

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
I SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DEL CTU AL PROCEDIMENTO N. 2014/2018 R.G. TRA LE PARTI:
Italfondario SpA nella qualità di mandataria di Castello Finance Srl
CONTRO
Xxxxxx XXXXXXXXX XXXXXXXXX

Premesso

- che il Giudice dott.ssa Tiziana Drago, con provvedimento del 15 luglio 2019, ha conferito alla sottoscritta ing. Caterina Ambrogio, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria con il numero d'ordine A/2221, l'incarico di CTU per il procedimento indicato in epigrafe;
- che il giudice dott. Stefano Cantone nel verbale dell'udienza del 15 febbraio 2023 ha richiesto di depositare una perizia integrativa, da redigere anche in formato privacy, contenente i seguenti chiarimenti:

- 1) *descrivere in maniera più dettagliata l'immobile posto in vendita;*
- 2) *chiarire se il lastrico di copertura dell'immobile da porre in vendita rientri o meno tra i beni pignorati e se l'accesso allo stesso comporti una ulteriore servitù di passaggio.*

1) descrivere in maniera più dettagliata l'immobile posto in vendita

L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, è posta al primo piano (secondo piano fuori terra) e al secondo piano (terzo piano fuori terra) del maggior fabbricato a tre piani fuori terra posto in fregio alla via Torrione n. 79 ed è identificata, in Catasto Urbano, con il numero di particella 270, subalterno 2, del foglio di mappa 125 del comune di Reggio Calabria – categoria catastale A3 (abitazioni di tipo economico) - classe 3 – 7,5 vani – Totale aree 97,00 mq- rendita catastale euro 697,22 (*vedasi visura e planimetria catastale particella 270*) e risulta intestata a:

- XXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx - proprietà per ½
- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXX XXX XXXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx - proprietà per ½.

L'immobile è pervenuto agli intestatari, che lo hanno acquistato in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita rogato dal notaio Avv. Fausto Poggio in data 29 maggio 1990 Rep. n. 57799.

L'unità immobiliare oggetto fa parte di un maggior fabbricato a tre piani fuori terra realizzato con struttura portante in muratura ordinaria e lastrico solare di copertura piano.

Gli infissi sono in legno di colore bianco e quelli posti lungo il prospetto principale, prospiciente la via Torrione, sono dotati di persiane in legno di colore verde.

Il portone di ingresso, posto al piano terra (primo piano fuori terra) e prospiciente la via Torrione, è in legno.

Lo stato di conservazione del bene non è soddisfacente vista la vetustà dell'immobile e la mancanza di un'adeguata manutenzione.

Il prospetto, il solaio del balcone al primo piano (secondo fuori terra), il parapetto e i cornicioni al secondo piano (terzo piano fuori terra) presentano ampie zone di umidità e porzioni di intonaco ammalorate che necessitano di ripristino. Le persiane degli infissi posti sul prospetto principale sono in pessimo stato di conservazione e necessitano di sostituzione (*vedasi foto n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6*).

L'impianto elettrico dell'intera unità immobiliare è realizzato sottotraccia e, secondo quanto dichiarato dalla parte in sede di sopralluogo, non funziona a causa delle infiltrazioni d'acqua piovana.

Sono presenti dei termosifoni e una caldaia esterna, posta sul terrazzo, apparentemente non funzionante (*vedasi foto n. 3*).

1. Piano terra (primo piano fuori terra)

È installato il portone esterno in legno che garantisce l'accesso all'unità immobiliare tramite delle scale in marmo (*vedasi foto n. 8*).

2. Primo piano (secondo piano fuori terra)

È articolato in due camere, una cucina, un bagno, un ripostiglio e n. 2 due ingressi dotati di porte in legno (*vedasi planimetria piano primo*). Ha una scala interna in legno, posizionata nel salone, che collega il piano primo e il piano secondo (*vedasi foto n. 9*).

Analizzando le planimetrie catastali, prelevate presso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali, si evidenziano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto rilevato in corso di sopralluogo (*cfr. planimetria catastale e planimetria piano primo*):

- la diversa distribuzione degli ambienti interni del primo piano;
- l'assenza della scala interna di collegamento del piano primo e secondo;
- la realizzazione di volumetrie aggiuntive consistenti nella chiusura del balcone posto lungo il prospetto secondario ove sono stati ricavati una cucina ed un piccolo ripostiglio (*evidenziato in blu nella planimetria piano primo*).

