

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 108/2019 R.G. Es.

C.T.U. nel procedimento n. 108/2019 R.G. Es.

Procedura esecutiva promossa da

-XXXXXXXXXX (Creditore procedente)

nei confronti di

-Sig.: XXXXXXXXXXXX (Debitore esecutato)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa XXXXXXXXXXXX

Comune: Reggio Calabria (RC)

Custode Giudiziario: Avv. Aloï Rossana Rita

CTU: Arch. Fabia Borgese

La presente relazione di consulenza riassume il lavoro svolto, in seguito all'incarico ricevuto così come nel paragrafo "Introduzione" verrà specificato in dettaglio, con il convincimento di avere espletato con fedeltà le funzioni assegnate e rispondendo in maniera puntuale e precisa ai quesiti formulati dal giudice con il solo scopo di fare conoscere la verità.

Sono state, pertanto, effettuate indagini di carattere generale ed è stata reperita tutta la documentazione ritenuta necessaria ed indispensabile compresa quella catastale presso l'Agenzia del Territorio di Reggio di Calabria, acquisendo le visure e le planimetrie catastali.

È stato effettuato il necessario sopralluogo per descrivere, con dovizia, lo stato dei luoghi oggetto di causa, come da verbale allegato alla presente, compresa un'appropriata ed opportuna documentazione fotografica. I dati accertati dal rilievo e quelli riscontrati dallo studio di quanto constatato sono stati riportati in tabelle per avere una più immediata e diretta visione dello stato descritto.

L'immobile oggetto di interesse è ubicato nel Comune di Reggio di Calabria, in via xxxxxxxxxxx, n. 10/c.

Sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto CTU ha provveduto alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento dell'incarico ricevuto.

Per comodità di consultazione la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio è suddivisa nei seguenti paragrafi.

INDICE

Pag.		
	Introduzione	04
1-	Sopralluogo	09
2-	Risposta ai quesiti.....	09
	Quesito n° 1	09
	Quesito n° 2	11
	Quesito n° 3	20
	Quesito n° 4	22
	Quesito n° 5	23
	Quesito n° 6	23
	Quesito n° 7	25
	Quesito n° 8	25
	Quesito n° 9	26
	Quesito n° 10	28
	Quesito n° 11	28
	Quesito n° 12	29
	Quesito n° 13	30
	Scheda riassuntiva	36
	Conclusioni.....	38
	Allegati.....	38

Introduzione

Premesso che:

- con ordinanza in data 23.06.2020, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa xxxxxxxxxxx nominava, in sostituzione del CTU Arch. xxxxxxxxxxx Maria, la sottoscritta Arch. Fabia Borgese, residente in Villa San Giovanni alla xxxxxxxxxxx, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n. xxxxxxxxxxx (sez. A) e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Calabria – categ./Architetti - al xxxxxxxxxxx, come C.T.U. nei procedimento con n. 108/2019 R.G. Es. (Allegato 1);
- tramite PEC la cancelleria del Giudice xxxxxxxxxxx ha notificato, in data 23.06.2020, la nomina per il dispositivo di consulenza tecnica d'ufficio alla suddetta Arch. Fabia Borgese, la quale ne ha subito preso visione e accettato l'incarico in data 25.06.20120, con giuramento presso la cancelleria del Giudice;
- nella suddetta Ordinanza l'Ill.mo Sig. Giudice ha posto al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. “verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l’esperto deve precisare:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l’esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

-se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la

trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta”;

2. “descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione

primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario”;

3. “accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; accerti, altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento”;
4. “proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e preve le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatamento delle unità immobiliari non regolarmente accatate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale”;
5. “indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno”;
6. “indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA 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 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere”;

- 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 dell’esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell’operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) 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 e Comunale”;**

- 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 e Comunale, sempre previa verifica della compatibilità dell’operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo 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”;**

- 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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso”;

10. “ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;

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, anche 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”;

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”;

13. “determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche 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 ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato”;

- in data 25.06.2020 il sottoscritto C.T.U., con nota a firma congiunta con l'avv. xxxxxxxxxxxx (Custode Giudiziario), comunicava al debitore esecutato, il Sig. xxxxxxxxxxxx, tramite raccomandata A/R, il primo accesso ai luoghi e lo invitava a partecipare all'inizio delle operazioni peritali, fissate per giorno 10.07.2020, alle ore 16:00, presso i luoghi di causa e, precisamente, nell'immobile sito in Reggio Calabria, in via xxxxxxxxxxxx, n. 10/c (Allegato 2);
- in data 10.07.2020, alle ore 16:00, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali; in tale data il CTU ha potuto accedere all'immobile oggetto di causa ed espletare il suo mandato (si veda verbale di sopralluogo – Allegato 3).

1-Sopralluogo

Come da redatto verbale, le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio giorno 10.07.2019, alle ore 16:00, (Primo ed unico accesso) presso i luoghi di causa siti nel Comune di Reggio di Calabria, in via xxxxxxxxxxxx, n. 10/c.

In tale data alla presenza del C.T.U. Architetto Fabia Borgese si trovavano le seguenti persone:

- Avv. xxxxxxxxxxxx (Custode giudiziario);
- Sig. xxxxxxxxxxxx (debitore);

Alle ore 16:30, dopo aver preso numerosi appunti e misurazioni, scattato diverse fotografie, visionato i luoghi oggetto di causa, dopo un'ampia discussione, alla presenza dei convenuti, il C.T.U., avendo acquisito tutte le informazioni necessarie, chiude le operazioni peritali (Allegato 3).

2-Risposta 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., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l’esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

-se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, 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 C.T.U., tenuto conto di tutti i dati acquisiti e messi a disposizione dal Tribunale di Reggio di Calabria, ha verificato, come richiesto dal Giudice, la completezza della documentazione per la procedura in corso ed ha richiesto vari documenti, per poter espletare al meglio il suo mandato, al Comune di Reggio di Calabria, ed in particolare si è

recata al Catasto di Reggio di Calabria e all’Agenzia delle Entrate, servizio pubblicità immobiliare, per poter acquisire tutti i documenti necessari quali visure storiche, mappe, planimetrie, ispezioni per iscrizioni ipotecarie e varie trascrizioni, ecc. (Allegati vari), ed infine, in conformità ai quesiti posti dal Giudice, si è recata presso l’archivio archivio notarile di Reggio di Calabria per reperire il titolo di proprietà del bene (Compravendita ricevuta dal Notaio Dott. xxxxxxxxxxx - Allegato 14).

