



Tribunale Di Reggio Calabria – Prima Sezione Civile/Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell’Esecuzione Immobiliare – Dott. Stefano Cantone

Parti nel procedimento:

- Grogu Spv S.R.L.

(Creditore procedente)

- -----

(Debitore)

**DOTT.
ING.
FABIO
POLITI**

Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio

Nella causa iscritta al N.RG 89/2023

C.T.U:

Dott. Ing. Fabio Politi

Iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria alla sezione A con il N° 3454

Iscritto all’albo dei C.T.U del Tribunale di Reggio Calabria con il N° 755

Sede Studio: Via del Gelsomino, 37 – 89128 Reggio di Calabria (RC)

P.IVA: 03046530808

Contatti:

pec: fabio.politi@ingpec.eu; mob: +39 380 3646672

INDICE

PREMESSO.....	1
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:	5
1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori	5
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.	6
2.1. Quesito 1 – verifica della completezza della documentazione	6
2.2. Quesito 2 – Localizzazione e descrizione del bene pignorato:.....	8
2.3. Quesito 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:	11
2.4. Quesito 4 – Variazioni catastali:.....	12
2.5. Quesito 5 – Utilizzazione strumento urbanistico comunale:	13
2.6. Quesito 6 – Regolarità edilizia:	13
2.7. Quesito 7 – Beni pignorati gravati da censo, livello o uso civico:	15
2.8. Quesito 8 - Spese di gestione o manutenzione del bene:.....	15
2.9. Quesito 9 – Vendibilità del bene:	16
2.10. Quesito 10 – Divisibilità del bene:.....	17
2.11. Quesito 11 – Titoli legittimi degli immobili:.....	17
2.12. Quesito 12 - Assegnazione coniugale del bene:.....	18
2.13. Quesito 13 – Presenza di eventuali vincoli:.....	18
2.14. Quesito 14 – Stima dell’immobile:	19
3. CONCLUSIONI:	23

PREMESSO

- che con ordinanza del 05/01/2024 e contestuale nomina, il G.E. Dott. Stefano Cantone ha nominato il sottoscritto Ing. Fabio Politi, quale esperto estimatore, per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art.173 bis disp. att. c.p.c, nella Procedura Esecutiva Immobiliare N.RG 89/2023, promossa da **Grogu Spv S.R.L.** nei confronti del Sig. ----, relativamente all'immobile sito in Provincia di Reggio Calabria all'interno del Comune di Reggio Calabria, facente parte di un maggior complesso edilizio residenziale/commerciale, che si affaccia su via Michele Barbaro al n. civico 31

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova al piano terra rialzato e l'accesso alla u.i. avviene direttamente dal Viale Michele Barbaro n.31 attraverso un'ampia porta a vetri dove al di sopra risulta presente un'insegna identificativa c.d. [REDACTED].

- che in data 05/01/2024 il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Politi, nato a Krefeld (D) il 28 settembre 1988, accettava l'incarico prestando giuramento di rito tramite deposito telematico del verbale di giuramento sottoscrivendo lo stesso con firma digitale;
- che poneva i seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà*

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

- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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;*
 - che il C.T.U., a seguito dell'acquisizione formale degli atti di causa, ha provveduto ad effettuare lo studio dei fascicoli di parte;
 - che a seguito dello studio di detti fascicoli, è stata fissata data per la visione dello stato dei luoghi dell'immobile oggetto di pignoramento in data 23/01/2023;
 - che l'immobile risultava non accessibile, con le saracinesche chiuse come da verbale redatto dal Custode Giudiziario Dott.ssa Giovanna Polimeni;
 - che in data 29/01/2024 si sono svolte le operazioni peritali, con la presa visione dello stato dei luoghi dell'immobile oggetto di pignoramento;
 - che per l'espletamento della consulenza, il C.T.U., ha dovuto effettuare delle verifiche presso gli uffici dell'urbanistica di Reggio Calabria, ove ha effettuato richiesta di presa visione di pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di pignoramento;
 - che per rispondere ai quesiti posti dal G.E., il C.T.U., ha dovuto effettuare delle verifiche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria.

Fatte salve le precisazioni anzi dette il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, presenta la propria

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
CONTENENTE LA RISPOSTA AI QUESITI
FORMULATI DAL G.E.***

Il C.T.U., con la presente relazione che si compone di N°23 pagine di testo più allegati, ritiene di aver trattato in modo approfondito gli aspetti tecnici della vicenda che sono stati sottoposti tramite i quesiti, contribuendo così a fornire un quadro esauriente relativamente alle u.i.u. oggetto di pignoramento.

La seguente relazione viene depositata per via telematica all'interno del fascicolo e inviata al creditore procedente per posta elettronica certificata.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento e previo accordo con il custode giudiziario Dott.ssa Giovanna Polimeni, l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per giorno 23 gennaio 2024 presso l'unità immobiliare sita presso il Comune di Reggio Calabria, facente parte di un maggior complesso edilizio residenziale/commerciale, di categoria (C/1) nella zona periferica del Comune di Reggio Calabria, che si affaccia sul viale Michele Barbaro al n° civico 31 e sulla via Sbarre Inferiori.

