

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare n° 48/2019 R.G.Es.

Promossa da XXXXXXXXXX

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Ambra Alvano

Custode Giudiziario: Avv. Manuela Agati

Reggio Calabria, 26.09.2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Francesco Polito



INDICE GENERALE

1. Premessa e quesiti posti dal Giudice	pag. 3
2. Sopralluoghi, accertamenti ed ispezioni	8
3. Risposte ai quesiti posti dal Giudice	9
3.1 Risposta al quesito 1.....	9
3.2 Risposta al quesito 2.....	12
3.3 Risposta al quesito 3.....	19
3.4 Risposta al quesito 4.....	20
3.5 Risposta al quesito 5.....	21
3.6 Risposta al quesito 6.....	21
3.7 Risposta al quesito 7.....	23
3.8 Risposta al quesito 8.....	23
3.9 Risposta al quesito 9.....	24
3.10 Risposta al quesito 10.....	25
3.10 Risposta al quesito 11.....	25
3.10 Risposta al quesito 12.....	26
3.10 Risposta al quesito 13.....	26
4. Conclusioni	32
5. Allegati	34

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Promossa da Iaracà Letizia contro La Cava Maria Giuliana e Malavenda Antonino

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA E QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Il sottoscritto *dott. arch.* Francesco Polito, con studio tecnico in Via Nazionale n° 71 Gallico, Comune di Reggio Calabria, iscritto all'albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n° 2438, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Reggio Calabria al n° 622, è stato nominato *esperto* dal G.E. *dott.ssa* Ambra Alvano con ordinanza del 12/06/2019 in relazione alla procedura esecutiva immobiliare n. 48/2019 R.G.Es. promossa da [REDACTED], ed incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. 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;

- 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 previa le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; 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 retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato.*

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 2) depositi, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'immissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, **all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy** (ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita), **nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;**
- 3) invii nello stesso termine copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a dieci giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 4) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico **solo nell'ipotesi in cui le parti abbiano formulato osservazioni;**
- 5) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accesso, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- 6) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia degli atti autorizzativi urbanistici e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

2. SOPRALLUOGHI, ACCERTAMENTI ED ISPEZIONI

In data 09.04.2019 l'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento gli immobili di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] così costituiti:

- ✓ **bene immobile n° 1**, abitazione di tipo economico categoria A/3 sita nel Comune di San Lorenzo (RC) alla via Santissima Trinità n° 5, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Lorenzo al foglio 63, p.lla 471, sub 7, piano 2, interno 5, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 66 mq, rendita 162,68 € (All.04a);
- ✓ **bene immobile n° 2**, terreno sito nel Comune di Reggio Calabria alla via San Giuseppe, identificato al Catasto Terreni del Comune di Reggio Calabria Sezione RC foglio 119, p.lla 166, qualità agrumeto, classe 3, superficie 02 are 35 ca, reddito dominicale 5,70 € reddito agrario 2,73 € (All.04b).

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento e previo accordo con il custode giudiziario, avv. Manuela Agati, l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 10 luglio 2019 presso l'immobile pignorato ubicato nel Comune di Reggio Calabria alla via San Giuseppe (bene immobile n° 2), previa formale comunicazione all'esecutato a mezzo di raccomandata A/R.

Le operazioni di accesso e sopralluogo al bene sono regolarmente avvenute in data 10 luglio 2019 alle ore 10.00 alla presenza del custode giudiziario, dello scrivente CTU, del debitore esecutato [REDACTED] (All.01a).

In tale circostanza si è proceduto alla ricognizione completa dello stato dei luoghi del terreno pignorato e sono stati effettuati i relativi rilievi metrici (All.02b) e fotografici (All.03b) al fine di rispondere in modo esaustivo ai quesiti posti dall'III.mo Giudice.

L'accesso al secondo bene del compendio pignorato (bene immobile n° 1) ubicato nel Comune di San Lorenzo, così come concordato tra le parti durante il primo sopralluogo, è stato regolarmente effettuato il giorno 19 luglio alle ore 15.30 alla presenza del custode giudiziario, dello scrivente CTU e [REDACTED] (All.01b).