Il CTU ha accertato che:

a- il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, documento estrapolato dagli atti di causa (Allegato 21);

b- la certificazione notarile sostitutiva si estende per un periodo superiore a venti anni;

c- la certificazione notarile sostitutiva in oggetto alla data del 16.01.2020 rileva che la provenienza di tale immobile risale ad un atto di compravendita, tra il sig. xxxxxxxxxxx ed il sig. xxxxxxxxxxx, a rogito del notaio xxxxxxxxxxx in data 21.10.2002. Il sig. xxxxxxxxxxx aveva acquisito il suddetto immobile con atto di donazione del 20.07.1971;

d- i dati catastali attuali e storici dell’immobile pignorato è indicato nella detta certificazione notarile sostitutiva.

f- dagli atti di causa estrapolati dal CTU dal processo telematico non si evince se il creditore precedente abbia depositato l’estratto catastale attuale e/o catastale storico. A tal fine il CTU ha effettuato la ricerca presso l’Agenzia del Territorio di Reggio Calabria per poi allegare sia la visura attuale sia la visura storica alla propria perizia risalente ad oltre 20 anni dalla data di trascrizione del pignoramento (si veda Allegato n° 16).

Per tali motivi l’esperto, sulla base dei documenti in atti, dell’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), ha dato prova di quanto dichiarato, anche attraverso i vari documenti ritirati presso le Amministrazioni competenti, previa relativa richiesta di accesso agli atti e ritiro copie per una maggiore chiarezza e riscontro del Giudice (si rimanda ai vari Allegati prodotti).

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”;

Il C.T.U., tenuto conto di tutti i dati acquisiti, esaminati i documenti, effettuato il sopralluogo dell'immobile interessato, ha visionato lo stato dei luoghi, la sua ubicazione, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i caratteri costruttivi, la consistenza, lo stato di conservazione e quanto altro è stato possibile visionare.

Si è indagato in loco e nelle aree adiacenti, analizzando anche le pertinenze, la qualità, il grado di finitura esterna del fabbricato, e la situazione morfologica, per poi stilare il giudizio di stima conferitogli.

Si citano qui in basso alcune informazioni salienti, al fine di descrivere lo stato dei luoghi e le condizioni generali dell'immobile nei termini come di seguito riportati.

2.1-Identificazione dell'immobile oggetto di causa

- L'appartamento pignorato in esame, dove vive il xxxxxxxxxx, celibe, è posto al piano primo (2° piano fuori terra), ed è ubicato nel Comune di Reggio di Calabria, in via xxxxxxxxxx, al civico n. 10/c, ed è servito da scala unica, sprovvisto di ascensore.

TABELLA RIASSUNTIVA DELL'APPARTAMENTO

DENOMINAZIONE AMBIENTE	SIGLA	INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA
Ingresso	(I)	1
Disimpegno 1	(D1)	2

Camera 1	(C1)	3
Soggiorno	(S)	4
Ripostiglio	(R)	5
Bagno 1	(WC1)	6
Cucina	(K)	7
Camera 2	(C2)	8
Bagno 2	(WC2)	9
Camera 3	(C3)	10
Camera 4	(C4)	11
Disimpegno 2	(D2)	12

PERTINENZE	ESCLUSIVE	DI ORNAMENTO
Balcone	(b1)	A
Balcone	(b2)	B

La Superficie dell'unità immobiliare catastalmente risulta essere di mq 188.00; di mq 180.00 risulta essere senza le aree scoperte. A questa, infatti, vengono sommate le pertinenze esclusive di ornamento (balconi) che vengono calcolati per 1/3 alla superficie lorda interna.

*Superficie catastale lorda esterna dell'appartamento è di mq 188.00.

N.B. Si elencano qui sotto alcuni criteri di misurazione adottati

“La superficie totale di un siffatto immobile a destinazione residenziale, è data sia dalla superficie commerciale che da quella utile.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - a- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - b- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vengono considerate:

- pertinenze esclusive di ornamento ovvero a servizio indiretto dei vani principali:
 - a- i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
 - b- pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte e i locali deposito.
- Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:
- 1) comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
 - 2) non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

N.B.: gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

2.2-Descrizione dell'ambiente circostante (B-Caratteristiche intrinseche)

L'appartamento in questione è inserito in una zona ben urbanizzata e non presenta delle zone insalubri; si tratta di un buon contesto sociale, ben servito per i residenti. Si tratta di edilizia economica popolare: categoria catastale A/3. Il palazzo è stato costruito non recentemente, ma, l'immobile in esame gode di una buona luce, ventilazione, visibilità, panoramicità, e seppur in lontananza, si intravede la presenza del mare. L'unità abitativa presenta, solamente al soffitto della veranda una piccola umidità, e un bagno risulta non funzionante, ma nel complesso non vi sono elementi di insalubrità.

Il luogo risulta facilmente accessibile dalla via xxxxxxxxxxxx; si tratta di zona trafficata, ma ben servita, poiché si collega ad altra strada veicolare a doppia corsia di marcia.

La zona trovandosi in zona abbastanza centrale è abitata e dotata di tutti i servizi: fognatura, acqua potabile, energia elettrica, telefono, gas metano, ecc., nonché di tutte le ulteriori opere di urbanizzazione (strade, chiese, scuole, ecc.).

L'area in cui ricade il locale in oggetto di causa è fortemente urbanizzata ed è caratterizzata dalla presenza di edifici aventi la stessa altezza e, più raramente, da case con piani più bassi.

2.3- Stato manutentivo

L'ingresso, alle varie unità immobiliari del fabbricato avviene attraverso un portone a due ante condominiale e pedonale, posto lungo via xxxxxxxxxxxx, sul quale si trova l'unico corpo scala sprovvisto di ascensore; al primo piano tramite un portoncino in alluminio, a due ante, pedonale e non blindato, si accede all'appartamento del Sig. xxxxxxxxxxxx (accanto è disposto il relativo impianto citofonico).

Il fabbricato è costituito da 3 piani fuori terra più un piano seminterrato (S1) posto sotto il livello stradale. Al piano terra insistono le scale dalle quali si accede autonomamente ai vari appartamenti.

Si tratta di un edificio di tipo economico di media fattura, destinato a civile abitazione, con copertura praticabile (terrazza), privo di spazi condominiali all'aperto e sprovvisto di sistema di video sorveglianza e antintrusione.

Gli infissi esterni dell'appartamento in esame sono con vetro singolo (in legno di colore bianco e di color marrone chiaro) ad eccezione della veranda della zona cucina chiusa da infissi in alluminio di color bianco); essi sono datati e di media fattura, ma necessitano di interventi di manutenzione, (si veda documentazione fotografica allegata).

Prima il fabbricato presentava una facciata mai finita, ovvero in mattoni ancora da rifinire; oggi sono in corso dei lavori di ristrutturazione ai balconi e alla facciata. Trattandosi di un complesso di non recente costruzione, l'unità abitativa conserva dei materiali ed elementi costruttivi datati dall'epoca e non di lusso, allora di media finitura; la facciata esterna necessita di vari interventi di manutenzione e rifinitura, specialmente nei piani alti sempre più colpiti dall'ammaloramento e dagli agenti atmosferici- terrazza e balconi.

2.4-Computo delle superfici (mq) e pertinenze

LOTTO 1

Particella xxxxxxxxxxxx – (sub 9): appartamento al piano primo composto da 8,5 vani (dotato di cucina e doppi servizi).

