

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

PROC:
n.109/2021 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Dott.ssa Ambra ALVANO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO**

L'esperto
Ing. Pasquale CORRADO

INDICE

PREMESSA	2
IMMOBILE PIGNORATO	6
SOMMARIO RESOCONTO DELLE OPERAZIONI SVOLTE	7
RISPOSTE AI QUESITI	9
1. Risposta al quesito n.1.....	9
2. Risposta al quesito n.2.....	12
DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	12
CARATTERISTICHE DELL 'IMMOBILE PIGNORATO.....	23
DATI CATASTALI.....	25
CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	28
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	29
3. Risposta al quesito n.3.....	30
4. Risposta al quesito n.4.....	31
5. Risposta al quesito n.5.....	32
6. Risposta al quesito n.6.....	33
7. Risposta al quesito n.7.....	42
8. Risposta al quesito n.8.....	42
9. Risposta al quesito n.9.....	43
10. Risposta al quesito n.10.....	43
11. Risposta al quesito n.11.....	44
12. Risposta al quesito n.12.....	44
13. Risposta al quesito n.13.....	45
14. Risposta al quesito n.14.....	45
CRITERIO DI STIMA.....	45
STIMA DEGLI IMMOBILI.....	46
CONCLUSIONI	52
ALLEGATI	53

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**Promossa da
SIENA NPL 2018 SRL
Nei confronti di
XXXXX XXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 18/03/2022, il **G.E. Dott.ssa Ambra Alvano** ha nominato il sottoscritto ing. Pasquale Corrado, esperto per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombenenti di cui all'art. 173 bis, nella Procedura Esecutiva Immobiliare **n.109/2021 R.G.Es.**, promossa da **SIENA NPL 2018 SRL** nei confronti del Sig. **XXXXX XXXXX**, 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 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 at-*

tuali, 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 l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa;*

- altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 7. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - 8. specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - 9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - 10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*

11. *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*
12. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
13. *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
14. *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto dovrà:

- 1) 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;

- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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);
- 6) 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;
- 7) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

IMMOBILE PIGNORATO

L'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX così descritto:

- Immobile sito in Melito Porto Salvo (RC), via Lembo piano 2, distinto al N.C.E.U. di detto Comune come segue:
 - *catasto F, foglio 42, particella 1525, categoria A/3, classe 2, vani 5,5 rendita catastale Euro 244,28, partita 1001691*

SOMMARIO RESOCONTO DELLE OPERAZIONI SVOLTE

Il sottoscritto ing. Pasquale Corrado, nominato CTU del procedimento in epigrafe in data **18/03/2022**, elenca in ordine cronologico, una sintesi delle operazioni svolte:

- a)* in data **19/03/2022**, effettuato il deposito dell'accettazione dell'incarico, per mezzo di verbale d'accettazione e giuramento telematico.
- b)* in data del **21/03/2022**, ottenuto per mezzo del sistema informatico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, i seguenti documenti catastali:
 - Visura storico catastale dell'immobile (*v. allegato 2b*);
 - Planimetria catastale dell'immobile (*v. allegato 2c*);
- c)* in data **23/03/2022**, ottenuto per mezzo del sistema informatico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, i seguenti documenti catastali:
 - Foglio di mappa n.42 del Comune di Melito P. Salvo (RC) (*v. allegato 2a*);
 - Elaborato planimetrico della particella 1525 del foglio 42 (*v. allegato 2d*);
 - Elenco subalterni della particella 1525 del foglio 42 (*v. allegato 2e*);
- d)* in data **23/03/2022**, eseguito richiesta a mezzo p.e.c. presso l'ufficio Tecnico del Comune di Melito Porto Salvo (RC), per accesso agli atti e successiva estrazione dei documenti urbanistici necessari per svolgere l'incarico assegnato (*v. allegato 3a*).
- e)* in data del **09/04/2022** (previo accordo con il Custode Giudiziario **avv. Francesca Romeo** e comunicato a mezzo raccomandata all'esecutato in data 22/03/2022), è stato effettuato primo sopralluogo con il Custode Giudiziario, presso l'immobile oggetto di perizia;
In tale data, i professionisti incaricati non hanno potuto accedere all'interno dell'immobile, a causa dell'assenza del soggetto debitore. (*v. verbale accesso - allegato 1a*);
- f)* in data **13/04/2022**, eseguito richiesta a mezzo sportello telematico S.U.E. del Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori (*v. allegato 3b*) – ricevuta ottenuta in medesima data a mezzo p.e.c. (*v. allegato 3c*);
- g)* in data **15/04/2022**, ottenuto a mezzo p.e.c. il Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori (*v. allegato 4a*);

- h)* in data **20/04/2022**, eseguito sollecito a mezzo p.e.c. per richiesta accesso agli atti e successiva estrazione dei documenti urbanistici necessari per svolgere l'incarico assegnato (*v. allegato 3d*);
- i)* in data del **20/04/2022**, previo accordo con il Custode Giudiziario, è stato effettuato l'accesso all'immobile.
- In tale data, il sottoscritto ha potuto eseguire gli opportuni rilievi del caso, all'interno dell'abitazione si è constatato che la stessa è occupata dall'esecutato Sig. Xxxxx xxxxx, quest'ultimo dichiara: *"occupo l'immobile io solo, sono divorziato e vivo da solo presso il suddetto immobile"* (*v. verbale accesso - allegato 1b*);
- j)* in data **26/04/2022**, ottenuto ricevuta S.U.E. a mezzo p.e.c. della richiesta accesso agli atti (*v. allegato 3f*);
- k)* in data **27/04/2022**, recatosi presso ufficio del notaio Autuori sito in Bova Marina (RC), è stata effettuata copia dell'Atto di Donazione dell'immobile repertorio n.32529; (*v. allegato 8a*);
- l)* in data **03/05/2022**, ritirato presso Ufficio tecnico del Comune di Melito P. Salvo (RC), copia della seguente documentazione:
- concessione edilizia in sanatoria n.827 del 12/01/2001 (*Allegato 4b*);
 - disegni allegati alla pratica della concessione in sanatoria, riferiti alla richiesta nulla osta paesaggistica ambientale (*Allegato 4c*);
 - ulteriori documenti urbanistici (*Allegato 4d*):
 - Domande di condono;
 - Certificato idoneità statica;
 - Nulla osta paesaggistico ambientale;
 - Nota di trascrizione – Atto di donazione;
 - Perizia stragiudiziale a firma del tecnico geom. Laface;
- m)* In data **12/05/2022**, il tecnico Pianificatore Terr. Franchini Maurizio ausiliario del CTU, ha inviato per mezzo del portale informatico APE-CALABRIA, l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile (*v. allegato 7a*).
- n)* In data **16/05/2022**, depositato in via telematica, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati richiesti.

RISPOSTE AI QUESITI

***QUESITO 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;*

1. Risposta al quesito n.1

Il sottoscritto, esaminata la documentazione messa agli atti dalla parte creditrice, ha verificato la sua completezza di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

L'esperto precisa quanto segue:

- **il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, sottoscritto dal notaio dott. Giulia Messina Vitrano ;**

dall'analisi della suddetta certificazione notarile sostitutiva (v. **all. 9a**), si specifica:

- A.** Il notaio certifica che l'immobile oggetto del pignoramento, è di titolarità del signor XXXXX XXXXX nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 2 giugno 1961, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, cui è pervenuto con **atto di donazione rogato dal Notaio Autuori M. Luisa il 30 dicembre 1990, Repertorio 32529/6802**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria — Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 gennaio 1991 ai NN.2109/1924 di formalità, dai coniugi XXXXX XXXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il 25 marzo 1932 e XXXXXXXXXX XXXXX nata a Melito di Porto Salvo (RC) il 2 febbraio 1939.
- B.** Il notaio certifica che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile in oggetto, alla data del 13/12/2021, risulta essere censito al **Catasto fabbricati del Comune di Melito Porto Salvo (RC) Foglio 42 particella**

1525 subalterno 5 Natura A3 Classe 2; consistenza 5,5 vani Totale:139 mq totale escluse le aree scoperte, Rendita catastale Euro 244,28; indirizzo Via Lembo.

L'esperto, sulla base dei documenti in atti, predispone il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

- 1. ISCRIZIONE NN.54/5 del 02/01/2006 - IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio De Paola Gianluigi il 15 dicembre 2005, Repertorio 1643/493, in favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (SI) - P.I. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto - Siena - Piazza Salimbeni, n. 3) e contro il signor XXXXX XXXXX nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 2 giugno 1961 c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, e la signora xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Melito di Porto Salvo (RC) il 3 dicembre 1965 c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quale debitore non datore di ipoteca, per la complessiva somma di Euro 100.000,00, capitale di Euro 50.000,00;
Grava su Melito di Porto Salvo Foglio 42 particella 1525 sub.5;
- 2. ISCRIZIONE NN.14946/3182 del 21/07/2010 - IPOTECA LEGALE** nascente da A Norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602 del 28/06/2010 Numero di repertorio 5956/94 emesso da EQUITALIA ETR S.P.A. sede Cosenza, a favore di EQUITALIA ETR S.P.A. sede Cosenza c.f.: 12158250154 (Domicilio ipotecario eletto a favore di EQUITALIA ETR S.P.A. vico Vitetta n.26 Reggio Calabria), contro XXXXX XXXXX nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 2 giugno 1961 c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la complessiva somma di Euro 87.736,72 , capitale di Euro 43.868,36. Grava su Melito di Porto Salvo Foglio 42 particella 1525 sub.5;
- 3. ISCRIZIONE NN. 18997/1827 del 04/12/2019 – IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** nascente da RUOLO del 03/12/2019 Numero di repertorio 3928/9419 emesso da Agenzia delle Entrate riscossione Sede Roma, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE Sede Roma c.f.: 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Tripepi n.92 Reggio Calabria), contro XXXXX XXXXX nato a

Melito di Porto Salvo (RC) il 2 giugno 1961 c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la complessiva somma di Euro 40.556,12, capitale di Euro 20.278,66. Grava su Melito di Porto Salvo Foglio 42 particella 1525 sub.5 e sub.201;

- 4. TRASCRIZIONE NN.21336/17880 del 13/12/2021** – nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d' Appello di Reggio Calabria (RC) del 16/11/2021, n°. di Repertorio 190, in favore di SIENA NPL S.R.L. con sede in Roma (RM) P.I. 14535321005 e contro il signor XXXXX XXXXX nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 2 giugno 1961 c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Grava su Melito di Porto Salvo Foglio 42 particella 1525 sub.5.