Anche in tale circostanza si è proceduto alla ricognizione completa dell'unità immobiliare pignorata e sono stati effettuati accurati rilievi metrici (All.02a) e fotografici (All.03a).

Per conoscere ed approfondire gli aspetti tecnici ed amministrativi relativi alla procedura esecutiva di cui in epigrafe sono stati eseguiti gli accertamenti presso gli Uffici Pubblici preposti che nello specifico hanno interessato l'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare (All.06), l'Ufficio Territorio Servizi Catastali (All.04), gli Uffici Tecnici dei Comuni di Reggio Calabria e di San Lorenzo (All.05) e l'Archivio Notarile Distrettuale di Reggio Calabria (All.11a,b).

La documentazione reperita, riportata tra gli allegati, ha consentito di effettuare una ricostruzione storica completa degli atti pubblici relativi agli immobili necessaria anche alla verifica della conformità urbanistica e catastale.

La richiesta di proroga del deposito della relazione peritale, avanzata in data 02.09.2019, si è resa necessaria a causa delle ferie estive che hanno rallentato le attività di accesso presso i Pubblici Uffici.

3. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

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 sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti presenti in fascicolo, ha verificato che la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. è incompleta.

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

Per entrambi gli immobili pignorati è stato verificato che:

- la certificazione delle iscrizioni non si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e che la stessa non è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) non risale 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 che la stessa non è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico; il periodo preso in esame nell'estratto catastale storico non corrisponde però a quello preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni.

Sulla base dei documenti in atti, dopo verifica effettuata presso l'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Reggio Calabria - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*All.06a,b*), si evince che sui due beni pignorati (bene immobile n° 1 e n° 2) - identificati rispettivamente al NCEU del Comune di San Lorenzo al foglio 63 p.IIa 471 sub 7 ed al CT del Comune di Reggio Calabria alla Sezione RC foglio 119 p.IIa 166 - risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):

- 1) TRASCRIZIONE del 24/05/2013 – Registro Particolare 7009 Reg. Generale 10244;
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 8578 del 07/05/2013
Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione
Formalità di riferimento : Trascrizione n. 8819 del 2011

- 2) TRASCRIZIONE del 02/05/2019 – Registro Particolare 5419 Reg. Generale 6677;
 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 141 del 09/04/2019
 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Dalla visura ipotecaria aggiornata alla data 02/07/2019 (All.06a,b) non risultano altre formalità pregiudizievoli oltre quelle sopra elencate.

Come previsto dal mandato conferitogli lo scrivente ha preliminarmente acquisito la necessaria ed opportuna documentazione presso gli uffici competenti per la corretta identificazione dei beni e più precisamente:

- Visure catastali storiche (All.04a,b);
- Planimetrie catastali (All.04d);
- Estratti di mappa catastale (All.04e,f);
- Visure ipotecarie (All.06a,b).

Sono stati inoltre acquisiti per le particelle in cui sono collocati gli immobili oggetto di pignoramento i relativi certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R 6/6/2001 n. 380 (All.07a,b).

QUESITO N° 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.

Il compendio pignorato è composto da due beni, bene immobile n° 1 (abitazione) e bene immobile n° 2 (terreno), situati rispettivamente nel Comune di San Lorenzo e nel Comune di Reggio Calabria.

Il bene immobile n° 1 è costituito da un'abitazione di tipo economico categoria A/3 sita nel Comune di San Lorenzo (RC), alla via Santissima Trinità n° 5, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Lorenzo al foglio 63, p.lla 471, sub 7, piano 2, interno 5, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 66 mq, rendita 162,68 € (All.04a).

L'indirizzo civico dell'abitazione, erroneamente indicato nella visura catastale in via Santissima Trinità senza numero civico, è stato aggiornato in via Santissima Trinità n° 5 con istanza di variazione presentata dallo scrivente in data 12.09.2019 (All.04a,c).

