



Prima Sezione Civile-Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione del C.T.U.

*Consulenza Tecnica disposta G.Es. Dott. Stefano Cantone
nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.74/2023 R.G.Es.*

Parti nel procedimento:

Creditore procedente: *****

Debitore: *****

C.T.U. :

Ing. Pasquale Valerio De Carlo

- Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria alla sezione A con il n° 3462

- Studio Tecnico: Via Scilla, 22 89100 - Reggio Calabria - pec: pasqualevaleriodecarlo@ingpec.eu, Iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Reggio Calabria al n° 754

Premesso:

che in data 06 Marzo 2024, il G.ES. nominava C.T.U. il sottoscritto Ing. *Pasquale Valerio De Carlo*, nato a Reggio Calabria il 19.07.1988, iscritto presso l'ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n° A/3462, ed al n° 754 categoria Ingegneri dell'albo dei *Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Calabria* per la procedura esecutiva immobiliare n. 74/2023 R.G.Es. promossa da ***** nei confronti di *****

che il G.ES. poneva allo scrivente i seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
Verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il*

- conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*
 - 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*
 - 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
 - 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
 - 14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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. L'esperto dovrà:*

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

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

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

che, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il Giudice ha dato disposizioni affinché il CTU esegua le indagini richieste e depositi il proprio elaborato peritale almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 16.04.2024 rinviata in seguito al 18.06.2024;

che l'inizio della prima operazione peritale è stata fissata, di concerto con il custode giudiziario Dott. ******, per il giorno 27.03.2024, presso i luoghi oggetto di causa in via Sbarre Centrali n. 95 nel comune di Reggio Calabria.

che il debitore esecutato è stato informato circa le modalità e la data di sopralluogo a mezzo raccomandata A/R spedita il 13.03.2024 e mai ritirata dai destinatari, pertanto in tale data non si è presentato nessuno per consentire l'accesso ai luoghi;

che il giorno 08.04.2024 alle ore 15:00 in videoconferenza su piattaforma Google si è svolto un incontro con il debitore. In tale conferenza si dispone quindi per l'accesso all'immobile tramite un delegato del sig. ***** e del conduttore del bene;

che il giorno 15.04.2024 alle ore 15.00 si è proceduto al sopralluogo dei locali alla presenza dello scrivente C.TU., del custode giudiziario Dott. *****, del delegato del debitore sig. *****e dei locatari ***** e *****;

Tali Verbali di Sopralluogo vengono unitamente uniti alla presente come Allegato 1

ciò premesso il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa presenta la propria:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

con la presente relazione che si compone di 30 pagine di testo (più n. 11 documenti “fuori testo” allegati), ritiene di avere assolto l'incarico prioritario ricevuto e rimane comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata telematicamente.

Sommario

PREMESSA	7
Attività svolte	7
RISPOSTA AL PRIMO QUESITO	8
RISPOSTA AL SECONDO QUESITO	9
RISPOSTA AL TERZO QUESITO	11
RISPOSTA AL QUARTO QUESITO	11
RISPOSTA AL QUINTO QUESITO	12
RISPOSTA AL SESTO QUESITO	12
RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO	13
RISPOSTA ALL’OTTAVO QUESITO	13
RISPOSTA AL NONO QUESITO	13
RISPOSTA AL DECIMO QUESITO	14
RISPOSTA ALL’UNDICESIMO QUESITO	14
RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO	14
RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO	14
RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO	14
RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO	23
CONCLUSIONI	30

PREMESSA

Secondo quanto esposto negli atti di causa, la ***** , codice fiscale ***** , con sede in ***** , alla ***** notifica in data 29.7.2023 al sig. ***** , atto di precetto su decreto ingiuntivo in rinnovazione per il pagamento di € 109.896,38. Tale intimazione è rimasta senza effetto, e pertanto la ***** procede ad esecuzione forzata sui beni immobili di proprietà dei ***** notificata in data 20.10.2023. In particolare non avendo il debitore eseguito provveduto al pagamento dell'importo anzidetto, è stata avviata la procedura espropriativa con atto di pignoramento immobiliare trascritto il 20.11.2023 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria - al n° 21843 del Registro Generale e al n° 16588 del Registro Particolare, con il quale si ipotecava al debitore gli immobili di sua proprietà siti nel comune di Reggio Calabria, riportati al N.C.E.U. Comune di Reggio Calabria Sezione Urbana RC, al foglio 109, p.lla 1516, sub. 1, p. S1-T, cat. A/4, cl. 4, vani 4.

Attività svolte

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver acquisito telematicamente gli atti prodotti nel procedimento in esame, ed averne studiato il contenuto ha dato inizio alle operazioni peritali con sopralluogo in data 15 Aprile 2024, presso gli immobili oggetto di causa, ubicati in Reggio Calabria. Nella stessa data, il Consulente ha avviato formalmente la propria attività, dando inizio all' sopralluogo alla presenza del custode giudiziario Dott. ***** , del Signor ***** e della moglie ***** affittuari del bene pignorato.

Prima del sopralluogo il C.T.U. ha iniziato la sua attività effettuando delle ricerche presso gli uffici della Pubblica Amministrazione. In particolare:

- sono state effettuate delle visure catastali e degli estratti di mappa presso l'Agenzia delle Entrate - Divisione servizi Catastali, e una visura ipotecaria aggiornata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, utilizzando come criterio di ricerca il nominativo del debitore esecutato e l'identificativo catastale degli immobili pignorati (Allegato 2).
- Sono state effettuate diverse richieste con accessi agli atti presso l'archivio storico dell'ufficio urbanistica del Comune di Reggio Calabria, ufficio Tecnico, presso l'archivio storico ministeriale e presso l'archivio centrale regionale delle Poste Italiane allo scopo di reperire tutti i documenti e atti autorizzativi (Parere Favorevole della Commissione Edilizia, Elaborati Tecnici, Certificato di agibilità etc.), relativi ai fabbricati su cui grava l'atto cautelare di pignoramento.