- **Comune:** Reggio di Calabria (R.C.)
- **Indirizzo:** xxxxxxxxxxxx, n. 10/c
- **Particella catastale:** n. xxxxxxxxxxxx
- **Foglio di mappa catastale:** n. 88

- **Subalterno:** n. 9
 - **Piano:** Primo (secondo fuori terra)
 - **Categoria catastale:** A/3 (abitazione di tipo economico)
 - **Classe:** 5
 - **Consistenza catastale:** 8,5 vani
 - **Superficie catastale:** totale 188 mq; totale escluse aree scoperte 180 mq.
 - **Rendita catastale:** 1.075,52 €
- Alla Particella xxxxxxxxxxxx (sub 9) non vi è nessuna pertinenza annessa.

2.5-Confini

LOTTO 1:

- N.C.E.U., foglio n. 88, particella n. xxxxxxxxxxxx, cat A/3- sub 9- unità abitativa piano primo.

Come desunto sia dalla planimetria catastale che dal sopralluogo del 10/07/2020, il sub. 9 (civile abitazione di tipo economico) occupa l'intera superficie del primo piano (secondo fuori terra) rispetto alla via xxxxxxxxxxxx sulla quale prospetta. I confini sono riportati nell'atto notarile del Notaio dott. xxxxxxxxxxxx (si veda Allegato n° 14).

N.B. Per altri dettagli si rimanda agli allegati (si veda planimetria catastale ed Allegato 11 - Localizzazione dell'edificio e della zona in esame).

2.6 - Dati Catastali

- Unità immobiliare posta al piano primo con nessuna pertinenza annessa, accatastato al catasto dei fabbricati, al foglio 88, particella xxxxxxxxxxxx, sub 12, categoria catastale A/3, Classe 5, con rendita catastale € 1.075,52, con una consistenza di 8,5 vani. La proprietà è intestata al:
 - Sig. xxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxx, nato a Reggio di Calabria il xxxxxxxxxxxx (R.C.) - **proprietario al 100%**.

NOTE DEL CTU:

la toponomastica del Comune risulta aggiornata e conforme a quella catastale. I dati contenuti nella visura catastale coincidono con la consistenza superficiale rilevata in loco.

Si è però rilevato che nell'estratto di mappa catastale la forma e la posizione del fabbricato non coincidono con quelle del fabbricato esistente.

Il CTU ha confrontato la planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi ed ha constatato una piccola trasformazione interna; sono state realizzate n° 2 pareti, che hanno definito, in modo diverso, la distribuzione interna degli spazi, oggi più funzionale (2 camere separate). Sarà, quindi, necessario aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento allo stato di fatto e l'estratto di mappa - si rimanda ai disegni del CTU e ai documenti catastali ritirati.

2.7-Caratteristiche strutturali dell'immobile (C-Caratteristiche tecnologiche)

Trattasi di un appartamento posto al primo piano, destinato a civile abitazione, ed abitato a tutt'oggi dal Sig. xxxxxxxxxx, celibe all'anagrafe, realizzato in struttura portante in cemento armato e da muri di tamponamento esterni, in laterizio da cm 30 ed interni in laterizio da cm 10 complete di intonaco e tinteggiature. L'esterno è caratterizzato da una facciata da rifinire, formata ancora da mattoni in tutti i piani dell'edificio, oggi da rifinire e bisognosa di vari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'unità immobiliare ha accesso dalla via xxxxxxxxxx, n. 10/c, mediante un portone a due battenti in alluminio e vetro di colore oro. L'appartamento in oggetto è individuato al subalterno 9, posto al primo piano, senza alcuna pertinenza annessa.

L'immobile all'interno è di mq 120 ed è così composto: ingresso (I), un primo corridoio (D1), una prima camera (C1), un soggiorno (S), un piccolo ripostiglio (R), un primo bagno con doccia (WC1), una zona pranzo-cucina (K), un secondo corridoio (D2), una seconda camera (C2), un secondo bagno con doccia (WC2), una terza camera (C3), una quarta camera (C4), vi sono inoltre due balconi e su di uno di questi è posta una veranda.

Le finiture dell'appartamento possono essere definite di media qualità, seppur datate, oggi in discreto stato conservativo; tutti gli ambienti sono dotati di intonaco e bene luminosi; i pavimenti sono in gres in tutti gli ambienti, anche nella cucina-pranzo e nei due servizi igienici. La cucina, come anche i due bagni, è rivestita in piastrelle di

ceramica, h= 2,20 m, di non recente costruzione e priva di qualsiasi segno di ammaloramento (umidità). Gli impianti idrici ed elettrici sono funzionanti; durante il sopralluogo alcune stanze, però, come ha dichiarato il proprietario, mancavano di illuminazione artificiale a causa di lampadine non funzionanti.

Le camere non sono dotate di condizionatori; le porte interne sono in legno di tipo tamburato di scarsa fattura, oggi in discreto stato conservativo; gli infissi esterni sono in legno, ad eccezione di quelli della veranda che sono in alluminio di colore bianco, alcuni di colore bianco e altri di color marrone chiaro, con sistema di oscuramento mediante comuni tapparelle avvolgibili, non elettriche, in plastica e di colore marrone chiaro. I due servizi igienici sono dotati di normali sanitari in ceramica e di arredo; entrambi possiedono il box doccia. Tutto l'immobile, nel complesso risulta abitabile e di discreta conservazione. L'impianto elettrico non è stato revisionato poiché anche a occhio nudo presenta materiali di vecchia fattura; l'appartamento è abitato dalla famiglia del Sig. xxxxxxxxxx. Inoltre si ricorda che sono state eseguite delle modifiche interne all'appartamento, come la chiusura di una parete tra la prima camera ed il salone, ricavando così due camere distinte e separate che trovano ingresso dal corridoio, e che tutto sommato ha migliorato la distribuzione interna degli ambienti. L'alloggio presenta delle caratteristiche costruttive tipologiche di livello scarso, ma che garantiscono perfettamente, dal profilo igienico, abitativo e della funzionalità condizioni di vivibilità accettabili.

Gli ambienti si presentano ben areati e luminosi, le aperture dei prospetti si affacciano su vari lati, di cui uno sulla strada, uno sul vano scale e due lati liberi.

Nota del CTU: Come già detto l'appartamento, allo stato di progetto, era diviso diversamente (si rimanda ai Disegni del CTU).

2.8-Descrizione e ubicazione del luogo in esame (A-Caratteristiche estrinseche)

Il fabbricato in esame è ubicato nel Comune di Reggio di Calabria lungo la via xxxxxxxxxx, codesta strada lo serve e fornisce la via d'accesso principale; nelle vicinanze insiste la presenza di infrastrutture stradali importanti e tutti i servizi offerti nella zona: Tribunale, parco giochi, chiese, farmacie; si tratta di una zona semicentrale e possiede tutti principali servizi ad utenza dei cittadini e le vie principali vie di comunicazione verso l'esterno. L'edificio si

trova in prossimità dello svincolo autostradale denominato “Via xxxxxxxxxxx” ed in località chiamata “xxxxxxxxxx”.

Nelle vicinanze insiste una piazza con una chiesa denominata “del Salvatore”, un convento, una scuola superiore, una piazza rionale, vi è nelle zone limitrofe il Parco xxxxxxxxxxx, e la presenza di infrastrutture stradali importanti.

