



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

GIUDICE ESECUZIONI: Dott. Stefano CANTONE

Oggetto: Proc. Esec. N° 47/2024

..... /

CONSULENZA TECNICA UFFICIO

PERIZIA TECNICA – RELAZIONE

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Arch. Emanuela SALADINO



CONSULENZA TECNICA

Disposta dalla Dott. Stefano CANTONE, Giudice dell'Esecuzione promossa dall'Avv. Gaetano CICCONI procuratore e difensore dei Sigg. contro i Sigg.,e
.....

PREMESSE

In data 04.03.2024 è stato notificato ai atto di precetto con l'intimazione a pagare in favore dei la somma di €. 2.145,01 oltre interessi legali maturati e maturandi dalla data del 28.02.2024 fino all'effettivo soddisfo, ed ogni altra successiva occorrenda, che ad oggi i debitori sono ancora inadempienti.

Pertanto ihanno sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione l'immobile sito in **Bagnara Calabria (RC), viale Filippo Turati, n 41, piano T indicato nel NCEU del Comune di Bagnara Calabria (RC) al foglio 19, particella 53, sub 2, della consistenza di n. 5 vani**, di cui sono comproprietari pro quota i, nella qualità di eredi del, nato il XXXXXXXXXX, il quale a sua volta ne era comproprietario pro quota.

I sono divenuti eredi ex lege del defunto ed hanno accettato l'eredità tacitamente proprio avendo azionato, dichiaratamente nella qualità di eredi del Sig., il procedimento civile sfociato nell'ordinanza, odierno titolo esecutivo.

Con ordinanza del 12.10.2024 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Stefano CANTONE, nominava la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio.



I rilievi eseguiti e lo studio della documentazione fornitaci e di quella acquisita presso gli uffici competenti permettono di rassegnare le conclusioni che si riportano nella relazione che segue di cui sono parte integrante i disegni ed i documenti allegati.

SOPRALLUOGHI, ACCERTAMENTI ED ISPEZIONI

Estratti gli atti di cancelleria, la scrivente ha proceduto allo studio preliminare d'ufficio degli incartamenti, predisponendo tutte le operazioni necessarie a dare inizio all'incarico conferito.

In tempi successivi si sono effettuate ricerche presso gli Uffici Pubblici interessati, ossia, Catasto Fabbricati, Conservatoria dei RR.II., Ufficio Urbanistica, Archivio Notarile.

In accordo con il Custode Giudiziario, e dopo aver inviato alle parti gli avvisi di convocazione tramite Raccomandata A/R, si fissava primo sopralluogo in data 28.10.2024 presso l'immobile di cui al pignoramento sito in Bagnara Calabria (RC), Viale Filippo Turati n.41.

Si dava inizio alle operazioni peritali procedendo, così, al sopralluogo vero e proprio, nonché al rilievo dell'immobile in tutte le sue parti, ed eseguendo un'appropriata documentazione fotografica dei luoghi, come per altro richiesto nei quesiti posti dal Giudice Esecutore, che possa, allo stesso tempo, essere un valido aiuto visivo alle considerazioni tecniche che seguiranno.

Al fine di evidenziare le attività svolte di seguito si allega relativo verbale.



Verbale di sopralluogo Pro.Esec n°47/2024

Il giorno 28/10/2024 alle ore 15:30 hanno
iniziato le operazioni periteli della pro. exec.
n° 47/24 sono presenti: il sig. [REDACTED];

[REDACTED], il gen.

[REDACTED] ed il suo

avv. Geronimo Liccone, nonché lo scrivente
dott. Maurizio Alfieri n.p. di custode e l'arch.
Emanuela Saladino C.T.U. nominata.

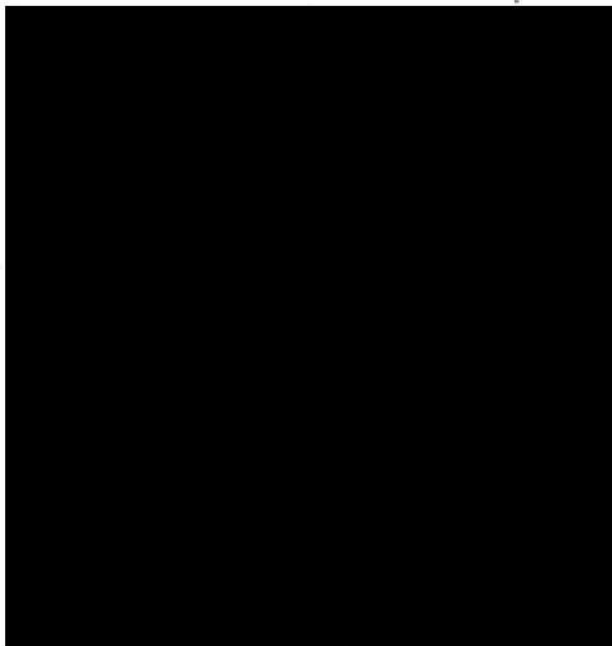
Si fa atto che il dott. M. Alfieri consegna
copie dell'informatica per il debitore
al sig. [REDACTED] il quale si occupa
e ferra una copia il Fratello [REDACTED]

Lo scrivente rappresenta che l'unica
chiave d'accesso all'immobile, per
come dichiarato da entrambe le parti,
sono nella disponibilità del sig. [REDACTED]
[REDACTED] il quale però non le
può consegnare perché attualmente una



sua proprietà. Si precisa che l'immobile in questione ha due ingressi uno principale del quale non si sono chiesti ed uno secondario del quale si è appena detto. Null'altro essendo da dichiarare il presente verbale viene chiuso alle ore 16:20.

L. C. S.



QUESITI

Il compito affidato alla sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio consiste nel rispondere ai 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..