Nella suddetta data, nessuna parte si è presentata per permettere di effettuare l'accesso, come attestato da verbale redatto e depositato dalla Dott.ssa Giovanna Polimeni (**All.0.a**).

Veniva fissato nuovo sopralluogo in data 29 gennaio 2024 durante il quale sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento in presenza della Sig.ra Patrizia Albani, delegato dell'esecutato, dell'avv. Corrado Politi, legale rappresentante del debitore esecutato, e del custode giudiziario **Dott.ssa Giovanna Polimeni (All.0.b)**.

Si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo i dovuti rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare: l'unità immobiliare di tipo commerciale è ubicata al piano terra; si accede attraverso una porta a vetri a scorrimento posizionata all'angolo tra la via Michele Barbaro e la via Sbarre Inferiori

La u.i. è individuata all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria alla sezione urbana **RC**, foglio **105**, part.lla **794** sub **3**, cat. **C/1^a**, cl. **4**, Consistenza **176 m²**, dati di superficie catastale **198 m²** (**All.0.C**).

Ultimati i rilievi e richiesta la documentazione alle parti delegate, per poter rispondere in maniera esaustiva ai quesiti posti dal G.E., si è proceduto alla fine delle operazioni peritali con la chiusura del verbale.

2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

2.1. Quesito 1 – verifica della completezza della documentazione

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta;”

Il primo dei quesiti del G.E. chiedeva di verificare, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all’art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

In risposta alla prima parte del quesito posto allo scrivente, risulta che il creditore procedente ha optato per *il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (Allegato “567_ [REDACTED] - certificato notarile” depositato da parte creditrice in data 2023-12-29)* emessa ai sensi dell’art. 567 secondo comma c.p.c., redatta dal dott. Notaio Frediani Viviana sulla base delle risultanze catastali e ipotecarie in data 28 dicembre 2023, sostitutivo dei certificati che rilascia nella norma il Conservatore. Il ventennio di riferimento riguarda il ventennio fino a tutto il 28 dicembre 2023.

La sopracitata certificazione si compone di n. pagine pari a 3 ed è presente all’interno dello stesso fascicolo depositato la mappa censuaria per l’identificazione del bene oggetto di pignoramento “estratto_catastale_ [REDACTED]”.

In allegato **1.a** si allega la mappa censuaria al fine della identificazione del bene.

In risposta alla seconda parte del quesito, una volta verificata la completezza della documentazione, lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare accesso presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria, acquisendo l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull’immobile di proprietà del Sig. -----.

1. Iscrizione nn.1107/3382 del 13/02/2007 - ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo rogito Sergi Consolato Romano di Reggio Calabria Repertorio 36295 del 08/02/2007

A favore:

- BANCA CARIME S.P.A. Sede COSENZA (CS) Codice fiscale 13336590156

Contro:

- ----- nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale --
----- – terzo datore

Debitore non datore:

- [REDACTED] Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Codice fiscale [REDACTED]

2. Iscrizione nn. 1322/9107 del 1° (primo) giugno 2009 – Ipoteca legale

Ipoteca legale (a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num 602) in data 14 maggio 2009, numero 3358/94 di repertorio

A favore:

- EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA (CS) Codice fiscale 12158250154

Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.p.A. VICO VITETTA 26 REGGIO CALABRIA

Contro:

- ----- nato a [REDACTED] Codice fiscale --

3. Trascrizione nn. 18343/23990 del 21 dicembre 2023 – Verbale di pignoramento

Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Reggio Calabria in data 30 novembre 2023, numero 2389 di repertorio

A favore:

- GROGU SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05197150260

Contro:

- ----- nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale --

Per rendere ancora più chiara l'identificazione del bene si allegano:

- stralcio del Piano Regolatore Generale PRG in scala 1:5000 (**All.1.c**);
- stralcio del Piano Strutturale Comunale PSC in scala 1.5000 con allegata scheda ATU (**All.1.d**);
- stralcio aerofotogrammetria in scala 1:5000 (**All.1.e**);
- stralcio aerofotogrammetria in scala 1:2000 (**All.1.f**);

Si è successivamente e prontamente proceduto a richiedere i certificati di destinazione urbanistica CDU di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 in data 19/02/2024 tramite PEC, con allegati:

1. Modulo richiesta CDU e vincoli tutori e inibitori;
2. Ricevuta versamento diritti di segreteria;
3. Visura Storica immobile
4. Foglio mappale con identificazione del bene
5. Nomina CTU
6. CI CTU

In data 27 febbraio 2024 con prot. n. 0052452.U il Comune ha rilasciato i certificati dei vincoli tutori ed inibitori nonché la destinazione urbanistica (**All.1.g**).

PRG:

- Zona omogenea B – ristrutturazione.

