

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 61/2018 R.G.Es.

Promossa da

UNICREDIT S.P.A.

contro



Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa T. Drago

Consulente Tecnico d'ufficio

Arch. Romina Perri

Sommario

PREMESSA E QUESITI.....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
IMMOBILI PIGNORATI E RISPONDENZA CATASTALE	7
LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	8
Subalterno 3 -Piano secondo (terzo f.t.)	11
Subalterno 5- Piano terzo (quarto f.t.)	12
Subalterno 6 -Lastrico Solare	13
INDIVIDUAZIONE CATASTALE	14
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	16
CONFINI	20
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	20
STATO DI POSSESSO	20
PROVENIENZA DEL BENE	21
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	22
STIMA DEGLI IMMOBILI	23
Stima sintetico-comparativa	23
LOTTE DI VENDITA	25

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 61/2018

Promossa da

UNICREDIT S.P.A.

Avv. Raffaele Lucia

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA E QUESITI

Con ordinanza del 06/11/2018, il G.E. Dott.ssa Tiziana Drago ha nominato la sottoscritta arch. Romina Perri *esperto* per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art. 173 bis, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 61/2018 R.G.Es., promossa da Unicredit s.p.a. nei confronti di [REDACTED] ponendo i seguenti quesiti:

- 1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla*

base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
6. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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;*
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) 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;*
8. *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, 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, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*
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 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.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento, in data 26/12/2018 alle ore 15,00, unitamente al custode giudiziario, avv. Pasquale Zito, veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento, previa regolare comunicazione trasmessa al debitore a mezzo raccomandata Ar del 12/11/2018.

La suddetta raccomandata non è stata mai ritirata dal debitore, e, pertanto, l'accesso veniva rinviato per il giorno 4/12/2018 alle ore 15,00, previa ulteriore comunicazione inviata con telegramma del 26/11/2018.

In data 4/12/2018, i professionisti incaricati, recatisi presso gli immobili oggetto di pignoramento, constatavano l'impossibilità di accedere per assenza del debitore.

Pertanto, il custode giudiziario, ha inoltrato istanza al GE per richiedere l'autorizzazione all'accesso forzoso agli immobili staggiti, avvalendosi dell'ausilio di un fabbro e della forza pubblica, qualora fosse stato necessario.

Con provvedimento del 4/01/2019, il GE autorizzava l'accesso forzoso.

In data 17/01/2019, a seguito di segnalazione al comando dei Carabinieri, l'esecutato [REDACTED] si è reso reperibile ed ha consentito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, siti nel comune in Reggio Calabria, Via Provinciale San Cristoforo, n. 95, individuati al NCEU di detto Comune al **foglio di mappa 92, particella 439 sub 3, 5 e 6**

In tale sede erano presenti, oltre alla sottoscritta e al custode giudiziario, il sig. [REDACTED].

Si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo i relativi rilievi fotografici e metrici.

Le operazioni peritali sono state tutte regolarmente verbalizzate (All. 1).

IMMOBILI PIGNORATI E RISPONDEZZA CATASTALE

Con atto di pignoramento del 18/07/2018 Rep. N. 1238, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 01/08/2018, registro particolare N.10143, registro generale N. 12693 , a favore di Unicredit S.P.A. contro [REDACTED], sono stati sottoposti a pignoramento per **la piena proprietà** gli immobili siti nel **Comune in Reggio Calabria, Via Provinciale San Cristoforo, n. 95, individuati al NCEU di detto Comune come di seguito:**

- **foglio di mappa 92, particella 439 sub 3** via Provinciale San Cristoforo – P2, zona censuaria 2, categ. A/3, classe 2, vani catastali 5, rendita catastale Euro 258,23;
- **foglio di mappa 92, particella 439 sub 5** via Provinciale San Cristoforo, n. 95 – P3, zona censuaria 2, categ. A/3, classe 3, vani catastali 5, rendita catastale Euro 309,87;
- **foglio di mappa 92, particella 439 sub 6** via Provinciale San Cristoforo, n. 95 – P4, Lastrico Solare;

I dati catastali attuali coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di due unità immobiliari, a uso abitazione, e del lastrico solare, ubicati rispettivamente ai piani, secondo (3° f.t.), terzo (4°f.t.) e quarto (5°f.t.), facenti parti di un maggior fabbricato che si eleva a quattro piani f.t. (oltre lastrico solare), sito in Reggio Calabria, in Via Provinciale San Cristoforo n. 95.



