

TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO CALABRIA
I SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
(R.G. Esec. n. 59/2021)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FRANCESCO MARIA ANTONIO BUGGE'

CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. BENIAMINO TOSCANO

C.T.U.

ARCH. GIOVANNI ARTUSO

1 PREMESSE E QUESITI

Nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da +2 nei confronti di , il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ambra Alvano, con ordinanze del 25.11.2021 e del 09.04.2024 nominava CTU della procedura in oggetto il sottoscritto Arch. Giovanni Artuso, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n. 344 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 53, ed in data 09.04.2024, per il controllo preliminare della completezza e congruenza della documentazione ipotecaria, catastale ed urbanistica allegata e per la stima del bene pignorato.

Con la stessa ordinanza il G.E. nominava quale Custode Giudiziario l'Avv. Beniamino Toscano con studio professionale sito in Via Scala di Giuda 121, a Reggio Calabria.

Al fine di rendere possibile la vendita dei beni pignorati inclusi nell'istanza di vendita e assicurare il buon fine del procedimento, in via preliminare, sono stati dettati i seguenti quesiti:

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, 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) accerti la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'esperto dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni alla data trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo l'esperto:

Deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto o atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

Può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbia l'esatta consistenza del bene o diritto oggetto di trasferimento);

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista nel progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 .02.1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso

ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

8) 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, riferendo immediatamente al G.E. ove si renda necessaria l'identificazione dei nuovi confini, nonché la redazione del frazionamento, indicando il valore di ciascun lotto e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo 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;

9) 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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;

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

11) 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 (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato.

2 SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento, al fine di verificare gli elementi utili alla determinazione del valore degli immobili e dare risposta ai quesiti posti, preliminarmente venivano svolte indagini e accessi agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Reggio Calabria, l'Ufficio Tecnico Erariale e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria.

Accertato che, a seguito di un primo sopralluogo effettuato dal Custode Giudiziario avv. Beniamino Toscano e dal legale del creditore procedente, l'immobile staggito risulta disabitato da circa cinque anni e che i debitori sono deceduti, ed in considerazione della successiva istanza formulata dall'avv. Toscano, al fine di ottenere l'autorizzazione ad un accesso forzoso mediante l'ausilio di un fabbro necessario per l'apertura della porta d'ingresso, lo scrivente C.T.U. in data 24/07/2024 richiedeva una proroga di gg. 60 delle operazioni peritali, così da poter effettuare i necessari rilievi tecnici, in esito al primo accesso all'immobile, la cui data sarebbe stata concordata con il Custode ed il legale del creditore procedente.

Successivamente, previa comunicazione a mezzo PEC certificata da parte del Custode Giudiziario Avv. Beniamino Toscano, il giorno 01.10.2024 alle ore 10.45, mi recavo per l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Reggio Calabria alla via Eremo Condera, dir. Postorino n. 22 piano 2° riportato in NCEU Sezione urbana RC al Fg. 89 p.la 2538 sub 18 cat. A/3 Classe 2 con rendita catastale pari ad € 387,34 e con consistenza di vani 5.

Ivi giunto, insieme all'Avv. Toscano, venivano avviate le operazioni peritali (cfr. allegato 1).

Veniva effettuata una generale ricognizione dell'immobile e venivano effettuate tutte le misurazioni ritenute necessarie per determinare la dimensione planimetrica dello stesso (cfr. allegato 2).

Per documentare lo stato dei luoghi e il grado di vetustà veniva infine eseguito un dettagliato rilievo fotografico allegato in calce alla presente relazione (cfr. allegato 3).

Le operazioni di sopralluogo presso l'immobile pignorato venivano ultimate, e avendo acquisito sufficienti elementi, presso lo studio del sottoscritto veniva iniziata la disamina dei quesiti posti, nonché le valutazioni necessarie per la descrizione e la stima degli immobili pignorati.

3 RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n. 1

“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l’esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l’esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti

proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

-se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, 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".

Verifica della documentazione (art. 567, co. 2 c.p.c.)

Risulta verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c, specificando quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- risulta che i certificati depositati risultano estesi ad un periodo pari o superiore ai venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e che gli stessi risultano relativi a tutti i soggetti risultanti proprietari dell'immobile;
- la certificazione delle trascrizioni riporta dichiarazione di successione antecedente di oltre i venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.
- Il creditore procedente ha depositato visura storica catastale riportante i dati relativi ad un periodo esteso a quello delle certificazioni delle trascrizioni.

