

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

- PRIMA SEZIONE CIVILE-

-UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE -



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**PROCEDURA N. 95/2023 R.G.E.**

**Promossa da:**



**Debitori:**



**Consulente Tecnico d'Ufficio**



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice [REDACTED] della Sez. Imm. del Tribunale di Reggio Calabria.

### 1. Premessa

**Trattasi di nuova relazione come da ordinanza del 22/03/24.**

Con ordinanza del 26 Gennaio 2024, la S.V.I. nominava me sottoscritta [REDACTED] ed iscritta all'Ordine [REDACTED] Provincia di Reggio Calabria [REDACTED] quale Consulente Tecnico d'Ufficio, [REDACTED] il Tribunale di Reggio Calabria, per la causa n. 95 del 2023 [REDACTED] nei confronti [REDACTED] allo scopo di procedere ai seguenti accertamenti contenuti nel mandato:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi*



*esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della zona, (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

- 3) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso 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 dell'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, co. 5, d. P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

- 7) Verifichi, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 8) Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E) indicando il valore di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari; 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., dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino*



*contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene:*

- 12) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) *Indichi l'esistenza sui bene pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14) *Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale, operando 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 garanzie 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 la correzione nella quantificazione del valore del bene.*
- 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 alla determinazione 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 alla determinazione di seguito indicate:*

*in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*

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

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Dopo avere letto e consultato gli atti di causa e verificata la documentazione, in accordo con il custode giudiziario [REDACTED], decidemmo di iniziare le operazioni peritali a far data dal 13 Febbraio 2024 alle ore 15:30.

[REDACTED], in qualità di custode giudiziario si occupò di inviare la comunicazione per mezzo di posta raccomandata, [REDACTED] informandolo dell'inizio delle operazioni peritali.

Dal 28 Gennaio 2024 giorno dell'accettazione dell'incarico, e prima della data del sopralluogo, la sottoscritta CTU si occupò di svolgere le indagini tecniche presso l'Agenzia delle Entrate e più specificatamente presso gli Uffici del Territorio: Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio tecnico del Comune di Bagnara Calabria e Archivio di Stato presso i quali è stata acquisita la documentazione necessaria e le relative informazioni utili.

In data 13 Febbraio la sottoscritta assieme [REDACTED] si recarono presso l'immobile oggetto di causa per il l'inizio delle operazioni peritali, allegato n. 1, verbale.

La scrivente CTU insieme al custode giudiziario [REDACTED] procedemmo all'accesso delle due unità immobiliari site in Bagnara Calabria, in [REDACTED] [REDACTED] posta al quarto piano fuori terra, identificata al N.C.E.U. al catasto fabbricati, con il [REDACTED] (abitazione) e al lastrico solare identificato al N.C.E.U. al catasto fabbricati, [REDACTED].

Preso visione dell'unità immobiliare, confrontando lo stato dei luoghi con quanto rappresentato nella planimetria catastale, non è stata riscontrata alcuna difformità.

La sottoscritta ha eseguito gli opportuni rilievi metrici (allegato n.2, rilievo



planimetrico in scala 1:100,) e fotografici (allegato n.3).

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| ████████████████████ | Abitazione A/3  |
| ████████████████████ | Lastrico solare |

Le operazioni peritali si chiusero alle ore 17:26.

*1 – Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Il consulente tecnico d'ufficio ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

Fa presente che il creditore ha depositato: la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ma non risultano depositate né estratto di mappa, né visure, per tanto si è proceduto a reperirle presso gli uffici tecnici.

Per poter rispondere al meglio al quesito, per avere maggiore chiarezza e prontezza delle effettive quote dei debitori e per poter ricercare la licenza edilizia; si è proceduto all'acquisizione dei vari atti e ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio dell'Entrate della Provincia di Reggio Calabria e la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

E' stata acquisita una visura storica sul nominativo dell'esecutato ██████████ allegato n. 4) nella quale vengono riportate tutti i beni immobili di proprietà dell'esecutato, suddivisi per catasto fabbricati e per catasto terreni.