PSC:

- ATU III.8 – Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica

2.2. Quesito 2 – Localizzazione e descrizione del bene pignorato:

“descrive, 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;”

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento (destinazione “Attività Commerciale”) è sita nel Comune di Reggio di Calabria, in Via Michele Barbaro, n.31, precisamente all’incrocio tra Via Michele Barbaro e Via Sbarre Inferiori.

La stessa è posta al Piano Terra (rialzato), il cui accesso avviene attraverso degli scalini posti in fregio alla via Michele Barbaro ed alla via Sbarre Inferiori e superando il portico.

L’esterno dell’edificio e dell’unità oggetto di causa si presenta in buono stato, completamente rifinito in ogni sua parte; non si evidenziano ammaloramenti a vista, né fenomeni di muffa e/o crepe e/o fessurazioni sulle parti strutturali e non.

L’accesso all’unità immobiliare risulta essere indipendente rispetto l’intero fabbricato, con due accessi, uno angolare che si affaccia sulle due vie e uno che si affaccia sulla via Michele Barbaro.

L’accesso avviene tramite dei gradini rifiniti con marmo che risulta presente fino al portico che invece risulta pavimentato con piastrelle di colore beige alternate con altre di colore arancione.

Le pareti esterne dell’attività commerciale presentano per circa 1 metro dal pavimento, un rivestimento di piastrelle di colore beige alternate ad altre arancioni seguite da un’intonacatura dipinta colore beige mentre gli altri piani l’intonacatura risulta dipinta di colore ocra.

Tutte le vetrine e le porte/vetrine del negozio oggetto di pignoramento sono in vetro e metallo color nero dotate di serranda in acciaio; l'interno risulta pavimentato con mattonelle colore beige, intonacato e dipinto con colore bianco.

Il bagno è pavimentato con piastrelle azzurre e le pareti presentano un rivestimento con piastrelle bianche fino ad un'altezza di circa ml. 1,90.

Detto bagno è fornito di una finestra con apertura a "vasistas" con presenza dalla parte interna di una griglia in ferro.

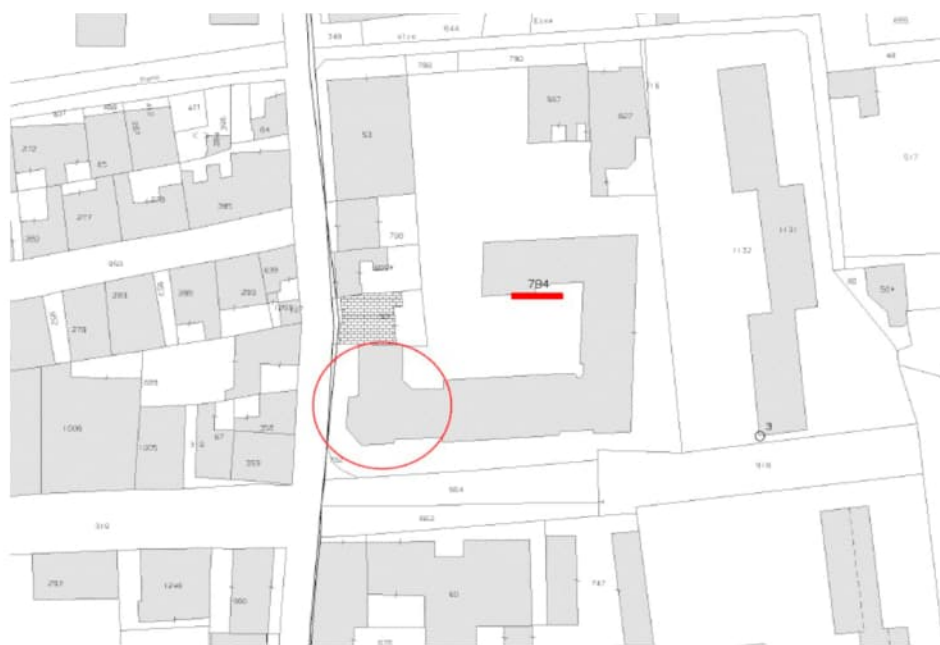
Anche nel piccolo vano posto all'interno del negozio ed adiacente alla parete confinante col cortile condominiale vi è una finestra che risulta murata internamente.

È presente l'impianto elettrico che a vista, è in buone condizioni.

Gli impianti risultano tutti funzionanti ed è presente Dichiarazione di Conformità (DICO) relativamente all'impianto elettrico del 2021 redatta dall'impresa "Elettrical di Parisi Cesare Emanuele".

Esternamente troviamo anche la pompa di calore del negozio di marca "Thermomec".

L'unità immobiliare ha una superficie catastale di mq 198,00 come riportato all'interno della visura (All.0.c)



Stralcio estratto di mappa catastale con evidenziazione Particella 794

Localizzazione:

La zona di ubicazione dell'immobile in questione è periferica al Comune di Reggio Calabria, ed è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di attività commerciali e da unità immobiliari residenziali, la zona risulta altamente fornita di servizi ed infrastrutture secondarie (farmacie, negozi, scuole ecc...) (All.2.a – orto foto vie di comunicazione).