Fig.1

L'immobile è situato in località Cannavò, in una zona periferica del comune di Reggio Calabria, dal cui centro dista circa cinque chilometri, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale (fig. 1).

Il fabbricato prospetta sulla strada provinciale, da cui ha accesso diretto dal civico 95.



Fig 2

Ha struttura portante in c.a., solai latero-cementizi, tramezzature in laterizio e copertura a terrazzo.

Lo stato di conservazione del fabbricato e delle parti comuni sono scadenti; la facciata si presenta con il solo intonaco privo di ogni tipo di finiture, in particolare al piano quarto il parapetto è in laterizi privi di intonaco e il sovrastante lastrico solare è allo stato rustico(fig. 3).

All'interno, il vano scala si presenta al rustico, privo di rivestimento; la scala che conduce al lastrico solare è priva di ringhiera (fig. 4).

Il fabbricato, inoltre, non è dotato d'impianto ascensore.

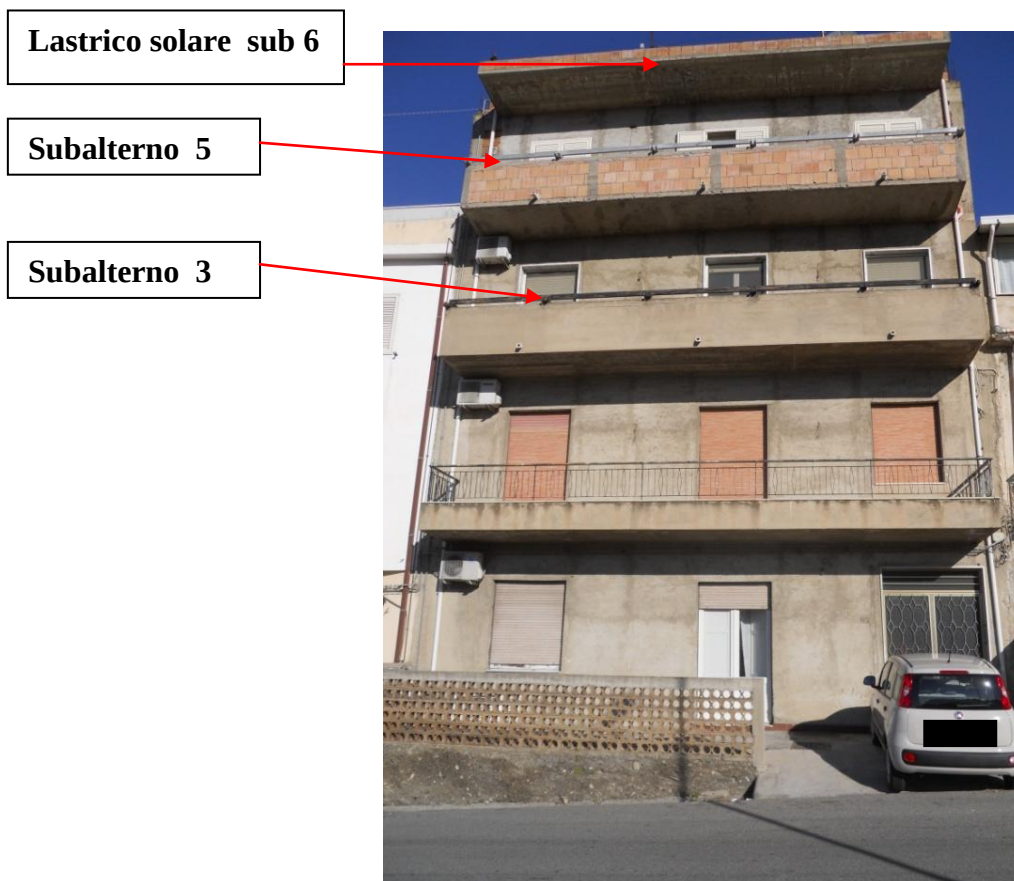


Fig. 3



Fig. 4

Preliminarmente si osserva che, le due unità immobiliari oggetto di pignoramento, poste rispettivamente al piano secondo (terzo f.t.) e terzo (quarto f.t.), seppur catastalmente individuate da due distinti subalterni (3 e 5), all'interno risultano collegate verticalmente mediante una scala a chiocciola in legno (fig. 5) e costituiscono un'unica unità abitativa.