E' stato acquisito l'elenco delle formalità sull'immobile (allegato n.5), sono state acquisite le seguenti note di trascrizione e ispezioni ipotecarie, sugli immobili contrassegnati siti in Bagnara Calabria, Sezione urbana: -- ██████████



14 e 15 partendo dalla più recente fino a coprire il ventennio anteriore al pignoramento:

Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili, registro generale  
L'immobile è identificato al catasto fabbricati nel Comune di Bagnara Calabria  
per la quota  
contro (in comunione di beni)

| Nominativo | Imm. | Quote | Imm. | Quote |
|------------|------|-------|------|-------|
|            |      |       |      |       |
|            |      |       |      |       |
|            |      |       |      |       |
|            |      |       |      |       |
|            |      |       |      |       |
|            |      |       |      |       |
|            |      |       |      |       |
|            |      |       |      |       |
|            |      |       |      |       |

2. relativamente all'unità negoziale 1- ricadente nel Comune di Bagnara Calabria - (unità immobiliare attualmente pignorata) - nel Comune di Bagnara Calabria - (unità immobiliare attualmente pignorata), per la quota in regime patrimoniale di comunione legale dei beni e contro relativamente per la quota dell' intero per (allegato n. 7).

3. relativamente alle unità negoziale 1- ricadente nel Comune di Bagnara Calabria







[REDACTED]

5. [REDACTED], registro generale [REDACTED] per l'intera quota per l'unità - [REDACTED] (allegato n.10), successivamente avvenuta cancellazione, come riportato nelle sezione D, avvenuta in data 05/02/2023;

6. [REDACTED] relativo all'immobile ricadente nel Comune di Bagnara Calabria - [REDACTED] l'immobile ricadente nel Comune di Bagnara Calabria [REDACTED]

allegato n.11.

La sottoscritta CTU ha acquisito presso il Comune di Bagnara Calabria, il certificato di destinazione urbanistica del il terreno su cui sorge il fabbricato [REDACTED], che ricade in zona B3 "Idoneizzazione urbanizzativa, riqualificazione residenziale, restauro urbano" normata dalle NTA allegate al PRG. L'immobile inoltre ricade su area non sottoposta a vincoli inibitori. (allegato n.12).

Il creditore non ha depositato l'estratto di mappa, pertanto si è provveduto ad acquisirlo (allegato n.13), l'unità immobiliare è identificata al Comune di Bagnara Calabria [REDACTED] [REDACTED] visura storica (allegato n.14) [REDACTED] Comune di Bagnara Calabria [REDACTED] visura storica (allegato



n.15). La scrivente ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Reggio Calabria, Servizi Catastali le planimetrie (allegato n.16) e l'elaborato planimetrico di tutto lo stabile (allegato n.17).

Le due unità immobiliari oggetto di causa sono un appartamento e un lastrico solare ricadenti nel territorio del Comune di Bagnara Calabria [REDACTED] [REDACTED] censito al N. C. E.U. Comune di Bagnara Calabria [REDACTED] [REDACTED] – Classe 2 – Consistenza 5 vani – Rendita catastale 206,58 euro e il lastrico solare identificato al N. C. E.U. Comune di Bagnara Calabria [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Sulle visure catastali è riportata la via in modo errato. L'immobile, grazie ai dati catastali e all'estratto di mappa, si identifica in maniera inequivocabile.

*2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della zona, (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro 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;*

L'unità immobiliare oggetto di causa ricade nel territorio del Comune di Bagnara Calabria, [REDACTED], [REDACTED] di un fabbricato a cinque piani fuori terra (allegato n.3 – rilievo fotografico).

Il fabbricato dista circa 11 km dallo svincolo dell'autostrada A2, dall'Ospedale di Scilla 11 km, dista circa 33 km dal Museo della Magna Grecia e 38,8 km dall'aeroporto dello



Stretto.

Il fabbricato è posto nella zona nord di Bagnara Calabria, rispettivamente a 800 m rispetto al porto di Bagnara Calabria, a 200 metri dalla via marina e dalla spiaggia, ad 1 km si trova la farmacia, e altre attività commerciali quali: alimentari, bar, panificio, tabacchi e supermercato, a 2 km la stazione centrale di Bagnara Calabria.

L'immobile sorge in una zona ampiamente edificata, principalmente, ad uso abitativo.