Il fabbricato, con grande facilità, si può dunque raggiungere attraverso le principali vie di comunicazione: porto, aeroporto, ferrovia, ecc..

Nonostante la vicinanza della via xxxxxxxxxxx, arteria stradale abbastanza trafficata ed a doppio senso di marcia, non si avvertono rumori assordanti, la zona è abbastanza tranquilla (si veda la documentazione fotografica allegata).

Si può affermare, dal sopralluogo effettuato, che non vi sono fattori di invivibilità o difficoltà abitativa, poiché al suo interno si ha un giusto numero di unità abitative, parcheggi all’aperto, spazi di accesso ai vari appartamenti, una buona illuminazione.

Si tratta di una zona residenziale tranquilla che non risulta né degradata né rischiosa per l’incolumità del cittadino.

(Qui sotto si fornisce l’ubicazione del luogo e l’immagine dell’immobile in esame).



2.9 – Dotazione di certificato energetico

Si fa presente che l’immobile oggetto di causa, dalla lettura dell’atto di compravendita firmato dal Notaio Dott. xxxxxxxxxxx (oggi in pensione), risulta conforme alle norme urbanistiche. L’appartamento risulta abitabile ma non possiede alcun certificato energetico - APE.

Il CTU, per come richiesto dal Giudice, non ha provveduto alla redazione dell'APE poiché bisognerebbe precedentemente effettuare i dovuti aggiornamenti catastali.

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; accerti, altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento”;

3- Corrispondenza Dati

Il CTU dovendo accertare la conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento, dopo aver eseguito il sopralluogo nell'immobile oggetto di causa, può dichiarare che ad oggi l'unità abitativa pignorata è sita nel Comune di Reggio di Calabria, in via xxxxxxxxxxx, al civico n. 10/c, piano primo (senza pertinenze annesse), interno 9, scala unica sprovvista di vano ascensore.

La sottoscritta, giorno 10 luglio 2020 presso l'Agenzia del territorio di Reggio di Calabria, ha richiesto e ottenuto mappa catastale, visura catastale storica dell'immobile, visura ordinaria per soggetto ed ha ritirato la planimetria catastale oggetto della presente procedura.

Da tali indagini risulta che:

- I dati catastali del bene corrispondono all'identificazione segnalata nel pignoramento;
- L'intestatario corrisponde all'attuale proprietario.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 10.07.2020 e da un'accurata ispezione dei luoghi in oggetto risulta che:

- i dati identificativi relativi all'immobile in oggetto rispettano la situazione di fatto, l'immobile è accatastato regolarmente salvo una lieve modifica di nuova distribuzione degli spazi interni;
- l'indirizzo dell'immobile risulta essere in via xxxxxxxxxxx, n. 10/c e coincide con quello indicato nelle visure catastali.

•

(Si vedano visura storica catastale, visura catastale, mappa catastale, planimetrie catastali, ispezione ipotecaria allegate).

Il C.T.U. dopo aver effettuato il confronto tra:

- a) il pignoramento promosso da xxxxxxxxxxxx contro il Sig. xxxxxxxxxxxx estrapolato dall'istanza di vendita del Giudice, messa agli atti e scaricata dal CTU (Allegato 12);
- b) Le visure catastali storiche (Allegate);
- c) Atto Notarile trascritto il 18/11/2002 del Notaio xxxxxxxxxxxx (Allegato 14);

procede a stilare il seguente **Quadro riepilogativo**:

1-ATTO DI PIGNORAMENTO	Allegato n° 12
DATI IMMOBILE	DATI PROPRIETARIO
a) catasto dei fabbricati del Comune di Reggio di Calabria, sezione urbana RC, Foglio 88, particella xxxxxxxxxxxx, subalterno 9, Via xxxxxxxxxxxx n° 10/c, piano 1, Categoria A/3, classe 5, vani 8,5, rendita catastale euro 1.075,52.	b) Sig. xxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxx, nato a Reggio Calabria il xxxxxxxxxxxx (R.C.) - proprietario al 100% .
2-VISURA CATASTALE STORICA	Allegato n° 6
DATI IMMOBILE	DATI PROPRIETARIO
a) N.C.E.U., del Comune di Reggio Calabria, sezione urbana RC, Foglio 88, particella xxxxxxxxxxxx, subalterno 9.	b) Sig. xxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxx, nato a Reggio Calabria il xxxxxxxxxxxx (R.C.) - proprietario al 100% .
3-ATTO NOTARILE	Allegato 14
DATI IMMOBILE	DATI PROPRIETARIO
a) N.C.E.U., del Comune di Reggio Calabria, sezione urbana RC, Foglio 88, particella xxxxxxxxxxxx, subalterno 9.	b) Sig. xxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxx, nato a Reggio Calabria il xxxxxxxxxxxx (R.C.) - proprietario al 100% . Residente a Reggio Calabria, in via xxxxxxxxxxxx, n. 10/c (R.C.) (si veda certificato storico di residenza).

Da tale schema riepilogativo il CTU può pertanto affermare che c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento, le visure catastali e l'atto

notarile, per quanto riguarda l'identificazione dell'immobile in oggetto. Si può affermare altresì che:

- a) i dati indicati in pignoramento sono esatti ed hanno identificato l'immobile in maniera univoca;
- b) la proprietà del bene, alla data di trascrizione del pignoramento, risulta essere in capo al debitore esecutato: il sig. xxxxxxxxxxxx.

Quesito n° 4: “proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e preve le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale”;

4- Accatastamento ed intestazione Catastale

Il CTU afferma che i dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto. Inoltre come risulta dalle indagini catastali effettuate dal tecnico, il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al catasto dei fabbricati; si tratta di una unità immobiliare posta al piano primo (documenti catastali si vedano Allegati da 5-10); essa risulta accatastata al foglio di mappa 88 del Comune di Reggio di Calabria, particella xxxxxxxxxxxx (subalterno 9) con i seguenti dati:

Identificazione catastale dell'immobile

Catasto dei fabbricati, al foglio 88, particella xxxxxxxxxxxx, sub 9, Categoria catastale A/3, Classe 5, con rendita catastale € 1.075,52, consistenza di 8,5 vani, avente il seguente indirizzo catastale: Via xxxxxxxxxxxx, n. 10/c - piano primo.

Intestazione catastale dell'immobile

Intestato al: Sig. xxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxx, nato a Reggio di Calabria il xxxxxxxxxxxx (R.C.) - **proprietario al 100%**.

Dalle indagini svolte si afferma che i dati contenuti nella visura catastale coincidono con la consistenza superficiale rilevata in loco. Come già detto nella nota del CTU, si è però rilevato che nell'estratto di mappa catastale la forma e la posizione del fabbricato non

coincidono con quelle del fabbricato esistente, inoltre andrebbe aggiornata la distribuzione interna.

Qualora il Giudice lo ritenga necessario si dovrà procedere con gli aggiornamenti catastali, precisando che avranno un costo rilevante e e si potrà procedere dopo il momentaneo blocco causato dall'epidemia COVID-19, fermo restando che dovrà essere costituito previamente un apposito fondo spese anche per la redazione dell'Ape.