Fig. 5

Subalterno 3 -Piano secondo (terzo f.t.)

L'unità immobiliare copre una superficie di circa mq 100 ed è costituita da ingresso, salone, studio, due stanze da letto e un servizio igienico.

Le camere poste a sud hanno affaccio su un balcone di mq 9, prospiciente la S. Provinciale San Cristoforo.

Una camera posta a nord affaccia su un balcone di circa mq 2, dove è ubicata la caldaia a servizio dell'u.i.

Nel salone è stata realizzata una scala a chiocciola, in legno, per accedere all'appartamento sovrastante.

All'interno l'u.i. si presenta ben rifinita, i pavimenti sono in marmo, le porte in legno e vetro, di colore bianco, gli infissi in alluminio elettrocolorato bianco; il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica.

Subalterno 5- Piano terzo (quarto f.t.)

L'u.i., seppur collegata internamente con il piano sottostante (subalterno 3), conserva l'accesso indipendente dal vano scala.

Copre una superficie di circa mq 100 ed ha un'altezza di mt 3,00; è costituita da un'ampia cucina soggiorno, corridoio, due camere da letto e un servizio igienico.

La cucina soggiorno, esposta a sud, affaccia su un balcone di mq 9, prospiciente la strada provinciale San Cristoforo.

Una delle due camera poste a nord affaccia su un balcone di circa mq 2.

Si presenta ben rifinita, i pavimenti sono in parquet nel corridoio e nelle camere, in grès porcellanato nella cucina-soggiorno, le porte in legno e vetro, gli infissi in legno munite di persiane in alluminio elettrocolorato bianco; il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica.

Nella cucina-soggiorno è presente un camino.

I soffitti sono in parte controsoffittati.

Le due unità immobiliari sono dotate di impianto di riscaldamento a metano.

L'abitazione nel suo insieme presenta uno stato di manutenzione e un grado di finitura buono.

Subalterno 6 -Lastrico Solare

Il piano quarto (quinto f.t.) è occupato dal lastrico solare. Esso si presenta al rustico, il pavimento è con la sola guaina ed è privo di parapetto e/o ringhiera.



Fig. 6

La documentazione fotografica delle u.i. in oggetto è riportata nell'allegato 2.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari in oggetto sono individuate al NCEU di Reggio Calabria come di seguito:

Sez.	Fg	P.lla	Sub	Zona	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
RC	92	439	3	2	A/3	2	5 vani	Tot. 104 mq Escluse aree scoperte 98 mq	Via Prov.le San Cristoforo P: 2	€ 258,23
RC	92	439	5	2	A/3	2	5 vani	Tot. 112 mq Escluse aree scoperte 108 mq	Via Prov.le San Cristoforo, n. 95 P: 3	€ 309,87
RC	92	439	6		F/5			Tot. 115 mq	Via Prov.le San Cristoforo, n. 95 P: 4	

Intestati a: [REDACTED] - Proprietà per 1/1.

N.B.

Si osserva **che l'accatastamento non risulta conforme allo stato di fatto in quanto attualmente le due unità immobiliari costituiscono un'unica abitazione, unite verticalmente da scala.**

Più in particolare:

- la planimetria catastale relativa al **subalterno 3** presenta una diversa distribuzione interna, in quanto la camera e il bagno posti a nord risultano ampliati e occupano parte del balcone; inoltre nel salotto è stata realizzata la scala di collegamento con il sovrastante piano, e il ripostiglio è stato eliminato con l'ampliamento di una camera (v. figg.7-8).