La sottoscritta CTU ha acquisito presso il Comune di Bagnara Calabria, il certificato di destinazione del terreno su cui sorge il fabbricato foglio 12 particella 420, ricade in zona B3 "Idoneizzazione urbanizzativa, riqualificazione residenziale, restauro urbano" normata dalle NTA allegate al PRG. L'immobile inoltre ricade su area non sottoposta a vincoli inibitori. (allegato n.12).

Il fabbricato è stato costruito in conglomerato cementizio in muratura di mattoni pieni, le tamponature sono in mattoni pieni e malta cementizia, i solai sono in cemento armato e laterizi di tipo tradizionale con copertura a tetto.

Il fabbricato confina (allegato n.13, estratto di mappa) a nord-est e a nord-ovest con la strada comunale, a sud vi è una pertinenza destinata a servitù di passaggio per l'ingresso di un altro fabbricato posto a sud, a sud-est con altra proprietà.

L'edificio ospita due appartamenti per piano. L'unità immobiliare, oggetto di causa, è posta al piano quarto fuori terra.

Superato il portone di ingresso, sono presenti della scale che fino al quarto piano sono rifiniti in marmo, superato il quarto piano la scala risulta in cemento grezzo e non rifinita.

La prima unità immobiliare esaminata è un'abitazione, contraddistinta al catasto fabbricato al Comune di Bagnara Calabria [REDACTED] (abitazione di tipo economico).

L'appartamento è costituito da 5 vani e si compone da una cucina/soggiorno, una camere da letto con cabina armadio, una cameretta, il bagno e il ripostiglio (rilievo planimetrico, allegato n.2).

L'alloggio all'interno si presenta in buono stato manutentivo, (allegato n.3, rilievo fotografico).

L'appartamento ha una superficie interna lorda\*di 85,30 mq calcolata nel seguente

---

\* La superficie interna lorda è calcolata considerando la superficie di calpestio interna all'appartamento, inclusi i tramezzi interni ed esclusi i muri perimetrali esterni.



modo: cucina/soggiorno di 28,23 mq (allegato n.3, foto n.2 e 3), camera da letto di 17,07mq (foto n.6), cabina armadio di 4,85 mq (foto n.7), bagno di 6,50 mq (foto n.9), ripostiglio 4,46 mq (foto n.8), cameretta di 12,35 mq (foto n. 5).

Le pareti dell'abitazione sono tinteggiante, gli infissi con persiane sono in pvc, le porte interne sono in legno laccato bianco, i pavimenti variano a seconda degli ambienti, sono principalmente in marmo e nel servizio igienico in ceramica.

Il bagno si compone dal lavabo, wc e bidet e vasca idromassaggio, tutto completo di rubinetteria.

L'appartamento presenta l'impianto di riscaldamento ed è dotato di caldaia. Inoltre sono presenti sia in camera da letto che nel soggiorno un condizionatore a muro caldo/freddo.

La seconda unità immobiliare esaminata è un lastrico solare contraddistinto al catasto fabbricati al Comune di Bagnara Calabria, [REDACTED] (allegato n.3).

L'immobile non è dotato di prestazione energetica, pertanto la sottoscritta ha incaricato un ausiliario per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (allegato n.23); l'immobile è risultato di classe energetica C.

**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 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;**

Le unità immobiliari oggetto di causa ricadono nel territorio del Comune di Bagnara Calabria, [REDACTED]

Le unità immobiliari si trovano al quarto piano fuori terra e al quinto piano fuori terra



di un fabbricato di cinque piani fuori terra.

Le unità immobiliari in questione sono distinte al N.C.E.U. nel seguente modo:

| <i>Dati identificativi</i> |             |             |             |            |                       |           |             |                                 |                   |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|-----------------------|-----------|-------------|---------------------------------|-------------------|
| <i>N.</i>                  | <i>Sez.</i> | <i>Fog.</i> | <i>Part</i> | <i>Sub</i> | <i>Cat</i>            | <i>Cl</i> | <i>Cons</i> | <i>Superficie<br/>Catastale</i> | <i>Rend. Cat.</i> |
| █                          |             | █           | █           | █          | █<br>█<br>█<br>█<br>█ | █         | █           | █                               | █                 |
| █                          |             | █           | █           | █          | █                     |           |             | █                               |                   |

Nelle visure (allegato n. 14 e 15) risulta la via errata █

Il fabbricato confina (allegato n.13, estratto di mappa) a nord-est e a nord- ovest con la strada comunale, a sud vi è una pertinenza destinata a servitù di passaggio per l'ingresso di un altro fabbricato posto a sud, a sud-est con altra proprietà.

