

TRIBUNALE DI ORDINARIO DI REGGIO CALABRIA

Prima Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

n. 68/2023 R.G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

creditore procedente

CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

debitori eseguiti

sig.ra xxxxxx xxxxxx

sig.ra xxxxxx xxxxxx

sig. xxxxxx xxxxxx

Giudice dell'esecuzione

dott. Stefano **Cantone**

Custode Giudiziario

dott. Avv. Ezio **Privitera**

Esperto incaricato

arch. Antonio Fabio **Lamantea**

c.f.: LMNNNF66A03F158C

Studio in: via Cardinale Portanova n. 126/C – 89124 RC

Mail: fabiolamantea@gmail.com

Pec: aflamantea@oappc-rc.it

INTRODUZIONE

Con provvedimento del **21.11.2023** la S.V.I. nominava, quale esperto per la stima dell'immobile pignorato, il sottoscritto Arch. Antonio Fabio Lamantea, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Reggio Calabria al n. 2534 e all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Reggio Calabria al n. 590, con invito a comparire alla prima udienza, in data **05.03.2024** alle ore 9.30.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEGLI INTESTATARI

Immobile: Fabbricato a due piani f.t con coperture a falde inclinate;

Ubicazione: via Santa Maria n. 9 - frazione di Ortì - Comune Reggio Calabria;

Dati Catastali: Sez. urb. RC, foglio 28, part. 566, sub 1 e 2;

Intestatari:

- Sig.ra xxxxxx xxxxxx proprietaria 1/1 - sub 1 – piano terra;
- Sig.ra xxxxxx xxxxxx ½ - xxxxxx xxxxxx ½ - sub 2 – piano secondo.

CRONOLOGIA DELLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- In data **23.11.2023**, il sottoscritto CTU trasmetteva il verbale di accettazione e giuramento telematico per l'incarico conferitogli;
- In data **11.12.2023**, alle ore 15.00, previa comunicazione con raccomandata trasmessa dal Custode avv. Ezio Privitera, è stato effettuato il primo accesso presso le due unità immobiliari in merito al quale lo stesso redigeva verbale;
- In data **12.12.2023**, il sottoscritto trasmetteva copia della fattura alla Società LA SCALA&CERVED per ricevere l'acconto di 500 euro;
- In data **17.01.2024**, alle ore 15,00 il sottoscritto, con l'ausilio del proprio collaboratore si recava presso l'immobile posto al piano terra per effettuare i rilievi metrici;

- In data **29.01.2024**, lo scrivente ctu trasmetteva a mezzo pec al portale telematico del Tribunale di Reggio Calabria la richiesta di proroga di giorni 30 per il deposito dell'elaborato peritale;
Sempre nella stessa data il ctu trasmetteva all'ufficio urbanistica di Reggio Calabria la richiesta di accesso agli atti;
- In data **07.02.2024**, alle ore 15,00 il sottoscritto, con l'ausilio del proprio collaboratore si recava nuovamente presso l'immobile posto al piano primo per effettuare i rilievi metrici;
- In data **29.02.2024**, il sottoscritto, previo appuntamento, acquisiva documentazione (pratica di condono) relativa all'immobile, presso l'Ufficio settore Urbanistica di Reggio Calabria;
- In data **06.03.2024**, lo scrivente ctu trasmetteva a mezzo pec al portale telematico del tribunale di Reggio Calabria la richiesta di un ulteriore proroga di giorni 30 per il deposito dell'elaborato peritale
- In data **07.03.2024**, il sottoscritto previo appuntamento, acquisiva altra documentazione relativa all'immobile, presso l'Ufficio settore Urbanistica di Reggio Calabria;
- In data **29.03.2024**, il sottoscritto, dopo una complessa ricerca, acquisiva documentazione relativa alle ispezioni ipotecarie e dati relativi alla provenienza dell'immobile presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Successivamente, il CTU acquisiva ed analizzava la seguente documentazione, in parte già presente nel portale pst.giustizia.it ed in parte reperita dallo stesso CTU presso i vari uffici competenti e riportati in allegato alla presente perizia di stima.

Documentazione allegata al fascicolo telematico:

(portale pst.giustizia.it)

- Certificato notarile (ipo-catastale);
- Ispezione ipotecaria (Agenzia delle Entrate);
- Istanza di vendita;

- Nota di deposito;
- Nota di accompagnamento;
- Atto di pignoramento;
- Estratto di mappa.

Documentazione reperita dal Ctu:

(Catasto)

- Estratto di mappa;
- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali.

(Ufficio territorio immobiliare)

- Ispezione ipotecaria;
- Dati relativi all'atto di proprietà;

(Ufficio Urbanistica – Comune di Reggio Calabria);

- Pratica di Condono Edilizio (legge 724/94) prat. N° 7980 del 01. 03. 1995;
- Documento da cui si evince l'autorizzazione rilasciata dall'ufficio Urbanistica per i lavori di ristrutturazione dell'immobile (prot. 106 del 13.02.1990);
- Elaborati grafici di progetto e relazioni;
- Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori

(Altre fonti);

- Atto di compravendita rep. 29.589, xxxxxx – xxxxxx, registrato il 10.02.2000;

(Documentazione fornita dal tecnico ed utile ai fini della perizia di stima)

- Documentazione fotografica;

- Stralcio aerofotogrammetrico;
- Stralcio del P.R.G.;
- Rilievi metrici, planimetrie scala 1:50;
- Agenzia del Territorio banca dati OMI delle quotazioni immobiliari;

QUESITI DEL GIUDICE

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

L’esperto dovrà:

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

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

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

- in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*
- in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria*

dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.)”.

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Risposta al quesito n. 1: “Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, co. 2 c.p.c.”

Visionata la documentazione prodotta dal creditore pignorante costituita dalla relazione notarile del 7 novembre 2023 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, il sottoscritto ctu, alla data odierna ha proceduto alle verifiche presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio di Reggio Calabria e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione non ravvisando alcuna anomalia nel pignoramento. Nessun pignoramento e/o ipoteca sono stati iscritti o trascritti in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Dalle visure storiche, riferite ai beni oggetto di pignoramento, si ricavano i seguenti passaggi:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2024

Intestati catastali _____

xxxxxx xxxxxx (CF *****)

nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 24/06/1930

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dati identificativi: Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**

Sez. Urb. **RC** Foglio **28** Particella **566** Subalterno **1**

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224A) (RC)**

Foglio **28** Particella **566**

Classamento:

Rendita: **Euro 179,73**

Zona censuaria **4**,

Categoria **A/3^a** Classe **1**, Consistenza **6 vani**

Sez. Urb. **RC** Foglio **28** Particella **566** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA SANTA MARIA n. 9 Piano T

Dati di superficie: Totale: **101 m²** Totale escluse aree scoperte: **100 m²**

Unità immobiliare piano terra - Sez. Urb. RC Foglio 28 Particella 566 Subalterno 1	
Indirizzo VIA SANTA MARIA n. 9 Piano T	COSTITUZIONE del 29/07/1999 in atti dal 29/07/1999 (n. A01554.1/1999)
Dati di classamento	
dal 29/07/1999 al 09/07/2009 dal 09/07/2009	COSTITUZIONE del 29/07/1999 in atti dal 29/07/1999 (n. A01554.1/1999) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 Pratica n. RC0274888 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24396.1/2009)
Storia degli intestati dell'immobile	
xxxxxx xxxxxx (CF *****) nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 24/06/1930 dal 19/02/1985 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto1)	1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/02/1985 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione n. 58 registrato in data 03/11/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 6677.1/1999 - Pratica n. 201471 in atti dal 30/10/2000
xxxxxx xxxxxx (CF *****) nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 11/08/1994 dal 29/07/1999 al 19/02/1985 Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 2)	2. COSTITUZIONE del 29/07/1999 in atti dal 29/07/1999 (n. A01554.1/1999)

Intestati catastali _____ **xxxxxx xxxxxx (CF *****)**

nata a ORTI (RC) il 26/11/1958

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxx xxxxxx
xxxxxx xxxxxx (CF *****)

nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 25/07/1955

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxx xxxxxx

Dati identificativi: Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**

Sez. Urb. **RC** Foglio **28** Particella **566** Subalterno **2**

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224A) (RC)**

Foglio **28** Particella **566**

Rendita: **Euro 149,77**

Zona censuaria **4**,

Categoria **A/3^a** Classe **1**, Consistenza **5,0 vani**

Sez. Urb. **RC** Foglio **28** Particella **566** Subalterno **2**

Indirizzo: VIA SANTA MARIA n. 9 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **84 m²** Totale escluse aree scoperte: **76 m²**

Unità immobiliare piano primo - Sez. Urb. RC Foglio 28 Particella 566 Subalterno 2	
Indirizzo VIA SANTA MARIA n. 9 Piano T	COSTITUZIONE del 29/07/1999 in atti dal 29/07/1999 (n. A01554.1/1999)
Dati di classamento	
dal 29/07/1999 al 09/07/2009	COSTITUZIONE del 29/07/1999 in atti dal 29/07/1999
dal 09/07/2009	(n. A01554.1/1999) VARIATIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 Pratica n. RC0274889 in atti dal 09/07/2009 VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 24397.1/2009)

Storia degli intestati dell'immobile	
<p>xxxxxx xxxxxx (CF *****)</p> <p>nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 24/06/1930 dal 19/02/1985 al 17/01/2000</p> <p>Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto1)</p>	<p>1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/02/1985 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione n. 58 registrato in data 03/11/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 6677.1/1999 - Pratica n. 201471 in atti dal 30/10/2000</p>
<p>xxxxxx xxxxxx (CF *****) nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 11/08/1994 dal 29/07/1999 al 19/02/1985</p> <p>Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 2)</p>	<p>2. COSTITUZIONE del 29/07/1999 in atti dal 29/07/1999 (n. A01554.1/1999)</p>
<p>xxxxxx xxxxxx (CF *****) nata a ORTI (RC) il 26/11/1958 dal 17/01/2000</p> <p>Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxx xxxxxx (deriva dall'atto 3) xxxxxx xxxxxx (CF *****)</p> <p>nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 25/07/1955 dal 17/01/2000</p> <p>Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxx xxxxxx (deriva dall'atto 3)</p>	<p>3. Atto del 17/01/2000 Pubblico ufficiale DE GIORGIO ROSSELLA MARIA Sede BAGNARA CALABRA (RC) Repertorio n. 29589 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 947.1/2000 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 19/04/2000</p>

Dal confronto effettuato tra le planimetrie catastali e il rilievo dello stato di fatto sono emerse alcune difformità:

- sub 1 piano terra

Non risultano rappresentate le tramezzature dei vani destinati a soggiorno e tinello.

Non risultano rappresentate le scale e i gradini interni.

Le altezze dei vani differiscono da quelle riportate nella planimetria catastale (variano da 2,65 a 3.00)

La sagoma dell'immobile differisce nella zona esposta ad est.

Dal confronto con la planimetria catastale la superficie risulta di circa 15 mq maggiore.

- sub 2 piano primo

Non è rappresentata una piccola tramezzatura del vano tinello.

Non risulta la scala a chiocciola.

Non risulta la sopraelevazione.

La sagoma del terrazzo differisce nella zona esposta ad est.

La superficie risulta corretta.

Dalle ispezioni ipotecarie prese in esame nel ventennio, effettuate presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, in data 29.03.2024, si riporta di il seguente elenco sintetico delle formalità:

Elenco immobili:

1. Sez. Urb. RC – Foglio 28 – Particella 566 – subalterno 1;
2. Sez. Urb. RC – Foglio 28 – Particella 566 – subalterno 1;

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 02/02/2000 - Registro Particolare 947 Registro Generale 1421
Pubblico ufficiale DE GIORGIO ROSSELLA MARIA Repertorio 29589 del 17/01/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 02/02/2000 - Registro Particolare 325 Registro Generale 1425
Pubblico ufficiale DE GIORGIO ROSSELLA MARIA Repertorio 29645 del 31/01/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Comunicazione n. 567 del 16/05/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/02/2005.
Cancellazione totale eseguita in data 17/05/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/ 2007 - Art.40 bis Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 25/02/2000 - Registro Particolare 475 Registro Generale 2607
Pubblico ufficiale DE GIORGIO ROSSELLA MARIA Repertorio 29815 del 23/02/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2457 del 14/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 02/04/2001- Registro Particolare 3319 Registro Generale 4061

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 58/16 del 03/11/1999

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. ISCRIZIONE del 11/03/2005 - Registro Particolare 1538 Registro Generale 5098

Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 73263 del 10/03/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.4676 del 20/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 06/12/2006 - Registro Particolare 5944 Registro Generale 25947

Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 14878/94 del 27/10/2006

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1859 del 06/09/2011(CANCELLAZIONE TOTALE)

2. Annotazione n. 3711del 13/08/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. TRASCRIZIONE del 03/11/2023 - Registro Particolare 15749 Registro Generale 20845.

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO REGGIO CALABRIA Repertorio 1814 del 02/10/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per identificare la zona di destinazione e la presenza di vincoli, è stato acquisito presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Reggio Calabria il Certificato di destinazione Urbanistica e dei Vincoli Inibitori. *(vedasi allagato)*

Risposta al quesito n. 2: “Descriva previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano.....”

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte integrante, è ubicato in località Ortì, XI circoscrizione del comune di Reggio Calabria. Si tratta di un borgo situato in zona collinare a 20 km di strada dal centro storico di Reggio Calabria, ad un'altitudine di 650 m s.l.m.; al contempo si trova a meno di 4 km dalla costa in linea d'aria.

Ortì è un borgo composto di sole case per lo più unifamiliari costruite lungo l'arteria principale.



----- Arteria principale Ortì inferiore - - - - - Stradina secondaria - - - - - Perimetro immobile



Vista satellitare con l'individuazione dell'immobile (da Google maps)

Il bene oggetto di stima è un immobile a due piani f.t. con coperture a falde inclinate e manto in tegole tipo coppi. Lo schema planimetrico del manufatto è di forma pressoché rettangolare. I lati più lunghi risultano, rispettivamente, ad ovest in aderenza con fabbricato di altra ditta, ed a est a distanza da fabbricato di altra ditta. Il prospetto principale orientato a nord si affaccia lungo la strada principale, mentre quello a sud confina con una stradina e gode di ottimo panorama. L'ingresso all'unità immobiliare posta al piano terra avviene per mezzo di un portoncino collocato sul fronte strada. Alla sinistra di tale portoncino, allineata al filo esterno del fabbricato, si trova una scala che conduce ad un piccolo terrazzino di proprietà. Si tratta della copertura piana di un manufatto in muratura ordinaria di proprietà (non oggetto di pignoramento) destinato a deposito il cui accesso avviene dalla stradina laterale che si trova ad una quota inferiore rispetto alla strada principale. Il piano di calpestio del terrazzino risulta ad una quota intermedia. Di fatto per consentire l'accesso all'unità immobiliare posta al piano superiore è stata installata una ulteriore scala metallica. Il piano secondo (f.t.) è dotato di una sopraelevazione con copertura a falde inclinate accessibile da una scala a chiocciola presente nella zona giorno.

Descrizione delle unità immobiliari

- **Appartamento piano terra** (*sub 1*) _____

L'ingresso principale avviene direttamente dalla strada tramite un ampio portoncino in alluminio e vetri che conduce ad un livello inferiore rispetto alla quota stradale tramite una scalinata rivestita con lastre di marmo botticino. Il dislivello risulta pari a circa m. 1,00. A questa quota sono presenti una camera soggiorno, un tinello, un bagno, una camera da letto singola e una matrimoniale, dotati di un lungo balcone con esposizione a sud. Dal corridoio si accede ad una ampia zona giorno, tramite dei gradini. Questa camera risulta a quota strada difatti è accessibile anche dall'esterno tramite una porta finestra con persiana in alluminio, visibile nel prospetto principale.

Nota: l'altezza dei seguenti vani, corridoio, soggiorno, camera da letto e bagno risultano pari a m. 2,65.

L'appartamento risulta in discrete condizioni anche se alcune porzioni di pareti presentano fenomeni di umidità.

Il rapporto aria luce delle singole camere è discreto.

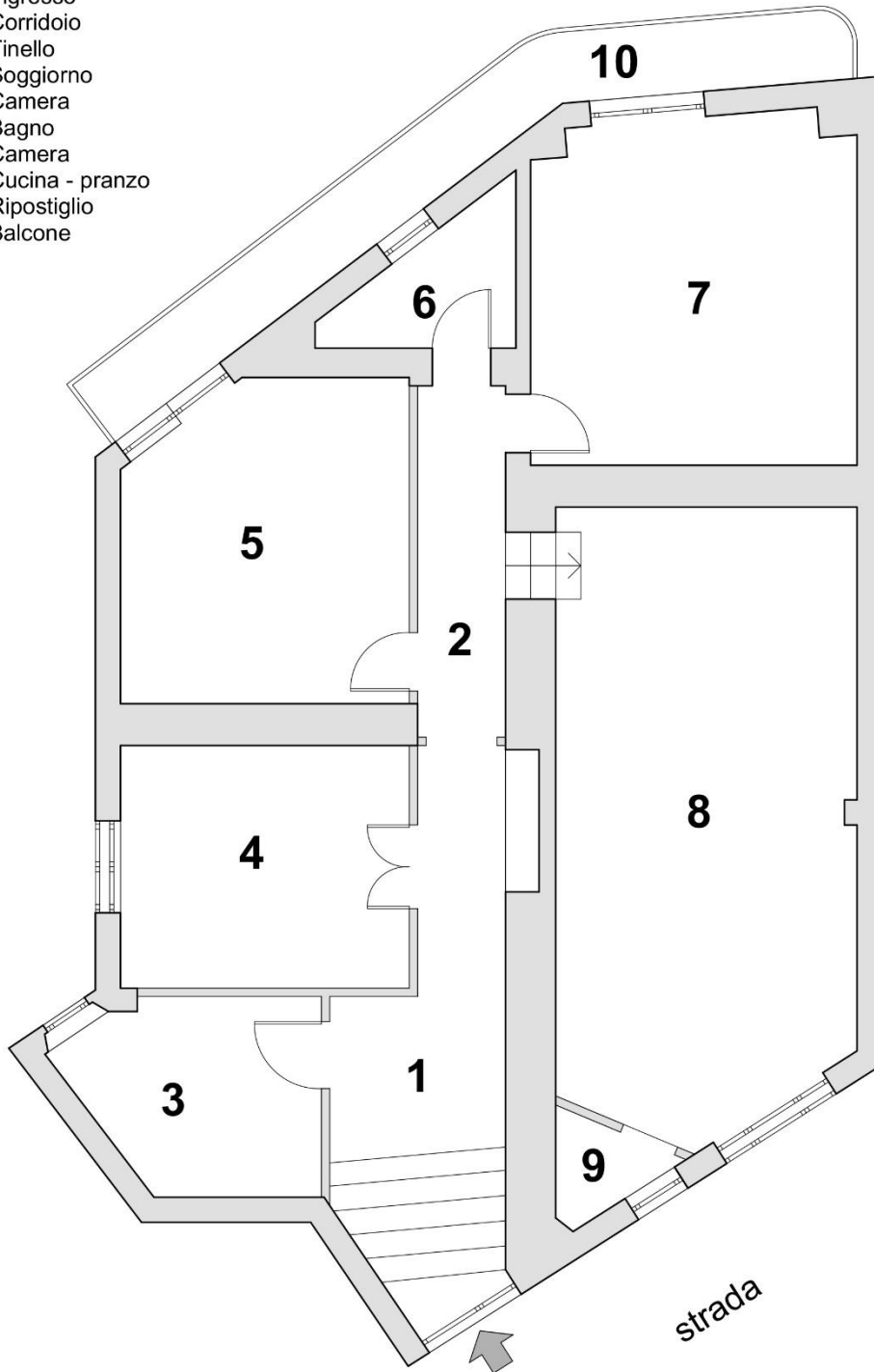
Il riscaldamento è garantito da una serie di condizionatori collocati nelle camere principali.

L'acqua calda sanitaria di bagno e cucina viene prodotta da boiler elettrici.

Lungo il corridoio è presente una piccola porta che conduce ad un piccolo vano facente parte dell'unità immobiliare sottostante destinata a cantina il cui accesso avviene dalla stradina secondaria. Tale unità non è oggetto di pignoramento.

Piano terra sub 1

- 1 - Ingresso
- 2 - Corridoio
- 3 - Tinello
- 4 - Soggiorno
- 5 - Camera
- 6 - Bagno
- 7 - Camera
- 8 - Cucina - pranzo
- 9 - Ripostiglio
- 10 - Balcone



Componenti edilizie e costruttive:

- ✓ Infissi esterni – tipologia anta battente in legno con singolo vetro e tapparelle in pvc e tipologia in alluminio con persiana colore bianco lato strada; condizioni mediocre.
- ✓ Infissi interni – porte interne in legno massello e vetro; condizioni ottime.
- ✓ Pavimentazione interna – gres porcellanato, marmettoni, marmo botticino; condizioni discrete.
- ✓ Rivestimenti – ceramiche e gres porcellanato; condizioni buone.
- ✓ Condizionamento – split interni e unità esterne, alimentazione elettrica.
- ✓ Impianto elettrico – sotto traccia, conformità non verificabile.
- ✓ Impianto idrico – sottotraccia, conformità non verificabile.
- ✓ Acqua calda sanitaria – alimentazione con boiler elettrico.
- ✓ Fognatura – allaccio alla rete fognaria pubblica.
- ✓ Citofono – si.

Superfici complessive

Superficie lorda mq. 115,95;

Superficie utile mq. 89,00

Superficie scoperta mq. 2,20;

balcone fronte mare mq. 8,85 – incidenza 25% = mq. 2,20

Superficie commerciale mq 118,15

Superfici dei singoli vani

1. **Ingresso corridoio** mq. 15,12
2. **Tinello** mq. 6,42
3. **Soggiorno** mq. 10,00
4. **Camera** mq. 12,65
5. **Bagno** mq. 2,92
6. **Camera** mq. 15,90
7. **Cucina Pranzo** mq. 26,00

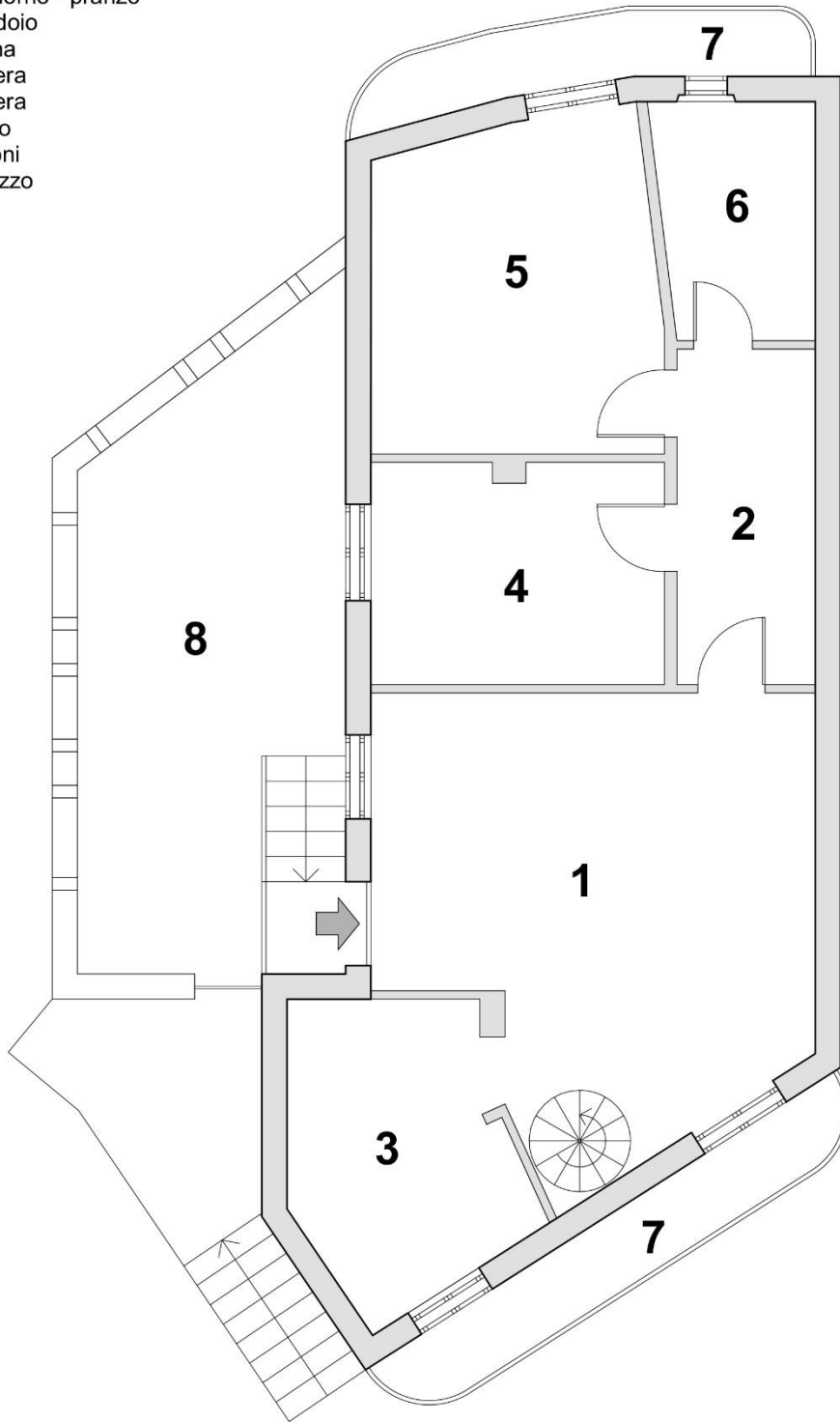
- **Appartamento piano primo (sub 2)** _____

L'ingresso principale, come già specificato precedentemente, avviene tramite una scaletta metallica collocata sul terrazzino di pertinenza, posizionato lungo il prospetto laterale. L'ingresso conduce direttamente alla zona giorno dove si trova una scala a chiocciola che conduce nel piano superiore. A ridosso di tale scala è presente una piccola cucina/tinello. Dalla parte opposta un piccolo corridoio conduce alla zona notte composta da due camere da letto ed un bagno. I prospetti lato strada e lato mare sono dotati di balconi. Anche al piano superiore è presente un balcone lato strada. L'immobile risulta in buon stato di conservazione e ben rifinito. Il piano superiore presenta altezze variabili da 1,80 a 2,60 ben illuminata da finestre tipo scorrevoli in alluminio.

Nella zona giorno è anche presente una stufa a legna.

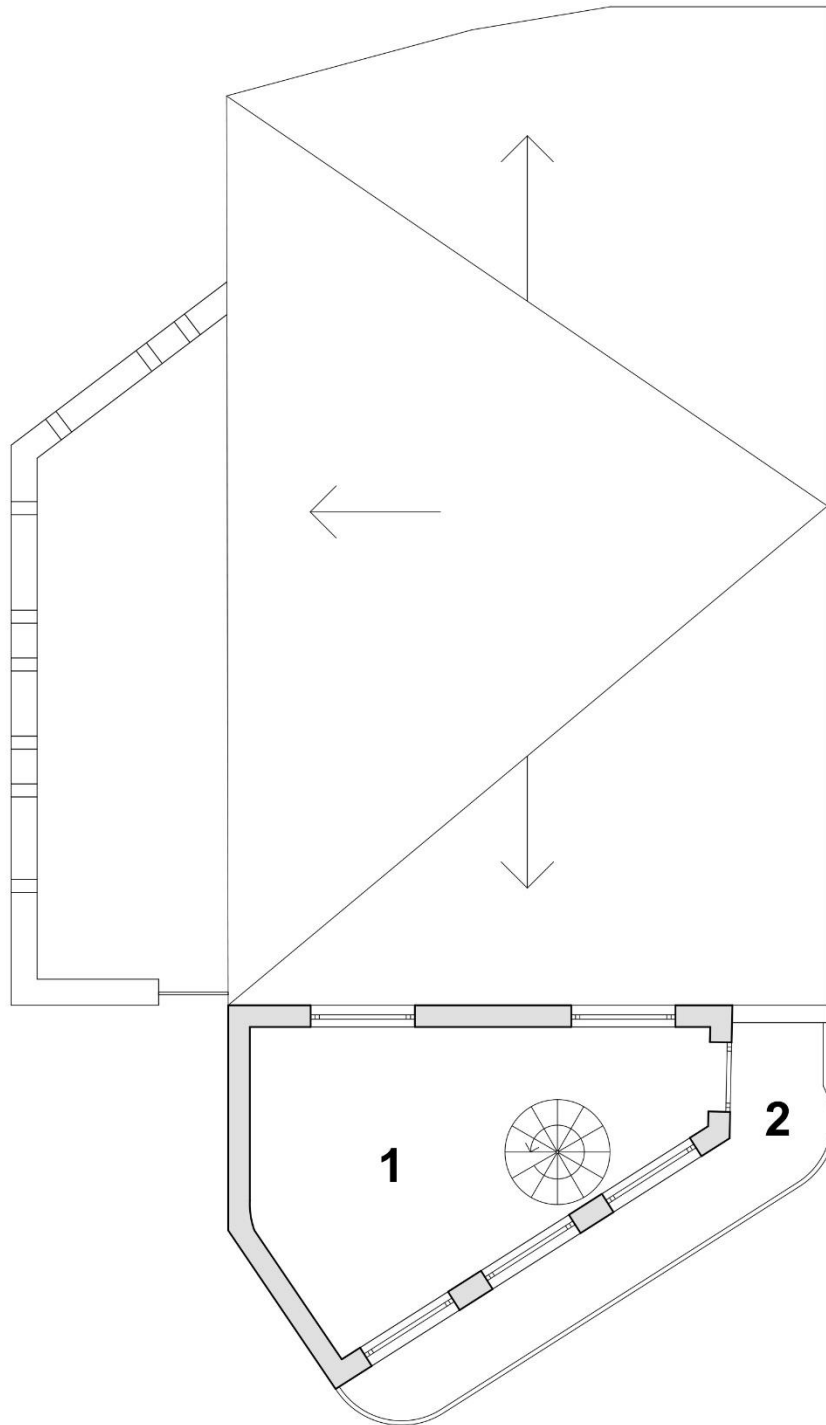
Piano primo sub 2

- 1 - Soggiorno - pranzo
- 2 - Corridoio
- 3 - Cucina
- 4 - Camera
- 5 - Camera
- 6 - Bagno
- 7 - Balconi
- 8 - Terrazzo



Piano secondo no sub

- 1 - Locale sottotetto
- 2 - Balcone



Componenti edilizie e costruttive:

- ✓ Infissi esterni – tipologia anta battente in legno con singolo vetro e persiane in legno, sopraelevazione con infissi in alluminio; condizioni mediocri.
- ✓ Infissi interni – porte interne in legno massello smaltate; condizioni ottime.
- ✓ Pavimentazione interna – gres porcellanato; condizioni buone.
- ✓ Rivestimenti – ceramiche e gres porcellanato; condizioni buone.
- ✓ Condizionamento – split interni e unità esterne, alimentazione elettrica, radiatori dismessi.
- ✓ Impianto elettrico – sotto traccia, conformità non verificabile.
- ✓ Impianto idrico – sottotraccia, conformità non verificabile.
- ✓ Acqua calda sanitaria – alimentazione con boiler elettrico.
- ✓ Fognatura – allaccio alla rete fognaria pubblica.
- ✓ Citofono – si.

Superfici complessive

Superficie lorda mq. 83,17 + 17,83 (sopraelevazione incidenza 0,35% = 6,24) mq. 89,40

Superficie utile mq. 68,47 + 13,70 (sopraelevazione) mq. 82,17

Superficie scoperta mq. 10,60

balcone fronte mare mq. 4,25 – incidenza 25% = mq. 1,06

balcone fronte strada mq. 5,26 – incidenza 25% = mq. 1,31

terrazzo mq. 20,47 – incidenza 35% fino a 25 mq. = mq. 7,16

Balcone piano superiore mq. 4,27 – incidenza 25% = mq. 1,06

Superficie commerciale mq. 100,00

Superfici dei singoli vani

1. **Soggiorno - pranzo** mq. 25,40
2. **Cucina** mq. 8,85
3. **Corridoio** mq. 6,60
4. **Camera** mq. 9,17
5. **Camera** mq. 13,25
6. **Bagno** mq. 5,20
7. **Sopraelevazione** mq. 13,70

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in cemento armato e solaio di copertura con soletta inclinata in cemento armato al piano primo e sopraelevazione, muratura mista con pareti da 30 cm in laterizio e pareti da 60 cm in muratura ordinaria al piano terra.

Certificazioni

- Non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti, come previsto dal DM 37/2008 ex 46/90.
- Le unità immobiliari sono sprovviste degli attestati di prestazione energetica (APE).

Il sottoscritto ha proceduto alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica delle singole immobiliari.

Risposta al quesito n. 3: “Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)....”

Il fabbricato oggetto della presente relazione è composto da due unità immobiliari. Al piano terra (*primo piano f.t.*) è collocato il primo immobile identificato con il sub 1 al quale si accede direttamente da quota strada. Al piano primo (*secondo f.t.*) si trova il secondo immobile il cui ingresso avviene da un terrazzino posto sul lato sinistro del fabbricato raggiungibile da alcuni gradini posti a quota strada. Il fronte del fabbricato si affaccia lungo la strada principale del centro abitato al civico 59 e non come riportato nella documentazione al numero 9 e confina sul lato destro e sinistro con fabbricati di altre ditte. Per tale quesito si può affermare che i dati riportati corrispondono a quelli descritti per l'individuazione del bene tranne il mutamento del numero civico.

Risposta al quesito n. 4: “Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto...”

Come già evidenziato alla risposta del quesito 1, le unità immobiliari rappresentate nelle planimetrie catastali risultano in parte difformi allo stato di fatto.

- Immobile **piano terra** (*primo f.t.*) sub 1, si articola su due livelli e presenta altezze diverse;
- immobile **piano primo** (*secondo f.t.*) sub 2, è dotato di una sopraelevazione non censita al catasto fabbricati.

Relativamente all'unità immobiliare posta al piano terra è possibile regolarizzare la planimetria catastale mediante la procedura Docfa per esatta rappresentazione grafica.

I vani destinati a soggiorno e camera da letto singola hanno altezze da quota pavimento ad intradosso solaio di m. 2,65.

Il D.M. del 5 luglio 1975, stabilisce che l'altezza minima dei locali abitabili, debba essere 2,70 metri e 2,40 metri nel caso di locali non abitabili.

Tale condizione è ostativa al rilascio del Certificato di Agibilità. L'obbligo di produzione del **certificato di Abitabilità** risale al R.D. n. 1265/1934 (T.U Leggi sanitarie), modificato dal D.P.R. n. 425 del 22 aprile 1994 ed infine dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001. Ma nel caso in esame, trattandosi di fabbricato realizzato ancor prima del 1932, quando fu acquistato, in caso di compravendita, non è obbligatorio disporre dell'apposita certificazione, ma è necessario avere un qualsiasi documento che ne provi l'edificazione in periodo precedente.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare posta al piano primo, considerato che il (piano superiore) risulta non autorizzato, la procedura per l'aggiornamento delle planimetrie catastali non è ammessa.

Risposta al quesito n. 5: "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

La particella, di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte, ricade:

nel **P.R.G.** del Comune di RC in zona omogenea B – Ristrutturazione; Rif. art. NTA - Art.19

N.t.a.

nel **P.S.C** del Comune di RC in A.t.u. I.2. Rif. R.E.U. Orientato in prevalenza alla tutela e alla conservazione della città antica – centri storici delle frazioni.

La zona omogenea B comprende le parti di territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentino carattere di interesse storico-artistico e di particolare pregio ambientale. Rientrano in questa zona le aree in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera a norma del D.M. 2.4.1968 n. 1444 il 12.5% della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1.5 mc/mq. Tale zona omogenea B è individuata nel P.R.G. con i termini di **“aree di completamento, aree in cui sono permesse operazioni di trasformazione conservativa, area in cui sono consentite operazioni di ristrutturazione”**.

In questa zona omogenea l'edilizia sono ammessi, di norma, i seguenti tipi di intervento:

- **Completamento edilizio**

La superficie minima dell'intervento è costituita dalla dimensione del lotto.

Iff = mc/mq 5.00

Rc = max 4/10 della superficie di intervento

h = max mt 18.00

Dc = min mt 6.00

Df = min mt 12.00

P = min 20% della superficie di intervento

G = min 1 mq ogni 10 mc di costruzione

Non viene computato il volume destinato a porticato o a spazi liberi coperti a piano terra.

- **Ristrutturazione**

Il lotto minimo richiesto per l'intervento urbanistico preventivo obbligatorio è mq 10.000; mq 5.000 per quello facoltativo.

Iff = mc/mq 4.5

Rc = max 4/10 della superficie di intervento

h = max mt 18.00

Dc = min mt 7.00

Df = min mt 14.00

Ds = min mt 5.00

Vcond = min 20% della superficie di intervento

P = min 25% della superficie di intervento

G = min 1 mq ogni 10 mc di costruzione

Dalle risultanze relative ai vincoli è emerso che la zona è sottoposta a:

Vincolo sismico, Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte);

Vincolo Idrogeologico Forestale, R.D.L. 3267/1923.

La Legge regionale 4 agosto 2022, n. 30 **Disposizioni in materia di vincolo idrogeologico.**

(BURC n. 166 del 4 agosto 2022) all'art. 2 specifica:

(Interventi non soggetti ad autorizzazione in materia di vincolo idrogeologico):

L'autorizzazione non è richiesta nelle zone soggette a vincolo idrogeologico per i seguenti interventi che non comportano mutamento di destinazione d'uso del suolo:

- a) ristrutturazioni di immobili o strutture esistenti;
- b) lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) lavori di edilizia libera;

Risposta al quesito n. 6: “indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità dello stesso....”

Dalla documentazione acquisita, presso gli uffici Settore Urbanistica di Reggio Calabria, si può sommariamente descrivere la cronologia degli interventi edilizi eseguiti nell'intero manufatto. Trattandosi di manufatto costruito prima del 1942 e al di fuori dalla perimetrazione del centro abitato di Reggio Calabria risulta a tutti gli effetti legittimo. Solo successivamente con l'entrata in vigore della Legge Ponte fu esteso l'obbligo di dotarsi di licenza edilizia all'intero territorio comunale. La scarsa documentazione, del bene oggetto di pignoramento, reperita presso gli uffici settore Urbanista e Condono è la seguente:

- Intervento di manutenzione straordinaria relativamente al piano primo (II° f.t.) autorizzato dall'ufficio Urbanistica di Reggio Calabria (*data e protocollo non riportati*) **Epoca di ultimazione lavori 1989**. Tale intervento prevedeva: (spostamento di un tramezzo, rifacimento di

intonaci e pavimenti, revisione degli impianti idrici-sanitari, sostituzione degli infissi interni ed esterni e rimaneggiamento del tetto a tegole).

- Progetto in Sanatoria, art. 13 della Legge 47/85, per l'intervento di ristrutturazione con ampliamento relativamente al piano primo (II° f.t.), istanza prot. 5439 del 15/09/1990 – Prat. 14640; Tale intervento prevedeva (la sanatoria di un volume di mc. 69 – volume edificato nella superficie destinata a terrazzo).
- Parere contrario della Commissione Edilizia esaminato nella tornata del 23 gennaio 1992 in relazione ai lavori eseguiti in difformità al progetto in Sanatoria art. 13 legge 47/85.
- Pratica di Condono Edilizio n. 7980 art. 39 legge 724/94,(superficie da condonare mq. 20,60).

Ad oggi lo stato della pratica risulta carente di documentazione richiesta dall'ufficio. Documento mancante di rilevante importanza è il certificato di Idoneità Statica e Sismica con l'attestazione dell'avvenuto deposito, ai sensi del comma 5 art. 7 della Legge 5 novembre 1971, n. 1086, presso l'ufficio ex Genio Civile. Tanto premesso, c'è da ravvisare che durante il primo sopralluogo è emerso che il fabbricato presenta una sopraelevazione caratterizzata da un vano di superficie utile pari a circa mq. 17,80 a quota m. 5,70 circa. Tale volume risulta essere stato realizzato con pareti perimetrali in blocchi forati di laterizio intonacati e copertura indipendente a falde inclinate con manto in tegole. L'ambiente è unico e risulta ben illuminato ed areato per la presenza di più finestre. Un piccolo portoncino in alluminio conduce ad un balcone di pertinenza.

Gli elaborati grafici di progetto allegati alla domanda di condono non includono tale volume. Non risulta essere stata richiesta alcuna autorizzazione urbanistica né prodotta alcuna pratica edilizia presso i competenti uffici comunali. Di conseguenza è da ritenersi come opera illegittima non sanabile perché ostativa al rilascio dal Permesso di Costruire in Sanatoria.

Al fine di legittimare l'intero immobile e conformarlo al progetto oggetto di Condono Edilizio, il volume dovrà essere rimosso.

Risposta al quesito n. 7: “verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi....”

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Risposta al quesito n. 8: “specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione....”

Non sono previste importi annui e spese di gestione.

Risposta al quesito n. 9: “dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti...”

I beni possono essere venduti separatamente perché trattasi di due distinte unità immobiliari.

Risposta al quesito n. 10: “dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura...”

I beni non risultano pignorati pro quota, pertanto non si rende necessario procedere alla formazione di singoli lotti.

Risposta al quesito n. 11: “accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene”

Gli immobili (sub 1e 2) sono pervenuti a xxxxxx xxxxxx per successione, in morte di xxxxxx xxxxxx nata il 11.08.1894 a Orti (RC) c.f. *****, deceduta il 10.02.1985. Tale immobile fu acquistato da xxxxxx xxxxxx con atto di compravendita del 16 giugno 1932 (RP. 5868/32 Ufficio del Registro), Notaio Battaglia Vincenzo.

L'unità immobiliare posta al piano terra (sub 1) risulta di proprietaria per 1/1 della sig.ra xxxxxx xxxxxx la quale risiede regolarmente.

L'unità immobiliare posta al piano primo (sub 2) risulta di proprietà per ½ della figlia xxxxxx xxxxxx in regime di comunione dei beni con il coniuge xxxxxx xxxxxx e viene utilizzata saltuariamente.

L'unità immobiliare (sub 2) dei coniugi è stata acquistata con atto di compravendita del 17 gennaio 2000 (N.R. 29589), Notaio De Giorgio Rossella Maria.

A quanto risulta non esistono contratti di locazione.

Risposta al quesito n. 12: “ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato...”

L'immobile (sub 2) non risulta occupato dal coniuge.

Risposta al quesito n. 13: “indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità...”

Non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risulta costituito il condominio in quanto l'immobile è composto da due singole unità immobiliari.

STIME DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

Lo scopo della stima è la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili, nell'ipotesi in cui venissero posti in vendita e si realizzasse una determinata somma di denaro, in condizioni di libera compravendita e quindi di libero mercato, in regime di ordinarietà.

Il procedimento suggerito seguirà la condizione essenziale dell'ordinarietà, ovvero saranno determinati tutti i fattori della stima, secondo condizioni di capacità usuali e condizioni di mercato regolari.

I metodi più adottati in estimo sono i seguenti:

- Stima sintetica – Metodo comparativo;

- Stima diretta – Mediante i valori OMI;
- Stima analitica – Mediante la capitalizzazione dei redditi.

Il primo metodo si esegue attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri beni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, ubicati nella stessa zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

Il secondo metodo si formalizza mediante i dati riportati dall'osservatorio immobiliare riferiti ad un dato periodo, alla tipologia di abitazione e allo stato di conservazione. Tali dati però non sono sufficienti ad ottenere valori specifici in quanto ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni. Pertanto saranno utilizzati dei coefficienti correttivi (*coefficienti di differenziazione*) ricavati dai principali testi di Estimo Immobiliare.

Il terzo metodo, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- Determinazione del saggio di capitalizzazione;
- Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI							
Unità	Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Incidenza	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
A	28	566	1	Abitazione	100%	115,95	115,95
				Balcone	incidenza 25%	8,85	2,20
TOTALE							118,15
B	28	566	2	Abitazione	100%	83,17	83,17
				Balconi	incidenza 25%	4,25 + 5,26 = 9,50	2,37
				Terrazzo	incidenza 35% fino a 25 mq.	20,47	7,16
				Sopraelevaz.	incidenza 35%	17,83	6,24
				Balcone	incidenza 25%	4,27	1,06
TOTALE							100,00



➤ **Primo metodo** – Stima sintetica comparativa

Al fine di ottenere dati relativi alle compravendite di immobili presenti nella medesima località è stata effettuata un'indagine di mercato ottenendo il prezzo medio dalle pubblicazioni delle agenzie immobiliari.

Dalle ricerche effettuate presso le Agenzie Immobiliari per l'individuazione di beni simili in vendita nella zona di interesse è risultato complesso in quanto le attività di compravendita sono poche. Gli unici immobili, oggi in vendita in località Orti, sono comunque stati presi come riferimento.



Bilocale via Orti Inferiore 121, Orti, Reggio Calabria
Reggio Calabria • Orti • Via Orti Inferiore

€ 55.000  2  110 m²  1  5 piano

Reggio Calabria • Orti • Via Orti Inferiore, 121

Immobile in vendita collocato in prossimità del bene oggetto di stima

Agenzia Immobiliare.it

Superficie 110 mq

Prezzo di vendita € 55.000

Prezzo di mercato €/mq 500



Terratetto unifamiliare via Municipio, Orti, Reggio Calabria
Reggio Calabria • Orti • Via Municipio

€ 95.000  5  170 m²  1  No ascensore

Reggio Calabria • Orti • Via Orti Inferiore, 121

Immobile in vendita collocato in prossimità del bene oggetto di stima
Agenzia Immobiliare.it
Superficie 170 mq
Prezzo di vendita € 95.000

Prezzo di mercato €/mq 558

Valore immobile 1 €/mq 500

Valore immobile 2 €/mq 558

$$\text{Valore medio } \left(\frac{\text{€}}{\text{mq}}\right) = 529$$

Ottenuto il valore medio di mercato degli immobili in vendita nelle zone vicine e applicate ai beni oggetto di stima, si consegue:

Unità immobiliare (Sub 1) piano terra – mq. 118,15

$$V_1 = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore Medio} = 118,15 \times 529 = \mathbf{62.501,30 \text{ €}}$$

Unità immobiliare (Sub2) piano primo – mq. 100,00

$$V_1 = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore Medio} = 100,00 \times 529 = \mathbf{52.900,00 \text{ €}}$$

RIEPILOGO DEI VALORI OTTENUTI MEDIANTE IL PROCESSO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO	
Unità immobiliare (Sub 1) piano terra 62.501,30 €	Unità immobiliare (Sub2) piano primo 52.900,00 €

➤ **Secondo metodo** – **Stima diretta – utilizzo valori OMI**

E' stato possibile attribuire il valore attraverso i dati dell'O.M.I., l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente comparazioni con differenti aree territoriali dello stesso comune. Ogni semestre l'OMI pubblica i relativi valori del mercato immobiliare sull'intero territorio italiano fornendo valori aggiornati.

Nel caso in esame le quotazioni comprendono una zona extraurbana/frazioni di Terreti, Orti, Podargoni e insediamenti urbani minori.

Al fine di rendere il valore di stima dell'immobile al valore di mercato che ogni singola unità immobiliare avrebbe in relazione alle specifiche caratteristiche, si è proceduto ad utilizzare i coefficienti correttivi.

Nelle Tabelle che seguono, sono riportati i principali coefficienti correttivi generalmente più utilizzati in fase di stima del bene:

Tabella: coefficiente C_1 in funzione del tipo di abitazione	
Descrizione	Coefficiente di riduzione
Signorile (A/1)	2,00
Civile (A/2)	1,25
Economico (A/3)	1,05
Popolare (A/4)	0,80
Ultrapopolare (A/5)	0,50
Rurale	0,70
Villini	1,40
Tipiche dei luoghi	0,80

Tabella: coefficiente C_2 in funzione della popolazione	
Descrizione	Coefficiente di riduzione
> 400.000	1,20
> 250.000 e < 400.000	1,10
> 100.000 e < 250.000	1,05
> 50.000 e < 100.000	0,95
> 10.000 e < 50.000	0,90
< 50.000	0,80

Tabella: coefficiente C_3 in funzione dell'ubicazione	
Zona	Coefficiente di riduzione
agricola	0,85
edificata periferica	1,00
edificata tra periferia e centro storico	1,20
zone di pregio periferiche	1,20
Centro storico	1,30

Tabella: coefficiente C_4 in funzione del livello di piano	
Descrizione	Coefficiente di riduzione

piano seminterrato	0,80
piano terra	0,90
piano intermedio	1,00
piano attico	1,20

Tabella: coefficiente C₅ in funzione della vetustà	
Anno di costruzione	Coefficiente di riduzione
meno di 5 anni	1,10
da 5 a 10 anni	1,05
da 10 a 20 anni	1,00
da 20 a 40 anni	0,90
da 40 a 60 anni	0,80
oltre 60 anni	0,70

Tabella: coefficiente C₆ in funzione alla manutenzione	
Descrizione	Coefficiente di riduzione
Ottimo livello di manutenzione	1,10
Buon livello di manutenzione	1,05
Normale livello di manutenzione	1,00
Manutenzione scadente	0,95

Tabella: coefficiente C₇ in funzione agli affacci o vedute	
Descrizione	Coefficiente di riduzione
Affaccio su vedute panoramiche	1,00 – 0,95
Affaccio su strade	0,95
Affaccio su zone di rispetto	0,90 – 0,85
Affaccio su cortili	0,85
Affaccio su chiostrine	0,80
Locali senza finestre e cantinati	0,75

Tabella Coefficienti correttivi dei beni oggetto di stime			
Coeff.	Descrizione	Bene oggetto di stima Immobile piano terra (sub1)	Valore
C ₁	Coeff. di abitazione	Economico (A/3)	1,05
C ₂	Coeff. di popolazione	> 400.000	1,20

C ₃	Coeff. di ubicazione	edificata periferica	1,00
C ₄	Coeff. di livello piano	piano terra	0,90
C ₅	Coeff. di vetustà	ante 67	0,80
C ₆	Coeff. di manutenzione	Normale	1,00
C ₇	Coeff. di vedute	Affaccio su strada	0,95
Totale			0,86

Coeff.	Descrizione	Bene oggetto di stima Immobile piano primo (sub2)	Valore
C ₁	Coeff. di abitazione	Economico (A/3)	1,05
C ₂	Coeff. di popolazione	> 400.000	1,20
C ₃	Coeff. di ubicazione	edificata periferica	1,00
C ₄	Coeff. di livello piano	piano primo	1,00
C ₅	Coeff. di vetustà	ante 67	0,80
C ₆	Coeff. di manutenzione	Buono	1,05
C ₇	Coeff. di vedute	Vedute panoramiche	1,00
Totale			1,05

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta); i valori unitari rilevati dall'OMI, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I valori unitari di mercato sono espressi in €/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente; le incidenze applicate sono tabellate nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate); tale metodo consente di attribuire

un valore aggiornato mediante le quotazioni immobiliari fornendo dei valori di mercato minimi e massimi.

Trattandosi di due unità immobiliari distinte, si ritiene corretto applicare valori differenti in relazione allo stato di conservazione, alle finiture interne, agli accessori, all'altezza di piano, all'accessibilità, nonché alla luminosità ed esposizione.

- L'unità immobiliare posta al piano terra presenta fattori negativi di deprezzamento quali, l'esposizione allo smog, la presenza di gradini interni, presenza di umidità in alcuni ambienti e la tipologia di infissi ormai obsoleta.
- L'unità immobiliare posta al piano primo presenta fattori negativi quali la tipologia di infissi obsoleta e l'accessibilità non diretta ma anche fattori positivi come una buona illuminazione degli ambienti interni, ottima vista panoramica, presenza di un terrazzino di pertinenza con vista panoramica.

Nella tabella seguente sono riportati i valori indicati dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari con riferimento all'attualità, ovvero all'ultimo semestre pubblicato che corrisponde al 1° semestre anno 20203.



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI TERRETI, ORTI*, PODARGONI E INSEDIAMENTI URBANI MINORI IN ZONA COLLINARE E PEDEMONTANA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	445	650	L	1,7	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	385	530	L	1,4	1,9	L
Box	NORMALE	280	360	L	1,5	2	L
Ville e Villini	NORMALE	495	710	L	1,8	2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

1/2

Le quotazioni di mercato riferite ad abitazioni di tipo civile oscillano fra V_{\min} di 445 €/mq ed un V_{\max} di 650 €/mq. Generalmente per immobili normali si adotta il valore medio con la seguente formula:

$$V_{\text{med}} = \frac{V_{\min} + V_{\max}}{2} = \frac{445+650}{2} = 547,50 \text{ €/mq}$$

Tale valore è stato corretto attraverso il coefficiente di differenziazione ottenendo il più probabile valore di mercato dalla seguente formula:

Immobile piano terra (sub1) indice di differenziazione pari a 0,86

$$V = V_{\text{med}} \times C_d = 547,50 \times 0,86 = 470,85 \text{ €/mq}$$

Immobile piano primo (sub2) indice di differenziazione pari a 1,05

$$V = V_{\text{med}} \times C_d = 547,50 \times 1,05 = 574,87 \text{ €/mq}$$

I valori complessivi di mercato riferiti alle unità immobiliari, risultano quindi essere pari a:

Immobile piano terra superficie commerciale 118,15:

$$V_2 = \text{Superficie lorda} \times 470,85 \text{ €/mq} = 118,15 \times 470,85 = 55.630,90 \text{ €}$$

Immobile piano primo superficie commerciale 100,00:

$$V_2 = \text{Superficie lorda} \times 574,87 \text{ €/mq} = 100,00 \times 574,87 = 57.487,00 \text{ €}$$

RIEPILOGO DEI VALORI OTTENUTI MEDIANTE L'UTILIZZO DEI VALORI OMI STIMA DIRETTA	
Unità immobiliare (Sub 1) piano terra 55.630,90 €	Unità immobiliare (Sub2) piano primo 58.487,00 €

➤ **Terzo metodo** – Stima analitica – Mediante la capitalizzazione dei redditi _____

L'applicazione del **terzo metodo** presuppone che vi siano caratteristiche che intervengono sulla definizione del saggio di capitalizzazione come: la centralità rispetto al centro urbano, la presenza di trasporti, di attrezzature collettive a distanza pedonale, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici o privati destinati a parcheggio, suscettibilità di trasformazione e/o modifiche di destinazione. Poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non potrà essere applicato in questa relazione estimativa. Attraverso un procedimento sintetico il saggio di capitalizzazione può essere ricavato dal confronto dei redditi con i valori di mercato secondo questa formula:

$$V_0 = \frac{Rn}{r}$$

$$R_n = R_L - \sum \text{spese}$$

$$R_L = \text{Rendita lorda}$$

$$R_n = \text{Ricavi rendita lorda meno la sommatoria delle eventuali spese.}$$

$$R = \text{Sommatoria delle rendite dei beni simili/la sommatoria dei valori ai cui i beni simili sono stati venduti.}$$

$$R = \frac{\sum Rn}{\sum V_0}$$

Valore di locazione (€/mq x mese) min 1,7 max 2,3

Valore medio (€/mq x mese) 2

Immobile sub 1 superficie mq. 118,15

Immobile sub 2 superficie mq. 100,00

Sub 1 valore di mercato stimato **55.630,90 €**

$$2 \text{ €/mq mese} \times 118,15 = 236,30 \times 12 \text{ mesi} = 2.835,60$$

$$\text{Saggio di capitalizzazione } r = \frac{2.835,60}{55.630,90} = \mathbf{0,05}$$

$$R = \frac{2.835,60}{0,05} = \mathbf{56.712,00}$$

Sub 2 valore di mercato stimato **58.487,00 €**

2 €/mq mese x 118,15 = 200,00 x 12 mesi = 2.400,00

Saggio di capitalizzazione $r = \frac{2.400,00}{58.487,00} = 0,041$

$R = \frac{2.400}{0,041} = 58.536,60$

RIEPILOGO DEI VALORI OTTENUTI MEDIANTE LA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	
Unità immobiliare (Sub 1) piano terra 55.712,00 €	Unità immobiliare (Sub2) piano primo 58.536,60 €

RIEPILOGO DEI VALORI OTTENUTI MEDIANTE I DIVERSI METODI			
Unità immobiliare (Sub 1) piano terra		Unità immobiliare (Sub2) piano primo	
I metodo – valore	€ 62.501,30	I metodo – valore	€ 52.900,00
II metodo – valore	€ 55.630,90	II metodo – valore	€ 58.487,00
III metodo – valore	€ 55.712,00	III metodo – valore	€ 58.536,60
media	€ 57.948,00	media	€ 56.641,00

Spese per legittimare lo stato dell'unità immobiliare piano terra sub 1

Elenco della documentazione necessaria:

- Visure catastali aggiornate;
- Opere di ripristino;
- Attestato di prestazione Energetica;

Spese da sostenere:

- Docfa *circa* 300 €
- Opere edili *circa* 300 €

- Attestazione di prestazione energetica *circa* 150 €

Totale spesa € 450,00

Spese per legittimare lo stato dell'unità immobiliare piano primo sub 2

Elenco della documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria:

- Perizia giurata dello stato attuale;
- Certificato di Idoneità Statica integrato con Sismica con avvenuto deposito presso gli Uffici ex Genio Civile;
- Visure catastali aggiornate;
- Fotografie dello stato di fatto;
- Elaborati Grafici di progetto;
- Pagamento oblazioni ed oneri;
- Titolo di proprietà.

Spese relative alla definizione della pratica edilizia:

- Perizia giurata: *circa* 600 €
- Certificato di Idoneità statica e Sismica: *circa* 1200 € oltre spese per carotaggi
- Docfa aggiornamento planimetria catastale: *circa* 300 €
- Attestazione di prestazione energetica *circa* 150 €
- Oblazioni: No
- Oneri: € 716,91 (al 31.03.2024)

Totale spesa € 2.966,90

Costi relativi alle opere di demolizione e ripristino:

- Demolizione e ripristino opere € 11.970,00. (*vedasi computo metrico estimativo*)

Nota: Il computo metrico estimativo è stato redatto con l'utilizzo del prezzario ufficiale della Regione Calabria e prezzario DEI.

€ 2.966,90 + € 11.970,00

Totale spesa € 14.936,90

Si conclude la presente relazione riassumendo la risposta a quest'ultimo quesito posto dal Giudice, in merito alla stima del valore di vendita del bene appreso alla procedura esecutiva:

LOTTO	DATI CATASTALI	TIPOLOGIA	VALORE COMMERCIALE	RIDUZIONE VALORE COMMERCIALE PER LAVORI DA SOSTENERE	VALORE DI VENDITA
P.T.	SEZ. RC FOGLIO 28 PART. 566 SUB 1	ABITAZIONE TIPO ECONOMICO	€ 57.948,00	€ 450,00	€ 57.498,00
P.1	SEZ. RC FOGLIO 28 PART. 566 SUB 2	ABITAZIONE TIPO ECONOMICO	€ 56.641,00	€ 14.936,90	€ 41.704,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ctu, tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esitazione dell'incarico ricevuto, in ossequio alla S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione, nonché tutti gli elaborati richiesti, rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportune.

Reggio Calabria, 12 Aprile 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Antonio Fabio Lamantea

N.B. Gli Attestati di Prestazione Energetica verranno depositati successivamente.

La presente relazione si compone di n. 45 pagine oltre gli allegati.

Si allega:

fascicolo_1 pag. 10

fascicolo_2 pag. 41

fascicolo_3 pag. 57

fascicolo_4 pag. 21