Piano secondo(3°f.t.) subalterno 3

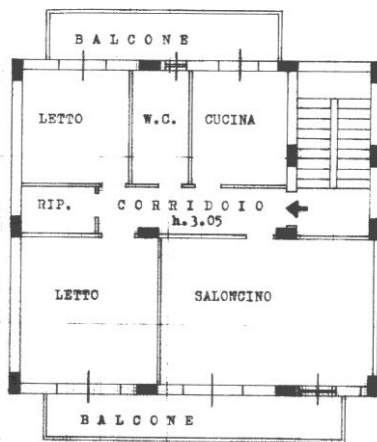


Fig. 7 - Planimetria catastale

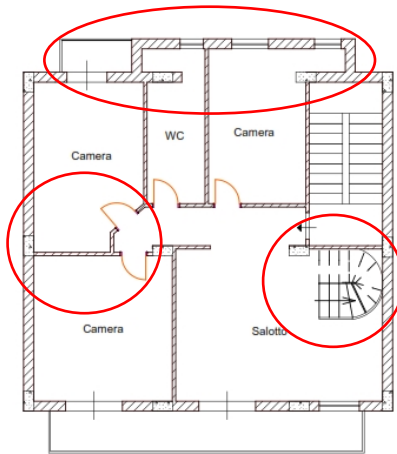


Fig. 8 - Planimetria stato di fatto

- La planimetria catastale relativa al **subalterno 5** è conforme allo stato di fatto, a meno della realizzazione della scala interna (figg. 9-10).

Piano Terzo(4°f.t.) subalterno 5

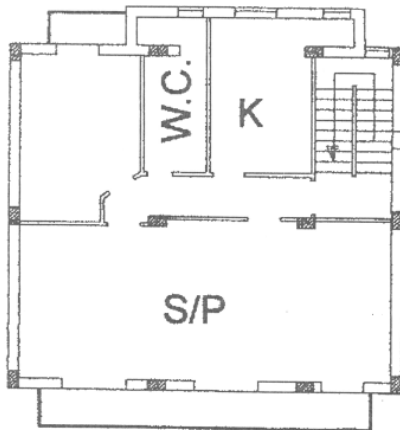


Fig. 9 - Planimetria catastale

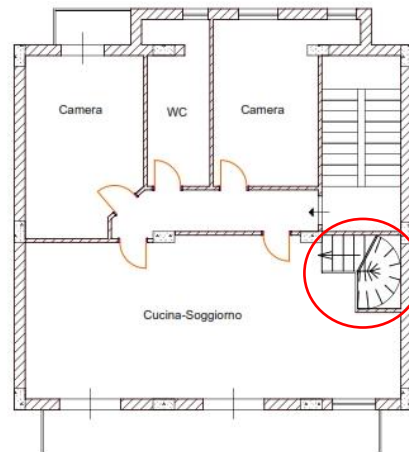


Fig. 10 - Planimetria stato di fatto

Pertanto, sarà necessario predisporre DOCFA per la fusione delle due unità immobiliare e aggiornare le planimetrie.

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria e dalle ricerche eseguite presso il Settore Tecnico-Servizio Edilizia Asismica (ex Genio Civile) e l'Archivio Storico, è emerso che in ditta [REDACTED]

[REDACTED] furono rilasciati:

- in data 20/12/1965 il Nulla Osta N. 9690 del Genio Civile;
- in data 02/03/1966 la **Licenza di Costruzione N. 61, "Per la costruzione di un fabbricato a tre piani f.t. in via Provinciale San Cristoforo-Cannavò da eseguirsi in conformità al progetto presentato in data 21/01/1965 a firma dell'ing. Michele D'Agostino ed approvato dalla commissione Edilizia nella seduta N. 731 del 2/02/1966 (Prat. Ed. N. 1633).**

Il fabbricato realizzato è difforme da quello assentito per le seguenti ragioni:

- è stato **sopraelevato di un piano** (quattro piani a fronte dei tre assentiti);
- **l'impianto planimetrico dell'intero corpo di fabbrica è difforme** in quanto il vano scala è stato realizzato in posizione arretrata rispetto a quella assentita (Figg. 11-12);