Le difformità rilevate non sono state oggetto di domanda di condono edilizio né di altro titolo abilitativo presso il comune di Reggio Calabria.

Le pareti e il solaio sono finiti in pittura di colore bianco, i pavimenti sono in graniglia di marmo, le porte interne sono in legno tamburato, una parete della cucina e le pareti del bagno sono dotati di rivestimento in ceramica.

I locali risultano in mediocre stato di conservazione e presentano vaste macchie di umidità localizzate negli angoli del solaio del salone causate da infiltrazioni d'acqua piovana proveniente dal sovrastante terrazzo; inoltre, in corrispondenza del soffitto del bagno, le infiltrazioni e l'umidità hanno causato il

distacco di parti di intonaco, con conseguente esposizione dei ferri d'armatura del solaio (*vedasi foto n. 10 e 11*).

La cucina è priva di infissi ma è dotata di un lucernaio posto sul soffitto che garantisce l'ingresso della sola luce naturale (*vedasi foto n. 12 e 13*).

La cucina è collegata ad un ulteriore vano (*vedasi foto n. 14*) dichiarato dalla parte di esclusiva proprietà della sig.ra XXXXXXX XXXXXXX XXXXXX, giusta sentenza n. 395/05 e successivo atto di transazione sottoscritto con il sig. XXXXXXX XXXXXX per risolvere, in via bonaria, il procedimento di ricorso alla già menzionata sentenza (*tratteggiato in arancione nella planimetria piano primo*).

Dall'atto di transazione si rileva che detto vano, di circa 20,00 mq, ha destinazione magazzino e l'accesso avviene dalla via Aschenez.

Da una ricerca effettuata tramite la piattaforma sister fornita dall'Agenzia delle Entrate per i servizi catastali, risulta che tale vano è identificato al foglio di mappa 125 di Reggio Calabria particella 275 subalterno 4 – categoria catastale F1 (area urbana) - consistenza 16,00 mq (*vedasi visura catastale, elaborato planimetrico e planimetria catastale particella 275*) e, allo stato attuale, è ancora di proprietà del sig. XXXXXXX XXXXXX.

L'area urbana è una superficie di corte, priva di fabbricati, che ha una forte valenza urbana, ossia non ha più le caratteristiche per essere censita come terreno agricolo: le unità immobiliari che rientrano in tale categoria catastale non hanno rendita e sulla visura è presente la sola superficie e l'intestazione, ovvero i soggetti aventi diritto sull'immobile (*vedasi visura catastale particella 275 subalterno 4*).

Detto vano, oltre a non essere identificato catastalmente come magazzino, risulta ancora di proprietà del sig. XXXXXXX XXXXXX, dato che non si è provveduto né a registrare l'atto di transazione, né a effettuare la successiva voltura di tale porzione a favore della sig.ra XXXXXXX XXXXXXX XXXXXX.

Analizzando la planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata con la particella 275 subalterno 3 si evince come da tale immobile non sia possibile accedere al vano identificato con il numero di subalterno 4 e non sia garantito, come indicato invece nell'atto di transazione, l'accesso dalla via Aschenez. Tale affermazione è surrogata solo dall'analisi della documentazione reperita visto che non è possibile accedere a tale immobile, non oggetto del presente procedimento, per rilevare lo stato di fatto.

Tale vano, realizzato senza alcun titolo abilitativo presso il comune di Reggio Calabria, è caratterizzato da pareti prive di infissi. **L'accesso può avvenire esclusivamente dall'unità immobiliare oggetto del procedimento**, come si evince dalla planimetria allegata del piano primo e dalla foto n. 14. Per accedere a suddetto vano occorre utilizzare il portone del fabbricato posto al piano terra e la rampa di scala dell'unità immobiliare oggetto del presente procedimento e attraversare una camera e la cucina poste al piano primo.

3. Secondo piano (terzo piano fuori terra)

È articolato in tre camere, due bagni, un disimpegno e un terrazzo praticabile prospiciente la via Torrione (*vedasi planimetria piano secondo*).

