto disposto dall'art. 567 c.p.c. comma 2.

E' stato, inoltre, verificato che nelle more del processo esecutivo, non sono intervenute eventuali ed ulteriori trascrizioni pregiudizievoli sul compendio pignorato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto di pignoramento hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 14941/2679 del 01/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 28/07/2011 n. rep. 6192/3689 Notaio POETA STEFANO Sede GIOIA TAURO (RC)**

A favore di UNICREDIT, SOCIETÀ PER AZIONI Sede ROMA CF 00348170101 (Domicilio ipotecario eletto Palmi, Via Roma, n. 23),

contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 115.000,00 Tot. € 172.500,00 Durata 20 anni

Grava su Melito di Porto Salvo Foglio 40 P.la 114 Sub 7

- **TRASCRIZIONE NN. 18262/13667 del 21/09/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/07/2023 n. rep. 1399 emesso da UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA Sede Reggio Cal.**

A favore di UNICREDIT SPA sede Milano CF 00348170101 (Richiedente: AVVOCATO SIMONA PISANI CF PSNSMN63R63G388N PAVIA, Corso Cavour n. 17)

contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
grava su Melito Di Porto Salvo Foglio 40 P.la 114 Sub 7

Dalla visura ipocatastale aggiornata alla data del 16/05/2024 non risultano presenti ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (All. 6).

PROVENIENZA DEL BENE

La piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Melito di Porto Salvo, in Via Anna' n. 287, individuato al NCEU foglio 40 p.la 114 subalterno 7, è pervenuta a [REDACTED] con atto di compravendita del 28/07/2011 rep. N. n. 6191/3688, rogante notaio dott. POETA STEFANO Sede GIOIA TAURO (RC) trascritto il 01/08/2011 ai nn. 14940/10513, da potere [REDACTED] a Reggio Calabria .

A [REDACTED], l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in oggetto, è pervenuta per atto di donazione accettata del 12/01/2011 rep. N. 5416/3133, rogante notaio dott. POETA STEFANO Sede GIOIA TAURO (RC) trascritto il 17/01/2011 ai nn. 547/446, [REDACTED] a Reggio Calabria .

Ad [REDACTED], l'intera piena proprietà degli originari immobili siti nel Comune di Melito di Porto Salvo, foglio 40 p.la 114 subalterni 3 e 4 (piano terra e piano primo), era pervenuta in forza della successione in morte di [REDACTED] che era [REDACTED] giusta denuncia registrata a Reggio Calabria in data 07/09/1995 al N. 22 vol. 675 trascritta in data 16/10/1996 ai nn. 13723/11436, devoluta per testamento olografo pubblicato dal notaio dott. O. Carillio Sede Villa San Giovanni (RC) Rep. 23347.

In data 12/03/2024 Registro Gen. N. 4698 Registro Part. N. 3845 è stato trascritto Atto di Accettazione tacita di eredità in morte del [REDACTED] [REDACTED], nascente da Atto di Donazione Accettata ai rogiti del Notaio Poeta Stefano da Gioia Tauro del 12/01/2011 Rep. N.5416 e trascritto il 17/01/2011 ai nn. 547/446.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Sopralluogo

In data 19/04/2024, congiuntamente al custode giudiziario avv. Sabrina Sorbo, è avvenuto l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di Melito Di Porto Salvo (R.C.) in via ANNA' n. 287, individuato al NCEU Foglio di mappa 40 particella 114 subalterno 7.

In tale sede era presente, oltre alla sottoscritta e al custode giudiziario, il sig. XXXXXXXXXX, il quale pur avendo rinunciato all'eredità, detiene le chiavi dell'immobile, come da accordo con l'avvocato Eleonora Ferrari, Curatore dell'eredità giacente.

In tale sede, si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo i relativi rilievi fotografici e metrici.