I dati del pignoramento corrispondendo ai dati catastali attuali, identificano e individuano esattamente l'unità immobiliare.

Le proprietà dei beni alla data di trascrizione del pignoramento è di:

█  
█  
█  
█  
█  
█  
█



[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

**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;**

Le unità immobiliari rappresentate nelle planimetrie catastali, non presentano alcuna difformità.

Sulle visure (allegato n. 14/15) risulta la via in modo impreciso [REDAZIONE]  
[REDAZIONE]. La sottoscritta CTU ha provveduto a inviare pec di modifica, all'Ufficio delle Entrate, di Reggio Calabria, sezione territorio.

**5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

La sottoscritta CTU ha acquisito presso il Comune di Bagnara Calabria, il certificato di destinazione il terreno su cui sorge il fabbricato [REDAZIONE], ricade in zona B3 "Idoneizzazione urbanizzativa, riqualificazione residenziale, restauro urbano" normata dalle NTA allegata al PRG. L'immobile inoltre ricade su area non sottoposta a vincoli inibitori. (allegato n.12).

**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 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 dell'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, co. 5, d. P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

La sottoscritta CTU ha acquisito presso il Comune di Bagnara Calabria, il condono



edilizio (allegato n.18) [REDACTED],  
tale atto è stato anche riportato come allegato, [REDACTED]

[REDACTED] Visionata la documentazione risulta completa di tutte le oblazioni e documentazione, si allega anche il certificato di idoneità statica (allegato n.19).

Per quanto riguarda l'agibilità o abitabilità essendo la documentazione prodotta nel 1995, si fa riferimento al DPR n.425/1994, l'immobile doveva essere dotato oltre che del condono edilizio, di iscrizione al catasto e collaudo statico, documenti tutti presenti.

Il testo dell'art. 4, comma 10, del D.L. n. 328/1993, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, è il seguente: "*Art. 4. - (Omissis). 10. I controlli da effettuare ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità, estesi all'accertamento della conformità urbanistico edilizia, sono eseguiti dagli uffici comunali. In caso di inadempienza protratta per oltre sessanta giorni, il certificato può essere sostituito, in via provvisoria, da una dichiarazione redatta ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, e successive modificazioni, sotto la propria responsabilità da un professionista abilitato*". Tale documentazione non è presente, nei fascicoli.

**L'immobile, dunque è sprovvisto del certificato di agibilità.**

Presso l'Archivio di stato di Reggio Calabria, è stata reperita altra documentazione il collaudo statico (allegato n.20) risalente al 1981, e la licenza d'uso (allegato n. 21), successivamente per il quarto piano è stato presentato il certificato di idoneità statica (allegato n.19).

I suddetti atti servono per poter certificare l'agibilità alla data attuale.

L'agibilità può essere richiesta alla data attuale tramite il Dlgs 222 del 2016 (sca di agibilità).

Si precisa che quanto detto è riferito per le particelle site in Bagnara Calabria – [REDACTED]

Non è stata riscontrata alcuna difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto. Pertanto le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

**7) Verifichi, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

Il Dirigente del Comune di Bagnara Calabria ha dichiarato che presso il Comune non vi è





alcuna documentazione in merito.

**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;**

Non esistono oneri di natura condominiale gravanti sul bene, oggetto di causa, come dichiarato [REDACTED]

**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;**

I beni, oggetto di pignoramento, sono identificati al catasto fabbricati nel seguente modo:

| Dati di classamento |            |            |            |  |            |            |                   |            |
|---------------------|------------|------------|------------|--|------------|------------|-------------------|------------|
| N.                  | Fog        | Part       | Sub        | Cat                                    | Cl         | Cons       | Superf. catastale | Rend. Cat. |
| [REDACTED]          | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]        | [REDACTED] |
| [REDACTED]          | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]                             |            |            | [REDACTED]        |            |

Non è possibile dividere ulteriormente, o creare nuovi lotti o nuovi confini per le suddette unità immobiliari pignorate. Si procederà alla stima delle intere unità immobiliari.

