

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento n. 37/2024 R.G.

promosso da

***AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa la sua
procuratrice speciale CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L***

CONTRO

SIG. XXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Con ordinanza del G. E. Dott. STEFANO CANTONE, del 20/06/2024 relativa alla procedura esecutiva n° 37/2024 R.G., la sottoscritta Ing. Deborah Politi, è stata nominata C.T.U. nel procedimento in epigrafe (Allegato n. 2).

Successivamente, previo avviso alle parti da parte del custode giudiziario avv. Antonino Quartuccio, sono state convocate le parti dei beni staggiti, al fine di effettuare il primo accesso presso i luoghi oggetto di causa, siti nel Comune di Villa



San Giovanni (R.C.), via Corrado Alvaro n. 172 (ex Via Micene n. 5), piano terra, in data 03/07/2024. Erano presenti, in questa occasione, oltre me medesima ed il Custode Giudiziario; il sig. XXX (debitore esecutato), unitamente al proprio nucleo familiare. Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici (Allegato n. 1).

La sottoscritta ha ricevuto inoltre, un acconto di €. 520,00, compresa INARCASSA, tramite bonifico, come assegnato dal Giudice, da parte del creditore procedente, AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY (allegato n. 4).

Il Giudice ha richiesto al creditore procedente di provvedere alla trascrizione dell'atto di compravendita pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio XXX del 30 Novembre 2006 repertorio n. 85052/16298 anche come atto di accettazione tacita dell'eredità a favore dei danti causa dell'odierna esecutata, ed il creditore procedente ha provveduto entro i termini stabiliti (Allegato n.3).

E' stata reperita la documentazione (Allegato n.5), consistente in: una sentenza, un verbale di ricezione querela orale sporta dal sig. XXX, un atto di compravendita del 30 Novembre 2006 con il quale il sig. XXX ha acquistato il bene staggito, una denuncia di variazione catastale (DOCFA), con allegata perizia tecnica dalla quale si evince che lo spazio d'isolamento identificato dalla particella n . 874 foglio n. 1 consistente nell'area cortilizia, risulta graffato alla particella n. 116 sub n. 6 dello stesso foglio n. 1.

A tal fine la sottoscritta ha reperito presso la Conservatoria dei Registri, l'atto di compravendita nel quale si evidenzia che l'XXX ha venduto alla sig. ra XXX il bene staggito, e nel quale atto non viene menzionato lo spazio d'isolamento individuato dalla particella n. 874 (Allegato n.6).



Si è prospettata la necessità di una proroga del termine di consegna per il deposito della relazione peritale, ai fini di reperire la documentazione necessaria (allegato n.7).

Successivamente, è stata richiesta la possibilità di una seconda proroga del termine di consegna per il deposito della relazione peritale, a seguito di indagini che hanno comportato la redazione di ulteriore documentazione e per la completezza dei documenti da acquisire presso gli Enti (allegato n. 7).

La sottoscritta ha, inoltre, provveduto ad effettuare presso la Conservatoria dei RR.II., l'Agenzia del Territorio, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Giovanni, l'ATERP, l'Archivio di Stato, le ricerche e gli accertamenti necessari per acquisire le informazioni utili all'espletamento dell'incarico ed i documenti richiesti.

Le risultanze delle ricerche effettuate sono riportate nel seguito.

Tutto ciò premesso la sottoscritta presenta la propria relazione tecnica.

QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

1 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 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.

L'esperto dovrà:

– riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;



- depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dei provvedimenti di cui all’art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- intervenire all’udienza fissata *ex art. 569 c.p.c.* per l’emissione dell’ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d’accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall’occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;



– segnalare tempestivamente al giudice dell’esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all’accesso.

15) Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l’esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell’esecuzione ed all’eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all’art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l’esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell’immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l’ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell’occupazione; l’obbligo di immediato rilascio dell’immobile a richiesta degli organi della procedura; l’esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITI



RISPOSTA AL QUESITO N. 1) La documentazione richiesta è stata verificata negli atti di causa, ed è risultata incompleta: è presente un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili pignorati effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Il Giudice ha richiesto al creditore procedente di provvedere alla trascrizione dell'atto di compravendita pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio XXX del 30 Novembre 2006 repertorio n. 85052/16298 anche come atto di accettazione tacita dell'eredità a favore dei danti causa dell'odierna esecutata, ed il creditore procedente ha provveduto entro i termini stabiliti, depositando n. 2 dupli afferenti le accettazioni tacite di eredità dei de cuius XXX e XXX (Allegato n.3).

Sulla base dei documenti in atti, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

1) ISCRIZIONE DEL 12/12/2006- R.P. 6054 - R.G. 26345 – NOTAIO DOTT. XXX
- REP. 85053 DEL 30/11/2006- **IPOTECA VOLONTARIA**

2) TRASCRIZIONE DEL 18/06/2024 – R.P. 9214 - R.G.11083 PUBBLICO
UFFICIALE UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA REP. 658 DEL
09/04/2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.**

E' stata, inoltre, verificata presso la Conservatoria dei Registri, la completezza della documentazione (ELENCO DELLE FORMALITA' - allegato n.10).

Si allega la mappa censuaria (allegato n. 8), ed il certificato di destinazione urbanistica e dei vincoli inibitori (allegato n.12).

QUESITO N. 2)



L'immobile pignorato, si trova nel Comune di Villa San Giovanni (R.C.), Rione Pezzo, Via Corrado Alvaro n. 172 (ex Via Micene n. 5), a piano terra.

Il fabbricato risale ad un periodo antecedente al 1942.

L'accesso dell'immobile avviene dal cancello con numero civico 172 di Via Corrado Alvaro, attraverso strada in terra battuta; confina con proprietà XXX, proprietà XXX e con altri terreni (documentazione fotografica allegato n. 18).

L'accesso all'appartamento sito al piano terra, avviene dall'ingresso, entrando a destra dal cancello in ferro, individuato con il numero civico 172 di via Corrado Alvaro, confina a nord con vano scale e alloggio popolare, a ovest con alloggio popolare e con via Corrado Alvaro, , a sud e ad est con spazi di isolamento. Esiste un'area cortilizia, incolta, recintata in parte in muratura di mattoni ed in parte con recinzione in ferro, ma non viene considerata in tal sede, in quanto dalle indagini è risultato che non è realmente accorpata alla proprietà. E' di pertinenza comune degli alloggi, la condotta cloacale esistente dall'attacco alla fogna. E' stato variato l'accesso all'immobile, il quale si trovava di fronte l'ingresso lato numero civico 172 (documentazione fotografica allegato n. 18).

Il fabbricato si sviluppa su un piano fuori terra. Non esiste giunto in aderenza.

La struttura di nuova costruzione (dove è ubicato il bagno), è in cemento armato, mentre la vecchia costruzione esistente è in muratura ordinaria.

Le tamponatura sono in muratura. La copertura è a tetto a 4 falde con tegole marsigliesi.



Il prospetto principale (lato nord), si presenta rifinito in pittura, mentre i prospetti secondari sono in parte rifiniti ed in parte con intonaco grezzo. Lo stato di manutenzione esterno è mediocre. L'immobile è costituito da tre vani compresa la cucina, oltre il bagno e disimpegno. Esiste un contatore lato accesso e due cassette elettriche. Esternamente è presente la cassetta dei collettori idrici (documentazione fotografica allegato n. 18).

Il portone esterno di accesso, è blindato ed è in legno. Esiste una tenda prima di raggiungere il portone blindato. I pavimenti sono in monocottura, tranne la prima camera entrando a destra, il cui pavimento è in gres porcellanato. Le pareti ed i soffitti sono in pittura; in cucina le pareti fino ad una certa altezza sono in piastrelle, mentre in bagno le pareti fino ad una certa altezza sono in ceramica. Il soffitto della camera entrando a destra è in perline.