Il CTU ha provveduto per mezzo del portale informatico “SISTER” dell’Agenzia dell’Entrate, a reperire, foglio di mappa catastale (*v. all. 2a*), visura storica aggiornata (*v. all. 2b*) e planimetria catastale dell’immobile (*v. all. 2c*), utili per la corretta identificazione del bene pignorato.

Lo scrivente ha altresì, effettuato richiesta all’Amministrazione competente, di fornitura dei certificati di destinazione urbanistica e vincoli inibitori, della zona oggetto di pignoramento (*v. allegato 3b*).

In seguito alla richiesta, è stato fornito del certificato di destinazione urbanistica della zona oggetto di pignoramento (*v. all. 4a*), descritto successivamente nella risposta al *quesito n.5*.

QUESITO 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;*

2. Risposta al quesito n.2

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO



Figura 1- Vista aerea della posizione dell'immobile insistente sul fabbricato cerchiato con il colore rosso

L'immobile pignorato, consiste in una abitazione posta al piano secondo (terzo fuori terra) di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre piano interrato, sito in Melito di Porto Salvo, alla via Lembo n.° 129.



Figura 2- Vista esterna del fabbricato con indicazione (in rosso) della posizione dell'immobile

o **Descrizione dell'edificio:**

Il fabbricato edilizio, cui è parte l'appartamento oggetto di pignoramento, ha pianta regolare ed è costituito da quattro piani fuori terra, oltre un piano interrato.

Esso è stato realizzato con le seguenti caratteristiche strutturali:

- struttura edilizia in cemento armato;
- pareti esterne in muratura di mattoni dello spessore di 30 cm;
- solai in cemento armato misto a laterizi;
- tetto a falde non praticabile.

Inoltre, è dotato delle seguenti proprietà:

- le facciate esterne del fabbricato – lato nord in fregio alla via lembo e quella lato sud - sono intonacate e finite con tinteggiatura di colore rosa, le facciate laterali in adiacenza ad altri fabbricati si presentano solo intonacate (*v. foto da n. 1a n. 3 all. 5a*);
- l'area libera esterna, antistante il portone di ingresso condominiale, è pavimentata con mattonelle in cemento (*v. foto n.5 all. 5a*);
- il vano scala comune a tutte le abitazioni poste dal piano primo al terzo.

- L'accesso al piano secondo, ove è ubicato l'appartamento pignorato, è garantito dal vano scala comune, che presenta le pareti intonacate e finite con tinteggiatura di colore bianco, e i gradini delle rampe rivestite da lastre in marmo bianco (v. foto n. 6, 7 e 8 all. 5a);

Quanto sopra descritto, è rappresentato nella documentazione fotografica allegata (v. all. 5a).

o **Descrizione IMMOBILE PIGNORATO: Abitazione civile posta al piano secondo**

All'immobile oggetto di pignoramento si accede direttamente dal vano scala condominiale raggiungendo il pianerottolo del piano secondo ove è posto il portone caposcala d'ingresso in legno in discrete condizioni (v. foto n.9-10 all. 5a).

Al suo interno, l'abitazione possiede un'altezza utile di circa 300 cm, ed è composta dai seguenti spazi:

- A. Cucina/Soggiorno;
- B. Disimpegno;
- C. Ripostiglio;
- D. Bagno 1;
- E. Camera 1;
- F. Camera 2;
- G. Bagno 2;
- H. Terrazza;
- I. Balcone.

Descritti come segue:

- A. La **cucina/soggiorno** (v. foto da n. 12 a n.16 all. 5a), è direttamente accessibile dal portone di ingresso privato dell'abitazione oggetto di pignoramento.

L'area adibita a soggiorno ha una superficie utile di circa 32,80 mq; l'area destinata a cucina ha una superficie di circa 18,15 mq.

Direttamente dal soggiorno si accede al disimpegno che separa l'area giorno dall'area notte dell'abitazione, come meglio descritto nel successivo paragrafo.

Il locale cucina soggiorno è così rifinito:

- Pareti e soffitti tinteggiati di colore bianco, con la presenza di tre punti luce;
- Pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore chiaro a finitura smaltata lucida e battiscopa della stessa tipologia della pavimentazione;

Nella zona adibita a cucina (arredata da un mobile cucina componibile completo di: frigo, forno, lavabo, pensili, ecc) è presente una porta finestra in legno con vetro singolo dalla quale si accede al balcone posto sul prospetto principale del fabbricato con affaccio su via Lembo.



Figura 3- Vista della cucina

B. Il disimpegno (v. foto n. 17, 18 e 19 all. 5a), possiede una superficie utile di circa 16,20 mq.

Esso è posto subito dopo il locale soggiorno, nella parte dell'appartamento destinata alla zona notte e dei servizi (bagni e ripostiglio).

Il disimpegno è così rifinito:

- Pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, con due punti luce;
- Pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica, di colore chiaro a finitura smaltata lucida e battiscopa della stessa tipologia della pavimentazione.



Figura 4- Vista del disimpegno

C. Il ripostiglio (v. foto n. 20, 21 all. 5a) ha una superficie utile calpestabile di circa 5,50 mq.

Al ripostiglio si accede per mezzo di una porta in legno.

Da detto locale, attraverso una porta scorrevole in legno si accede alla camera 2 e, da essa, è separato per mezzo di una parete realizzata in legno e vetro.

Il locale è così rifinito:

- Pareti e soffitto tinteggiate di colore bianco, un punto luce;
- Pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica, di colore chiaro a finitura smaltata lucida e battiscopa della stessa tipologia della pavimentazione.



Figura 5- Vista del ripostiglio

D. Il bagno 1 (WC) (v. foto n. 22 a 24 all. 5a), ha una superficie utile calpestabile di circa 8,45 mq ed è accessibile direttamente dal disimpegno tramite una porta a battente in legno.

All'interno del vano vi è una superficie non utilizzata e completamente murata (cavedio), destinata al passaggio di una canna fumaria che si estende fino al tetto dell'edificio.

Esso è così rifinito:

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore bianco;
- Pareti rivestite con piastrelle di ceramica colore chiaro a forma quadrata, fino ad un'altezza di circa 210 cm, oltre la quale le pareti, così come il soffitto, sono tinteggiati di colore bianco;
- un punto luce a soffitto e uno a parete in corrispondenza della zona lavabo;
- un mobile bagno con lavabo in ceramica di colore avorio e specchiera;
- un vaso igienico, un bidet, e una vasca in ceramica di colore avorio;
- boiler elettrico installato a parete, per la produzione di acqua calda sanitaria;
- una ventola per il ricambio forzato d'aria, in quanto il bagno 1 è sprovvisto di finestra.



Figura 6- Vista del bagno 1

E. La camera 1 (v. foto n. 25 e 26 all. 5a), ha una superficie utile calpestabile di circa 15,10 mq ed è possibile accedervi dal disimpegno, per mezzo di una porta a battente in legno.

La camera 1 è così rifinita:

- Pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, con un punto luce;
- Pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica, di colore chiaro a finitura smaltata lucida e battiscopa della stessa tipologia della pavimentazione.
- Una porta finestra in legno con vetro singolo che consente l'accesso alla terrazza che si sviluppa lungo il lato sud dell'appartamento.



Figura 7- Vista della camera1

F. La camera 2 (v. foto n. 27,28 e 29 all. 5a), ha una superficie utile calpestabile di circa 13,35 mq.

Anche ad essa è possibile accedervi tramite una porta a battente in legno direttamente dal disimpegno, oppure dal come suddetto vano ripostiglio.

Essa è così rifinita:

- Pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, con un punto luce;
- Pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica, di colore chiaro a finitura smaltata lucida e battiscopa della stessa tipologia della pavimentazione.
- Una porta finestra in legno con vetro singolo che consente l'accesso alla terrazza che si sviluppa lungo il lato sud dell'appartamento e una finestra con affaccio a sud.



Figura 8- Vista della camera 2

G. Il bagno 2 (WC) (v. foto n. 30, 31 e 37 all. 5a), ha una superficie utile calpestabile di circa 4,25 mq ed è accessibile solo dall'esterno tramite una porta a battente in legno posta sulla terrazza sul lato sud dell'abitazione.

Il bagno 2 è dotato di una finestra in legno con vetro singolo con affaccio a sud.

In alcuni punti le pareti interne presentano fenomeni di efflorescenza e zone con tinteggiatura deteriorata causate dall'umidità esterna.

Esso è così rifinito:

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma rettangolare, di colore bianco;
- Pareti rivestite con piastrelle di ceramica colore chiaro a forma quadrata, fino ad un'altezza di circa 210 cm, oltre la quale le pareti, così come il soffitto, sono tinteggiati di colore bianco;
- un punto luce a soffitto e uno a parete in corrispondenza della zona lavabo;
- Un mobile bagno con lavabo in ceramica di colore bianco e specchiera;
- un vaso igienico, un bidet in ceramica di colore bianco, e un piatto doccia in ceramica bianca con box doccia;
- boiler elettrico installato a parete, per la produzione di acqua calda sanitaria e lavatrice;



Figura 9- Vista del bagno 2

H. La **terrazza** (v. foto da n. 34 a 36, all. 5a), annessa all'abitazione, ha una superficie utile calpestabile di circa 9,45 mq.

E' possibile accedervi direttamente dalla porta finestra posta in fondo al disimpegno, nonché dalle porte finestre delle camere 1 e 2.

