

TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO CALABRIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Reggio Calabria

G. E. Dott.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. RG 82/2023

INCARICO ALL'ESPERTO STIMATORE

art. 173/bis disp. att. cod. proc. civ.

RELAZIONE E STIMA

Creditore: *Omissis*

Debitori: *Omissis; Omissis*

L'esperto incaricato

Arch. _



INDICE:

PREMESSA.....	Pag. 2
OPERAZIONI PRELIMINARI	Pag. 2
RISPOSTE AI QUESITI	Pag. 4
QUESITO 1	Pag. 4
QUESITO 2	Pag. 6
QUESITO 3	Pag. 19
QUESITO 4	Pag. 20
QUESITO 5	Pag. 22
QUESITO 6	Pag. 23
QUESITO 7	Pag. 31
QUESITO 8	Pag. 31
QUESITO 9	Pag. 31
QUESITO 10	Pag. 32
QUESITO 11	Pag. 32
QUESITO 12	Pag. 33
QUESITO 13.....	Pag. 34
QUESITO 14	Pag. 35
QUESITO 15	Pag. 50



PREMESSA

In data 5 gennaio 2024, il sottoscritto architetto *Omissis Omissis*, iscritto al n. xxx dell'Albo degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria e al N. xxx dell'Albo dei CTU del Tribunale di Reggio Calabria, ha ricevuto via PEC la notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012 con la quale veniva nominato esperto del giudice nella **procedura esecutiva immobiliare N. 82/2023 R.G.E.** e con la quale inoltre l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. xxxxxxxx xxxxxxxx, disponeva l'accettazione dell'incarico e il compimento del giuramento da parte dell'esperto.

Con la stessa notifica il giudice assegnava i quesiti relativi al procedimento e autorizzava l'esperto ad accedere a tutta la documentazione concernente gli immobili oggetto di esecuzione *“ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso di Comune, Catasto, Agenzia delle Entrate, amministratore del condominio e a tutte le eventuali dichiarazioni necessarie all'elaborazione della perizia di stima”*. Autorizzava inoltre l'esperto ad estrarre copia *“di quanto ritenuto necessario ai fini della perizia, non operando, nel caso di specie, le limitazioni previste in tema di trattamento dei dati personali”*.

Il giudice altresì, autorizzava l'esperto a richiedere al Comune di competenza, il *“Certificato Storico di Residenza”* relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto pertanto, dopo aver preso visione degli elementi di causa e dei quesiti demandati all'esperto, non avendo rilevato in essi alcuna situazione di conflittualità o di incompatibilità di tipo personale o altrimenti riferita al proprio ruolo di funzionario della Pubblica Amministrazione, dopo aver ottenuto la necessaria e obbligatoria autorizzazione dalla propria Amministrazione di appartenenza, contestualmente depositata agli atti del procedimento, ha accettato l'incarico assegnatogli prestando giuramento in forma telematica e depositandone copia, a mezzo pec, al Tribunale di Reggio Calabria.

Rilevato infine il buon esito della procedura d'incarico, il sottoscritto, al fine di predisporre il proprio rapporto peritale e rispondere in modo esaustivo a quanto disposto dal giudice, procedeva ad una attenta lettura e ad una approfondita analisi dei quesiti ad esso demandati. Preso atto di quanto richiesto, il sottoscritto ha dato quindi avvio alle sottostanti operazioni preliminari al fine di portare a compimento l'incarico entro i termini assegnati.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Per un corretto adempimento del mandato affidatogli lo scrivente, dopo una attenta analisi dei quesiti e dopo aver esaminato in via preliminare gli atti prodotti dalle parti, ha dato avvio alle operazioni peritali di rito, *“verificando, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.”*



Accertata quindi la presenza e la completezza della suddetta documentazione depositata nel fascicolo telematico, lo scrivente ha dato seguito alle successive operazioni peritali, consistenti nel reperire ulteriore documentazione presso gli Enti e gli Uffici preposti (Ufficio Provinciale Territorio e Servizi di Pubblicità Immobiliare, Uffici Territoriali dell’Agenzia delle Entrate, Ufficio Tecnico comunale) e nell’effettuare i sopralluoghi, sia all’interno che all’esterno del bene staggito, nel corso dei quali sono stati eseguiti accurati rilievi metrici e fotografici al fine di descrivere dettagliatamente l’immobile pignorato e lo stato dei luoghi, effettuando contestualmente diversi raffronti e verifiche attraverso la documentazione catastale in precedenza estratta allo scopo.

Verosimilmente, già in sede di primo accesso all’immobile, effettuato insieme al custode giudiziario in data 25/01/2024, è stata riscontrata una notevole differenza, tra la documentazione presente nella Banca Dati dell’Ufficio Provinciale Territorio e lo stato dei luoghi, sia per l’immobile che del relativo contesto.

Tale condizione ha reso necessario un immediato accesso agli atti presso il Comune di Africo, avvenuto in data 01/02/2024, ma rivelatosi ad ogni modo del tutto infruttuoso allo scopo, in quanto, come relazionato più approfonditamente in seguito, in risposta al corrispondente quesito, presso il Comune di Africo non risultano conservati documenti progettuali e tecnici relativi all’immobile pignorato, né ai fabbricati realizzati nello stesso periodo di costruzione del bene oggetto di stima.

Il centro urbano di Africo Nuovo infatti, nella sua quasi totalità, risulta realizzato su Direttive del Ministero dei Lavori Pubblici, tramite l’intervento diretto del Genio Civile, in virtù della cosiddetta “*Legge Speciale Calabria*” che, a seguito di alcuni eventi calamitosi avvenuti nei primi anni 50, ha previsto il trasferimento dei vecchi centri abitati di Africo e Casalnuovo distrutti dalle alluvioni, nella posizione geografica attuale destinata al nuovo centro abitato, denominato appunto Africo Nuovo.

Per quanto sopra, le ricerche della documentazione relativa alle autorizzazioni edilizie e agli elaborati progettuali del bene pignorato, sono state spostate presso gli Uffici dell’ex Genio Civile e da questi, successivamente, all’Archivio di Stato, presso il quale ad oggi risultano conservati definitivamente i fascicoli residuali riguardanti il trasferimento dell’abitato di Africo.

La ricerca del fascicolo specifico riguardante il bene pignorato, si è rivelata ad ogni modo molto difficoltosa sin dal primo accesso agli atti, al quale sono seguiti, necessariamente, una serie di ulteriori accessi che si sono protratti sino al 1/03/2024.



L'imprevisto aumento dei tempi di ricerca della documentazione urbanistica e progettuale, necessaria e fondamentale per stabilire la conformità o meno dell'immobile in stima e la necessità inoltre, di provvedere ad un più accurato rilievo per la predisposizione di una nuova planimetria dell'immobile, più rispondente allo stato dei luoghi e necessaria per la presentazione in Catasto della variazione riscontrata, hanno indotto il sottoscritto a richiedere al giudice adito, una proroga per il deposito della perizia di stima. Proroga che una volta accolta, ha previsto lo spostamento del deposito e dell'udienza di ulteriori 60 gg. rispetto al termine stabilito in precedenza.

Per tutto quanto in premessa e al termine di tutte le operazioni descritte, il sottoscritto CTU è stato quindi in grado di produrre la presente relazione, redatta fornendo una compiuta, schematica e distinta risposta ad ogni singolo quesito, come esposto di seguito.

RISPOSTE AI QUESITI.

Quesito n. 1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (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 e, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposte al Quesito 1:

a) ***La documentazione prevista dall'art. 567, co. 2 c.p.c., risulta depositata nel fascicolo telematico della procedura esecutiva in essere e risulta completa.***

Come espressamente richiesto dal giudice, lo scrivente ha dato avvio al proprio mandato verificando, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione prevista dall'art. 567, comma 2 c.p.c., depositata dal creditore pignorante.

A seguito di tale verifica, effettuata sulla scorta della documentazione depositata nel fascicolo telematico del procedimento e degli ulteriori controlli effettuati dal custode giudiziario in data 03/05/2024, è emerso che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito del *Certificato Notarile* attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;



- Il creditore ha provveduto contestualmente al deposito di un estratto di mappa catastale nel quale risulta correttamente identificata la particella che individua il bene pignorato.

In merito all'identificazione catastale del bene pignorato inoltre, si dà atto che il Notaio, nel Certificato depositato agli atti, ha eseguito una precisa ed attenta disamina delle variazioni di identificativo catastale intervenute a seguito della **Variazione Territoriale del 12/11/2004 n. 2551.1/2004**, con la quale al Catasto Fabbricati sono stati variati d'ufficio gli originari numero di foglio e particella catastale e contestualmente è stata effettuata la subalternazione del numero principale.

Per quanto sopra si può affermare che **la documentazione prevista dall'art. 567, co. 2 c.p.c., risulta completa.**

- b) In merito alle *iscrizioni e alle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito*, una volta definito l'aspetto relativo alla completezza della documentazione agli atti e sulla scorta di quest'ultima, in particolare del Certificato Notarile, è stato possibile predisporre il sottostante *elenco delle formalità riguardanti l'immobile pignorato*:

1. **IPOTECA VOLONTARIA n. XXXX del XX/XX/XXXX:**

Nota di iscrizione

Registro generale n. XXXXX

Registro particolare n. XXXX presentazione n. xx del xx/xx/xxxx

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxxx (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale);

contro: *Omissis*, nato a _____ il _____ e *Omissis*, nata a _____ il _____;

per: Euro _____ di cui Euro _____ per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto pubblico notarile a rogito _____, Notaio in _____, in data _____ rep. _____;

2. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. xxxxx del xx/xx/xxx:**

Nota di trascrizione

Registro generale n. xxxxx

Registro particolare n. xxxxx presentazione n. xx del xx/xx/xxxx

a favore: xxxxxx xxxx xxx con sede in Xxxx, (richiedente: XXXXXXXXXXXXXXXX X XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXX XXXXX N. XX XXXXXX);



contro: *Omissis*, nato a *Omissis* il *Omissis* e *Omissis*, nata a *Omissis* il *Omissis*;

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Reggio Calabria in data *Omissis*, rep. *Omissis*.

Le sopra elencate formalità sono state riscontrate dal Notaio incaricato dal creditore, il quale, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria, ha dichiarato, assumendosene la piena responsabilità, che l'immobile oggetto di attestazione, **a tutto il 11/12/2023**, ad eccezione delle sopra indicate formalità, *risultava libero da pesi, oneri, vincoli, e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri*;

- c) ***La mappa catastale che identifica il bene riguardo i dati censuari, posizione e confini, risulta depositata in appendice al Certificato Notarile.***

Ad ogni modo, poiché la mappa depositata, estratta on line attraverso la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, risulta acquisita in formato ridotto rispetto all'originale, lo scrivente CTU, al fine di identificare al meglio le dimensioni e la posizione del fabbricato rispetto e quelli confinanti, ha provveduto ad estrarre ulteriore copia della stessa, in scala originale e completa di foglio limitrofo.

Quest'ultima planimetria viene depositata in allegato al presente elaborato peritale;

- d) Il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella XXX del foglio XX del Comune di Africo, è stato richiesto direttamente presso l'Ufficio Tecnico comunale nel corso del secondo accesso agli atti, avvenuto in data 10/04/2024. Tale documento, inviato a mezzo pec, è stato ricevuto dal sottoscritto in data 12/04/2024.

Con il suddetto certificato, recante il n. 4/2024 di Registro ed il N. 2819 di Protocollo, viene certificato che, *la particella XXX del foglio XX del Comune di Africo*, con riferimento al vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente Regione Calabria n. 1048 del 27/04/1990, risulta avere una destinazione urbanistica di tipo omogeneo **“A” - CENTRO STORICO**.

Nello stesso documento sono contenute le prescrizioni relative agli indici di Zona, alle destinazioni ammesse e alle modalità di attuazione, alle caratteristiche edilizie e alle distanze da rispettare nelle nuove edificazioni.

Nel suddetto certificato infine viene specificato che, ***per la Zona Omogenea A non sussistono Vincoli Inibitori per l'edificazione.***

Quesito n. 2

descrive, 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;

Risposte al Quesito 2:

La seguente descrizione dell'immobile pignorato si esegue sulla scorta delle informazioni reperite in loco e sulla base dei rilievi metrici e fotografici eseguiti nel corso dei diversi sopralluoghi effettuati sui luoghi di causa, previo avviso ai debitori esecutati.

Il primo accesso al bene pignorato è avvenuto in data 25/01/2024 ed è stato effettuato in maniera congiunta con il custode giudiziario, Avv. X. XXXXX, presente al sopralluogo la sola Sig.ra *Omissis* quale debitore, come da verbale di accesso.

In merito al presente quesito si specifica che, già in sede di primo accesso, si è constatata una diversa disposizione degli ambienti interni rispetto alla planimetria catastale in atti ed inoltre, è stata accertata la presenza di alcuni volumi edilizi non rappresentati nella stessa. Raccolte pertanto le dichiarazioni in merito da parte della sig.ra *Omissis* e constatata la necessità di un accurato rilievo al fine di redigere una nuova planimetria del bene più rispondente allo stato dei luoghi, è stato concordato con la sig.ra XXXXXXX, un successivo sopralluogo all'immobile, al fine di eseguire i rilievi metrici e fotografici necessari.

Il secondo accesso all'immobile, effettuato unitamente al tecnico ausiliario nel frattempo autorizzato dal giudice e appositamente convocato come supporto alle operazioni di rilievo, è avvenuto in data 26/03/2024, alla presenza della sola sig.ra *Omissis*.

Nel corso del secondo sopralluogo, contestualmente all'esecuzione dei rilievi metrici, sono stati effettuati dei rilievi fotografici più dettagliati al fine di documentare nei particolari alcune problematiche già riscontrate nel precedente sopralluogo, dovute ad infiltrazioni di umidità da risalita presenti in alcuni ambienti al Piano Terra.

Pertanto, a seguito di quanto riscontrato sui luoghi, in base alle risultanze della documentazione acquisita e sulla scorta dei rilievi metrici e fotografici eseguiti nel corso dei suddetti sopralluoghi, si espone quanto segue:



a) Descrizione dell'immobile:

• Individuazione toponomastica dell'immobile.

L'immobile pignorato risulta individuato attualmente con i seguenti dati toponomastici:

Comune: **Africo Nuovo;**

indirizzo: **Via Xxx Xxx n. xx;**

piano: **Terra e Primo;**

scala e interno: *non presenti.*

Il bene pignorato corrisponde ad una abitazione di tipo economico a due piani fuori terra, ubicata in via Xxx Xxx n. xx del Comune di Africo Nuovo.

L'attuale indirizzo, in precedenza già "via Xxx xxx" (snc), ha sostituito definitivamente l'originario toponimo "via Xxxxx" (snc) a seguito della variazione toponomastica Protocollo N. RC0102489 del 16/08/2022 effettuata dall'ufficio competente.

L'immobile inoltre, ha accesso diretto dalla suddetta via, pertanto risulta privo di ulteriori dati toponomastici relativi a scale e numeri d'interno.

--	--

• Caratteristiche interne ed esterne.

L'immobile risulta realizzato nell'anno 1962 con la tipologia edilizia cosiddetta "a schiera" e presenta le caratteristiche costruttive tipiche dell'edilizia economica-popolare, come il restante comparto edificatorio in cui lo stesso ricade.

Il fabbricato è stato realizzato con una struttura portante in muratura a due piani fuori terra e presenta una copertura piana a terrazzo non praticabile.