Quesito 5 : “indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno”;

5-Utilizzazione del bene secondo lo strumento urbanistico Comunale

Per quanto riguarda l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, il CTU ha verificato, tramite ricerca effettuata presso l'ufficio di pianificazione urbanistica del Comune di Reggio Calabria, che la zona in esame risulta essere, secondo il P.R.G., in **zona omogenea B**, *“orientata in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica”* (Allegato 22). L'unità immobiliare risulta abitabile, come si evince dal titolo di proprietà, ma oggi non è dotato di APE.

La destinazione d'uso dell'immobile attuale è “abitazione”, conforme a quella originariamente prevista nel progetto.

Quesito 6: “indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA 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 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere”;

6- Verifica della conformità urbanistico-edilizia

Il fabbricato originario venne progettato nell'anno 1928 a nome della ditta xxxxxxxxxxxx e prevedeva la realizzazione di un piano seminterrato ed un piano fuori terra (si veda Allegato n° 17). Questa pratica è stata ritirata dal CTU presso l'archivio storico del Comune di Reggio di Calabria- tali documenti sono stati ritirati con richiesta di accesso agli atti e richiesta copie documenti presentati e rilasciati dal Comune di Reggio di Calabria, in particolare si specificano tutti gli estremi della ricerca eseguita: commissione edilizia 55, fascicolo 26, seduta 187 del 13 agosto del 1928- pratica a nome di xxxxxxxxxxxx.

L'attuale fabbricato è invece costituito da tre piani fuori terra oltre seminterrato; il CTU ha provveduto ad integrare i disegni mancanti.

Nell'atto notarile del notaio xxxxxxxxxxxx repertorio n° xxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxx la parte venditrice dichiara che il fabbricato è stato costruito anteriormente al 01.09.1967, in virtù ed in conformità del nulla osta n. 2526 di protocollo speciale Ufficio Tecnico e n. 189 d'ordine rilasciato in data 27.03.1961 (il fabbricato è stato dichiarato abitabile il 18 febbraio 1965, giusta autorizzazione di abitabilità n° 25).

Dalla ricerca effettuata prima presso l'archivio storico e poi al Comune di Reggio Calabria è stata reperita tutta la documentazione completa relativa al sopraccitato nulla osta n. 2526, pertanto, il CTU può dichiarare che i beni oggetto di causa sono conformi alle norme urbanistiche vigenti.

6.1- abusi edilizi

Se corrisponde a verità quanto dichiarato dal venditore nell'atto di vendita del 21.10.2002, il fabbricato contenente l'immobile oggetto della presente procedura è conforme alle norme urbanistiche ed edilizie del Comune di Reggio Calabria (R.C.) e non presenta abusi da sanare e/o illeciti.

In particolare, il fabbricato, di tre piani fuori terra, oltre seminterrato, non ha costituito un condominio.

Alla presente relazione si allegano i vari documenti allegati e reperiti al Comune di Reggio di Calabria- archivio storico.

Quesito 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 dell'esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) 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 e Comunale”;

7- Divisibilità dei lotti

Viste le caratteristiche legali e tecniche quali:

- unica particella catastale;
- dimensioni medie dell'immobile oggetto del pignoramento;
- conformazione dell'appartamento tale da non renderlo comodamente divisibile; il C.T.U. ritiene che il bene potrebbe anche essere divisibile in due appartamenti distinti e separati, ma ha optato, essendo un appartamento grande posto su unico piano, di individuare un unico lotto, ottenendo così un unico valore economico, senza determinare frazionamenti di unità.

Si è pertanto mantenuta, coerentemente, l'unica unità formata catastalmente, determinando un unico prezzo.

Lo schema appresso riportato ne illustra l'individuazione e fornisce i relativi riferimenti catastali.

Lotto 1	Immobile posto al piano primo	Unità immobiliare con cat. catastale A/3	Comune di Reggio Calabria – Foglio 88- Particella XXXXXXXXXXX - Sub 9
--------------------------	-------------------------------	--	---

Il C.T.U. ritenendo di **formare un unico lotto** non ha diviso l'unità immobiliare che ha conservato la propria integrità, non ha ritenuto necessario alcuna nuova identificazione dei confini, che rimangono gli stessi. Non è stato eseguito alcun frazionamento dell'appartamento, conservando la sua forma, metratura e distribuzione interna originaria; per tali motivi l'esperto non ha dovuto allegare, a questa relazione estimativa, alcun documento soggetto ad approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Quesito 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 e Comunale, sempre previa verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli

eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078”;

L'immobile è stato pignorato interamente, poiché risulta essere al 100% di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxx, debitore e proprietario dell'immobile oggetto di causa. Nonostante le grandi dimensioni e la presenza di due bagni, il CTU ha ritenuto di non dividerlo, ma ha ritenuto preferibile formare un unico lotto al quale verrà assegnato un unico valore economico.

Non è stato eseguito alcun frazionamento dell'appartamento, conservando la sua forma, metratura e distribuzione interna originaria, per tali motivi l'esperto non ha dovuto allegare, a questa relazione estimativa, alcun documento soggetto ad approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale. Detto ciò il CTU procede ad esaminare le varie caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in esame per poter indicare, come richiesto dal Giudice, il valore dell'unico lotto (**Lotto 1**).

Quesito 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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso”;

9-Use attuale del bene (unità immobiliare occupata e locata a terzi)

L'immobile (di cui alla particella xxxxxxxxxxxx del foglio 88, sub. 9, piano primo senza alcuna pertinenza annessa), risulta essere occupato dal sig. xxxxxxxxxxxx, (documenti ritirati all'anagrafe del Comune di RC – (si vedano Allegati 18-19). Trattasi, quindi, di un bene attualmente occupato dal debitore esecutato, privo di un contratto di locazione opponibile all'esecuzione in atto.

9.1-Proprietario dell'appartamento e atto di proprietà

L'unità immobiliare sita in via xxxxxxxxxxxx, n. 10/c, come si evince dalla copia dell'Atto notarile del Dott. xxxxxxxxxxxx (compravendita

eseguita in data xxxxxxxxxx – repertorio n. xxxxxxxxxx - passaggio di proprietà nel 2002 dal sig. xxxxxxxxxx al sig. xxxxxxxxxx) è stata acquistata dal debitore, che risulta oggi essere il possessore del bene, in piena proprietà al 100% (Allegato 14).

L'Esperto, per la definizione del titolo di proprietà, ha effettuato le seguenti ricerche presso l'ufficio delle Entrate (RR.II.) ed ha tenuto conto dell'atto del Notaio xxxxxxxxxx, stilando la seguente tabella illustrativa.