Analizzando le planimetrie catastali, prelevate presso la piattaforma dell’Agenzia delle Entrate – Servizi catastali, si evidenziano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto rilevato in corso di sopralluogo (*cf. planimetria catastale e planimetria piano secondo*):

- la diversa distribuzione degli ambienti interni del secondo piano;
- l’assenza della scala interna di collegamento del piano primo e secondo;
- la realizzazione di volumetrie aggiuntive consistenti nella chiusura della veranda ove sono stati ricavati i bagni della zona notte e nell’ampliamento di una porzione della camera sul terrazzo che affaccia sulla via Torrione (*evidenziato in blu nella planimetria piano secondo*).

Le difformità rilevate non sono state oggetto di domanda di condono edilizio né di altro titolo abilitativo presso il comune di Reggio Calabria.

Le pareti ed il solaio sono finiti in pittura di colore bianco, i pavimenti sono in parte in cotto ed in parte in graniglia di marmo, le porte interne sono in legno, le pareti dei bagni sono dotati di rivestimento in ceramica.

Il terrazzo, posto ad una quota più alta di circa 80 cm rispetto al piano di calpestio del secondo piano (*vedasi foto n. 15*), ha il pavimento ed il corrimano del parapetto in cotto.

I locali risultano in mediocre stato di conservazione a causa della presenza di molte macchie di umidità localizzate sul soffitto delle varie camere (*vedasi foto n. 16, 17 e 18*).

Anche il terrazzo presenta ampie zone di umidità come già evidenziato precedentemente (*vedasi foto n. 5 e 6*).

4. Lastrico solare di copertura

Il lastrico solare di copertura della porzione di appartamento posto al secondo piano fuori terra è piano e vi si accede da una scala esterna a chiocciola in ferro, posta sul terrazzo, che risulta pericolante (*vedasi foto n. 7*).

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali si evidenzia che tale scala è stata realizzata in una fase successiva (*vedasi planimetria copertura*).

2) **chiarire se il lastrico di copertura dell’immobile da porre in vendita rientri o meno tra i beni pignorati e se l’accesso allo stesso comporti una ulteriore servitù di passaggio;**

I “beni comuni censibili sono quei beni costituenti u.i.u. (unità immobiliare urbana) in quanto portatori di autonoma capacità reddituale che forniscono servizi comuni o sono fruibili da più u.i.u.

(ad esempio l'alloggio del portiere, la piscina, parcheggio coperto o scoperto per autoveicoli, il lastrico solare, ecc.) e come tali dichiarati”.

Pertanto, i beni comuni devono essere identificati catastalmente (foglio, particella e subalterno) e tale identificazione deve contenere indicazioni della connessione alle unità immobiliari a cui sono asservite.

Il lastrico solare in questione non è identificato catastalmente con un numero di subalterno (*vedasi visura catastale e elenco subalterni*) e non è stato citato nell'atto di compravendita dell'unità immobiliare in oggetto rogato dal notaio Avv. Fausto Poggio in data 29 maggio 1990 Rep. n. 57799. Da quanto finora esposto il lastrico solare non può essere considerato un bene comune censibile a servizio dell'intero fabbricato e, pertanto, lo stesso è esclusivamente annesso al bene oggetto di vendita.

In particolare, lo stesso rappresenta un solaio piano di copertura non praticabile e la sua area non è stata considerata nella determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di vendita.

Determinazione delle superfici per il calcolo del valore di mercato

Per calcolare il valore venale degli immobili è necessario determinare la loro superficie commerciale. Il calcolo delle superfici dei diversi ambienti che compongono il fabbricato è stato condotto utilizzando il manuale, pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che contiene le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”. Poiché le unità immobiliari possono essere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale ed in particolare sono stati adottati i seguenti coefficienti:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie e dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- ½ delle murature a confine con aree comuni;
- 30% della superficie di balconi e terrazze scoperte, comunicanti con i vani principali, misurata fino al contorno esterno con dimensioni fino al 25 mq;
- 10% della superficie di balconi e terrazze scoperte, comunicanti con i vani principali, misurata fino al contorno esterno per la quota eccedente i 25 mq;
- 50% della superficie delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare se direttamente comunicanti con i vani accessori;
- 25% della superficie delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare non direttamente comunicanti con i vani accessori;

- 1/n del vano scala e pianerottolo (al lordo dell'eventuale vano ascensore) in proporzione alle n unità immobiliari servite al piano;
- 1/n dell'atrio di ingresso in proporzione alle n unità immobiliari che se ne servono;
- le superfici degli accessori diretti aventi altezza utile inferiore a m. 1,50 non vengono computate;
- per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

L'unità immobiliare sia per la distribuzione interna degli ambienti (zona giorno al primo piano e zona notte al secondo piano) sia a livello catastale è di tipo unifamiliare e la sua superficie commerciale è stata valutata escludendo l'estensione del lastrico solare di copertura, per i motivi già precedentemente indicati, e del vano, comunicante con la cucina al primo piano, di altra proprietà.