Nel corso del sopralluogo sono state condotte le seguenti attività:

- è stato acquisito un numero congruo di fotografie digitali degli immobili (cfr. Allegato 3);
- è stato effettuato un rilievo geometrico degli immobili allo scopo di definire le planimetrie (Allegato 4). In particolare, dal rilievo geometrico e conseguente restituzione digitale degli immobili si è potuto effettuare un confronto tra lo stato di fatto attuale e quello riportato nella documentazione reperita presso i Pubblici Uffici. Lo scrivente ha potuto constatare come lo stato dei luoghi degli immobili, non rispondeva fedelmente alla planimetria depositata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, non sono stati invece rinvenuti elaborati tecnici depositati

né presso il Comune di Reggio Calabria, ufficio Tecnico, né presso l'ufficio patrimonio residenziale di Poste Italiane, né presso l'ufficio storico ministeriale.

Tutte le richieste agli enti, e laddove ce ne siano stati, i riscontri ricevuti, sono riportati tra gli allegati, si è comunque potuto risalire alla situazione progettuale e quindi alle variazioni effettuate nel corso del tempo che hanno conferito all'immobile pignorato la sua conformazione attuale.

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

Così come disposto nell'art. 567, co. 2 c.p.c è stata verificata la presenza della seguente documentazione: certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali, e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie (Allegato 2), sul bene oggetto di pignoramento, risultano trascritti i seguenti atti:

Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte eseguita, che le ha acquistate da ***** (diritti di 1/2 di piena proprietà) e ***** (diritti di 1/2 di piena proprietà) con atto di compravendita trascritto in data 13/03/2008 rep. 16994/7004. Ai danti causa erano pervenute per successione legittima:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Reggio Calabria il 12/03/2008 al n. 34/163, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 20/06/2008 al n. 8954 di formalità; favore: (figli) ***** nato a ***** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, ***** nato a ***** per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro: ***** nata ***** per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

(Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità).

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Reggio Calabria il 12/03/2008 al n. 33/163, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 20/06/2008 al n. 8953 di formalità; favore: (coniuge e figli) ***** nata ***** , ***** nato a ***** e ***** nato a ***** , ciascuno per i diritti di 1/3 di piena proprietà; contro: ***** nato a ***** , ***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

(Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità).

- Atto amministrativo di Compravendita a ministero del Dott. Zagari Silvio di Reggio Calabria, del 21/02/1976 rep.60, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 21/02/1977 al n. 2453 di formalità;

favore: ***** nato a ***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: *****

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Successivamente rettificato con:

- atto a rogito Dott. Federico Salvatore, Notaio in Roccella Ionica, del 13/03/2008 rep.16993/7003, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 19/03/2008 al n. 3977 di formalità.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 19/03/2008 – Reg Part. 671 Reg. Gen. 5233 a favore di ***** contro *****

Atto di pignoramento trascritto in data 20/11/2023 Reg. Part. 16588 Reg. Gen. 21843 a favore di ***** contro *****

Il Creditore procedente a tutt'oggi non ha comunicato la trascrizione dell'atto di Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Federico Salvatore, Notaio in Roccella Ionica, del 13/03/2008 rep.16994/7004, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria il 19/03/2008 al n. 3978 di formalità come atto di accettazione tacita dell'eredità a favore dei danti causa dell'odierno esecutato.

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

Gli immobili oggetto di pignoramento comprendono una unità immobiliare accatastata come appartamento di tipo popolare. In particolare trattasi di subalterni facenti parti di un maggior fabbricato su quattro piani f.t. individuato al foglio 109 particella 1516 sez. A, sito nel comune di Reggio Calabria prospiciente la via Sbarre Superiori.

L'immobile si trova nella zona semicentrale del Comune di Reggio Calabria. In particolare nel contesto urbanizzato del comune zona viale Europa. L'esatta ubicazione dell'immobile viene meglio evidenziata sull'estratto di mappa catastale (Allegato 5) ed indicati in rosso sull'ortofoto.



Figura 1

La zona in cui è inserito il fabbricato è servita da diversi servizi commerciali quali botteghe e farmacie raggiungibili nel breve raggio di distanza. Inoltre sono presenti le principali opere di urbanizzazioni secondarie (Chiese, scuole, farmacie, etc).

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, che così come definite dalla legge 847/64, sono quelle opere che urbanizzano un terreno e lo rendono quindi edificabile (Strade residenziali, spazi di sosta e parcheggi, spazi di verde attrezzato, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, pubblica illuminazione, rete di distribuzione per le telecomunicazioni e cablaggi di servizi particolari) risultano presenti. Dal punto di vista dei collegamenti sia verso l'esterno che verso il centro, l'immobile risulta ben collegato. Dista a 5.1 Km dallo svincolo della A2 Sa-R.C, 2,7 Km dalla stazione ferroviaria, 5,3 Km dal porto, 2,7 Km dall'aeroporto di Reggio Calabria.

Il sub oggetto di pignoramento fa parte di un immobile con destinazione residenziale, costituito da un unico corpo di fabbrica a quattro piani fuori terra. I prospetti si presentano completi rifiniti in ogni parte ed in buono stato anche se con segni di degrado dovuti agli agenti atmosferici o a cause antropiche. L'intero stabile è costituito da struttura portante in cemento armato con solai e balconi laterocementizi. Le tamponature esterne sono costituite da mattoni forati, gli infissi esterni sono in alluminio. Infine la copertura è costituita da tetto a falde.

- Unità immobiliare Foglio 109, Part. 1516 sub 1

L'unità immobiliare identificata dal sub. 1 confina a nord con l'appartamento adiacente, a sud, est e ovest invece confina con il cortile condominiale. Si accede al cortile condominiale tramite un cancello pedonale o carraio scorrevole prospiciente la via Sbarre Superiori, e quindi al vano scale del fabbricato fino alla porta blindata sul vano scale che consente l'accesso all'appartamento pignorato. Il pavimento è in piastrelle di grande formato con finitura lucida. Le pareti interne tinteggiate di colori chiari. È presente solo un servizio igienico composto da bidet, vaso, lavabo e doccia, piastrellato fino a due metri di altezza e finestrato. L'impianto elettrico e di illuminazione è funzionante. Il condizionamento dei locali è regolato dai soli due climatizzatori autonomi, uno nel locale cucina e l'altro in camera da letto, insufficienti però a climatizzare l'intero appartamento. L'immobile è servito di impianto di gas metano utilizzato per generazione di acqua calda sanitaria e per i fuochi del locale cucina. L'immobile è servito da un impianto autoclave con serbatoio di accumulo della capacità di mille litri. Di tutti gli impianti idrico, elettrico, gas e condizionamento non si hanno i certificati di conformità degli stessi. Nell' Allegato 3 è riportata una documentazione fotografica dell'immobile.

