



Tribunale Ordinario di Reggio Calabria

Tipo di procedimento: Esecuzione Immobiliare

Procedura Esecutiva Immobiliare: 10/2022

Giudice: Dott. Buggè Francesco Maria Antonio

Parti in causa:

➤ [REDACTED]

(Creditore Procedente - Legale: Avv. [REDACTED])

➤ Sig. [REDACTED]

(Debitore Esecutato - Legale: Avv. [REDACTED])

C.T.U.:

Dott. Ing. Gianluca Latella

[REDACTED]

[REDACTED]

Sede operativa: [REDACTED]

Num. di Iscrizione all'Albo dei CTU del Tribunale di Reggio Calabria: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE

Sommario

1. Premessa	5
2. Operazioni peritali	9
3. Risposta ai quesiti	10
3.1 Quesito n.1: <i>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;</i>	10
3.2 Quesito n.2: <i>"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;.....</i>	13
<i>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"</i>	13
3.3 Quesito n.3: <i>"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:.....</i>	29
<i>a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;</i>	29
<i>b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;</i>	29
<i>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".....</i>	29
3.4 Quesito n.4: <i>"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"</i>	32

- 3.5 Quesito n.5: *“indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”* 34
- 3.6 Quesito n.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”* 35
- 3.7 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, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”* 42
- 3.8 Quesito n.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”* 43
- 3.9 Quesito n.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”* 44
- 3.10 Quesito n.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”* 45
- 3.11 Quesito n.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”* 46
- 3.12 Quesito n.12: *“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”* 48
- 3.13 Quesito n.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*

<i>diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”</i>	49
3.14 <i>Quesito n.14: “determini il valore di mercato dell’immobile tenendo conto della superficie di quest’ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.</i>	50
a) <i>Stima per apprezzamenti e detrazioni</i>	53
b) <i>Stima per capitalizzazione diretta</i>	62
c) <i>Stima definitiva</i>	64
4. Allegati	65
Riferimenti	66

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Latella Gianluca [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], è stato nominato quale Esperto del Giudice, in data **26/05/2022**, prestando giuramento in data **26/05/2022** (*cfr. Allegati nn. 1-2*), nell'ambito del procedimento esecutivo che vede coinvolte le seguenti parti:

- **Creditore procedente:** [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] (PEC: [REDACTED]);
- **Debitore esecutato:** Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED]
[REDACTED] e residente in [REDACTED]
rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] (PEC: [REDACTED]).

Il bene oggetto di pignoramento e, pertanto, sottoposto alla valutazione dello scrivente consulente, consiste in:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio Calabria - frazione Cataforio alla Via San Pietro n.2 censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Sezione Urbana CATAFORIO, Foglio di mappa n.24, Particella n.1242, Subalterno n.7, Piani 1-2, Zona censuaria 4, Categoria A/4, classe 3, vani 6, superficie catastale 135 mq, superficie catastale escluse le aree scoperte 128 mq, rendita catastale 173,53 €.**

Si specifica che gli identificati catastali hanno subito variazioni rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento (le variazioni verranno meglio descritte nei successivi paragrafi), che per completezza di informazione, viene riportato di seguito:

- **Unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Reggio Calabria - frazione Cataforio alla Via San Pietro n.2 consistente in un appartamento per civile abitazione occupante l'intera superficie del primo piano (secondo fuori terra), composto di tre vani, cucina e bagno, corrispondenti a cinque vani catastali, confinante con la piazzetta della Chiesa Gesù e Maria e con la proprietà [REDACTED]**

██████████, o suoi aventi causa, per gli altri lati, salvo altri: al foglio 24, particella n.199, sub. 4, z.c. 4, categoria A/4, classe 3, vani 5, R.C. € 144,61.

L'attività dello scrivente consulente è stata finalizzata a fornire al G.E. delle valutazioni in quei campi dello scibile, in cui egli ritenga opportuno integrare le sue cognizioni. Nello specifico si è proceduto ad effettuare:

- raccolta documentale e descrizione di tutte le rilevanze utili alla valutazione economica dei beni immobili;
- predisposizione di un rapporto di valutazione immobiliare con formulazione conclusiva di un giudizio di stima, preparatorio alla vendita forzata del bene.

Per l'ottemperanza delle attività sopra descritte, e per fornire adeguate e dettagliate risposte ai quesiti posti dal G.E., lo scrivente consulente ha ritenuto di dover proseguire il proprio operato seguendo un preciso schema procedurale, riepilogato sinteticamente di seguito:

- Il tecnico ha verificato la completezza della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, ai sensi dell'art. 567, co. 2 c.p.c. ed ha ricostruito le vicende che hanno condotto alla Procedura Esecutiva in oggetto:
 - ✓ con atto di precetto notificato in data **17/12/2021** la "██████████" spa intimava al Sig. ██████████ il pagamento dell'importo di **53.840,57€** derivante dal mancato pagamento delle rate del contratto di mutuo ipotecario n. 800692094482 dell'importo complessivo di **65.000,00€** stipulato il 18/06/2008, stipulato dall'opponente per ristrutturare l'immobile ove vive con la famiglia e oggetto del pignoramento;
 - ✓ in data **08/02/2022** veniva eseguito il pignoramento dell'immobile sito in Cataforio di Reggio Calabria alla via San Pietro n. 2;
 - ✓ con istanza di vendita depositata del **28/02/2022** il creditore procedente chiedeva la vendita del bene pignorato, previ gli adempimenti di rito;
- In data **26/05/2022**, il C.T.U. ha effettuato l'accesso presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Divisione Servizi Catastali, utilizzando il Sistema Informatico SISTER, per l'acquisizione della documentazione catastale aggiornata, consistente in: planimetria in atti, planimetria storica, visure storiche catastali (Catasto Fabbricati e Catasto Terreni), elenco immobili ed estratto di mappa ([cfr. Allegati nn. 3-4-5-6-7-8-9-10](#)).

- In data **28/05/2022**, il C.T.U ha inviato formale richiesta all'Archivio Notarile di Reggio Calabria, al fine di reperire copia dell'atto di compravendita del Notaio Romano Sergi Consolato Rep. n. 2691 del 10/07/1981 (attestante il passaggio di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento all'attuale Debitore Esecutato), ricevendone copia in data **01/06/2022** (*cf. Allegato n. 11*).
- In data **28/05/2022**, il C.T.U. ha presentato formale istanza per la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, il quale ha rilasciato il certificato richiesto in data **16/08/2022** (il Certificato è stato rilasciato in modalità cartacea, dopo n.12 solleciti in presenza presso gli Uffici Comunali eseguiti dallo scrivente C.T.U., dovuti al perdurare del ritardo della consegna del suddetto Certificato), da cui si evince che la particella all'interno della quale è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, ricade all'interno della **Zona Omogenea B (Trasformazione Conservativa) del P.R.G. e Zona A.T.U. I.2 (Orientato in prevalenza alla tutela ed alla conservazione della città antica – centri storici delle frazioni) del R.E.U.**, del vigente strumento urbanistico del Comune di Reggio di Calabria (*cf. Allegato n. 13*).
- In data **01/06/2022**, il C.T.U ha inviato formale richiesta all'Archivio Notarile di Reggio Calabria, al fine di reperire copia del Testamento pubblico del Sig. ██████████ - Notaio Antonino Familiari, Verbale del 05/11/1980, registrato a Reggio Calabria il 12/11/1980 al numero 5092, ricevendone copia in data **03/06/2022** (*cf. Allegato n. 12*).
- In data **01/06/2022**, il C.T.U. ha inviato una richiesta di accesso agli atti presso l'Archivio di Stato della Provincia di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante l'immobile oggetto di pignoramento: **la ricerca ha avuto esito negativo** (*cf. Allegato n. 14*).
- In data **02/06/2022**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante l'immobile oggetto di pignoramento: in data **20/06/2022** ha eseguito un accesso fisico presso l'Ente al fine di consultare e prelevare il fascicolo cartaceo relativo all'immobile, contenente la Domanda di Condono pratica n.918/A del 25/03/1986 (*cf. Allegato n. 15*); secondo quanto riportato nella Nota conclusiva relativa all'accesso agli atti prot. 05/07/2022.0138373.U, *"...da ricerche effettuate presso i ns archivi, è stata reperita esclusivamente la seguente pratica edilizia: Domanda di condono edilizio - pratica A/918 del 25/03/1986 (Legge 47/85 - Ditta ██████████), per la quale non risulta rilasciato il*

relativo Permesso di Costruire in Sanatoria. Non risultano ulteriori pratiche edilizie né certificati di agibilità/abitabilità relative all'immobile in oggetto..." (cfr. Allegato n. 16).

- In data **09/06/2022**, il C.T.U. (in attesa della risposta del Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria) ha eseguito un accesso agli atti presso l'Archivio Storico del Comune di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante l'immobile oggetto di pignoramento: **la ricerca ha avuto esito negativo.**
- In data **01/07/2022**, lo scrivente consulente ha eseguito il primo accesso al bene oggetto di pignoramento, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario Dott.ssa [REDACTED] e con l'Avv. [REDACTED]; durante tale operazione peritale, il C.T.U. ha eseguito un rilievo visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser, del bene oggetto di pignoramento (cfr. Allegato n. 17).
- In data **04/07/2022, 07/07/2022 e 11/07/22** il C.T.U. ha eseguito n.3 accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, al fine di discutere con i tecnici del Settore di competenza del suddetto Comune, circa lo stato della pratica di condono, i successivi step necessari al completamento della stessa e l'iter necessario per il rilascio dell'agibilità.
- In data **12/07/2022**, il tecnico scrivente ha eseguito un accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, al fine di richiedere un'ispezione ipotecaria relativa all'immobile oggetto di pignoramento (cfr. Allegato n. 22).
- Il C.T.U. ha quindi eseguito un esame della documentazione raccolta ed un ulteriore raffronto con i dati rilevati effettivamente sul bene, in seguito al sopralluogo, ed ha provveduto alla stesura della relazione conclusiva, con la formulazione del giudizio di stima del bene oggetto di pignoramento.

2. Operazioni peritali

Il primo accesso al bene oggetto di pignoramento è stato concordato per il giorno **01/07/2022** alle ore 18;00, previa fissazione di data concordata con il Custode Giudiziario Dott.ssa [REDACTED] e con l'Avv. [REDACTED].

Il tecnico scrivente ha preso visione dei luoghi, effettuando rilievo visivo, fotografico e geometrico attraverso distanziometro laser dell'immobile oggetto di pignoramento.

L'operazione peritale si è conclusa alle ore 19;30.

Si riporta in allegato ([cfr. Allegato n. 17](#)) il verbale di Primo Accesso.

3. Risposta ai quesiti

3.1 Quesito n.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;

Lo scrivente consulente ha verificato che all'interno del fascicolo fosse presente la documentazione di cui all'art.567, co.2 c.p.c., riscontrando la presenza del Certificato notarile del Notaio Dott. Pietro Sormani, redatta su incarico del Creditore Procedente.

La Certificazione si estende per un periodo di 20 anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (08/03/2002 - 08/03/2022).

Secondo quanto emerge dal sopracitato Certificato, l'unità immobiliare risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] (Debitore Esecutato) in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Romano Sergi Consolato Rep. n.2691 del 10/07/1981.

Rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento, ovvero:

- **Unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Reggio Calabria - frazione Cataforio alla Via San Pietro n.2 consistente in un appartamento per civile abitazione occupante l'intera superficie del primo piano (secondo fuori terra), composto di tre vani, cucina e bagno, corrispondenti a cinque vani catastali, confinante con la piazzetta della Chiesa Gesù e Maria e con la proprietà [REDACTED] [REDACTED], o suoi aventi causa, per gli altri lati, salvo altri: al foglio 24, particella n.199, sub. 4, z.c. 4, categoria A/4, classe 3, vani 5, R.C. € 144,61.**

l'unità immobiliare ha subito una variazione degli identificativi catastali, diventati i seguenti:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio Calabria - frazione Cataforio alla Via San Pietro n.2 censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Sezione Urbana CATAFORIO, Foglio di mappa n.24, Particella n.1242, Subalterno n.7, Piani 1-2, Zona censuaria 4, Categoria A/4, classe 3, vani 6, superficie catastale 135 mq, superficie catastale escluse le aree scoperte 128 mq, rendita catastale 173,53 €;**

a seguito di ampliamento del 27/03/2007 pratica n. RC0167290 in atti dal 27/03/2007 ampliamento (n. 3298.1/2007), che modificava il subalterno da 4 a 7, a cui ha fatto seguito variazione del 16/01/2014 pratica n. RC0007640 in atti dal 16/01/2014 Bonifica identificativo catastale (n. 1121.1/2014), che modificava anche la particella catastale da 199 a 1242.