L'ambiente esterno, è così rifinito:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica, di colore marrone chiaro e battiscopa della stessa tipologia della pavimentazione;
- parapetto avente un'altezza di circa 100 cm, realizzato in muratura di mattoni e ringhiera metallica posto lungo il lato sud;



Figura 10- Vista della terrazza

I. Il balcone (v. foto da n. 32 e 33 all. 5a), annesso all'abitazione, si sviluppa lungo il lato nord dell'appartamento, affaccia sulla via Lembo ed ha una superficie utile calpestabile di circa 15,75 mq.

E' possibile accedervi direttamente dalla porta finestra del locale cucina.

L'ambiente esterno, è così rifinito:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica, di colore chiaro e battiscopa della stessa tipologia della pavimentazione;
- rivestimento con piastrelle di ceramica lungo le pareti esterne fino ad un'altezza di circa 160 cm;
- parapetto avente un'altezza di circa 100 cm, realizzato in ringhiera metallica.



Figura 11- Vista del balcone

Riassumendo, gli ambienti appena descritti, sono localizzati nel successivo disegno planimetrico, nel seguente modo:



Figura 12- Planimetria stato di fatto immobile

Complessivamente, le superfici utili calpestabili interne, sono pari a circa 113,80 mq, mentre quelle esterne della terrazza e balcone sono circa 25,20 mq, riassunti meglio per ogni destinazione nella tabella seguente:

IMMOBILE – “SUB 5”		
SUPERFICI UTILI CALPESTABILI		
Destinazione	Superficie utile calpestabile (mq)	Superficie utile calpestabile esterna (mq)
Cucina	18,15	-
Soggiorno	32,80	-
Disimpegno	16,20	-
Ripostiglio	5,50	-
Bagno 1	8,45	-
Camera 1	15,10	-
Camera 2	13,35	-
Bagno 2	4,25	-
Terrazza	-	9,45
Balcone	-	15,75
TOTALE	113,80	25,20

Tabella 1 – Superfici utili calpestabili

Per una migliore rappresentazione dei luoghi, si allega la rappresentazione grafica del cespite pignorato (v. *all. 6a*) e la documentazione fotografica dello stesso (v. *all. 5a*).

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Complessivamente il bene pignorato presenta le seguenti caratteristiche:

➤ Caratteristiche Impiantistiche

Dal sopralluogo effettuato in data 20/04/2022, è stata rilevata la presenza dei seguenti impianti esistenti:

1. Elettrico;
2. Idrico-sanitario;
3. Fognario;

Della dotazione impiantistica, non è stato possibile documentare l'esistenza per l'assenza dei certificati di conformità e di esecuzione a regola d'arte, in quanto non disponibili né in loco né presso gli uffici comunali.

L'energia elettrica fornita, è comunale ed è regolata da apposito contatore elettrico, installato nel vano scala in prossimità del pianerottolo di accesso all'immobile oggetto di pignoramento (v. *foto n.45 all.5a*).

L'approvvigionamento di acqua idrica sanitaria è anch'essa comunale ed è regolata da contatore posto al piano interrato del fabbricato (v. *foto n.48 all.5a*), al piano interrato (cantina) vi è un serbatoio dell'acqua sanitaria con autoclave a servizio di tutti gli immobili del fabbricato (v. *foto n.46 all.5a*).

La fognatura del fabbricato è collegata alla rete comunale.

➤ Caratteristiche Strutturali

Riepilogando, l'edificio è stato realizzato con le seguenti caratteristiche strutturali:

- Struttura in cemento armato, con solaio in cemento armato misto a laterizi.
- La muratura esterna è in mattoni dello spessore di 30 cm, per la maggior parte solo intonacata;
- Tetto di copertura a falde non praticabile.

Lo stato complessivo dei componenti edilizi e costruttivi, esterni ed interni, dell'immobile sono descritti nel seguente modo:

a) **Esternamente**

- La muratura in mattoni dello spessore di 30 cm, è in parte intonacata e rifinita con tinteggiatura (prospetti lato nord e lato sud) e in parte (prospetti laterali) solo intonacati;
- Il portone caposcala d'ingresso si presenta in buono stato di conservazione (*v. foto n. 9 e 10 all.5a*);
- Gli infissi (finestre e porte finestre) in legno a vetro singolo, presentano uno stato di conservazione mediocre (*v. foto da n.36 a 40 all.5a*);
- Le persiane esterne sono in legno, anch'esse presentano uno stato di conservazione mediocre (*v. foto n.38-39 all.5a*);

b) **Internamente**

- Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, complessivamente sono in buone condizioni eccetto che per circoscritte zone con segni d'umidità e tinteggiatura deteriorata nel bagno 2 e nella terrazza;
- Entrambi i bagni 1 e 2 presentano un rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica in buone condizioni;
- Le porte cieche in legno tamburato sono in buone condizioni (*v. foto n.41-42 all.5a*);
- La pavimentazione in piastrelle di ceramica, è in buone condizioni.

Per quanto descritto, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, presenta uno stato complessivo dei componenti edilizi e costruttivi con un sufficiente stato di conservazione ed il grado delle finiture in adeguate condizioni.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di perizia, è identificata al catasto fabbricati del Comune di Melito di Porto Salvo al foglio 42, particella 1525, sub 5, con i seguenti dati di classamento:

- Categoria "A/3" (abitazione di tipo economica);
- Classe "2";
- Consistenza "5,5 vani";
- Rendita catastale "EURO 244,28";

Meglio riassunti, nella seguente tabella:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
/	42	1525	5	A/3	2	5,5 VANI	EURO 244,28
INDIRIZZO: VIA LEMBO Piano 2							

Tabella n.2: Dati identificativi immobile pignorato

Il bene è intestato all'esecutato Sig. Xxxxx xxxxx per l'intera quota di proprietà (*si veda visura storica all.2b*).

L'immobile di che trattasi, come scritto in precedenza, è un appartamento di tipo economico identificato con il "sub 5", inserito al piano secondo di un fabbricato a quattro piani fuori terra censito al NCEU con la particella 1525, meglio rappresentato nell'inerente stralcio del foglio di mappa n.42, seguente:

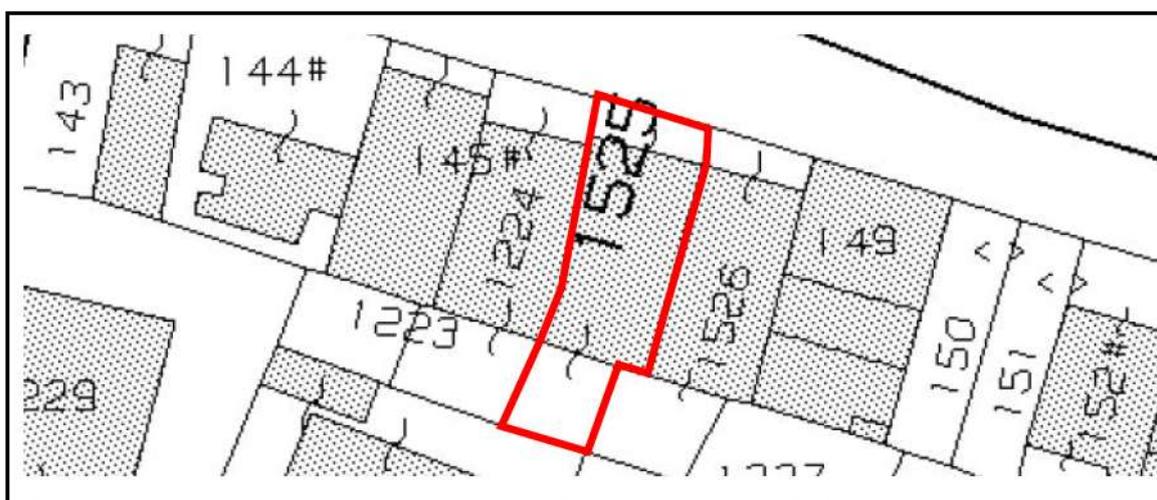


Figura 13 – Individuazione su stralcio del foglio di mappa catastale del fabbricato identificato con la part.1525 (cerchiato con il colore rosso).

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni catastale della particella presente all'Agenzia dell'Entrate (*v. all. 2d*), si evince quanto segue:

1. L'intero edificio è composto da n. 3 abitazioni, poste dal piano primo al piano terzo e da n. 4 depositi, posti al piano interrato. Al piano terra è presente un u.i.u. destinata a laboratorio di arti e mestieri.
2. **Beni comuni non censibili dell'edificio**, per come riportato nella documentazione catastale, sono: la scala di accesso all'immobile (*v. foto n.6, 7, 8 e 9 all.5a*) identificata nell'elaborato planimetrico catastale con il sub 2, lo spazio libero antistante il fabbricato individuato dal subalterno 1 (*v. all. 2d*) (*v. foto n.5 all.5a*). Ad ogni buon fine, si rileva che nell'Atto di donazione con cui il bene pignorato è pervenuto all'esecutato viene riferito che: “... unitamente all'appartamento, vengono donati i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 codice civile (ingresso, scale, cortiletto antistante il fabbricato, tetto di copertura sul quale il donante potrà apporre l'antenna della televisione ...”.

Dal punto di vista topografico, il fabbricato confina su tre lati con particelle di altre ditte, invece sul lato Nord è confinante direttamente con la via Lembo (*v. foto n.1, 2 e 3 all.5a*).

Ad ogni buon fine, si segnala che nello stralcio del foglio di mappa catastale (*v. figura 13*) il fabbricato in questione (identificato dalla particella 1525) risulta erroneamente graffato con la corte rappresentata sul lato sud.