La superficie calpestabile o netta è pari a 85,00 mq., mentre la superficie lorda è pari a 110,00 mq.. L'area cortilizia, non risulta essere di proprietà del debitore, a seguito di indagini effettuate, ma l'area è stata calcolata pari a circa 113 mq.

L'appartamento si presenta in mediocri condizioni, è arredato, ma esistono perdite da parte del soffitto (presenza di acqua percolante), e zone pericolanti (documentazione fotografica allegato n. 18). Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in alluminio, tranne l'infisso esterno del bagno che è in vetrocemento. Gli infissi interni sono in legno, mentre la cucina non ha porta.

L'immobile è provvisto di impianto idrico, elettrico, fognario, inoltre è presente il citofono.



I confini della particella n. 116 sono : Confini nord: part. lle n. 877, 755, 873; sud: part. lle n. 874, 754, 876, ; ovest: part. lle n. 878 e via Corrado Alvaro, est :part. n. 875, 722

L'immobile risulta identificato presso l'Agenzia del Territorio al foglio 1, particella n. 116, sub. 6 graffata con particella n. 874 (ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, categoria A/4, ,classe 2, Consistenza catastale : 3,5 VANI, rendita €. 112,07)

VIA Micene N. 5 PIANO TERRA

Sup. Lorda = 110,00 mq.; Sup. Netta = 85,00 mq.(Allegato n. 8).

L'immobile è inserito in una zona dove sono presenti abitazioni, uffici pubblici o privati, con servizi commerciali di attività produttive a livello artigianale, non moleste né nocive, nel Comune di Villa San Giovanni .

Si allega la documentazione fotografica (allegato n.18).

Si allegano inoltre la planimetria dell'immobile, riportando sia la planimetria da stimare che quella dove viene rilevato il terreno individuato dalla particella n 874 (allegato n.9).

L' immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica ed non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. E' stato redatto attestato di prestazione energetica come in allegato n.13.

QUESITO N. 3) La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento sono difformi per



l'indirizzo (era riportato nel pignoramento: Via Micene n. 5, allo stato di fatto è Via Corrado Alvaro n. 172). I dati, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

QUESITO N. 4) E' necessaria la variazione catastale dell'alloggio, in quanto è risultato difforme lo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, a causa di modifiche all'interno di esso, ed inoltre per l'accertamento della proprietà dell'area cortilizia non risultante della stessa ditta, a seguito di indagini effettuate, come già menzionato.

Dopo aver visionato l'elaborato planimetrico (Allegato n. 8), si è constatato di non poter procedere alla presentazione della variazione catastale, in quanto l'area occupata dal bagno allo stato di fatto attuale sconfinava nel sub n. 7, il quale non è la stessa proprietà del sub n. 6.

Ciò impedisce di poter presentare una variazione catastale.

A tal fine sono stati visionati i luoghi e la soluzione più vantaggiosa per ripristinare lo stato dei luoghi, ai fini di evitare l'occupazione dell'area individuata dal sub n. 7, viene dettagliata nel computo metrico (Allegato n.18), redatto con riferimento al Prezzario DEI anno 2023 e le cui opere si riassumono in seguito:

- Demolizione dei muri del bagno prospicienti il corridoio;
- Demolizione del pavimento del bagno sopraelevato di 11cm.;
- Ricostruzione della muratura per chiudere i due varchi del corridoio e della cucina;



-Trasporto e conferimento a discarica.

L'importo totale quantificato per la realizzazione dei lavori, risulta essere pari ad €.
1.856,38, come da computo allegato n. 18.

Va precisato inoltre che la variazione catastale risulta necessaria, in quanto l'area cortilizia non risulta essere di proprietà della stessa ditta dell'alloggio.

A tal fine si quantifica l'importo per la redazione della variazione catastale pari ad
€. 300,00.