L'unità presenta una superficie calpestabile di circa 76 mq. L'altezza media è pari a 3,00 m.

In (Figura 2), è raffigurata la planimetria (fuori scala) dell'u.i. così come risulta dal rilievo geometrico eseguito.

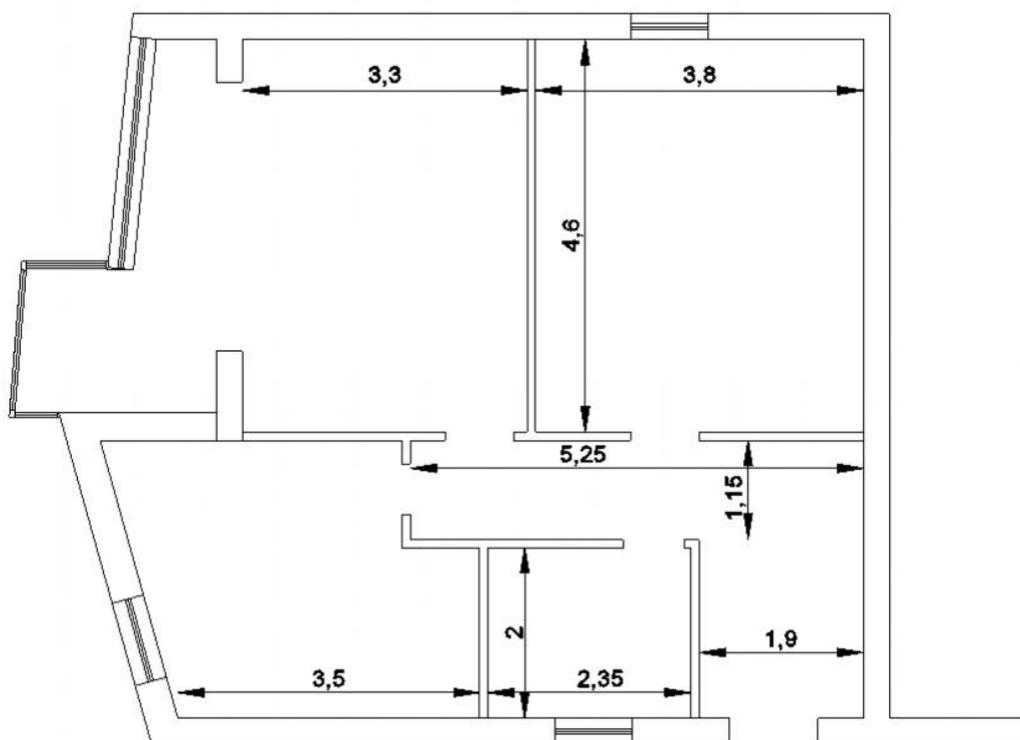


Figura 2

Il D. Lgs. 19 agosto 2005, n.192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) introduce a livello nazionale l'attestato di certificazione energetica (ACE) che ha il compito di attestare la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contiene le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo. Con il D.L. n. 63 del 4 giugno 2013 la denominazione dell'attestato sopra citato è stato modificato in attestato di prestazione energetica (APE) il è un documento ufficiale, valido 10 anni, prodotto da un soggetto accreditato (certificatore energetico). Per l'u.i. in esame non è presente alcun certificato si è quindi provveduto alla redazione dello stesso e al deposito presso il portale APE Calabria Enea (Allegato 6).

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

Per quanto riguarda i beni pignorati la descrizione attuale del bene non è esattamente conforme rispetto a quella contenuta nell'atto di pignoramento. La u.i. fa parte di un maggiore immobile ubicato nel Comune di Reggio Calabria Sez. catastale A Foglio 109 Particella 1516, individuata con sub 1. Ebbene i dati catastali consento l'individuazione dell'immobile ma la via indicata andrebbe corretta da via Petrillina 95 a via Sbarre Superiori 95;

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

In riferimento all'unità immobiliare pignorata, nel corso del sopralluogo, sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria depositata presso l'agenzia dell'Entrate in data 20.03.1961 (Allegato 7).

Considerando la natura dell'immobile ante 67, per il quale, come indicato dall'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/01 che si riporta per chiarezza:

[1] Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che

hanno abilitato interventi parziali. [2] Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. [3]Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Pertanto tale primo accatastamento viene accomunato al progetto di costruzione dell'immobile.

Le difformità ritrovate tra lo stato di progetto (c.d. primo accatastamento) possono essere sanate urbanisticamente e quindi a seguito della sanatoria andrebbe corretto con docfa la situazione catastale.

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

L'immobile Sez. A Foglio 109, part. 1516, risulta inserito nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Reggio Calabria ed è stato destinato a:

Dati Catastali			Destinazione PRG	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	Zona Omogenea	Rif. art. NTA
RC	109	1516	B - Ristrutturazione	Art.19 N.t.a

Vista la L.R.le n. 19/02 e ss.mm.ii. e l'art. 65 co. 2 della medesima, considerato che con Delibera C.C. n. 1 del 11/01/2020 è stato adottato il P.S.C. e R.E.U., vista la pubblicazione sul BURC n.5 del 21/01/2020 si specifica che: *Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie: a) Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60; Nel suddetto P.S.C. e R.E.U. la sopra elencate particelle risultato indicate come segue:*

Dati Catastali			Destinazione P.S.C.	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	A.t.u.	Rif. R.E.U.
RC	109	1516	III.8	Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica

In queste zone si trovano *aree di completamento, aree in cui sono permesse operazioni di trasformazione conservativa, area in cui sono consentite operazioni di ristrutturazione* (cfr. Allegato 8).

RISPOSTA AL SESTO QUESITO

L'immobile fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale costituito da un unico corpo di fabbrica a quattro piani fuori terra. Come già relazionato non sono stati ritrovati per l'immobile in oggetto documenti di progetto in nessun ufficio comunale, del ministero delle poste primo edificatore né tantomeno agli uffici storici comunali o ministeriali.

Considerando la natura dell'immobile ante 67, per il quale, come indicato dall'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/01 che si riporta per chiarezza:

[1] Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. [2] Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. [3] Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Pertanto tale primo accatastamento viene accomunato al progetto di costruzione dell'immobile.