Ad ulteriore evidenza di quanto sopra riferito, la corte graffata non è rappresentata nell'elaborato planimetrico catastale in atti del catasto urbano (*v. all. 2d*), come di seguito riportato:

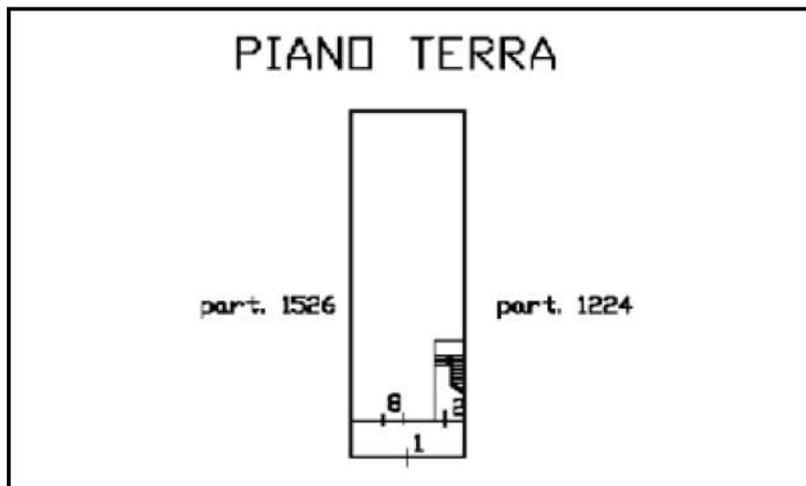


Figura 14 – Elaborato planimetrico catastale del piano terra del fabbricato identificato con la part.1525.

L'appartamento pignorato, identificato dal sub 5, occupa l'intero piano secondo del fabbricato e ad esso si accede dal portone di ingresso posto sul pianerottolo della scala comune al piano secondo (v. foto n.9 all.5a), così come rappresentato nella planimetria catastale (v. all.2c), estratta dallo scrivente e di seguito riportata:

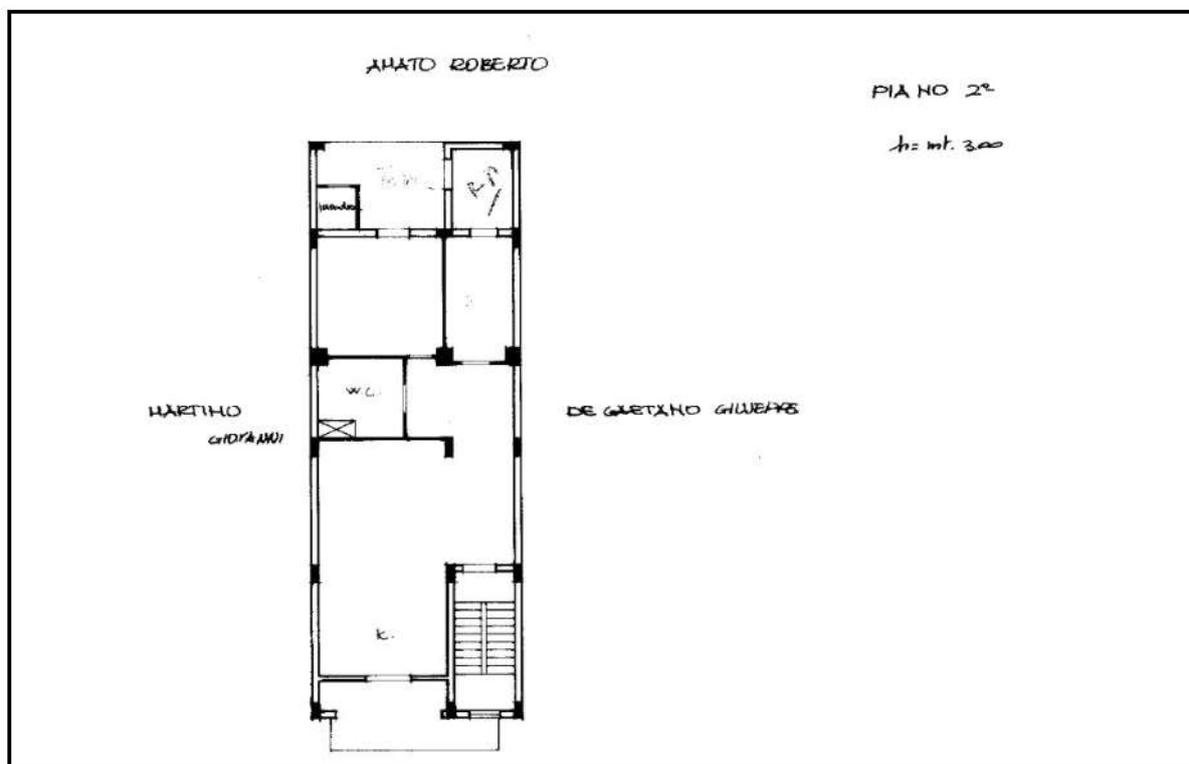


Figura 15 – Planimetria catastale dell'appartamento sito nel fabbricato identificato con la part.1525.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile è sito in una zona residenziale composta prevalentemente da fabbricati multipiano a prevalente destinazione di civile abitazione.

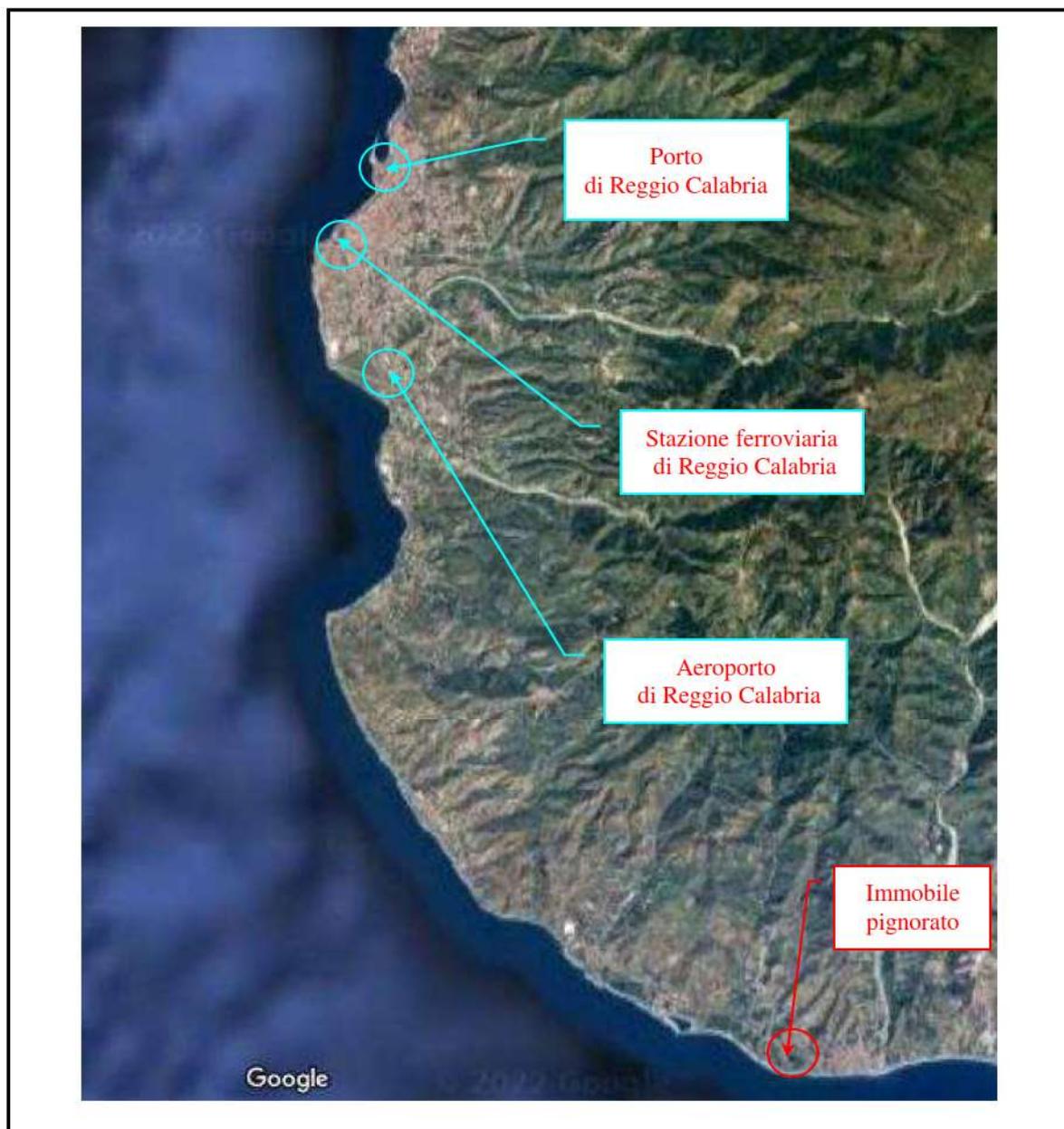
Dalle informazioni ricevute, la zona è servita dal servizio di distribuzione di energia elettrica ed è dotata di servizi di urbanizzazione secondari, nonché negozi, farmacie ecc., situati a poca distanza nel centro storico dell'abitato di Melito di Porto Salvo (RC).

Il principale collegamento viario, per raggiungere il centro città di Melito di Porto Salvo è la viabilità stradale comunale oppure la "Strada Statale 106 Jonica", per mezzo di quest'ultima, è possibile raggiungere agevolmente i principali siti infrastrutturali e di trasporto.

In particolare, l'immobile in trattazione dista, circa:

- 26,0 Km, dall'Aeroporto dello Stretto di Reggio Calabria;
- 30,0 Km, dalla Stazione Ferroviaria di Reggio Calabria;
- 32,0 Km, dal Porto di Reggio Calabria;

Come meglio rappresentato nella figura seguente:



*Figura n.16 – Inquadramento territoriale distanze dell'immobile pignorato (evidenziato in rosso)
(fonte google-earth)*

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Pertanto, il tecnico Pianificatore Territoriale Franchini Giacomo Maurizio, ausiliario incaricato dal sottoscritto, ha provveduto a predisporre un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E), che rispetti l'ultima e vigente normativa.

L' Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) prodotto dall'ausiliario professionista, è stato firmato digitalmente e trasmesso in data 12/05/2022 nel portale telematico ufficiale dell'ENEA - "Sistema informativo APE - CALABRIA".

Il sopraindicato Sistema informativo APE-CALABRIA, ha rilasciato l'ufficiale Attestato di Prestazione Energetica identificato con il codice n 8005029000117350 al protocollo n. 225836 (v. *all. 7a*).

In particolare l'abitazione in esame, è risultata appartenente ad **una classe energetica E**, al netto del rendimento degli impianti presenti, con indice di prestazione energetica globale $E_{pgl,nren}$ di $108,67 \text{ Kwh/m}^2 \text{ anno}$.

QUESITO 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;*

3. Risposta al quesito n.3

Dopo aver effettuato le opportune indagini peritali, il sottoscritto procedendo con il confronto con la descrizione attuale dei beni, con quelli riportati nel pignoramento, in particolare:

- I dati catastali, l'indirizzo e l'indicazione del piano di ubicazione del bene immobile pignorato riportati nell'Atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella visura storica catastale. Infatti, entrambi descrivono:

- l'abitazione, censita al NCEU del Comune di Melito di Porto Salvo, foglio 42, particella 1525, sub 5 posta al piano secondo in via Lembo;

con la doverosa precisazione che sia nell'atto di pignoramento che nella visura catastale l'indirizzo del bene immobile è trascritto senza l'indicazione del n.° civico.

Nel corso degli accessi effettuati presso, l'immobile pignorato lo scrivente ha verificato che il fabbricato di cui lo stesso è parte è identificato dal *civico n.° 129*.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente attesta che **i dati attuali dell'immobile pignorato sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento ad eccezione della toponomastica catastale per la mancanza del numero civico, che in ogni caso non preclude l'effettiva riconoscibilità del bene, consentendone l'univoca identificazione.**

Il sottoscritto inoltre, **ha accertato che la proprietà del bene è in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento.**

QUESITO 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;

4. Risposta al quesito n.4

Il CTU dopo aver analizzato i dati catastali aggiornati (visura, planimetria catastale, elaborato planimetrico) ed effettuato rilievo diretto, può dichiarare che l'immobile allo stato di fatto:

- presenta una diversa distribuzione interna degli spazi interni, rispetto alla planimetria catastale presente all'Agenzia delle Entrate;
- presenta un abuso edilizio relativo alla realizzazione di un secondo bagno in ampliamento del locale lavatoio esistente sul terrazzo nel lato posto a Sud dell'immobile.

Per quanto sopra rilevato, a parere dello scrivente, non è consigliabile, in questa fase, procedere all'aggiornamento degli atti catastali, proprio per la presenza dell'abuso edilizio che dovrà essere parzialmente demolito (per come meglio motivato nella risposta al *quesito n.° 6*) a cura del futuro acquirente.

Successivamente alla demolizione della difformità edilizia ai fini dell'aggiornamento della planimetria catastale, nonché dell'inserimento del numero civico attualmente non presente nella descrizione dell'indirizzo del bene pignorato in visura catastale, sarà necessario procedere alla:

- **Presentazione del documento di variazione catastale mediante la redazione di “DocFa”, riportante la relativa causale: “diversa distribuzione degli spazi interni” e “variazione della toponomastica”.**

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

5. Risposta al quesito n.5

Per mezzo del **Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori** rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Melito di Porto Salvo, l'immobile ricade secondo lo strumento urbanistico vigente (P.R.G.), all'interno della **“Zona B – sottozona B2”**

Inoltre, sul suddetto certificato è possibile leggere che **la zona dove insiste il bene è sottoposta a seguenti vincoli inibitori:**

- 1. Paesaggistico ambientale;**
- 2. Sismico;**

Si veda allegato di Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli inibitori (v. *all. 4a*).

L'immobile attualmente, è conforme alla destinazione d'uso prevista come abitazione ed indicata nel progetto di domanda di sanatoria, meglio specificato nella risposta al *quesito n.6* seguente.

QUESITO 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;*

6. Risposta al quesito n.6

PREMESSA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Porto Salvo, è stato possibile rilevare che il fabbricato di maggiore consistenza, di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato in origine con una *licenza/concessione edilizia n.28 del 01/06/1974*; detto titolo abilitativo alla costruzione è stato indicato nelle domande di condono, ma non è stato possibile reperirlo in quanto non si è trovata documentazione presso gli archivi dell'ufficio urbanistica di Melito P. Salvo (RC).

Comunque, successivamente a tale licenza, al fine di ottenere la sanatoria urbanistica dell'intero fabbricato le ditte proprietarie dell'epoca (i coniugi XXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX) hanno provveduto alla presentazione di istanze di condono edilizio *ai sensi dell'art. 31 della legge n.47 del 28.02.85* (c.d. Condono edilizio) per le unità immobiliari facenti parte dell'intero fabbricato.

All'esito dell'iter tecnico amministrativo di sanatoria, ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'intero fabbricato, è stato rilasciato il seguente titolo abilitativo:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n.° 827 del 12 gennaio 2001;**

di cui alla pratica edilizia n.° 361 per *"... i lavori realizzati abusivamente nel comune di Melito P.S. in via Lembo, relativi alla costruzione di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. oltre piano cantinato in c.a. per civile abitazione ..."* (**v. all. 4b**).

Il fabbricato è stato rappresentato con elaborati grafici allegati alla pratica e alla richiesta di N.O. paesaggistico ai sensi della legge n.° 1497/39 depositati presso il Comune di Melito di Porto Salvo in data 14 novembre 2000 (**v. all. 4c**).

Ad ogni buon fine, di seguito si riepilogano sinteticamente i dati significativi delle domande di condono e i relativi allegati, reperiti dallo scrivente a seguito di richiesta al Responsabile dell'Ufficio settore "Urbanistica" (Uff. Condono Edilizio) del Comune di Melito di Porto Salvo:

- **Pratica di Condono Edilizio n.A/9245 del 13 novembre 1986 – n.° progressivo 0075359107 ai sensi dell'art. 31 della legge n.47 del 28.02.85**, in testa alla ditta XXXXXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXXXX (v. *all. 4d*) per la sanatoria di n.3 unità immobiliari destinate ad abitazione (per una superficie complessiva pari a 324,00 mq) e n° 2 unità immobiliari non residenziali (per una superficie complessiva pari a 112,00 mq), non meglio identificate.

A corredo della pratica edilizia sono stati, altresì, reperiti i seguenti atti e/o documenti tecnico - amministrativi:

- Copia del certificato di idoneità statica, redatto dall'ing. Vittorio Montrone e depositato presso il Servizio Tecnico Regionale (ex genio civile) in data 3 marzo 1999 al prot. n.° 316 (v. *all. 4d*);
- Nulla Osta Paesaggistico ed Ambientale del 8 settembre 1999 (v. *all. 4d*);
- Nota di trascrizione – Atto di donazione (v. *all. 4d*);
- Perizia stragiudiziale del 24 ottobre 1985 a firma del geom. Umberto Laface (v. *all. 4d*);

Esistenza dell'agibilità

Alla luce dell'analisi dei documenti visionati, il sottoscritto attesta **l'assenza del certificato di Agibilità** per l'edificio oggetto di pignoramento.

DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE

Ciò premesso, si evidenzia che nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 20 Aprile 2022, presso l'immobile oggetto di pignoramento, rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria (v. *all. 4c*), sono state rilevate le seguenti difformità edilizie:

- I.** una diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione e demolizione di tramezzi);

una diversa e nuova collocazione di porte-finestre nelle tamponature esterne dell'immobile;

2. realizzazione del secondo bagno (nominato "bagno2" nella presente), in ampliamento del locale lavatoio presente sul terrazzo, nel lato SUD dell'abitazione.

È stata, altresì, rilevata:

3. la presenza di un cavedio nel bagno1, per l'alloggiamento di una canna fumaria, non rappresentata negli elaborati grafici dello stato di fatto a corredo della pratica di sanatoria urbanistica del fabbricato, ma correttamente rappresentata nella planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento depositata in atti del catasto dal 31 dicembre 1986.

A maggior comprensione di quanto descritto si rappresentano le seguenti immagini:

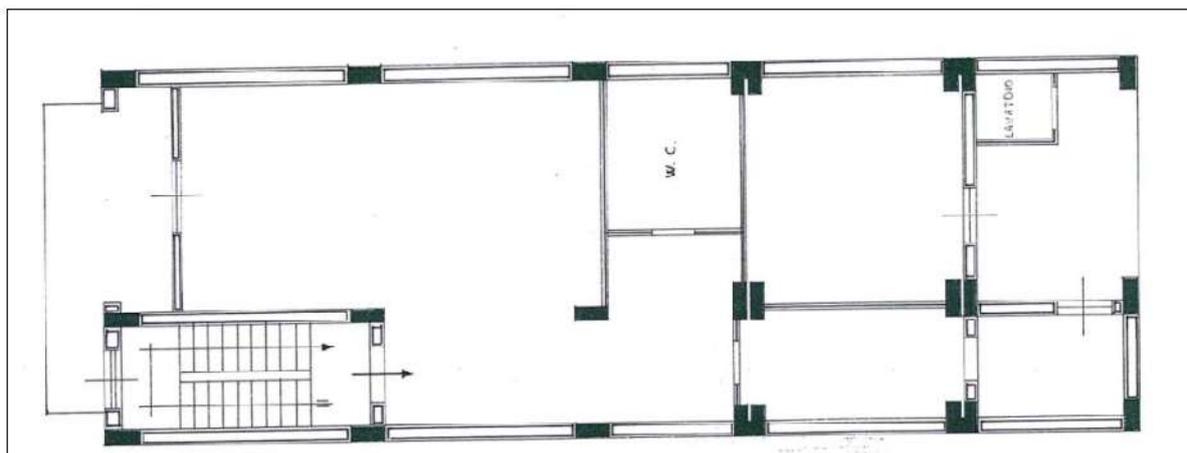
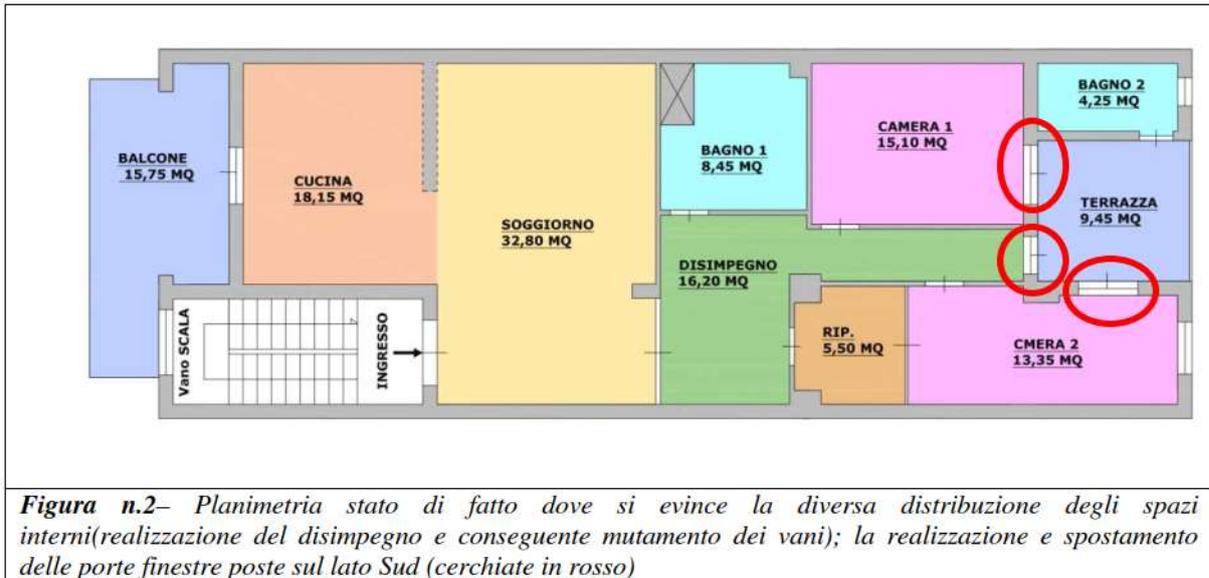


Figura n.1 – Planimetria allegata alla pratica della concessione in sanatoria, riferiti alla richiesta nulla osta paesaggistica ambientale.

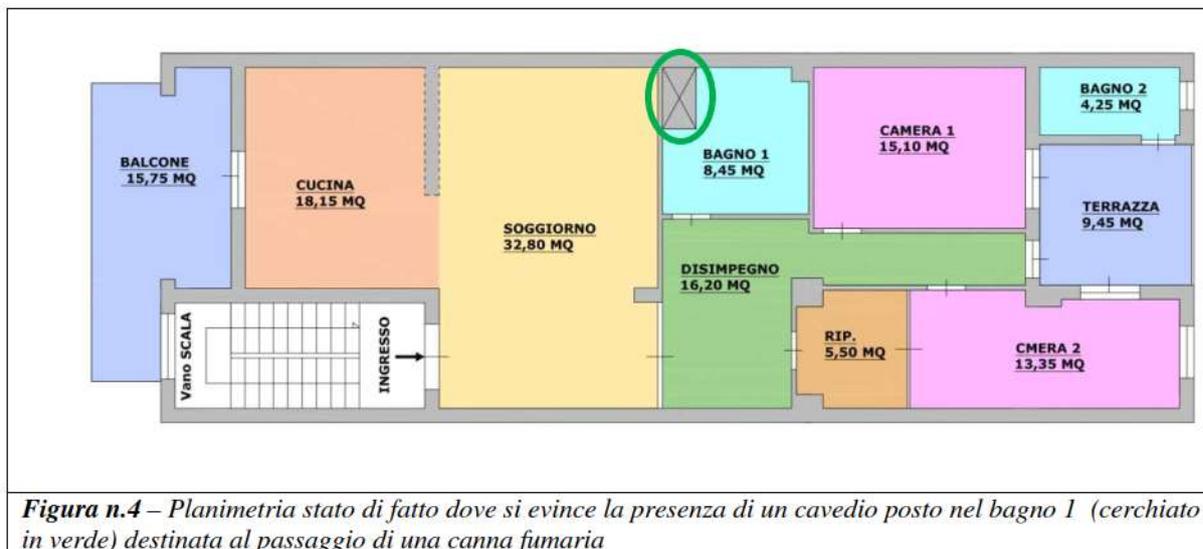
DIFFORMITA' N.1



DIFFORMITA' N.2



DIFFORMITA' N.3



EVENTUALI PROCEDURE IN SANATORIA

Premessa:

- ✓ L'accertamento di conformità è una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata **dall'art. 36 del D.p.r. 380/01** (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) ed è lo strumento che consente la sanatoria di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione, manutenzione straordinaria di edifici esistenti, eseguiti in assenza dei Permesso di Costruire o di segnalazione certificata di inizio attività, oppure in totale/parziale difformità o con variazioni essenziali.

Il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità).

La domanda di accertamento di conformità deve essere presentata sotto forma di S.C.I.A. in sanatoria corredata almeno dai seguenti documenti:

- relazione tecnica asseverata;
- elaborati grafici dettagliati;
- conteggi plano-volumetrici (qualora necessari);
- documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi;
- dichiarazione circa l'epoca di realizzazione delle opere;

Sulla richiesta di sanatoria il Comune si pronuncia entro sessanta giorni dalla data del protocollo della domanda, decorsa la quale la richiesta si intende rifiutata (silenzio - rifiuto).

- ✓ In caso di presenza di vincolo ambientale, il permesso di costruire in sanatoria è subordinato al conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146, D. Leg.vo 42/2004, il quale stabilisce espressamente, al comma 4, che essa costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio e che, fuori dai casi di cui all'art. 167, commi 4 e 5, D. Leg.vo 42, non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.

In particolare il **comma 4** prevede che:

L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al **comma 5**, nei seguenti casi:

- a) *per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*
- b) *per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*
- c) *per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

Tali interventi possono essere definiti "minori", in quanto caratterizzati da un impatto sensibilmente più modesto sull'assetto del territorio vincolato rispetto agli altri considerati nella medesima disposizione di legge.

- ✓ non è possibile effettuare la sanatoria secondo il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47.

Pertanto è possibile soltanto la sanatoria di cui al citato **art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**.

Premesso ciò, il sottoscritto in riferimento alle difformità precedentemente riportate, descriverà se le stesse siano sanabili o meno, secondo il seguente elenco:

1. Le difformità descritte al punto (1): diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione e demolizione di tramezzi); una diversa e nuova collocazione di porte-finestre nelle tamponature esterne dell'immobile;

Tali difformità (abusi), risultano **SANABILI**, per mezzo di pratica edilizia in SCIA in sanatoria (di cui al citato *art. 36, e art.37 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*) ad opera di un tecnico incaricato per l'approvazione di sanabilità delle difformità riscontrate.

Contestualmente, a causa delle difformità degli infissi esterni, si dovrà presentare apposita domanda all'autorità preposta (Regione Calabria) alla gestione del vincolo ambientale, ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. In particolare:

- ✓ Le difformità degli infissi esterni possono essere considerate "abusi minori" e la Regione Calabria può rilasciare il necessario "nulla osta" per la presenza del vincolo ambientale*.

2. Le difformità descritte al punto (2): realizzazione del secondo bagno (nominato "bagno2" nella presente), in ampliamento del locale lavatoio presente sul terrazzo, nel lato SUD dell'abitazione.

Tale difformità (abuso) risulta **NON SANABILE**, in quanto l'area di ubicazione del fabbricato è assoggettata a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 detto ampliamento non può essere suscettibile di sanatoria.

Infatti, fuori dai casi previsti dall'art. 167, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 (cd. abusi minori) la sanatoria paesaggistica (e di conseguenza quella urbanistica) non può essere rilasciata successivamente alla realizzazione, anche parziale, dell'intervento abusivo. Pertanto, per detto manufatto (identificato nella planimetria come "bagno 2") - in quanto non rientrante nella definizione di abuso minore, poiché ha comportato un aumento della superficie utile nonché della volumetria dell'immobile pignorato - a norma di legge è escluso il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica postuma.

* L'accertamento di compatibilità paesaggistica è previsto dai commi 4 e 5 dell'articolo 167 del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 al fine di verificare la compatibilità di alcuni interventi edilizi realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione rilasciata.

3. La difformità descritta al punto (3): presenza di un cavedio nel bagno1 per l'alloggiamento di una canna fumaria;

Tale evidenza, impropriamente definita “difformità” per comodità di lettura del presente elaborato peritale, trattasi verosimilmente di mero errore rappresentativo riconducibile ad una dimenticanza del tecnico incaricato alla predisposizione degli elaborati atti al rilascio della concessione edilizia in sanatoria del fabbricato ai sensi della L. 47/85.

A sostegno di quanto sopra si ritiene utile evidenziare che – per come già segnalato nel precedente paragrafo – l’ingombro del cavedio in questione è correttamente rappresentato - dallo stesso tecnico - nella planimetria catastale (*v. all.2c*) già in atti dal 30 dicembre 1986 (data antecedente al rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n.° 827 del 12 gennaio 2001).

Inoltre, si ritiene che la realizzazione del foro nel solaio latero-cementizio – resosi necessario per il passaggio della canna fumaria in questione - non sia da considerarsi quale variazione importante di tipo strutturale dei solai del fabbricato e che, pertanto, non sia suscettibile di ulteriori indagini di tipo strutturale da sottoporre a deposito dell’Ufficio Settore Tecnico di Reggio Calabria (ex genio civile).

A parere dello scrivente, quindi, tale difformità è comunque ininfluenza sulla struttura del fabbricato.