QUESITO N. 5)

Lo strumento urbanistico comunale prevede una destinazione urbanistica in zona omogenea B - Sottozona B2 (art.16 N.T.A.) – con destinazione: completamento e ristrutturazione. Edilizia per uso commisto di abitazioni, uffici pubblici o privati, con servizi commerciali di attività produttive a livello artigianale, non moleste né nocive.

QUESITO N. 6)

Non è stato reperito alcun documento in merito ad autorizzazioni e progetto della costruzione, nonostante le varie ricerche presso gli Enti: Ufficio Tecnico di Villa San Giovanni, Archivio di Stato. Si allegano le risposte da parte degli Enti (Allegati n.11).

L'immobile staggito, non risulta agibile, allo stato di fatto attuale.

Non esiste certificato di agibilità.



Per poter redigere il certificato di agibilità dell'alloggio, bisogna innanzitutto renderlo agibile, mettendolo in sicurezza con lavori urgenti. Si quantificano inoltre i costi per poter ottenere il certificato di agibilità:

-€. 1.616,00 di cui:

- €. 16,00 per marca da bollo,

€. 100,00 per diritti di segreteria,

€. 1.000,00 per dichiarazione conformità impianti,

€. 500,00 per onorario tecnico ai fini della redazione del certificato di agibilità.

QUESITO N. 7)

Al debitore esecutato, sig. XXX, la proprietà dell'immobile è pervenuta per atto per atto pubblico notarile di compravendita del 30/11/2006 Repertorio n. 85052/16298 Notaio dott. ssa XXX, e trascritto presso L'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria, il 05/12/2006 al R.G. 25817 e R.P. 16430 dalla sig. ra XXX (Allegato n. 5).

QUESITO N. 8)

Non esiste condominio. Le spese di gestione dell'immobile sono quelle ordinarie.

QUESITO N. 9)

Il bene è considerato un unico lotto:

LOTTO N. 1 - PIANO TERRA



QUESITO N. 10)

L'immobile è unico; risulta pignorata la quota per intero, proprietà dell'esecutato sig. XXX.

A tal fine si procede alla stima dell'intero compendio:

STIMA (VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE)

La stima del valore commerciale dell'immobile si compone di:

- Prefazione metodologica alla valutazione estimativa, problemi estimali
- Calcoli e conclusioni riguardanti l'immobile oggetto di stima

La stima viene riferita a data attuale.

PREFAZIONE METODOLOGICA ALLA VALUTAZIONE ESTIMATIVA

1) CRITERI E METODI DI STIMA :

I principi fondamentali dell'estimo contemporaneo sono:

Il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima :

Ciò significa in sostanza affermare che lo stesso bene in un determinato istante può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire, quindi, giudizi di valore diversi.

Lo scopo costituisce, pertanto, l'elemento preliminare ed indispensabile della stima stessa, in quanto, è appunto in funzione di esso, che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Ad ognuno dei differenti aspetti economici



corrispondono in definitiva, per il medesimo bene, altrettanti valori determinabili, come vedremo, attraverso particolari criteri di stima.

La previsione è l'attributo indispensabile del giudizio di stima.

Ricordiamo che valutare significa sostanzialmente esprimere giudizi di equivalenza tra beni economici; tale equivalenza può essere di tipo storico, ossia relativa a circostanze e scopi verificatisi in passato, e di tipo ipotetico, se riferita a circostanze o motivi che si ritengono attualmente in essere o che potranno aver luogo in futuro.

Nel primo caso si tratta di una constatazione, nel secondo di una previsione.

Le constatazioni, o giudizi storici di equivalenza, costituiscono i prezzi, cioè dati storici che permettono di constatare che in un determinato concorso di tempo, luogo e circostanze, una definita quantità di moneta ed un certo bene economico furono giudicati equivalenti. Le previsioni appaiono, invece, come giudizi ipotetici di equivalenza tra un bene economico ed una determinata quantità di moneta in date circostanze di tempo e di luogo. Si precisa quindi che si adopererà il termine di prezzo per indicare una equivalenza economica di tipo storico (cioè l'ammontare in moneta di uno scambio già avvenuto) mentre si userà il termine valore per i giudizi ipotetici di equivalenza (cioè il più probabile ammontare di moneta in base a cui lo scambio di beni economici potrebbe aver luogo con riferimento all'attualità).