In linea d'aria (All.2.b – Orto foto servizi principali):

- la Stazione Centrale Ferroviaria di RC dista a circa 1,48 km;
- l'Aeroporto RC dista a circa 2,33 km;
- la E90 dista a circa 2,26 km;
- il Porto di RC dista a circa 3,63 Km.

Descrizione delle unità immobiliari:

L'unità immobiliare di tipo commerciale è sita al piano terra rialzato (1° f.t.) ed è individuata all'Agenzia del territorio N.C.E.U. della Provincia di Reggio Calabria alla sezione urbana **RC**, foglio **105**, part.lla **794** sub **3**, cat. **C/1**, cl. 4, Consistenza **176 m²**, dati di superficie catastale **198 m²** (**Allegato 0.c**).

La documentazione fotografica completa dell'unità immobiliare è riportata all'interno dell'**Allegato 2.c**.



Foto ingresso negozio

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è l'u.i. commerciale:

1. Unità immobiliare avente destinazione commerciale **C/1** ubicata al piano terra rialzato (1° f.t.), facente parte di un maggior complesso edilizio residenziale/commerciale.

La u.i.u è così composta:

- a. Vano principale aperto con presenza di pilasti;
- b. Bagno (personale) con presenza di una finestra;
- c. Ripostiglio aperto con presenza di una finestra murata internamente;

Di seguito si riporta il riepilogo dei dati principali in riferimento alla unità immobiliare:

Unità immobiliare urbana COMMERCIALE (Allegato 2.E)	
Comune:	Reggio Calabria (RC)
Località:	Reggio Calabria
Via:	Via Michele Barbaro
Civico:	31
Scala:	No
Ascensore:	No
Piano:	Terra (rialzato)
Interno:	N/A
Dati di superficie (catasto)	198 mq
Dati catastali attuali:	Sezione urbana (RC) RC foglio 105 , part.lla 794 sub 3 (Allegato 0.c) individuata all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria.
Confini:	- A Nord con la particella n. 57; - A Sud prima con aria di pertinenza della medesima particella confinante con la Via Michele Barbaro (particelle n. 664 e n. 662); - A Est con la particella 1031; - A Ovest con la via Sbarre Inferiori (particella 319);
Proprietà	Proprietario -----

Impianti:

Esternamente troviamo anche la pompa di calore del negozio di marca "Thermomec"

Attestato di prestazione energetica:

L'unità immobiliare di tipo commerciale è dotata di attestato di prestazione energetica dove è evidenziata la NON presenza di Impianti, durante il rilievo era presenta una pompa di calore aria/acqua funzionante. (**All.2.d**)

Lo scrivente ha provveduto a redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica poiché la precedente era sprovvista di pompe di calore (**All.2.e**).

2.3. Quesito 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

"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;"*

L'atto di pignoramento del 21 novembre 2023 (**Allegato "pignoramento immobiliare_ [REDACTED]" all'interno del fascicolo depositato in data 2023-12-14**) redatto dall'Avv. Panini Bucciarelli, identifica il seguente immobile:

"foglio RC/105. p.lla 794. sub. 3 (Via Michele Barbaro n. 31, piano T, z. c. 1, cat. C/1, classe 4°, consistenza mq 176, R.C. Euro 5.281,08."

Dopo aver effettuato l'analisi documentale, aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento ed analizzato la documentazione presentata dal creditore procedente, si asserisce che:

L'immobile è sito in Provincia di Reggio Calabria, Comune di Reggio Calabria in Via Michele Barbaro, n.31, precisamente all'incrocio tra Via Michele Barbaro e Via Sbarre inferiori, facente parte di un maggior fabbricato, costituito da un insieme di u.i.u. di tipo commerciale e residenziale.

L'intero complesso immobiliare si sviluppa su 7 livelli, di cui l'immobile oggetto di valutazione è sito al Piano terra rialzato (1° f.t.).

L'unità immobiliare è identificata al catasto:

- a) Immobile ad uso commerciale C/1, classe 4, avente superficie catastale 198,00 m². Consistenza di 176 m², identificato catastalmente al N.C.E.U alla Sez. urbana RC, foglio 105, part.lla 794 sub 3. (Allegato 0.c)**

Pertanto, alla luce di quanto esposto, lo scrivente CTU ritiene che ***i dati di identificazione del bene, nonché quelli catastali risultano essere conformi con lo stato dei luoghi del bene.***

2.4. Quesito 4 – Variazioni catastali:

"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;"

Lo scrivente, ha provveduto ad estrapolare la planimetria del bene presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria (**All.4.a**).