Si è riscontrata difformità tra lo stato di progetto (c.d. primo accatastamento) e quanto verificato in sede di sopralluogo, difformità visibile in Allegato 7.

Per ovviare a tale difformità si propone, vista la modifica dei prospetti, secondo l'art. 1117 c.c., parti comuni del condominio, previa l'acquisizione dell'assenso dell'assemblea dei condomini fondamentale per la sanatoria, la redazione di pratica SCIA in sanatoria e seguente regolarizzazione con Docfa da presentare all'Agenzia delle Entrate sezione Catasto.

I costi necessari per la pratica amministrativa e la relativa sanzione verranno trattati nei seguenti punti.

Non è inoltre presente, tra la documentazione disponibile negli uffici comunali alcun certificato di agibilità.

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

Per i beni pignorati non è presente documentazione che preveda sugli stessi censi o uso civico e gli stessi non derivano da suddetti titoli

RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO

Dalla documentazione richiesta all'amministratore del condominio (Allegato 9) di cui la u.i. oggetto di pignoramento fa parte si desumono le spese fisse in particolare per l'anno 2023 si evidenzia un residuo di € 498,16 (bilancio preventivo 2023):

Visto il preventivo di esercizio 2024 si considera negli anni una spesa condominiale nell'ordine di € 297,62 annuali (€ 24,80 mensili). Inoltre non sono previste per il condominio alla data del 06.03.2024 spese per lavori di manutenzione straordinaria.

Visto il preventivo 2023 e il primo bimestre 2024 per il sub in esame riporta un debito verso il condominio di quanto espresso nella tabella seguente:

SUB	Debiti condominiali €
1	547,76

RISPOSTA AL NONO QUESITO

Trattandosi di un solo immobile non trova applicazione la possibilità di divisione in lotti.

RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

Nel caso in esame il debitore esecutato è ***** e l'immobile pignorato è intestato per intero al proprietario come si vede nell'atto di pignoramento inoltre l'u.i. è pignorata per intero.

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO

L'u.i. è occupata da *****, dalla moglie ***** e dai loro due figli minori, con contratto di affitto, ormai scaduto, in accordo con il proprietario in data 11.12.2020 con canone attuale ammontante a € 350,00 inclusa IVA e oneri condominiali.

In data 19.04.2024 il curatore ha espresso la richiesta del conduttore per il rinnovo della locazione per qualche mese da maggio 2024.

RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO

Come già relazionato al punto precedente l'immobile è occupata da *****, dalla moglie ***** e dai loro due figli minori, con contratto di affitto, ormai scaduto.

RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO

I vincoli presenti sono quelli indicati nella successiva tabella ricevuta dall'ufficio Urbanistica del comune di Reggio Calabria (Allegato 8).

1	Paesaggistico –ambientale	NO	
2	Sismico	SI	Zona 1 , rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte)
3	Storico artistico	NO	
4	Archeologico	SI	Vincoli SAC Comunicazione
5	Aree Protette	NO	
6	Idrogeologico Forestale	NO	
7	PAI - PSEC	NO	
8	Soprassuoli percorsi dal fuoco	NO	
9	Demanio Marittimo	NO	
10	Demanio militare	NO	
11	Fascia rispetto demanio marittimo	NO	
12	Fascia rispetto cimiteriale	NO	
13	Fascia rispetto stradale	NO	
14	Fascia rispetto ferroviario	NO	
15	Fascia rispetto impianti tecnologici	NO	
16	Limitazioni Aeroportuali	SI	L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie orizzontale interna

Non esistono altri vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile.

RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO

Allo scopo di effettuare la stima del più probabile valore di mercato è necessario definire anzitutto il concetto di superficie lorda vendibile. La misura delle superfici è un'operazione necessaria per individuare la consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Si definisce “superficie reale” una misura, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. In particolare la superficie reale di un singolo vano è data dalla forma geometrica che si ottiene considerando il filo esterno dei muri perimetrali dello stabile e il filo mediano dei muri di confine con altri vani o con altri alloggi o con le scale. La superficie reale di un'area esterna invece sarà data solo dai suoi confini, come, ad esempio, nel caso di un balcone, dal filo esterno dello stesso. Non tutte le superfici possono avere lo stesso prezzo in un'unità immobiliare di tipo residenziale, ci saranno infatti diverse quotazioni di mercato in base all'importanza della loro utilizzazione o funzione. Le superfici

dell'immobile pertanto si possono differenziare in funzione della loro destinazione e utilizzo come riportato in tabella:

Superfici a funzione principale o assimilabile alla principale
Saloni, salotti, camere da letto, cucine, bagni, ripostigli, latrine, ingressi, corridoi, dispense, verande e in genere tutti i vani necessari (o per disimpegno) alla funzionalità degli spazi principali
Superfici a funzione complementare alla principale
Soffitte, cantine, locali di sgombero, legnaie, lavanderie, spanditoi, granai, vani principali ma aventi superficie o altezza minore di quella minima stabilita
Superfici a funzione dipendente dalla principale
Balconi, terrazze usufruibili, cortili, aie, giardini, terreni destinati a giochi e ad altri servizi sportivi
Superfici a funzione speciale
Tettoie aperte, portici, cisterne, ricoveri, spazi pertinenziali speciali

Tabella 1 - Classificazione generale delle "superfici abitative" per funzione

Allo scopo di portare in conto, nel giudizio di stima, la differenza tra le varie superfici in funzione della loro utilizzazione e funzionalità si considera ai fini estimativi un coefficiente di ponderazione denominato "rapporto mercantile" ottenuto dal rapporto tra il prezzo marginale della superficie a funzionalità essenziale (principale) e il prezzo marginale della superficie a funzionalità secondaria, pervenendo alla superficie commerciale dell'immobile.