Il metodo di stima è unico, essendo basato esclusivamente sulla comparazione.

Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido; dovrà quindi essere formulato sulla base del principio dell'ordinarietà.



Il giudizio di stima è certamente condizionato dalle dimensioni o dalla quantità del bene in oggetto.

Pertanto si può concludere affermando che il metodo estimativo, il procedimento completo cioè, in base a cui si rende possibile la richiesta determinazione del valore, consiste nella formazione di classi (o scale di prezzi noti) e nella individuazione dell'appartenenza del bene in esame ad una di tali classi; ogni valutazione è infatti un giudizio di equivalenza ed, in sostanza, un confronto con una serie di beni analoghi e di prezzo noto, fin tanto che non si sia trovato un riferimento sufficiente in rapporto ad uno o più parametri che si giudicano significativi della cercata equivalenza.

Il criterio di stima dell'unità immobiliare di cui alla presente perizia, per come è stato definito e secondo la ragione pratica è rappresentato dal più probabile prezzo di mercato da ricercare facendo riferimento ad una casistica di stima che ricade nell'ambito delle stime di edifici a destinazione abitativa; si cercherà pertanto di formulare il più probabile valore di mercato dei beni, cioè il prezzo che verrebbe ordinariamente corrisposto per la sua acquisizione nell'ambito del locale mercato immobiliare e che corrisponde al “ valore venale” inteso come valore prettamente economico, non influenzato da altre cause di diversa natura.

Da quanto precedentemente esposto si perviene ad un giudizio comparativo che, sotto l'aspetto teorico, è l'unico strumento metodologico dell'economia applicata utilizzabile nel campo estimale e che fonda i suoi presupposti sulla teoria dell'ordinarietà.

PER LA VALUTAZIONE VENALE DELL'IMMOBILE, SI APPLICHERÀ IL METODO A SUPERFICIE VENDIBILE ED IL METODO SINTETICO COMPARATIVO.



IL VALORE CHE VERRÀ DETERMINATO SARÀ PRESO A BASE DEL SUCCESSIVO CALCOLO.

1) **Il metodo “ a superficie vendibile”**, consiste nella formula matematica utilizzata per calcolarla ed è : **“superficie commerciale x costo unitario al mq x coefficiente di merito”**: la superficie commerciale è la superficie lorda (comprende muri interni esterni e percentuali ponderate di eventuali spazi esterni come balconi, cantina etc), il costo unitario utilizza i valori OMI (Riferimento al mercato immobiliare -Osservatorio del Mercato Immobiliare- documento ufficiale dell’Agenzia del Territorio pubblicato e diffuso in tutta Italia con prezzi e valori riferentesi alle varie zone della nazione), mentre il coefficiente di merito si valuta in funzione dello stato di fatto, in correlazione con la scelta del valore dell’immobile.

2) **Il metodo comparativo sintetico:**

La formula utilizzata è la stessa del metodo a superficie vendibile.

Questo metodo consiste-sostanzialmente in un metodo pratico-estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi storici certi, recenti e in numero sufficientemente elevato da costruire, per così dire, una scala di valori noti che permetta di inserire (per comparazione), nel giusto” gradino di merito” l’unità abitativa da valutare.