Dopo aver effettuato il sopralluogo presso l'u.i.u. in **data 29 Gennaio 2024**, lo scrivente CTU ha potuto constatare che l'immobile non è correttamente rappresentato: i pilastri sono leggermente sfalsati rispetto la rappresentazione, le mura di tamponamento non ricalcano quelli di progetto (**All.4.b**).

Per correggere la planimetria, è consigliabile farlo dopo aver effettuato l'accertamento come specificato al punto 2.6, poiché se sarà necessario apportare una sanatoria, sarà indispensabile valutare eventuali variazioni della mappatura dell'intero complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità oggetto di stima.

2.5. *Quesito 5 – Utilizzazione strumento urbanistico comunale:*

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

Dallo studio derivante dalle tavole del Piano Regolatore Generale (PRG) si evince che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in *Zona Omogenea B - Ristrutturazione (All.1.c)*.

Nel Piano Strutturale Comunale (PSC) l'unità immobiliare ricade nell'ATU III.8 *“Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica” (All.1.d)*.

2.6. *Quesito 6 – Regolarità edilizia:*

“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;”

Lo scrivente CTU in data 30 gennaio 2024 ha effettuato richiesta accesso atti (All.6.a) per visionare le autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dell'immobile oggetto di pignoramento.

In data 26 febbraio 2024 è stato possibile visionare la **concessione edilizia n°47 del 24 aprile 1996 – pratica edilizia n° 99/95** nella quale il Comune di Reggio Calabria autorizzava la [REDACTED] srl alla realizzazione di un complesso edilizio in cls armato a sei piani f.t. e seminterrato (All.6.b).

Il progetto è stato esaminato dalla commissione edilizia nella tornata del 14 dicembre 1995 al n°1482.

Dichiarazione di fine lavori è stata trasmessa con nota da parte del condirettore dei lavori Ing. Domenico Sapia in data **16/07/1998 (All.6.d)**

Si specifica che è presente il certificato di agibilità dell'unità oggetto di pignoramento: in data **25/05/2021 con protocollo n.101541 – pratica edilizia n° 714 (All.6.e)** è stata presentata Segnalazione **Certificata di Agibilità (SCA)** dall'Ing. Fabio Maria Fonte.

Il **collaudo statico** risulta essere protocollato dalla **Regione Calabria al n° 1825 del 24 ottobre 1997**.

Dichiarazione integrativa del collaudo in data 14 maggio 2007 è stata presentata statico dall'Ing. Domenico Sapia e Domenico Borruto prot. dalla **Regione Calabria con n°9610048 del 23 maggio 2007**.

Titolo Edilizio	Data	N° di protocollo
-----------------	------	------------------

Concessione edilizia – n°47	24 aprile 1996	pratica edilizia n° 99/95
Dichiarazione fine lavori	16 luglio 1998	
Collaudo statico	24 ottobre 1997	Prot. n° 1825
Integrazione collaudo statico	14 maggio 2007	n°9610048 del 23 maggio 2007
Certificato di Agibilità	25 maggio 2021	protocollo n.101541 – pratica edilizia n° 714

Come accennato al punto 2.4, è presente una difformità tra quanto riportato all'interno degli elaborati presenti e lo stato di fatto.

La difformità è dovuta alla mancata realizzazione conforme rispetto al progetto autorizzato, progetto che non riguarda la singola unità oggetto di stima, bensì l'intera particella 794, che comprende 110 singole unità immobiliari, da cielo a terra. **La porzione di area difforme sconfinata all'interno dell'area condominiale sub 1 (allegato planimetrico 6.I), che è bene comune non censibile.**

L'unità oggetto di stima è inserita all'interno di un complesso immobiliare molto più esteso, composto appunto da 110 unità individuali.

Nell'ambito del presente procedimento, limitato all'analisi della singola unità immobiliare pignorata, non è possibile stimare la difformità complessiva dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte detta unità.

Soltanto attraverso un rilievo condotto su tutto il corpo di fabbrica, ossia sull'intera particella 794, si potrà determinare l'effettiva difformità tra quanto riportato in progetto e quanto realizzato. Qualora tale difformità rientri entro il 2%, quale percentuale di tolleranza prevista dall'articolo 34-bis del TU 380/01, non sarà necessario presentare alcuna richiesta di sanatoria.

Ove, invece, tale difformità dovesse risultare superiore al 2%, la sanatoria possibile riguarderebbe l'intero edificio e dunque le singole unità immobiliari che lo compongono da cielo a terra.

Con particolare riferimento all'immobile pignorato, lo sconfinamento su area condominiale è pari alla superficie complessiva di mq c.ca 15,00.

Sulla base di quanto sopra detto in relazione all'unicità della difformità rispetto all'intero fabbricato e ferma la possibilità che si tratti di sconfinamento tollerabile, per il caso in cui detta tollerabilità fosse superata, ai fini della presente relazione di stima, lo scrivente può soltanto ipotizzare due soluzioni in capo all'aggiudicatario:

- a) Interloquire con il condominio ed i singoli condomini ai fini di una sanatoria globale il cui costo pro capite dovrà essere suddiviso in proporzione alle rispettive quote di proprietà;
- b) Ovvero, valutare la fattibilità di una tramezzatura interna dell'immobile pignorato in corrispondenza della linea integrante l'esatta dimensione raffigurata nelle planimetrie ufficiali.