Lo scrivente C.T.U. riporta di seguito, l'elenco delle formalità pregiudizievoli, gravanti sull'immobile, secondo quanto desunto dalla documentazione presente agli atti:

Favore	Contro	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare	Descrizione
██████████ ██████████	Sig. ██████████ ██████████	20/06/2008	12146	1635	Ipoteca volontaria per la somma di 97.500,00 €, a garanzia di un mutuo di 65.000,00 € per la durata di 20 anni, concesso con atto ricevuto dal Notaio Attilio Castellani di Reggio Calabria in data 18/06/2008 n. 108111/16320 di Repertorio
██████████ ██████████	Sig. ██████████ ██████████	08/02/2022	3646	2970	Atto di pignoramento dell'immobile

Tabella 1: Trascrizioni ed iscrizioni

Il C.T.U., ha esaminato inoltre le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio di Calabria; è stata infatti eseguita un'ispezione ipotecaria, prelevata dal C.T.U. mediante accesso eseguito in data 12/07/2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (Ispezione ipotecaria n. RC 44807/3 del 12/07/2022 relativa all'u.i.u. identificata con i seguenti estremi catastali: Sezione CAT, Foglio 24, Particella 199, Subalterno 4 (u.i.u soppressa in luogo del Foglio 24, Particella 1242, Subalterno 7) ed ispezione ipotecaria n. RC 44806/1 del 12/07/2022 relativa all'u.i.u. identificata con i seguenti estremi catastali: Sezione CAT, Foglio 24, Particella 1242, Subalterno 7) - [*cf. Allegato n. 22.*](#)

Non risultano ulteriori formalità, trascritte in data successiva alla redazione della Certificazione Notarile, prodotta ai sensi dell'art.567, co.2 c.p.c. ed allegata al fascicolo della presente procedura: le formalità esistenti sono quindi l'ipoteca del 20/06/2008 ed il verbale di pignoramento datato 08/02/2022, per come riportato nella Tabella 1 della presente relazione.

Lo scrivente consulente, ai fini della corretta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, ha provveduto ad acquisire estratto di mappa catastale aggiornato, del Foglio di mappa n. 24 (Sezione Cataforio) del Comune di Reggio di Calabria.

Sullo stesso estratto di mappa ([*cf. Allegato n. 10*](#)), sono facilmente identificabili i confini catastali della Particella di appartenenza dell'unità oggetto di pignoramento, che verranno analizzati dettagliatamente in risposta al secondo quesito.

Relativamente alla richiesta, posta dal G.E., di acquisire i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001, lo scrivente ha effettuato tale richiesta all'Ufficio preposto, il quale ha rilasciato il certificato richiesto in data **16/08/2022** (il Certificato è stato rilasciato in modalità cartacea, dopo n.12 solleciti in presenza presso gli Uffici Comunali eseguiti dallo scrivente C.T.U., dovuti al perdurare del ritardo della consegna del suddetto Certificato), da cui si evince che la particella all'interno della quale è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, ricade all'interno della **Zona Omogenea B (Trasformazione Conservativa) del P.R.G. e Zona A.T.U. I.2 (Orientato in prevalenza alla tutela ed alla conservazione della città antica - centri storici delle frazioni) del R.E.U.**, del vigente strumento urbanistico del Comune di Reggio di Calabria ([*cf. Allegato n. 13*](#)).

3.2 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 (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”*

Il bene oggetto di pignoramento e, pertanto, sottoposto alla valutazione dello scrivente consulente, consiste in:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio Calabria - frazione Cataforio alla Via San Pietro n.2 censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Sezione Urbana CATAFORIO, Foglio di mappa n.24, Particella n.1242, Subalterno n.7, Piani 1-2, Zona censuaria 4, Categoria A/4, classe 3, vani 6, superficie catastale 135 mq, superficie catastale escluse le aree scoperte 128 mq, rendita catastale 173,53 €.**

Si specifica che gli identificati catastali hanno subito variazioni rispetto a quanto indicato nell’atto di pignoramento (le variazioni verranno meglio descritte nei successivi paragrafi):

- **Unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Reggio Calabria - frazione Cataforio alla Via San Pietro n.2 consistente in un appartamento per civile abitazione occupante l’intera superficie del primo piano (secondo fuori terra), composto di tre vani, cucina e bagno, corrispondenti a cinque vani catastali, confinante con la piazzetta della Chiesa Gesù e Maria e con la proprietà ██████████ ██████████, o suoi aventi causa, per gli altri lati, salvo altri: al foglio 24, particella n.199, sub. 4, z.c. 4, categoria A/4, classe 3, vani 5, R.C. € 144,61.**

Ai fini di una corretta individuazione territoriale del fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento, si riportano:

- due viste aeree (una di inquadramento generale ed una di dettaglio), tratte da software di navigazione del globo terrestre, liberamente consultabili (Google Earth e Google Maps);
- uno stralcio dell'estratto di mappa catastale (si allega alla presente relazione l'estratto di mappa completo - [*cfr. Allegato n.10*](#));
- una sovrapposizione tra estratto di mappa catastale ed aerofotogrammetria, prelevato sul portale "Formaps".

Sulle suddette immagini, viene identificato, mediante polilinea di colore rosso, il bene oggetto di pignoramento.

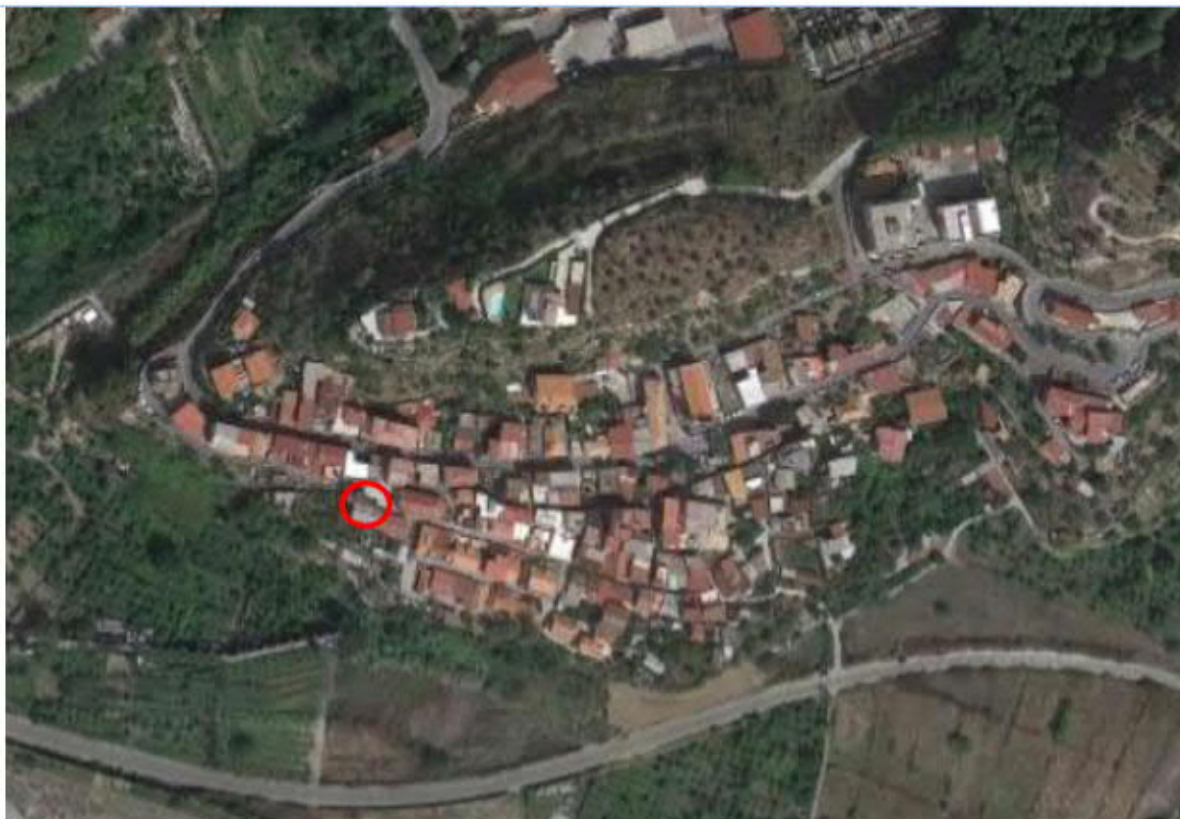
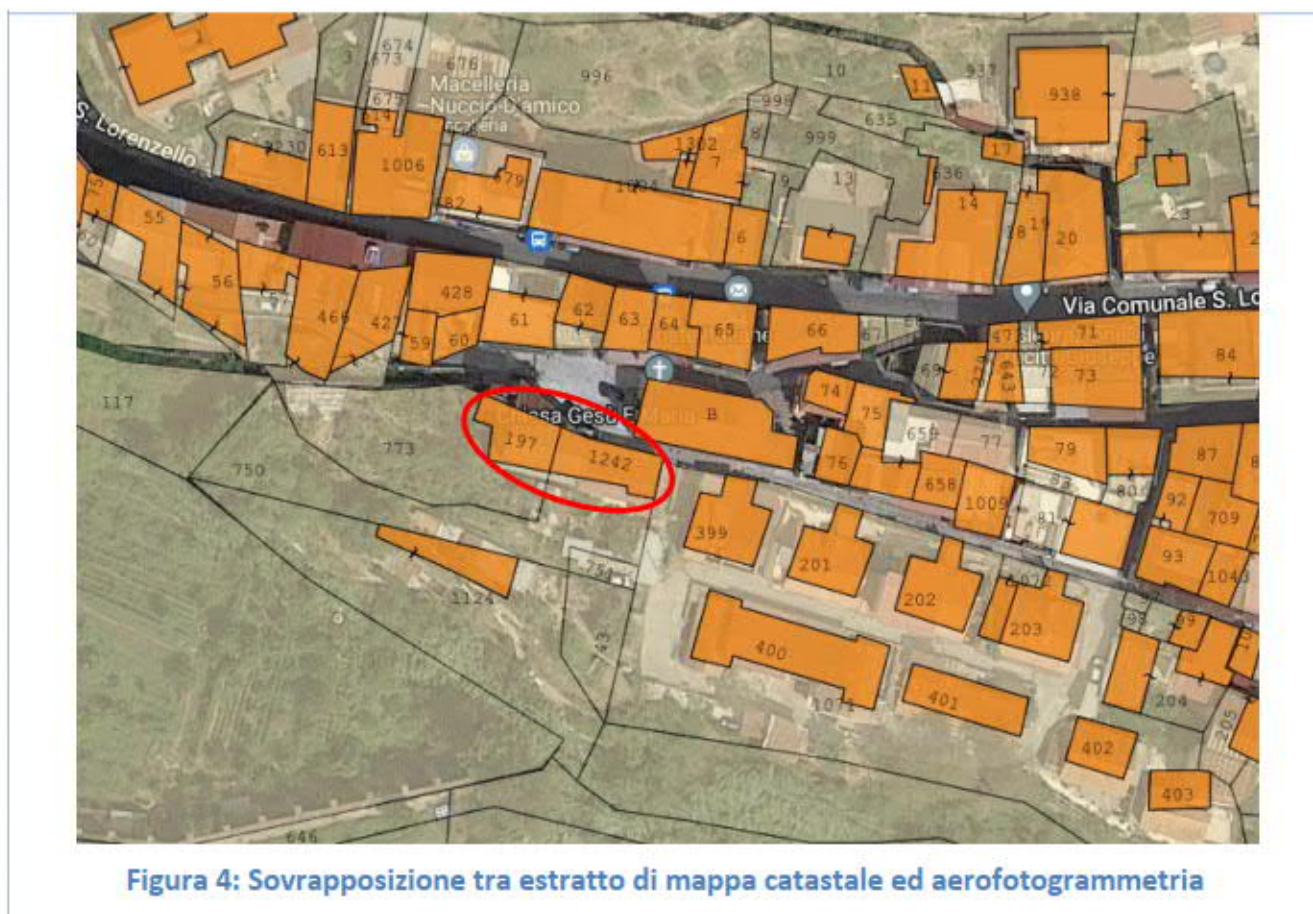


Figura 1: Vista aerea di inquadramento



Figura 2: Vista aerea di dettaglio



Il fabbricato all'interno del quale si trova il bene oggetto di pignoramento, è ubicato nel Comune di Reggio Calabria, e più precisamente nella frazione di Cataforio: si tratta di una zona extraurbana, ubicata ad un'altitudine di quasi 300 m sul livello del mare, distante circa 5 km dallo svincolo autostradale; ciò rende non agevoli gli spostamenti da e per il centro cittadino (distante circa una decina di chilometri).

La zona risulta servita, seppur non in maniera continuativa, da Autobus di Linea dell'Azienda Trasporti per l'Area Metropolitana A.T.A.M.

L'area su cui sorge l'edificio in oggetto, possiede strade dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria, mentre non sono presenti, nelle immediate vicinanze, le principali opere di urbanizzazione secondaria (scuole, uffici pubblici, musei, giardini, ecc).

La frazione di Cataforio è colma di fabbricati che risultano disomogenei per quanto riguarda tipologia, numero di piani e finiture esterne, conferendo all'intera zona un carattere moderatamente variegato dal punto di vista urbanistico.

Sono presenti alcuni servizi terziari, quali negozi di alimentari, bar, ufficio postale, oltre che luoghi di culto. Il bene ha affaccio diretto sulla Piazza, adiacente la Chiesa di Gesù e Maria.

Lo scrivente consulente procederà nel seguito con la descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la quale, come sopra anticipato, consiste in un immobile adibito ad abitazione di tipo popolare, ubicato al primo e secondo piano (secondo e terzo fuori terra), di un maggior fabbricato costituito da n.3 elevazioni fuori terra ed uno entroterra.