Sulla base di quanto finora esposto la superficie complessiva commerciale ricavata dalle planimetrie rilevate ed allegate è di **198,99** mq.

Osservazioni sulla metodologia di stima

Per la determinazione del valore del bene oggetto di vendita si procederà con il procedimento **diretto** o **“sintetico comparativo”**.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima.

Per arrivare ad un'equa valutazione dell'immobile in esame occorre, alla luce di quanto precedentemente evidenziato, analizzare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso e dell'area ove ricade.

Fra le caratteristiche intrinseche vanno considerate:

- posizione ed orientamento (in relazione all'esposizione, all'illuminazione e all'aerazione);
- configurazione planimetrica, estensione del lotto di pertinenza e caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (qualità e stato di conservazione delle finiture e degli impianti, pertinenze esclusive e condominiali, funzionalità, ecc.);
- eventuali servitù passive, esistenza o meno di vincoli e gravami di varia natura.

A differenza delle condizioni intrinseche, che sono quelle interne e quindi proprie dell'immobile oggetto di stima, le condizioni estrinseche sono quelle esterne, ovvero estranee all'oggetto di valutazione; esse non influenzano il valore di un solo immobile bensì quello di tutti gli immobili ricadenti in una determinata zona che mantenga caratteristiche di omogeneità.

Fra le caratteristiche estrinseche è opportuno valutare:

- l'ubicazione;

- le condizioni climatiche, igieniche e di salubrità dell'area;
- la destinazione urbanistica;
- l'urbanizzazione dell'area (esistenza di servizi ed infrastrutture quali strade, acquedotti, fognature, reti elettriche e telefoniche, ecc.);
- la realtà economico-sociale (densità e distribuzione della popolazione, pressione fiscale, ecc.);
- il rapporto domanda-offerta del mercato immobiliare nell'area.

Descrizione contesto abitativo

Il fabbricato sorge nella zona alta del centro storico di Reggio Calabria e in esso si rileva la presenza di numerosi edifici storici in stile liberty adibiti a civile abitazione e/o ad attività commerciali.

Il contesto urbano della zona in cui è inserito il fabbricato è il risultato del piano di ricostruzione del centro urbano redatto dall'ing. Pietro De Nava dopo il tragico terremoto del 1908 che ha previsto la ricostruzione delle abitazioni con soli due o tre piani fuori terra– secondo le norme antisismiche anteriori alla diffusione del cemento armato – e con facciate decorate non soltanto lungo il corso Garibaldi, ma anche lungo la via Demetrio Tripepi, del Torrione, ecc.

La via del Torrione è caratterizzata, oltre che da elementi di pregio architettonico e storico, anche dalla presenza delle principali opere di urbanizzazione.

Determinazione dei valori venali degli immobili

Considerando gli elementi di valutazione sopra esposti, è stata condotta un'attenta indagine sulle attività di compravendita relative a immobili con ubicazione e caratteristiche analoghe a quella del bene in esame avvenute negli ultimi anni.

A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici (Agenzia delle Entrate, ISTAT sito istituzionale, MINISTERO DELLE FINANZE sito istituzionale, valutazioni immobiliari Tribunale RC Sezione Esecuzioni Immobiliari), studi di Enti di ricerca, istituzioni ed operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari attive sul territorio comunale, FIAIP Osservatorio del mercato immobiliare), tenendo conto, quindi, dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, ai beni in esame.

Per determinare il valore venale dell'unità immobiliare de *qua*, si è tenuto conto in particolare:

- della categoria catastale A3 abitazione di tipo economico, derivata dalle planimetrie non aggiornate allo stato di fatto;

- delle rifiniture presenti, della loro vetustà e del loro pessimo stato di manutenzione, necessitando notevoli interventi di ristrutturazione;
- del contesto urbano in cui è inserito l'edificio di notevole interesse storico;
- dell'aumento del valore dell'immobile una volta che sia stata eseguita una adeguata ristrutturazione.