Alla luce di quanto sopra, detto errore materiale, potrà comunque essere “sanato urbanisticamente” - ad opera di un tecnico incaricato – che provvederà alla corretta rappresentazione dell’ingombro del cavedio in questione nella planimetria che ritrae lo stato di fatto attuale dell’abitazione.

La planimetria così aggiornata sarà allegata alla pratica edilizia di SCIA in sanatoria (di cui al citato *art. 36, e art.37 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*), già da predisporre per l’approvazione di sanabilità delle difformità riscontrate al punto (1).

Contestualmente, si dovrà presentare apposita domanda all’autorità preposta (Regione Calabria) alla gestione del vincolo ambientale, ai fini dell’accertamento della compatibilità paesaggistica per la presenza della canna fumaria sulla copertura del fabbricato che, sebbene opera minore, risulta essere visibile dalla pubblica via e quindi soggetta al rilascio del “nulla osta” della Regione Calabria per la presenza del vincolo ambientale.

COSTI

Alla luce di quanto sopra descritto, si potrà procedere con la pratica di SCIA in sanatoria di cui al citato *art. 36, e art.37 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*.

In particolare, la richiesta da presentare al Comune di Melito P. Salvo (RC), potrà essere effettuata per:

- sanare lo stato dei luoghi (per via le difformità descritte al punto **(1) e (3)**);

oltre a tale pratica, si dovrà presentare apposita domanda all'autorità preposta (Regione Calabria) alla gestione del vincolo ambientale, ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi.

Tali pratiche di richiesta al Comune di Melito P. Salvo (RC) ed alla Regione Calabria, ad opera di un tecnico incaricato, sono così contabilizzate:

1. Redazione e presentazione pratica di assenso paesaggistico ambientale per un ammontare complessivo pari **2.500,00 Euro** (ad esclusione delle eventuali tasse calcolate ai fini del danno risarcitorio);
2. Redazione e presentazione della SCIA in sanatoria per un ammontare complessivo pari **3.000,00 Euro** (comprensive di tasse d'istruttoria);

Oltre alle spese di pratica istruttoria sopra richiamate, vi sono ulteriori spese da considerare, consistenti alla messa in pristino dello stato dei luoghi con la demolizione della porzione di bagno abusiva, in modo tale da regolarizzare la legittimità urbanistica e paesaggistica dell'immobile oggetto di pignoramento; descritte nel seguente modo:

A. Lavorazioni edili per il ripristini della superficie assentita del bagno2:

- Demolizione muratura esterna, realizzazione nuova muratura e porta di accesso, contestuale riadattamento del bagno al ripristino della superficie assentita.

al costo stimato totale di € 3.500,00

Pertanto, lo scrivente stima i costi totali per sanare le opere abusive descritte pari a circa **9.000,00€**.

QUESITO 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;

7. Risposta al quesito n.7

In merito al quesito, da quanto rilevato nella disamina della documentazione reperita, in particolare dalla consultazione della visura catastale e del certificato notarile sostitutivo ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

QUESITO 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;

8. Risposta al quesito n.8

Dopo aver effettuato le opportune indagini sul luogo, è stato possibile rilevare che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, trattandosi di edificio familiare, non è stato costituito in condominio, pertanto per come riferito dall'esecutato le spese ordinarie sono riferibili alla sola fornitura di energia elettrica del vano scala e autoclave.

Non si conoscono le altre spese fisse di gestione degli immobili.

Infine, non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, oltre a quelli elencati nella risposta al *quesito n.1.*

QUESITO 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;

9. Risposta al quesito n.9

In merito all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, lo scrivente evidenzia che, per come meglio descritto nella risposta al *quesito n.2*, all'attualità il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'abitazione in appartamento posta al piano secondo di un fabbricato a maggiore consistenza.

Pertanto, il bene pignorato non è frazionabile e si dovrà procedere alla vendita di un **UNICO LOTTO**.

QUESITO 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.

10. Risposta al quesito n.10

Sulla scorta di quanto indicato nell'atto di pignoramento presente in atti, l'immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà.

Per le motivazioni meglio esposte nella risposta al precedente *quesito n.° 9* il bene pignorato, trattandosi di abitazione in appartamento non è divisibile in natura, senza conseguente perdita del proprio valore sostanziale.

QUESITO 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;

11. Risposta al quesito n.11

Lo scrivente all'esito delle ricerche effettuate nel corso delle operazioni peritali, ha potuto rilevare che il **titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene è l'Atto di donazione rogato dal Notaio Autuori M. Luisa il 30 dicembre 1990, Repertorio 32529/6802**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria — Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 gennaio 1991 ai NN.2109/1924 di formalità, dai coniugi XXXXX XXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il 25 marzo 1932 e XXXXXXXXX XXXXXX nata a Melito di Porto Salvo (RC) il 2 febbraio 1939. (*v. all. n. 8a*)

Pertanto, il titolo legittimante il possesso, ha data anteriore al pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria -Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 dicembre 2021 ai NN.21336/17880 di formalità (*v. all. n. 9a*).

Il bene è attualmente occupato dall'esecutato, pertanto non risultano registrati contratti di locazione per l'immobile pignorato.

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

12. Risposta al quesito n.12

L'immobile, non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO 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;

13. Risposta al quesito n.13

Dalle informazioni ricevute, non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Come già specificato nella risposta al *quesito n.5*, nel certificato di destinazione urbanistica e vincoli (v. *all.4a*) è possibile leggere che la zona dove insiste la particella, ricade all'interno di aree sottoposte ai seguenti vincoli:

- Paesaggistico ambientale;
- Sismico;

Non vi sono ulteriori vincoli o oneri di natura condominiale e qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà.

***QUESITO 14)** determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto epressa; 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. Risposta al quesito n.14

CRITERIO DI STIMA

Per determinare il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, oggetto della presente stima, si è fatto riferimento al **metodo diretto o sintetico - comparativo**.

Il procedimento è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima e quello di altri immobili analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi e/o richiesta di prezzo (asked price) che siano limitrofi a quella da valutare.

Il prezzo di richiesta (asked price) non deve intendersi come un valore certo, ma esclusivamente come mera aspettativa dei proprietari e quindi suscettibili a variazioni.

A tal uopo, sono state effettuate indagini di mercato presso le agenzie immobiliari, nonché anche consultati i valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Quest'ultimo seppur fornisca indicazioni di larga massima, che non possono tener conto della specificità dei singoli immobili, costituisce pur sempre un valido strumento per dedurre le peculiarità e le caratteristiche della zona di ubicazione.

Il sottoscritto inoltre, ha tenuto in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene: grado di finitura; stato di manutenzione e conservazione; vetustà; caratteristiche igieniche ed estetiche; tipologia costruttiva e materiali; esposizione prevalente; dimensione dei vani; collegamento viario; ubicazione nel tessuto urbano; livello di qualificazione dell'ambiente esterno; le attrezzature collettive e gli esercizi facilmente raggiungibili.

Quindi, a discrezione dello scrivente, verranno applicati alla valutazione media scelta, dei coefficienti correttivi esplicitati in seguito nella valutazione della stima.

STIMA DEGLI IMMOBILI

CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE

Prima di eseguire la valutazione sull'immobile, è necessario stabilire l'esatta consistenza commerciale dello stesso.

Il sottoscritto, ha provveduto a calcolare la superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa), pubblicato su Borsino Immobiliare e secondo le norma *UNI EN 15733/2011*.

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari", costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Nel caso in esame, la Superficie Commerciale (SC) è uguale alla superficie coperta dell'abitazione, calcolata al lordo dei muri perimetrali, sommata con la superficie esterna, applicando i differenti coefficienti di incidenza in funzione della loro destinazione.

Dal calcolo effettuato, è scaturito che:

- **l'immobile pignorato, possiede una superficie commerciale pari a circa 143,65 mq;**

Come meglio esplicitato nella seguente tabella di calcolo:

SUPERFICIE COMMERCIALE

CALCOLO CONSISTENZA				
Unità immobiliare individuata al NCEU del Comune di Melito Porto Salvo (RC) al foglio n.42 particella 1525 - sub 5				
LOCALE	SUPERFICIE COPERTA (mq)	SUPERFICIE PERTINENZIALE (mq)	COEFF. INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
ABITAZIONE	136,40	-	100%	136,40
BALCONE	-	15,75	25%	3,94
TERRAZZA	-	9,45	35%	3,31
TOTALE				143,65

Tabella n.1 – Consistenza dell’immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

A titolo d’informazione, l’ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia dell’Entrate, individua la zona in cui è situato l’immobile oggetto di perizia, nella zona “Periferica D4”

Le più recenti quotazioni immobiliari sono riferite al 2° semestre 2021 e per l’immobile oggetto della presente stima, avente la tipologia edilizia come “abitazione di tipo economica”, le quotazioni sono i seguenti:

Zona: “D4” Periferica ANNA` - CENDIRI					
Tipologia edilizia	Stato di Conservazione	Valore di mercato (€/mq per superficie lorda)		Valore di locazione (€/mq x mese per superficie lorda)	
		min	max	min	max
Abitazione di tipo economica	Normale	530	790	2.2	3.0

Tabella n. 2: Quotazioni O.M.I. delle tipologia edilizia Abitazioni di tipo economiche

Come scritto in precedenza, il **metodo diretto o sintetico – comparativo** è essenzialmente fondato sulla comparazione tra le caratteristiche dell’unità immobiliare in esame e quello di altri immobili analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi e/o richiesta di prezzo (asked price) che siano limitrofi al bene da valutare.