Il complesso è costituito da un unico corpo di fabbrica, accessibile direttamente dalla strada pubblica (Via San Pietro), mediante portone in alluminio e vetro, di colore chiaro.

Si reputa che le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato siano insufficienti, vista la presenza del solo intonaco di rivestimento presente su alcune porzioni di facciata (senza quindi tinteggiatura e finiture di vario genere).

Nelle seguenti figure, viene evidenziato, mediante polilinea di colore rosso, il perimetro dell'immobile oggetto di pignoramento.



Figura 5: Prospetti esterni del fabbricato

Si rileva, inoltre, in corrispondenza di una parte dell'immobile oggetto di pignoramento (sia piano primo che piano secondo), la presenza di laterizi a vista (risalenti ad epoche differenti), privi di finiture, tinteggiatura ma anche del semplice intonaco di rivestimento.



Figura 6: Prospetti esterni del fabbricato

Sono, infine, presenti diversi cavi elettrici e tubazioni di vario genere, disposti su buona parte del prospetto esterno del fabbricato.



Figura 7: Prospetti esterni del fabbricato

L'androne del fabbricato ed il vano scala presentano finiture di discreta qualità: sono infatti presenti marmi chiari con delle distintive venature più scure per pianerottoli e gradini, e per gli zoccolini battiscopa collocati a protezione della parte inferiore del muro. Sia le pareti che i soffitti risultano essere tinteggiati con pittura di colore chiaro.

L'accessibilità all'immobile è consentita mediante vano scala interno, avente dimensioni piuttosto ridotte ma soprattutto privo di impianto di sollevamento meccanico, rappresentando quindi un ostacolo per eventuali portatori di handicap.

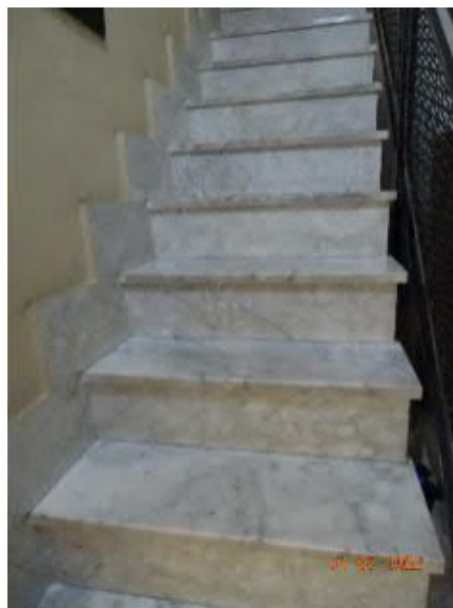
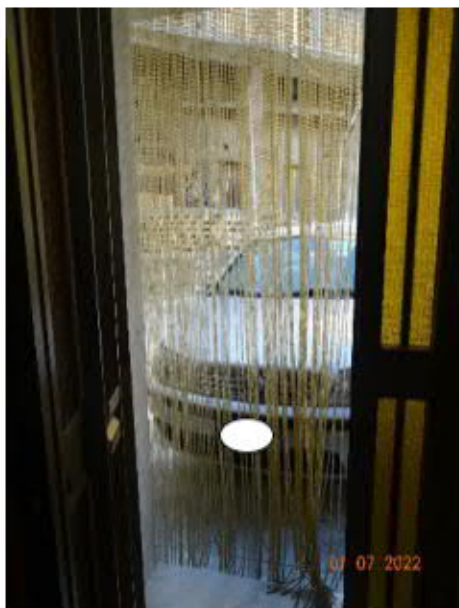


Figura 8: Vano scala

Si riporta di seguito, un estratto della planimetria dell'appartamento (sia piano primo che piano secondo), con l'individuazione dei locali, al fine di facilitare la lettura della descrizione che seguirà.

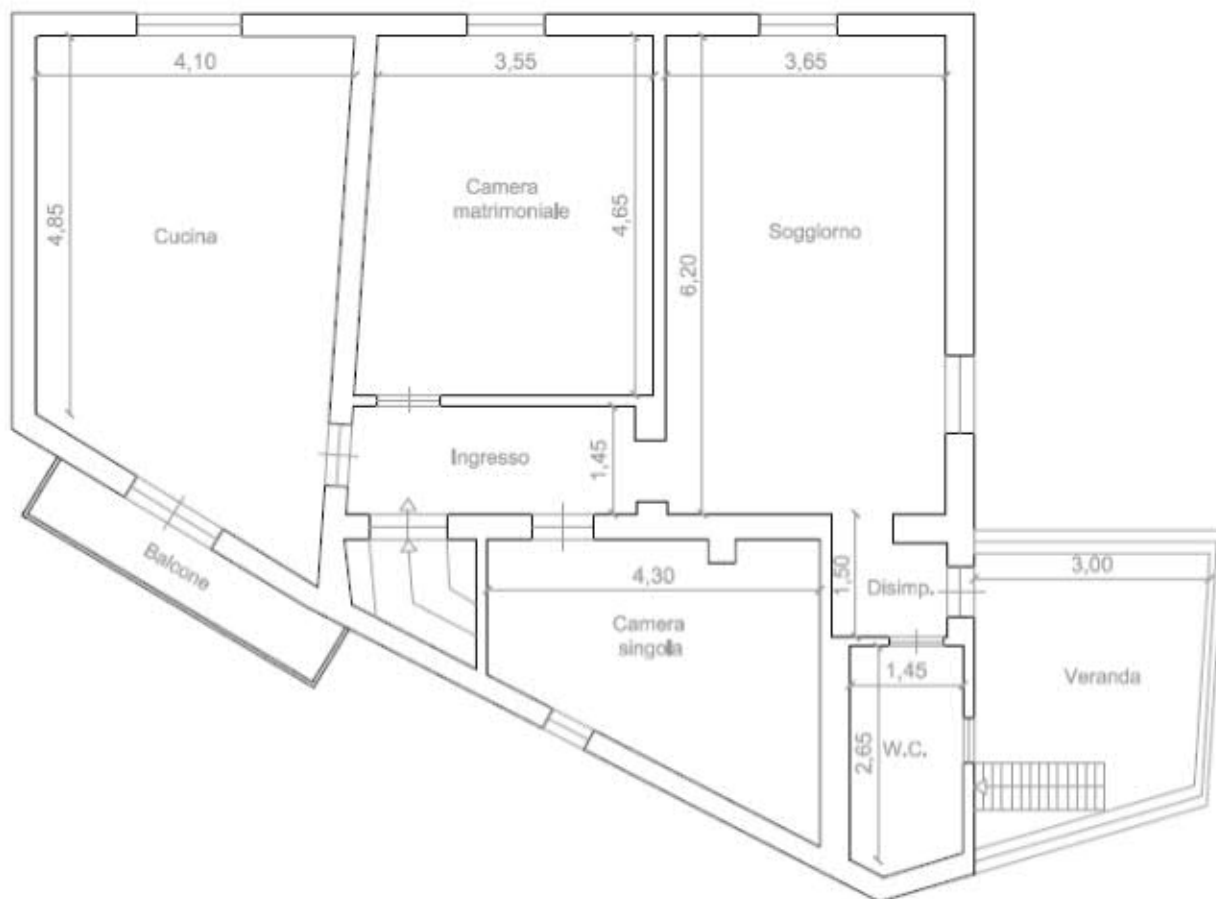


Figura 9: Planimetria del piano primo

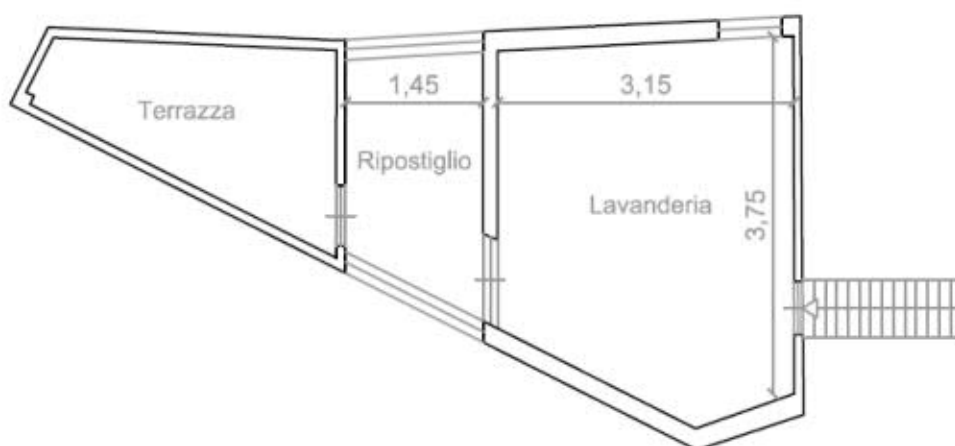


Figura 10: Planimetria del piano secondo

L'ingresso dell'appartamento è delimitato da un portone in legno, di colore scuro, a doppia anta, varcato il quale si accede ad un ingresso/disimpegno, di forma pressochè rettangolare e superficie di circa 5 mq, che consente di accedere ai locali cucina, camera matrimoniale, camera singola e soggiorno.

Il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono in ceramica di colore chiaro.

La cucina, avente forma irregolare e superficie di circa 23 mq, è dotata di n.1 finestra in legno di colore scuro a due ante, n.1 porta-finestra in legno di colore scuro a due ante (che consente l'accesso al balcone) e n.1 porta interna in legno ad anta singola di colore scuro (che rappresenta il collegamento con l'ingresso dell'appartamento).

Le pareti sono tinteggiate con pittura di colore arancione, mentre il soffitto risulta essere dotato di rivestimento in legno di colore scuro. L'ambiente è munito di climatizzatore (marca MCAIR), che risultava funzionante all'atto del sopralluogo.

Il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono in ceramica di colore chiaro.

La camera matrimoniale, avente forma trapezoidale e superficie di circa 17 mq, è dotata di n.1 finestra in alluminio di colore chiaro a due ante (così come la persiana esterna) e n.1 porta interna in legno ad anta singola di colore scuro (che rappresenta il collegamento con l'ingresso dell'appartamento).

Le pareti sono tinteggiate con pittura di colore bianco (la parte superiore) e verde chiaro (la parte inferiore), mentre il soffitto risulta essere dotato di rivestimento in legno di colore chiaro.

Il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono in ceramica di colore chiaro.

La camera singola, avente forma trapezoidale e superficie di circa 12 mq, è dotata di n.1 finestra in legno di colore scuro ad anta singola e n.1 porta interna in legno ad anta singola di colore scuro (che rappresenta il collegamento con l'ingresso dell'appartamento).

Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate con pittura di colore bianco.

Si rileva la presenza di una vistosa macchia di umidità nella parete interna (adiacente il soggiorno ed il disimpegno che verranno descritti nel seguito), ed il distacco del rivestimento del soffitto, in differenti punti dislocati per la quasi totalità della camera.

Il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono in ceramica di colore chiaro.



Figura 11: Danneggiamenti camera singola (pareti)



Figura 12: Danneggiamenti camera singola (soffitto)

Il soggiorno, avente forma rettangolare e superficie di circa 22 mq, è dotato di n.2 finestre in alluminio di colore chiaro a due ante (così come le persiane esterne) e n.2 aperture ad arco (prive di infisso interno), che rappresenta il collegamento con l'ingresso dell'appartamento e con il disimpegno (che verrà descritto nel seguito).

Le pareti sono tinteggiate con pittura di colore giallo chiaro (la parte superiore) e rosa (la parte inferiore), fatta eccezione per una parete (ovvero quella adiacente la camera singola ed il disimpegno), che risulta tinteggiata con pittura di tonalità bianca; il soffitto risulta essere dotato di rivestimento in legno di colore chiaro.

L'ambiente è munito di climatizzatore, che risultava non funzionante all'atto del sopralluogo.

Il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono in ceramica di colore chiaro.

Il disimpegno, avente forma rettangolare e superficie di circa 2 mq, è privo di finestre, risulta accessibile mediante un'apertura ad arco (priva di infisso interno) dal locale soggiorno, e consente di accedere al servizio igienico ed alla veranda.

Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate con pittura di colore chiaro.

Si rileva la presenza di una vistosa macchia di umidità nella parete interna (adiacente il soggiorno e la camera singola).

Il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono in ceramica di colore chiaro.



Figura 13: Danneggiamenti disimpegno

Il servizio igienico, avente forma irregolare e superficie di circa 4 mq, è dotato di n.1 finestra in alluminio di colore chiaro ad anta singola (che affaccia sulla veranda) e n.1 porta interna in legno ad anta singola di colore scuro.

Il locale è tinteggiato con pittura avente tonalità chiara fino al soffitto (avente stessa tonalità), ad eccezione della parte inferiore delle pareti, che risulta rivestita (per un'altezza di circa 2,20 m) con piastrelle rettangolari in ceramica, di colore chiaro, analoghe a quelle del pavimento.

Il servizio igienico è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca, tutti realizzati in ceramica di colore chiaro. E' inoltre presente un boiler elettrico (marca FAIS), in corrispondenza del quale si rileva una lieve disomogeneità della tinteggiatura.