L'unità immobiliare è situata nella fascia costiera del territorio comunale di San Lorenzo, in località (o frazione) Marina di San Lorenzo, all'interno del complesso immobiliare denominato "Villaggio Maritur" costituito complessivamente da diciassette fabbricati.

L'immobile pignorato, al pari delle altre unità collocate all'interno del Villaggio, è accessibile da una strada carrabile privata, pavimentata in mattoncini di cemento (foto n°4, 5), che si snoda perpendicolarmente alla via Santissima Trinità. La strada in oggetto, delimitata sul confine pubblico da una barriera metallica ad apertura manuale, risulta intestata ad altra ditta ed i proprietari dell'unità pignorata hanno sulla stessa diritto di passaggio pedonale e carraio (All.11a).

L'unità pignorata occupa il secondo ed ultimo piano mansardato (terzo f.t.) di un maggior fabbricato costituito da tre piani fuori terra con copertura a falde inclinate (foto n° 7,8,9); l'edificio, composto da una tipologia isolata plurifamiliare, è circondato sui quattro lati da un'area esterna delimitata da una recinzione metallica infissa su una muratura in calcestruzzo.

Il fabbricato, identificato dalla particella n° 471, ha una conformazione planimetrica quadrata e risulta complessivamente composto da sei unità immobiliari (due per piano) raggiungibili da una scala esterna in marmo che si sviluppa in posizione centrale (All.03a).

Dalla strada privata carrabile si accede all'area del fabbricato tramite un ingresso pedonale costituito da un cancello in ferro coperto da una tettoia a doppia falda di tegole (foto n° 10); dal cancello è possibile raggiungere la scala attraversando un piccolo cortile pavimentato con piastrelle di cotto di colore rosso (foto n° 11,12). La scala ed il cortile, identificati rispettivamente dai subalterni n° 2 e 12, costituiscono beni comuni non censibili della particella n° 471 (All.04g,h).

L'unità pignorata, contraddistinta dall'interno n° 5, confina a sud con la corte pertinenziale del sub 9 in distacco dal Demanio Marittimo (spiaggia), ad est con la corte pertinenziale del sub 9 in distacco dalla particella n° 610, a nord con la strada privata carrabile intestata ad altra ditta e ad ovest con il vano scala condominiale e con l'appartamento posto sullo stesso piano identificato dal sub 8 (All.04e).

Percorrendo sino alla sommità la scala condominiale, pavimentata con lastre di marmo bianco tipo carrara e perfettamente rifinita in ogni sua parte, è possibile giungere all'unità pignorata (foto n° 13,14,15).

L'abitazione, accessibile da un portone in pvc di colore bianco (foto n° 16), si presenta all'interno in buono stato di conservazione (All.03a, foto da n° 17 a n° 36). Nel complesso risulta composta da un ingresso, due camere da letto, una cucina-pranzo, un servizio igienico ed un balcone collocato sul fronte sud (All.02a).

Ha una superficie complessiva calpestabile pari a 51,00 mq ed una superficie non residenziale (balcone) pari a 11,30 mq, così suddivise:

Superficie calpestabile residenziale:

- Ambiente 1: ingresso 6,70 mq (foto n° 17,18)
- Ambiente 2: cucina-pranzo 22,80 mq (foto da n° 19 a n° 23)
- Ambiente 3: bagno 3,50 mq (foto da n° 27 a n° 30)
- Ambiente 4: camera da letto 10,00 mq (foto da n° 31 a n° 33)
- Ambiente 5: camera doppia 7,95 mq (foto n° 24,25,26)

Superficie calpestabile non residenziale:

- Ambiente 6: balcone 11,30 mq (foto da n° 19 a n° 23).

L'altezza degli ambienti interni è caratterizzata dalla forte inclinazione delle due falde che costituiscono la copertura: sui due lati (sud-nord) il livello del soffitto raggiunge la quota di

0.90 m mentre al centro (linea di colmo) l'altezza massima raggiunge i 2.60 m (altezza media 1.75 m).