TITOLO DI PROPRIETA'
<ul style="list-style-type: none"> • COMUNE DI REGGIO CALABRIA (R.C.) <p>a) Ispezione Ipotecaria ritirata presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Reggio Calabria (si veda Allegato n° 15).</p> <p>b) Atto di Compravendita a favore di xxxxxxxxxx (n° xxxxxxxxxx di repertorio- n° xxxxxxxxxx di raccolta- del xxxxxxxxxx) ritirata copia atto in data settembre 2020 regolarmente trascritto dal Notaio xxxxxxxxxx (oggi in pensione – si veda Allegato n° 14).</p>
<ul style="list-style-type: none"> • IMMOBILE <p>Immobile accatastato al N.C.E.U., al foglio n° 88, particella n° xxxxxxxxxx, sub 9- Categoria catastale A/3 – Classe 5 - con rendita catastale € 1.075,52, con una consistenza di 8,5 vani, avente il seguente indirizzo: Via xxxxxxxxxx n° 10/c posto al piano primo 1°, è intestato oggi al Sig. xxxxxxxxxx, Codice Fiscale xxxxxxxxxx, nato a Reggio Calabria il xxxxxxxxxx (R.C.) proprietario al 100%.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • DATI RELATIVI AI PROPRIETARI <p>Sig. xxxxxxxxxx, Codice Fiscale xxxxxxxxxx, nato a Reggio Calabria il v(R.C.) - proprietario al 100%.</p>

Per quanto riguarda l'occupazione del bene da parte del proprietario alla data di trascrizione del pignoramento, il CTU, dai documenti in suo possesso reperiti presso vari uffici, può affermare che essa è anteriore.

Il CTU, dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate può affermare altresì che l'appartamento in esame risulta abitato e goduto dal sig. xxxxxxxxxx (certificato storico di residenza - Allegato 18); non esiste nessun contratto di locazione non opponibile alla procedura esecutiva.

Quesito 10 : “ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;

Trattandosi di immobile abitato dal sig. xxxxxxxxxxxx, notizia constatata durante il sopralluogo effettuato, si può affermare che non esiste nessun contratto di locazione e per tali motivi il CTU non ha eseguito nessuna indagine presso l'Agenzia delle Entrate - sede Provinciale di Reggio di Calabria. Si conferma inoltre che l'immobile oggetto di esecuzione rappresenta la casa del sig. xxxxxxxxxxxx, non coniugale, poiché esso non risulta sposato, né ha figli sul proprio stato di famiglia (certificato di stato civile - Allegato 19).

Quesito 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, anche 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”;

11-Formalità-vincoli-oneri sul bene

a) Esistenza di formalità, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:

Il CTU si è recato al Comune di Reggio di Calabria, presso l'Ufficio di pianificazione urbana, per verificare eventuali:

- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria;
- di diritti demaniali o usi civici.

Dopo accertamenti eseguiti presso i competenti uffici, risulta che, sull'immobile, esistono solo i seguenti vincoli (Allegato 22):

1. Vincolo archeologico (Vincoli SAC Comunicazione);
2. Vincolo sismico (Zona 1).

b) Alcuna esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale:

In sede di sopralluogo si è appurato verbalmente dal proprietario che non sussistono delle pendenze condominiali – l'appartamento fa parte di un palazzo che non ha costituito nessun condominio come dichiarato in sede di sopralluogo dal proprietario e che è abitato dai familiari dello stesso ai piani superiori.

Quesito 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”;

12- Spese di gestione/o manutenzione del bene o oneri di natura condominiale

In sede di sopralluogo si è appreso verbalmente che non esistono delle pendenze condominiali e che non è costituito alcun condominio. Il palazzo in cui è inserito l'appartamento oggetto di causa è abitato dalla famiglia xxxxxxxxxxxx, così riferito in sede di sopralluogo.

12.1- Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Lotto 1:

Dai controlli effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio di Calabria, in data 18.09.2020, il CTU ha proceduto a fare una ispezione ipotecaria e ne consegue che:

1) alla data della trascrizione del pignoramento per il bene oggetto di pignoramento, distinto nel catasto dei fabbricati del Comune di Reggio di Calabria, al foglio 88, part. xxxxxxxxxxxx, sub 9, dal 24.03.1992 al 18.09.2020, risultano le seguenti trascrizioni:

- a) **in data 26.07.2002 ipoteca volontaria,** registro particolare xxxxxxxxxxxx, registro generale xxxxxxxxxxxx, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta da pubblico ufficiale dott. xxxxxxxxxxxx, repertorio 1 xxxxxxxxxxxx del 25.07.2002, con annotazione n. xxxxxxxxxxxx del 16.06.2003 (EROGAZIONE A SALDO);
- b) **in data 04.11.2002 atto tra vivi-compravendita,** registro particolare xxxxxxxxxxxx, registro generale xxxxxxxxxxxx, trascritta da pubblico ufficiale dott. xxxxxxxxxxxx, repertorio v del 21.10.2002;
- c) **in data 27.02.2012 ipoteca volontaria,** registro particolare xxxxxxxxxxxx, registro generale xxxxxxxxxxxx, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta da pubblico ufficiale Dott.ssa xxxxxxxxxxxx del 20.12.2012, repertorio xxxxxxxxxxxx;
- d) **in data 07.01.2020 atto esecutivo o cautelare-pignoramento immobili,** registro particolare xxxxxxxxxxxx,

registro generale xxxxxxxxxxxx, derivante da atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili, iscritta da pubblico ufficiale Tribunale di Reggio Calabria del 15.12.2019, repertorio xxxxxxxxxxxx;

- 2) In data successiva alla trascrizione del pignoramento suddetto non risultano ulteriori iscrizioni trascrizioni pregiudizievoli (si veda ispezione ipotecaria allegata) che possano produrre pregiudizi all'eventuale acquirente di tale bene oggetto dell'esecuzione.

Quesito 13: “determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche 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 ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato”;

13-Considerazioni sulla stima di un immobile

In generale, quando si parla di valore commerciale di una casa, ci si riferisce ad un appartamento in buono stato manutentivo, con gli impianti tecnologici funzionanti e messi a norma, con almeno un posto auto. Quando una o più di queste caratteristiche è assente, ovviamente la casa si svaluta. Ad esempio: se l'appartamento è occupato da un inquilino si svaluta circa del 30%. Analogamente si svaluta notevolmente se sono necessari numerosi interventi di manutenzione. Diversamente, quando sono presenti alcune caratteristiche non comuni, come le finiture di lusso, un'ottima disposizione degli spazi, isolamenti termo-acustici, una buona copertura del servizio pubblico, la presenza di verde pubblico o condominiale, il valore della casa aumenta proporzionalmente. Stabilire il valore effettivo di un immobile quindi il suo reddito locativo è un compito arduo.

13.1-Studi sul probabile valore economico del bene

Prima di rispondere al quesito posto dal giudice, il CTU provvederà a illustrare il metodo di stima adottato per quantificare il valore locativo del bene oggetto di causa. Per rispondere in modo esaustivo al quesito posto dal Giudice, tenendo in considerazione alcune caratteristiche fondamentali per la stima del bene suggerite dallo stesso Giudice, e da altre altrettanto importanti.