Figura 14: Danneggiamenti servizio igienico

La veranda, avente forma trapezoidale e superficie di circa 10 mq, è accessibile dal disimpegno, mediante porta in legno ad anta singola di colore scuro. Su un lato, il locale è adiacente al servizio igienico ed al disimpegno, mentre sugli altri 3 lati (in cui è presente un parapetto sormontato da struttura in ferro e vetro, parzialmente ricoperta da ruggine, soprattutto sul lato esterno) gode di veduta sull'esterno. La copertura è costituita in lamiera metallica di colore chiaro.

Il pavimento è rivestito in piastrelle in cotto per esterni, aventi tonalità simile allo zoccolino battiscopa, mentre la parete (adiacente al servizio igienico ed al disimpegno) ed il parapetto ubicato sugli altri 3 lati, sono tinteggiati con pittura avente tonalità chiara.

Si rileva il distacco di una piccola porzione di zoccolino battiscopa e di alcune porzioni di tinteggiatura (perlopiù ubicate nelle vicinanze dell'ingresso alla veranda).

All'interno del locale, è presente una scala in ferro (che consente l'accesso al piano secondo), tinteggiata con pittura di colore nero (si rileva il distacco ed il deterioramento della tinteggiatura in alcuni punti dei gradini e del corrimano).



Figura 15: Danneggiamenti veranda

La lavanderia, avente forma irregolare e superficie di circa 11 mq, è accessibile dalla sopracitata scala in ferro ubicata nella veranda del piano primo, ed è dotato di una finestra in ferro di colore grigio chiaro, avente anta singola.

Le pareti sono tinteggiate con pittura avente tonalità chiara, mentre il soffitto è realizzato in lamiera zincata di colore chiaro.

Il ripostiglio, avente forma irregolare e superficie di circa 3,50 mq, è accessibile dalla sopracitata lavanderia, ed è dotato di parapetto tinteggiato con pittura avente tonalità chiara, sormontato la lamiera sui due lati esterni ed in copertura.

La terrazza, avente forma irregolare e superficie di circa 4,50 mq, è accessibile dal sopracitato ripostiglio, ed è dotato di parapetto tinteggiato con pittura avente tonalità chiara, in cui si rileva il distacco di copiose porzioni di tinteggiatura. E' presente una precaria copertura in lamiera ed elementi metallici (ricoperti da uno strato di ruggine) anche su tale zona del secondo piano.

Il pavimento dell'intero secondo piano è privo di piastrelle di rivestimento.

La rimanente porzione di secondo piano è costituita da una copertura a falde in cemento-amianto.



Figura 16: Criticità del piano secondo



Figura 17: Criticità del piano secondo

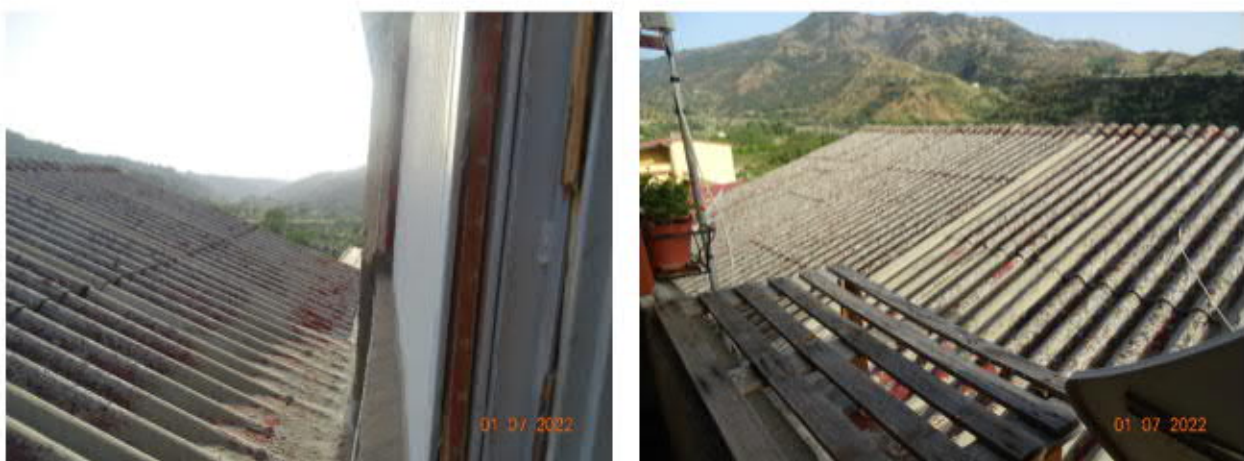


Figura 18: Criticità del piano secondo

Per quanto riguarda gli impianti a servizio dell'appartamento, si riassume quanto segue:

- l'impianto elettrico e l'impianto di illuminazione sono stati realizzati sottotraccia (all'atto del sopralluogo il consulente non ha reperito i certificati di conformità degli impianti ai sensi dell'ex Legge 46/90, attualmente sostituita dal D.M.37/2008). Pertanto, affinché il bene immobile sia corredato dall'opportuna documentazione impiantistica, occorrerebbe procedere con una verifica di rispondenza tecnica dell'impianto alla nuova normativa, eseguita da un tecnico impiantista abilitato o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. In seguito ad accertamento con esito positivo, il personale suddetto potrà rilasciare una Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) dell'impianto ai sensi del DM 37/2008;

- l'impianto idrico-sanitario è stato realizzato con tubazioni sottotraccia, ma anche per lo stesso non è disponibile il certificato di conformità ai sensi dell'ex Legge 46/90, attualmente sostituita dal D.M.37/2008;
- l'impianto di riscaldamento risulta essere non presente;
- l'impianto di condizionamento risulta essere costituita da n.2 condizionatori, di cui n.1 funzionante (locale cucina) e n.1 non funzionante (locale soggiorno) all'atto del sopralluogo.

Si riepilogano di seguito, le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'unità oggetto di pignoramento:

- Periodo di costruzione: ante 1966;
- Tipologia strutturale: struttura portante in cemento armato con copertura in lamiera e lastre di cemento-amianto, con tramezzature interne in mattoni forati.
Le informazioni sopra riportate, vista l'impossibilità di ispezionarle in sede di sopralluogo (se non limitatamente alle porzioni chiaramente visibili), sono state desunte dalla documentazione ufficiale reperita mediante l'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, consistente nella Domanda di Condono edilizio.
Si specifica che l'unità oggetto di pignoramento è ubicata al primo e secondo piano (secondo e terzo fuori terra), di un maggior fabbricato costituito da n.3 elevazioni fuori terra ed uno entroterra: le restanti unità immobiliari non sono oggetto della presente descrizione, non avendo avuto il C.T.U. né accesso alle stesse (in quanto non oggetto di pignoramento) né visone della documentazione ad esse relative;
- Finiture interne: tinteggiatura aventi varie tonalità cromatiche, piastrelle in ceramica per il servizio igienico;
- Pavimentazione: piastrelle in ceramica per gli interni e piastrelle in cotto per la veranda;
- Portone di ingresso: portone in legno di colore scuro ad anta doppia;
- Infissi interni: porte in legno di colore scuro ad anta singola;
- Infissi esterni: legno-vetro ed alluminio-vetro;
- Impianto idrico-sanitario: sottotraccia;
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento: non presente;
- Impianto di condizionamento: presente;

- Superficie calpestabile ingresso: 5mq circa;
- Superficie calpestabile cucina: 23 mq circa;
- Superficie calpestabile camera matrimoniale: 17 mq circa;
- Superficie calpestabile camera singola: 12 mq circa;
- Superficie calpestabile soggiorno: 22 mq circa;
- Superficie calpestabile disimpegno: 2 mq circa;
- Superficie calpestabile W.C.: 4 mq circa;
- Superficie calpestabile veranda: 10 mq circa;
- Superficie calpestabile lavanderia: 11 mq circa;
- Superficie calpestabile ripostiglio: 3,50 mq circa;
- Superficie calpestabile terrazzino: 4,50 mq circa;
- Superficie calpestabile balcone: 3,50 mq circa;
- Superficie calpestabile interna (totale): 109,50 mq circa;
- Superficie calpestabile scoperta (balcone/terrazza): 8,00 mq circa;
- Superficie commerciale: 135 mq.

Si allega alla presente relazione, documentazione fotografica dettagliata relativa allo stato dei luoghi, rilevata all'atto dell'accesso eseguito dallo scrivente C.T.U. in data 01/07/2022 ([cfr. Allegato n. 18](#)) e n.2 elaborati grafici, in cui sono indicate le destinazioni d'uso dei locali ed il punto di scatto delle sopracitate fotografie, al fine di rendere più agevole la consultazione al Giudicante ([cfr. Allegati nn. 19-20](#)).

Il C.T.U., preso atto dell'assenza di un valido Attestato di Prestazione Energetica, ha provveduto alla redazione di un nuovo A.P.E. (attestante la classe energetica "G"), che viene allegato alla presente relazione ([cfr. Allegato n. 21](#)), e che è stato preventivamente trasmesso alla Regione Calabria, mediante l'utilizzo della Piattaforma Telematica Regionale (codice identificativo: 8006329000132357 - Protocollo n. 373666 del 22/08/2022).

3.3 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"

Rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento, ovvero:

- **Unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Reggio Calabria - frazione Cataforio alla Via San Pietro n.2 consistente in un appartamento per civile abitazione occupante l'intera superficie del primo piano (secondo fuori terra), composto di tre vani, cucina e bagno, corrispondenti a cinque vani catastali, confinante con la piazzetta della Chiesa Gesù e Maria e con la proprietà [REDACTED], o suoi aventi causa, per gli altri lati, salvo altri: al foglio 24, particella n.199, sub. 4, z.c. 4, categoria A/4, classe 3, vani 5, R.C. € 144,61;**

l'unità immobiliare ha subito una variazione degli identificativi catastali, diventati i seguenti:

- **Unità immobiliare sita nel Comune di Reggio Calabria - frazione Cataforio alla Via San Pietro n.2 censita al N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti estremi catastali: Sezione Urbana CATAFORIO, Foglio di mappa n.24, Particella n.1242, Subalterno n.7, Piani 1-2, Zona censuaria 4, Categoria A/4, classe 3, vani 6, superficie catastale 135 mq, superficie catastale escluse le aree scoperte 128 mq, rendita catastale 173,53 €;**

a seguito di ampliamento del 27/03/2007 pratica n. RC0167290 in atti dal 27/03/2007 ampliamento (n. 3298.1/2007), che modificava il subalterno da 4 a 7, a cui ha fatto seguito variazione del 16/01/2014 pratica n. RC0007640 in atti dal 16/01/2014 Bonifica identificativo catastale (n. 1121.1/2014), che modificava anche la particella catastale da 199 a 1242.

Dal confronto tra l'unità immobiliare descritta all'interno dell'atto di pignoramento (**Sezione Urbana CATAFORIO, Foglio di mappa n.24, Particella n.199, Subalterno n.4, Piano 1**) e gli

identificativi catastali attuali (**Sezione Urbana CATAFORIO, Foglio di mappa n.24, Particella n.1242, Subalterno n.7, Piani 1-2**), si evince che l'immobile è stato oggetto, dal punto di vista catastale, di ampliamento (il piano secondo non era infatti indicato nell'atto di pignoramento), oltre che di modifiche interne e prospettiche (desumibili dal confronto tra la planimetria dell'originario sub.4 e dell'attuale sub.7).

Si riportano, di seguito, le planimetrie dei due subalterni (pre e post variazione catastale, ribadendo che lo stato pre-variazione è relativo agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, mentre lo stato post-variazione è relativo agli identificati catastali attuali).

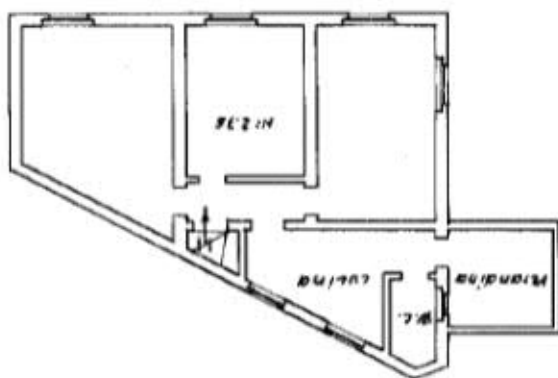


Figura 19: Planimetria catastale del Foglio di mappa n.24, Particella n.199, Subalterno n.4

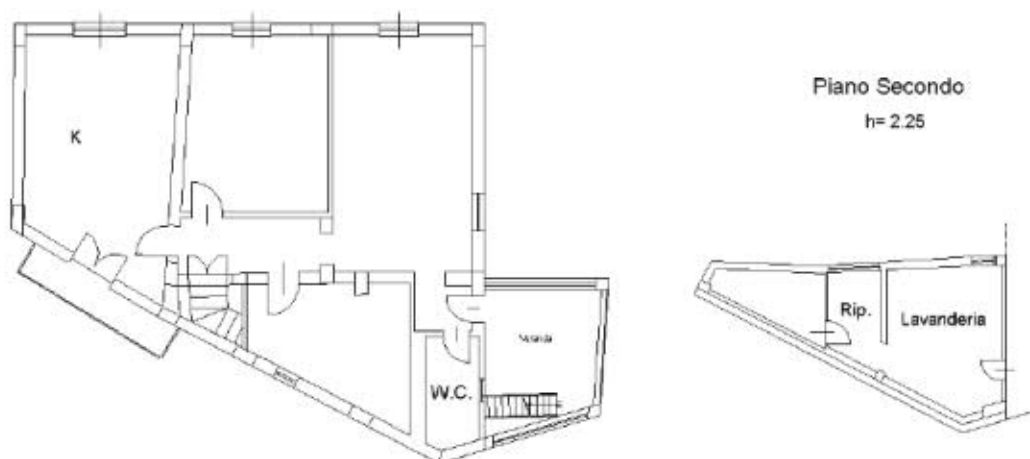


Figura 20: Planimetria catastale del Foglio di mappa n.24, Particella n.1242, Subalterno n.7,

Sostanzialmente, i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile (limitatamente al piano primo); tuttavia, lo stesso immobile è stato oggetto di ampliamento dal punto di vista catastale (relativo al piano secondo), che però non risultava indicato nell'atto di pignoramento.