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

Preliminarmente forniamo indicazioni sui criteri utilizzati nello svolgimento della relazione e sul metodo di stima. Si procede, successivamente, alla descrizione e valutazione dei cespiti pignorati seguendo l'ordine delle richieste. Per quanto attiene la valutazione si vuole ottenere il più probabile valore di mercato ossia il valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare per disporre del bene.

Si cerca, dunque, il rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta, considerato che lo scopo per cui si opera la presente stima è quello di avere il prezzo base per una vendita operata con asta pubblica.

Il metodo applicato è quello *sintetico comparativo* consistente nel porre a base la ricerca di mercato capace di definire un catalogo di beni simili di prezzo noto entro cui poter riconoscere il bene da stimare almeno dal punto di vista qualitativo in quanto è necessario adattarlo alle dimensioni.

Questo metodo, che è alla base di qualunque ricerca estimativa, è applicabile al bene pignorato in quanto siamo in presenza di un mercato attivo, e non in presenza di carenza di dinamica del mercato immobiliare ovvero opacità nelle transazioni immobiliari e quindi senza i necessari presupposti per la comparazione.

Si ricorda infatti che la stima per confronto si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con analoghi beni, aventi similari caratteristiche, per cui la ricerca delle indagini di mercato è l'operazione più importante e delicata di tutta la stima, unitamente alla motivazione del giudizio di stima.

Le porzioni di territorio, zona centrale del Comune di Bagnara Calabria, ove ricade il bene pignorato presentano una involuzione del mercato immobiliare con prezzi di vendita in calo nell'anno 2024 del 3,50 %.



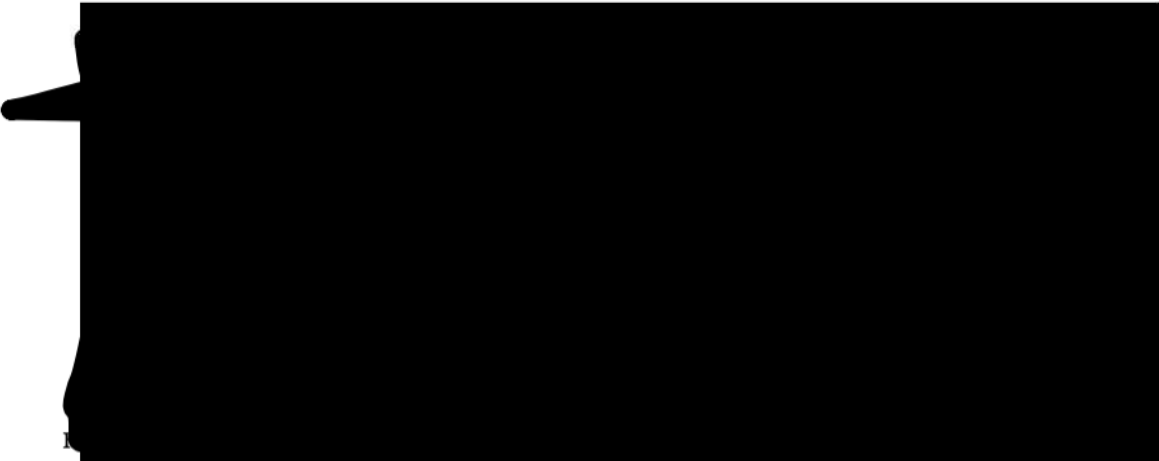
Per quanto sopradescritto, nello stimare il bene si è dovuto, necessariamente, considerare anche la contrazione delle vendite che ha interessato anche le zone come quella dove sorge l'immobile oggetto della presente relazione.

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.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici competenti l'immobile sito in Bagnara Calabria viale Filippo Turati n. 41 piano primo identificato con i seguenti dati catastali:

sezione Bagnara Calabria, foglio di mappa 19 part.53 Sub 2, cat. A/3, 5 vani, risulta essere di proprietà dei Sigg.



Proprieta' 1/24
Proprieta' 1/24
Proprieta' 1/24
Proprieta' 1/16
Proprieta' 1/16
Proprieta' 5/48
Proprieta' 1/8
Proprieta' 3/16
Proprieta' 1/8
Proprieta' 5/48
Proprieta' 5/48



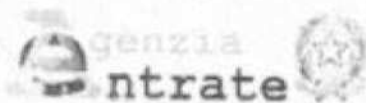
Non avendo, presso gli Uffici competenti, reperito ulteriori informazioni riguardanti la realizzazione dell'immobile, da una analisi visiva dalla tipologia e dai materiali utilizzati, la scrivente ritiene che il bene oggetto della presente relazione di stima, sia stato presumibilmente edificato negli anni 20 del 1900.

A seguito di quanto la sottoscritta consulente ha potuto accertare, ed in virtù delle ricerche catastali ed ipotecarie effettuate presso gli Uffici competenti, esaminata la documentazione presentata dal creditore procedente ritiene che il bene pignorato consiste esclusivamente per il quale detta documentazione è completa e idonea.

Per quanto attiene all'immobile oggetto della presente relazione, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- A. Trascrizione del 20/05/2024 Reg.Part.n. 7598 Reg.Gen. 9138 Tribunale di Reggio Calabria
atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili





Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9138
Registro particolare n. 7598
Presentazione n. 46 del 20/05/2024

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 7726
Protocollo di richiesta RC 34086/1 del 2024



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	1153
Data	03/05/2024	Codice fiscale	800-067-50808
Autorità emittente	TRIBUNALE		
Sede	REGGIO DI CALABRIA (RC)		

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C
Richiedente AVV. CICCONE GAETANO
Codice fiscale CCC GTN 48R04 I537 I
Indirizzo VIA DOTT. ROCCO BELLANTONI SNC

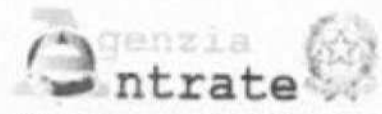
Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	A552 - BAGNARA CALABRA (RC)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 19	Particella 53	Subalterno	2



Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9138
Registro particolare n. 7598
Presentazione n. 46 del 20/05/2024

Pag. 2 - Fine

Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	5 vani	N. civico	73
Indirizzo	VIA FILIPPO TURATI				
Piano	T				

Sezione C - Soggetti

A favore

[Redacted Name]

Per la quota di 1/8 Per il diritto di PROPRIETA'

[Redacted Name]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/8

Contro

[Redacted Name]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/24

[Redacted Name]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/24

[Redacted Name]

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

[Redacted Content]



Data: 17/10/2024 Ora: 12.36.42 Segue
Visura n.: T204981 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/10/2024



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di BAGNARA CALABRA (Codice:A552)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 19 Particella: 53 Sub.: 2

INTERESSATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà/ 1/24
2	[REDACTED]	(1) Proprietà/ 1/24
3	[REDACTED]	(1) Proprietà/ 1/24
4	[REDACTED]	(1) Proprietà/ 1/16
5	[REDACTED]	(1) Proprietà/ 1/16
6	[REDACTED]	(1) Proprietà/ 5/48
7	[REDACTED]	(1) Proprietà/ 1/8
8	[REDACTED]	(1) Proprietà/ 3/16
9	[REDACTED]	(1) Proprietà/ 1/8
10	[REDACTED]	(1) Proprietà/ 5/48
11	[REDACTED]	(1) Proprietà/ 5/48

Unità immobiliare dal 21/02/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe/ Consistenza		Superficie Catastrale	Rendita
1		19	53	2			A/3	3	5 vani	Euro 242,73	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2024 Pratica n. RC0018563 in atti dal 21/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18563.1/2024)
Indirizzo		VIALE FILIPPO TURATI s. 41 Piano I			Partita		Miq. 58				
Notifica											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A552 - Foglio 19 - Particella 53

Data: 17/10/2024 Ora: 12.36.42 Segue

Visura n.: T204981 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/10/2024



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/02/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		19	53	2			A/3	3	5 vani		Euro 242,73	VARIAZIONE del 04/02/2015 Pratica n. RO0018186 in atti dal 04/02/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 3109.1/2015)
Indirizzo		[REDACTED]										
Notifica		Partita		Mod.58								

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		19	53	2			A/3	3	5 vani		Euro 242,73	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/04/2014 Pratica n. RO010513 in atti dal 15/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56015.1/2014)
Indirizzo		[REDACTED]										
Notifica		Partita		Mod.58								

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		19	53	2			A/3	3	5 vani		L. 470.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		[REDACTED]										
Notifica		Partita		2486		Mod.58						

Data: 17/10/2024 Ora: 12.36.42 Fine
Visura n.: T204981 Pag: 4**Visura storica per immobile**
Situazione degli atti informatizzati al 17/10/2024


Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

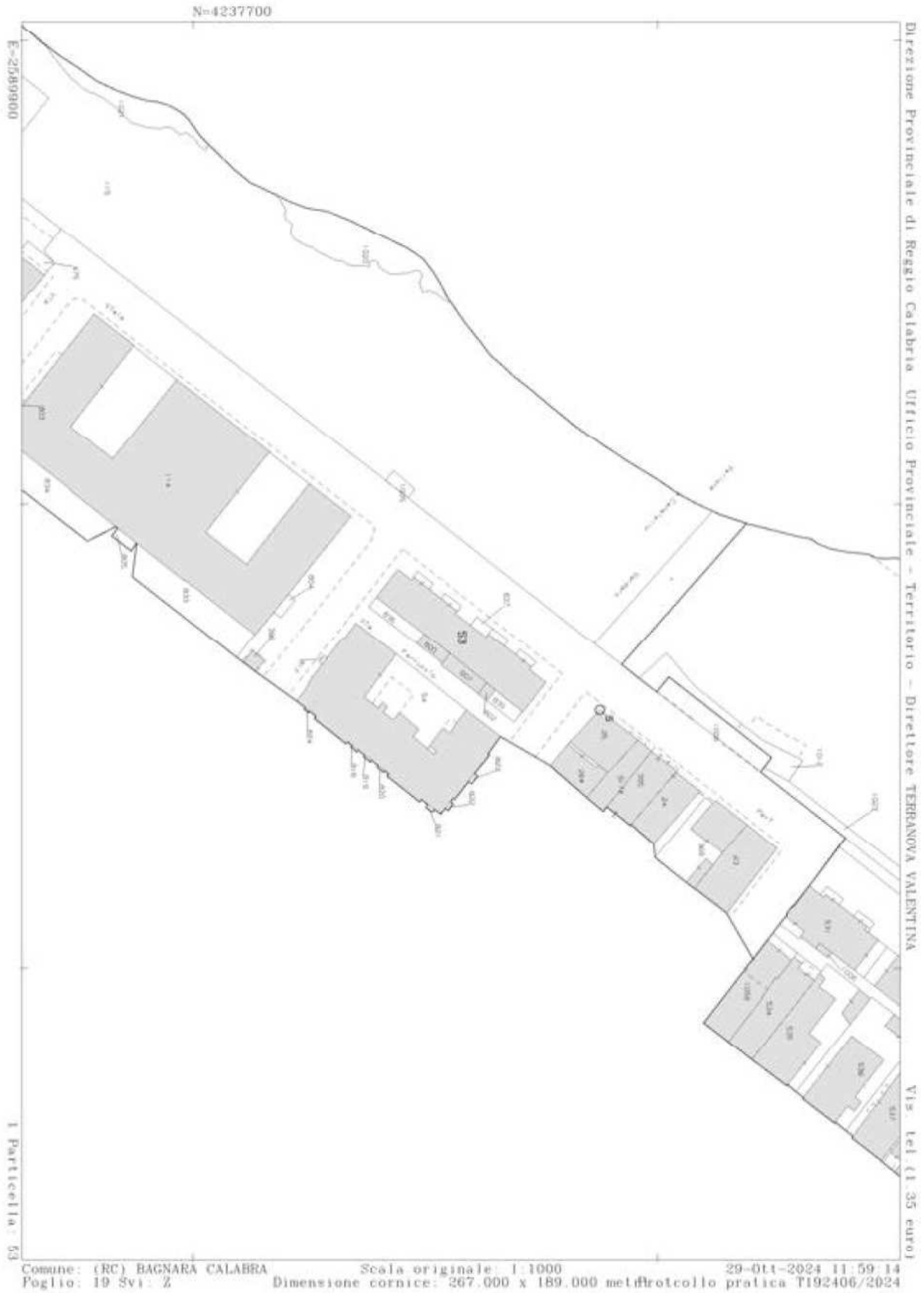
DATI DERIVANTI DA		SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI FURCI MARIA del 23/09/2020 Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 88888 n. 352505 registrato in data 11/08/2022 - Trascrizione n. 12069/2/2022 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 30/08/2022	
Situazione degli intestati dal 05/04/2024			
N.	1	FURCI	DIRITTI E ONERI REALI
N.	2		(1) Proprietà 1/24 fino al 23/09/2020
N.	3		(1) Proprietà 1/24 fino al 23/09/2020
DATA	3		(1) Proprietà 1/24 fino al 23/09/2020
STORIA di FURCI CARMELO del 05/04/2019 Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 88888 n. 352576 registrato in data 30/09/2020 - Trascrizione n. 12069/2/2022 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 19/10/2020			
N.	1	FURCI	DIRITTI E ONERI REALI
N.	2	9/1968	(1) Proprietà 1/16 fino al 23/09/2020
DATA	2		(1) Proprietà 1/16 fino al 23/09/2020
STORIA di FURCI CALSA DI MORTE del 22/03/2012 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 9990 n. 424 registrato in data 05/03/2013 - SUCC. DI FURCI CALSA DI MORTE del 08/03/2013 - Pratica n. RC0053209 in atti dal 08/03/2013			
N.	1	FURCI	DIRITTI E ONERI REALI
N.	2		(1) Proprietà 1/4 fino al 23/09/2020
DATA	2		(1) Proprietà 1/4 fino al 23/09/2020
STORIA di FURCI CALSA DI MORTE del 08/07/1997 Pubblico ufficiale n. 2021 - Pratica n. RC0037240 in atti dal 18/03/2021			
N.	1	FURCI	DIRITTI E ONERI REALI
N.	2	20/09/1935	(1) Proprietà 1/8 fino al 23/09/2020
N.	3		(1) Proprietà 1/8 fino al 23/09/2020
N.	4		(1) Proprietà 1/8 fino al 23/09/2020
N.	5		(1) Proprietà 1/8 fino al 05/04/2019
N.	6		(1) Proprietà 1/8 fino al 22/03/2012
N.	7		(1) Proprietà 1/8 fino al 08/07/1997
N.	8		(1) Proprietà 1/8 fino al 08/07/1997
DATA	8		(1) Proprietà 1/8 fino al 08/07/1997