Quanto sopra è stato dato atto nel verbale redatto dal Custode Giudiziario firmato congiuntamente alla sottoscritta e che si riporta nell'allegato 1.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILIE PIGNORATO

Localizzazione

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato, a due piani fuori terra, con annessa corte di pertinenza, ubicata al piano terra, sita nel Comune di Melito di Porto Salvo, in Via Anna` n. 287, censita al NCEU al foglio di mappa 40 p.lla 114 subalterno 7, interno 1.

Melito di Porto Salvo è un Comune a sud della provincia di Reggio Calabria da cui dista circa 38 km. L'immobile in oggetto è ubicato nella frazione di Annà, rinomata località di mare caratterizzata da spiaggia di sabbia bianca con acque limpide e trasparenti, incastonata nel suggestivo tratto di costa che caratterizza la punta dello stivale della Penisola.

La zona d'ubicazione è periferica, facilmente raggiungibile dalla S.da Statale 106 Jonica/E90, dall'uscita "Annà", percorrendo una stradina (via De Castadio) che si dirama dalla nazionale, in direzione sud.



Fig. 1

Detta zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati con tipologia a villetta unifamiliare, per la maggior parte destinate alle residenze estive.

L'unità immobiliare in oggetto dista poche centinaia di metri dal mare.



Fig. 2

Descrizione

Preliminarmente è opportuno evidenziare quanto segue.

Il fabbricato a due piani fuori terra, cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, originariamente era costituito da un'unica **abitazione in villetta unifamiliare**, circondata su tutti i lati da area di corte. I due piani erano collegati verticalmente da scala interna.

Il fabbricato è stato frazionato catastalmente in due unità immobiliari, ciascuna con annessa una porzione di corte, al fine di poter essere autonomamente venduti (denuncia di variazione del 21/03/1996) .

Più precisamente:

- **il piano terra, individuato dal Subalterno 7, oggetto di pignoramento**, a cui è stata annessa l'area di corte che si sviluppa a est del lotto (circa mq 450), con accesso da un cancello posto lungo il confine est;
- **il piano primo, individuato dal Subalterno 8, non oggetto di pignoramento**, a cui è stata annessa la porzione di corte lato ovest, con accesso dal cancello carrabile posto lungo il lato sud.