Tale ultima ipotetica soluzione, da eseguire solo in esito ad una valutazione di fattibilità urbanistica positiva (che in questa sede non può essere resa per le ragioni sopra esposte) comporterà un costo complessivo di euro 4.000,00 circa.

Conclusivamente, allo stato, lo scrivente CTU può asserire che:

- **il fabbricato è stato realizzato tramite concessione edilizia regolarmente rilasciata dal Comune di Reggio Calabria;**
- **è presente la dichiarazione di agibilità, anche riferita all'immobile oggetto di pignoramento.**
- **ad oggi, non risultano presenti istanze di sanatoria relative all'immobile oggetto di pignoramento.**

2.7. Quesito 7 – Beni pignorati gravati da censo, livello o uso civico:

“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;”

L'immobile oggetto di pignoramento, verificati gli atti di causa, verificato il contesto ove è inserito il bene, le visure catastali, l'atto di compravendita è possibile asserire che:

- non sono gravati da “uso civico” non essendo su area demaniale;
- non sono gravati da “livello”;
- non sono gravati da “censo”.

2.8. Quesito 8 - Spese di gestione o manutenzione del bene:

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

Il debitore esecutato non si è reso disponibile alla richiesta delle spese di gestione per il mantenimento dell'attività commerciale dichiarando che: *“il negozio è chiuso, non ho nulla”*

È stato possibile calcolare con le informazioni in possesso le seguenti tariffe:

- **TARI** tramite software di calcolo Hermes 2023 All. **8.a**
 - Per il calcolo sono stati usati i parametri di: Utenza non domestica; Consistenza immobile; Categoria immobile negozio
- **Sorical S.P.A** tramite documento pdf allegato 2023 Allegato **8.b:**
 1. Per il calcolo sono stati usati i parametri di: Uso commerciale; Quota fissa reflue; Quota fissa depurazione; Tariffa base fino a 250 mc; Giorni di attività 350 gg; Consumo giornaliero 100 litri.
- Bolletta elettrica non è stato possibile definire le spese sostenute annualmente, poiché non in possesso di una bolletta di consumo.

Lo scrivente CTU in data 20 febbraio 2024 ha richiesto, all'amministratore di condominio in carica, la documentazione per poter rispondere al quesito (**All.8.a**).

L'amministratore in data 23/02/2024 ha inviato al sottoscritto CTU la seguente documentazione (**All.8.b**):

- Comunicazione avv. Nostro D.I. 93-2023 ----- (**All.8.c**);
- Comunicazione Procedura esecutiva n. 89-2023 (**All.8.d**);
- Millesimi proprietà Condominio Pegaso (**All.8.e**);
- Concessione Pegaso (**All.8.f**).

Dalla documentazione ricevuta risulta che:

- *“relativamente al periodo 01/01/2022-31/12/2023 esiste un **debito condominiale pari ad Euro 2.405,23**” e che per lo stesso debito è stato emesso “decreto ingiuntivo nei confronti del Sig. ---- (Proc. N. 93/2023)”.*

Il sig. ----- detiene quota dei millesimi di proprietà del condominio pegaso pari a 30,96.

Per quanto riguarda le spese condominiali ammontano a € 66,00 euro, per un ammontare annuo pari a € 792,00.

Di seguito viene riportato un prospetto delle principali spese fisse e di gestione annue relative alle all'unità commerciale:

	Descrizione	Compendio immobiliare	
			Spese Annue
1	Luce	Non è stato possibile calcolarlo non avendo a disposizione i consumi	€ 0,00
2	Acqua	È stato calcolato secondo tabella ente Sorical S.p.A.	€ 142,60
3	TARI	Calcolato secondo software di calcolo Hermes	€ 1084,18
4	Spese Condominiali		€ 792,00
		Totale Spese	€ 2.018,78

Essendo che il condominio ha proceduto al recupero delle somme tramite D.I., lo scrivente non ha tenuto conto del debito nella valutazione del valore immobiliare.

2.9. Quesito 9 – Vendibilità del bene:

“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'unità immobiliare oggetto di pignoramento, dopo studio della documentazione e dell'atto di compravendita, risulta essere costituita da unità commerciale già identificata alla Sezione di RC foglio 105, part.IIIa 794 sub 3 (**All.0.c**).

A parere dello scrivente si ritiene che la divisibilità del bene possa generare un deprezzamento del valore totale del bene, diminuendone il valore complessivo, per cui non si ritiene opportuno dividere il bene oggetto di pignoramento.

2.10. *Quesito 10 – Divisibilità del bene:*

“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 risulta interamente pignorato in ogni sua parte, per quota 100,00 %.

Il bene pignorato è di proprietà per 1/1 del Sig. ----- (**CF -----**).