Nel caso in esame, la superficie della singola unità immobiliari viene riportata nella tabella seguente:

UNITA ABITATIVA VIA SBARRE CENTRALI 95 PIANO TERRA

SUPERFICI PRINCIPALI			
<i>Descrizione</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Superficie lorda (compresi muri e tramezzi)	100%	76,00	76,00
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	40%	0	0,00
Veranda esterna	60%	0	0,00
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	0	0,00

SUPERFICI DI ORNAMENTO			
<i>Descrizione</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Balconi e Lastrici solari	30%	0	0,00
Terrazzi e Logge	35%	0	0,00
Portici e Patii	35%	0	0,00
Corti e Cortili	10%	0	0,00
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	0	0,00

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI			
<i>Descrizione</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	0	0,00
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	0	0,00
Locali tecnici	15%	0	0,00
Box (non collegato ai vani principali)	50%	0	0,00

Superficie commerciale (mq) 76,00

Criterio di stima adottato – Valori unitari desunti dall’Osservatorio del mercato immobiliare

Per procedere alla stima del valore di mercato medio dell’immobile è necessario conoscere il valore unitario (€/mq) di beni simili a quello oggetto di stima e che sia riferito alla stessa zona territoriale. Nel caso specifico si utilizzano i dati dell’osservatorio del mercato immobiliare (OMI). L'osservatorio immobiliare suddivide il territorio in zone territoriali omogenee definendo ciascuna zona (zona OMI) come un comparto uniforme del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. In particolare:

- per Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;

- per Negozi e Centri commerciali il giudizio Ottimo (O) / Normale (N) / Scadente (S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

In definitiva una zona omogenea è un'area nella quale le caratteristiche economiche di scala assumono lo stesso valore medio. L'edificio in esame ricade nella Semicentrale/CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE - ARGINE SX CALOPINACE - SBARRE SUPERIORI - ARGINE DX S. AGATA.

I valori massimi e minimi dei fabbricati ricadenti in tale zona, per l'anno 2023 (II semestre, ultima rilevazione disponibile) sono riportati di seguito (Cfr Allegato 10):

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
ABITAZIONI CIVILI	Normale	830	1050	L	3,3	4,4	L
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	Normale	540	740	L	2,6	3,6	L
BOX	Normale	355	495	L	2,1	2,7	L
POSTI AUTO SCOPERTI	Normale	155	200	L	1,1	1,2	L
VILLE E VILLINI	Normale	810	1200	L	3,6	4,9	L

Tale valore medio ricavato (**€/mq 640,00**) è riferito naturalmente non all'immobile oggetto di stima, ma rappresentano la quotazione media di un immobile ricadente nella stessa zona di quello in esame considerato di nuova costruzione e in buono stato manutentivo. Allo scopo di verificare i valori pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) sono state condotte delle ricerche su siti internet di pubblicità immobiliare, in particolare sul sito immobiliare.it sono stati individuati i prezzi di mercato per l'affitto di immobili ricadenti nelle vicinanze degli immobili in esame (Cfr Allegato 11).

Appartamenti in zona da pubblicità immobiliare online				
Immobile	Ubicazione/ Zona	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo (€/mq)
1	Via Sbarre Superiori diramazione Lombardo 81	185,00	120.000,00	648,65
2	Via Sbarre Traversa XXIII 34	97,00	69.000,00	711,35
3	Via G. Marconi 7	60,00	26.000,00	433,34
4	Vicolo Vitetta 11	128,00	60.000,00	468,75
5	Via F Sbarre Centrali 48	180,00	75.000,00	416,67
6	Via Pio XI 76	116,00	70.000,00	603,45
7	Via Sbarre Centrali	80,00	43.000,00	537,50
8	Via Sbarre Superiori 41	113,00	35.000,00	309,73
9	Via G. Marconi 126 A	110,00	89.000,00	809,09
10	Via Sbarre Centrali	110,00	109.000,00	990,90
11	Via F Sbarre Centrali 5	140,00	75.000,00	535,71
12	Via Sbarre Traversa XXIII 54	150,00	65.000,00	464,29
13	Via Pio XI	120,00	85.000,00	708,33
14	Via Itria 27	113,00	60.000,00	530,97
15	Via Cantaffio	132,00	50.000,00	378,79

16	Via Polistena 17	137,00	139.000,00	1.014,59
17	Via Sbarre Superiori diramazione Lombardo	110,00	65.000,00	590,90
18	Via Sbarre Centrali 282	150,00	155.000,00	1.033,33
19	Via Sbarre traversa Sicari	150,00	80.000,00	533,33
20	Via Sbarre Superiori	180,00	99.000,00	550,00
21	Via Pio XI 95	51,00	30.000,00	588,23
22	Viale Europa 85	154,00	188.000,00	1.220,77
23	Via Maresciallo Cusmano 5	110,00	55.000,00	500,00
24	Via Sbarre Superiori 121	97,00	64.000,00	659,79
			Media	€ 634,94

La ricerca condotta evidenzia come il valore unitario medio di mercato desunto dagli immobili di confronto (€/mq) coincide sostanzialmente con il valore medio pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), pertanto il valore unitario medio è posto pari a:

640,00 €/mq

Criterio di stima adottato – Coefficienti di differenziazione

La valutazione dell'immobile de quo è richiesta per conoscere il prezzo d'offerta in una azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il **più probabile Valore di Mercato**. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "*il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni*".

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile dell'immobile in esame, è stata effettuata una approfondita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari più importanti, attraverso le

quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare (OMI), dagli Enti nazionali interessati alle compravendite di immobili e dalle riviste di settore.

Per i fabbricati, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile de quo, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia delle condizioni generali del fabbricato che di quelle particolari dell'unità immobiliare.

Il valore unitario dell'immobile V_i sarà dato dalla seguente espressione analitica:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- i. K_1 (standard di *vetustà*): coefficiente che tiene conto della vetustà dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare da stimare in funzione del numero di anni di "vita" della costruzione, ed in particolare:

Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1
1	0,99	6	0,94	11	0,89	16	0,845	21	0,82
2	0,98	7	0,93	12	0,88	17	0,84	22	0,815
3	0,97	8	0,92	13	0,87	18	0,835	23	0,81
4	0,96	9	0,91	14	0,86	19	0,83	24	0,805
5	0,95	10	0,90	15	0,85	20	0,82	25	0,80
Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1	Anni	K_1		
26	0,795	31	0,77	36	0,745	41	0,72		
27	0,79	32	0,765	37	0,74	42	0,715		
28	0,785	33	0,76	38	0,735	43	0,71		
29	0,78	34	0,755	39	0,73	44	0,705		
30	0,775	35	0,75	40	0,725	45 e +		0,70	

- ii. K_2 (standard *sociale*): coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicata l'unità da stimare in relazione a quelle medie della zona (posizione rispetto agli assi viari, aspetto architettonico esterno, portierato, androne, spazi verdi pubblici e privati, ascensore, valenza storico-artistica, vicinanza mezzi di trasporto pubblico, ecc.) a seconda che si tratti di zona signorile, media o economica, ed in particolare:

Caratteristiche	K_2 (standard <i>sociale</i>)
<i>Civile</i>	1,00
<i>Signorile</i>	1,05
<i>Stabile d'Epoca</i>	1,05
<i>Edificio di Pregio</i>	1,10
<i>Economico</i>	0,95

- iii. K_3 (standard dei *servizi*): coefficiente che tiene conto dell'eventuale presenza di servizi non ordinari nell'area condominiale (attrezzature sportive, parchi, posti auto di proprietà, ecc.), ed in particolare:

Servizi	K_3 (standard dei <i>servizi</i>)
<i>Normale</i>	1,00
<i>Nessun Servizio</i>	0,90
<i>Più Servizi</i>	1,10

- iv. K_4 (standard di *manutenzione del fabbricato*): coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio e delle parti comuni (prospetti dell'edificio, scale, androne, problemi statici dell'edificio, ecc.), ed in particolare:

Stato Manutenzione	K_4 (standard di <i>manutenzione del fabbricato</i>)
<i>Normale</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,95
<i>Scadente</i>	0,90

- v. K_5 (standard di *dimensione*): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua dimensione, ed in particolare un immobile di medie o piccole dimensioni avrà un prezzo unitario maggiore rispetto ad uno di grandi dimensioni data la sua maggiore commerciabilità ed i suoi minori costi di gestione e manutenzione, ed in particolare:

Caratteristiche	K_5 (standard di <i>dimensione</i>)
<i>< mq 70</i>	1,10
<i>< 46 mq</i>	1,20
<i>mq 70 < sup. < 100 mq</i>	1,00
<i>> 100 mq con un bagno</i>	0,95
<i>> 100 mq con due bagni</i>	1,05
<i>> 200 mq</i>	0,95

- vi. K_6 (standard di *posizione*): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua posizione di piano all'interno del fabbricato, ed in particolare in presenza (assenza) di ascensore un immobile ubicato ad un livello superiore avrà un prezzo unitario maggiore (minore) rispetto ad uno ubicato ad un livello inferiore, dati il miglior grado di soleggiamento, la minore esposizione al rumore e la migliore visuale, ed in particolare:

Orientamento Prevalente	K_6 (standard di <i>posizione</i>)
<i>Sud/Est – Est – Sud</i>	1,00
<i>Sud/Ovest – Ovest</i>	0,95
<i>Nord/Est – Nord/Ovest</i>	0,90
<i>Nord</i>	0,85
<i>Nessun orientamento prevalente</i>	1,00

- vii. K_7 (standard di *qualità e manutenzione dell'appartamento*): coefficiente che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'appartamento, nonché del grado delle finiture dello stesso (altezza soffitti, distribuzione degli ambienti, finiture particolari, accessori utili o costosi, bagni ciechi, ecc.), ed in particolare:

Stato Manutenzione	K_7 (standard di <i>qualità e manutenzione dell'appartamento</i>)
<i>Buono</i>	1,15
<i>Normale</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,85
<i>Scadente</i>	0,70

V_m (Valore di Zona): coefficiente calcolato come media aritmetica del valore minimo e massimo di zona, come in seguito meglio esplicitato.

In sintesi:

- l'edificio avrà valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di quattro fattori: vetustà, aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K_1 , K_2 , K_3 e K_4 ;
- i valori degli appartamenti variano in relazione a: dimensione, posizione intesa sia come ubicazione all'interno dell'edificio sia come qualità degli affacci, qualità del manufatto e del suo stato di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K_5 , K_6 e K_7 .

In conclusione, il valore dell'appartamento V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_c e del valore unitario dell'immobile V_i .

Quindi considerando come già valutato una superficie commerciale di 71,87 mq, approssimabile a 72,00 mq, e i coefficienti di differenziazione di seguito elencati:

K_1 (Standard di vetustà): anno di ristrutturazione presumibile 2014 = 0,90;

K_2 (Standard sociale): Edificio Economico = 0,95;

K_3 (Standard dei servizi): Più Servizi = 1,10;

K_4 (Standard di manutenzione del fabbricato): normale = 1,00;

K_5 (Standard di dimensione): mq 70 < sup. < 100 mq = 1,00;

K_6 (Standard di posizione): Sud/Est – Est – Sud = 1,00;

K_7 (Standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): normale = 1,00.

Si avrà infine:

Osservatorio mercato immobiliare	€	640,00
Coefficiente correttivo		0,94
Valore unitario (€/mq)	€	601,60
SLV (mq)		76,00
Valore di mercato	€	45.721,60

A tale valore finale, in accordo con l'art. 568 c.p.c., occorre applicare la riduzione del 10% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Pertanto il valore di mercato risulta essere **€ 41.149,44**

Per questo immobile come già detto si è riscontrata difformità urbanistica, pertanto si indica appresso il costo necessario per sanare l'abuso tramite pratica SCIA in sanatoria con spese tecniche relative alle autorizzazioni comunali comprensiva di onorario tecnico **1.700,00 €**. Inoltre andrà in seguito riportata catastalmente la variazione effettuata, correggendo anche il toponimo della via in luogo di quella attuale incorrendo in spese tecniche relative pratica Docfa e onorario tecnico **200 €**

Oneri condominiali a debito € 547,76

Si detraggono quindi dal valore di mercato gli oneri condominiali a debito e i costi relativi a lavori e spese tecniche. Alla luce di quanto detto e considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento oltre che la propria esperienza professionale e conoscenza del mercato immobiliare attuale, lo scrivente ritiene assegnare un valore al bene pignorato pari a:

€ 38.701,68

Si arrotonda tale valore per la vendita a:

€ 39.000,00

TABELLA RIPIELOGATIVA

VALUTAZIONE LOTTI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

N lotto	tipologia	Sez.	fg	Part.	sub	Valutazione
1	appartamento	A	109	1516	1	39.000,00 €

RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO

Allo scopo di effettuare la stima del più probabile valore di mercato è necessario definire anzitutto il concetto di superficie lorda vendibile. La misura delle superfici è un'operazione necessaria per individuare la consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Si definisce "superficie reale" una misura, rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. In particolare la superficie reale di un singolo vano è data dalla forma geometrica che si ottiene considerando il filo esterno dei muri perimetrali dello stabile e il filo mediano dei muri di confine con altri vani o con altri alloggi o con le scale. La superficie reale di un'area esterna invece sarà data solo dai suoi confini, come, ad esempio, nel caso di un balcone, dal filo esterno dello stesso. Non tutte le superfici possono avere lo stesso prezzo in un'unità immobiliare di tipo residenziale, ci saranno infatti diverse quotazioni di mercato in base all'importanza della loro utilizzazione o funzione. Le superfici dell'immobile pertanto si possono differenziare in funzione della loro destinazione e utilizzo come riportato in tabella:

Superfici a funzione principale o assimilabile alla principale
Saloni, salotti, camere da letto, cucine, bagni, ripostigli, latrine, ingressi, corridoi, dispense, verande e in genere tutti i vani necessari (o per disimpegno) alla funzionalità degli spazi principali
Superfici a funzione complementare alla principale
Soffitte, cantine, locali di sgombero, legnaie, lavanderie, spanditoi, granai, vani principali ma aventi superficie o altezza minore di quella minima stabilita
Superfici a funzione dipendente dalla principale
Balconi, terrazze usufruibili, cortili, aie, giardini, terreni destinati a giochi e ad altri servizi sportivi
Superfici a funzione speciale
Tettoie aperte, portici, cisterne, ricoveri, spazi pertinenziali speciali

Tabella 1 - Classificazione generale delle "superfici abitative" per funzione

Allo scopo di portare in conto, nel giudizio di stima, la differenza tra le varie superfici in funzione della loro utilizzazione e funzionalità si considera ai fini estimativi un coefficiente di ponderazione denominato "rapporto mercantile" ottenuto dal rapporto tra il prezzo marginale della superficie a funzionalità essenziale (principale) e il prezzo marginale della superficie a funzionalità secondaria, pervenendo alla superficie commerciale dell'immobile.

Nel caso in esame, le superfici delle singole unità immobiliari sono riportate nelle tabelle seguenti:

UNITA ABITATIVA VIA SBARRE CENTRALI 95

SUPERFICI PRINCIPALI			
<i>Descrizione</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Superficie lorda (compresi muri e tramezzi)	100%	76,00	76,00
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	40%	0	0,00
Veranda esterna	60%	0	0,00
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	0	0,00

SUPERFICI DI ORNAMENTO			
<i>Descrizione</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Balconi e Lastrici solari	30%	0	0,00
Terrazzi e Logge	35%	0	0,00
Portici e Patii	35%	0	0,00
Corti e Cortili	10%	0	0,00
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	0	0,00

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI			
<i>Descrizione</i>	<i>Rapporto mercantile</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	0	0,00
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	0	0,00
Locali tecnici	15%	0	0,00
Box (non collegato ai vani principali)	50%	0	0,00

Superficie commerciale (mq) 76,00

Criterio di stima adottato – Valori unitari desunti dall’Osservatorio del mercato immobiliare

Per procedere alla stima del canone di locazione medio dell’immobile è necessario conoscere il valore unitario (€/mq) di beni simili a quello oggetto di stima e che sia riferito alla stessa zona territoriale. Nel caso specifico si utilizzano i dati dell’osservatorio del mercato immobiliare (OMI). L'osservatorio immobiliare suddivide il territorio in zone territoriali omogenee definendo ciascuna zona (zona OMI) come un comparto uniforme del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. In particolare:

- per Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;

- per Negozi e Centri commerciali il giudizio Ottimo (O) / Normale (N) / Scadente (S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

In definitiva una zona omogenea è un'area nella quale le caratteristiche economiche di scala assumono lo stesso valore medio. L'edificio in esame ricade nella Semicentrale/CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MARE - ARGINE SX CALOPINACE - SBARRE SUPERIORI - ARGINE DX S. AGATA.

I valori massimi e minimi dei fabbricati ricadenti in tale zona, per l'anno 2023 (II semestre, ultima rilevazione disponibile) sono riportati di seguito (cfr. Allegato 10):

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
ABITAZIONI CIVILI	Normale	830	1050	L	3,3	4,4	L
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	Normale	540	740	L	2,6	3,6	L
BOX	Normale	355	495	L	2,1	2,7	L
POSTI AUTO SCOPERTI	Normale	155	200	L	1,1	1,2	L
VILLE E VILLINI	Normale	810	1200	L	3,6	4,9	L

Tale valore medio ricavato (**€/mq x mese 3,1**) è riferito naturalmente non all'immobile oggetto di stima, ma rappresentano la quotazione media di un immobile ricadente nella stessa zona di quello in esame considerato di nuova costruzione e in buono stato manutentivo. Allo scopo di verificare i valori pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) sono state condotte delle ricerche su siti internet di pubblicità immobiliare, in particolare sul sito immobiliare.it sono stati individuati i prezzi di mercato per l'affitto di immobili ricadenti nelle vicinanze degli immobili in esame (Allegato 11).

Magazzini da pubblicità immobiliare online				
Immobile	Ubicazione/ Zona	Superficie (mq)	Prezzo (€/mese)	Prezzo (€/mq x mese)
1	Via Sbarre Superiori	60	300,00	5,00
2	Via Sbarre Centrali 381	70	340,00	4,86
3	Diramazione Lombardo	90	550,00	6,12
4	Via Loreto 103	170	650,00	3,82
5	Via Sbarre Centrali 100	205	1.000,00	4,88
6	Via Sbarre Centrali	120	450,00	3,75
			Media	€ 4,74

A seguito della ricerca condotta si evidenzia come il valore unitario medio di mercato desunto dagli immobili di confronto (€/mq x mese) è più alto del valore medio pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente alle abitazioni di tipo economico pertanto il valore unitario di locazione è posto pari alla media dei due valori ricavati e si avrà:

3,92 €/mq

Criterio di stima adottato – Coefficienti di differenziazione

La valutazione dell'immobile de quo è richiesta per conoscere il prezzo d'offerta in una azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il **più probabile Valore di Mercato**. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "*il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni*".

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile dell'immobile in esame, è stata effettuata una approfondita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari più importanti, attraverso le quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare (OMI), dagli Enti nazionali interessati alle compravendite di immobili e dalle riviste di settore.

Per i fabbricati, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile de quo, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia delle condizioni generali del fabbricato che di quelle particolari dell'unità immobiliare.

Il valore unitario dell'immobile V_i sarà dato dalla seguente espressione analitica:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

- viii. K_1 (standard di *vetustà*): coefficiente che tiene conto della vetustà dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare da stimare in funzione del numero di anni di "vita" della costruzione, ed in particolare:

<i>Anni</i>	K_1								
1	0,99	6	0,94	11	0,89	16	0,845	21	0,82
2	0,98	7	0,93	12	0,88	17	0,84	22	0,815
3	0,97	8	0,92	13	0,87	18	0,835	23	0,81
4	0,96	9	0,91	14	0,86	19	0,83	24	0,805
5	0,95	10	0,90	15	0,85	20	0,82	25	0,80
<i>Anni</i>	K_1	<i>Anni</i>	K_1	<i>Anni</i>	K_1	<i>Anni</i>	K_1		
26	0,795	31	0,77	36	0,745	41	0,72		
27	0,79	32	0,765	37	0,74	42	0,715		
28	0,785	33	0,76	38	0,735	43	0,71		
29	0,78	34	0,755	39	0,73	44	0,705		
30	0,775	35	0,75	40	0,725	45 e +	0,70		

- ix. K_2 (standard *sociale*): coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicata l'unità da stimare in relazione a quelle medie della zona (posizione rispetto agli assi viari, aspetto architettonico esterno, portierato, androne, spazi verdi pubblici e privati, ascensore, valenza storico-artistica, vicinanza mezzi di trasporto pubblico, ecc.) a seconda che si tratti di zona signorile, media o economica, ed in particolare:

Caratteristiche	K_2 (standard <i>sociale</i>)
<i>Civile</i>	1,00
<i>Signorile</i>	1,05
<i>Stabile d'Epoca</i>	1,05
<i>Edificio di Pregio</i>	1,10
<i>Economico</i>	0,95

- x. K_3 (standard dei *servizi*): coefficiente che tiene conto dell'eventuale presenza di servizi non ordinari nell'area condominiale (attrezzature sportive, parchi, posti auto di proprietà, ecc.), ed in particolare:

Servizi	K_3 (standard dei <i>servizi</i>)
<i>Normale</i>	1,00
<i>Nessun Servizio</i>	0,90
<i>Più Servizi</i>	1,10

- xi. K_4 (standard di *manutenzione del fabbricato*): coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio e delle parti comuni (prospetti dell'edificio, scale, androne, problemi statici dell'edificio, ecc.), ed in particolare:

Stato Manutenzione	K_4 (standard di <i>manutenzione del fabbricato</i>)
<i>Normale</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,95

Scadente	0,90
-----------------	------

- xii. **K_5** (standard di **dimensione**): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua dimensione, ed in particolare un immobile di medie o piccole dimensioni avrà un prezzo unitario maggiore rispetto ad uno di grandi dimensioni data la sua maggiore commerciabilità ed i suoi minori costi di gestione e manutenzione, ed in particolare:

Caratteristiche	K_5 (standard di <i>dimensione</i>)
< mq 70	1,10
< 46 mq	1,20
mq 70 < sup. < 100 mq	1,00
> 100 mq con un bagno	0,95
> 100 mq con due bagni	1,05
> 200 mq	0,95

- xiii. **K_6** (standard di **posizione**): coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua posizione di piano all'interno del fabbricato, ed in particolare in presenza (assenza) di ascensore un immobile ubicato ad un livello superiore avrà un prezzo unitario maggiore (minore) rispetto ad uno ubicato ad un livello inferiore, dati il miglior grado di soleggiamento, la minore esposizione al rumore e la migliore visuale, ed in particolare:

Orientamento Prevalente	K_6 (standard di <i>posizione</i>)
Sud/Est – Est – Sud	1,00
Sud/Ovest – Ovest	0,95
Nord/Est – Nord/Ovest	0,90
Nord	0,85
Nessun orientamento prevalente	1,00

- xiv. **K_7** (standard di **qualità e manutenzione dell'appartamento**): coefficiente che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'appartamento, nonché del grado delle finiture dello stesso (altezza soffitti, distribuzione degli ambienti, finiture particolari, accessori utili o costosi, bagni ciechi, ecc.), ed in particolare:

Stato Manutenzione	K_7 (standard di <i>qualità e manutenzione dell'appartamento</i>)
Buono	1,15
Normale	1,00
Mediocre	0,85
Scadente	0,70

V_m (Valore di Zona): coefficiente calcolato come media aritmetica del valore minimo e massimo di zona, come in seguito meglio esplicitato.

In sintesi:

- l'edificio avrà valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di quattro fattori: vetustà, aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K_1 , K_2 , K_3 e K_4 ;
- i valori degli appartamenti variano in relazione a: dimensione, posizione intesa sia come ubicazione all'interno dell'edificio sia come qualità degli affacci, qualità del manufatto e del suo stato di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti K_5 , K_6 e K_7 .

In conclusione, il valore dell'appartamento V_a sarà dato dal prodotto della superficie commerciale S_c e del valore unitario dell'immobile V_i .

Quindi considerando come già valutato una superficie commerciale di 71,87 mq, approssimabile a 72,00 mq, e i coefficienti di differenziazione di seguito elencati:

K_1 (Standard di vetustà): anno di ristrutturazione presumibile 2014 = 0,90;

K_2 (Standard sociale): Edificio Economico = 0,95;

K_3 (Standard dei servizi): Più Servizi = 1,10;

K_4 (Standard di manutenzione del fabbricato): normale = 1,00;

K_5 (Standard di dimensione): mq 70 < sup. < 100 mq = 1,00;

K_6 (Standard di posizione): Sud/Est – Est – Sud = 1,00;

K_7 (Standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): normale = 1,00.

Si avrà infine:

Osservatorio mercato immobiliare	€	3,92
Coefficiente correttivo		0,94
Valore unitario (€/mq)	€	3,68
SLV (mq)		76,00
<hr/>		
Canone di locazione di mercato	€	280,04

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione, che si compone di n. 30 pagine oltre agli allegati, ritiene di aver esaurientemente assolto all'incarico ricevuto e, in ogni caso, si rende disponibile a eventuali chiarimenti.

Si ringrazia la S.V. Ill/ma per la fiducia accordata.

Tanto dovevo in adempimento del compito affidatomi

Ossequi

Reggio di Calabria 15/05/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Pasquale Valerio De Carlo