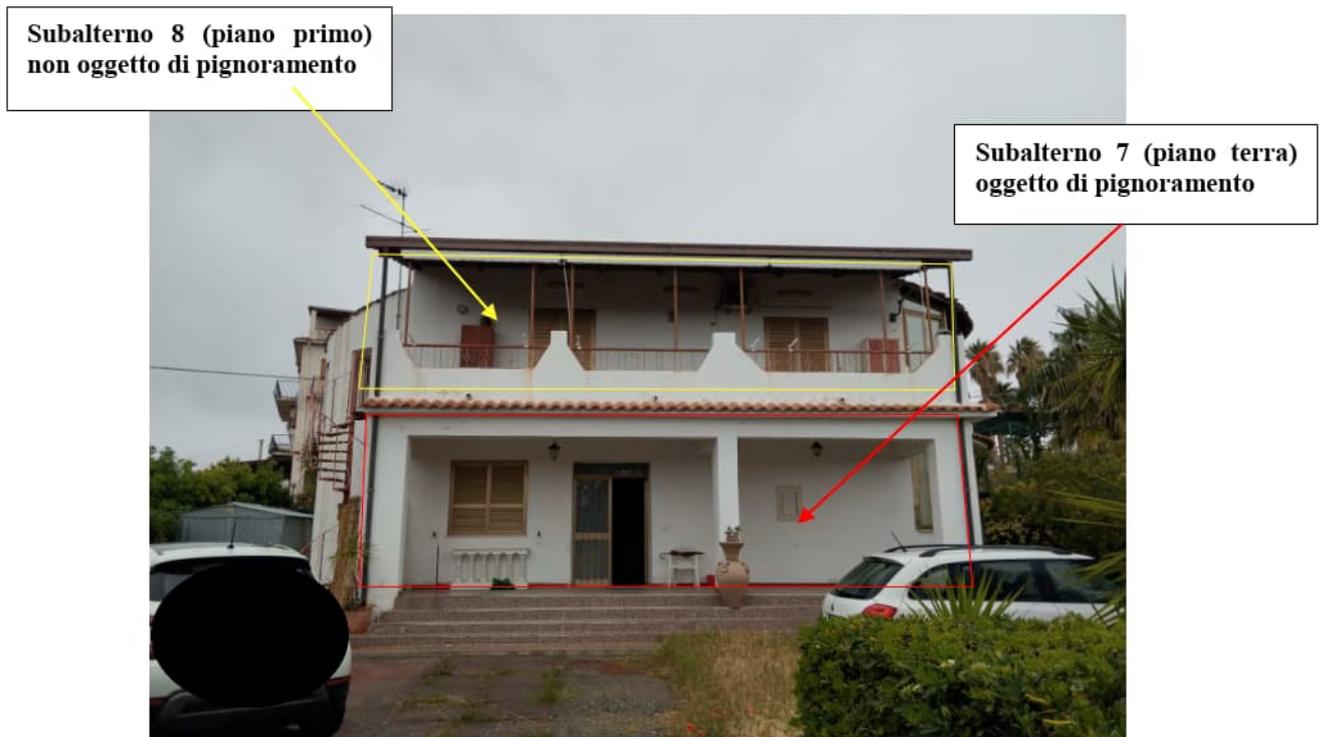


Fig. 3

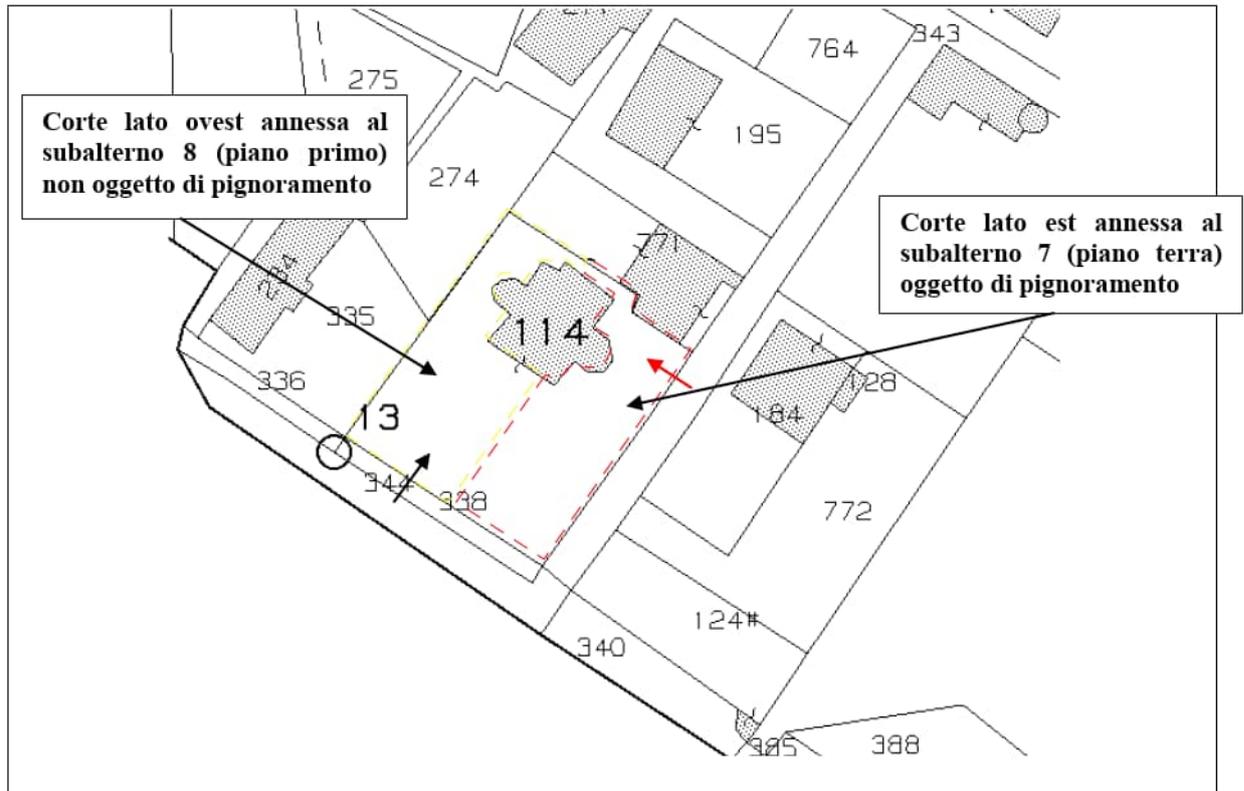


Fig. 4

L'area di corte allo stato attuale non risulta materialmente divisa.

L'accesso al subalterno 8 (piano primo) non oggetto di pignoramento, avviene dall'esterno mediante scala a chiocciola in ferro.



Fig. 5

Il fabbricato ha struttura portante in c.a., solai latero-cementizi, tramezzature in laterizio e copertura con tetto a doppia falda.

Subalterno 7 - Unità immobiliare oggetto di pignoramento