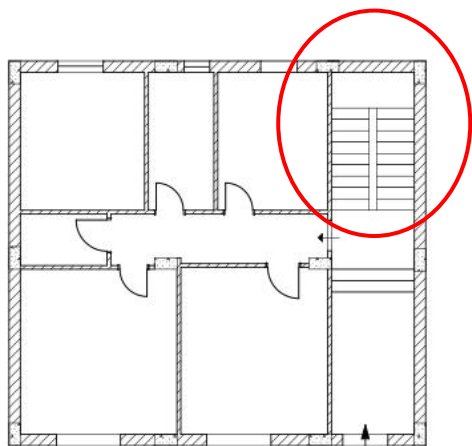


Fig. 11
Planimetria Stato di fatto P.Terra

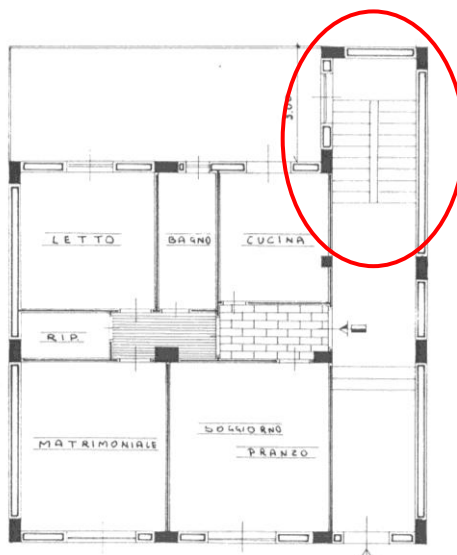


Fig.12
Planimetria di progetto P.Terra

- ai piani primo e secondo i balconi (fig. 14) sono difformi da quelli assentiti (fig. 15) e quelli realizzati costituiscono bow window (balconi chiusi sporgenti Fig. 13.)