Nel caso specifico –in particolare- detto gradino di merito risulta, parametricamente, rappresentato dal più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda, mediamente espresso (a data attuale) dal mercato delle contrattazioni immobiliari della



zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Sono stati consultati i siti 'idealista' ed 'immobiliare', per effettuare una ricerca dei valori di mercato per immobili simili ubicati nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Valore complessivo del bene

In letteratura l'errore di stima previsto per le valutazioni immobiliari è indicato nell'ammontare massimo del 10 %; tale errore discende dal confronto a consuntivo tra il valore stimato ed il prezzo effettivamente contrattato. Tuttavia l'errore di stima può essere accertato in via preventiva dal confronto tra i risultati dei metodi adoperati. Poiché non vi è alcuna ragione a priori di ritenere il valore di stima, ottenuto con un metodo, più probabile di quello ottenuto con l'altro metodo (equiprobabili), è possibile riconciliare i due valori di stima nel valore atteso costituito, nel caso in esame, dalla media aritmetica tra i valori di stima, secondo il principio dell'ordinarietà ed il criterio del più probabile prezzo di mercato tra quelli possibili.

QUINDI IL VALORE DEFINITIVO DEL BENE DISCENDE DALLA MEDIA ARITMETICA DEI VALORI CALCOLATI CON I METODI SOPRA DESCRITTI CHE DEVONO DIFFERIRE TRA DI LORO DI MENO DEL 10%..

Il valore di stima del bene, applicando la media aritmetica dei due valori calcolati con i due metodi è il seguente:

ALLOGGIO RESIDENZIALE PIANO TERRA

€. 26.528,00



QUESITO N. 11)

L'alloggio sito al piano terra è occupato dal sig. XXX e dal suo nucleo familiare (moglie e due figli). Il sig XXX risulta proprietario dall'anno 2006, con atto di donazione, in data anteriore al pignoramento avvenuto in data 18/06/2024.

QUESITO N. 12)

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex- coniuge del debitore esecutato.

QUESITO N. 13)

E' stato allegato il certificato di destinazione urbanistica e dei vincoli inibitori (allegato n.12), il quale attesta che il complesso si trova in zona omogenea "B", - Sottozona B2 (art.16 N.T.A.) – con destinazione: completamento e ristrutturazione. Edilizia per uso commisto di abitazioni, uffici pubblici o privati, con servizi commerciali di attività produttive a livello artigianale, non moleste né nocive. Esistono vincoli di natura urbanistica, sismico per le zone sismiche di Ia categoria, paesaggistico ambientale ex art. 136 D.Lgs 42/2004 (area panoramica costiera).

Inoltre è necessario cancellare l'ipoteca e il pignoramento.

Non esiste condominio, e di conseguenza spese condominiali.

QUESITO N. 14)

La superficie lorda (commerciale) dell'alloggio è pari a 110,00 mq..



Ai fini della determinazione del valore di stima dei cespiti, il deprezzamento connesso alla mancanza di agibilità, per l'alloggio è pari ad **€. 1.616,00**.

- La riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi è pari al 15% del valore di stima calcolato:

- ALLOGGIO: €. 26.528,00 x 15% = **€. 3.972,20**.

-Gli oneri di regolarizzazione urbanistica vengono calcolati ai fini di sanare le modifiche interne effettuate. Si dovrà procedere con una SCIA, per la quale è necessario calcolare :€. 150 per diritti di segreteria, €. 1.000 per sanzione ed infine €. 1.000 per la redazione della SCIA.

Gli oneri suddetti si quantificano pari ad **€. 2.150,00**.

- I lavori necessari per ripristinare lo stato dei luoghi, ai fini di evitare lo sconfinamento nell'area individuata dal sub. n .7, si quantificano, come da computo metrico pari ad **€. 1.856.38**.

- La variazione catastale per effettuare il frazionamento del terreno dall'immobile si quantifica pari ad **€. 300,00**.

-In merito ai vincoli inibitori:

1) per la pratica relativa all'autorizzazione dei vincoli urbanistici, si quantifica un importo pari ad:

€.1.250,00;



2) per la pratica relativa all'autorizzazione dei vincoli sismici, per le zone sismiche di Ia categoria, si quantifica un importo pari ad:

€.1.000,00;

3) per la pratica relativa all'autorizzazione dei vincoli paesaggistico- ambientali (ex art. 136 D. Lgs 42/2004 (area panoramica costiera), si quantifica un importo pari ad:

€.700;

La correzione della stima concernente la presenza dei vincoli inibitori, per l'alloggio, si quantifica pari ad:

€.2.950,00.