**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 essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari; 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., dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Risposta nel quesito 9.

*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:*

Non risultano contratti di locazione (allegato n. 22).

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

Risposta al quesito 11.

*13 - Indichi l'esistenza sui bene pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri 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;*

Come riportato dal certificato di destinazione urbanistica (allegato n.12): "L'immobile risulta ricadere su area non sottoposta a vincoli inibitori".

Non vi sono oneri di natura condominiale gravanti sul bene, oggetto di causa, quanto dichiarato [REDACTED].

*14 - Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale, operando 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 insolte ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzie 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 la correzione nella quantificazione del valore del bene.*

Stimare un bene significa attribuirgli un valore espresso di regola unità monetaria rispondendo allo scopo della stima che, nelle presente ipotesi, mira a determinare quale valore da porre a base di una vendita giudiziale.

Per determinare il valore venale delle unità immobiliari, si procede con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene. Rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

La stima dell'unità immobiliare è stata condotta adottando il procedimento della stima sintetico-comparativa, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato delle unità immobiliari dello stesso tipo. Le indagini sono state rivolte ad ottenere dei valori medi unitari riferiti alla zona di Bagnara Calabria, [REDACTED].

I valori dell'O.M.I – Osservatorio del Mercato Immobiliare acquisiti dal sito dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari – le **indicazioni per la abitazioni di categoria catastale A/3 di tipo economico**. E' indicato per il 1° semestre anno 2023 per le abitazioni di tipo economico alla quale vengono attribuiti dall'O.M.I i seguenti valori:

| Immobile                     | Min. | Max. | Euro/mq |
|------------------------------|------|------|---------|
| Abitazione di tipo economico | 520  | 740  | Euro/mq |

Essendo il bene da stimare per le sue caratteristiche e per la sua classificazione catastale A/3 classificabile come abitazione di tipo economico, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari, con riferimento alla zona di appartenenza del fabbricato con caratteristiche simili e sono emersi i seguenti valori:



| Immobile                     | Min. | Max.  | Euro/mq |
|------------------------------|------|-------|---------|
| Abitazione di tipo economico | 580  | 1.800 | Euro/mq |

Tenuto conto delle predette indagini condotte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, dell'ubicazione e urbanizzazione della zona, dello stato di manutenzione e conservazione dell'edificio; dello stato manutentivo dell'unità immobiliare in cui si presenta e delle finiture interne, e i vari impianti presenti vengono determinati i seguenti valori:

- **Valore appartamento** [REDACTED]:

Si ritiene, che il valore unitario medio per l'abitazione è pari a **1.190,00€/mq**,

La superficie commerciale complessiva è così calcolata:

-superficie lorda abitazione 85,30 mq.

La superficie commerciale è **95,00 mq**, applicando il valore medio unitario si ha:

**95,00 mq x 1.190,00 €/mq= 113.050,00 euro** totale valore dell'abitazione (intera proprietà), arrotondando a **113.000,00 euro**.

- A) Il valore di mercato dell'intera proprietà dell'appartamento identificato con il**  
[REDACTED] **è di 113.000,00 euro.**

***Verranno decurtati dal valore di mercato i costi per richiedere il certificato di agibilità.***

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Diritti di segreteria           | 150,00 euro          |
| Spese per il tecnico incaricato | 3.000,00 euro        |
| <b>B - TOT.</b>                 | <b>3.150,00 euro</b> |

***Si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione del 10% sul valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.***

**C) Riduzione del 10% di 113.000,00 = 11.300,00**

|                                   |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| A - Valore di mercato             | 113.000,00 euro (Stima) |
| B - Costi per la SCA di agibilità | 3.150,00 euro           |



|                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| C – Riduzione del 10%           | 11.300,00 euro               |
| <b><u>PREZZO DI VENDITA</u></b> | <b><u>98.550,00 euro</u></b> |

**Il valore dell'appartamento, oggetto di pignoramento identificato con il foglio [REDACTED] è pari a 98.550,00 euro.**

Suddivisione delle quote:

| Nominativi  | Quote      | Valore riferito alle quote |
|-------------|------------|----------------------------|
| [REDACTED]  | [REDACTED] | 49.275,00 €                |
| [REDACTED]  | [REDACTED] | 49.275,00 €                |
| <b>Tot.</b> |            | <b>98.550,00 €</b>         |

Il lastrico solare - [REDACTED] non è di proprietà esclusiva dell'esecutato [REDACTED] essendo parte comune del condominio.