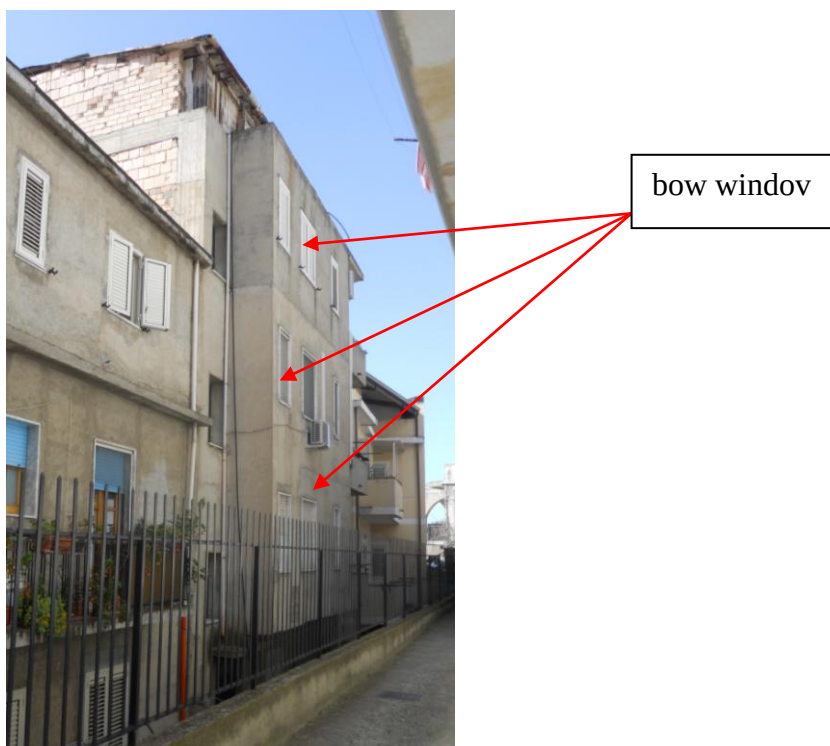


Fig.13

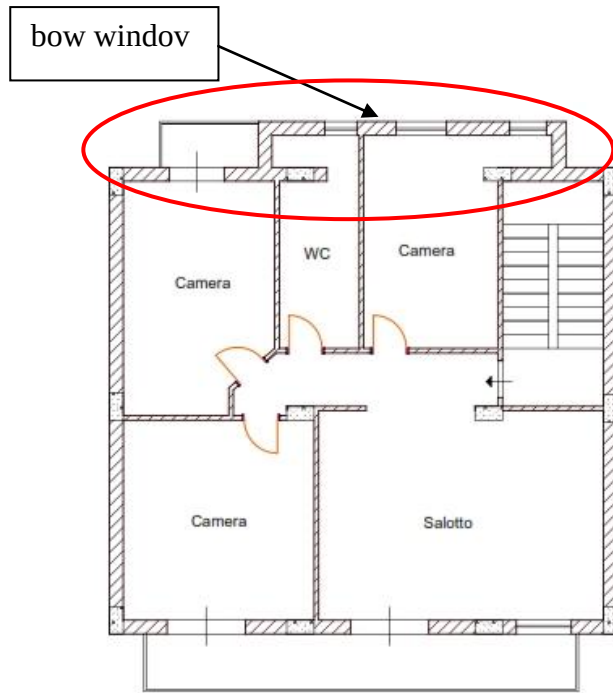


Fig.14 Planimetria stato di fatto

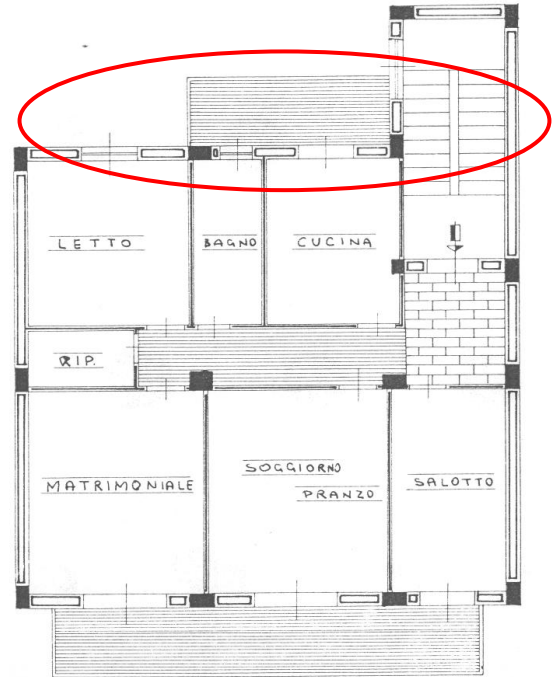


Fig.15 Planimetria di progetto

Per il **piano in sopraelevazione**, in data **10/12/2004**, (sub 5), la ditta [REDACTED] ha presentato, **ai sensi dell'art. 32 della legge 24 novembre 2003, n. 326**, istanza di Condonio Edilizio (**prot. n. 1188/0**), avente ad oggetto la *realizzazione di una unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano quarto f.t. di un fabbricato in c.a., ubicato in fregio alla via Provinciale Spirito Santo, n. 95 di Reggio Calabria.*

In data **17/11/2007**, il Dirigente del Settore del Comune di Reggio Calabria, viste le risultanze dell'esame istruttorio, con prot. n. 1188, invitava la ditta a presentare la documentazione obbligatoria a completamento della domanda di condono e al pagamento della somma dovuta a saldo dell'oblazione (importo versato pari a € 8.904,00 a fronte

dell'oblazione dovuta di € 10.088,00) (v. allegato 5):

La documentazione richiesta non è stata mai integrata.

Tra la documentazione da integrare, è stata richiesta la compatibilità Paesaggistica - ambientale. A tal proposito, si evidenzia **che nella domanda di condono è stata erroneamente riportata la p.lla 493 anziché la p.lla 439.**

Come si evince dal **Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori**, rilasciato in data 7/03/2019 dal Comune di Reggio Calabria (Prot. N. 38449 all. 6), la **p.lla 439**, oggetto dell'abuso edilizio, non è sottoposta a vincolo Paesaggistico Ambientale, ma solo a quello *sismico e aeroportuale (limitazione)* e ricade in **zona "E" attività primarie la cui utilizzazione è dettata dagli art. 51 e 52 della L.R.le 19/02 e s.m.i. .**

Da tutto quanto sopra esposto, emerge che, **la sanabilità dei piani terzo e quarto (i due oggetto di pignoramento) è complessa** in quanto:

- la istanza di condono riguarda solo il piano quarto, mentre di fatto anche il piano terzo è difforme dal progetto assentito per il differente impianto planimetrico dell'intero fabbricato;
- inoltre i due piani pignorati costituiscono oggi un' unica abitazione in quanto sono stati collegati anche con scala interna.