Le considerazioni sopra sintetizzate sono il risultato di un’attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L’operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle tabelle riportate di sotto. In queste tabelle viene riportato per l’immobile in oggetto le caratteristiche estrinseche del fabbricato (tabella A); le caratteristiche intrinseche del fabbricato (tabella B); le finiture tecnologiche dell’unità immobiliare (tabella C); il livello manutentivo e le dotazioni degli impianti dell’unità immobiliare (tabella D).

<u>A-Caratteristiche posizionali estrinseche</u> (rappresentano il luogo in cui l’immobile è inserito)	Rilevato		Rilevato
<u>Qualificazione infrastrutturale</u>		<u>Qualificazione ambientale</u>	
Prossimità al centro urbano	● B	Salubrità della zona	● B
Accessibilità ai servizi pubblici.	● B	Contesto sociale	● B
Accessibilità al trasporto pubblico	● C	Assenza di rumori	● B
Presenza di servizi commerciali di base	● C	Densità edilizia	● B

<u>B-Caratteristiche posizionali intrinseche</u> (rappresentano il modo in cui l’immobile si rapporta con l’ambiente circostante)	Rilevato		Rilevato
Panoramicità o visibilità	● B	Luminosità	● B
Orientamento	● B	Ventilazione	● B
Soleggiamento	● B	Salubrità dei vani	● B

C-Caratteristiche tecnologiche (si valutano sia quelle del fabbricato che quelle dell'unità immobiliare)	Rilevato	Presenza di ascensore	Rilevato
Dimensioni con aree esterne	188 mq	Presenza di ascensore	NP
Livello delle finiture	● C	Dotazioni di servizi	● C
Stato di conservazione interno	● C	Impianti	● C

D-Livello manutentivo e impianti (è stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi qui sotto riportati)	Rilevamento dati		Rilevamento dati
Facciata	● B	Impianto di riscaldamento	NP
Pavimenti appartamento	● C	Impianto idraulico	● C
Serramenti	● C	Impianto fognario	● C
Rivestimenti soffitti	● C	Impianto citofonico	● C
Infissi interni	● C	Impianto di condizionamento	● C
Infissi esterni	● C	Servizio igienico-sanitario	● C
Impianto elettrico	● C	Impianto di sicurezza antintrusione	NP
Pavimenti atrio scale e parti comuni	● C		

Legenda scala valutativa:

Ottimo (A) – buono (B) – discreto (D) – sufficiente (C) – mediocre (M) – pessimo (P) – non presente (NP).

13.2-Criteri estimativi adottati

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Con le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
2. Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio sul valore di mercato;

IL CTU

Architetto Fabia Borgese- Iscritta all'Ordine degli Architetti di Reggio Calabria al n° 2454
(sez. A) Studio in via Spilinga n° 4 -89018 Villa San Giovanni (R.C.) ; Tel. 0965337736 - Cell. 3400572337
- E-mail: architettofabiaborgese@gmail.com (PEC): fborgese@oappc-rc.it

3. Esaminare tale risultato e dedurre il più probabile valore di mercato all'attualità.

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

-Buona richiesta di appartamenti a Reggio di Calabria (specialmente in quella zona), anche se la pezzatura medio-grande del **Lotto 1** ha un discreto mercato;

-Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al **Lotto 1**, non per uso diretto ma anche come fonte di investimento immobiliare;

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la comparazione dei prezzi è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. I dettagli di calcolo dei tre procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

1) Stima sintetica dell'immobile tramite valutazioni dalle agenzie immobiliari.

Attraverso la valutazione elaborata e pervenuta al CTU dalle agenzie immobiliari di zona dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Reggio di Calabria - zona xxxxxxxxxxxx (R.C.).

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

-Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;

-La planimetria toponomastica di Reggio Calabria con l'individuazione dell'ubicazione del **Lotto 1**;

-I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;

-Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni fornita dell'agenzia è stata effettuata una comparazione dei prezzi per avere un prezzo "attuale" di mercato, secondo la domanda - offerta del mercato immobiliare di quel luogo.

2-La stima secondo il valore di mercato

Il CTU incaricato ha svolto poi una valutazione commerciale del bene ritenendo opportuno effettuare la stima secondo il più probabile valore venale (valore di mercato) basato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria -Tabelle OMI del Comune di Reggio di Calabria (tabella della zona di riferimento allegata agli atti- Allegato 20), ritenuta nella presente più attendibile rispetto un altro metodo di stima effettuato secondo la capitalizzazione dei redditi.

La stima secondo il valore di mercato consiste nel formulare un giudizio sul più probabile prezzo di vendita del bene conseguibile in una normale contrattazione di compravendita.

Si applica il criterio sintetico-comparativo sulla base degli elementi acquisiti durante gli accertamenti peritali e sulla scorta di tutti i parametri possibili di raffronto.

Per giungere ad un'equa valutazione dell'immobile occorre analizzarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tra le caratteristiche intrinseche, cioè tutte quelle condizioni interne, proprie dell'immobile oggetto di stima vanno considerate:

- a. Posizione ed orientamento del sito (esposizione, illuminazione ed areazione);
- b. Configurazione planimetrica, estensione del lotto e caratteristiche delle unità immobiliari;
- c. Eventuali servitù, esistenza eventuale di vincoli.

Tra le caratteristiche estrinseche, cioè quelle condizioni esterne, estranee all'immobile oggetto di stima vanno considerate:

- a. L'ubicazione;
- b. Le condizioni climatiche, igieniche, la salubrità della zona in cui esso ricade;
- c. La destinazione urbanistica;
- d. L'urbanizzazione del lotto (servizi e infrastrutture);
- e. Realtà economico sociale della zona (densità e distribuzione della popolazione);

f. Situazione oggettiva del mercato immobiliare.

Tutte queste condizioni siano esse intrinseche o estrinseche, incidono sul valore in quanto agiscono direttamente sul reddito o sulla potenziale collocazione sul mercato stesso.

La stima degli immobili calcolata è la seguente:

LOTTO 1

(SI RILEVA CHE DA MARZO 2022 SONO ANCORA IN ATTO DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI FACCIATA E BALCONI)

Fabbricato su unico livello posto al primo piano (secondo fuori terra), con due pertinenze di ornamento (balcone a + balcone b).

- Superficie catastale delle pertinenze esclusive a servizio: mq 8.00
- Superficie catastale dell'appartamento: mq 180

Tot. Superfici = mq 188

Il lotto 1, formato da un unico corpo avente una superficie complessiva di mq 188.

Si calcolerà quindi: superficie dell'appartamento: **mq 188**

Alla stima del valore p il CTU ha applicato il CTU ha applicato il coefficiente relativo allo stato di conservazione paria ad = 0,83- indice di deprezzamento per vetustà dell'edificio.

Quotazioni immobiliari OMI comune Reggio Calabria (categoria catastale A/3 (si veda Allegato n° 23) - Abitazioni di tipo economico (zona C2) – il prezzo del Valore di mercato oscilla tra un minimo di € 720,00-ad un massimo di 1.050,00 €/mq.

Valore stimato dal CTU per l'altezza del piano è = 890,00 €/mq.

Valore economico del bene sarà:

mq 188 €/mq 890,00 = € 167.320,00 * 0,93 (indice di deprezzamento per vetustà dell'edificio) = € 155.607,76 **per arrotondamento € 156.000,00.**

Si riassume la stima per l'eventuale vendita, in euro, identificando solo il lotto 1 nello schema seguente.