Il manufatto ha una forma regolare di tipo quadrangolare, con un fronte di 9,00 mt ed una profondità variabile da 8,00 a 10,00 mt., per un totale di circa 80,00 mq. di superficie lorda al piano terra e di 60,00 mq. circa, al piano primo.

I muri laterali, in virtù della tipologia edilizia adottata, risultano realizzati a muro cieco e addossati ai fabbricati adiacenti.



Sul fronte anteriore, al piano terra, oltre al portone d'ingresso in metallo, è presente una sola finestra a doppio infisso di medie dimensioni, dotata di persiana in monoblocco.

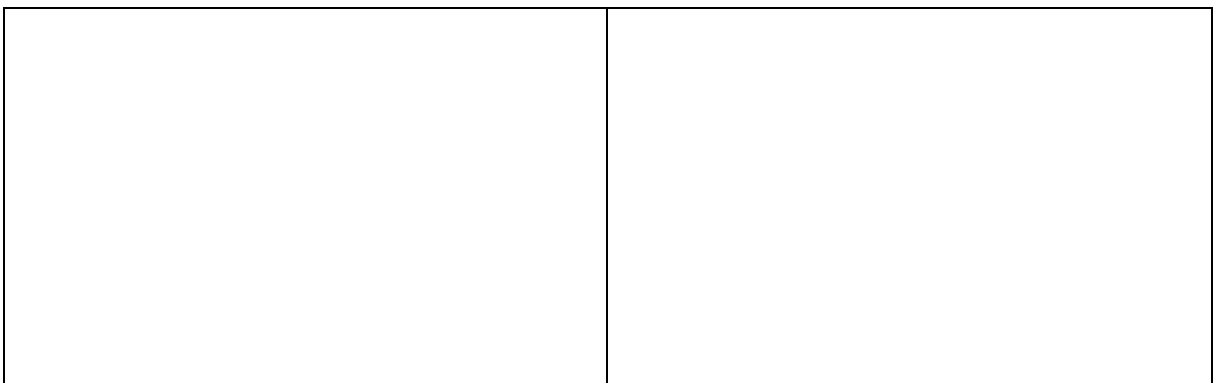
Al primo piano è presente un balcone con parapetto in muratura, avente una dimensione totale di 0,90 x 7,00 mt., con una superficie totale lorda di circa 6,30 mq.

Al suddetto balcone si accede da una sola delle stanze al piano, essendo l'altra stanza dotata di sola finestra. Gli infissi al primo piano sono di uguale materiale e colore di quelli presenti al piano terra in quanto sostituiti nello stesso periodo.

La rifinitura del prospetto anteriore è costituita da semplice intonaco in malta di calcestruzzo non colorato e trattato semplicemente a fratazzo, il quale, insieme ai motori arrugginiti dell'impianto di condizionamento ormai datato, esposti sul fronte principale, conferisce al fabbricato una immagine generale di incuria e degrado.

L'accesso all'abitazione avviene dalla prospiciente via Xxx Xxx, dalla quale, superato un piccolo dislivello costituito da due gradini, si accede direttamente ad un ampio vano posto all'ingresso e da questi, attraverso un comodo disimpegno, alla restante zona giorno, costituita essenzialmente da un ripostiglio e da un bagno di servizio con lavanderia.

Il vano principale, di circa 8,00 mt. x 4,00 mt. viene attualmente utilizzato come ingresso-soggiorno nella parte adiacente l'accesso e come cucina/pranzo nella parte più riservata della stanza. L'ambiente è arredato con pochi elementi essenziali, ovvero un solo divano, un tavolo da pranzo ed un mobile cucina attrezzata a parete. Lo spazio libero tra i pensili e le basi della cucina risulta piastrellato con mattonelle in ceramica, mentre, sul lato opposto del vano, la parete di fondo risulta rifinita con carta da parati. Le restanti pareti, ad eccezione di alcune parti rifinite con elementi di arredo realizzate in pietra e carta da parati, risultano tinteggiate con pittura lavabile.



La pavimentazione risulta realizzata con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro e si estende a tappeto, con la stessa fattura, per l'intera zona giorno, ad eccezione del solo bagno lavanderia nel quale le piastrelle cambiano solo nella dimensione.



I vani accessori, ovvero, disimpegno, ripostiglio e corpo scala, presentano la stessa pavimentazione del vano principale e le pareti, allo stesso modo, risultano tinteggiate con pitture ecologiche lavabili.

Il bagno lavanderia risulta discretamente ampio e dotato di tutti i sanitari di base, oltre ad una doccia con box in plexiglas di comode dimensioni. Le pareti del bagno risultano piastrellate sino all'altezza di circa 2,20 mt.

Il vano wc-lavanderia inoltre, presenta una finestra ad un solo battente, la quale si affaccia su un angusto cortiletto posto sul retro dell'abitazione, sormontato da un imponente muro di contenimento. I materiali e il colore dell'infisso sono uguali a quelli del fronte principale.

La climatizzazione degli ambienti della zona giorno è garantita solo per il vano principale, nel quale risultano collocati una stufa a pellet ed un impianto di climatizzazione.

Dal disimpegno della zona giorno inoltre, mediante una comoda e ampia scala in conglomerato cementizio armato, si accede al primo piano, a sua volta adibito interamente a zona notte.

Il corpo scala, anch'esso rifinito con la stessa pavimentazione e gli stessi materiali utilizzati nel resto dell'abitazione, si sviluppa su tre rampe, atte a coprire l'intera altezza del piano terra, per un totale di 3,20 mt. compreso il solaio di piano.

La zona notte è composta essenzialmente da due ampie camere da letto di circa 16 mq. ciascuna e da un comodo bagno avente dimensioni di 2,40 mt. x 2,40 mt. circa, il tutto disimpegnato da un ampio spazio antistante la scala, il quale costituisce un tutt'uno con il pianerottolo di arrivo della stessa.

Le camere, come già accennato, hanno una forma regolare e risultano rifinite con gli stessi materiali e caratteristiche della zona giorno. Dalla camera matrimoniale avviene l'unico accesso al balcone, ultimato nella sola pavimentazione e nel bordo del parapetto, mentre nell'attigua cameretta è presente una sola finestra anch'essa di media dimensione.

Gli infissi esterni delle due stanze, come quelli del bagno, presentano la stessa fattura e gli stessi materiali di quelli della zona giorno.

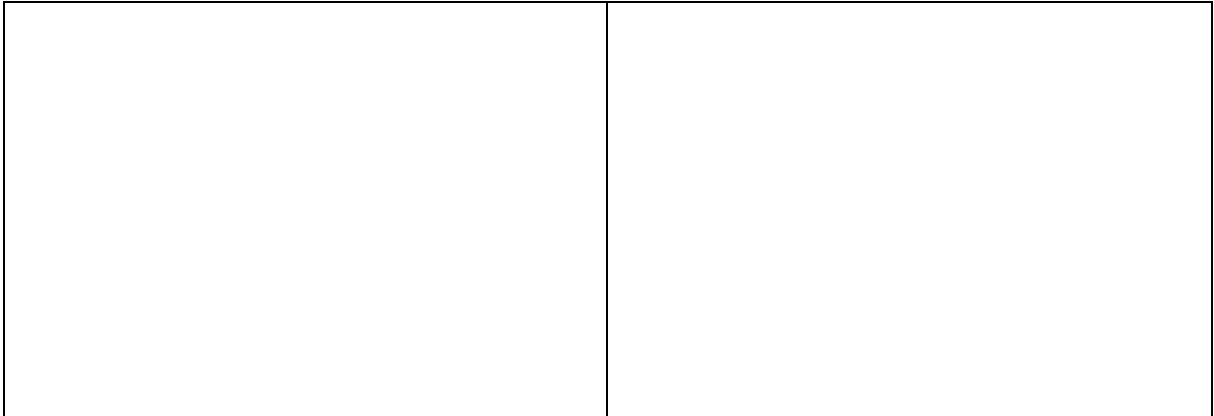
Le pareti delle stanze e del disimpegno sono tinteggiate con pitture lavabili mentre quelle del bagno sono piastrellate sino all'altezza di circa 2,20 mt.

I materiali utilizzati per la rifinitura del bagno sono di buona qualità e non presentano segni di usura o di degrado. A tal proposito si evidenzia che l'accessorio vasca utilizzato per questo bagno, pur presentando la forma tondeggianti di una vasca idromassaggio, non è



dotato della rubinetteria e degli impianti adatti e necessari al suo funzionamento come idromassaggio.

Da segnalare infine in merito al presente vano bagno, la scelta discutibile di realizzare o comunque di continuare a detenere all'esterno dello stesso, un manufatto precario, attualmente utilizzato come locale di sgombero, il quale, poiché addossato alla parete esterna del bagno ne oscura l'unica finestra presente, vanificando le funzioni principali della stessa di illuminazione e ventilazione per il ricambio d'aria.



Dal disimpegno infine, si accede direttamente ad un piccolo terrazzino a livello che in origine presentava dimensioni pari a 2,65 mt. x 4,50 mt., per un totale di circa 12,00 mq. di superficie.

Ad oggi il suddetto terrazzino risulta occupato per oltre metà della precedente superficie, dal manufatto precario descritto in precedenza.

Tale manufatto, realizzato senza autorizzazioni, è costituito da semplici laterizi a vista, murati a taglio in doppia fila e legati fra loro con malta di calcestruzzo.

La copertura dello stesso è costituita da semplice lamiera zincata di tipo ondulato, posta sopra assi di legname di piccolo spessore a sezione quadrangolare che non ne garantiscono la stabilità, in quanto semplicemente “appoggiate” alla muratura perimetrale, senza un cordolo di coronamento.

Il vano così realizzato, utilizzato allo stato attuale come locale di sgombero, risulta inoltre privo di veri e propri infissi in quanto quelli attualmente posti in opera, sono costituiti da materiali di risulta, ovvero assi da carpenteria già utilizzate, tagliate a misura e inchiodate a formare un telaio, nel quale infine risultano inserite semplici reti metalliche a maglia stretta.

L'accesso allo sgabuzzino avviene unicamente dal terrazzino descritto in precedenza, la cui dimensione attuale, a seguito della costruzione del manufatto, si è ridotta a soli 1,75 mt di larghezza, per una superficie totale residua di soli 4,60 mq.



La facciata posteriore dell'immobile, sul cui terrazzino "troneggia" il manufatto abusivo, nel complesso si presenta in cattivo stato di conservazione, in quanto, oltre al suddetto sgabuzzino, mai ultimato e inoltre versante in stato di completo abbandono, sono presenti nella stessa, segni evidenti di umidità, crepe e parti di cornicione distaccate.

Inoltre, in merito allo stato d'uso e manutenzione generale dell'immobile, si evidenzia che nel corso dei due distinti sopralluoghi, al piano terra, sono stati rilevati chiari segni di umidità da risalita in diversi ambienti della zona giorno, ed in particolare nella zona pranzo, nel disimpegno e nel corpo scala. Tale problematica, evidenziata anche nella documentazione fotografica allegata, secondo quanto dichiarato dalla stessa sig.ra XXXXXXX continua a ripresentarsi periodicamente, nonostante i consistenti i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nelle fondazioni subito dopo l'acquisto dell'immobile, i quali hanno comportato tra l'altro l'eliminazione e la sostituzione della pavimentazione originaria. Secondo quanto dichiarato dalla sig.ra XXXXXXX inoltre, la formazione delle muffe che causa il distacco ed il deterioramento della tinteggiatura, si ripresenta dopo circa un anno dall'esecuzione di eventuali opere di manutenzione e ripristino.

--	--

Per quanto sopra descritto, lo stato d'uso e manutenzione del fabbricato può essere definito come "discreto-buono", in riferimento agli ambienti interni e alle strutture e come "sufficiente-scarso", riguardo le facciate e la copertura.

• Superficie calpestabile.

La superficie utile o calpestabile dell'immobile, intesa come la superficie calcolata al netto dei muri perimetrali e delle tramezzature interne, è stata calcolata dallo scrivente sulla scorta della planimetria allegata alla presente, redatta dallo stesso in base ai rilievi effettuati in sopralluogo.

A valle delle suddette operazioni le superfici utili del cespite oggetto di pignoramento, distinte anche per piano e funzione, sono state quantificate come di seguito:



Superfici utili residenziali al Piano Terra

- vano cucina-soggiorno = mq. 32,00
- vano ripostiglio = mq. 4,75
- vano wc-lavanderia = mq. 6,10
- spazi di disimpegno = mq. 5,85

Totale superficie utile residenziale al P T = mq. 48,70

Superfici utili residenziali al Piano Primo

- vano camera = mq. 18,00
- vano matrimoniale = mq. 17,00
- vano bagno = mq. 5,75
- spazi di disimpegno = mq. 6,55

Totale superficie utile residenziale al P I = mq. 47,30

Superfici utili balconi, terrazzo e locale accessorio al Piano Primo

- balcone = mq. 5,00
- terrazzo = mq. 4,60
- sgabuzzino esterno = mq. 6,10

Totale superficie utile aree scoperte e accessori al P I = mq. 15,70

Per quanto sopra, si ha:

Totale superficie utile residenziale = mq. 96,00

Totale superficie aree scoperte e accessori = mq. 15,70

• *Confini e dati catastali attuali.*

I dati e i confini catastali del bene pignorato sono stati individuati con l'ausilio della mappa e delle visure catastali aggiornate, nelle quali i suddetti dati risultano identificati come di seguito:

- a) Con riferimento alla visura catastale aggiornata, al Catasto Fabbricati il bene pignorato risulta censito attualmente con i seguenti dati:

Dati identificativi: Comune di **AFRICO** (A065) (RC)

Foglio **xx** particella **xxx** subalterno **x**

Classamento:

Rendita: **Euro 325,37**

Zona censuaria **2**;

Categoria **A/3**, classe **1**, consistenza **6 vani**;

Indirizzo: VIA XXX XXX n. xx Piano T-1;



Dati di superficie: Totale **148 m²**; Totale escluse aree scoperte: **145 m²**.

b) Con riferimento alla mappa catastale attuale e al Nord cartografico, il cespite risulta confinare:

a Sud: con la **Via XXXXXX**;

a Ovest: con la **particella xxx**, al Catasto Fabbricati intestata ad altra ditta;

a Nord: con la **particella xxx**, intestata al Catasto Terreni al DEMANIO DELLO STATO RAMO LAVORI PUBBLICI;

a Est: * rispetto all'attuale mappa catastale, confinante con la citata particella 885.

* Nello stato di fatto, confinante con fabbricato adiacente, individuato al **civico n. xx della Via xxx xxx**, non riportato in mappa, quindi privo di particella, presumibilmente per errato o incompleto accatastamento.

• *Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

In merito alla presente verifica si evidenzia che il bene pignorato consiste in una abitazione monofamiliare indipendente, non inclusa quindi in fabbricati condominiali o comparti edificatori dotati di parti comuni.

Per il bene pignorato pertanto, non si riscontrano pertinenze, accessori o altre parti comuni a cui possano essere ricondotte eventuali quote millesimali di possesso attinenti allo stesso.

b) Caratteristiche strutturali, rifiniture e impianti:

Le caratteristiche strutturali dell'immobile, corrispondenti a quelle originarie dal momento della sua realizzazione, sono state dedotte dall'esame degli Elaborati Grafici di progetto, dalle Relazioni Tecniche inerenti lo stesso e dai relativi Computi Metrici a corredo, il tutto rintracciato presso l'Archivio di Stato di Reggio Calabria, in quanto nessun'altra documentazione a riguardo risulta reperibile presso il Comune di Africo o presso altri Enti competenti.

Dall'esame della suddetta documentazione si evince che:

- Le fondazioni sono state realizzate in conglomerato cementizio dosato a Kg. 200 di cemento, dello spessore di cm. 65 ed una profondità di mt. 1,70;
- Lo scavo delle fondazioni è stato riempito con vespaio in pietrame, al disopra del quale è stato realizzato un massetto in opera con conglomerato cementizio dosato a Kg. 200;
- I muri in elevazione sono stati eseguiti in muratura di mattoni pieni con malta cementizia dosata a Kg. 300 di cemento ed hanno uno spessore di cm. 45 al piano terra e cm. 30 al piano primo;



- Gli architravi e i telai di marcapiano e di coronamento sono stati realizzati in conglomerato cementizio armato dosato a Kg. 300 di cemento;
- Il solaio sul pianterreno e quello di copertura sono stati realizzati a struttura mista con travetti in c.a. e tavelloni in laterizio per uno spessore di 21 cm.;
- Le solette in aggetto dei balconi e le rampe della scala interna sono state realizzate in conglomerato cementizio armato;
- Le altezze nette di piano risultano pari a mt. 3,00;
- Per l'impermeabilizzazione della soletta di copertura è stato previsto sin dall'origine il solo manto di asfalto, applicato a caldo direttamente sulla struttura, escludendo quindi ulteriori forme di coibentazione e di protezione dagli agenti atmosferici, di cui ancora all'attualità l'immobile risulta sprovvisto;

In merito alle opere di rifinitura interne ed esterne e agli impianti tecnologici installati nell'abitazione, si riscontra che le opere e gli impianti originari sono stati sostituiti nell'anno 2006 a seguito di alcune opere di ristrutturazione interna eseguite dagli attuali intestatari dell'immobile ed effettuate a partire dalla data di acquisto dello stesso.

A seguito della suddetta ristrutturazione le originarie mattonelle delle pavimentazioni, i davanzali, le soglie e i rivestimenti dei gradini, in precedenza tutti in cemento e graniglia di marmo, ossia di qualità economica, all'attualità risultano sostituiti con relativi materiali di qualità medio alta, ovvero:

- La pavimentazione in entrambi i piani risulta eseguita con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro, posate a tappeto in tutti gli ambienti, compreso disimpegno e ripostiglio e disposte in diagonale senza interruzione alle soglie;
- Le pavimentazioni dei due bagni sono state realizzate utilizzando piastrelle di misura più ridotta, ma dello stesso materiale e colore della pavimentazione principale, anch'esse posate in diagonale;
- I rivestimenti a parete dei bagni risultano realizzati con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20 sino all'altezza di circa mt. 2,20 dal pavimento;
- I soffitti e le pareti dei vari ambienti risultano imbiancati con pitture lavabili di tipo ecologico e per il solo vano soggiorno-cucina-pranzo, risultano inserite delle partizioni in carta da parati e alcune decorazioni in pietra che caratterizzano e delimitano i diversi ambienti e le loro rispettive funzioni;
- Gli intonaci, sia interni che esterni, risultano essere quelli originali, eseguiti in malta bastarda all'esterno e in malta comune all'interno, rifiniti con fratazzo all'esterno e rasati a pialla all'interno. Per gli stessi, in occasione della ristrutturazione effettuata nell'anno 2006, sono state eseguite solo opere di manutenzione ordinaria per il ripristino delle crepe e dei punti oggetto di degrado e di sgretolamento dell'intonaco originario.



Inoltre, in merito allo stato attuale degli intonaci interni e della relativa tinteggiatura, si evidenzia, al solo piano terra, la formazione continua di muffe provocate da infiltrazioni di umidità da risalita che causano lo sgretolamento dell'intonaco alla base delle pareti, in particolare nella zona cucina, nel corpo scala e nel disimpegno, ovvero in tutte le zone dell'abitazione poste ad ovest. Il suddetto problema, come dichiarato dalla debitrice in sede di accesso all'immobile, si ripresenta comunque entro un anno dall'effettuazione dei lavori di ripristino, che per tale motivo debbono essere ri-eseguiti periodicamente a breve distanza di tempo;

- Gli infissi originari, previsti in legno di castagno all'esterno e in legno d'abete all'interno, in occasione della ristrutturazione citata sono stati sostituiti, all'esterno con un portone d'ingresso in metallo, e con infissi in alluminio monoblocco dotati di vetrocamera e persiane, per quanto riguarda finestre e porta-finestre. Gli infissi interni sono stati sostituiti con porte di tipo "tamburato", aventi telai e pannellature in legno verniciato.
- Gli elementi igienico-sanitari originari sono stati sostituiti con sanitari in vetrochina smaltata di colore chiaro, mentre box doccia e vasca da bagno, con sanitari in resina e materiale plastico adeguato. La rubinetteria è costituita da miscelatori cromati monoblocco per tutti i sanitari ad eccezione della sola vasca da bagno al primo piano, nella quale è presente un normale rubinetto con pomelli separati per l'acqua fredda e calda, dotato inoltre di doccetta estensibile. In entrambi i bagni i sanitari e la rubinetteria al momento non presentano segni di usura e di degrado.

Anche per quanto riguarda gli impianti tecnologici si è riscontrato che, nel corso della citata ristrutturazione, gli impianti idrico ed elettrico originari sono stati interamente sostituiti con materiali e soluzioni più recenti e adeguate all'epoca della sostituzione. I suddetti impianti risultano eseguiti tutti sottotraccia e le parti a vista degli stessi, quali prese elettriche, interruttori, quadri elettrici, centraline e rubinetterie, si presentano in buone condizioni d'uso. Per gli impianti elettrici ad ogni modo non risultano emessi Certificati di Collaudo e/o di Messa a Norma nel rispetto della normativa CEI.

La climatizzazione dei vari ambienti è affidata prevalentemente a tre condizionatori singoli con pompa di calore e funzionamento a corrente elettrica mentre il calore è garantito, per il solo ambiente soggiorno, da una stufa a pellet. Nei bagni, sia al piano terra che al primo piano, non risultano presenti impianti di climatizzazione fissi. L'acqua calda sanitaria è garantita da un impianto a gas con riserva in bombolone esterno posto a distanza di sicurezza nella retrostante area libera.



c) Caratteristiche di zona.

La seguente descrizione delle caratteristiche di zona avviene sulla scorta di quanto osservato nei luoghi di causa nel corso dei diversi sopralluoghi e sulla scorta delle informazioni reperibili sulla rete internet attraverso i siti ufficiali utili allo scopo, quali Google Maps e Street View.

Per quanto sopra si relaziona quanto segue:

Il bene pignorato ricade in un contesto del tutto urbanizzato, posto al limite esterno del nucleo urbano principale dell'abitato e individuato nelle previsioni del vigente PRG comunale, in "Zona A – Centro Storico". L'immobile infatti risulta ubicato lungo la via più esterna del centro urbano posta a Nor-Est, al di là della quale, già a partire dal retro del fabbricato oggetto di perizia, il tessuto urbano si dirada del tutto lasciando posto ad ampie aree a verde utilizzate ai fini agricoli, prive di ogni servizio e di opere di urbanizzazione.

Ciò nonostante, poiché il nucleo urbano di Africo risulta notevolmente concentrato, i pochi servizi pubblici esistenti nella cittadina, risultano comunque posti tutti a breve distanza dall'immobile in stima.

Nel centro urbano di Africo infatti, oltre alla sede comunale è presente un solo Istituto Scolastico comprensivo che accoglie gli alunni sino alle scuole medie, mentre per frequentare Istituti Superiori e Licei, gli studenti devono trasferirsi necessariamente presso i comuni vicini, percorrendo giornalmente decine di chilometri. Nel centro abitato inoltre è stata riscontrata una sola Chiesa di culto cattolico ed una sola struttura sanitaria pubblica, oltre ad una clinica privata utilizzata come centro per anziani.

Per quanto sopra, si può affermare che la zona d'interesse risulta del tutto urbanizzata e che, in relazione alle **opere di urbanizzazione primaria**, nel suddetto ambito si riscontrano:

- Strade principali e secondarie a servizio degli insediamenti residenziali;
- Spazi per la sosta ed il parcheggio di autoveicoli in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- Condotte idonee alla raccolta e allo scarico delle acque nere e relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- Rete idrica con relative condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione ed il sollevamento accessorio;
- La rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- La rete del gas combustibile per l'uso domestico e le relative condutture d'allacciamento;
- La rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- La pubblica illuminazione, comprendente la rete e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;



- Gli spazi a verde attrezzato, le aree a servizio degli edifici mantenute a verde con alberature e relative attrezzature.

In relazione alle *opere di urbanizzazione secondaria* sono presenti invece:

- Aree a verde pubblico attrezzato e impianti ludico sportivi;
- Centro sociale;
- Chiesa cattolica;
- Struttura sanitaria pubblica;
- Ufficio Comunale;
- Caserma Carabinieri;
- Cimitero comunale.

Nelle vicinanze al bene pignorato infine, si riscontrano solo alcune piccole attività commerciali di rivendita di beni primari, quali panifici e generi alimentari e qualche negozio al dettaglio.

In merito alla sua posizione rispetto al centro urbano, si rileva che l'immobile staggito risulta ubicato a poche centinaia di metri dall'edificio ove ha sede il Comune di Africo e nel quale sono concentrati tutti i servizi dell'amministrazione comunale, quali anagrafe, ufficio tecnico e altri.

In merito invece alle distanze dell'immobile dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno, si riscontra che il bene pignorato dista:

- Circa 350 mt. dalla Strada Statale 106 Jonica, principale arteria stradale che collega i comuni della zona sud jonica al capoluogo metropolitano;
- Circa 850 mt. dalla locale stazione ferroviaria;
- Circa 70 Km. dal Capoluogo della Città Metropolitana di Reggio Calabria e dal locale Aeroporto;
- Circa 75 Km. dal porto di Reggio Calabria, il quale garantisce il collegamento giornaliero da e per la Sicilia, con veloci aliscafi per soli passeggeri o con navi traghetto di piccola-media dimensione per gli automezzi;
- Circa 86 Km. dal Porto di Villa San Giovanni, il quale garantisce il collegamento giornaliero per i passeggeri e tutti i tipi di automezzi, con comode navi traghetto, le quali con numerose corse giornaliere e notturne, offrono agli utenti un servizio di andata e ritorno pressoché continuo nel corso dell'intera giornata.

In merito al servizio di trasporto pubblico infine, si rileva che la zona d'interesse è servita dal solo trasporto ferroviario, essendo il servizio bus affidato a compagnie private che



effettuano un numero limitato di corse, utilizzando tra l'altro anche un numero ridotto di fermate, poste lungo la strada statale che attraversa il centro urbano di Africo.

Riguardo l'esistenza di un *Attestato di Prestazione Energetica* (APE) per l'immobile in stima, a seguito delle verifiche effettuate e dalle informazioni richieste allo stesso debitore, si è riscontrata l'assenza di tale certificazione.

Si è provveduto pertanto alla redazione della stessa, tramite ausiliario autorizzato dal giudice, dalla quale si evince che la Classe di prestazione energetica relativa al cespite in oggetto corrisponde alla **Classe G**, ovvero a quella meno efficiente.

Tale documento, al quale si rimanda per maggiori dettagli, riportante il codice identificativo 8000124000164806, valido sino al 17/05/2034, viene debitamente allegato al presente elaborato di stima.

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;*

Risposta al Quesito 3:

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento risulta priva dell'indicazione del numero civico presente nella attuale visura catastale.

Nell'attuale visura catastale infatti, risulta indicato l'indirizzo: VIA XXX XXX n. XX, che corrisponde all'indirizzo esatto dell'immobile.

Nell'atto di pignoramento l'indirizzo del bene staggito viene indicato dapprima come: “via XXXXX (già via XXX)”, senza l'indicazione del numero civico, e successivamente, proseguendo nella descrizione del bene, semplicemente come: “via XXX”, ancora una volta senza indicazione del numero civico.

Di fatto, il toponimo “via XXX” corrisponde al primo indirizzo assegnato all'immobile pignorato e in effetti, a questo toponimo non è stato mai associato un numero civico.

In seguito, con la “Variazione Toponomastica d'Ufficio del 17/09/2014”, il toponimo via Prima è stato cambiato in “via XXXXXXXX”, all'epoca ancora senza attribuzione del numero civico. Infine, con **variazione toponomastica n. RC0102489 del 16/08/2022** a quest'ultimo toponimo è stato associato il numero civico 24, pertanto, dalla suddetta data, l'indirizzo definitivo dell'immobile pignorato corrisponde a: **“VIA XXXXXXXX n. XX”**



Per quanto sopra, in risposta al quesito n. 3, si può affermare che: *i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali in quanto mancanti del numero civico, hanno individuato in precedenza l'immobile, rappresentandone, in questo caso, la storia catastale.*

In merito ai rimanenti dati che descrivono l'immobile nell'atto di pignoramento, ovvero, Comune, piano, dati censuari e Rendita Catastale, si conferma la corrispondenza degli stessi, con i dati che descrivono il bene pignorato nell'attuale visura catastale.

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;

Risposta al Quesito 4:

In sede di sopralluogo lo stato di fatto relativo al bene pignorato e al suo contesto è risultato in notevole difformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti, pertanto si è reso necessario procedere alla correzione e all'aggiornamento catastale della stessa, rettificando le difformità rilevate sui luoghi di causa.

L'unità immobiliare oggetto di stima infatti, risulta accertata e classata all'origine con un sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico Erariale nel settembre del 1962.

A seguito dello stesso, per l'immobile in oggetto, è stata rilevata una consistenza di 5 vani principali e di 3 accessori diretti, ovvero, 1 bagno, 1 ripostiglio e 1 disimpegno, oltre terrazza esclusiva, per un totale di 6 vani catastali.

Nel corrispondente Mod. 5 di Accertamento e Classamento dell'immobile non vengono individuati ulteriori accessori complementari, dipendenze o beni in comunione.

Nel retro dello stesso inoltre, si riscontra una bozza a matita con la quale viene rappresentato l'immobile nella sua composizione e disposizione dei vani e accessori presenti all'epoca.

Con successivo accatastamento del 09/07/1970, viene depositata in catasto la prima planimetria dell'immobile, la quale, ad eccezione del vano ripostiglio al piano terra, corrisponde largamente a quanto descritto e rappresentato nella bozza a matita presente nel modello di classamento redatto dall'UTE nel 1962.

Pertanto, dal confronto effettuato tra la planimetria catastale agli atti e lo stato effettivo dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) al piano terra, nella planimetria agli atti vengono rappresentate due stanze fronte strada con accessi indipendenti, entrambe aventi l'ingresso diretto dalla strada. Nella



planimetria inoltre, le due stanze risultano separate da un muro divisorio, ma comunicanti tra loro attraverso un'apertura presente nello stesso.

Oltre ai due vani principali, procedendo verso il retro, nella suddetta planimetria risultano rappresentati un wc ed un vano cucina, oltre al corpo scala che consente l'accesso al piano superiore, il tutto disimpegnato da un piccolo corridoio centrale e intermedio.

Verosimilmente, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- i due vani fronte strada, a seguito della demolizione del tramezzo interno che li separava, ad oggi risultano uniti in un vano unico ed uno dei due ingressi preesistenti risulta modificato in finestra;
 - il vano cucina, in precedenza posizionato e rappresentato sul retro, attualmente risulta collocato nel vano fronte strada, mentre il vano originario, a seguito della realizzazione di un tramezzo in muratura, è stato modificato in parte a wc lavanderia ed in parte a disimpegno, quest'ultimo di fatto unito al corridoio preesistente.
 - Il bagno rappresentato nella planimetria a sua volta, risulta modificato in ripostiglio.
- b) al primo piano, nella planimetria catastale le due camere vengono rappresentate come contigue e comunicanti tra loro e solo una delle stanze presenta l'accesso dal disimpegno. Secondo quanto rappresentato nella planimetria agli atti infatti, il passaggio da una stanza all'altra avveniva attraverso una porta collocata nel muro divisorio tra le stesse. Secondo quanto rappresentato in planimetria inoltre, entrambe le stanze avevano l'accesso diretto al balcone tramite due distinte porte finestre.

Nella planimetria infine, risultano rappresentati un altro bagno ed un piccolo terrazzo a livello al quale si accede esclusivamente dal disimpegno.

Allo stato dei luoghi, di fatto, le stanze prima contigue sono state rese indipendenti tra loro mediante la realizzazione di un nuovo accesso direttamente dal ballatoio dell'attiguo corpo scala, e contestualmente, mediante la chiusura della porta interna collocata nel muro divisorio tra le stanze. Allo stato attuale inoltre, si rileva che l'accesso al balcone di una delle stanze, è stato inibito a seguito della modifica del precedente infisso porta-finestra in una semplice finestra a due battenti.

Ed ancora, sul terrazzino al primo piano, nel retro dell'abitazione, risulta realizzato un manufatto precario che costituisce di fatto un ampliamento di volumetria, quindi da dichiarare in catasto come tale. Lo stesso inoltre, essendo realizzato a ridosso della parete esterna del bagno, unico ambiente dell'abitazione che non risulta modificato, ne oscura l'unica finestra esistente.



Una considerazione a parte riguarda la corte retrostante il fabbricato, la quale in planimetria risulta rappresentata come corte del bene pignorato e viene individuata con la dicitura “*suolo stessa ditta*”.

Tale corte viceversa, allo stato attuale non risulta rappresentata nella mappa catastale e non risulta menzionata neppure nel modello di classamento redatto dall’UTE nel 1962. Inoltre, effettuando un confronto tra la mappa catastale e l’area rappresentata nella planimetria agli atti, si desume che quest’ultima, all’attualità, ricadrebbe in parte sulla particella 885, intestata al Demanio dello Stato, ed in parte nella maggior consistenza della particella 157, intestata al Comune di Africo.

Considerato infine che sull’area cortilizia in esame, ad oggi risultano realizzati dei volumi edilizi di notevoli dimensioni e di incerta data di edificazione, corrispondenti a due vani sovrapposti di circa 25 mq. cadauno, per un totale di circa 160 mc. di volumetria edificata in assenza di autorizzazioni e/o di condoni edilizi, *si è proceduto all’aggiornamento della planimetria catastale dell’immobile, rappresentando nella stessa la “diversa distribuzione degli spazi interni” relativa ad entrambi i piani e l’“ampliamento” relativo allo sgabuzzino realizzato al P1.*

La variazione catastale in oggetto, inoltrata a cura dell’ausiliario nominato allo scopo, risulta acquisita agli atti del catasto con Prot. N. RC0056286 del 08/05/2024.

Quesito n. 5

indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al Quesito 5:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Africo in data 10/04/2024 con protocollo n. 2819, si evince che la particella XXX del foglio XX del Comune di Africo, sulla quale ricade l’immobile oggetto di stima, risulta individuata nelle destinazioni del vigente PRG comunale, come Zona Omogenea di Tipo “A” CENTRO STORICO, nella quale sono ammesse le destinazioni: ***abitazioni ed edifici destinati ad attività terziarie e di commercio al dettaglio.***

In tale zona la modalità di attuazione delle nuove edificazioni avviene con Concessione Edilizia rilasciata ai singoli proprietari o consorzi di proprietari.

Nel certificato inoltre, risultano indicate tutte le prescrizioni relative agli indici di fabbricabilità, alle caratteristiche edilizie e alle distanze da rispettare per le attività edificatorie.

A margine dello stesso infine, viene specificato che, ***la suddetta zona omogenea non è sottoposta a vincoli inibitori per l’edificazione.***



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, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, co. 5, DPR 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Risposte al Quesito 6:

Il fabbricato oggetto di perizia, allo stato attuale, risulta parzialmente difforme dal "progetto tipo" originario approvato dall'Ufficio del Genio Civile e per lo stesso inoltre non risulta esistente alcuna dichiarazione di agibilità.

Le difformità riscontrabili allo stato attuale rispetto al progetto iniziale, riguardano prevalentemente la diversa disposizione degli ambienti interni, la demolizione e la realizzazione di alcune tramezzature interne, la modifica di alcune aperture interne ed esterne e la realizzazione di un vano accessorio esterno edificato sul terrazzino a livello del primo piano.

Il progetto originario del fabbricato in esame corrisponde ad uno dei "progetti tipo" redatti e approvati dal Corpo del Genio Civile – Ufficio Legge Calabria, per la costruzione dei fabbricati che compongono la quasi totalità del centro abitato di Africo Nuovo.

A seguito degli eventi alluvionali degli anni 50 già descritti in precedenza infatti, il trasferimento dei centri abitati della fascia jonica della provincia maggiormente colpiti dalla calamità e la loro successiva ricostruzione, in particolare quella di Africo Nuovo, hanno coinvolto per oltre un decennio gran parte dell'apparato burocratico dello Stato, nella figura principale del Ministero dei LL.PP., di concerto con il Corpo del Genio Civile nella sua struttura appositamente concepita dell'Ufficio Legge Calabria, nato appunto con la Legge 26/11/1955 N. 1177, nota anche come "legge speciale Calabria per il trasferimento dei centri abitati colpiti da alluvione".

All'Ufficio del Genio Civile pertanto è stato assegnato il compito di recepire le direttive del Ministero dei LL.PP., di provvedere alla redazione e all'approvazione dei progetti, all'invio della documentazione approvata ai Comuni e tramite gli stessi, ai cittadini interessati, ed infine a fare da tramite fra tutti gli altri Enti locali e statali coinvolti, quali Prefettura,



Provveditorato Regionale alle OO.PP., oltre alla Cassa per il Mezzogiorno e agli stessi Comuni interessati.

Per il Comune di Africo in particolare, con il D.M. Lavori Pubblici del 2/04/1952, venne disposto il trasferimento dell'abitato di Africo e della frazione Casalnuovo in località Maglie nel territorio del Comune di Bianco.

Con successiva Deliberazione del Commissario Prefettizio N. 57 del 9/12/1953, viene approvato l'elenco dei proprietari delle case di Africo e della frazione Casalnuovo da abbandonare. Copia di tale documento nello specifico è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Africo contestualmente al resto della documentazione richiesta dallo scrivente con accesso agli atti del 13/03/2024. La documentazione ricevuta in tale occasione dal Comune di Africo viene allegata integralmente alla presente.

Fra la documentazione inviata dall'Ufficio tecnico è presente anche la copia "dell'elenco nominativo dei proprietari che hanno avuto assegnato il suolo di Africo", nel quale la sig.ra XXXXXXXX fu XXXX (cl. 1888), proprietaria originaria dell'immobile pignorato, **risulta assegnataria del lotto N. XX per il suolo di Africo**, sul quale poter ricostruire la propria abitazione, sita nel vecchio abitato di Africo, distrutta dall'alluvione.

I suddetti lotti edificatori, rappresentati negli elaborati grafici del Piano Regolatore di Africo Nuovo con dimensioni standard di circa 9,00 mt x 20,00 mt, ovvero di circa 180,00 mq ciascuno, prevedevano la realizzazione su ognuno, di un fabbricato a 2 piani f.t. di circa 80,00 mq di superficie coperta, mentre il rimanente suolo era destinato ad orto o area libera. L'assegnazione definitiva dei lotti avveniva su richiesta diretta degli aventi diritto, mediante un "verbale di consegna area" rilasciato dal Genio Civile di Reggio Calabria ai sensi delle leggi 9 luglio 1908 n. 445 e 10 gennaio 1952 n. 9.

Gli assegnatari dei lotti, grazie ad un contributo statale pari al 90% della spesa totale, erogato dalla Cassa per il Mezzogiorno su disposizione del Provveditorato Regionale alle OO.PP. e a seguito delle direttive del Ministero dei LL.PP., costruirono le proprie residenze sulla scorta dei progetti tipo redatti e approvati dal Genio Civile di Reggio Calabria.

Tutti i progetti delle abitazioni di Africo Nuovo infatti, sono riconducibili a 3-4 tipologie architettoniche molto simili tra loro, le quali prevedevano fondamentalmente una struttura portante in muratura a 2 piani f.t. serviti da una scala interna, quest'ultima posizionata all'ingresso, al centro o sul retro dell'abitazione a seconda della tipologia progettuale utilizzata.

Tutte le abitazioni del periodo inoltre, risultano realizzate mediante comparti edificatori "a schiera".

Le caratteristiche tipologiche e di rifinitura delle abitazioni così realizzate, sono tutte riconducibili a quelle dell'edilizia economica e popolare.



Pertanto, ai fini dell'accertamento della conformità del bene in esame con le relative autorizzazioni amministrative, in data 01/02/2024 è stato effettuato un primo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Africo allo scopo di reperire la documentazione relativa all'immobile pignorato, in particolare gli elaborati grafici di progetto.

Poiché tali ricerche sono risultate infruttuose, in quanto presso il suddetto Ufficio risulta depositato solo qualche documento di tipo amministrativo, è susseguito un primo accesso agli atti presso gli uffici del Genio Civile, e da questi, a seguito delle informazioni ricevute in tale sede, si sono succeduti ulteriori accessi documentali presso il locale Archivio di Stato, dove finalmente è stato accertato che tutta la documentazione residuale relativa al trasferimento dell'abitato di Africo è custodita presso lo stesso.

Ad ogni modo, nonostante i diversi tentativi e le specifiche ricerche effettuate in merito, il fascicolo corrispondente al fabbricato oggetto di perizia, ovvero **il fascicolo relativo al lotto n. XX**, è risultato anche qui irreperibile.

Dalle informazioni ricevute dai funzionari del Genio Civile e dello stesso Archivio di Stato, si evince che molti dei suddetti fascicoli sono stati inviati al macero, in quanto notevolmente danneggiati a seguito di un allagamento accorso in precedenza negli archivi del Genio Civile.

Ad ogni modo, nel corso delle ultime ricerche effettuate presso l'Archivio statale è stato recuperato il fascicolo del fabbricato esattamente adiacente al bene pignorato, ovvero **il fascicolo del lotto n. XX**, grazie al quale pertanto, è stato possibile ricostruire tutto l'iter burocratico che ha consentito la realizzazione dei fabbricati costruiti con il finanziamento statale.

Nel corso delle suddette ricerche inoltre, è stato recuperato il "*progetto tipo*" corrispondente esattamente alla tipologia utilizzata per la realizzazione del bene in stima, grazie al quale pertanto, è stato possibile effettuare un preciso riscontro con le dimensioni e le caratteristiche del fabbricato pignorato.

Accertata quindi la perfetta rispondenza delle dimensioni riportate nel progetto con quelle del bene in stima rilevate sui luoghi di causa, è stato possibile effettuare la verifica di conformità tra il progetto tipo approvato dal Genio Civile ed il fabbricato attuale, a seguito della quale, come già affermato inizialmente, il fabbricato è risultato difforme nella distribuzione interna dei locali e per la presenza dei volumi abusivi all'esterno dello stesso.

Inoltre, al fine di completare le verifiche in merito, è stato eseguito un secondo raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile depositata agli atti.

Ed infine, è stata effettuata la verifica della consistenza originaria dell'immobile, consultando il relativo Modello 5 di Classamento ed il mod. 55 di Partita estratto dai



Microfilm d'impianto, ovvero tutta la documentazione storica che risulta depositata presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Territorio di Reggio Calabria.

Pertanto, procedendo nello stesso ordine temporale della documentazione acquisita, in merito alla verifica di conformità eseguita per l'immobile in oggetto e con riferimento prevalentemente agli elaborati grafici rintracciati, si relaziona quanto segue:

Progetto Tipo (Elaborati presenti presso l'Archivio di Stato, riferiti all'anno 1961).

- Al Piano Terra risultano rappresentati 2 vani con accesso diretto dalla strada di cui uno destinato a “vano uso agricolo artigianale” e l'altro a “pranzo”. I due vani risultano tra loro comunicanti attraverso una porta interna posta nel muro divisorio.

Procedendo verso il retro, il progetto prevede un ripostiglio di media dimensione e il vano cucina, entrambi disimpegnati da un piccolo corridoio posto di fronte al corpo scala collocato in posizione centrale.

La cucina presenta una uscita sul retro ed il corpo scala risulta illuminato e arieggiato da un vano finestra;

- Al Piano Primo risultano rappresentate 2 camere ed un bagno, oltre naturalmente al disimpegno. Una delle due stanze risulta priva di accesso diretto pertanto alla stessa si accede necessariamente dalla stanza attigua. Ognuna delle due stanze è dotata di singolo balcone.

In adiacenza al bagno inoltre risulta rappresenta e dimensionata la sagoma del terrazzino a livello ma nella planimetria non risulta rappresentato nessun accesso diretto allo stesso.

Si evidenzia inoltre che negli elaborati grafici relativi al progetto tipo, non risulta rappresentata alcuna corte o area libera annessa al fabbricato.

Agli elaborati descritti risulta apposto un visto con la data 21 aprile 1961.

Documentazione catastale (Documenti presenti presso l'Ufficio Provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria).

Presso l'Archivio cartaceo dell'UPT di Reggio Calabria, è stato reperito il cosiddetto Mod. 5 di Accertamento e Classamento nel quale vengono riportati tutti gli elementi che, con le loro caratteristiche e con la loro consistenza, contribuiscono a formare la Categoria, la Classe ed infine la Rendita Catastale di ogni singolo immobile.

Nel caso specifico la consistenza catastale dell'immobile corrisponde a 5 vani principali più tre vani accessori diretti, ovvero “*cesso con bagno, ripostiglio e disimpegno*”, per complessivi 6 vani catastali, ai quali viene aggiunto il 2% (di 6 vani) del terrazzo considerato in questo caso come dipendenza.



Sul retro del modello è presente una bozza a matita che rappresenta la forma e la consistenza dell'immobile come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato dall'UTE in data *settembre 1962*.

Lo schizzo riportato sul retro del modello di classamento corrisponde esattamente al progetto tipo originario recuperato presso l'Archivio di Stato ed anche in questo caso nello stesso non risulta rappresentata nessuna corte.

Nella suddetta scheda di classamento infatti, tra le voci relative alle dipendenze e agli accessori, diretti ed indiretti, o anche complementari, non viene indicata né quantificata alcuna corte, sia esclusiva che comune ad altre unità.

Planimetria catastale (Elaborato presente nella Banca Dati del Catasto Fabbricati).

In data 28/06/1970 risulta depositata la prima planimetria dell'immobile, nella quale, oltre a qualche piccola differenza rispetto al progetto originario, ovvero, un wc al posto del ripostiglio al p.t., un balcone unico rispetto ai due balconi precedenti al p.1° ed infine, la rappresentazione dell'accesso al terrazzino sul retro prima mancante, nella stessa viene raffigurato un cortile posto sul retro dell'abitazione, avente accesso diretto dal vano cucina e con apposta all'interno dell'area così rappresentata, la dicitura "*suolo stessa ditta*".

Verosimilmente, tale area non risulta mai menzionata e quantificata in precedenza e inoltre, allo stato attuale, la stessa non risulta nemmeno riportata in mappa né censita nella Banca Dati del Catasto Terreni.

Di fatto inoltre, effettuando un confronto con l'attuale mappa catastale, la corte rappresentata nella planimetria, ricadrebbe, per una porzione sulla particella 885, intestata al Demanio dello Stato e per una porzione sulla particella 157 intestata al Comune di Africo.

Pertanto, a seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici in possesso, in particolare con il progetto tipo originario, sono state riscontrate le seguenti difformità:

Al piano terra:

- La porta d'ingresso del vano fronte strada posto a ovest è stata trasformata in finestra;
- Il muro divisorio posto tra i due vani principali su fronte strada risulta demolito, pertanto allo stato attuale si riscontra un vano unico avente la funzione di ingresso, salotto, cucina e zona pranzo;
- Il locale wc rappresentato nella planimetria catastale del 1970, allo stato attuale risulta nuovamente modificato in "ripostiglio" come da progetto all'impianto;
- L'originario vano cucina posto sul retro risulta trasformato in bagno lavanderia e a seguito della realizzazione di una tramezzatura, una parte della stessa è stata trasformata in disimpegno;



Al piano primo:

- La porta di comunicazione esistente in precedenza tra le due stanze, risulta chiusa con una muratura in mattoni ed il nuovo ingresso alla stanza è stato ricavato direttamente dal pianerottolo d'arrivo della scala interna;
- I due balconi preesistenti sono stati unificati in un solo balcone di circa 7,0 mt x 0.9 mt, con accesso dalla sola camera matrimoniale, in quanto la porta finestra della cameretta è stata trasformata in finestra;

Tutte le opere sopra descritte, da considerare in difformità al progetto originale, secondo quanto dichiarato in sede di accesso all'immobile dalla sig.ra XXXXXXX, attuale comproprietaria eseguita, ad eccezione della demolizione della tramezzatura al piano terra, risultavano già eseguite e presenti al momento dell'acquisto dell'immobile da parte della stessa e del coniuge, Sig. XXXXXXX XXXXXXX, avvenuto in data 03/08/2006.

I lavori eseguiti successivamente a tale data, ad eccezione della demolizione citata, si sono limitati alle opere di manutenzione straordinaria di rifacimento degli impianti, idrico, elettrico e fognario, alla sostituzione della pavimentazione dell'intera abitazione, al rifacimento delle piastrelle dei bagni e degli infissi ed infine, alla pitturazione delle pareti con relative opere di stuccatura e rasatura.

Tali opere poiché non prevedono modifiche di volumetria o della destinazione d'uso, *risultano sanabili con "atto amministrativo in sanatoria", come ad esempio CILA tardiva o in sanatoria della quale si specificherà meglio in seguito.*

Una trattazione separata è invece necessaria riguardo le opere abusive eseguite sul terrazzino al primo piano e sull'area retrostante il fabbricato, la cui realizzazione ha comportato un notevole aumento del volume edificato, di fatto non sanabile.

Anche in merito a tali opere, la sig.ra XXXXXXX ha dichiarato che le stesse risultavano già realizzate al momento dell'immissione in possesso dell'abitazione.

Si procede pertanto alla descrizione delle opere abusive in oggetto, al fine di rappresentare lo stato effettivo dei luoghi e operare contestualmente, i controlli in merito ad eventuali possibilità di sanatoria, da cui la seguente esposizione:

- Il manufatto realizzato sul terrazzino al primo piano, corrisponde ad una struttura precaria, utilizzata attualmente come locale di sgombero. Esso è costituito da due sole pareti in laterizi, semplicemente addossate ai muri perimetrali preesistenti, appoggiate inoltre direttamente al pavimento e al parapetto del terrazzino. Le pareti del manufatto sono state realizzate con laterizi forati a due file, ed hanno uno spessore di circa 16 cm. L'opera muraria non prevede cordoli armati di rinforzo, né intermedi né al colmo della stessa. I laterizi sono a vista e all'attualità non sono presenti dei veri e propri infissi, in



quanto gli stessi sono costituiti da telai realizzati con materiali di risulta da cantiere. La copertura dell'opera è costituita da semplici lamiere zincate inchiodate ad una debole struttura in legno, realizzata con listelli di piccolo spessore appoggiati al colmo della muratura. Le lamiere al momento del sopralluogo risultavano trattenute da grosse pietre e blocchi di cemento per muratura, appoggiati sulle stesse per garantirne la stabilità.

Il manufatto risulta realizzato a ridosso della parete esterna del bagno nella quale si apre l'unica finestra dello stesso. L'opera pertanto, nello stato di fatto, impedisce le funzioni principali di quest'ultima, ovvero, l'illuminazione e la ventilazione dell'ambiente bagno.

Lo sgabuzzino infine, poiché allo stato attuale non risulta utilizzato, si presenta come un ricettacolo di materiali di vario tipo, impolverati ed accatastati l'uno sull'altro. Ed ancora, la struttura, in quanto priva di infissi, si presta facilmente a diventare rifugio per insetti, piccoli rettili e volatili o per piccoli animali provenienti dai giardini attigui.

Per quanto sopra esposto, si conclude che il manufatto, allo stato attuale, costituisce un pericolo per l'incolumità degli occupanti e apporta inoltre grave nocumento alla salubrità dello stesso e agli ambienti adiacenti, in particolare al limitrofo bagno, con il quale risulta direttamente in comunicazione attraverso la finestra.

Infine, poiché la realizzazione dello sgabuzzino costituisce un aumento della volumetria originaria assentita, per lo stesso si prevede la demolizione della struttura abusiva ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi, i cui relativi costi vengono citati nel seguito.

In merito inoltre ai due vani realizzati sull'area retrostante il fabbricato, al momento accessibili sia dal piano terra, dall'interno dell'abitazione, sia dal primo piano direttamente dal terrazzino, si conferma che gli stessi, allo stato attuale, risultano edificati interamente su terreno ancora intestato al Demanio dello Stato, Ramo Lavori Pubblici, pertanto vengono esclusi dalla presente perizia e per gli stessi vengono previsti i soli ***lavori di chiusura dei vani di accesso dall'abitazione presenti ai piani terra e primo***, il cui costo viene indicato nel seguito.

Per quanto sinora esposto, in merito alle opere riscontrate in difformità al progetto originario approvato dal Genio Civile, si prevedono i seguenti provvedimenti:

1. Per le opere di demolizione e ricostruzione delle tramezzature, e per la conseguente *“diversa disposizione degli ambienti interni”*, per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria con sostituzione di infissi e rifacimento degli impianti, occorre presentare una ***CILA tardiva***, il cui costo previsto ammonta a circa **€ 2.500,00**, di cui € 1.000,00 di sola sanzione;



2. Per la demolizione dello sgabuzzino abusivo posto al primo piano e per il ripristino dello stato dei luoghi, si prevede un costo di circa € 500,00 compreso il trasporto a discarica degli inerti;
3. Per le opere di muratura in mattoni, rifinite all'interno e all'esterno, da eseguire per la chiusura degli accessi ai vani abusivi, si prevede un costo di circa € 800,00;

per un totale di € 3.800,00 da detrarre al valore attuale di mercato calcolato per l'immobile.

In merito all'esistenza di una dichiarazione di agibilità riferita all'immobile pignorato, come già indicato in precedenza, a seguito di quanto riportato nella certificazione inviata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Africo, si conferma che ***per l'immobile pignorato non risulta alcuna certificazione di agibilità depositata agli atti.***

Riguardo le opere abusive riscontrate per l'immobile in oggetto e a seguito dei controlli effettuati sulla *possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 26 del DPR 6 giugno 2001 n. 380*, si conferma che è possibile presentare dichiarazione di agibilità per le opere interne descritte al paragrafo precedente.

Non è ammessa viceversa la dichiarazione di agibilità per lo sgabuzzino abusivo al primo piano, in quanto per lo stesso non si ravvisano le condizioni di sicurezza ed igienico-sanitarie necessarie per l'utilizzo della costruzione.

In merito ad eventuali istanze di sanatoria pendenti presso il Comune di Africo, come dichiarato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale in risposta alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente e acquisita al protocollo n. 2063/24 dell'Ente, ***“non sono stati rilasciati certificati di agibilità, nonché presentate domande di condono edilizio”***, come da nota allegata alla perizia.

In merito infine alle *verifiche delle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 della L. 47/85 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001*, si specifica che:

- a. *L'immobile in oggetto non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47*, in quanto “le ragioni di credito per cui si interviene o si procede” sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 47/85 e a quella delle successive leggi speciali sui condoni;
- b. Inoltre, considerato che l'art. 46, comma 5 del DPR 380/2001 contempla la richiesta ed il rilascio di un eventuale *“Permesso a Costruire in Sanatoria”*, considerato che tale provvedimento risulta sovradimensionato al caso in esame, essendo sufficiente per le opere abusive eseguite una semplice CILA tardiva o una SCIA in sanatoria, *per il caso in esame, la verifica delle condizioni previste dall'art. 46 del DPR 380/2001 non risulta necessaria.*



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.

Risposte al Quesito 7:

dalla documentazione in possesso allo scrivente e dalle verifiche effettuate in merito presso gli Uffici di competenza, **il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, pertanto per lo stesso non risulta necessaria l'affrancazione da tali pesi.**

Il diritto sul bene in oggetto da parte del debitore pignorato, **deriva dall'atto di compravendita a rogito Notaio XXXXXX, stipulato il X XXXX XXXX al N. XXXX di Repertorio e al N. XXX di Raccolta**, con il quale i coniugi XXXXX e XXXX, acquistano il suddetto bene dalla Sig.ra XXXXX, nata ad Africo in data XXXX, a lei pervenuto per successione della defunta madre XXXXX, nata ad Africo il XXXXX.

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;

Risposte al Quesito 8:

Poiché il bene pignorato corrisponde ad un'abitazione monofamiliare strutturalmente indipendente, non inclusa quindi in complessi edilizi o condomini, per lo stesso non sussistono spese fisse di gestione e di manutenzione, spese straordinarie deliberate e ulteriori obblighi o debiti a carattere condominiale. Lo scrivente inoltre, al momento non è al corrente di eventuali o ulteriori procedimenti in corso relativi al bene pignorato.

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.

Risposte al Quesito 9:

Il bene pignorato corrisponde ad un'abitazione monofamiliare di tipo economico, che, pur se disposta su due piani fuori terra, costituisce un'unica unità immobiliare strutturalmente indivisibile.



Pertanto, a valle della suddetta considerazione, si può affermare che ***il bene pignorato può essere venduto esclusivamente in un unico lotto.***

In questo caso pertanto, non si provvede alla formazione di ulteriori lotti e non si procede all'identificazione di nuovi confini.

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.

Risposte al Quesito 10:

L'immobile in oggetto risulta pignorato per l'intera quota e non risulta divisibile in natura, pertanto non si procede alla formazione di ulteriori lotti singoli e all'identificazione di nuovi confini, né alla redazione di frazionamenti.

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.*

Risposte al Quesito 11:

Il bene pignorato, come accertato e come inoltre dichiarato dalla stessa debitrice in sede di accesso all'immobile, risulta attualmente occupato dalla sola Sig.ra *Omissis* quale comproprietaria eseguita e coniuge separata del Sig. *Omissis*, comproprietario per la restante quota di proprietà ed anch'esso eseguitato.

Oltre alla dichiarazione della sig.ra *Omissis* acquisita a verbale, il suddetto accertamento in merito all'occupazione dell'immobile è stato effettuato sulla scorta dei “*Certificati di Residenza Storici*” rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Africo, dai quali si evince che attualmente, ***presso l'immobile staggito risiede la sola sig.ra Omissis, nata a Omissis***



il Omissis mentre il sig. *Omissis*, comproprietario e coniuge divorziato, non risiede più nello stesso a partire dal 21 ottobre 2015.

Il titolo legittimante il possesso del bene a favore dei sigg. Omissis, è costituito dall'atto di compravendita stipulato in data Omissis dal Notaio Omissis, riportante il N. Omissis di Repertorio ed il N. Omissis di Raccolta e registrato presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Locri il Omissis.

L'atto è stato acquisito integralmente dal sottoscritto previa richiesta con pec del 13/02/24 inviata al Notaio rogante. Il suddetto titolo di proprietà, ricevuto dallo scrivente in data 20/02/2024, si allega al presente elaborato peritale così come trasmesso dallo stesso Notaio.

Inoltre, poiché la trascrizione del pignoramento relativo all'immobile è avvenuta il 05.12.2023 e la data di acquisto di quest'ultimo corrisponde al 3 agosto 2006, ***si può affermare che la data di stipula del titolo legittimante il possesso del bene, risulta senz'altro anteriore alla trascrizione del pignoramento.***

In merito infine alla “*verifica di eventuali contratti di locazione depositati presso l'ufficio del registro degli atti privati*”, lo scrivente ha inoltrato a mezzo pec, specifica istanza al competente Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate con la quale è stata richiesta la suddetta verifica.

In riscontro alla suddetta istanza l'Ufficio Territoriale di Locri ha inviato stesso mezzo, la Nota Prot. N. RC030662 del 05/03/2024, con la quale certifica che in merito ai soggetti indicati “***non risultano registrati contratti di locazione in cui gli stessi siano parte***”.

In base alle risultanze di quest'ultimo documento pertanto, si può affermare che, ***alla data del 05/03/2024, non risultano registrati presso l'UT di Locri dell'Agenzia delle Entrate, contratti di locazione in corso di validità, opponibili alla procedura esecutiva in essere.***

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.

Risposte al Quesito 12:

Facendo seguito anche al precedente quesito, si conferma che alla data attuale l'immobile risulta occupato esclusivamente dalla debitrice sig.ra *Omissis*, nata a *Omissis* il *Omissis*, comproprietaria per la quota di 1/2 dell'immobile pignorato.

Alla sig.ra *Omissis*, con la sentenza del Tribunale di Reggio Calabria N. *Omissis* è stato assegnato *il “diritto di abitazione della casa coniugale” in qualità di ex coniuge del sig.*



Omissis, nato a Omissis il Omissis, comproprietario debitore della restante quota di 1/2 di proprietà dell'immobile.

La Sentenza n. *Omissis* del Tribunale di Reggio Calabria, pubblicata il *Omissis* al N. *Omissis* RG, con la quale è stata sancita la Cessazione degli effetti civili del matrimonio e con la quale è stato assegnato il “diritto di abitazione della casa coniugale, sita in Africo alla Via Omissis n. Omissis, di proprietà comune dei coniugi”, di cui al punto 2) delle condizioni contenute nella richiesta di divorzio, è stata acquisita dallo scrivente, tramite il legale di parte della sig.ra *Omissis*, ed è stata allegata alla presente come specificato nel quesito.

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.

Risposte al Quesito 13:

In merito ad eventuali vincoli gravanti sul bene pignorato, dalle informazioni riportate nel ***Certificato di Destinazione Urbanistica e dei Vincoli Inibitori*** rilasciato dal Comune di Africo in data 12 aprile 2024, ***non si riscontrano vincoli di tipo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.***

In merito inoltre all'esistenza di vincoli e oneri, anche di natura condominiale, ***dalle dichiarazioni acquisite dalla debitrice e dalla documentazione agli atti, non si evincono oneri e/o vincoli a carico dell'immobile, in particolare di natura condominiale.***

Come già esposto in precedenza infatti, il bene oggetto di perizia non risulta compreso in un complesso condominiale, pertanto non risulta soggetto a vincoli ed oneri derivanti da una gestione di beni comuni.

Per quanto in premessa inoltre ***non si segnalano vincoli e oneri da cancellare o che potrebbero restare a carico dell'acquirente o non opponibili al medesimo.***

In merito infine all'esistenza di eventuali diritti demaniali o usi civici sul bene oggetto di stima, poiché dalle visure catastali agli atti non è stata riscontrata alcuna informazione in merito, lo scrivente ha provveduto ad estrapolare al Catasto dei Terreni, le visure storiche



della particella 230 e della ex particella 161 di provenienza, sulla quale, in origine, è stato realizzato l'attuale fabbricato, oggi individuato con il mappale definitivo n. XXX.

A seguito di quest'ultima verifica, riferita esclusivamente alla particella XXX (ex 161) nella sua attuale consistenza, come rappresentata nella relativa mappa catastale e dai dati rilevabili dalle visure storiche indicate, non è stato riscontrato nessun titolo o quota di proprietà a favore di Demanio, Enti ecclesiastici, Comune o altri Enti Pubblici.

Per quanto sopra si può affermare quindi, che attualmente, ***sul bene in oggetto non gravano diritti demaniali di superficie o di servitù pubbliche o usi civici, pertanto non risultano per lo stesso, oneri di affrancazione o riscatto.***

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.

Risposte al Quesito 14:

Il valore venale stimato per l'immobile pignorato, corrisponde a € 61.600,00;

il Valore di mercato dell'immobile pignorato, derivante dal prezzo di stima iniziale, rettificato in ragione dei costi di regolarizzazione urbanistica e ripristino dello stato dei luoghi, corrisponde a **€ 57.800** (*euro cinquantasettemilaottocento/00*).

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile pignorato, oltre alle informazioni assunte direttamente sui luoghi durante l'accertamento, e ai rilievi metrici e fotografici effettuati per valutare le dimensioni e le condizioni d'uso effettive del cespite, sono state svolte opportune indagini di mercato riferite al particolare settore di interesse, il tutto finalizzato ad acquisire i parametri economici di mercato specifici, da assumere a riferimento nei calcoli estimali.

Dalle informazioni desunte in loco e dalle indagini di mercato preliminari effettuate anche attraverso i siti internet delle maggiori Agenzie Immobiliari, si è riscontrato che lo specifico ambito territoriale d'interesse, pur ricadendo nella *Fascia Centrale* della città, quindi potenzialmente più appetibile dal punto di vista degli investimenti, denota scarse caratteristiche di dinamicità e di attività, ***pertanto l'area in esame, in termini di mercato immobiliare, evidenzia un basso interesse ai fini commerciali.***



La cittadina di Africo Nuovo infatti, nasce nei primi anni '60 dall'unione dei due centri abitati di Africo e Casalnuovo, i quali, a seguito di una catastrofica alluvione avvenuta nell'ottobre del 1951, sono stati completamente evacuati e trasferiti nell'attuale posizione geografica con l'intervento ed il contributo dello Stato.

A seguito del D.M. LL.PP. 2.04.1952 e della successiva Legge N. 1177 del 26.11.55, definita Legge Speciale Calabria per il "trasferimento degli abitati colpiti da alluvione nel 1951", ha inizio una imponente e fervida attività politico-amministrativa che vedrà impegnati il Ministero dei LL.PP., il Genio Civile, la Prefettura, i Sindaci e gli Amministratori dell'epoca e che porterà, dopo circa 10 anni, alla costruzione ex novo dell'intero centro abitato, ad oggi individuato come **Africo Nuovo**.

In applicazione della citata Legge Speciale Calabria, quasi tutte le abitazioni del nuovo abitato del periodo sono state realizzate con il contributo economico dello Stato e con intervento diretto del Genio Civile, il quale ha curato anche la progettazione dei nuovi edifici. Tutti i fabbricati realizzati all'epoca pertanto, affiancati in comparti edificatori con tipologia edilizia a schiera, presentano una tipologia progettuale standardizzata con evidenti caratteristiche di edilizia economica e popolare.

I suddetti comparti edificatori nell'ambito del Nuovo P.R. comunale, si ripetono molto simili l'uno all'altro, sino a costituire, quasi interamente, il tessuto urbano del nucleo abitato principale.

Nell'intero centro abitato infatti, si riscontrano pochissimi edifici pubblici e addirittura solo uno di tipo socio sanitario.

Anche in riferimento alle attività commerciali nell'intero centro abitato non si riscontrano grossi esercizi commerciali o altre attività che possano fungere da polo di attrazione verso la cittadina.

L'area nella quale ricade il bene pignorato in particolare, nonostante risulti completamente urbanizzata e caratterizzata da una discreta densità edilizia, assume le caratteristiche di un "quartiere dormitorio" in quanto esclusivamente costituita da residenze databili dal 1960 al 1970. L'Area inoltre risulta priva di servizi pubblici, attrezzature di quartiere, negozi o locali commerciali anche di vicinato, che possano rendere più attiva e frequentata la zona anche da parte dei non residenti.

Quanto sinora descritto, si concretizza con una attività di mercato degli immobili molto scarsa, sia nell'area specifica che nell'intero comprensorio comunale.

Nel corso delle indagini effettuate al fine di individuare la tendenza e la consistenza di tale mercato infatti, sono stati reperiti solo 5 atti di compravendita utili allo scopo ma suddivisi nell'arco temporale di tre anni. Il numero di atti di compravendita recuperati infatti, numero minimo necessario per effettuare una elaborazione attendibile dei dati, è stato raggiunto



allargando la ricerca sino alle compravendite avvenute nell'anno 2021, ultimo periodo temporale valido per applicare un metodo corretto di stima parametrico.

Le indagini in merito sono state effettuate con l'ausilio di alcuni siti internet specializzati quali Geopoi, Stimatrix e della stessa banca dati dell'OMI, il servizio specifico dell'Agenzia delle Entrate, che con le sue pubblicazioni rappresenta una importante fonte di informazioni in merito.

Le indagini svolte sui siti delle maggiori e più note agenzie immobiliari locali e nazionali, dei loro borsini immobiliari e dei borsini delle maggiori Federazioni Immobiliari, quali FIAIP e FIMA, non hanno fornito infatti nessun dato in proposito.

Al termine delle suddette ricerche ad ogni modo, è stato riscontrato il numero sufficiente di dati e informazioni per poter applicare un metodo di stima adeguato e quindi a ricavare un valore attendibile di mercato per il bene oggetto di stima.

Scopo della stima

Scopo della presente stima è quello di *“determinare il valore di mercato dell'immobile pignorato, 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 d'uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e delle eventuali spese condominiali insolute”*.

Per addivenire a tale scopo lo scrivente ha proceduto quindi in una prima fase, alla determinazione del *“valore venale in comune commercio”* dell'immobile, ipotizzato quest'ultimo, libero da qualsiasi vincolo che ne possa limitare il godimento e in regime di libero mercato, al quale applicare infine gli eventuali e opportuni adeguamenti e riduzioni di prezzo in virtù di quanto sopra indicato.

Criteri e metodologie

Per poter determinare il valore venale di partenza occorre individuare quel particolare aspetto economico del bene che comunemente nella dottrina e nella prassi estimativa si identifica con *“il più probabile valore di mercato”*, ossia *“il prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile potrebbe essere scambiato dopo un adeguato periodo di commercializzazione in una libera contrattazione tra due soggetti (compratore e venditore), entrambi disposti alla transazione, non vincolati da rapporti particolari e in grado di assumere le proprie decisioni con eguale conoscenza, prudentemente e senza coercizioni”*.



Definita la natura del bene da stimare, occorre individuare tra i vari criteri contemplati dalla dottrina dell'estimo, quello che offre maggiore attendibilità per il raggiungimento dello scopo della stima.

Dal punto di vista estimativo è possibile determinare il più probabile valore venale di aree edificabili e di fabbricati con i seguenti criteri:

- Criterio del Valore di Mercato
- Criterio del Valore di Trasformazione

Il primo criterio si applica per tutti quei beni immobili per i quali esiste un mercato dinamico ed un'ampia disponibilità di prezzi, facendo riferimento a beni analoghi che risultano in possesso di determinate caratteristiche intrinseche ed estrinseche, comparabili con quelle possedute dal bene oggetto di valutazione.

Il secondo criterio si applica quando non esiste un mercato dinamico che consente di utilizzare il criterio del valore di mercato.

Analisi del mercato immobiliare

Ai fini della ricerca del valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato analizzato quindi l'andamento del mercato immobiliare locale e sono state valutate tutte le potenzialità economiche e commerciali del bene in valutazione.

Secondo quanto accertato in sede di indagini, il mercato degli immobili a destinazione residenziale in particolare quello della provincia oggetto di analisi, appare genericamente e tendenzialmente in regressione. La consultazione delle ultime statistiche pubblicate dall'OMI e dalle associazioni di categoria degli Agenti immobiliari (FIAIP, FIMA) confermano la generale contrazione del mercato immobiliare in termini di numero di transazioni, oltre alla costante diminuzione delle quotazioni e dei prezzi di vendita.

Fatte le suddette premesse e alla luce di quanto sinora esposto, confermata quindi la tendenza in diminuzione delle compravendite di immobili avvenuta nel corso degli ultimi anni, si ritiene che la dinamica del mercato immobiliare per la tipologia edilizia in esame può ritenersi sufficiente allo scopo.

Pertanto, tenuto conto dello scopo della stima e delle indicazioni rilevate nello specifico segmento di mercato in cui può essere collocato il bene in esame e ai presupposti scaturiti dall'esame delle stesse, *poiché nella fase precedente è stato individuato un numero sufficiente di transazioni "recenti" relative alla tipologia "abitazioni economiche", tutte ricadenti esattamente nella stessa Zona OMI del bene pignorato ed aventi inoltre caratteristiche pressoché analoghe in merito alle potenzialità del mercato, "sono state ravvisate le condizioni minime ottimali per la stesura di una soddisfacente scala di valori di mercato ordinario"* e poter applicare quindi il Criterio del Valore di Mercato, per ottenere



il quale nella presente stima è stato adottato il cosiddetto “*Procedimento Comparativo Pluriparametrico*”.

Il Procedimento Comparativo Pluriparametrico.

Il procedimento comparativo pluriparametrico è un procedimento che permette di determinare il Valore di Mercato di un immobile attraverso il “confronto” tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili contrattati di recente e aventi un prezzo noto. Detta procedura si fonda su un principio secondo il quale il mercato stabilisce il prezzo dell’immobile da valutare analogamente ai prezzi già fissati per gli immobili di confronto. La stessa pertanto, risulta essere una procedura di comparazione sistematica che assume come termini di paragone le caratteristiche tecnico economiche degli immobili in valutazione, ovvero: *superfici, stato di manutenzione, impianti, posizione, ecc.*

Ciascuna delle suddette caratteristiche risulta apprezzata in misura diversa dal mercato, il quale traduce ognuna di queste in un prezzo unitario inteso come parte di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno di essi collegato da una particolare caratteristica, la quale, infine, concorre alla formazione del *Prezzo Unitario Complessivo*.

L’utilizzo di un procedimento comparativo di mercato pluriparametrico è necessario nel caso in cui le indagini di mercato forniscono un campione di prezzi o di valori corrispondenti ad immobili non sufficientemente omogenei al cespite da stimare, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In questi casi è opportuno adottare il procedimento pluriparametrico (derivato dal ***Market Comparison Approach***), con il quale è possibile quantificare l’influenza di ciascuna caratteristica significativa sul prezzo totale dei beni.

In tal modo è possibile omogeneizzare, in termini di prezzo, gli immobili posti a confronto con l’immobile da stimare rispetto a ciascuna caratteristica e calcolare quindi il valore cercato mediando i prezzi di riferimento “*corretti*” con i parametri di comparazione.

Le suddette *caratteristiche* possono essere classificate in:

- *quantitative*: quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero);
- *qualitative ordinabili*: quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- *qualitative non ordinabili*: quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).



L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina *l'entità del prezzo componente corrispondente*, in quanto quest'ultimo è legato alla quantità, o al grado della corrispondente caratteristica, dal cosiddetto "prezzo marginale".

Il suddetto prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Con il procedimento comparativo pluriparametrico il bene da stimare (*Subject*), di cui sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, viene messo a confronto con un campione omogeneo costituito da beni simili (*Comparables*), questi ultimi aventi le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject* e dei quali devono essere noti il prezzo e l'epoca di compravendita.

Nel presente elaborato peritale il procedimento sopra descritto è stato così sviluppato:

Indagini di mercato e costituzione del campione.

Le ricerche di mercato in questo caso sono state effettuate su immobili a destinazione d'uso residenziale appartenenti alla tipologia edilizia "abitazioni economiche", in questo caso tutte ricadenti nella fascia centrale della città, come il bene in esame (che da qui in avanti verrà definito "Subjet" per distinguerlo dagli altri beni presi a confronto, i quali verranno appunto definiti "Comparable").

La scelta del campione da utilizzare per la stima, oltre che in base alla Tipologia di Zona è stata effettuata anche in base alla tipologia costruttiva e alle caratteristiche dimensionali degli immobili.

La suddetta indagine per comporre il campione, vista la totale assenza di offerte di vendita per il Comune in esame, è stata effettuata utilizzando i siti intranet specializzati Geopoi e Stimatrix, ricercando attraverso l'utilizzo degli stessi, atti di compravendita recenti stipulati per beni immobili simili.

Il periodo temporale della ricerca, visto lo scarso numero di compravendite recenti, al fine di raggiungere il numero minimo di atti da comparare è stato esteso sino al primo semestre 2021.

A valle delle suddette ricerche sono stati individuati cinque atti di compravendita, relativi ad altrettanti immobili, tutti ricadenti nella stessa Zona B1 e assimilabili quindi per condizioni socio economiche alla zona di interesse.

Gli immobili oggetto di compravendita inoltre, appartengono tutti alla stessa tipologia edilizia (abitazioni economiche in muratura a due piani fuori terra), epoca e stato manutentivo (inizi anni 60) ed infine alla medesima classe dimensionale (da 140 a 170 mq.).



In merito all'omogenizzazione del dato infine, dei 5 comparabili individuati, 3 risultano compravenduti nel corso del 1° semestre 2023 e 2 nel corso del 1° semestre 2021, in questo caso pertanto, occorre effettuare il riallineamento temporale del dato.

A valle delle suddette ricerche e delle successive valutazioni effettuate in merito, sono stati selezionati quindi i 5 immobili che costituiscono il *Campione di Comparables*, i cui dati e le rispettive caratteristiche desunte dagli atti di compravendita vengono riportati di seguito opportunamente oscurati nei dati sensibili, il tutto ai fini della privacy dei corrispondenti proprietari degli immobili.

Comparable a – Atto di compravendita del 20/01/2023, Repertorio: 1898/1382.

Foglio **48**, particella XXX, subalterno XX, categoria **A/3**;
Via G. Morabito, n. xx, Piano T-1;
Zona OMI: **B1**;
Stato manutentivo: normale;
Prezzo di vendita complessivo: € 70.000,00;
Superficie Totale ragguagliata: m² 142,00
Prezzo di vendita unitario: **493,00** €/m².

Comparable b - Atto di compravendita del 29/03/2023, Repertorio: 95573/29450.

Foglio **48**, particella XXX, subalterno XX, categoria **A/4**;
Via Dante Alighieri, n. xx, Piano T-1;
Zona OMI: **B1**;
Stato manutentivo: scadente;
Prezzo di vendita complessivo: € 40.000,00;
Superficie totale ragguagliata: m² 137,00
Prezzo di vendita unitario: **293,00** €/m².

Comparable c – Atto di compravendita del 06/04/2023, Repertorio: 11305/7199.

Foglio **XX**, particella XXX, subalterno XX, categoria **A/3**;
Via Fratelli Bandiera, n. xxx, Piano T-1;
Zona OMI: **B1**;
Stato manutentivo: normale;
Prezzo di vendita complessivo: € 55.000,00;
Superficie totale ragguagliata: m² 160,00
Prezzo di vendita unitario: **344,00** €/m².

Comparable d – Atto di compravendita del 05/05/2021, Repertorio: 6864/4306.

Foglio **XX**, particella XXX, subalterno XX, categoria **A/3**;
Via G. Di Vittorio, n. xxx, Piano T-1;
Zona OMI: **B1**;
Stato manutentivo: normale;
Prezzo di vendita complessivo: € 67.000,00;



Superficie totale ragguagliata: m² 178,00
 Prezzo di vendita unitario: **376,00** €/m².

Comparable e – Atto di compravendita del 15/06/2021, Repertorio: 64162/20753.

Foglio **XX**, particella **XXX**, subalterno **XX**, categoria **A/3**;

Via G. Morabito, n. xx, Piano T-1;

Zona OMI: **B1**;

Stato manutentivo: ottimo;

Prezzo di vendita complessivo: € 75.000,00;

Superficie totale ragguagliata: m² 145,00

Prezzo di vendita unitario: **517,00** €/m².

Analisi del campione e scheda degli elementi di Comparazione.

I dati dei comparables così individuati e le loro caratteristiche tecnico-economiche significative ai fini della comparazione, sono stati inseriti in un'apposita tabella riassuntiva o "Scheda degli Elementi di Comparazione", la quale, oltre a raccogliere in forma sintetica tutti i dati utili inerenti i comparables, riporta le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ovvero del *subject*, nonché tutte le caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili (*subject e comparables*) ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, come meglio illustrato nella sottostante tabella:

SCHEDA DI COMPARAZIONE - fabbricati a destinazione residenziale - abitazioni di tipo economico																				
DATI GENERALI FABBRICATO			COMPARABLE a			COMPARABLE b			COMPARABLE c			COMPARABLE d			COMPARABLE e			SUBJECT		
Comune di ubicazione			degradata, normale, ricercata economica, civile, signoria			degradata, normale, ricercata economica, civile, signoria			degradata, normale, ricercata economica, civile, signoria			degradata, normale, ricercata economica, civile, signoria			degradata, normale, ricercata economica, civile, signoria			degradata, normale, ricercata economica, civile, signoria		
tipologia architettonica			normale civile			normale economica			normale civile			normale civile			normale civile			degradata, normale, ricercata economica, civile, signoria		
n. elevazioni			fuori terra 2 entro terra 2			fuori terra 2 entro terra 2			fuori terra 2 entro terra 2			fuori terra 2 entro terra 2			fuori terra 2 entro terra 2			fuori terra 2 entro terra 2		
struttura			c.a. muratura X travetti in legno X			c.a. muratura X travetti in legno X			c.a. muratura X travetti in legno X			c.a. muratura X travetti in legno X			c.a. muratura X travetti in legno X			c.a. muratura X travetti in legno X		
solai			laterocem. X travi in legno p non cal X a tetto			laterocem. X travi in legno p non cal X a tetto			laterocem. X travi in legno p non cal X a tetto			laterocem. X travi in legno p non cal X a tetto			laterocem. X travi in legno p non cal X a tetto			laterocem. X travi in legno p non cal X a tetto		
copertura			piana calp p non cal X a tetto			piana calp p non cal X a tetto			piana calp p non cal X a tetto			piana calp p non cal X a tetto			piana calp p non cal X a tetto			piana calp p non cal X a tetto		
anno costruzione presunto			1960			1960			1960			1960			1960			1960		
DATI GENERALI UNITA' IMMOBILIARE			Via G. Morabito civ. n. 10			Via Dante Alighieri civ. n. 18			Via Fratelli Bandiera civ. n. 23			Via G. Di Vittorio civ. n. 19 - 21			Via G. Morabito civ. n. 21			Via San Leo civ. n. 24		
toponomo			foglio 48 particella 218 subalterno			foglio 48 particella 748 subalterno 1			foglio 48 particella 201 subalterno			foglio 48 particella 549 subalterno			foglio 48 particella 370 subalterno			foglio 48 particella 230 subalterno 2		
identificativi catastali			categoria mq rendita			categoria mq rendita			categoria mq rendita			categoria mq rendita			categoria mq rendita			categoria mq rendita		
dati censuari			A/3 142			A/4 137			A/3 160			A/3 178			A/3 145			A/3 148		
livello di piano			piano con ascens. senza ascens. X ultimo attico			piano con ascens. senza ascens. X ultimo attico			piano con ascens. senza ascens. X ultimo attico			piano con ascens. senza ascens. X ultimo attico			piano con ascens. senza ascens. X ultimo attico			piano con ascens. senza ascens. X ultimo attico		
superficie ragguagliata			142			137			160			178			145			148		
CARATTERISTICHE			scadente, normale, ottimo normale			scadente, normale, ottimo scadente			scadente, normale, ottimo normale			scadente, normale, ottimo normale			scadente, normale, ottimo ottimo			scadente, normale, ottimo normale		
stato manutentivo			nord, sud, est, ovest sud			nord, sud, est, ovest sud			nord, sud, est, ovest e-o			nord, sud, est, ovest nord			nord, sud, est, ovest nord			nord, sud, est, ovest sud		
qualità affaccio prevalente			scadente, normale, ottimo normale			scadente, normale, ottimo normale			scadente, normale, ottimo normale			scadente, normale, ottimo normale			scadente, normale, ottimo normale			scadente, normale, ottimo normale		
DATI O.M.I.			2023/1 B1			2023/1 B1			2023/1 B1			2021/1 B1			2021/1 B1			2023/2 B1		
zona O.M.I.			centrale			centrale			centrale			centrale			centrale			centrale		
fascia			abitazioni di tipo economico			abitazioni di tipo economico			abitazioni di tipo economico			abitazioni di tipo economico			abitazioni di tipo economico			abitazioni di tipo economico		
tipologia			450			450			450			440			440			445		
valore di compr. minimo (€/m ²)			670			670			670			660			660			660		
valore di compr. massimo (€/m ²)																				
DATI ECONOMICI			prezzo € 70.000,00			prezzo € 40.000,00			prezzo € 55.000,00			offerta € 67.000,00			offerta € 75.000,00					
prezzo/offerta			1898 20/01/2023			95573 29/03/2023			11305 06/04/2023			6864 05/05/2021			64162 15/06/2021			34495 03/08/2006		
natura dato			repertorio data notaio			repertorio data notaio			repertorio data notaio			repertorio data notaio			repertorio data notaio			repertorio data notaio		
atto di compravendita/divisione/permuto			1898 20/01/2023			95573 29/03/2023			11305 06/04/2023			6864 05/05/2021			64162 15/06/2021			34495 03/08/2006		
info agenzia immobiliare / privato																				
scheda OMI internet/tecc																				

Riallineamento dei dati

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche del M.C.A., è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello in stima, dei quali siano noti i dati economici e i quali siano stati oggetto di commercializzazione in epoca nota ed in un intervallo di tempo prossimo alla data della stima, che ricadano inoltre

nella stessa zona omogenea di mercato e che posseggano infine superfici principali, per quanto possibile, appartenenti alla stessa classe di superficie.

Al fine di eliminare le eventuali disomogeneità riscontrabili fra le caratteristiche generali dei *comparables* e quelle del *subject*, e in modo da rendere più affidabile il confronto, si rende necessario, in linea generale, adottare degli opportuni correttivi riguardo le caratteristiche corrispondenti a: ***natura del dato*** (offerta o contratto), ***epoca del dato***, ***localizzazione urbana generale e classe di consistenza***.

Per quanto riguarda la ***natura del dato*** ad esempio, nel caso di informazioni provenienti da una “offerta di vendita”, occorre apportare alla stessa una detrazione percentuale che tenga conto del presumibile margine di trattabilità del prezzo proposto.

In questo caso non occorre omogenizzare la natura del dato economico in quanto tutti i comparables scelti risultano oggetto di atti di compravendita.

In merito all'***epoca del dato*** viceversa, risulta necessario effettuare l'aggiornamento temporale dei dati, in quanto 3 dei comparable selezionati risultano venduti nel corso del 1° semestre 2023, mentre i rimanenti 2 nel corso del 1° semestre 2021, pertanto i prezzi di vendita indicati nei corrispondenti atti sono riconducibili a dati temporali distanti tra loro.

Allo stesso modo si è proceduto anche alla omogenizzazione delle consistenze in termini di superfici, in quanto i comparabili scelti, pur corrispondendo tutti ad abitazioni economiche a 2 piani fuori terra, considerato il notevole divario esistente tra le superfici lorde degli stessi (circa 40 mq.) si è ritenuto opportuno procedere alla omogenizzazione delle diverse consistenze applicando un parametro di riduzione all'aumentare della superficie.

Per quanto concerne infine le caratteristiche relative alla localizzazione urbana, vengono presi a riferimento i valori medi delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate relativi alla tipologia in esame, alle diverse epoche del dato e alla zona OMI di ubicazione, del *subject* e dei distinti *comparable*. In questo caso non è stata effettuata l'omogenizzazione del dato, in quanto tutti gli immobili in comparazione ricadono nella stessa zona OMI del *Subject*, ovvero nella Zona B1 della Fascia Centrale e addirittura nello stesso foglio catastale, individuato con il N. XX

Nella sottostante Tabella vengono riportati, a titolo di riferimento, ***i Valori OMI della Zona B1*** relativi al 2° semestre 2023, ultimo semestre valorizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate alla data di deposito della presente perizia.



Comune di Africo - Fascia Centrale, Zona B1					
2° Semestre 2023	Stato di conservazione	Valori di mercato (€ / m ² lordo)		Valori di locazione (€ / m ² netto mese)	
Tipologia Edilizia		Min.	Max.	Min.	Max.
Abitazioni Economiche	Normale	445	660	1,6	2,0

In questo caso, il prezzo unitario (p) dei singoli *comparables*, laddove necessario, viene corretto in relazione ai valori indicati in precedenza, ottenendo così **il prezzo unitario omogeneizzato (p')**.

Quest'ultima operazione corrisponde al cosiddetto "**Test di Ammissibilità**" al termine del quale vengono presi in considerazione solo i prezzi **p'** che ricadono all'interno dell'intervallo dei Valori OMI della zona in cui è ubicato il *subject*.

Inoltre, poiché l'intervallo dei Valori OMI pubblicato è riferito solo ad immobili con stato manutentivo "normale", il corrispondente *range* di valori dovrà essere opportunamente ampliato, in modo da tenere conto dell'eventuale presenza, tra i *comparables*, di immobili in stato "ottimo" o "scadente", *come in questo caso per i comparabili b ed e*.

I *comparables* che a valle del test risultano ammissibili, continueranno ad essere utilizzati nelle successive operazioni estimali.

In questo caso **solo 3 dei comparabili scelti sono risultati ammissibili**.

A conclusione di questa fase operativa per ogni *comparable* si ottiene il cosiddetto **Prezzo Complessivo Omogeneizzato (P')**, dato dal prodotto del prezzo unitario omogeneizzato (p') per la superficie di ogni singolo *comparable*, come da sottostante Tabella:



ALLEGATO N. 2 - SCHEDA TEST DI AMMISSIBILITA' - fabbricati a destinazione residenziale - Abitazioni di tipo economico							
CARATTERISTICHE			COMPARABLE a	COMPARABLE b	COMPARABLE c	COMPARABLE d	COMPARABLE e
categoria	dettaglio	unità di misura					
	PREZZO INIZIALE	€	70.000,00	40.000,00	55.000,00	67.000,00	75.000,00
natura	coefficiente di trattabilità $K_T\%$	n°	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
dato	$\Delta V_0 = K_T \times V_{iniz}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
epoca e localizzazione	valore OMI medio subject ($V_{OMI} med S$)	€/m ²	552,50	552,50	552,50	552,50	552,50
	valore OMI medio comparabile ($V_{OMI} med C$)	€/m ²	560,00	560,00	560,00	560,00	560,00
OMI	$K_{EL} = V_S / V_C$	n°	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00
	$\Delta V_{EL} = V \times (K_{EL} - 1)$	€	-937,50	-535,71	-736,61	304,55	340,91
classi di consistenza	coeff. di superficie subject K_S	n°	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
	coeff. di superficie comparabile K_C	n°	0,95	0,95	0,90	0,90	0,90
	$K = K_S / K_C$	n°	0,947	0,947	1,000	1,000	1,000
	$\Delta V_C = V \times (K - 1)$	€	-3684,21	-2105,26	0,00	0,00	0,00
	PREZZO CORRETTO $V'_{CI} = V + \sum \Delta V_i$	€	65.378,29	37.359,02	54.263,39	67.304,55	75.340,91
Valori di mercato OMI	min	445 €/m ²					Valore minimo ammissibile
	max	660 €/m ²					145,00 €/m ²
saggio OMI	C = costo stimato da scadente a normale €/m ²	300,00					Valore massimo ammissibile
	C' = costo stimato da normale a ottimo €/m ²	300,00					
TEST DI AMMISSIBILITA'			COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5
	superficie totale (D.P.R. 138/98)	m ²	142	137	160	178	145
	valore unitario corretto PA'_{CI}	€/m ²	460,41	272,69	339,15	378,12	519,59
	dato ammissibile (si / no)	testo	SI	SI	SI	SI	SI
RISULTATO TEST AMMISSIBILITA'			€ 460,41	€ 272,69	€ 339,15	€ 378,12	€ 519,59

Tabella dei Dati

Nella Tabella dei Dati viene indicato il “peso” delle caratteristiche di un immobile per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Tale peso corrisponde ad un punteggio, attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

Nella tabella dei dati quindi vengono riportati dei valori numerici associati alle caratteristiche possedute dai beni posti a confronto.

Le **Caratteristiche “C”** considerate allo scopo sono le seguenti:

C1 Localizzazione di dettaglio:

riguarda l’ubicazione dell’immobile rispetto al centro urbano e alla zona OMI in cui lo stesso ricade, ovvero il livello dei collegamenti, i servizi, la densità edilizia e la presenza di attività commerciali.

La localizzazione di dettaglio è una caratteristica di tipo qualitativo e viene indicata secondo la seguente scala con il relativo punteggio:

- 0 = degradata
- 1 = normale
- 2 = ricercata

C2 Tipologia architettonica:

riguarda le caratteristiche architettoniche dell’edificio, il tipo di struttura portante, le rifiniture esterne e la presenza di ornamenti architettonici particolari o rilevanti.

La tipologia architettonica è una caratteristica di tipo qualitativo e viene indicata secondo la seguente scala e il relativo punteggio:

- 0 = economica
- 1 = civile



2 = signorile

C3 Consistenza ragguagliata:

riguarda la consistenza totale ragguagliata dell'immobile, le cui superfici principali e quelle accessorie vengono omogeneizzate secondo i dettami contenuti nel DPR 138/98.

C4 Livello di piano:

riguarda il piano al quale è ubicato l'immobile, in considerazione dell'influenza della posizione dello stesso sul valore dell'immobile.

Il livello di piano è una caratteristica di tipo qualitativo, differenziata inoltre in funzione della presenza/assenza di ascensore, la quale viene indicata secondo una scala di valori numerici il cui punteggio ordinato varia al variare del piano dell'immobile.

C5 Orientamento prevalente:

riguarda l'orientamento prevalente dell'immobile. I punteggi in genere vengono attribuiti secondo la seguente scala:

N	0
NE-NO	1
E-O	2
SE-SO	3
S	4

C6 Qualità dell'affaccio prevalente:

riguarda la qualità dell'affaccio prevalente dell'immobile. In questo caso i nomenclatori sono definiti come di seguito:

0 = scadente

1 = normale

2 = di pregio

C7 Stato manutentivo dell'unità immobiliare:

riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare.

È una caratteristica di tipo qualitativo e viene indicata secondo la seguente scala con relativo punteggio:

0 = scadente

1 = normale

2 = ottimo

Nella sottostante “**Tabella dei Dati**” sono stati riportati i punteggi ed i valori assegnati nella presente stima alle caratteristiche del *subject* e dei *comparables* che hanno superato il Test di Ammissibilità.



ALLEGATO N. 3 - SCHEDA DEI DATI- fabbricati a destinazione residenziale - abitazioni di tipo economico												
EDIFICIO						COMPARABLE a	COMPARABLE b	COMPARABLE c	COMPARABLE d	COMPARABLE e	SUBJECT	
caratteristica	nomenciatori e punteggi					quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	
C1 - Localizzazione di dettaglio	degradata	0	normale	1	ricercata	2	1	1	1	1	1	
C2 - Tipologia architettonica	economica	0	civile	1	signorile	2	1	0	1	1	1	
UNITA' IMMOBILIARE												
caratteristica	nomenciatori e punteggi											
C3 - Superficie ragguagliata	MQ					142	137	160	178	145	194	
C4 - Livello di piano	SI ASCENSORE		NO ASCENSORE									
seminterrato	0		0			6	6	6	6	6	6	
terra	3		3									
rialzato	5		5									
primo	6		6									
secondo	7		5									
intermedio (asc. NO:n = n*)	8		7 - n									
ultimo (asc. NO:n = n*)	9		8 - n									
attico (asc. NO:n = n*)	13		12 - n									
C5 - Orientamento prevalente	N	0	N-E	1	N-O	1	4	4	2	0	0	4
	E - O	2	SE - SO	3	S	4						
C6 - Qualità affaccio prevalente	scadente	0	normale	1	ottimo	2	1	1	1	1	1	
C7 - Stato manutentivo dell'unità immobiliare	scadente	0	normale	1	ottimo	2	1	0	1	2	1	

Tabella dei prezzi marginali

Una volta definita la tabella dei dati si procede con il calcolo dei prezzi marginali per ciascuna caratteristica.

I prezzi marginali sono intesi come la quantità di “prezzo” che un acquirente ordinario è disposto a corrispondere per ogni unità in più di una caratteristica posseduta dall’immobile, ritenuta appetibile dal mercato. Operativamente, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, si fa riferimento al valore/prezzo unitario minimo ($p_{Ci \min}$), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al valore/prezzo del singolo *comparable* (P_{Ci}) per le altre caratteristiche. Per queste ultime in particolare, il prezzo marginale sarà determinato applicando al valore complessivo del *comparable* i costi unitari, i coefficienti desunti da rapporti mercatali o infine i coefficienti dedotti dalla letteratura.

I risultati dei calcoli inerenti la presente stima vengono quindi riassunti nella sottostante “*Tabella dei Prezzi Marginali*”:

ALLEGATO N. 4 - SCHEDA DEI PREZZI MARGINALI - fabbricati a destinazione residenziale - abitazioni di tipo economico										
Riepilogo dati " test di ammissibilità "						COMPARABLE n. 1	COMPARABLE n. 2	COMPARABLE n. 3	COMPARABLE n. 4	COMPARABLE n. 5
prezzo corretto						65.378,29	37.359,02	54.263,39	67.304,55	75.340,91
EDIFICIO										
caratteristiche	simbologia	unità di misura	coeff. KCi	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	
C1 - Localizzazione di dettaglio	$Pm1 = K_{C1} \times P_{Ci}$	€	0,19	12720,66	7268,95	10558,04	13095,45	14659,09		
C2 - Tipologia architettonica	$Pm2 = K_{C2} \times P_{Ci}$	€	0,05	3268,91	1867,95	2713,17	3365,23	3767,05		
UNITA' IMMOBILIARE										
caratteristiche	simbologia	unità di misura	coeff. KCi	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	prezzo marginale	
C3 - Superficie ragguagliata	valore unitario minimo	€/m ²	1,00	272,69	272,69	272,69	272,69	272,69		
C4 - Livello di piano	$Pm4 = K_{C4} \times P_{Ci}$	€	0,03	1961,35	1120,77	1627,90	2019,14	2260,23		
C5 - Orientamento prevalente	$Pm5 = K_{C5} \times P_{Ci}$	€	0,02	1307,57	747,18	1065,27	1346,09	1506,82		
C6 - Qualità affaccio prevalente	$Pm6 = K_{C6} \times P_{Ci}$	€	0,05	3268,91	1867,95	2713,17	3365,23	3767,05		
C7 - Stato manutentivo dell'unità immobiliare	$Pm7 = K_{C7} \times P_{Ci}$	€	300,00	58200,00	58200,00	58200,00	58200,00	58200,00		

Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Le operazioni di valutazione in questo caso, consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del *subject* e quelle di ciascun *comparable* così come rilevabili dalla “*Scheda dei dati*” e quindi, nel moltiplicare algebricamente le differenze rilevate per i corrispondenti prezzi marginali individuati in precedenza. Infatti, la relazione di base della comparazione nel Market Comparison Approach può essere esplicitata come di seguito:

variazione di prezzo del comparable = prezzo marginale della caratteristica \times differenza di quantità o punteggio rispetto al *subject*;

Si tratta in pratica di variare il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica dello stesso vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *subject*. Alla fine del processo, per ciascun *comparable*, si otterrà il prezzo (teorico) a fronte del quale esso sarebbe stato venduto o valutato qualora avesse avuto le stesse caratteristiche del *subject*.

Operativamente, per ciascun *comparable*, sommando algebricamente al prezzo corretto in fase di omogeneizzazione (P_{Ci}) le variazioni di prezzo ΔP originate dopo aver reso uguali tutte le caratteristiche “sensibili” di ognuno a quelle del *subject*, si ottiene il cosiddetto ***valore finale corretto***, che rappresenta un possibile valore del *subject*, ovvero:

$$P^*_{Ci} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$$

e quindi, i ***valori unitari finali corretti***, rapportati alla consistenza del *subject*.

A questo punto si analizzano tutti i singoli valori unitari ottenuti, allo scopo di pervenire esattamente all’unico valore finale da attribuire al *subject*.

È chiaro che se tutti i valori finali corretti dei *comparables* originati dai rispettivi prezzi/valori iniziali fossero coincidenti o praticamente uguali, si otterrebbe subito il valore del *subject*. In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell’intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei *comparables* reperiti e per la non perfetta conoscenza di tutte le loro caratteristiche “sensibili”, perdurano sempre delle differenze tra i relativi valori finali corretti.

Per ridurre ulteriormente l’effetto distorcente dato dalla dispersione dei valori corretti, si procede quindi ad una sintesi valutativa, mediante:

- il calcolo del valore medio dei singoli valori corretti e dello scostamento percentuale $\Delta\%$ di questi ultimi dal valore medio;
- l’eliminazione dei *comparables* che presentino eventualmente uno scostamento $\Delta\%$ dalla media maggiore del $\pm 15\%$;



- la determinazione del valore unitario attribuibile al *subject* come media dei valori unitari dei soli *comparables* superstiti.

I risultati relativi alle suddette operazioni vengono quindi restituiti nell'apposita "Scheda/Tabella di Valutazione" dalla quale si ricava infine il *valore venale unitario* del *subject*:

ALLEGATO N. 5 - SCHEDA TABELLA DI VALUTAZIONE - fabbricati a destinazione residenziale - abitazioni di tipo economico												
ELEMENTO	unità di misura	COMPARABILE a		COMPARABILE b		COMPARABILE c		COMPARABILE d		COMPARABILE e		IMMOBILE IN STIMA (SUBJECT)
		AK-	ΔP =	AK-	ΔP =	AK-	ΔP =	AK-	ΔP =	AK-	ΔP =	
EDIFICIO												
C1 - Localizzazione di dettaglio	€	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
C2 - Tipologia architettonica	€	0	€ -	1	€ 1.867,95	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
UNITA' IMMOBILIARE												
C3 - Superficie ragguagliata	€/m ²	6	€ 1.636,16	11	€ 2.999,63	-12	€ -3.272,32	-30	€ -8.180,81	3	€ 818,08	148
C4 - Livello di piano	€	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -	
C5 - Orientamento prevalente	€	0	€ -	0	€ -	2	€ 2.170,54	4	€ 5.384,36	4	€ 6.027,27	
C6 - Qualità affaccio prevalente	€	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
C7 - Stato manutentivo unità immobiliare	€	0	€ -	1	€ 58.200,00	0	€ -	0	€ -	-1	€ -58.200,00	
SINTESI VALUTATIVA												
SAP _i	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	€ 1.636,16	€ 63.067,58	€ -1.101,79	€ -2.796,44	€ -51.354,65					Valore Medio comparables che hanno superato il test di ammissibilità € 417,70
P _c	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	€ 65.378,29	€ 37.359,02	€ 54.263,39	€ 67.304,55	€ 75.340,91					
P' _c - P _c - SAP _i	PREZZO CORRETTO FINALE	€	€ 67.014,45	€ 100.426,60	€ 53.161,61	€ 64.508,10	€ 23.996,26					
P' _c - P' _c - S ₂	prezzo unitario corretto finale	€/m ²	€ 452,80	€ 678,56	€ 359,20	€ 435,87	€ 162,07					
Δ%	scostamento percentuale	%	8,40%	62,45%	-14,00%	4,35%	-61,20%					
RIEPILOGO ESITO DEL TEST DI AMMISSIBILITA'		testo	SI	SI	SI	SI	SI					riconciliazione
ESITO VALORI AMMISSIBILI (ALEA)		testo	SI	NO	SI	SI	NO					
											MEDIA CORRETTA	
Valori Unitari Corretti CONCILIABILI		€/mq	€ 452,80	€ -	€ 359,20	€ 435,87	€ -					€ 415,96

Nel caso specifico, *solo 3 dei 5 comparable utilizzati ai fini della stima forniscono un valore unitario finale corretto*, conciliabile con lo scostamento del 15% stabilito a tale scopo.

La media dei valori unitari corretti dei 3 comparable conciliabili, fornisce pertanto il *valore unitario* del bene staggito (Subject) che in questo caso risulta pari a 415,96 €/m², ovvero arrotondato, a **416,00 €/m²**.

Il suddetto valore unitario, a riprova del trend in discesa dei valori di mercato nella zona, risulta inferiore al minimo del Range dei valori pubblicati dall'OMI per il semestre di riferimento.

Determinazione del Valore Venale in comune commercio

Il valore unitario di mercato sopra calcolato, pari a 416,00 €/m², moltiplicato per la superficie commerciale lorda del cespite in stima, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, equivalente a 148 m², consente di pervenire al corrispondente *Valore Venale in Comune Commercio* del bene pignorato, ovvero:

$$V = 416,00 \text{ €/m}^2 \times 148 \text{ m}^2 = \text{€ } 61.600,00$$



Il valore così determinato, come accennato nella parte introduttiva del paragrafo “*Scopo della stima*”, è riferito ad un immobile considerato in uno stato d’uso “*Normale*” e ipotizzato come *libero da qualsiasi vincolo che ne possa limitare il godimento in un regime di libero mercato, al quale infine applicare gli opportuni adeguamenti di prezzo, in ragione della riduzione del valore di mercato derivante da eventuali vizi occulti, oneri di regolarizzazione urbanistica, stato d’uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli, oneri ed eventuali spese insolute.*

Ovvero, considerato che per ottenere il valore unitario dell’immobile oggetto di stima, in questo caso è stato utilizzato un metodo di stima pluriparametrico, tramite il quale le principali valutazioni e considerazioni riferite al bene immobile possono essere inserite addirittura come “dati” del problema, da elaborare insieme ai dati degli immobili in comparazione, lo scrivente ritiene che il valore così ottenuto, a valle del procedimento di stima adottato, si identifica con “***il più probabile valore di mercato***” del bene pignorato, considerato nel suo *attuale stato d’uso e manutenzione, nello stato di possesso, dei vincoli, degli oneri ed eventuali spese insolute.*

In merito agli oneri di *regolarizzazione urbanistica* viceversa, come accennato in precedenza, dal suddetto valore occorre detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica ed il ripristino dello stato dei luoghi, calcolati in risposta al precedente quesito n. 6, la cui somma totale ammonta a **€ 3.800,00** circa.

Per tutto quanto sopra ed eseguite le opportune valutazioni in merito, si può affermare che:

- ***il Valore Venale in comune commercio dell’immobile pignorato, consistente in una abitazione economica a 2 piani fuori terra, individuata al foglio XX del Comune di Africo, particella XXX, subalterno 2, corrisponde a € 61.600,00 (euro sessantunomilaseicento/00);***
- ***il Valore dell’immobile pignorato derivante dal prezzo di stima iniziale, rettificato in ragione dei costi di regolarizzazione urbanistica e ripristino dello stato dei luoghi, corrisponde a € 57.800 (euro cinquantasettemilaottocento/00);***

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, etc.*

Risposte al Quesito 15:

In merito al presente quesito, come già affermato in risposta al quesito n. 11), si conferma che ***alla data del 5.03.2024 non risultano registrati contratti di locazione opponibili alla procedura.***

Inoltre, sino al 26.03.2024, ovvero sino alla data in cui è stato effettuato il secondo accesso all'abitazione in oggetto, l'immobile non risultava occupato da soggetti terzi, aventi o non, titoli opponibili alla procedura quali occupanti di fatto o in contratto di comodato.

Per quanto sopra, non si è proceduto alla quantificazione di un canone di locazione dell'immobile né all'indicazione dell'ammontare di eventuali indennità di occupazione, da richiedersi a terzi occupanti.

Per tutto quanto sinora esposto, ritenendo di aver assolto l'incarico conferitogli, il sottoscritto deposita la presente relazione con relativi allegati, da ritenersi questi ultimi, parte integrante dell'elaborato peritale.

Ringrazia pertanto la S.V. per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per eventuali o ulteriori chiarimenti.

Reggio Calabria, 16/05/2024

l'esperto del Giudice
Arch. Sebastiano XXXXXXX

Al presente elaborato peritale, oltre la Documentazione Fotografica e la versione Privacy dello stesso, vengono allegati i sottostanti documenti:

1. verbali di 1° e 2° accesso;
2. visura storica particella 230 sub 2;
3. mappa catastale attuale;



4. visura storica catasto terreni, particella 885;
5. planimetria catastale attuale;
6. planimetria attuale da rilievo;
7. Mod. 5 di Classamento;
8. visura storica catasto terreni, particella 157;
9. foglio riassuntivo degli identificativi catastali;
10. nota del Comune di Africo a seguito accesso agli atti;
11. documentazione richiesta con accesso agli atti al Comune di Africo;
12. Certificato di Destinazione Urbanistica;
13. certificati di residenza storici;
14. verifica deposito atto di locazione;
15. atto di compravendita;
16. APE;
17. sentenza di divorzio.