In definitiva, un parere concreto e indubbio di sanabilità richiederebbe un confronto approfondito e circostanziato con gli Uffici preposti con riferimento all'intero fabbricato e quindi anche ai piani non pignorati.

Infine, non si può escludere che la sanabilità dei beni oggetto di pignoramento possa prevedere la **demolizione di alcune porzioni oltre che opere di adeguamento statico.**

Alla luce di quanto esposto, per l'eventuale ottenimento del permesso di costruire in sanatoria, si prevede una spesa complessiva per opere, adempimenti burocratici e spese tecniche di circa € 35.000,00.

La documentazione tecnica acquisita è riportata nell'allegato 5.

CONFINI

L'u.i. individuata con il subalterno 3, posta al piano secondo (3° f.t.) confina a sud con la Strada Provinciale San Cristoforo, a ovest con fabbricato individuato dalla p.lla 1270, a nord con area di pertinenza del fabbricato, a est con vano scala e con fabbricato individuato dalla p.lla 424.

L'u.i. individuata con il subalterno 5, posta al piano terzo (4° f.t.) confina a sud con la Strada Provinciale San Cristoforo, a ovest con fabbricato individuato dalla p.lla 1270, a nord area di pertinenza del fabbricato, a est con vano scala e con fabbricato individuato dalla p.lla 424.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non risulta costituito condominio.

STATO DI POSSESSO

L'u.i. è abitata dalla famiglia dell'esecutato.

PROVENIENZA DEL BENE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute all'esecutato come di seguito:

L'unità immobiliare individuata con il subalterno 3, particella 439, foglio 92:

- la piena proprietà in regime di separazione di beni, con atto di compravendita del notaio Zagami Carlo, in data 21/07/1995 Rep. N. 9515 trascritto presso la conservatoria dei registri il 22/07/1995 ai nn. 11402/9554 da potere [REDACTED];

[REDACTED] ai signori [REDACTED] la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno è pervenuta con atto di compravendita del notaio Putortì Giovan Domenico, in data 17/01/1964 trascritto presso la conservatoria dei registri il 27/01/1964 ai nn. 1231/1147 da potere di [REDACTED]

Le unità immobiliari individuate con i subalterni 5 e 6, particella 439, foglio 92:

[REDACTED] la quota pari a $\frac{3}{4}$ della piena proprietà, in regime di separazione di beni, con atto di compravendita del notaio Federico Maria, in data 16/02/2007 Rep. N. 82963/12929 trascritto presso la conservatoria dei registri il 17/02/2007 ai nn. 3818/2103 da potere di [REDACTED]

- la quota pari a $\frac{1}{4}$ della piena proprietà, con dichiarazione di successione del 10/09/1999 rep. n. 1/14 trascritto il 26/11/2007 ai numeri 27079/17710 in morte [REDACTED].

■ Ai signori ■ la quota di proprietà di
½ ciascuno è pervenuta con atto di compravendita del notaio Putortì
Giovan Domenico, in data 17/01/1964 trascritto presso la
conservatoria dei registri il 27/01/1964 ai nn. 1231/1147 da potere di
■

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
le unità immobiliari, innanzi descritte, hanno formato oggetto delle
seguenti formalità:

- 1) **Iscrizione** nn. 6862/886 del 19/05/1999, nascente da ipoteca
volontaria- concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai
rogiti di Zagami Carlo con sede in Reggio Calabria in data
14/05/1999 Rep. N. 11830 a favore di Banca Nazionale del
Lavoro S.P.A. sede Roma contro ■ ■
■ a Reggio Calabria, debitore non datore ■
■ a Reggio Calabria.

Importo capitale lire 70.000.000, importo totale lire 140.000.000
e durata 5 anni. **N.b. gravante esclusivamente sulla p.lla 439
sub 3.**

- 2) **Iscrizione** nn. 3819/1261 del 17/02/2007, nascente da ipoteca
volontaria- concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso
con atto ai rogiti di Federico Maria con sede in Reggio Calabria
in data 16/02/2007 Rep. N. 82964/12930 a favore di Unicredit
Banca S.P.A. sede Bologna, contro ■
■. Importo capitale € 148.960,00,
importo totale €297.920,00 e durata 20 anni.