Per la stima del bene si rimanda al punto 2.14

2.11. *Quesito 11 – Titoli legittimi degli immobili:*

“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;”

Dallo studio del fascicolo e sulla scorta di quanto accertato in sede di sopralluogo, non risultano essere presenti contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva e nella disponibilità della proprietà.

Il titolo legittimante il possesso è stato inviato dal legale del debitore esecutato (**All.7.a**).

Si segnala al G.E. che l'immobile risulta essere occupato da altra ditta con il nome “XXXXXXXXXX”.



Nuova insegna

2.12. *Quesito 12 - Assegnazione coniugale del bene:*

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

Nel caso di specie non risulta applicabile il contenuto del seguente quesito.

2.13. *Quesito 13 – Presenza di eventuali vincoli:*

“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”

In data 27 febbraio 2024 con prot. n. 0052452.U il Comune ha rilasciato i certificati dei vincoli tutori ed inibitori nonché la destinazione urbanistica (**All.1.g**).

La particella ove ricade l’immobile è soggetto a tre vincoli come riportato nella tabella soprastante:

- **Vincolo sismico;**
- **Vincolo Archeologico;**
- **Vincolo limitazioni Aeroportuali.**

Per quanto concerne vincoli di natura condominiale, allo stato dei luoghi non risultano essere presenti.

La presenza dei sopracitati vincoli non comporta nessuna spesa per la successiva vendita del bene, data la presenza della regolare licenza edilizia e degli assenti da parte degli enti preposti.

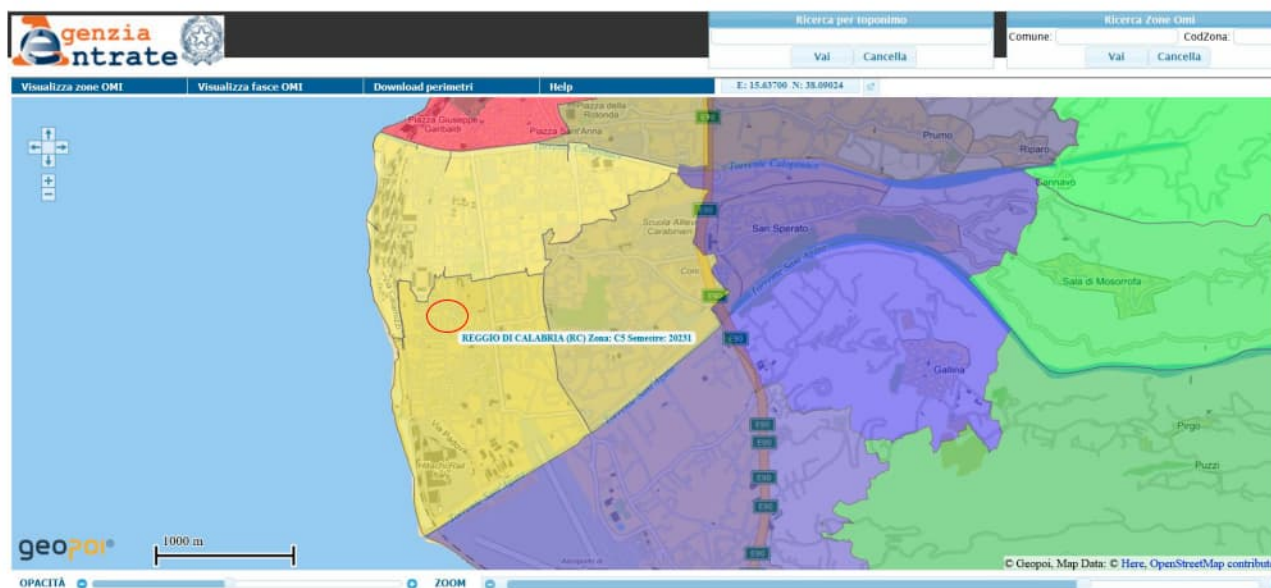
2.14. Quesito 14 – Stima dell’immobile:

“determini il valore di mercato dell’immobile tenendo conto della superficie di quest’ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene;”

1. Valutazione OMI

La valutazione dell'immobile de quo è richiesta per conoscere il prezzo d'offerta in una azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il **più probabile Valore di Mercato**.

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (**All.14.a**) pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa all'Anno 2023 - Semestre 1 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trovano gli immobili da stimare, “Semicentrale/STADIO SUD - ARGINE DX S. AGATA - SBARRE SUPERIORI” del Comune di Reggio Calabria (RC), risulta con riferimento ad immobili a destinazione “Commerciale” in stato di conservazione normale.



(Stralcio Mappa GEOPOI – OMI – Agenzia delle Entrate)

Nella stima si assume un Valore di Zona max V_m pari ad € 920,00 al m² di superficie.