La pavimentazione interna è costituita da mattonelle di gress porcellanato con tonalità di colore differenziato per le camere da letto (arancio), la zona giorno (biancastro con sfumature) ed il servizio igienico (rosaceo) (foto n°34,20,28).

Il balcone (con vista mare), raggiungibile dalla cucina, è pavimentato con mattonelle di gress; il parapetto sui tre lati è realizzato in pvc (foto n° 24,25,26).

Il servizio igienico, rivestito sino all'altezza di 2,20 m con mattonelle di gress porcellanato (foto n° 27,28,29,30), risulta completo di lavabo, vaso, bidet e doccia perfettamente funzionanti.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco (foto n° 18). Gli infissi esterni sono in alluminio color oro, a vetro singolo, con sistema di oscuramento costituito da persiana in alluminio (cucina) e da tapparelle in pvc di colore bianco (bagno); le camere da letto non risultano muniti di alcun sistema di oscuramento (foto n° 6).

Le rifiniture interne risultano di livello sufficiente; la funzionalità degli ambienti e lo stato di conservazione nel complesso sono adeguate e non richiedono alcun intervento urgente di manutenzione.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, idrico, fognario e citofonico.

Il raffrescamento e riscaldamento dell'ambiente n° 2 avviene mediante l'utilizzo di un condizionatore fisso ad inverter (foto n° 22); l'unità esterna del condizionatore assieme ad una cisterna di riserva idrica in materiale plastico (foto n° 26) sono installati sopra il piano di copertura.

La produzione di acqua calda è garantita da uno scaldabagno elettrico posto nel servizio igienico.

Dagli elaborati grafici di progetto si evince che la struttura portante del fabbricato è stata realizzata in cemento armato con telaio di base rovescia posto su fondazioni in calcestruzzo; il solaio di piano e di copertura sono costituiti da una struttura mista in c.a. e laterizi (All.05c). Sull'estradosso del solaio inclinato è presente un manto di copertura costituito da tegole in cotto tipo "coppi" di colore rosso.

La costruzione si presenta nel complesso solida e senza segni evidenti di dissesto.

La facciata dell'edificio, intonacata in ogni sua parte, è rifinita in maniera omogenea lungo i vari piani con una rasatura cementizia e pitturazione di colore bianco (*foto n° 6,7,8,9*).

In alcune aree del fabbricato sono però rilevabili alcuni fenomeni localizzati di degrado riconducibili prevalentemente al normale processo di invecchiamento del paramento murario esterno ed all'azione delle acque meteoriche. Difatti in corrispondenza del prospetto est (maggiormente esposto) sono distinguibili alcune macchie di colore nerastro generate dall'erosione superficiale degli strati di pittura (*foto n° 8*).

Sono inoltre rilevabili piccole lesioni degli strati di intonaco localizzate in prossimità dei balconi del piano primo e lungo le parti aggettanti della copertura.

La facciata dell'edificio nel complesso si presenta in uno stato di conservazione sufficiente. Il bene pignorato è collocato nel Comune di San Lorenzo (RC) in località (o frazione) Marina di San Lorenzo, distante 9,5 km circa dal centro comunale. L'area, posta in prossimità della fascia costiera, è direttamente raggiungibile percorrendo la Strada Statale Jonica 106 (*All.03a*).

La località è contraddistinta dalla presenza di costruzioni caratterizzate da una tipologia edilizia di tipo turistico-residenziale, con altezze omogenee di pochi piani fuori terra, abitate prevalentemente durante il periodo estivo. La località è fortemente connotata dalla vocazione turistica e pertanto durante il periodo invernale il territorio soffre un naturale spopolamento.

Il fabbricato pignorato è distante pochissimi metri dal mare in virtù della sua collocazione a ridosso dell'area demaniale della spiaggia. L'immobile, ubicato in prossimità dello svincolo nord di Marina di San Lorenzo, è facilmente raggiungibile dalla Strada Statale Jonica percorrendo per un breve tratto la via Salto La Vecchia e via Ipponatte.