- 3) **Trascrizione** n.n. 12693/10143 del 1/08/2018, nascente da atto
esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili con

atto ai rogiti di Tribunale di Reggio Calabria rep. n. 1238 in data 18/07/2018 a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro [REDACTED] a Reggio Calabria.

Dalla visura ipocatastale aggiornata alla data del **14/03/2019** non risultano presenti ulteriori *iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli* (All. 8).

STIMA DEGLI IMMOBILI

Stima sintetico-comparativa

Per la stima sarà utilizzato il criterio **sintetico - comparativo**.

Tale criterio prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di immobili simili a quelli in esame, tenendo, tuttavia, in debito conto le specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche (zona, accessibilità, dimensioni, dotazioni impiantistiche, ecc.).

La superficie posta a base del calcolo è la sommatoria della superficie coperta (misurata al lordo dei muri perimetrali ed al 50% di quelli di confine con altre unità immobiliari) e della superficie dei balconi ridotta al 30% .

L'OMI nella *Zona Periferica D2-ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LATO MONTE* (All. 7) in cui ricadono gli immobili in questione, indica:

- per le **abitazioni di tipo civile** valori che variano da **un minimo di €/mq 630,00 ad un max di €/mq 920,00;**

Per la stima, si dovrà inoltre tener conto che, il fabbricato non è

dotato di impianto ascensore.

Pertanto alla luce di quanto esposto, tenendo conto delle attuali condizioni delle u.i. già descritte precedentemente, si ritiene opportuno stimare un valore di **€/mq 800,00** per il piano secondo (3°f.t.) e **€/mq 700,00** per il piano terzo (4°f.t.).

Il valore ottenuto dovrà essere però decurtato dall'importo relativo alle spese per il completamento della pratica di condono (€ 35.000,00).

In definitiva si ottiene:

Subalterno	Piano	Sup. coperta mq	Sup. balconi mq		Sup. Comm. mq	Valore €/mq	Valore complessivo
3	3° (4°f.t.)	100	11/3=	4	104	€ 800,00	€ 82.933,33
5	4° (5°f.t.)	100	11/3=	4	104	€ 700,00	€ 72.566,67
6	5° (6°f.t.)	100			100	€ 50,00	€ 5.000,00
Valore stimato							€ 160.500,00

Il valore stimato è in c.t. € 160.000,00–35.000,00 = € 125.000,00

LOTTE DI VENDITA

In merito all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, alla luce delle caratteristiche degli immobili oggetto di perizia, si perviene alla determinazione che è opportuna la formazione di un solo lotto di vendita come di seguito individuato.

LOTTO 1

Unità immobiliare destinata ad abitazione, ubicata al piano terzo e quarto f.t., oltre lastrico solare, individuata al NCEU del Comune di Reggio Calabria come di seguito:

Sez.	Fg	P.lla	Sub	Zona	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
RC	92	439	3	2	A/3	2	5 vani	Tot. 104 mq Escluse aree scoperte 98 mq	Via Prov.le San Cristoforo P: 2	€ 258,23
RC	92	439	5	2	A/3	2	5 vani	Tot. 112 mq Escluse aree scoperte 108 mq	Via Prov.le San Cristoforo, n. 95 P: 3	€ 309,87
RC	92	439	6		F/5			Tot. 115 mq	Via Prov.le San Cristoforo, n. 95 P: 4	

Valore Stimato € 125.000,00 da intendersi a corpo e non a misura.

Con la presente che si compone di n° 26 pagine dattiloscritte oltre n° 8 allegati, la sottoscritta ritiene di avere adempiuto all'incarico conferitole e resta a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.

Elenco allegati:

Allegato 1- Verball e Corrispondenza

Allegato 2- Documentazione Fotografica

Allegato 3- Documentazione Catastale

Allegato 4- Planimetrie stato di fatto

Allegato 5- Documentazione Regolarità Edilizia

Allegato 6 - Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori

Allegato 7- Valori OMI

Allegato 8- Visura Ipocatastale aggiornata

L'esperto

arch. Romina Perri