Per i beni in esame si adottano i coefficienti correttivi:

K_1 (Standard di vetustà): anno di ultimazione lavori 1997= 0,79;

K_2 (Standard sociale): Civile = 1,00;

K_3 (Standard dei servizi): Più Servizi = 1,00;

K_4 (Standard di manutenzione del fabbricato): normale = 1,00;

K_5 (Standard di dimensione): > 200 mq = 0,95;

K_6 (Standard di posizione): Nessun orientamento prevalente = 1,00;

K_7 (Standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): normale = 1,00.

<i>Coefficiente</i>	<i>Valore</i>
K_1	0,79
K_2	1,00
K_3	1,00
K_4	1,00
K_5	0,95
K_6	1,00
K_7	1,00

Ne deriva che il valore unitario dell'immobile V_i :

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0,75 \times 920,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = \mathbf{690,46 \text{ €}/\text{m}^2}$$

Per il calcolo della Superficie Commerciale S_c dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

Superfici principali			
<i>Descrizione</i>	<i>S [m²]</i>	<i>Incidenza</i>	<i>SCV[m²]</i>
Superficie utile netta calpestabile	194,00	100%	194,00
Muri perimetrali	16,20	100%	16,20
Parete divisoria interna (non portante)	0,75	100%	0,75
Muri perimetrali in comunione	3,40	50%	1,70

Totale Superficie Commerciale Vendibile	
Superfici principali	212,65

Una volta stimati il Valore unitario dell'immobile (V_i) e la Superficie Commerciale Vendibile (S_c), è possibile stimare il *più probabile valore di mercato* V_a dell'immobile *de quo*, che risulta essere pari a:

$$V_a = V_i \times S_c = 690,46 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 212,65 \text{ m}^2 = \mathbf{\text{€ } 146.826,32}$$

2. Immobili di comparazione

Il procedimento sarà formulato attraverso il procedimento con “*stima sintetica-comparativa*”, partendo da indagini di mercato svolte su immobili aventi caratteristiche e finiture simili, presenti nella medesima area in cui ricadono le u.i.u. oggetto di studio.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi (All.14.b)

Descrizione	Zona	Comune di Reggio di Calabria Indirizzo	Stato di conservazione	Sup.(mq)	Val. unitario (€/mq)	Val. comm. Totale (€)
Negozio	Periferica	Viale Aldo Moro	Scarso	50	1.160,00	58.000,00
Negozio	Periferica	Via Sbarre Inferiori	Scarso	100	970,00	97.000,00
Negozio	Periferica	Sbarre Centrali	Nuovo	128	1.000,00	128.000,00
Negozio	Periferica	Via Sbarre Inferiori	Scarso	105	923,81	97.000,00
Valore unitario medio (V_{um})(Euro/mq)					1.013,45	

Applicando il suddetto coefficiente è stato stabilito il più probabile valore di mercato quantificato in:

$$V_{um} * S_c = 1.013,45 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 212,65 \text{ m}^2 = 215.510,14 \text{ €}$$

1. CONCLUSIONI

Determinati i due valori, il primo attraverso l'OMI, il secondo tramite comparazione degli immobili in zona sul mercato immobiliare, il valore del bene risulta essere il seguente:

$$(148.826,32 \text{ €} + 215.510,14 \text{ €})/2 = 181.168,23 \text{ €}$$

A tale valore finale occorre applicare la riduzione del 10% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tale percentuale, mantenuta entro il 10 % attese le buone condizioni dell'immobile e la situazione urbanistica ufficiale, è idonea anche a coprire l'eventuale importo di euro 4.000,00, quale costo necessario per la soluzione sopra prospettata (ved. par. 2.6 lett. b) sempre che la difformità riscontrata superasse il limite di tollerabilità previsto dalla norma e fosse urbanisticamente realizzabile detta soluzione.

$$181.168,23 \text{ €} * (1 - 0,10) = 163.051,41$$

A tale valore bisogna detrarre il debito esistente nei confronti del condominio in riferimento al biennio 22/23 di importo pari a € 2.405,23

$$163.051,41 \text{ €} - 2.405,23 = 160.646,18$$

Alla luce di quanto detto e considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento oltre che la propria esperienza professionale e conoscenza del mercato immobiliare attuale, lo scrivente ritiene assegnare un valore al bene pignorato pari a:

€ 160.646,18 (diconsi euro centosessantamilaseicentoquarantasei/18).

Descrizione	Entità
Valore	€ 160.646,18
Valore in arrotondamento per la vendita	€ 161.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA:

€ 161.000,00 (diconsi euro centosessantunomila/00)

3. CONCLUSIONI:

L'unità immobiliare inserita all'interno di un complesso edilizio multiplo

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione, che si compone di n.23 pagine oltre agli allegati, ritiene di aver esaurientemente assolto all'incarico ricevuto e, in ogni caso, si rende disponibile a eventuali chiarimenti.

Si ringrazia la S.V. Ill/ma per la fiducia accordata.

Tanto dovevo in adempimento del compito affidatomi

Ossequi
Reggio di Calabria 02/04/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabio Politi