Oggetto di pignoramento è l'unità immobiliare ubicata al piano terra, destinata ad abitazione, con annessa corte esclusiva.

Copre una superficie di circa 114 mq, con altezza pari a mt 2,90, oltre una veranda di mq 25 sulla quale prospetta la porta d'ingresso (fig. 6). Detta veranda risulta ancora comunicante, mediante gradinata, con la corte annessa all'unità immobiliare posta al piano primo (subalterno 8).

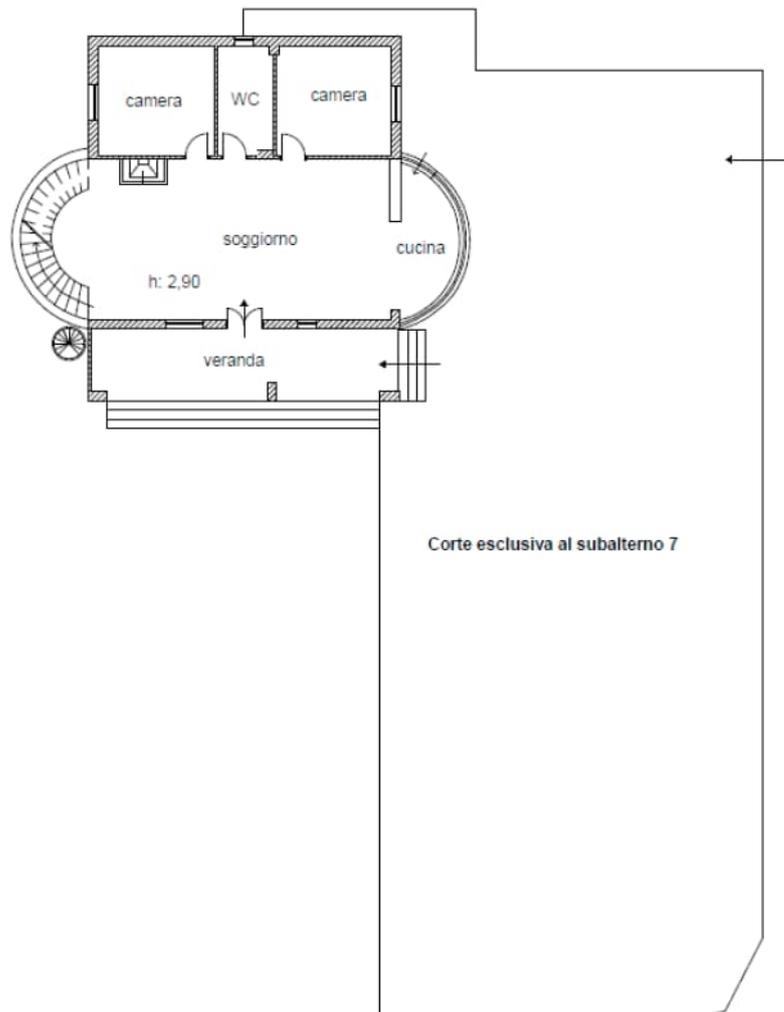


Fig. 6 – Planimetria stato di fatto subalterno 7 piano terra

Un ulteriore accesso all'abitazione è posto lungo il prospetto est, nella zona cucina (figg. 7 – 8).



Fig. 7



Fig. 8

La corte di pertinenza è di circa mq 450 e si sviluppa sul lato est del lotto; si presenta in parte pavimentata e in parte destinata a verde. L'accesso avviene dalla stradina privata mediante un cancello posto lungo il confine est (fig. 9).



Fig. 9- Accesso

L'unità immobiliare è composta da ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno.

Nel soggiorno è ancora presente la scala di collegamento con il piano primo e l'originaria porta interna di collegamento. (figg. 10- 11)

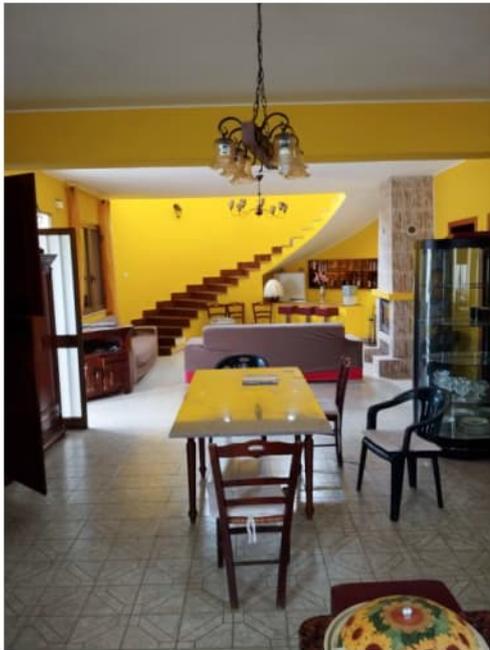


Fig. 10



Fig. 11

L'appartamento conserva ancora le finiture dell'epoca di costruzione (anni 80); i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte sono in legno e gli infissi in alluminio anodizzato munite di persiane. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica.

Nella zona giorno è presente un camino.

Il grado di finitura e lo stato di manutenzione sono sufficienti.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, è dotata solo di impianto elettrico e idrico, oltre che di caldaia a gas servita da bombole.

A tal proposito si evidenzia che detti impianti riguardano l'intero fabbricato e costituiscono un'unica utenza, pertanto, sarà necessario eseguire il loro frazionamento.

La documentazione fotografica dettagliata è riportata nell'allegato 2.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non risulta costituito condominio.

STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava non abitato ma completamente arredato.

L'accesso all'abitazione è stato permesso dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] quale pur avendo rinunciato all'eredità, detiene le chiavi dell'immobile come da accordo intercorso con l'avvocato Eleonora Ferrari, Curatore dell'eredità giacente.

Si evidenzia che l'unità immobiliare posta al piano primo, non oggetto di pignoramento, è di proprietà della madre del de cuius.

CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare è individuata al NCEU di Reggio Calabria Comune di Melito di Porto Salvo come di seguito:

Fg	P.IIIa	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
40	114	7	A/7	1	6 vani	Totale: 121 mq Totale escluse aree scoperte: 114 mq	VIA ANNA` n. 287 Interno 1 Piano T	€ 526,79

Intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

Detta identificazione coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento.

Come già evidenziato, il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato oggetto di divisione con denuncia di variazione del 21/03/1996 in atti dal 15/10/1997 (Prot. n. 2105.2/1996).

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto (all. 7), a meno della scala di collegamento con il piano primo e l'originaria porta d'ingresso ancora presenti.

Inoltre, l'area di corte e la veranda su cui prospetta la porta d'accesso, non risultano materialmente delimitate.

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 3.

CONFINI

L'unità immobiliare con annessa corte di proprietà esclusiva, confina nel suo insieme con stradella privata da due lati e con [REDACTED], salvi altri.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non è munita di attestato di prestazione energetica.