Nella presente valutazione di stima, pertanto, si prenderanno in esame n.3 immobili comparabili e ubicati nelle vicinanze con quello oggetto di stima, come di seguito esposto in forma tabellare:

COMPARABILI UTILIZZATI PER LA STIMA DEL CESPITE			
	IMMOBILE 1	IMMOBILE 2	IMMOBILE 3
Città	Melito P.Salvo (RC)	Melito P.Salvo (RC)	Melito P.Salvo (RC)
Indirizzo	Via F.Turati	Via Roma	Corso Giuseppe Garibaldi
Distanza dall' immobile (m)	Circa 1500 metri	Circa 1500 metri	Circa 1200 metri
Prezzo richiesta di vendita (€)	€ 110.000,00	€ 75.000,00	€ 98.000,00
Stato di manutenzione	Medio	Medio	Medio
Dotazione Impiantistica	Buona	Medio	Medio
Box o Posto auto coperto	0	0	0
N° Servizi igienici	1	1	2
Livello piano	2°	2°	1°
Ascensore	si	no	no
Ubicazione	Centrale	Centrale	Centrale
Superficie commerciale (mq)	130 mq	100 mq	204 mq
Sconto medio	9,7%	9,70%	9,70%
Prezzo scontato	€ 99.330,00	€ 67.725,00	€ 88.494,00
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/76769118/	https://www.immobiliare.it/annunci/75414576/	https://www.immobiliare.it/annunci/89070291/
<i>Note: Al prezzo richiesto dei tre comparabili è stato applicato lo sconto medio pari a 10,10%, desunto dalla tav. 5 del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al IV° trimestre 2021</i>			

Tabella n. 3: Indicazione immobili comparabili

In funzione degli immobili comparabili presi in considerazione, come sopra riportati, si è proceduto con l'individuazione del più adeguato valore di mercato del bene in valutazione, applicando il metodo del confronto di mercato **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**, espletato nella tabella seguente dove si riporta il valore medio al mq degli immobili comparabili:

Valore medio unitario desunti con il metodo MCA			
IMMOBILE 1	IMMOBILE 2	IMMOBILE 3	MEDIA
764,1 €/mq	677,2 €/mq	433,8 €/mq	625 €/mq

Tabella n. 3: Valore al mq degli immobili comparabili

Dunque, dopo aver anche espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e valutato i riferimenti forniti dai siti internet ufficiali (l'O.M.I., il Borsino immobiliare ecc.) chi scrive ritiene, che il valore medio di mercato più approssimativo, per l'immobile da stimare (*abitazione di tipo economica*) con un normale stato di conservazione, può essere fissato in **€/mq 625,00**;

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (stato conservazione, tipologia costruttiva, zona, ecc.), il sottoscritto, attribuisce un valore di mercato ponderato per mezzo di un coefficiente correttivo totale di demerito [K], pari a:

➤ **[K] = 0,91;**

Calcolato come prodotto delle singole caratteristiche dell'immobile, descritti nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE	COEFFICIENTI CORRETTIVI
ACCESSIBILITA'	Senza ascensore	0,95
ESPOSIZIONE	Su più lati	1,02
AFFACCIO	Su più lati	1,02
LUMINOSITA'	Buona	1,03
VETUSTA'	Normale	1
FINITURA	Normale	1
MANUTENZIONE IMMOBILE	Discreto	0,97
MANUTENZIONE STABILE	Discreto	0,97
IMPIANTI RISCALDAMENTO	Assente	0,95
STABILE -PARTI COMUNI	Sufficiente	1
PARCHEGGIO	Buono	1
TRASPORTI	Nella media della zona	1
TRAFFICO	Nella media della zona	1
ZONA	Nella media della zona	1
CESPITE2 - COEFFICIENTE TOTALE [K]		0,91

Tabella n. 4 : Coefficienti correttivi di stima

Effettuando il prodotto fra il valore medio di mercato con il coefficiente correttivo [K], si otterrà un valore di mercato opportunamente ponderato dell'immobile, pari a **568,80 [€/mq]**.

Schematizzato nella tabella seguente:

	TIPOLOGIA EDILIZIA	VALORE MEDIO DI MERCATO [€/mq]	COEFF. CORRETTIVO	VALORE DI MERCATO PONDERATO [€/mq]
IMMOBILE	Abitazione di tipo economica	625	0,91	568,80

Tabella n. 5: Valore di mercato Immobile

Il probabile valore dell'immobile, si otterrà moltiplicando la *Superficie Commerciale* [m²] con il *Valore medio di mercato ponderato* [€/m²];

Cioè:

➤ **PROBABILE VALORE DI MERCATO:**

$$143,65 \text{ mq} \times 568,80 \text{ €/mq} = \text{Euro } 81.700,90$$

Quanto esposto è meglio riassunto, nella seguente tabella:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE MEDIO DI MERCATO PONDERATO [€/mq]	PROBABILE VALORE IMMOBILE [€]
ABITAZIONE ECONOMICA	143,65	568,80	81.700,90

Tabella n. 6: Valore dell'immobile

Arrotondando, il

**PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE
È STIMATO A 81.700,00 EURO (EURO OTTANTUNOMILASETTECENTO)**

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per quanto espresso nella *risposta al quesito n.6*, affinché l'immobile pignorato risulti conforme, sarà necessario:

- Procedere con la pratica in SCIA in sanatoria e quindi, tutta la nuova documentazione per il loro completo "iter autorizzativo" anche alla Regione Calabria al fine di ottenere il "nulla osta" paesaggistico ambientale.
- procedere alla messa in ripristino dell'opera abusiva consistente la parziale demolizione del bagno2, realizzato in ampliamento di un locale lavatoio esistente in corrispondenza del terrazzo sul lato sud dell'immobile.

All'esito delle suddette operazioni, si potrà procedere alla presentazione da parte di tecnico abilitato di pratica DOCFA per la regolarizzazione catastale dell'immobile (*per come indicato nella risposta al quesito n.4*) per un costo totale di circa 500,00€.

Alla luce di quanto sopra descritto, con le conseguenti spese da affrontare per la sua regolarizzazione urbanistica ed oneri tecnici (*descritti nella risposta del quesito n.6*), ed inoltre:

- a causa dell'assenza del certificato di agibilità;
- a causa della riduzione di circa 3mq di consistenza dell'immobile dopo la demolizione parziale del bagno2.

Alla luce di tutto ciò, lo scrivente valuta complessivamente congruo, **un totale deprezzamento del valore dell'immobile pari a circa 11.700,00 Euro.**

Pertanto, sottraendo tale deprezzamento al valore precedente stimato, si ottiene che:

IL PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE
Arrotondando, è stimato in EURO 70.000,00 (EURO SETTANTAMILA)

NOTA DELL'ESPERTO:

Il valore finale dell'immobile stimato, è giustificato dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché dalle opportune correzioni apportate per via delle difformità rilevate e tutte le spese per poterle sanare.

CONCLUSIONI

Dopo aver risposto a tutti i questi posti dall'ill.mo G.E. ed espletato tutte le indagini ed operazioni necessarie ai fini della vendita, l'esperto ha:

- stimato il probabile valore di mercato dell'immobile, con il metodo sintetico-comparativo;
- valutato per la stima, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- ha effettuato una adeguata riduzione del valore di mercato praticata per vizi del bene venduto (presenza di abusi da sanare e parziali demolizioni).

Giungendo infine, **alla stima del probabile valore di mercato dell'immobile, per un valore pari a 70.000,00 euro (settantamila Euro).**

Con la presente relazione che si compone di n° 52 pagine dattiloscritte, oltre i sotto elencati allegati; il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e integrazioni.

L'esperto:
Ing. Pasquale CORRADO

ALLEGATI

Allegato 1- Verbali di sopralluogo con il custode giudiziario

Allegato 1a – Verbale di sopralluogo n.1, effettuato in data 09/04/2022;

Allegato 1b - Verbale di sopralluogo n.2, effettuato in data 20/04/2022;

Allegati 2- Documentazione catastale

Allegato 2a - Foglio di mappa n.42 del Comune di Melito Porto Salvo;

Allegato 2b -Visura storico catastale dell'immobile pignorato;

Allegato 2c -Planimetria catastale dell'immobile;

Allegato 2d –Elaborato planimetrico della particella;

Allegato 2e –Elenco subalterni della particella;

Allegato 3- Richieste/ricevute con l'Ufficio tecnico di Melito P.S.

Allegato 3a – PEC del 23/03/2022 – richiesta accesso agli atti;

Allegato 3b – Richiesta a mezzo sportello telematico S.U.E. del 13/04/2022 – richiesta del Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;

Allegato 3c – Ricevuta S.U.E. a mezzo PEC del 13/04/2022 – richiesta del Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;

Allegato 3d – PEC del 20/04/2022 – sollecito richiesta accesso agli atti;

Allegato 3e – Richiesta a mezzo sportello telematico S.U.E. del 22/04/2022 – richiesta accesso agli atti;

Allegato 3f – Ricevuta S.U.E. a mezzo PEC del 26/04/2022 – richiesta accesso agli atti;

Allegati 4 - Documentazione proveniente dall'Ufficio tecnico del Comune di Melito P. Salvo (RC).

Allegato 4a – Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;

Allegato 4b – Copia documenti urbanistici: Concessione edilizia in sanatoria n.827 del 12/01/2001

Allegato 4c – Copia documenti urbanistici: Disegni allegati alla pratica della concessione in sanatoria, riferiti alla richiesta nulla osta paesaggistica ambientale;

Allegato 4d – Copia ulteriori documenti urbanistici:

- Domande di condono;
- Certificato idoneità statica;
- Nulla osta paesaggistico ambientale;
- Nota di trascrizione – Atto di donazione;
- Perizia stragiudiziale a firma del tecnico geom. Laface

Allegati 5- Documentazione fotografica

Allegato 5a- Documentazione fotografica immobile;

Allegati 6 - Elaborati grafici

Allegato 6a- TAV.1: Planimetria stato di fatto dell'immobile – scala 1:100;

Allegati 7- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Allegato 7a – A.P.E. redatto dal tecnico ausiliario pianif. ambientale Franchini Maurizio;

Allegati 8- Ulteriore documentazione reperita dal CTU

Allegato 8a –Atto di donazione dell'immobile - Repertorio n.32529;

Allegati 9- Utile Documentazione già presente agli atti

Allegato 9a – Certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale