

TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO CALABRIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n.160/2015 G.E. Dott.ssa T. Drago

contro: [REDACTED]

promossa da: [REDACTED]

R E L A Z I O N E DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta [REDACTED]

con studio in via Sbarre C.li, 12 – Reggio Calabria

ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno del 2011, n. 380 dando prova, in ogni caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Sulla base delle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, il Sig. [REDACTED] nel periodo compreso tra il 24. 02.1992 e il 15. 06. 2016 ha avuto pubblicate le seguenti formalità:

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	29.09.2000	12099	9363
TRASCRIZIONE	FAVORE	26.11.2007	27412	18032
TRASCRIZIONE	FAVORE	24.04.2015	6797	5649



2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicandone 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 esterna ed interna, impianti termici ed elettrici); descriva le caratteristiche della zona con riferimento all'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 i 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.

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un appartamento che si trova in:

- Comune: Reggio Calabria
- Località: Reggio Calabria
- Via Sbarre C.li, n. 84/A
- Piano: terra rialzato

così composto:

- disimpegno centrale su cui insistono cucina, bagno, studio, due stanze da letto ed una sala da pranzo. Dalla cucina è possibile accedere ad un piccolo cortiletto di pertinenza dell'appartamento;
- al piano semi-interrato una cantina costituita da due piccoli locali.

Le dimensioni di ciascun ambiente sono le seguenti:

disimpegno mq 13,30;

camere, cucina e stanze mq 88,00;

bagno mq 5,00;

Cortiletto di pertinenza mq 77,00;

cantina di pertinenza mq 52,00;

E' censito al N.C.E.U. al foglio103, particella 111 sub 2, cat. A/3 rendita catastale 503.55 €
(certificazione catastale del 19.09.2016)



L'immobile confina con: [REDACTED] (scala A); Via Sbarre C.li (strada portone ingresso); [REDACTED] e con una strada privata.

Lo stato di conservazione di ogni singolo ambiente è scarso, così come la qualità di infissi e porte. I sanitari sono da sostituire ed anche l'impianto idrico è deteriorato. L'impianto elettrico è da mettere a norma. La pavimentazione è mediocre, comune ceramica. Le caratteristiche esterne dell'edificio nel quale si trovano l'appartamento non sono buone. L'abitazione si trova nella circoscrizione di Sbarre confina a nord con il torrente Calopinace, a sud con il torrente Sant'Agata, a ovest con il viale Calabria, a est con le linee di viale Europa e via Ciccarello. Inizialmente nato come un quartiere esterno al nucleo urbano, è una striscia di edificato che si estende da nord a sud, principalmente seguendo l'asse di via Sbarre Centrali. Il tessuto urbano non è omogeneo, poiché la zona contiene sia edifici che risalgono ai primi anni del secolo sia edifici di edilizia popolare sorti durante il boom edilizio degli anni settanta - ottanta. Nei pressi del cespite oggetto di pignoramento sono presenti vari servizi di prima necessità, quali negozi di alimentari, bar, farmacie ecc. Inoltre lo stesso edificio sorge sulla via sbarre centrali in cui confluiscono diverse vie secondarie. La zona è molto trafficata e collegata con mezzi pubblici al resto della città (centro storico, aeroporto e stazione ferroviaria).

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, pertanto la scrivente si è rivolta ad un ausiliario abilitato per redigere lo stesso. Dalla verifica è risultato che il cespite ha una classe energetica di Tipo F.

- 3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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.**

Il bene è conforme a quanto contenuto nell'atto di pignoramento.

- 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.**

Si è provveduto a effettuare un elaborato planimetrico idoneo.



5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Reggio Calabria prevedono che la particella n. 111 di foglio 103 della sez. catastale di Reggio Calabria risulta inserita nel P.R.G. del Comune e che la stessa è indicata nelle tavole del P.R.G. come segue: Zona omogenea "B" ristrutturazione. Tale zona comprende aree di completamento, aree in cui sono permesse operazioni di trasformazione conservativa, area in cui sono consentite operazioni di ristrutturazione.

6) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 45, co.5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Non sono state riscontrate né difformità né abusi.

7) 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 giudice delle esecuzioni) all'identificazione dei nuovi confini ed alla relazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale.

Il frazionamento in più lotti ha un costo elevato, pertanto è consigliabile vendere l'unità come se fosse un unico lotto.

8) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari.

L'immobile è pignorato per $\frac{1}{2}$, ma come già evidenziato è consigliabile vendere l'unità per intero.

9) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.



In data d'accesso nell'immobile, è stato accertato che l'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED] dalla compagna e dalle 2 figlie minorenni.

Pertanto la scrivente rimanda alla volontà del Giudice dell'esecuzione immobiliare la possibilità di richiesta di accesso presso l'Agenzia delle Entrate.

- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**

Non è l'ipotesi trovata in data di accesso.

- 11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

L'unico vincolo presente è quello archeologico.

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

I debiti condominiali negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono:

le spese fisse di gestione o di manutenzione per il 2015 pari a € 1522,84;

le spese fisse di gestione o di manutenzione per il 2016 pari a € 310;

le spese straordinarie già deliberate pari a € 12969,37.

Inoltre l'amministratore del condominio aveva già proceduto al recupero di altri debiti accumulati dal Sig. [REDACTED] per mezzo di decreto ingiuntivo, il primo nell'agosto 2013 per un importo pari a € 6000,00; il secondo nel 2014 per un importo di 14000,00.

- 13) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla**



data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute.

L'appartamento oggetto di pignoramento è in scadente stato di conservazione rispetto la media degli appartamenti simili. Si osserva infatti che: l'impianto idricosanitario è vecchio e obsoleto; l'impianto elettrico non è a norma della legge n. 46/1990; il rivestimento interno dell'appartamento è ammalorato; la cantina al semiinterrato è impraticabile, oltre ad essere priva di illuminazione ed è stato quasi impossibile accedervi vista la pessima condizione igienica e l'eccessiva quantità di roba accatastata sulle pareti perimetrali e non solo.

Il metodo utilizzato per la stima dell'immobile è di tipo sintetico che tiene conto della stima del valore di mercato di un appartamento che richiede lavori di manutenzione straordinaria.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre del 2016 risulta che per un'abitazione di tipo economico il cui stato conservativo è normale, il valore di mercato oscilla tra 650 €/mq a 910 €/mq. In termini di locazione invece la quotazione varia da 2,6 €/mq x mese a 3,5 €/mq x mese. In definitiva, per uno stato conservativo normale, l'immobile avrebbe avuto un valore di € 98280,00.

Pertanto, si è proceduto ad effettuare una detrazione dal valore ordinario che tenga conto di queste caratteristiche dell'immobile.

Dal valore ordinario dell'appartamento si devono detrarre le spese che sarebbero necessarie da sostenere per portare l'immobile oggetto di stima in stato di ordinarietà. Si procede quindi al calcolo del valore a nuovo di tali opere, a cui si applicherà un coefficiente di vetustà che tenga in debito conto di un altrettanto ordinario stato di usura.

a. Costo della manutenzione straordinaria del bagno e della cucina

I lavori necessari riguardano:

- la sostituzione degli apparecchi sanitarie e delle relative rubinetterie (lavello cucina, lavabo bagno, vasca, bidet e water);
- sostituzione delle tubazioni di scarico fino all'allacciamento con la colonna di scarico condominiale;
- rinnovo dei rivestimenti e dei pavimenti.

Totale costo di cantiere € 4000,00

b. Adeguamento dell'impianto elettrico alla legge n. 46/1990

I lavori necessari riguardano:



- La sostituzione dei cavi elettrici con altri di diametro adeguato e inserimento del terzo cavo per la messa a terra;
- Sostituzione delle scatole immurate di alloggiamento;
- Sostituzione di interruttori, prese e placche.

Totale costo € 2500,00

c. Costo deprezzato

Con riferimento allo stato di usura mediamente riscontrabile nei fabbricati simili e a un'età media di tali opere di 20 anni, si stima un coefficiente di deprezzamento per vetustà nella misura del 35%. Il valore delle opere eseguite risulta pertanto

$$€ 6500 \times 65\% = € 4225,00$$

Valore dell'appartamento

Il valore dell'appartamento oggetto di stima, tenuto conto dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare e di quello generale de fabbricato risulta:

$$€ 98280,00 - € 4225,00 = € 94055,00$$

Da questo valore si devono detrarre le spese condominiali ordinarie e straordinarie insolute, per un valore pari a:

$$€ 34802,00$$

Pertanto l'appartamento ha un valore di:

$$€ 94055,00 - € 34802,00 = € 59253,00$$

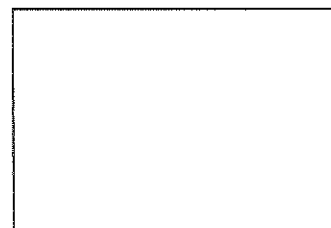
La scrivente, resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Alla presente relazione si allega documentazione fotografica, documentazione cartacea ricevuta dagli organi competenti.

RC. 20.12.2016

In fede

Il CTU



Documentazione Fotografica

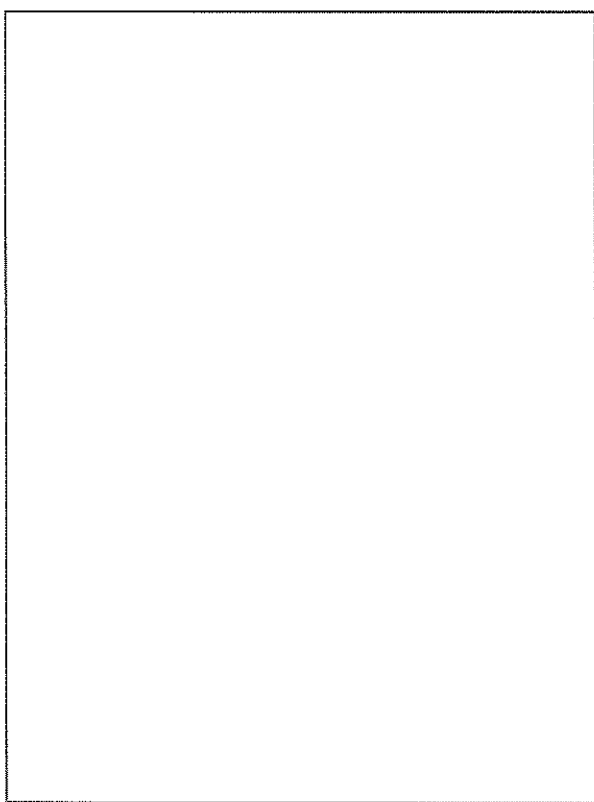
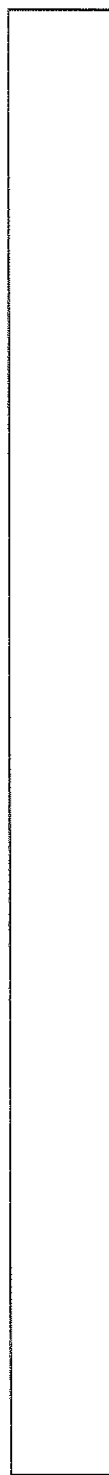


Foto 1 Scale condominiali per accedere all'ingresso dell'appartamento



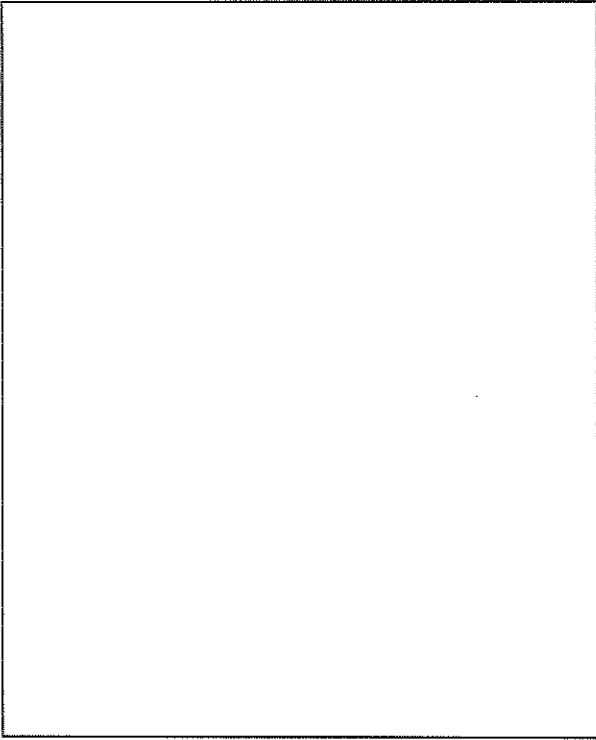


Foto 2 Ingresso in cui insistono le camere dell'appartamento (vista 1)

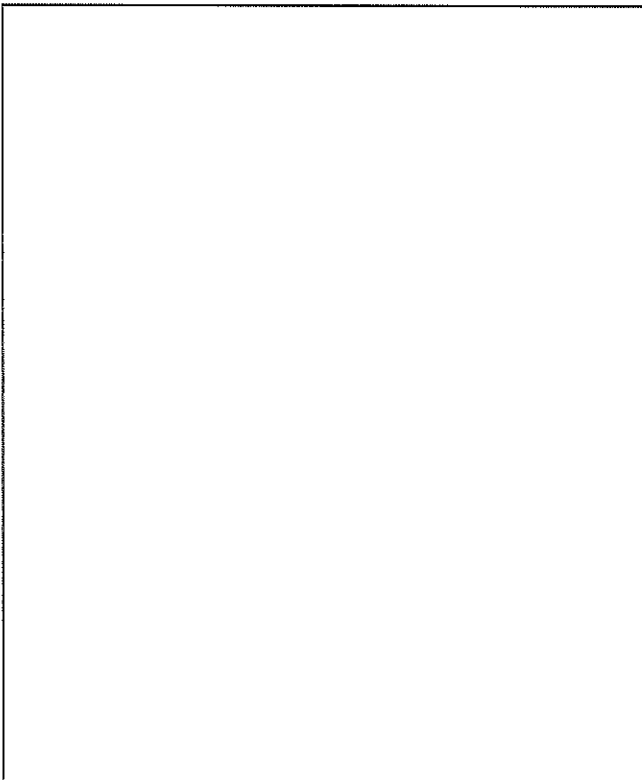


Foto 3 Ingresso in cui insistono le camere dell'appartamento (vista 2)



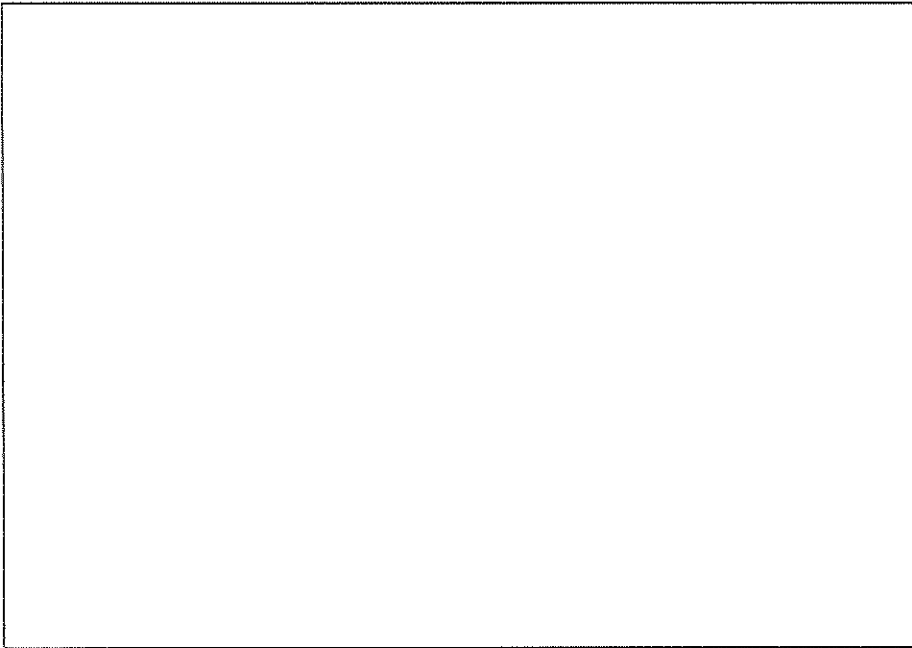


Foto 4 Studio

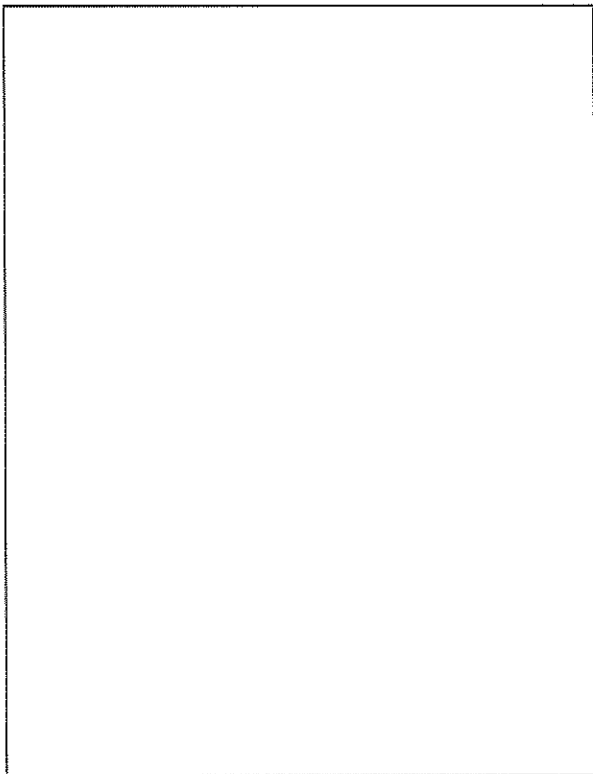


Foto 5 Bagno



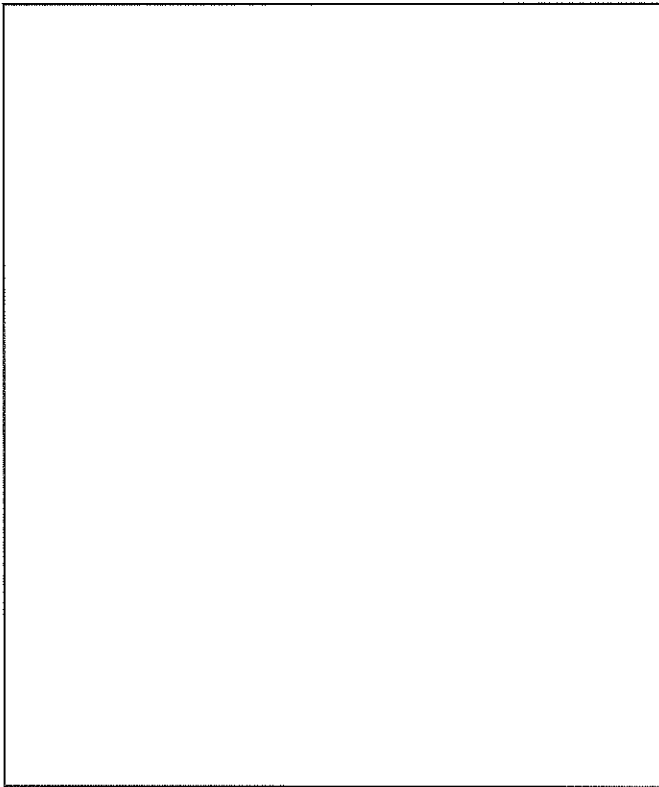
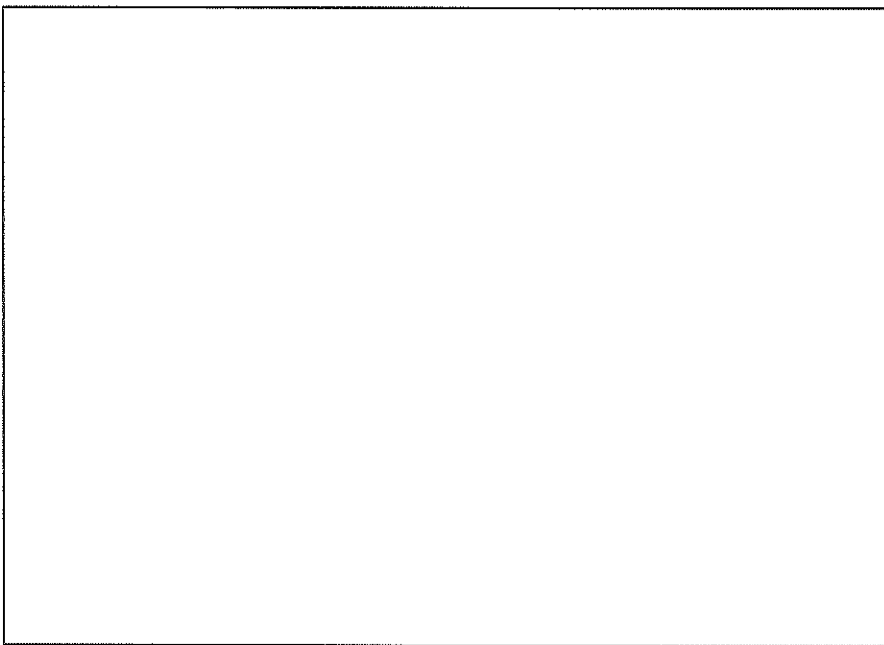


Foto 6 Cucina



*Foto 7 Rampa di scale tramite le quali si accede al cortiletto di pertinenza dell'appartamento
(le scale collegano la cucina al cortiletto)*



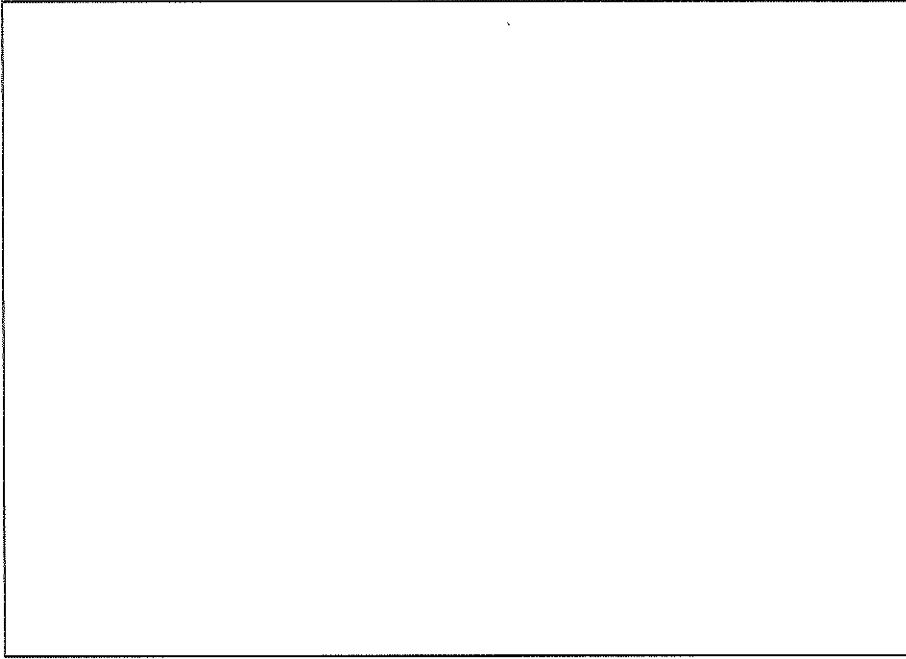


Foto 8 Cortiletto di pertinenza (vista lato sinistro)

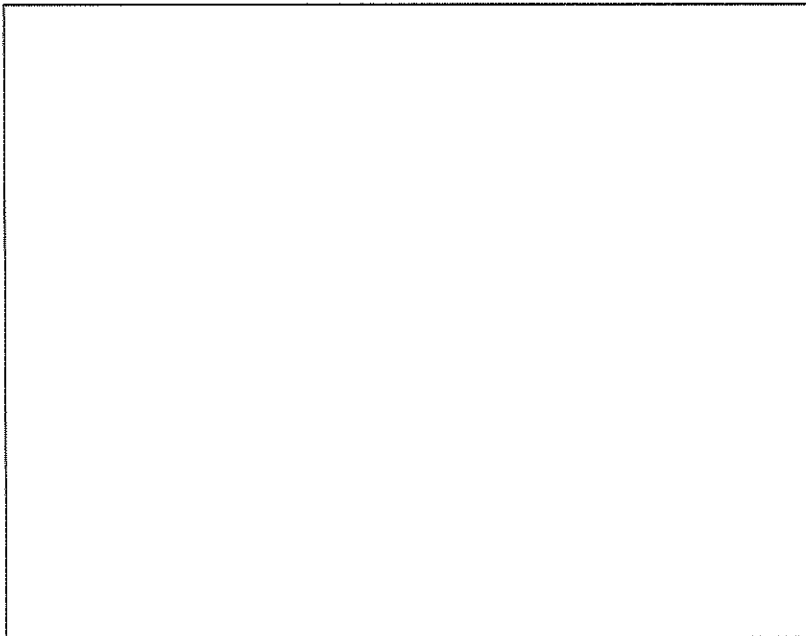


Foto 9 Cortiletto di pertinenza (vista lato destro)



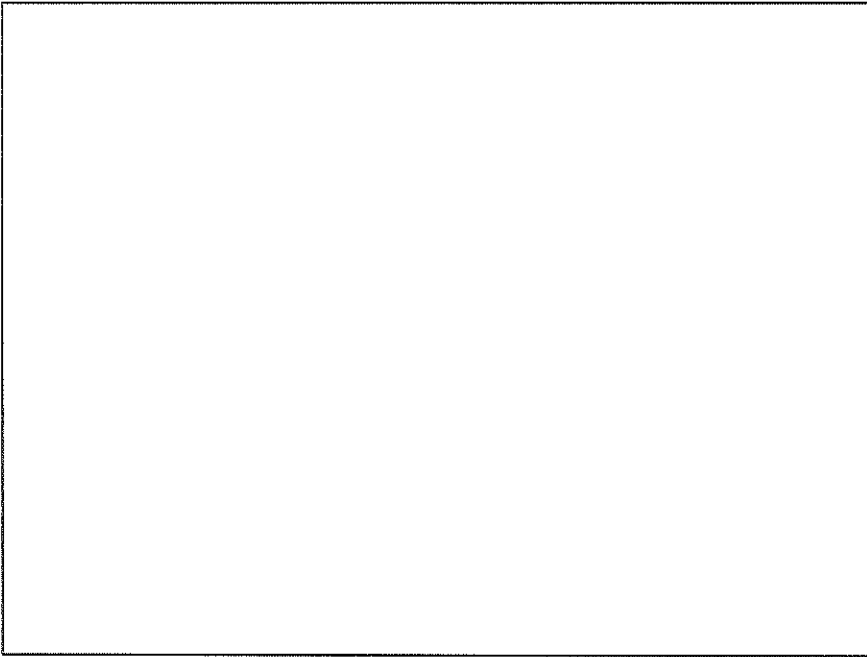


Foto 10 Camera da letto

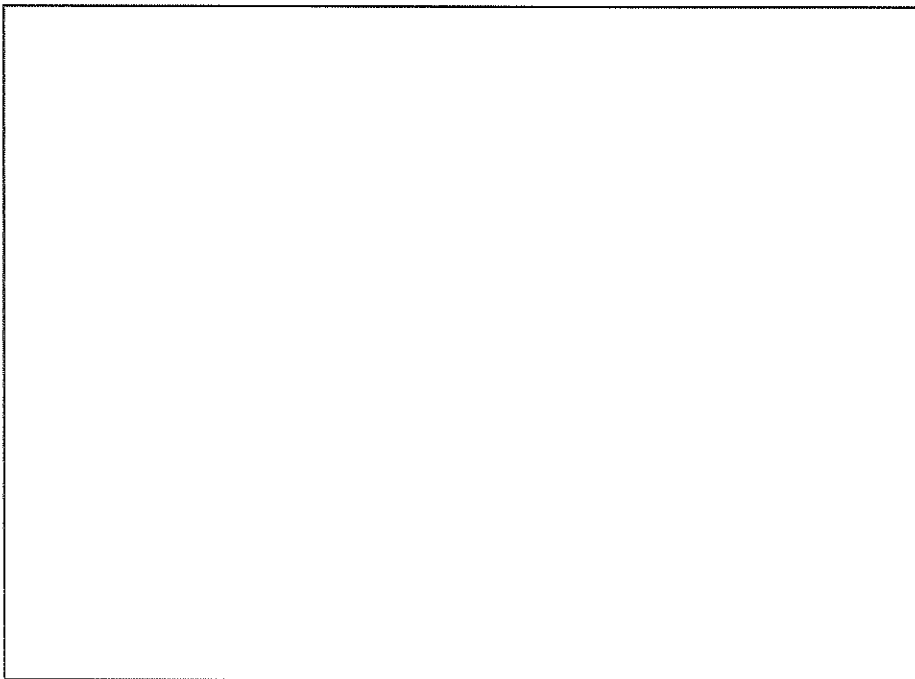
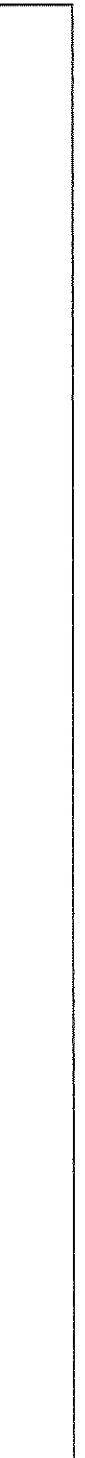


Foto 11 Soggiorno



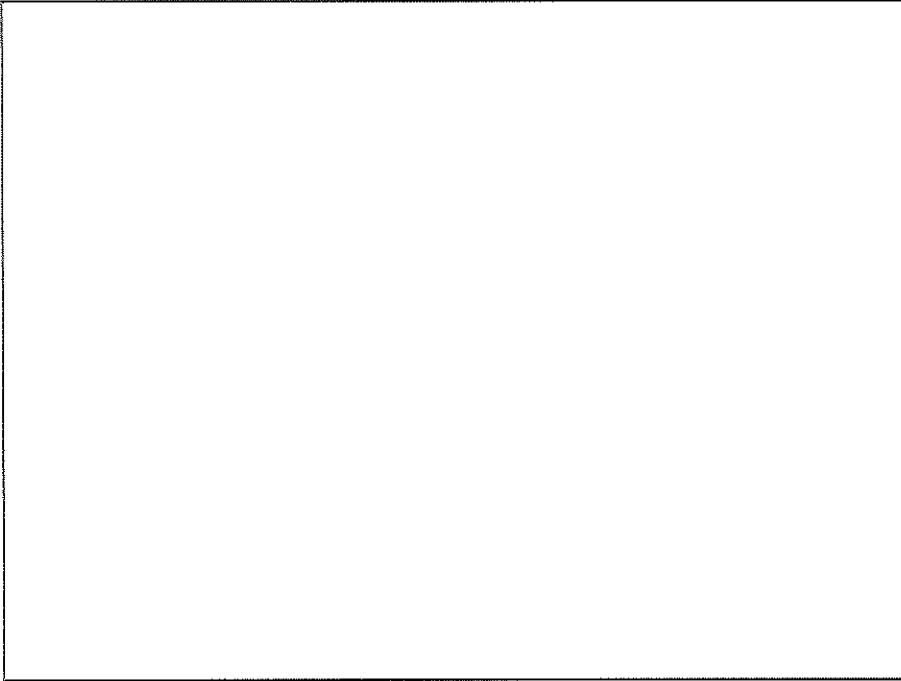


Foto 12 Camera da letto

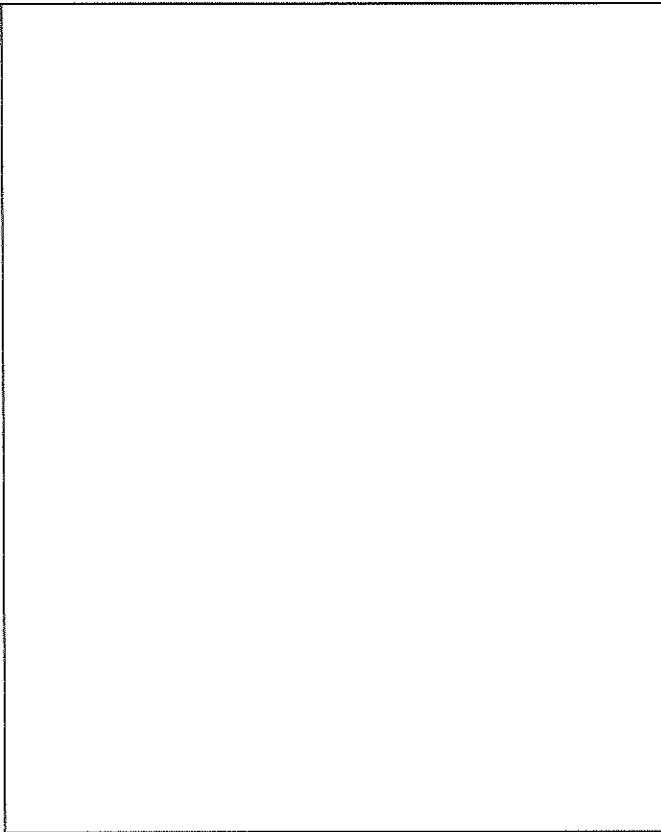


Foto 13 Rampa di scale per accedere alla cantina



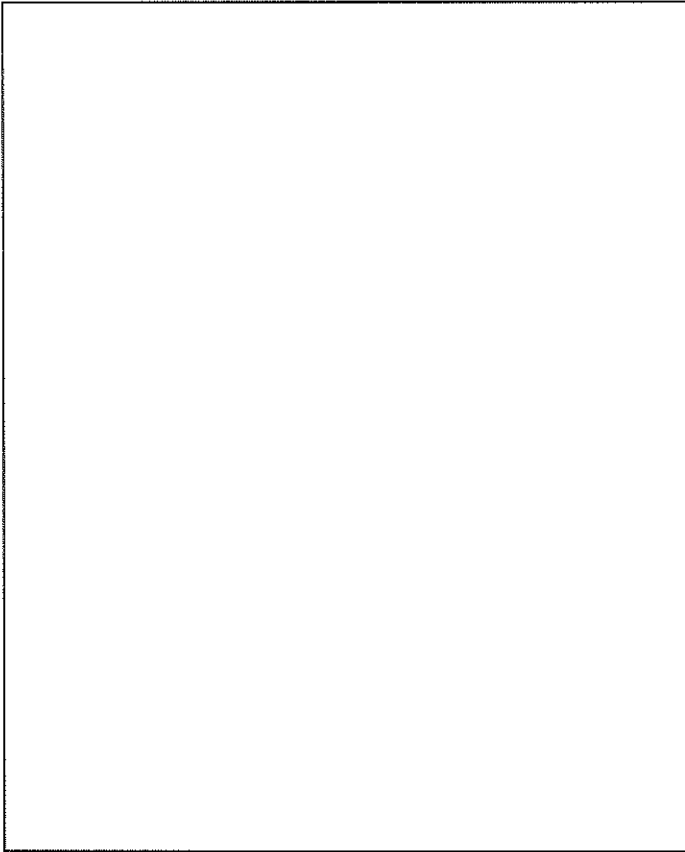


Foto 14 Ingresso cantina

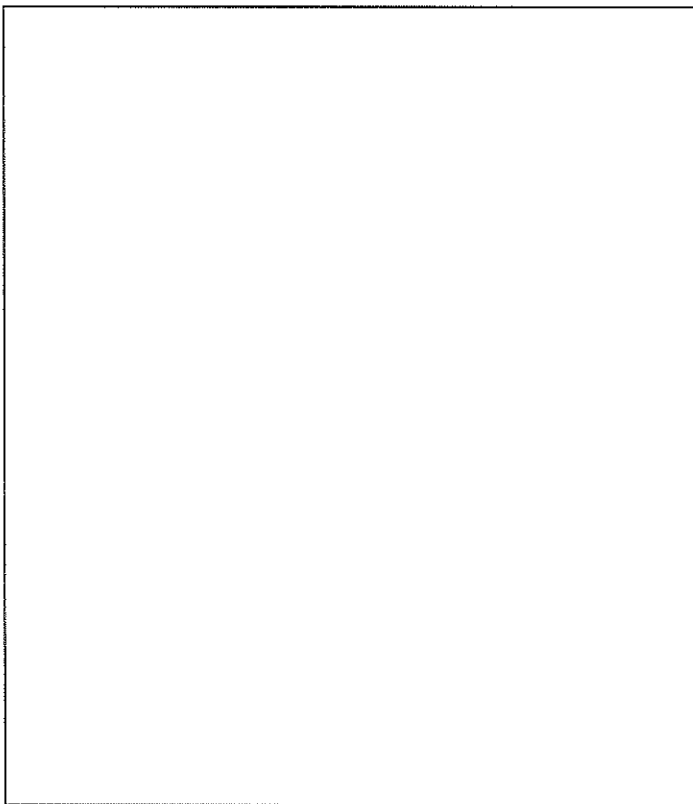


Foto 15 Cantina



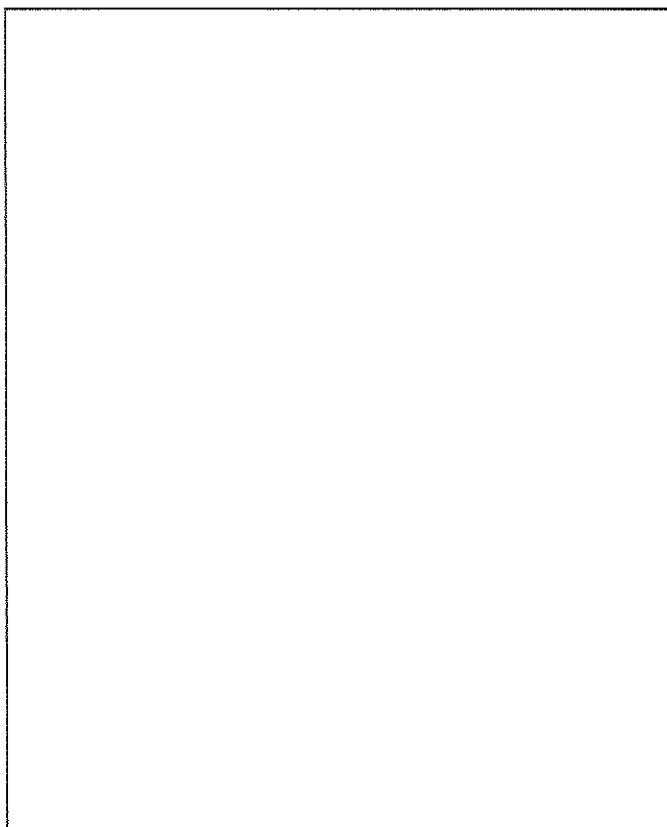


Foto 16