Occorre specificare che già al momento dell'istituzione dell'ipoteca volontaria del 20/06/2008 (ipoteca per la somma di 97.500,00€, a garanzia di un mutuo di 65.000,00€ per la durata di 20 anni, concesso con atto ricevuto dal Notaio Attilio Castellani di Reggio Calabria in data 18/06/2008 n. 108111/16320 di Repertorio), l'unità immobiliare identificata con i seguenti estremi catastali: **Sezione Urbana CATAFORIO, Foglio di mappa n.24, Particella n.199, Subalterno n.4, Piano 1**, era già stata soppressa, costituendo, mediante ampliamento del 27/03/2007, l'attuale unità immobiliare, identificata con i seguenti estremi catastali: **Sezione Urbana CATAFORIO, Foglio di mappa n.24, Particella n.1242, Subalterno n.7, Piani 1-2**.

Si specifica, inoltre, che il piano secondo era già esistente nel 1986 (anno di presentazione della domanda di condono al Comune di Reggio Calabria), per come verrà descritto dettagliatamente in risposta al quesito n.6.

Nella stessa Domanda di Condono, viene anche specificato che l'immobile era già stato *"ultimato, completato ed abitato sin dal 1966"*.

Si specifica, infine, che la toponomastica risulta essere corretta, fatta eccezione per il solo numero civico non riportato in visura, ma correttamente indicato nell'atto di pignoramento.

Di seguito si allega documentazione fotografica attestante il numero civico identificativo del fabbricato in cui si trova l'immobile, rilevato in sede di sopralluogo dallo scrivente C.T.U.



Figura 21: Numero civico rilevato in sede di sopralluogo

3.4 Quesito n.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”*

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito dal C.T.U. e la planimetria catastale depositata in atti ([cfr. Allegato n. 3](#)), non sono state rilevate difformità, fatta eccezione per la differente altezza del piano primo (H=2,65 m in alcuni locali e H=2,55 m in altri locali, in luogo dell’altezza indicata in planimetria, ovvero H=2,90 m). Tuttavia, la differenza di altezza non incide su consistenza, classe, numero di vani e superfici, e non modifica quindi la relativa rendita dell’unità immobiliare: alla luce di quanto disposto dalla Circolare n.2/2010 prot. n. 36607 del 09/07/2010 dell’Agenzia delle Entrate, ne deriva che la sopracitata difformità non necessita di un aggiornamento catastale, e lo stato dei luoghi possa essere considerato conforme.

Dal punto di vista del Catasto Terreni, si segnala, che il fabbricato in cui è ubicato l’immobile oggetto di pignoramento, seppur accatastato come Particella n.1242, ricade in parte anche su un’altra particella (ovvero l’adiacente 197) e presenta una differente conformazione rispetto a quanto presente agli atti. Ciò risulta evidente dalla sovrapposizione tra estratto di mappa catastale e vista dall’alto, che si riporta di seguito (la sagoma del fabbricato viene evidenziata con una polilinea di colore rosso).



Figura 22: Sovrapposizione tra estratto di mappa catastale ed aerofotogrammetria

Si specifica, tuttavia, che quanto sopra illustrato, è stato riportato esclusivamente per completezza di informazione, ma non necessita di variazioni ai fini della trasferibilità del bene oggetto di pignoramento (l'eventuale variazione catastale andrebbe, in ogni caso, condivisa anche con tutti gli altri proprietari degli immobili ricadenti sulle suddette particelle).

3.5 Quesito n.5: "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

Come già indicato nei precedenti paragrafi, la particella in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento (Particella n. 1242 del Foglio di Mappa n.24), ricade all'interno della **Zona Omogenea B (Trasformazione Conservativa - art. 19 N.T.A.) del P.R.G. e Zona A.T.U. I.2 (Orientato in prevalenza alla tutela ed alla conservazione della città antica - centri storici delle frazioni) del R.E.U.**, del vigente strumento urbanistico del Comune di Reggio di Calabria, secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Reggio Calabria in data 16/08/2022 (*cf. Allegato n. 13*).

Si segnala, infine, sempre secondo quanto emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica, che la suddetta Particella è soggetta ai seguenti vincoli:

- **Paesaggistico - ambientale (Art. 142 comma 1 lettera c, D. Lgs. 42/2004);**
- **Sismico (Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; D.G.R. n.47 del 10/02/2004 - tutte);**
- **Idrogeologico Forestale (R.D.L. 3267/1923).**

Alla luce di quanto sopra, la destinazione attuale della Particella in cui risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, **risulta compatibile con le utilizzazioni previste dallo strumento urbanistico comunale.**

3.6 Quesito n.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”*

In data **02/06/2022**, il C.T.U. ha presentato formale istanza di accesso agli atti presso il Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, al fine di reperire la documentazione edilizia riguardante l’immobile oggetto di pignoramento.

In data **20/06/2022** ha eseguito un accesso fisico presso l’Ente al fine di consultare e prelevare il fascicolo cartaceo relativo all’immobile, contenente la Domanda di Condono pratica n.918/A del 25/03/1986 ([cfr. Allegato n. 15](#)).

Secondo quanto riportato nella Nota conclusiva relativa all’accesso agli atti prot. 05/07/2022.0138373.U, *“...da ricerche effettuate presso i ns archivi, è stata reperita esclusivamente la seguente pratica edilizia: Domanda di condono edilizio - pratica A/918 del 25/03/1986 (Legge 47/85 - Ditta ██████████), per la quale non risulta rilasciato il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria. Non risultano ulteriori pratiche edilizie né certificati di agibilità/abitabilità relative all’immobile in oggetto...”* ([cfr. Allegato n. 16](#)).

Si riporta, di seguito, l’iter edilizio relativo all’immobile in oggetto:

- Domanda di Condono pratica n.918/A del **25/03/1986**, presentata dal Sig. ██████████ ██████████ per la sanatoria di quanto segue: *“... una costruzione (miniappartamento) al primo piano fuori terra, in cemento armato, con copertura in parte in soletta ed in parte in lamiera zincata. I pavimenti sono in marmo comune ed in ceramica. Le pareti interne sono pitturate a ducotone. Esternamente le pareti sono intonacate senza pitturazioni. Infissi*

esterni ed interni in legno comune. Al secondo piano e per una superficie molto limitata, con copertura in lamiera zincata, esiste un ambiente usato come stenditoio, della superficie esigua...L'appartamento è stato ultimato, completato ed abitato sin dal 1966”;

- Richiesta di istruttoria della pratica presentata dal Sig. [REDACTED], protocollata con n. 27938 del **15/04/1995**, a seguito della nota del 14/02/1995 lettera n. 10051 (di cui non è stata reperita copia);
- Richiesta di documentazione obbligatoria a completamento della domanda di condono del **10/02/2004**, consistente in:
 - ✓ Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere eseguite;
 - ✓ Certificato redatto da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica-sismica delle opere eseguite o, se queste sono state precedentemente collaudate, copia della relativa certificazione. In entrambi i casi con l'attestazione di avvenuto deposito, ai sensi del comma 5 dell'art. 7 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, presso il Servizio di Edilizia Asismica del Settore Tecnico Regionale - Sezione di Reggio Calabria;
 - ✓ Nulla-osta sul vincolo Idrogeologico-Forestale;e di documentazione non obbligatoria, ma ritenuta utile per l'ottimale istruttoria e definizione della pratica, consistente in:
 - ✓ Rappresentazione grafica delle opere oggetto di sanatoria comprensiva dell'inquadramento territoriale delle stesse;
- Presentazione di documentazione integrativa datata **13/05/2004**, consistente in:
 - ✓ Tavola 1 (datata 13/04/2004): Documentazione fotografica;
 - ✓ Tavola 2 (datata 13/04/2004): Elaborati grafici consistenti in: stralcio catastale, stralcio P.R.G., planimetria generale, pianta piano terra, pianta piano primo, pianta piano terrazzo, pianta copertura, sezione A-A, sezione B-B, prospetto principale;
 - ✓ Tavola 3 (senza data): Relazione tecnica descrittiva;
- Presentazione di documentazione integrativa datata **22/04/2005**, consistente nella copia del Nulla-Osta Idrogeologico rilasciato dal Corpo Forestale dello Stato Coordinamento Provinciale di Reggio Calabria prot. n. 3726 il 13/05/2005;
- Relazione Istruttoria del Tecnico Responsabile del Gruppo 8 del Comune di Reggio Calabria datata **04/03/2008**, attestante che la documentazione obbligatoria non è completa e le

integrazioni del 13/05/2004 e del 22/04/2005 hanno integrato solo parzialmente la pratica, che necessita ancora di quanto segue:

- ✓ Titolo di proprietà;
 - ✓ Piano del Colore e del Decoro Urbano;
 - ✓ Non è chiaro qual è l'abuso realmente condonato, viste le difformità riscontrate tra la perizia giurata, la domanda di condono e le relazioni allegate alla pratica;
- Nota prot. 183307 del **12/12/2011** del Comune di Reggio Calabria, con la quale l'Amministrazione, intendendo provvedere all'emanazione del provvedimento conclusivo relativo all'istanza di condono, invitava il Sig. [REDACTED] a presentarsi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune, al fine di fornire chiarimenti utili all'emanazione del provvedimento.
- Riepilogo documentazione mancante alla data del **24/01/2012**, consistente in:
- ✓ Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere eseguite;
 - ✓ Certificato redatto da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica-sismica delle opere eseguite o, se queste sono state precedentemente collaudate, copia della relativa certificazione. In entrambi i casi con l'attestazione di avvenuto deposito, ai sensi del comma 5 dell'art. 7 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, presso il Servizio di Edilizia Asismica del Settore Tecnico Regionale - Sezione di Reggio Calabria;
 - ✓ Diritti di segreteria di 15,49€;
- Presentazione di documentazione integrativa datata 24/06/2012 (prot. n. 111178 del **11/07/2012**), consistente in:
- ✓ Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere eseguite (a firma dell'Arch. [REDACTED] del 12/05/2004);
 - ✓ Certificato di idoneità statica delle opere eseguite (a firma dell'Arch. [REDACTED] del 07/05/2004 - avvenuto deposito presso Regione Calabria prot. n. 1024 del 07/05/2004);
 - ✓ Ricevuta di versamento per diritti di segreteria per rilascio Permesso in Sanatoria.

L'intera documentazione sopra citata viene riportata in allegato alla presente relazione ([cfr. Allegato n.15](#)).

Dal confronto tra lo stato rilevato in sito e lo stato riportato nella Domanda di Condono, si riscontra la conformità sia delle planimetrie che del prospetto esterno; tuttavia, sono state rilevate alcune incongruenze e documenti mancanti, che vengono di seguito descritti:

1. Nel modello A allegato alla Domanda di Condono datato 15/03/1896,
 - nella sezione prima, lettera D risulta spuntata la voce “intero fabbricato” in luogo di “porzione di fabbricato”;
 - nella sezione seconda, lettera E risulta indicata la categoria catastale “A3” in luogo della categoria “A4”;
 - nella sezione seconda, lettera F non risulta indicata la presenza del Piano interrato (appartenente ad altra proprietà e quindi non oggetto di condono).
2. Nel modello A allegato alla Domanda di Condono datato 15/03/1896, risulta indicata una superficie oggetto di condono pari a 90,00 mq (di cui 81,12 mq di superficie abitabile e 15,00 mq di servizi ed accessori - quest’ultima superficie viene poi moltiplicata per un coefficiente pari a 0,6, risultando quindi pari a 9 mq; il totale è quindi pari a 90,00 mq (81,12 + 9,00)), mentre nella perizia giurata sullo stato delle opere datata 12/04/2004 risulta indicata una superficie totale di 139,60 mq, di cui 121,30 mq al piano primo e 18,30 mq al piano secondo); quest’ultima superficie coincide (a meno di un mero errore di battitura relativo al piano primo) a quella indicata nella relazione tecnica descrittiva.
3. Gli oneri (che risultano essere già stati pagati) sono stati computati tenendo in considerazione la superficie indicata nel modello A allegato alla Domanda di Condono datato 15/03/1896 (90 mq) e non quella indicata nella perizia giurata sullo stato delle opere datata 12/04/2004 (139,60 mq).
4. Non risulta allegato il Piano del Colore e del Decoro Urbano, richiesto mediante la Relazione Istruttoria del Tecnico Responsabile del Gruppo 8 del Comune di Reggio Calabria datata **04/03/2008**; nella stessa relazione veniva anche indicato quanto segue: “... Non è chiaro qual è l’abuso realmente condonato, viste le difformità riscontrate tra la perizia giurata, la domanda di condono e le relazioni allegate alla pratica...”.
5. Il Certificato di Idoneità Statica datato **07/05/2004** fa riferimento al solo piano primo (oggetto di condono), senza però alcun tipo di riferimento/approfondimento relativo al piano secondo (oggetto di condono) ed al piano terra (non oggetto di condono).
6. L’altezza indicata nelle sezioni A-A’ e B-B’ allegate alla pratica di condono risulta essere pari a 2,70 m, mentre in sede di sopralluogo eseguito dal C.T.U. l’altezza è risultata essere pari a

- 2,65 m in alcuni locali (in cui è presente un rivestimento in legno all'intradosso della copertura del locale) e 2,55 m in altri locali (camera singola);
7. Non risulta allegato il parere della Soprintendenza (il quale è necessario, vista la sussistenza del vincolo paesaggistico-ambientale emerso dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto ed ottenuto dallo scrivente C.T.U.).