Pertanto il CTU ha provveduto alla redazione dello stesso, avvalendosi di un ausiliario (all. 8).

VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Porto Salvo è emerso che il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato costruito in assenza di Concessione Edilizia.

Per la definizione degli illeciti edilizi, è stata presentata, dalla [REDACTED] [REDACTED] domanda di Condono Edilizio, ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, avente ad oggetto " *la costruzione di un edificio in c.a. a due piani fuori terra per civile abitazione sito nel comune di Melito di Porto Salvo*", acquisita agli atti del Comune **in data 29/03/1986 al Protocollo N. 3063**.

Relativamente a tale domanda non risulta rilasciato il Permesso in Sanatoria.

Dall'esame della documentazione acquisita, si evince che, l'ufficio Tecnico del Comune di Melito Porto Salvo ha invitato più volte la ditta ad integrare la documentazione obbligatoria a completamento della domanda di condono.

La documentazione richiesta è stata integrata solo parzialmente e detta domanda di Sanatoria non ha ancora ottenuto definizione.

Tra i documenti allegati alla domanda risulta che:

- è stata versata l'intera oblazione dovuta per complessive Lire 7.012.000 (settemilionidodicimila), con n. 3 versamenti, rispettivamente: lire 2.337.000 in data 28 marzo 1986, con bollettino n. 993; lire 2.337.000 in data 31 luglio 1986, con bollettino n. 158 e lire 2.338.000 ; in data 30 ottobre 1986, con bollettino n. 129.
- l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato è sottoposta a vincolo Paesaggistico Ambientale, e previa richiesta del relativo parere, è stato rilasciato dal Dirigente dell'Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria, il relativo Nulla-Osta, in data 19 agosto 1998, Prot. n. 1612;
- sono presenti gli elaborati di progetto corrispondenti allo stato dei luoghi;
- è stato depositato, presso il Settore Tecnico-Servizio Edilizia Asismica, in data 15/12/1998 **Certificato attestante l'idoneità statica-sismica (Collaudo)** delle opere realizzate.

Considerato che, la documentazione acquisita è risultata confusa e incompleta, il CTU ha richiesto all'ufficio Tecnico del Comune di Melito di Porto Salvo, l'elenco della documentazione necessaria, ad oggi, ai fini della definizione della Pratica e del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Con nota del 14/05/2024, Prot. N. 21793 (all. 4/b), trasmessa via pec alla sottoscritta, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ha comunicato quanto segue:

In riferimento alla pratica di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/1985, distinta con il Protocollo N. 3063 del 29/03/1986 in ditta Autelitano Filippo, si comunica che per la definizione della Domanda di Condono Edilizio e per il successivo rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, occorre presentare la seguente documentazione:

- *Titolo di proprietà;*
- *N. 1 Marca da bollo di € 16,00 tramite Assolvimento Imposta di bollo;*
- *Versamento di € 155,10 sul C/C Postale n. 11698891 intestato al Comune di Melito di Porto Salvo Servizio Tesoreria con causale "Diritti di Segreteria";*
- *Relazione Tecnica in doppia copia;*
- *Elaborati grafici in doppia copia;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Autorizzazione paesaggistica ai sensi degli art. 136,142 e 146 del D.lgs 42/2004;*
- *Deroga dalla Ferrovia, ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 753/80, alla distanza di cui all'art. 49;*
- *Dichiarazione Antimafia, di tutti i proprietari, secondo i dettami della legge "Bassanini";*
- *Attestazione in originale dell'avvenuto Versamento degli Oneri Concessori a saldo di € 4.577,22 da versarsi su cc/p 13704895 intestato a Comune di Melito di Porto Salvo "Servizio Tesoreria" con dichiarazione della causale: "Condono Edilizio Prot. N. 3063 del 29/03/1986 Rilascio Concessione in Sanatoria".*

A tal proposito, si ribadisce che il fabbricato è stato frazionato catastalmente in due unità immobiliari, ma per detta divisione non risulta eseguita la necessaria pratica edilizia.

Pertanto, per detto abuso edilizio, è necessario presentare al comune una CILA e/o SCIA in sanatoria e pagare la relativa sanzione amministrativa.

Alla luce di quanto esposto, per gli adempimenti burocratici, il versamento degli oneri concessori e le spese tecniche, si prevede una spesa complessiva di circa € **12.000,00**. **Detta spesa dovrà essere divisa al 50% per ciascuna delle due unità immobiliari (€ 6.000,00 per ogni unità immobiliare).**

La documentazione acquisita per la verifica della regolarità edilizia è riportata nell'allegato 4.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la stima sarà utilizzato il criterio **sintetico - comparativo**.

Tale criterio prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di immobili simili a quelli in esame, tenendo, tuttavia, in debito conto le specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche (zona, accessibilità, dimensioni, dotazioni impiantistiche, ecc.), riportate nei paragrafi precedenti.

La superficie posta a base del calcolo è la sommatoria della superficie coperta (misurata al lordo dei muri perimetrali ed al 50% di quelli di confine con altre unità immobiliari), le aree di pertinenza il 10% fino a 25 mq per l'eccedenza va calcolata al 2%.

L'OMI (All. 5) per il Comune di Melito di Porto Salvo, nella Zona D4 Fascia Periferica/Annà, Cendiri, in cui ricade l'immobile in questione, indica i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	820	L	2,3	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	760	L	2,2	3	L
Box	Normale	370	520	L	1,9	2,6	L
Ville e Villini	Normale	650	950	L	2,7	3,7	L

Pertanto alla luce di quanto esposto, tenendo conto delle attuali condizioni dell'unità immobiliare, già descritte precedentemente, si ritiene opportuno stimare un valore di € 850 €/mq:

Destinazione	Superficie mq	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
Abitazione	114	114	€ 850,00	€ 96.900,00
Veranda	25	8	€ 850,00	€ 6.800,00
Corte	25	2,5	€ 850,00	€ 2.125,00
	425	8,5	€ 850,00	€ 7.225,00
sommano		133	Totale	€ 113.050,00

Al "Valore dell'immobile" pari a € 113.000,00 in c.t. dovrà essere applicata una riduzione del 5% per "Assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (€ 5.650,00) oltre ai costi di cui al paragrafo "Verifica Regolarità Edilizia" (€ 6000,00), per complessivi € 11.650,00.

$$(\text{€ } 113.000,00 - \text{€ } 11.650,00 = \text{€ } 101.350,00)$$

Il più probabile valore di mercato è stimato in c.t. € 100.000,00 da intendersi a corpo e non a misura.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Si ritiene congruo, sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI, opportunamente adeguati, **stimare una canone annuo di € 5.586,00.**

LOTTE DI VENDITA

In merito all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, alla luce delle caratteristiche dell'immobile si perviene alla determinazione che **l'immobile debba costituire un unico lotto di vendita.**

LOTTO 1

Unità immobiliare individuata al NCEU di Reggio Calabria Comune di Melito di

Porto Salvo come di seguito:

Fg	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
40	114	7	A/7	1	6 vani	Totale: 121 mq Totale escluse aree scoperte: 114 mq	VIA ANNA` n. 287 Interno 1 Piano T	€ 526,79

Valore stimato in c.t € 100.000,00 da intendersi a corpo e non a misura

La presente relazione che si compone di n° 24 pagine oltre gli allegati sotto elencati, viene depositata in Cancelleria, inviata al Custode Giudiziario e al creditore procedente a mezzo pec.

Elenco Allegati

Allegato 1 - Verbale Di Sopralluogo

Allegato 2 - Documentazione Fotografica

Allegato 3 - Documentazione Catastale

Allegato 4 - Documentazione tecnica acquisita Comune di Melito Porto Salvo

Allegato 5 - Valori Omi

Allegato 6 - Visura Ipocatastale Aggiornata

Allegato 7 - Planimetria stato di fatto

Allegato 8 - Attestato di Prestazione Energetica

L'esperto
Arch. Romina Perri