I **VALORI DI MERCATO**, ottenuti considerando le correzioni necessarie, ai fini della determinazione, sono i seguenti:

-LOTTO N. 1: XXX, part. n. 116, sub. n. 6 , **ALLOGGIO**

piano terra), per un valore pari ad:	(stima)	€. <u>26.528,00-</u>
- redazione del certificato di agibilità		€. 1.616, 00-
-(riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi, pari al 15%, della stima C.T.U.:		€. 3.972,20-
-oneri di regolarizzazione urbanistica		€. 2.150,00-
- lavori da computo metrico per il ripristino dei luoghi		€. 1.856,38-



- variazione catastale per il frazionamento del terreno dall'immobile €. 300,00
- pratiche autorizzazione per vincoli inibitori €. 2.950,00=

VALORE DI MERCATO

€. 13.683,42

L'alloggio ha un valore di mercato pari ad

€. 13.683,42.

In allegati n. 16 sono presenti le schede, che riportano i calcoli per la stima con i due metodi ed il calcolo del valore di mercato.

Ai valori determinati con i due metodi di stima, sono state apportate le seguenti riduzioni:

- per vetustà 0.7
- per mancanza e/o carenza degli impianti esistenti 0.9
- per mediocre stato di manutenzione e conservazione 0.8

Essendo l'alloggio in stato mediocre, sono stati considerati i coefficienti di merito riportati.

Si allega per il bene oggetto del pignoramento, l'elaborato sulla base di apposito schema (allegato n. 15).

Si allega inoltre un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali (allegato n. 17).

Si allega la documentazione fotografica (allegato n. 18).

Si allega la planimetria redatta dalla sottoscritta (allegato n.9).



Si allegano la visura catastale attuale in allegato n.8, ed il verbale d'accesso in allegato n. 1.

QUESITO N. 15)

L'alloggio è occupato dal debitore esecutato sig. XXX e dal suo nucleo familiare (moglie e due figli).

La presente relazione, che si compone di n° 27 pagine dattiloscritte, e n° 16 allegati più Verbali Sopralluogo e documentazione fotografica, viene trasmessa telematicamente in Cancelleria.

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

Tanto si trasmette in Cancelleria unitamente alla nota spese.

Reggio Calabria, lì 21/11/2024

IL C.T.U.

Ing. Deborah Politi

ELENCO ALLEGATI:

- 1. Verbale di sopralluogo**
- 2. Nomina del giudice**



- 3. Atti di accettazione tacita di eredità**
- 4. Acconto fattura**
- 5. Documentazione consistente in: una sentenza, un verbale di ricezione querela orale sporta dal Sig. XXX, un atto di compravendita del 30 Novembre 2006, una denuncia di variazione catastale (DOCFA), con allegata perizia tecnica**
- 6. Nota di trascrizione dell'atto di compravendita della sig.ra XXX dall'XXX**
- 7. Richieste proroghe, comunicazione al Giudice**
- 8. Visure, planimetria catastale, elaborato planimetrico, mappa**
- 9. Planimetrie redatte dalla sottoscritta dell'immobile escluso il terreno individuato dalla particella n 874 e planimetria con terreno individuato dalla particella n. 874**
- 10. Formalità**
- 11. Richiesta atti presso l'Ufficio Tecnico di Villa e presso l'Archivio di Stato.**
- 12. Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori**
- 13. Attestato di prestazione energetica (APE)**
- 14. Banca dati delle quotazioni immobiliari**
- 15) Schede lotti**
- 16) Scheda stima metodo a superficie vendibile, metodo sintetico comparativo, valore di mercato**
- 17) Foglio riassuntivo dati catastali**
- 18) Computo metrico calcolato con il Prezzario DEI anno 2023**



19) Documentazione fotografica