Dal confronto con i Tecnici Comunali, eseguito in merito alle sopracitate incongruenze, è emerso quanto segue (il seguente elenco puntato riprende quanto già indicato nell'elenco puntato delle pagine precedenti):

1. Le incongruenze indicate nel modello A sono ritenute di lieve rilevanza.
2. La superficie da considerare ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria è quella riportata nella perizia giurata (la quale coincide, a meno di un live scarto, anche con quella catastale).
3. **Dovranno essere computati nuovi oneri da pagare (in virtù della sopracitata discrepanza delle superfici), i quali non possono essere quantificati con esattezza in questa fase, ma potranno essere valutati esclusivamente nella fase di istruttoria della pratica da parte dei Tecnici Comunali.**
4. **Dovrà essere prodotta una relazione tecnica, attestante il rispetto delle prescrizioni del Piano del Colore e del Decoro Urbano, le quali dovranno essere eseguite ai fini del rilascio del "Permesso di Costruire in Sanatoria con opere". Sostanzialmente, solo dopo che verrà prodotta la relazione attestante il rispetto delle prescrizioni del Piano del Colore e del Decoro Urbano, potrà essere rilasciato il "P.d.C. in Sanatoria con opere" (fatto salvo quanto indicato anche negli altri punti del presente elenco), ma la validità di tale documento sarà subordinata all'esecuzione degli stesi interventi sui prospetti, che dovranno essere eseguiti entro un arco temporale (solitamente 3 anni) che verrà indicato nello stesso rilascio del "P.d.C. in Sanatoria con opere". La mancata esecuzione degli interventi, entro l'arco temporale fornito dal Comune, andrà ad inficiare la validità del "P.d.C. in Sanatoria con opere" rilasciato dal Comune. Chiaramente il costo degli interventi sui prospetti esterni non può essere quantificato in questa fase, in quanto dipende da svariati fattori (quali tipologie di finiture, rivestimenti, decorazioni, ecc) che esulano dalla presente consulenza.**

5. Dovrà essere integrato il Certificato di Idoneità Statica, facendo riferimento all'intero stabile e non al solo piano primo.
6. Dovrà essere prodotta una relazione integrativa, attestante che lo stato dei luoghi è rimasto invariato (previo ripristino quindi dell'altezza di 2,70 m indicata nella richiesta) oppure che sono state eseguite alcune modifiche in termini di altezza.
7. Dovrà essere allegato il parere favorevole della Soprintendenza.

In merito all'agibilità, si specifica che, solo dopo l'eventuale rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, potrà essere presentata la S.C.A. per agibilità.

A tal fine, saranno necessari i seguenti step preventivi:

- dovranno essere prodotti i certificati di conformità degli impianti esistenti;
- dovrà essere ripristinata l'altezza minima ai fini dell'abitabilità pari a 2,70 m (provvedendo alla rimozione dei rivestimenti presenti nei locali con altezza 2,65 m e provvedendo a modificare la destinazione d'uso del locale "camera singola" in "deposito/ripostiglio" vista l'altezza pari a 2,55 m);
- dovranno essere soddisfatti i rapporti aeroilluminanti minimi attualmente non soddisfatti (valutando l'aumento della superficie finestrata e/o l'installazione di sistemi di aerazione forzata);
- dovranno essere soddisfatti i rapporti aeroilluminanti minimi del locale W.C. attualmente non soddisfatti (valutando l'aumento della superficie finestrata e/o l'installazione di sistemi di aerazione forzata e/o la rimozione della vetrata esistente).

Sostanzialmente, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e della presentazione della S.C.A. per agibilità, occorre:

- A. richiedere nuovi pareri agli Enti pubblici (Soprintendenza) e versare eventuali ulteriori oneri **(non possono essere quantificati con esattezza in questa fase, ma potranno essere valutati esclusivamente nella fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ente);**
- B. presentare la documentazione integrativa, previo affidamento dell'incarico ad un tecnico abilitato (relazioni tecniche ed integrazione del Certificato di Idoneità Statica);
- C. eseguire opere di ripristino interne (rimozione e conseguente smaltimento dei rivestimenti del soffitto di alcuni locali del piano primo);

- D. eseguire i lavori di rifacimento dei prospetti esterni del fabbricato (previa presentazione della relazione attestante il rispetto delle prescrizioni del Piano del Colore e del Decoro Urbano e contestuale rilascio del "P.d.C. in Sanatoria con opere"); **si ribadisce che il costo degli interventi sui prospetti esterni non può essere quantificato in questa fase, in quanto dipende da svariati fattori (quali tipologie di finiture, rivestimenti, decorazioni, ecc) che esulano dalla presente consulenza;**
- E. integrare il pagamento degli oneri relativi alla richiesta di Condono **(si ribadisce che non possono essere quantificati con esattezza in questa fase, ma potranno essere valutati esclusivamente nella fase di istruttoria della pratica da parte dei Tecnici Comunali);**
- F. produrre documentazione impiantistica aggiornata ed in corso di validità (dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti, previo eventuale adeguamento degli stessi); **per ovvie ragioni, non è possibile definire a priori, mediante la sola indagine visiva, la conformità o meno degli impianti alla normativa vigente, quindi ne deriva che non è possibile definire con esattezza il costo necessario per la produzione della suddetta documentazione;**
- G. valutare l'iter che si intende seguire ai fini del soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti minimi necessari per l'agibilità (previo affidamento dell'incarico ad un tecnico abilitato e presentazione di idonea pratica edilizia).

Fatto salvo quanto indicato ai punti A, D, E ed F del precedente elenco (e la conseguente impossibilità a valutare, in questa fase, l'importo economico esatto per il soddisfacimento di quanto richiesto ai punti A, D, E ed F), è lecito ipotizzare che per il solo soddisfacimento dei punti B, C e G sia necessaria una cifra non inferiore ai 5.000 €.

3.7 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, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”

Il titolo legittimante il possesso del bene in capo al Debitore Esecutato è rappresentato dall'atto di compravendita del Notaio Romano Sergi Consolato Repertorio n. 2691, Raccolta n. 1401 del 10/07/1981, attestante il passaggio di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dalla Sig.ra [REDACTED] al Sig. [REDACTED] (attuale Debitore Esecutato) - *cfr. Allegato n. 11.* Parte venditrice dichiarava che l'immobile era *“libero da pesi, vincoli, oneri, privilegi anche fiscali, diritti di terzi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli”*.

3.8 Quesito n.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”

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un immobile adibito ad abitazione di tipo popolare, ubicato al primo e secondo piano (secondo e terzo fuori terra), di un maggior fabbricato costituito da n.3 elevazioni fuori terra ed uno entroterra.

Non risulta essere costituito un condominio, quindi non sussistono spese condominiali (ordinarie e/o straordinarie), di gestione e/o di manutenzione da sostenere.

3.9 Quesito n.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”

Il bene oggetto di relazione è stato pignorato per intero.

Considerata la natura del bene (abitazione di tipo popolare), l’attuale conformazione geometrica e la funzionalità dell’u.i.u. pignorata, il tecnico scrivente formula il giudizio di indivisibilità del bene, procedendo alla stima del valore commerciale per intero.

3.10 Quesito n.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”

Il bene oggetto di relazione è stato pignorato per intero.

Considerata la natura del bene (abitazione di tipo popolare), l’attuale conformazione geometrica e la funzionalità dell’u.i.u. pignorata, il tecnico scrivente formula il giudizio di indivisibilità del bene, procedendo alla stima del valore commerciale per intero.

3.11 Quesito n.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”*

Il titolo legittimante il possesso del bene in capo al Debitore Esecutato è rappresentato dall’atto di compravendita del Notaio Romano Sergi Consolato Repertorio n. 2691, Raccolta n. 1401 del 10/07/1981, attestante il passaggio di proprietà dell’immobile oggetto di pignoramento dalla Sig.ra [REDACTED] al Sig. [REDACTED] (attuale Debitore Esecutato) - *cfr. Allegato n. 11.*

L’unità immobiliare era pervenuta alla Sig.ra [REDACTED] a seguito della morte del padre, in virtù di Testamento pubblico del Sig. [REDACTED] - Notaio Antonino Familiari, Verbale del 05/11/1980, registrato a Reggio Calabria il 12/11/1980 al numero 5092 (*cfr. Allegato n. 12*).

Si specifica che l’oggetto della compravendita e del testamento era il solo piano primo (secondo fuori terra), mentre non viene citato il piano secondo (terzo fuori terra), presumibilmente perché non ancora accatastato, per come si evince dalle descrizioni dell’immobile, che si riportano di seguito:

- **Atto di Compravendita:** *“la signora [REDACTED] vende al signor [REDACTED], che accetta e acquista, l’intero primo piano (secondo fuori terra) della casetta in muratura ordinaria, sita in Cataforio di Reggio Calabria, via S. Pietro 2, composta di tre vani e accessori, confinante con la piazzetta della Chiesa Gesù e Maria e con proprietà [REDACTED] [REDACTED] dagli altri lati, non ancora censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano ma denunciata per l’accatastamento all’Ufficio Tecnico Erariale con dichiarazione registrata al numero 3484 il 12 dicembre 1980, pervenuta alla venditrice per successione dal di lei padre [REDACTED]”;*
- **Testamento del Sig. [REDACTED]:** *“lascio a mia figlia [REDACTED] tutto il secondo piano della nuova costruzione in Cataforio di Reggio Calabria, prospiciente la piazzetta della Chiesa Gesù e Maria, costituito da tre vani, una cucina, un bagno, una terrazza veranda ed un ingresso con scala che parte dal primo piano al lato piazza Chiesa”.*

Il sopracitato atto di compravendita del **10/07/1981**, riporta data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data **08/03/2022**.

L'immobile, secondo quanto dichiarato dal Debitore all'atto del sopralluogo eseguito in data 01/07/2022, risulta essere occupato dallo stesso Debitore Sig. [REDACTED] e dalla moglie [REDACTED].

3.12 Quesito n.12: “ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento non rientra nella casistica contemplata dal presente quesito. Come già segnalato nel precedente paragrafo, l’immobile, secondo quanto dichiarato dal Debitore all’atto del sopralluogo eseguito in data 01/07/2022, risulta essere occupato dallo stesso Debitore Sig. [REDACTED] e dalla moglie [REDACTED].

3.13 Quesito n.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"

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria in data 16/08/2022), i vincoli inibitori che sussistono sulla particella oggetto della presente relazione sono i seguenti:

- **Paesaggistico - ambientale (Art. 142 comma 1 lettera c, D. Lgs. 42/2004);**
- **Sismico (Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; D.G.R. n.47 del 10/02/2004 - tutte);**
- **Idrogeologico Forestale (R.D.L. 3267/1923).**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un immobile adibito ad abitazione di tipo popolare, ubicato al primo e secondo piano (secondo e terzo fuori terra), di un maggior fabbricato costituito da n.3 elevazioni fuori terra ed uno entroterra.

Non risulta essere costituito un condominio, quindi non sussistono spese condominiali (ordinarie e/o straordinarie), di gestione e/o di manutenzione da sostenere.

3.14 *Quesito n.14: "determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

Preliminarmente all'operazione di stima, si è provveduto a determinare la superficie commerciale delle unità oggetto di pignoramento.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV), si intende la superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. La stessa rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

A tal fine si è fatto ricorso al criterio di omogeneizzazione delle superfici, secondo il quale la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

L'omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze avviene moltiplicando le stesse, per opportuni coefficienti correttivi che rappresentano il grado di apprezzabilità nel mercato, degli stessi spazi. La formula corrispondente a quanto detto per la determinazione della superficie commerciale complessiva è la seguente:

$$S_c = S_p + \sum K_n * S_u \quad (14.1)$$

nella quale:

- S_c = superficie commerciale del bene;
- K_n = coefficienti correttivi;
- S_u = superficie vani accessori.

Utilizzando i coefficienti correttivi comunemente utilizzati in letteratura, si è pervenuti ad un valore di superficie commerciale pari a **135 mq.**

Per la determinazione del valore dell'immobile in questione, sono stati utilizzati due distinti metodi di stima:

- **metodo per apprezzamenti e detrazioni;**
- **metodo di stima per capitalizzazione diretta.**

Il primo metodo rientra nella categoria delle *stime orientate al mercato*, cioè quelle dove è possibile avere come dati di confronto, *prezzi realmente formati per transazioni avvenute sul mercato di beni immobiliari*, che hanno almeno una caratteristica comune con quello oggetto di stima.

La stima per apprezzamenti e detrazioni è un particolare tipo di stima utilizzabile quando si dispone di valori medi, estratti da fonti attendibili, per beni dello stesso segmento immobiliare di quello oggetto di valutazione. Il secondo metodo, invece, conduce alla determinazione del valore di stima di un immobile, attraverso la stima economica dei redditi presenti e futuri che lo stesso immobile può fornire. In particolare il metodo di "capitalizzazione diretta" o "*direct capitalization*", permette di determinare il valore di un immobile semplicemente dividendo il reddito annuo per il tasso di capitalizzazione. Preliminarmente all'operazione di stima, al fine di determinare un valore unitario affidabile, riferito ad un "intorno territoriale" omogeneo a quello del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha consultato i dati OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Considerando tale fonte, per unità immobiliari a destinazione "residenziale", site nella zona del bene in esame, si hanno i seguenti valori (si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento è un'abitazione di tipo popolare, quindi si considerano i valori relativi alle abitazioni di tipo economico forniti dall'OMI, in quanto rappresentano la destinazione più "simile" alle abitazioni popolari; quest'ultime avranno quindi un valore leggermente più basso rispetto a quanto evidenziato, e ciò verrà considerato adeguatamente nel calcolo dei coefficienti che saranno computati ed illustrati nei successivi paragrafi):



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI CATAFORIO, MOSORROFA, SAN SALVATORE, I

Codice zona: R4 INSEDIAMENTI URBANI IN ZONA COLLINARE SEMIPIANEGGIANTI

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	480	690	L	1,7	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	415	560	L	1,5	2	L
Box	Normale	295	380	L	1,5	2	L
Ville e Villini	Normale	510	750	L	1,9	2,7	L

Tabella 2: Valori di mercato tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

a) *Stima per apprezzamenti e detrazioni*

Nell'applicazione di tale metodo, il valore unitario di mercato estratto da fonti attendibili, quale ad esempio la Banca Dati dell'OMI, deve essere adeguato con opportuni coefficienti, che consentano di esprimere le effettive caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità immobiliare da stimare.

Lo scrivente consulente, eseguite le opportune valutazioni in funzione dell'ubicazione del fabbricato, delle caratteristiche costruttive e di finitura e delle quotazioni immobiliari riferite a compravendite di beni immobili analoghi a quelli oggetto di stima, ha ritenuto di dover scegliere, quale valore unitario di partenza della stima, il valore medio dell'intervallo riferito ad abitazioni di tipo economico, pari a **487,50 €/mq**.

La formula da impiegare per questo tipo di stima, che considera anche la reciproca influenza delle varie caratteristiche dell'immobile è la seguente:

$$\overline{V_{imm,u}} = V_{imm,u} * (\Gamma * \Delta * \Omega) \quad (14.2)$$

nella quale:

- $\overline{V_{imm,u}}$ = *valore immobiliare unitario corretto*;
- $V_{imm,u}$ = *valore immobiliare unitario di partenza*;
- Γ = *rapporto strumentale complessivo della zona*;
- Δ = *rapporto strumentale complessivo dell'edificio*;
- Ω = *rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare*.

Di seguito, saranno illustrati i suddetti rapporti strumentali e la modalità di definizione dei rispettivi valori.

Per determinare il valore dell'unità immobiliare oggetto della stima, sarà sufficiente effettuare il prodotto del valore unitario ricavato con la suddetta formula, per la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare, secondo la seguente relazione:

$$V_{imm} = \overline{V_{imm,u}} * S_c \quad (14.3)$$

I rapporti strumentali sono coefficienti di aggiustamento o correzione, utilizzati per adeguare un valore unitario medio alle reali caratteristiche del bene da valutare.

Nella formulazione del giudizio di stima, sono stati presi in considerazione tre fattori strumentali:

- di zona (Γ): che incide sulla formazione del valore degli immobili per fattori generici di appetibilità commerciale, costituendo essenzialmente una caratteristica estrinseca del bene;
- di edificio (Δ): le cui caratteristiche presentano un carattere intermedio tra l'estrinseco e l'intrinseco ed incidono direttamente sulla rendita dell'unità immobiliare;
- di unità immobiliare (Ω): che esamina le caratteristiche intrinseche del bene.

Ciascuno dei tre fattori a sua volta risulta funzione di ulteriori parametri ed è calcolato come produttoria di singoli coefficienti tabellati, derivanti da analisi statistiche presenti in letteratura, condotte su base nazionale.

Per quanto riguarda il **fattore di zona**, studi statistici hanno dimostrato che le caratteristiche incidenti sul valore di un immobile a livello zonale sono classificabili in quattro grandi categorie: *posizionali o di relazione con la città, funzionali o di dotazione strutturale, estetiche e sociali*.

Le caratteristiche posizionali della zona, si basano sui concetti di *centralità* e di *vicinanza* al centro urbano o al centro del quartiere statistico per le grandi città.

Le caratteristiche funzionali di una zona, sono essenzialmente rappresentate dalla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dalla presenza di strutture destinate ad attività terziarie.

Per quanto riguarda le caratteristiche estetiche di una zona, si può affermare che l'influenza generale sulla formazione del valore immobiliare è semplicemente ottenuta, constatando la presenza o assenza di una generica qualità facilmente individuabile, quale ad esempio un elemento naturale predominante, un parco o un'area a verde fruibile, ecc.

Le caratteristiche sociali di una zona, sono correlati essenzialmente alla qualità della vita, alla presenza o meno di fenomeni di microcriminalità, all'andamento demografico della popolazione, ecc. In questo caso, non disponendo di dati certi sulle caratteristiche sociali della popolazione del quartiere, queste ultime non sono state prese in considerazione, perché si ritiene che le stesse non abbiano influenza sostanziale sul valore degli immobili.

Per ognuna delle suddette caratteristiche, indicate rispettivamente con $\Gamma_1, \Gamma_2, \Gamma_3, \Gamma_4$, in letteratura sono disponibili coefficienti numerici di apprezzamento/detraazione, che possono anche essere integrati ed aggiustati da valutazioni soggettive del perito estimatore, in relazione alla circostanza specifica del bene oggetto di stima.

Ogni caratteristica - $\Gamma_1, \Gamma_2, \Gamma_3, \Gamma_4$ - si ottiene moltiplicando tra loro valori numerici ottenuti da elaborazioni statistiche e rappresentativi di singoli fattori, per tenere in tal modo conto delle reciproche influenze degli stessi, sulla caratteristica principale.

A sua volta il rapporto strumentale di zona Γ è ottenuto mediante la produttoria delle suddette caratteristiche, applicando, pertanto, la seguente formula:

$$\Gamma = \Gamma_1 * \Gamma_2 * \Gamma_3 * \Gamma_4 \quad (14.4)$$

Considerando successivamente il **fattore edificio**, le caratteristiche di valutazione dello stesso si possono generalmente dividere in quattro categorie: *funzionali, estetiche, sociali e di conservazione*, cui corrispondono altrettanti coefficienti $\Delta_1, \Delta_2, \Delta_3, \Delta_4$.

Le caratteristiche dell'edificio, di riflesso, influenzano il valore di ogni unità immobiliare che vi si trova all'interno.

Anche in questo caso, ogni coefficiente è determinato mediante la moltiplicazione di valori numerici, legati alla presenza o assenza di uno specifico fattore.

L'aspetto funzionale di un edificio è legato alla qualità dell'impiantistica presente all'interno, che contribuisce pertanto ad aumentarne il comfort e la vivibilità; l'elenco delle caratteristiche funzionali dell'edificio è stabilito considerando le classiche dotazioni presenti all'interno di ogni stabile.

Le caratteristiche estetiche incidono direttamente sul valore di ogni unità immobiliare presente all'interno dell'edificio, poiché gli operatori immobiliari (acquirenti o venditori) valutano l'importanza del decoro e del pregio delle finiture esterne comuni, prima di approcciarsi alla valutazione degli ambienti interni. Le caratteristiche *estetiche* dell'edificio, devono essere considerate come beni economici destinati ad avere un certo livello di utilità (soddisfazione) nei confronti del consumatore. Per una loro corretta valutazione, usualmente si fissano tre livelli di giudizio: *mediocre* o elemento insignificante che non qualifica l'edificio o addirittura lo squalifica; *pregevole* o elemento che si percepisce come ordinato e che si comporta in modo neutrale nei confronti della qualificazione estetica dell'edificio; *notevole o artistico*, per indicare un elemento che rende l'edificio gradevole ed appetibile.

Le caratteristiche sociali dell'edificio, invece, riguardano tutti gli aspetti legati ai rapporti condominiali e sociali tra inquilini, che garantiscono una migliore vivibilità dell'ambiente (queste ultime non sono state prese in considerazione, perché si ritiene che le stesse non abbiano influenza sostanziale sul valore degli immobili).

La conservazione di un edificio è un aspetto molto importante nella formulazione finale di un giudizio di stima su una qualsivoglia unità immobiliare presente al suo interno; infatti un cattivo stato di conservazione di qualche elemento dell'edificio comporterà, per il proprietario della singola unità immobiliare, una quota parte di spesa per sistemare la proprietà comune.

Per la valutazione dello stato conservativo di un edificio, si prende in considerazione ogni elemento comune, al quale attribuire un giudizio scelto tra quattro intervalli di intervento: *nullo*, qualora non siano necessari interventi manutentivi; *basso*, quando le opere sono minime e di manutenzione ordinaria; *medio*, se sono da effettuare congiuntamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; *totale*, se occorrerà eseguire solo opere di manutenzione straordinaria.

Ogni caratteristica descritta in precedenza - $\Delta_1, \Delta_2, \Delta_3, \Delta_4$ - si ottiene moltiplicando tra loro valori numerici ottenuti da elaborazioni statistiche presenti in letteratura e rappresentativi di singoli fattori, per tenere in tal modo conto delle reciproche influenze degli stessi, sulla caratteristica principale.

A sua volta il rapporto strumentale di edificio Δ è ottenuto mediante la produttoria delle suddette caratteristiche, applicando, pertanto, la seguente formula:

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 * \Delta_4 \quad (14.5)$$

Si esamina, infine, la **scala relativa all'unità immobiliare**, al fine di considerare direttamente le qualità proprie del bene oggetto di stima. I parametri di analisi delle caratteristiche che agiscono sulla formazione del valore di una singola unità immobiliare sono essenzialmente: *funzionale*, *estetico*, *dimensionale*, *posizionale* e *di conservazione*, corrispondenti - in analogia ai casi precedenti - ai coefficienti $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4, \Omega_5$.

La funzionalità di un'unità immobiliare, adibita a residenza, è legata alla possibilità di usufruire correttamente di tutti gli spazi dell'abitazione, da parte dei suoi abitanti. La scala di valutazione delle varie caratteristiche è del tipo ad intervalli.

L'aspetto estetico prevede la valutazione delle caratteristiche delle finiture, dal punto di vista della qualità e del pregio.

Le varianti posizionali sono basate sul livello di piano e sull'affaccio dell'unità immobiliare.

Il taglio dimensionale influenza il valore dell'unità immobiliare, poiché legato alle spese di ordinaria gestione e manutenzione; all'aumentare della superficie, aumentano le suddette spese e tale aumento, può condizionare le valutazioni di un potenziale acquirente.

Infine, gli aspetti legati allo stato conservativo dell'immobile, sono molto importanti poiché tengono in considerazione, attraverso coefficienti di deprezzamento che riducono l'attuale valore dell'unità immobiliare, le spese che andranno affrontate per ripristinare la stessa alle condizioni di ordinarietà.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti per l'unità immobiliare, $\Omega_1, \Omega_2, \Omega_3, \Omega_4, \Omega_5$ si terrà in conto dell'influenza che gli stessi hanno reciprocamente tra loro per ottenere il rapporto strumentale di aggiustamento dell'unità immobiliare, rispetto ad altre dello stesso segmento immobiliare.

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5 \quad (14.6)$$

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono state eseguite le opportune valutazioni tecniche e si sono scelti i relativi coefficienti, che hanno fornito come risultato finale i rapporti strumentali di zona, dell'edificio e dell'alloggio.

I risultati sono riepilogati nelle tabelle seguenti:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_1		
CARATTERISTICA	DISTANZA MISURATA	COEFFICIENTE
Centralità Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile al centro	oltre 3,00 km	1,000
Vicinanza Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona ad un eventuale elemento di pregio individuato	oltre 1,00 km	1,000
Produttoria Γ_1		1,000

Tabella 3: Zona - Caratteristiche posizionali: rapporto strumentale di aggiustamento dei fattori "centralità" e "vicinanza".

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Γ_2 Caratteristiche positive (a basso o nullo impatto ambientale)		
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA +/-ASSENZA -
Fognatura	Primaria	1,000
Adduzione idrica		1,000
Linea elettrica		1,000
Telefono		1,000
Gas		1,000
Scuole	Secondaria	1,000
Stazione ferroviaria		1,000
Linee di autobus		1,000
Musei		1,000
Uffici pubblici		1,000
Negozi, botteghe, ecc.	Terziaria	1,015
Produttoria Γ_2		1,015

Tabella 4: Zona - Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzioni urbane rispetto allo standard medio.