Nella perizia redatta nell'anno 2020 per la stima dell'immobile erano stati utilizzati i seguenti valori:

Agenzia del Territorio OMI Valore in €/mq con stato conservativo normale - secondo semestre 2019

Abitazioni di tipo civile	da 1.500,00 a 2.200,00 €/mq
Abitazioni di tipo economico	da 1.300,00 a 1.900,00 €/mq

Agenzie Immobiliari Valore in €/mq variabili rispetto alle condizioni di ristrutturazione e/o manutenzione degli immobili

Abitazioni civili	da 1.200,00 a 2.500,00 €/mq
-------------------	-----------------------------

utilizzando come valore per la stima il prezzo di 1.500,00 euro/mq.

Preso atto che l'interrogazione effettuata tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) restituisce per il I semestre dell'anno 2022 i seguenti valori

Agenzia delle Entrate OMI Valore in euro/mq con stato conservativo normale – primo semestre 2022

Abitazioni di tipo civile	da 950,00 a 1.200,00 euro/mq
Abitazioni di tipo economico	da 760,00 a 1.000,00 euro/mq

e che da una ricerca effettuata anche i valori pubblicati dalle agenzie immobiliari si sono ridotti

Agenzie Immobiliari Valore in euro/mq variabili rispetto alle condizioni di ristrutturazione e/o manutenzione degli immobili

Abitazioni civili	da 1.000,00 a 2.300,00 euro/mq
-------------------	--------------------------------

appare opportuno, quindi, ridurre il prezzo per la stima a **1.000,00 euro/mq**.

Il valore stimato complessivo dell'unità immobiliare è pertanto pari a:

$$198,99 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } \mathbf{198.990,00}$$

Analizzando le planimetrie catastali si deduce che l'accatastamento è stato presentato in data 22 dicembre 1939, pertanto, l'immobile oggetto del presente procedimento è stato costruito in data antecedente all'anno 1942.

Le difformità rilevate nell'unità immobiliare oggetto del procedimento si possono distinguere in n. 2 tipologie:

1. difformità sanabili correlate ad una diversa distribuzione interna degli ambienti che non comportino modifiche strutturali e delle facciate né la realizzazione di volumetrie aggiuntive;
2. difformità non sanabili correlate alla realizzazione delle volumetrie aggiuntive (chiusura di verande per realizzare la cucina ed il ripostiglio al primo piano, realizzazione di n. 2 bagni al secondo piano, ampliamento di una porzione della camera sul terrazzo al secondo piano).

Tali difformità per tipologia costruttiva e per rifiniture utilizzate, sono state probabilmente eseguite dopo l'atto di compravendita del 1990 senza alcun titolo abilitativo.

Per le difformità sanabili indicate al punto 1) è possibile procedere alla loro regolarizzazione presentando una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 6 giugno 2011, n. 380, al comune di Reggio Calabria.

Per eliminare le difformità indicate al punto 2) qualificate come non sanabili, poiché hanno comportato la realizzazione di volumetrie aggiuntive, dovrà essere presentata, prima di iniziare i lavori di demolizione, al comune di Reggio Calabria una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

I costi stimati per regolarizzare le difformità descritte ai punti 1) e 2) sono stati quantificati, nella perizia suppletiva dell'anno 2020, in euro 28.200,00 compresi i costi per la riduzione in pristino delle difformità.

Pertanto, decurtando i costi di regolarizzazione delle difformità descritte al punto 1) e dei costi per la riduzione in pristino delle difformità indicate al punto 2) dal valore dell'immobile si ottiene la seguente stima:

euro 198.990,00 - euro 28.200,00 = **euro 170.790,00**

Tanto doveva la sottoscritta in assolvimento dell'incarico ricevuto.

Reggio Calabria, lì 29 marzo 2023

Il C.T.U.
(ing. Caterina Ambrogio)

ALLEGATI

- 1) Visura catastale particella 270
- 2) Elenco subalterni particella 270
- 3) Planimetria catastale particella 270 subalterno 2
- 4) Planimetria piano primo
- 5) Planimetria piano secondo
- 6) Planimetria copertura
- 7) Transazione
- 8) Visura particella 275
- 9) Elaborato planimetrico visura particella 275
- 10) Planimetria catastale particella 275
- 11) Documentazione fotografica