Visura telematica

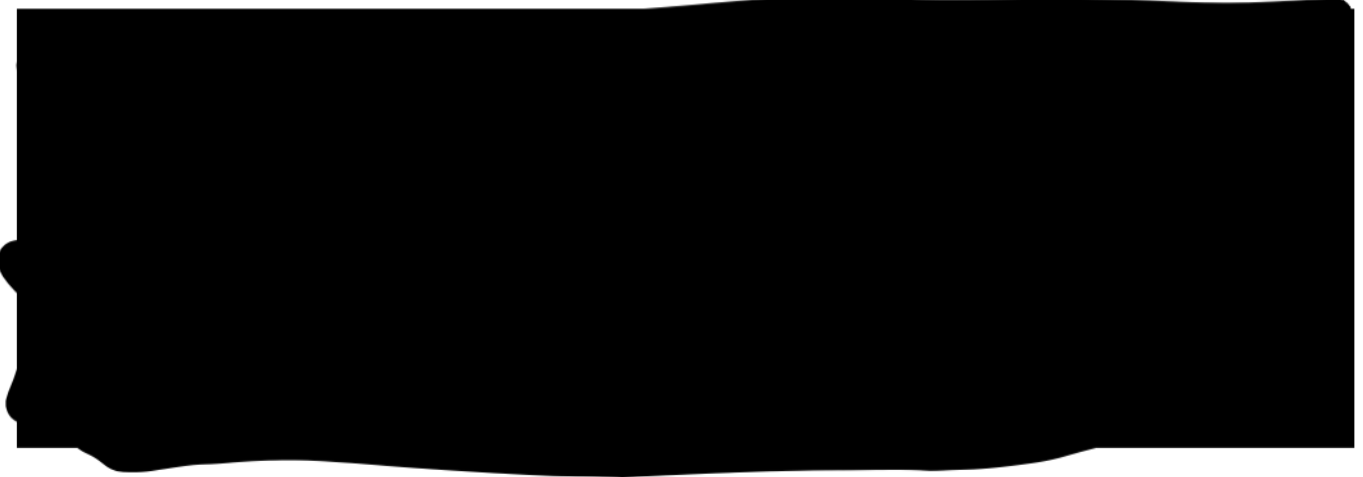
Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



I titolari della proprietà del bene al momento del pignoramento sono:



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 da stimare è riferito a:

1) quota parte di unità immobiliare sita in Bagnara Calabria (RC) viale Filippo Turati n. 41 piano terreno identificato con i seguenti dati catastali:

sezione Bagnara Calabria, foglio di mappa 19 part.53 Sub 2, cat. A/3 ,5 vani.



specificatamente: immobile destinato a civile abitazione, posto al piano terreno confinante con Viale Filippo Turati, e altri subalterni ed è così composto:

- una zona soggiorno di circa mq. 11,32 netti, provvista di un infisso esterno (porta-finestra) che permette l'areazione naturale e l'accesso ad un balcone di circa mq. 7,44 netti;
- una zona cucina di circa mq. 6,14 netti provvista di un infisso esterno (porta-finestra) che permette l'areazione naturale;
- un locale bagno di circa mq. 3,39 netti provvisto di areazione naturale mediante infisso esterno (finestra) completo di sanitari e piatto doccia;
- una prima camera da letto di circa mq. 18,02 netti provvista di un infisso esterno (finestra) che permette l'areazione naturale;
- una seconda camera da letto di circa mq. 10,55 netti provvista di un infisso esterno (finestra) che permette l'areazione naturale;
- un locale ripostiglio di circa mq. 3,42 netti;
- un locale disimpegno di circa mq. 6,33 netti.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile possono essere riassunte in:

- struttura portante in muratura (pietrame disordinato) di buona qualità su due livelli. I solai sono stati realizzati con putrelle e tavelloni, murature di tamponamento esterno in laterizi di mattoni e pietrame da cm.40;
- muri divisorii interni in pietrame da cm.40;
- le finiture esterne sono state realizzate;
- le finiture interne sono state realizzate utilizzando intonaco di tipo civile a tre strati sia per le pareti che per i solai, completati, da pitturazione realizzata con pittura bianca e colorata;
- gli infissi esterni sono in legno completati da persiane;
- le porte interne sono realizzate il multistrato di legno;
- i pavimenti interni degli ambienti e dei bagni sono in marmette di graniglia di varie dimensioni;



- le pareti del locale bagno sono in parte rivestite da piastrelle in gres porcellanato;
- il locale bagno è provvisto di vaso, bidet e lavabo in ceramica smaltata, compreso piatto doccia e rubinetterie in ottone cromato;
- gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono posti sottotraccia ed allacciati ai servizi comunali;
- l'altezza interna netta risulta essere di mt. 3,40.

La scrivente ha potuto constatare il cattivo stato di conservazione dell'appartamento, è presente, ma non funzionante, l'impianto di riscaldamento mediante caloriferi.

L'unità immobiliare sopra descritta, è situata in una zona centrale del Comune di Bagnara Calabria.

Il sito dove sorge l'immobile è provvisto delle urbanizzazioni primarie e secondarie, dista circa 5,00 km. dallo svicolo autostradale (A2), circa 45,00 km. dall'aeroporto che serve la città di Reggio Calabria, 400,00 mt. dalla Stazione Ferroviaria di Bagnara Calabria. Sono presenti, nelle vicinanze, servizi quali negozi al dettaglio, supermercati, ecc..

Si precisa che l'immobile sorge a pochi metri dalla spiaggia della cittadina che è considerata una delle più rinomate della costa tirrenica della provincia di Reggio Calabria, per come evidenziato dalla vista satellitare allegata alla presente relazione.

Comunque, per una più attenta lettura planimetrica, si rimanda agli elaborati grafici che sono parte integrante della presente relazione di stima. L'appartamento non è provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica) e, per come richiesto dal G.E. lo stesso è stato redatto ed allegato alla presente relazione di stima.

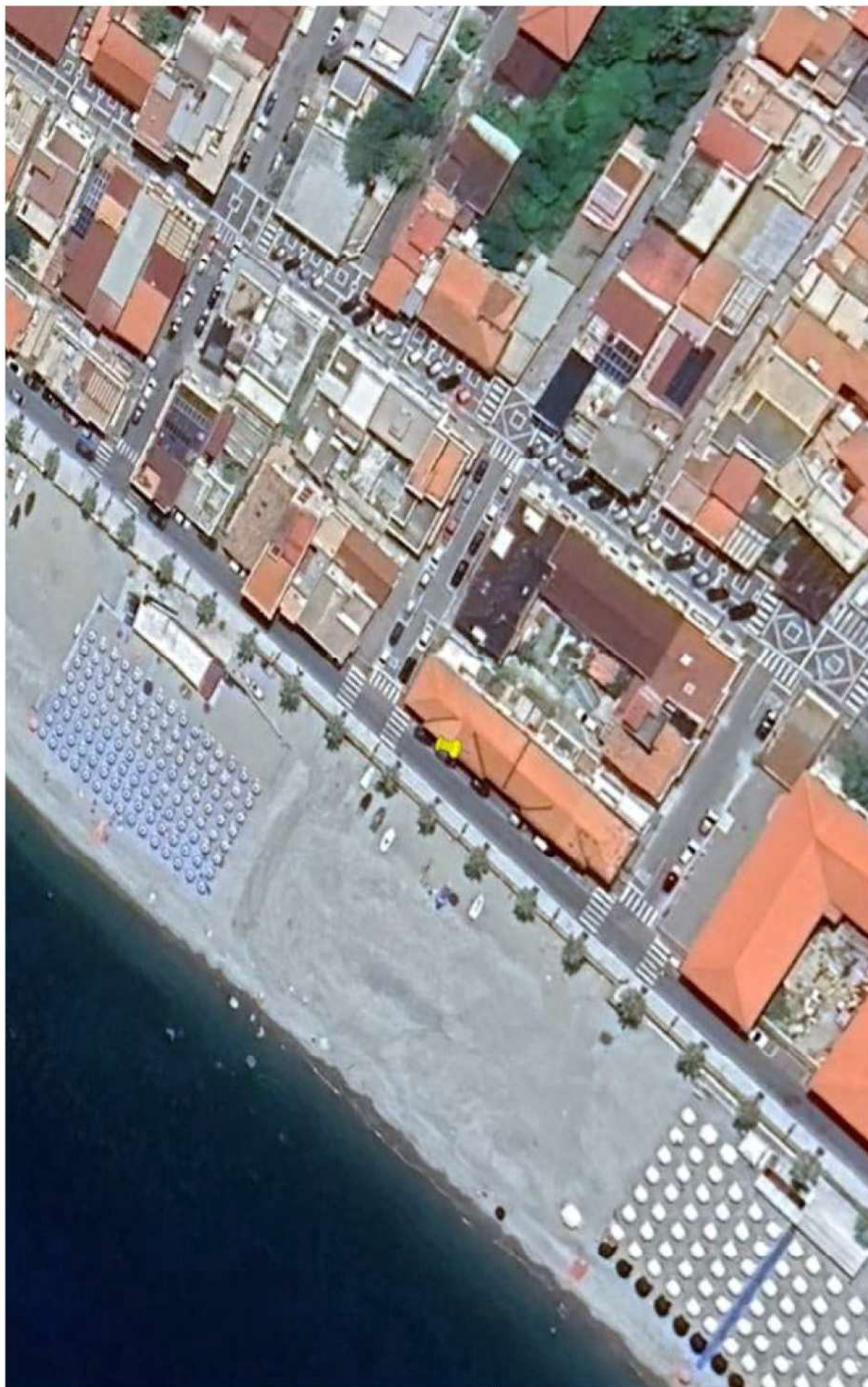
La superficie netta calpestabile dell'appartamento risulta di mq. 59,04

Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale:

Consistenze Foglio Part. Sub. Coeff. Conguaglio Sup.(mq.) Sup. comm. (mq)

Superfici locali principali	19	53	2	1,00	59,04	77,93
Balconi				0,20	7,44	1,48
						<u>TOTALE 79,41 Mq.</u>















ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 8000724000192840 VALIDO FINO AL: 10/12/2034



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio : **8**

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro : CTU

Dati identificativi

	Regione :	Calabria	Zona climatica :	B
	Comune :	Bagnara Calabria (RC)	Anno di costruzione :	1920
	Cod. Istat :	80007	Superficie utile riscaldata (m ²) :	60.00
	Indirizzo :	Via F. Turati n.41	Superficie utile raffrescata (m ²) :	0.00
	CAP :	89011	Volume lordo riscaldato (m ³) :	299.28
	Piano :	T - Interno	Volume lordo raffrescato (m ³) :	0.00
Coord. GIS : Lat : 38.2880555555556 ; Long : 15.8066666666667				

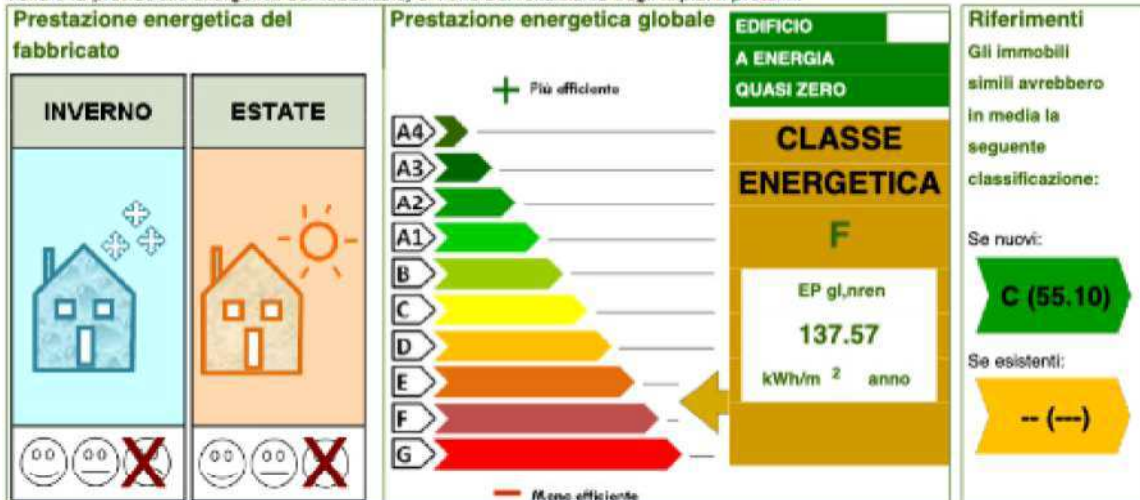
Comune catastale	Bagnara Calabria - A552	Sezione		Foglio	19	Particella	53
Subalterni	da 2 a 2	da		da		da	
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 8000724000192840 VALIDO FINO AL: 10/12/2034



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità' annua consumata in uso standard (specificare unità' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	3222.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 137.57 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	199.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 25.24 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Ollo combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 29.42 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massimo del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN5	Installazione Caldaia a condensazione	NO	4.0	F (103.88)	F 103.88 (kWh/m ² anno)




**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
 CODICE IDENTIFICATIVO: 8000724000192840 VALIDO FINO AL: 10/12/2034

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	299.28	m ³
S - Superficie disperdente	158.46	m ²
Rapporto S/V		0.5295
EPH,nd	24.39	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0310	-
YIE	0.3884	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.74 η_{H}	0.00	32.87
Climatizzazione estiva						η_{C}		
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2017	A552	energia elettrica	1.00	0.12 η_{W}	25.24	104.70
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CODICE IDENTIFICATIVO: 8000724000192840 VALIDO FINO AL: 10/12/2034



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	Organismo/Società
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Giuseppe Crucitti
Indirizzo	via Diego Vitrioli, 13
E-mail	giuseppe.crucitti81@gmail.com
Telefono	3498095918
Titolo	Architetto
Ordine / Iscrizione	Reggio Calabria/2731
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 06/11/2024
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 10/12/2024

Firma e timbro del tecnico



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 8000724000192840

VALIDO FINO AL: 10/12/2034

**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	----------------------	--	-----------------------	--	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolato conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



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;

La scrivente ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

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.

In riferimento all'immobile sito in Bagnara Calabria, viale Filippo Turati n.41.

L'unità immobiliare risulta essere accatastata presso il:

Catasto Fabbricati Comune Censuario di Bagnara Calabria

foglio	part.	sub.	cat.	rendita	quota
19	53	2	A3	€.242,73	

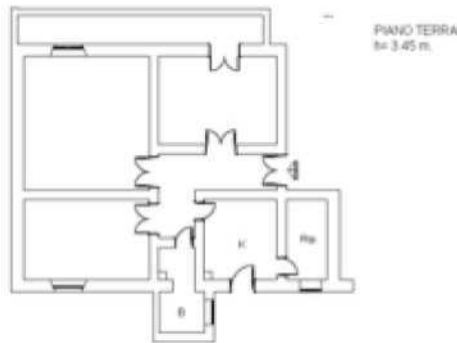
Non risulta depositata presso l'ufficio del NCEU Provinciale di Reggio Calabria la planimetria dell'immobile.

A tal proposito, la scrivente, di seguito e per come richiesto dal G.E., allega la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati Comune Censuario di Bagnara Calabria.



Data: 05/12/2024 - n. T118175 - Richiedente: SGRPQL71M06F112Q

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Calabria	Dichiarazione protocolla n. RC0169644 del 04/12/2024 Comune di Bagnara Calabria Viale Filippo Turati civ. 41	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 19 Particella: 53 Subalterno: 2	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Iscritto all'albo: Architetti Prov. Reggio Calabria N. 1754
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2024 - Comune di BAGNARA CALABRA(A532) - < Foglio 19 - Particella 53 - Subalterno 2 >
 VIALE FILIPPO TURATI n. 41 Piano T



Ultima planimetria in atti

Data: 05/12/2024 - n. T118175 - Richiedente: SGRPQL71M06F112Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/12/2024
Ora: 10:49:03
Numero Pratica: T124709/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/12/2024

Dati identificativi: Comune di **BAGNARA CALABRA (A552) (RC)**
Foglio **19** Particella **53** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 242,73**
Categoria **A/3^{ml}**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

Indirizzo: VIALE FILIPPO TURATI n. 41 Piano T

Dati di superficie: Totale: **79 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **76 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 04/12/2024 Pratica n. RC0169644 in atti dal 04/12/2024
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5162621.04/12/2024 VARIAZIONE PER
PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 169644.1/2024)

> **Dati identificativi**

Comune di **BAGNARA CALABRA (A552) (RC)**
Foglio **19** Particella **53** Subalterno **2**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BAGNARA CALABRA (A552) (RC)**
Foglio **19** Particella **53**

> **Indirizzo**

VIALE FILIPPO TURATI n. 41 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2024
Pratica n. RC0018561 in atti dal 21/02/2024
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18561.1/2024)





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/12/2024
Ora: 10:49:03
Numero Pratica: T124709/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/12/2024

Dati identificativi: Comune di **BAGNARA CALABRA (A552) (RC)**
Foglio **19** Particella **53** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 242,73**

Categoria **A/3ⁿⁱ**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

Indirizzo: VIALE FILIPPO TURATI n. 41 Piano T

Dati di superficie: Totale: **79 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **76 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 04/12/2024 Pratica n. RC0169644 in atti dal 04/12/2024
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5162621.04/12/2024 VARIAZIONE PER
PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 169644.1/2024)

> **Dati identificativi**

Comune di **BAGNARA CALABRA (A552) (RC)**
Foglio **19** Particella **53** Subalterno **2**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BAGNARA CALABRA (A552) (RC)**
Foglio **19** Particella **53**

> **Indirizzo**

VIALE FILIPPO TURATI n. 41 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2024
Pratica n. RC0018561 in atti dal 21/02/2024
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18561.1/2024)





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/12/2024
Ora: 10:49:03
Numero Pratica: T124709/2024
Pag: 3 - Segue

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 11

[REDACTED]

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
23/09/2020 Sede TDM Registrazione Volume 88888 n.
352505 - ALLINEAMENTO QUOTE POSSESSO
Voltura n. 15340.1/2022 - Pratica n. RC0111984 in atti
dal 15/09/2022

[REDACTED]



Quesito n. 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per come specificato al quesito n.1 non è stato possibile reperire alcuna documentazione riguardante lo strumento urbanistico vigente all'epoca di costruzione.

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.

Si precisa che la scrivente non ha riscontrato alcuna tipologia di abuso che possa incidere sulle cubature e sulla destinazione d'uso dell'immobile stesso. **Non avendo avuto la possibilità di verificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, la CTU, anche in considerazione delle tipologie di fabbricati confinanti, ritiene di poter affermare quanto sopra specificato. Si precisa, altresì, che l'unità immobiliare risulta essere priva di dichiarazione di agibilità/abitabilità.**

I costi da sostenere per l'ottenimento della sopracitata certificazione ammontano ad €. 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00), in quanto le modalità per l'ottenimento della dichiarazione sono le seguenti:

- **presentazione tramite portale SUE di CILA per manutenzione straordinaria;**



- **manutenzione impianti;**
- **ripristino intonaci e pitturazione;**
- **dichiarazione di fine lavori e conseguente SCA (segnalazione certificata agibilità)**

Il tutto redatto da tecnico abilitato.

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.

Non sono stati rilevati, sui beni pignorati, censo, livelli o usi civici.

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.

In riferimento all'immobile individuato:

- unità immobiliare sita in Bagnara Calabria (RC) viale Filippo Turati n.41 piano terreno identificato con i seguenti dati; sezione Bagnara Calabria, foglio di mappa 19 part.53 Sub 2, cat. A/3, vani 5, l'importo annuo delle spese di manutenzione e gestione risultano essere di Euro 1.200,00 circa.

Non risultano esserci procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Si precisa che non vi sono spese condominiali in quanto non si è mai costituito un condominio.

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.



In considerazione delle caratteristiche dell'immobile pignorato, lo stesso può essere venduto in unico lotto.

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.

L'immobile, di cui alla presente relazione, è pignorato per quota parte per come specificato in risposta al quesito **n.1**. La scrivente ha constatato che non è possibile la divisione per quota parte e, conseguentemente, la stima deve riguardare l'intero bene.

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.

L'immobile risulta non occupato anche in considerazione del cattivo stato di conservazione.

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'immobile risulta non occupato.

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.

Non risulta che sul fabbricato gravino vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico o di altro genere. Non sono stati rilevati diritti demaniali, di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

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. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.

Di seguito si forniscono i valori dell'immobile oggetto di pignoramento.



Il metodo di stima ha comportato la ricerca del valore al mq. di superficie degli immobili sulla base del confronto col valore di mercato di analoghe aree della zona, essa ha comportato ricerche sul valore di mercato presso le aziende di compravendita e confrontando i valori di costruzione e di vendita nell'ultimo periodo. Dunque, in generale, il valore commerciale degli immobili può variare da luogo a luogo ed anche nell'ambito dello stesso luogo, il tutto è regolato da alcuni fattori caratteristici dell'oggetto di valutazione, detti fattori sono di due tipi: *intrinseci* ed *estrinseci*.

Fra i primi possiamo considerare la conformità, le condizioni climatiche, l'aspetto estetico del fabbricato, giardini o corti annessi, fra i secondi possiamo citare la salubrità dei luoghi, l'ubicazione rispetto a strade, piazze, o altre vie di comunicazione, la presenza o meno e l'efficienza di servizi pubblici che servono la zona quali ad esempio trasporti collettivi, acqua, luce, gas, telefono.

Per maggiore completezza, e per come richiesto dal G.E., la scrivente ha provveduto alla ricerca presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dei valori di mercato minimi e massimi della zona presa in esame (B1) che vanno da Euro 620,00 (min.) a Euro 930,00 (max.) per metro quadrato (anno 2024 1° semestre). Da ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari i valori di mercato minimi e massimi, alla data attuale, della zona presa in esame che vanno da Euro 700,00 (min.) a Euro 1.820,00 (max), Il canone di locazione, in base ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), potenzialmente detraibile dal bene può essere quantificabile in € 2,30 (min.) a € 3,20 (max.) per metro quadrato. I valori che le Agenzie Immobiliari quantificano per la locazione vanno da € 3,70 (min.) a € 4,48 (max.) per metro quadrato.

In considerazione di quanto sopra specificato il canone di locazione, a parere della scrivente, risulta essere di €. 350,00 mensili. La scrivente, precisa che, in considerazione della posizione dell'unità immobiliare, malgrado le cattive condizioni d'uso, nei mesi estivi il canone di locazione può subire notevoli aumenti in misura variabile tra i 700,00/1.000,00 Euro per mese.



All'immobile oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari a 750,00 €/mq che rappresenta un valore medio attribuibile all'unità immobiliare in esame in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- a. tipologia edilizia e dimensionale;
- b. caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- c. dotazione di spazi, impianti e servizi.

Tenendo conto delle considerazioni sopra menzionate, e delle condizioni dell'immobile, si può affermare che il più probabile valore di mercato del bene pignorato è di:

A) Immobile destinato a civile abitazione

(sezione Bagnara Calabria, foglio di mappa 19 part.53 Sub 2, cat. A/3, vani 5.)

Superficie commerciale totale:	<i>mq. 77,93</i>
Superficie balconi (7,44*20%)	<i>= mq. 1,48</i>
Totale	mq. 79,41
V= Sup. lorda mq. 79,41 x €/mq. 750,00	= € 59.557,50
Coefficiente di vetustà (V*0,85)	= € 47.646,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per i vizi (10%)	= € 4.764,60
Redazione di certificazione agibilità	= € 2.500,00
<u>Valore commerciale netto</u>	<u>€ 40.381,40</u>
Spese per inserimento planimetria NCEU	€ 500,00
Redazione APE	€ 250,00
Pertanto il valore finale dell'immobile pignorato, sommando le spese sopra elencate, risulta essere di:	
<u>VALORE COMMERCIALE</u>	<u>€ 41.131,40</u>

Si arrotonda.

€ 41.131,00



Quindi, l'importo finale della stima del più probabile valore di mercato della quota indivisa pignorata, corrispondente ad 1/8 dell'intera unità immobiliare è pari a:

€. 5.141,37 (EURO cinquemilacentoquarantuno,37)

Quesito n. 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..

Per come precisato in risposta al quesito n. 11 l'immobile non è occupato.

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che **il valore di stima richiesto**, con riferimento alla data corrente, può ritenersi:

- **Piena proprietà della quota di 1/8 di immobile destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Bagnara Calabria (RC), viale Filippo Turati n. 41 posto al piano terreno di un immobile ad un piano (due f.t.) riportato al NCEU del Comune di Bagnara Calabria al**



foglio di mappa 19 particella 53 sub 2 confinante con, altro Subalterno e Viale Filippo Turati.

con prezzo a base d'asta **€. 5.141,37 (EURO cinquemilacentotrenta,37)**

Di seguito si riassumono i dati essenziali al fine di consentire una visione immediata del bene pignorato da sottoporre a vendita:

Generalità unità immobiliare adibita a civile abitazione

Tipologia appartamento

Dati catastali

sezione urbana di Bagnara Calabria foglio di mappa 19 Part.IIa n. 53 Sub 2

Categoria A/3 Rendita €. 242,73

Ubicazione Comune di Bagnara Calabria (RC) viale Filippo Turati n.41

Confini Altri Sub. viale Filippo Turati

Stato di conservazione Cattivo

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita sono:

A. Trascrizione del 20/05/2024 Reg.Part.n. 7598 Reg.Gen. 9138 Tribunale di Reggio Calabria atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili

La sottoscritta C.T.U., con la presente relazione, che si compone di n. 48 pagine, ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto, rimane comunque a disposizione del Signor Giudice per eventuali chiarimenti. La presente relazione viene trasmessa in Cancelleria.

Reggio Calabria 02/01/2025

IL C.T.U.

Arch. Emanuela Saladino