Dalla certificazione risultano evincibili due trascrizioni: la prima del 17/07/1986 (a favore), la seconda del 24/06/2021 (contro/pignoramento atto del 13/05/2021).

Immobile pignorato e rispondenza catastale

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Reggio Calabria il 24/06/2021, Registro particolare n. 8715 Registro generale n. 10376, a favore dei sigg.ri:

(C.F. _____), nata a _____ il _____; (C.F. _____)
(C.F. _____), nato a _____ il _____, (C.F. _____)
nata a _____ il _____, contro il sig. _____ (C.F. _____) nato a _____
il _____, dell'immobile sito in Reggio Calabria, individuato al Catasto Fabbricati di
Reggio Calabria come di seguito:
dal 30/06/1987 al 29/11/2013
Sezione urbana RC al Fg. 89 p.IIIa 855 sub 18 cat. A/3 Classe 2 con rendita catastale pari ad € 387,34
dal 29/11/2013 ad oggi
Sezione urbana RC al Fg. 89 p.IIIa 2538 sub 18 cat. A/3 Classe 2 con rendita catastale pari ad € 387,34
la modifica del numero di particella è dovuta ad una variazione del 29/11/2013 per allineamento mappe
I dati d'identificazione catastale corrispondono all'atto di pignoramento.

QUESITO n. 2

“Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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”.

Localizzazione

L'immobile è sito in via Eremo Condera dir. Postorino, n. 22 piano 2° nel Comune di Reggio Calabria. La zona è ubicata a circa 3 km dal centro storico di Reggio Calabria, ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici con prevalente destinazione residenziale, raggiungibile dall'uscita Cardinale Gennaro Portanova della E90 SS. 106 Jonica “Reggio Calabria - Taranto” seguendo poi la via Vallone Mariannazzo e la via Eremo Condera.



Vista aerea



Prospetto Via Eremo Condera dir. Postorino

Descrizione del bene

Appartamento sito al secondo piano (terzo f.t.) del maggior fabbricato a quattro piani f.t. ad uso civile abitazione, sito in Reggio Calabria, via Eremo Condera dir. Postorino n.22, costituito da n. 6 appartamenti.

Dati catastali: Il suddetto immobile risulta censito al Catasto fabbricati di Reggio Calabria, NCEU Sezione urbana RC al Fg. 89 p.la 2538 sub 18 cat. A/3 Classe 2 con rendita catastale pari ad € 387,34 (cfr. allegato 4).

Descrizione della zona: Fabbricato sito in fregio ad una arteria di collegamento extra-urbano di secondaria importanza. La zona dove ricade l'immobile in oggetto si presenta una urbanizzazione primaria e secondaria completa. Le aree edificabili risultano carenti ma non escluse, nel raggio di 2 Km si trovano vari servizi, come ad esempio negozi alimentari, chiese, scuole dell'obbligo, posta, stazione F.S., fermata dei mezzi di trasporto, etc.

Caratteristiche generali: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è contraddistinto dal numero civico 22; sulle fronti verso via Eremo Condera dir. Postorino risulta finito ma presenta vistosi elementi distaccati nella parte frontale e inferiore degli aggetti; l'ingresso al vano scala è costituito da un serramento in ferro verniciato e vetro lo stesso permette l'ingresso su di un androne di ridotte dimensioni rifinito ma con evidenti segni di deterioramento alle pareti e cavi elettrici esterni e potenzialmente pericolosi, il vano scala presenta pedate ed alzate in marmo e ringhiera in ferro verniciato.

Caratteristiche costruttive: Il fabbricato, risalente all'anno 1966 è realizzato con struttura portante in c.a. e laterizio, solai in c.a. e laterizio, murature in laterizio, intonaci civili.

Caratteristiche funzionali: L'appartamento, ubicato al 2° piano (terzo f.t.) è costituito dai seguenti vani: salone, cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, disimpegno e balcone.

Finiture interne: L'alloggio risulta così rifinito:

pavimento delle stanze e del disimpegno si presentano in grès porcellanato di media qualità delle dimensioni di cm 20x20 di diverse tipologie ed in alcune zone si presentano staccate dal sottofondo con battiscopa di diverso materiale; in cucina e bagno si trovano piastrelle di ceramica senza battiscopa; le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati con pittura ormai secca ed in alcune parti vistosamente rovinata, mentre le pareti dei bagni e della cucina sono piastrelate fino ad un'altezza di mt. 1,50 con piastrelle di ceramica smaltata a colori; le porte interne sono in legno tamburato e vetro tipo noce; gli infissi esterni sono in ferro molto datati e con vetri monostrato dove in alcune aperture si presentano pericolosamente rotti con tapparelle avvolgibili. Gli apparecchi sanitari installati sono in porcellana con rubinetteria di bassa qualità.

Impianti: l'impianto elettrico è presente ma risulta non a norma, l'impianto idrico presente è collegato alla rete municipale, sul balcone è presente un'autoclave per la raccolta acqua, allaccio fognario alla rete pubblica. Non è presente alcun impianto di riscaldamento. Non esiste alcun ascensore o montacarichi di collegamento dei piani.

Considerazioni generali: lo stato di conservazione e di manutenzione generale della costruzione è mediocre; le finiture interne si presentano scarse e sono presenti vistose porzioni di umidità sulle pareti.

Attestato di prestazione energetica: verificato che l'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, si è provveduto, avvalendosi di tecnico specializzato alla redazione dello stesso che viene allegato in calce alla presente (cfr. allegato 5).

Consistenza: La consistenza è così costituita:

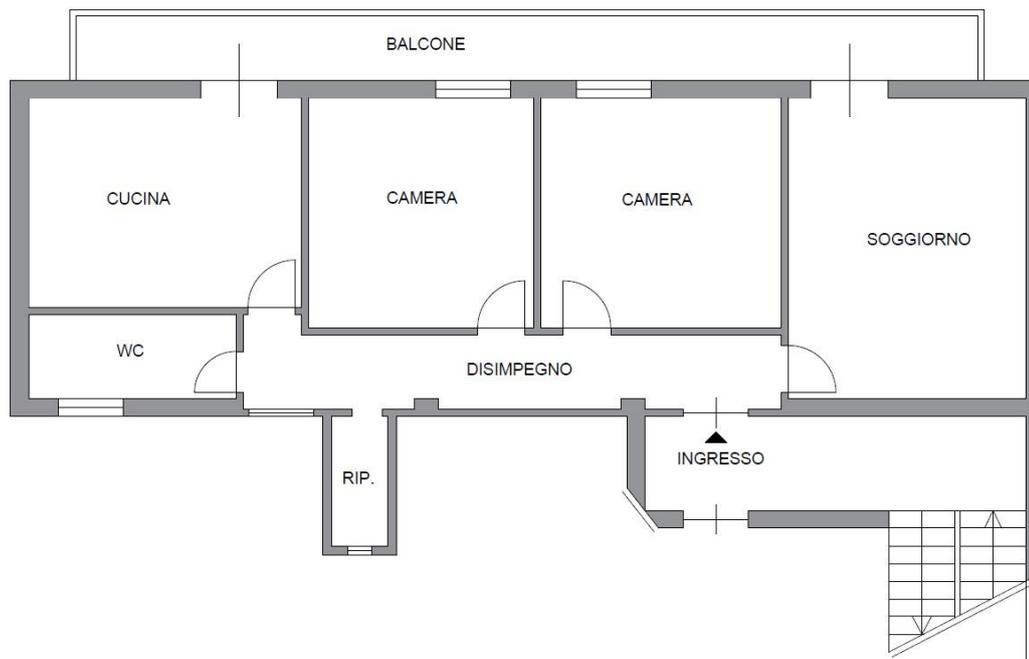
- Appartamento sito al piano secondo (3° f.t.)

- St = Superficie totale lorda	mq	102.10
- Suc = Superficie utile calpestabile	mq	87.50
- Sc = Superficie commerciale	mq	108.20
- Sb = Superficie balconi	mq	18.50
- Sg = Superficie garage	mq	0.00
- Ss = Superficie soffitte-mansarde-cantine	mq	0.00
- Sp = Superficie terrazze, patii, corti	mq	0.00
- Vani contabili	n°	6
- Incidenza/vano	mq	14.58
- Volumetria f.t. mc v.p.p.	mc	618.00

$$\text{dove: } Sc = (St + 0.33 \times Sb) = (102.10 + 0.33 \times 18.50) = 108.20$$

$$St = \text{Superficie totale lorda esclusi i balconi}$$

Pianta stato di fatto



QUESITO n. 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”.

Dall’esame delle certificazioni e dai risultati del sopralluogo risulta accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell’atto di pignoramento.

QUESITO n. 4

“Accerti la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l’esperto dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni alla data trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo l’esperto:

Deve sempre acquisire in via integrale l’atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto o atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

Può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d’acquisto precedenti laddove ne sussista l’opportunità (ad esempio: laddove sia dubbia l’esatta consistenza del bene o diritto oggetto di trasferimento)”.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione, dopo la vendita sono le seguenti: (cfr. allegato 6)

- Trascrizione a favore: Atto di successione, Reg. Generale 8619, Reg. Particolare 7407 del 17/07/1986, a favore di _____ e _____ e contro _____ (causa morte);
- Trascrizione contro: Verbale di pignoramento, Reg. Generale 10376, Reg. Particolare 8715 del 24/06/2021, a favore di _____ , _____ e _____ contro _____ (esecutato)

QUESITO n. 5

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista nel progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno”.

Il fabbricato insiste su terreno inserito nel vigente P.S.C (Piano Strutturale Comunale) del Comune di Reggio Calabria in REU_ATU III.8 (“Aree da trasformare orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica”).

QUESITO n. 6

“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 .02.1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità”.

Dalla documentazione visionata presso l'ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria si evince che il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato all'epoca era identificato in catasto al foglio 89 part. 855 e la ditta risulta essere _____. La suddetta documentazione porta la data 1966 e si riferisce ad un parere favorevole all'edificazione di un fabbricato costituito da 3 p.f.t.

Alla luce di questi dati non è presente altra documentazione in quanto antecedente all'entrata in vigore dello strumento urbanistico ed inoltre essendo ubicato in una zona distante dal centro storico cittadino non era prevista la presentazione di elaborati grafici, per lo stesso motivo non è presente un certificato d'agibilità dell'immobile.

Dal sopralluogo effettuato si è potuta constatare la conformità con la planimetria catastale.

QUESITO n. 7

“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso,

alla loro formazione”.

L'immobile oggetto di pignoramento é indiviso e per le caratteristiche plano-volumetriche, lo scrivente ritiene che non sia opportuna la divisione, bensì la vendita in unico lotto di seguito meglio specificato.

QUESITO n. 8

“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, riferendo immediatamente al G.E. ove si renda necessaria l'identificazione dei nuovi confini, nonché la redazione del frazionamento, indicando il valore di ciascun lotto e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078”.

L'immobile risulta pignorato nella sua interezza.

QUESITO n. 9

“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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso”.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta libero e per l'ingresso allo stesso si è dovuto procedere alla sostituzione della serratura come descritto nel verbale.

QUESITO n. 10

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

Vedi risposta al quesito precedente.

QUESITO n. 11

“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 (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”.

Sull'immobile oggetto di pignoramento non grava alcun vincolo.

Non esistono oneri di natura condominiale.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici di alcun tipo.

QUESITO n. 12

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

Dagli accertamenti svolti non risulta sia costituito condominio del fabbricato in oggetto e conseguentemente non risultano spese straordinarie già deliberate e/o spese condominiali non pagate.

Non risulta alcun provvedimento giudiziario relativo al bene.

QUESITO n. 13

“Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato”.

Per la determinazione del valore attuale dell'appartamento si ritiene opportuno adottare due criteri di stima mediando poi i valori così ottenuti.

- Procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi.

Tale procedimento si basa sull'ammissibile equivalenza tra il valore attuale di mercato dell'immobile e la somma della sua produttività futura scontata all'attualità. I redditi futuri possono essere desunti dalle indicazioni di mercato con notevole facilità. In effetti il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri. Il mercato, infatti, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce col prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni. Il reddito lordo preso in esame è quello ordinario, dovendosi prescindere nella sua determinazione da circostanze particolari le quali possono contenere ed esaltare la redditività stessa. Pertanto, ordinario ha il significato di più frequente, dovendosi determinare il reddito che per la specifica classe di immobili può essere dispiegato con maggiore frequenza.

Da indagini eseguite nella zona, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare, è risultato che immobili del tipo di quello da stimare possono dare un reddito lordo annuo di € 4.200,00 (€ 350 al mese).

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente, la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

La sommatoria di dette spese (manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, ammortamento, amministrazione, imposte) si può ritenere verosimilmente pari al 15% del reddito lordo, e pertanto è definibile un reddito netto pari a:

$$R_n = 0,85 R_l$$

Tale reddito rappresenta il dividendo del rapporto capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio. L'effettivo saggio di capitalizzazione si ottiene attraverso l'analisi di tutte quelle influenze ascendenti (interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria conseguenti allo stato di conservazione dello stabile; possibilità di dilazione del prezzo nel tempo lungo per la concessione di mutui bancari) e discendenti (costi di produzione in aumento; tendenza al ribasso del saggio del profitto del settore produttivo dell'industria edilizia; vicinanza ad attrezzature collettive e notevole facilità di collegamenti; tendenza alla svalutazione della moneta) che agiscono ciascuna con segno positivo o negativo sul saggio medio.

Dalla somma algebrica delle suddette influenze consegue un saggio di capitalizzazione:

$$r = 0,033$$

Il valore di mercato ricercato è pertanto dato dalla seguente relazione:

$$V_m = R_n / 0,033$$

Avremo quindi:

$$V_m = 4.200 \times 0,85 / 0,033 = \text{€ } 108.181,82$$

- Procedimento per stima sintetica

Con tale metodo si determina direttamente il valore comparando il bene in esame a beni analoghi il cui prezzo di mercato è già accertato, tenendo particolarmente conto della ubicazione, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura e dello stato di conservazione. Nell'uso corrente del metodo edilizio locale, si adotta il parametro della superficie coperta. Dall'indagine svolta sui prezzi correnti di mercato per locali con caratteristiche di distribuzione, di rifinitura e di ubicazione uguali a quelli in esame, si evince che la lievitazione dei costi di costruzione, in dipendenza delle variazioni sempre crescenti dei prezzi sia della mano d'opera che dei materiali hanno portato i prezzi di mercato nella zona in esame a € 500–600 al mq. Peraltro detti valori trovano conferma nelle quotazioni pubblicate dall'OMI per il periodo di riferimento.

Per cui si hanno i seguenti valori:

$$V_m = \text{mq } 218,00 \times \text{€ } 550,00 = \text{€ } 119.900,00$$

Mediando quindi i valori ottenuti si ha:

$$V_m = \text{€ } 108.181,82 + \text{€ } 119.900,00 / 2 = \text{€ } 114.040,91$$

Alla luce di quanto già evidenziato, e considerando l'eventuale riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si è ritenuto opportuno decurtare il su citato valore di un'aliquota pari a circa il 10%.

Per cui si ha, in conto tondo:

$$\text{€ } \underline{\underline{102.500,00}} \text{ (euro centoduemilacinquecento/00)}$$

4 LOTTO DI VENDITA

In merito all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia, si è pervenuti alla determinazione che è opportuna la formazione di un unico lotto di vendita.

- **In Reggio Calabria, Comune di Reggio Calabria, Provincia di Reggio Calabria, Via Eremo Condera dir. Postorino, n. 22**
- **Appartamento della superficie coperta di mq 102.10, destinato a civile abitazione, ubicato al piano secondo (terzo f.t.) del maggior fabbricato a quattro piani f.t.**
- **Individuate al Catasto Fabbricati di Reggio Calabria, Sezione urbana RC, Fg. 89 p.IIa 2538 sub 18 cat. A/3 Classe 2 con rendita catastale pari ad € 387,34**
- **Le coerenze sono le seguenti: via Eremo Condera diram. Postorino, fabbricato di proprietà _____, terreno di proprietà _____, proprietà _____, salvo altri.**
- **Il valore stimato del bene è stato determinato, per una superficie commerciale di mq 218, in € 102.500,00 (euro centoduemila/500) da intendersi a corpo e non a misura.**

5 ALLEGATI

- 1) Verbale di accesso
- 2) Planimetria stato di fatto
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Visure catastali
- 5) Attestazione energetica
- 6) Visure Conservatoria
- 7) Foglio riassuntivo da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita
- 8) Copia privacy

Reggio Calabria 17 novembre 2024

IL C.T.U.
Arch. Giovanni Artuso