LOTTO 1	Unità immobiliare	Sub 9- Cat. A/3	Valore stimato € 156.000,00
----------------	-------------------	-----------------	--

Totale LOTTO 1 = € 156.000,00

IL CTU

Architetto Fabia Borgese- Iscritta all'Ordine degli Architetti di Reggio Calabria al n° 2454 (sez. A) Studio in via Spilinga n° 4 -89018 Villa San Giovanni (R.C.) ; Tel. 0965337736 - Cell. 3400572337 - E-mail: architettofabiaborgese@gmail.com (PEC): fborgese@oappc-rc.it

Determinazione del valore locativo

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Il C.T.U. incaricato ha svolto una valutazione commerciale del bene ritenendo opportuno effettuare la stima secondo il più probabile valore venale (valore di mercato) basato sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Reggio di Calabria - Tabelle OMI (tabella della zona di riferimento allegata agli atti – Allegato 20), ritenuto nella presente più attendibile rispetto un altro metodo di stima effettuato secondo la capitalizzazione dei redditi.

La stima del valore locativo calcolata è la seguente:

Determinazione Reddito lordo totale (Rlt)

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, in buone condizioni ed attraverso le tabelle dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio per la zona di Reggio Calabria- zona xxxxxxxxxxxx (C2), il valore di locazione espresso in €/mq oscilla tra €/mq 2,7 e €/mq 3,9 mensili, con un Valore Medio di €/mq 3,3 al mese per fabbricati in buone condizioni.

I valori unitari di superficie (mq) si intendono riferiti ad un appartamento con superficie di circa mq 188.

Si calcolerà quindi:

Appartamento di mq. 188 x €/mq 2,90 (Valore d’affitto stimato dal CTU) = € 545,20 per arrotondamento € 550,00 al mese x 12 mesi (annualità) = **€ 6.600,00 (Rlt) dell’appartamento all’anno.**

SCHEDA RIASSUNTIVA

Riepilogo e descrizione finale del bene

Appartamento sito a Reggio di Calabria (R.C.) - in zona semicentrale e panoramica, in via xxxxxxxxxxxx, n. 10/c, piano primo (secondo fuori terra). Si presenta ancora in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione, facente parte di un fabbricato in linea di vecchia costruzione. Il palazzo è circondato da strada comunale in parte destinata al passaggio carrabile, che pedonale, con presenza di posteggi auto all'aperto lungo la via xxxxxxxxxxxx.

Nelle vicinanze si trovano tutte le infrastrutture ed i negozi ad utenza dei cittadini.

1-Nota del CTU: avendo rilevato che la planimetria catastale oggi non coincide con lo stato di fatto dei luoghi, poiché ha subito una piccola trasformazione interna, saranno necessari degli aggiornamenti catastali.

Ricordando anche che l'appartamento non possiede alcun certificato energetico – APE, dopo aver effettuato i dovuti aggiornamenti catastali, si potrà procedere alla redazione della stessa.

Rilevato che il costo per effettuare l'allineamento catastale interno e l'ape hanno è quantificabile in € 4.000,00 + I.V.A., detto ammontare va decurtato dal valore stimato del bene così da non farlo gravare sull'aggiudicatario.

2-Nota del CTU: avendo riscontrato, dopo il deposito della prima perizia di stima del CTU, che sussiste un danno al solaio dell'appartamento, derivante da infiltrazioni di acqua alla colonna di scarico portante condominiale, il Giudice ha chiesto al custode (Avv. Aloi) di fornire un preventivo per la risoluzione del danno, che ammonta in € 480,00 + I.V.A.

Tale somma, come richiesto nell'ordinanza del 06.4.2023, va decurtata dal valore stimato del bene così da non farlo gravare sull'aggiudicatario.

Per tali motivi al prezzo dell'immobile viene decurtata una somma totale di € 4.480,00 + I.V.A.

FOTO ESTERNE DELL' EDIFICIO- OGGI IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE ESTERNA



1-Quota di proprietà del debitore	Sub 9: proprietà al 100% di xxxxxxxxxxxx.
2-Bene in comunione legale con il coniuge	Sub 9: NO - abitato dal Sig. xxxxxxxxxxxx - celibe
3-Tipologia ed ubicazione del bene Dati catastali	Appartamento al primo piano (secondo fuori terra) sito a Reggio Calabria, in via xxxxxxxxxxxx n. 10/C. Riportati nel catasto dei fabbricati del Comune di Reggio Calabria, al Foglio 88, particella xxxxxxxxxxxx, sub 9, categoria A/3.
4-Superficie	mq 188 comprese le aree esterne; mq 180 escluse le aree esterne
5-Eventuali abusi edilizi	Non accertabili
6-Autorizzazioni edilizie	Non accertabili
7-Diritti reali e servitù	Assenti
8-Locazioni	Non esiste nessun contratto di locazione in essere, non opponibile.
9-Elementi utili per la vendita	Presenza dei vincoli: archeologico e sismico.
10-Impianti esistenti	L'appartamento è dotato di impianti idrico ed elettrico. Non vi sono condizionatori. L'edificio non possiede un impianto di videosorveglianza e/o antintrusione, solo citofonico.
11-Valore venale del 100% dell'appartamento posti in vendita:	
Unico lotto: Lotto 1-Sub 9 piano primo	€ 151.520,00 (Valore dell'immobile 156.000,00 – 4.480,00- spese da effettuare)
12-Identificazione catastale	Comune: Reggio di Calabria (R.C.)

<p>Catasto dei fabbricati del Comune di Reggio di Calabria, sez. Urbana RC, Foglio 88, Particella xxxxxxxxxxxx, Sub 9: appartamento al piano primo composto da 8,5 vani (con due servizi igienici).</p>	<p>Indirizzo: Via xxxxxxxxxxxx, n. 10/c</p> <p>Particella catastale: xxxxxxxxxxxx</p> <p>Foglio di mappa catastale: 88</p> <p>Subalterno: 9</p> <p>Piano: primo (secondo fuori terra)</p> <p>Categoria catastale: A/3 (abitazione di tipo economico)</p> <p>Classe: 5</p> <p>Consistenza catastale: 8,5 vani</p> <p>Superficie catastale: totale 188 mq; totale escluse aree scoperte 180 mq.</p> <p>Rendita catastale: € 1.075,52</p>
---	--

Conclusioni:

In base a quanto sopra argomentato e dai sopralluoghi effettuati in merito ai quesiti posti dall' Ill.mo Giudice ne discende che il CTU sulla base di quanto richiesto, per l'immobile di cui trattasi, il più probabile valore di mercato risulta essere pari a **€ 151.520,00** (unità abitativa che formano un unico lotto: **il LOTTO 1**).

Il CTU richiedere quindi il prosieguo delle operazioni di vendita.

Ritenendo di aver espletato il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Legnano, li 13.04.2023

IL C.T.U.
Arch. Fabia Borgese

-Si rimanda ai vari Allegati