Il [REDACTED] è proprietario [REDACTED] è proprietaria [REDACTED]. Il lastrico solare presenta pavimentazione ammalorata ove si nota fuoriuscita di vegetazione e indice di infiltrazioni di acqua.

Per la valutazione del lastrico solare verrà utilizzato lo stesso valore medio dell'abitazione di **1.190,00 €/mq decurtato del 30 % perché spazio esterno** e di un **ulteriore 60% poiché per le condizioni pessime in cui si trova (pavimentazione ammalorata ove si nota fuoriuscita di vegetazione e indice di infiltrazioni di acqua)** si dovrà procedere alla rimozione della pavimentazione, posa della guaina impermeabilizzante e rifacimento della pavimentazione.

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 1.190 €/mq valore medio applicato | - 30% = 833 €/mq per spazio esterno  |
| 833 €/mq                          | -60% = 333,2 €/mq condizioni pessime |

$$\underline{333.00 \text{ €} \times 156\text{mq} = 51.948.00 \text{ euro}}$$

tenendo conto delle condizioni in cui si trova il lastrico solare è ragionevole assumere come valore di mercato dell'immobile il valore di **50.000,00 €.**

*Si provvede ad applicare una riduzione del 10% sul valore dell'immobile per l'assenza della garanzia per vizi.*

$$\text{D) Riduzione del 10\% di } 50.000,00 = 5.000,00$$



|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| A - Valore di mercato    | 50.000,00 euro (Stima) |
| C – Riduzione del 10%    | 5.000,00 euro          |
| <b>PREZZO DI VENDITA</b> | <b>45.000,00 euro</b>  |

Il valore del lastrico solare, identificato con il [REDACTED]

è di 45.000,00 euro.

*Il lastrico solare ha diversi proprietari per cui si è provveduto a calcolare le rispettive quote:*

| Nominativi  | Quote      | Valore riferito alle quote |
|-------------|------------|----------------------------|
| [REDACTED]  | [REDACTED] | 11.250,00 €                |
| [REDACTED]  | [REDACTED] | 11.250,00 €                |
| [REDACTED]  | [REDACTED] | 22.500,00 €                |
| <b>Tot.</b> |            | <b>45.000,00 €</b>         |

[REDACTED] è di 22.500,00 euro.

*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 alla determinazione 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 alla determinazione di seguito indicate:*

*in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*

*in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante ( tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio; la durata ridotta e precaria*



*dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.)*

L'immobile non risulta occupato da soggetti terzi. Come dichiarato dal verbale del sopralluogo (allegato n.1) l'immobile è occupato da [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]



Nel ringraziare la S.V.I. grata per la fiducia accordatami, si rassegna la presente relazione composta di 24 pagine alla quale si allegano:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Rilievo planimetrico, scala 1:100;
3. Rilievo fotografico;
4. Ispezione ipotecaria sul nominativo;
5. Ispezione ipotecaria sull'unità immobiliare, elenco sintetico delle formalità;
6. Atto di pignoramento;
7. Atto di compravendita;
8. Ipoteca legale;
9. Ipoteca ad integrazione;
10. Ipoteca volontaria;
11. Compravendita;
12. Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori
13. Estratto di mappa;
14. Visura storica;
15. Visura storica;
16. Planimetria catastale;
17. Elaborato planimetrico;
18. Condonò edilizio;
19. Idoneità statica;
20. Collaudo statico;
21. Licenza d'uso;
22. Contratti di locazione;
23. Attestato di prestazione energetica.

Reggio Calabria, 28 Marzo 2024

(Il C.T.U. Arch. Francesca Calarco)