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE Γ_3	
PROPRIETA' ESTETICA	COEFF. CORRETTIVO
VISUALE: Assenza di Elemento Naturale Predominante	1,000
FRUIZIONE DIRETTA: Assenza di parco o verde fruibile nella zona o di scorci caratteristici ambientali	1,000
Produttoria Γ_3	1,000

Tabella 5: Zona - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche rispetto alla città.

Coefficiente di zona $\Gamma = 1,000 * 1,015 * 1,000 = 1,015$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ_1		
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +/-ASSENZA -
Elettrico	-	1,000
Idraulico	-	1,000
Gas	-	1,000
Telefonico	-	1,002
Citofonico	-	1,000
Ascensore	-	1,000
Produttoria Δ_1		1,002

Tabella 6: Edificio - Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalità edificio rispetto allo standard medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Δ_2	
ELEMENTO	Valore
Estetica delle facciate	0,989
Decorazioni ed ornamenti	0,995
Estetica atrio condominiale	1,000
Estetica scale edificio	1,000
Estetica pianerottoli	1,000
Estetica portone edificio	1,000
Composizione architettonica	0,995
Produttoria Δ_2	0,979

Tabella 7: Edificio - Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento proprietà estetiche edificio rispetto a valore medio.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ_4 – lavori da eseguire	
Tipologia lavori	Valore
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE	
Tinteggiatura pareti scale	1,000
Atrio d'ingresso	1,000
Infissi delle scale	1,000
Gradini scale	1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE	
Conservazione intonaco	0,980
Tinteggiatura facciate	0,980
Tinteggiature ringhiere	0,990
Stato dei Frontalini e dei balconi	0,990
Copertura	0,980
Produttoria Δ_4	0,922

Tabella 8: Edificio - Caratteristiche conservative e di efficienza: rapporto strumentale di aggiustamento conservazione elementi edificio rispetto a valore medio.

Coefficiente di edificio $\Delta = 1,002 * 0,979 * 0,922 = 0,905$

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1		
Aspetto funzionale	Valore	
Illuminazione		1,000
Ventilazione		1,000
Insolazione		1,000
Disposizione ambienti		0,970
Dimensione ambienti		1,008
Qualità servizi		1,007
Qualità cucina		1,000
Classe energetica alloggio		0,940
Produttoria Ω_1		0,934

Tabella 9: Unità immobiliare Caratteristiche funzionali: rapporto strumentale di aggiustamento funzionalità alloggio rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω_2		
Caratteristica	Valore	
Portone di ingresso		0,996
Porte interne		0,995
Tinte e decori		1,000
Pavimentazioni		1,000
Piastrelle pareti bagno		1,000
Piastrelle pareti cucina		1,000
Infissi		0,995
Rubinetteria		1,000
Produttoria Ω_2		0,986

Tabella 10: Unità immobiliare Caratteristiche estetiche: rapporto strumentale di aggiustamento estetica u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Ω_3		
Caratteristica	Valore	
Piano Primo		0,85
Affaccio su strada		1,00
Produttoria Ω_3		0,85

Tabella 11: Unità immobiliare Caratteristiche posizionali: rapporto strumentale di aggiustamento posizionale u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI Ω_4		
Taglio dimensionale	Coefficiente	
Tra 121 mq e 150 mq		0,995
Produttoria Ω_4		0,995

Tabella 12: Unità immobiliare Caratteristiche dimensionali: rapporto strumentale di aggiustamento delle dimensioni u.i. rispetto a valore medio.

UNITA' IMMOBILIARE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE QUADRI DI INTERVENTO CONSERVATIVO Ω_5	
Opere	Coefficiente
Raschiatura e nuova tinteggiatura dei locali in cui sono presenti macchie dovute ad umidità ed infiltrazioni	0,995
Produttoria Ω_5	0,995

Tabella 13: Unità immobiliare Caratteristiche di conservazione: rapporto strumentale di aggiustamento dello stato conservativo u.i. rispetto a valore medio.

Coefficiente u.i. $\Omega = 0,934 \cdot 0,850 \cdot 0,995 \cdot 0,997 \cdot 0,995 = 0,775$

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio ed unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, si ottengono i seguenti coefficienti correttivi:

RIEPILOGO	COEFF. ZONA	COEFF. EDIFICIO	COEFF. ALLOGGIO	$\Gamma \cdot \Delta \cdot \Omega$
	1,015	0,905	0,775	0,712

Tabella 14: Riepilogo coefficienti correttivi.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerato il seguente valore unitario di partenza, pari alla media dei valori riportati dall'OMI (media ricavata tra il valor massimo ed il minimo per le abitazioni di tipo economico): 487,50 €/mq.

Successivamente, si sono applicate le relazioni (14.2) e (14.3), giungendo alla determinazione dei valori di stima, per l'unità immobiliare analizzata.

I risultati conclusivi sono riepilogati nella seguente tabella:

RIEPILOGO	VALORE UNITARIO DI PARTENZA [Euro/mq]	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO CORRETTO [Euro/mq]	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE DI MERCATO IMMOBILE [Euro]
	487,50	0,712	347,10	135	46.858,50
				Valore Totale ARROTONDATO	47.000,00

Tabella 15: Riepilogo stima dei valori dell'unità immobiliare oggetto di stima, ottenuti con il procedimento di stima multiparametrica per apprezzamenti e detrazioni.

b) Stima per capitalizzazione diretta

Con tale metodo, il valore commerciale dell'immobile è determinato dividendo il reddito annuo (netto o lordo) per il tasso di capitalizzazione (netto o lordo).

Il tasso di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso nel lunghissimo periodo del capitale immobiliare, cioè il ricavato dal risparmio investito nell'acquisto di beni economici durevoli, a utilità ripetuta e con bassissima liquidità.

Il reddito annuo derivante dall'utilizzo del bene, è determinato come differenza tra la totalità dei ricavi (R_n) sottratte le spese (S) necessarie per la gestione dell'immobile.

Il risultato ottenuto si divide per il tasso medio rilevato di rendimento (o di capitalizzazione), secondo la seguente formula:

$$V_c = \frac{R_n}{r} \quad (14.7)$$

nella quale:

- V_c = valore di capitalizzazione (corrispondente al valore di mercato o commerciale del bene);
- R_n = reddito netto o annualità (R.A.L. - S);
- r = tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione del reddito derivante dall'utilizzo degli immobili, si è stimato il canone di locazione dell'unità immobiliare, considerando i seguenti valori unitari di partenza, valutando anche i valori riportati dall'OMI:

- u.i. identificata con i seguenti estremi catastali: Sezione Cataforio, Foglio di mappa n.24, Particella 1242, Subalterno n.7 (abitazione di tipo popolare): € 1,75/mq/mese;

Tale valore è stato corretto, moltiplicandolo per il coefficiente ottenuto attraverso le valutazioni condotte sulla zona, sull'edificio e sull'unità immobiliare stessa, secondo la stima per apprezzamenti e detrazioni del paragrafo precedente.

Successivamente il canone di locazione mensile dell'unità immobiliare è stato determinato, moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale.

Il reddito annuo lordo è stato ottenuto moltiplicando il canone mensile per n.12 mensilità.

Da questo, per la determinazione del reddito netto, si è detratto un importo relativo a spese e tasse, stimato in percentuale (15%) rispetto al reddito lordo.

Dopo aver rilevato il tasso medio di redditività immobiliare del Comune di Reggio di Calabria, pari al 4,5%, il valore commerciale dell'immobile è stato determinato dividendo il reddito netto per il tasso rilevato.

Quanto sopra descritto è riepilogato nella seguente tabella di sintesi:

Canone di locazione unitario di partenza [€/mq]	Rapporto strumentale complessivo della zona Γ	Rapporto strumentale complessivo dell'edificio Δ	Rapporto strumentale complessivo dell'unità immobiliare Ω
€ 1,75	1,015	0,905	0,775
Canone di locazione unitario corretto Cu [€/mq]/mese	€ 1,245		
Superficie commerciale Sc (mq)	135,00		
Canone mensile di locazione arrotondato (Cu*Sc)	€ 168,07		
Reddito annuo lordo da locazione (R.A.L.)	€ 2.016,90		
Spese, tasse, ecc. 15% R.A.L. (S)	€ 302,53		
Reddito netto (R.A.L. - S)	€ 1.714,37		
Tasso medio redditività immobiliare T (%)	4,5 %		
Valore di capitalizzazione R.N./T	€ 38.097,11		
Valore di capitalizzazione R.N./T (arrotondato)	€ 38.000,00		

Tabella 16: Determinazione del valore commerciale dell'immobile mediante il criterio della capitalizzazione diretta.

c) Stima definitiva

Lo scrivente consulente ha, pertanto, deciso di procedere con un'operazione di media aritmetica dei due importi determinati.

Determinazione conclusiva del valore dell'immobile	
Comune di Reggio di Calabria, Sezione Cataforio, Foglio di mappa n.24, Particella n.1242, Subalterno n.7	
Stima per apprezzamenti e detrazioni	€ 47.000,00
Stima per capitalizzazione diretta	€ 38.000,00
Media aritmetica dei valori trovati	€ 42.500,00

Tabella 17: Proposta conclusiva del valore dell'abitazione oggetto di pignoramento.

Considerando un deprezzamento dell'ordine del 5% per l'occupazione, si ottiene un importo totale (arrotondato) di **€ 40.500,00** (corrispondente ad un valore unitario di 300 €/mq).

Potranno comunque ritenersi valide offerte economiche variabili del **5-7%** in più o in meno rispetto al valore complessivo che è stato indicato sopra.

Si specifica, infine, che al sopracitato importo dovranno essere sottratte le spese necessarie alla conclusione dell'istruttoria relativa alla Domanda di Condono ancora aperta presso il Comune di Reggio Calabria ed alla presentazione della S.C.A. per agibilità (descritte e quantificate in risposta al quesito n.6).

4. Allegati

Alla presente relazione, sono allegati i seguenti documenti:

1. *Atto di nomina del C.T.U. del 26/05/2022;*
2. *Verbale di giuramento del C.T.U. del 26/05/2022;*
3. *Planimetria catastale dell'u.i.u. identificata con i seguenti estremi: Sezione CAT, Foglio 24, Particella 1242, Subalterno 7;*
4. *Planimetria catastale dell'u.i.u. identificata con i seguenti estremi: Sezione CAT, Foglio 24, Particella 199, Subalterno 4;*
5. *Visura catastale storica dell'u.i.u. identificata con i seguenti estremi: Sezione CAT, Foglio 24, Particella 1242, Subalterno 7;*
6. *Visura catastale storica dell'u.i.u. identificata con i seguenti estremi: Sezione CAT, Foglio 24, Particella 199, Subalterno 4;*
7. *Visura catastale storica (Catasto Terreni) della Particella 1242 del Foglio 24 (Sezione CAT);*
8. *Visura catastale storica (Catasto Terreni) della Particella 199 del Foglio 24 (Sezione CAT);*
9. *Elenco Immobili del fabbricato accatastato sulla Particella 1242 del Foglio 24 (Sezione CAT);*
10. *Estratto di mappa della Particella 1242 del Foglio 24 (Sezione CAT);*
11. *Atto di compravendita del Notaio Romano Sergi Consolato Rep. n. 2691 del 10/07/1981;*
12. *Testamento pubblico del Sig. ██████████ - Notaio Antonino Familiari, Verbale del 05/11/1980, registrato a Reggio Calabria il 12/11/1980 al numero 5092;*
13. *Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, rilasciato dal Comune di Reggio Calabria in data 16/08/2022;*
14. *Riscontro all'accesso agli atti eseguito presso l'Archivio di Stato della Provincia di Reggio Calabria (esito negativo);*
15. *Domanda di Condono pratica n.918/A del 25/03/1986;*
16. *Nota relativa all'accesso agli atti prot. 05/07/2022.0138373.U;*
17. *Verbale operazione peritale n.1 (01/07/2022);*
18. *Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;*
19. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.1. Planimetria con indicazione delle misure e delle destinazioni d'uso dei locali;*
20. *Elaborato grafico redatto dal C.T.U. - Tavola n.2: Planimetria con indicazione dei coni ottici;*

21. *Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i.u. identificata con i seguenti estremi: Sezione CAT, Foglio 24, Particella 1242, Subalterno 7;*

22. *Ispezione ipotecaria n. RC 44807/3 del 12/07/2022 (relativa all'u.i.u. identificata con i seguenti estremi catastali: Sezione CAT, Foglio 24, Particella 199, Subalterno 4 (u.i.u. soppressa in luogo del Foglio 24, Particella 1242, Subalterno 7) ed ispezione ipotecaria n. RC 44806/1 del 12/07/2022 relativa all'u.i.u. identificata con i seguenti estremi catastali: Sezione CAT, Foglio 24, Particella 1242, Subalterno 7.*

Tanto dovevo in virtù del mandato affidatomi.

Reggio di Calabria, 29/03/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gianluca Latella

Riferimenti

- *Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI*
- *Agenzia delle Entrate, Servizi catastali e di pubblicità immobiliare*
- *Stima dei beni residenziali, Graziano Castello - Grafill Editoria*