Risultano presenti le principali opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, fognaria, elettrica ecc.) ad eccezione di spazi di verde pubblico attrezzati; di fatto sono praticamente inesistenti nell'area le opere di urbanizzazione secondaria quali asili, scuole, mercati, impianti sportivi ecc.

In prossimità dell'edificio si trovano alcuni piccoli servizi offerti dalla zona quali farmacia, bar, panificio, tabacchino e qualche piccola attività commerciale.

Occorre evidenziare che la collocazione dell'area a ridosso dei centri maggiormente urbanizzati di Melito Porto Salvo (ovest), Condofuri Marina e Bova Marina (est) consente

di poter fruire con estrema rapidità dei servizi mancanti raggiungibili percorrendo per pochissimi chilometri la Strada Statale.

La zona, distante circa 35 km dal Comune di Reggio Calabria, non consente un rapido collegamento alle principali vie di comunicazione verso l'esterno (aeroporto, porto, autostrada); in prossimità dell'edificio pignorato è situata la stazione ferroviaria.

L'immobile non risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e pertanto, in ottemperanza a quanto richiesto dall'III.mo Giudice, quest'ultimo viene regolarmente redatto dal sottoscritto CTU ed allegato alla presente (*All.09a*).

Il bene immobile n° 2 è costituito da un terreno sito nel Comune di Reggio Calabria alla via San Giuseppe, identificato al Catasto Terreni del Comune di Reggio Calabria Sezione RC foglio 119, p.lla 166, qualità agrumeto, classe 3, superficie 02 are 35 ca, reddito dominicale 5,70 € reddito agrario 2,73 € (*All.04b*).

Il terreno è composto da un'area pianeggiante di forma trapezoidale di circa 235 mq (*All.02b, All.03b*) confinante a sud con la particella n° 443 contraddistinta da un'area libera priva di alcuna delimitazione (*foto n° 12*), ad ovest con la particella n° 152 composta da un fabbricato ad un piano fuori terra e da due aree esterne pertinenziali (*foto n° 11*), a nord con la particella n° 423 composta da due fabbricati ad un piano fuori terra e da un'area esterna pertinenziale, ad est con la particella n° 167 composta da un fabbricato a tre piani fuori terra (*foto n° 13*) e da due aree esterne pertinenziali (*All.04f*).

I confini della proprietà pignorata sono delimitati sui lati est ed ovest dai fabbricati limitrofi, sul lato nord da una recinzione su rete metallica interamente ricoperta dalla vegetazione (*foto n° 8*) mentre sul lato sud il confine è libero in quanto sprovvisto di delimitazione fisica (*foto n° 14, 18*).

L'area risulta unicamente accessibile da via San Giuseppe (*All.03b*) percorrendo una strada asfaltata di proprietà privata (*foto n° 14, 15*), intestata ad altra ditta, che attraversa le particelle n° 478, 477, 169 e 443 (*All.04f*).

Il terreno pignorato, totalmente incolto con modeste aree di vegetazione spontanea (*foto n° 8, 10*), è caratterizzato dalla presenza sul confine est di un piccolo manufatto (baracca) costituito da una struttura precaria di lamiere in ferro assemblate su elementi lignei (*foto n° 9, 10, 13, 17*). Il manufatto, che si sviluppa su un'area di circa 35 mq, non è stato

ispezionato all'interno in quanto l'ingresso era chiuso con lucchetto metallico (*foto n° 18*); risulta comunque chiara la sua destinazione come locale di deposito e gallinaio (*foto n° 16*).

E' stato accertato che l'opera, non accatastata (*All.04f*), è stata realizzata abusivamente in assenza dei necessari titoli autorizzativi; pertanto, successivamente alla vendita, sarà prevista a carico del nuovo acquirente la demolizione completa e lo smaltimento a discarica autorizzata secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Il bene pignorato è collocato nell'area urbana sud del Comune di Reggio Calabria nel quartiere di Sbarre che costituisce la VI circoscrizione comunale (*All.03b*).

E' raggiungibile dallo svincolo della Strada Statale 106/E90 "Reggio Centro" percorrendo (in direzione ovest) la via Argine destro Calopinace sino al Viale Calabria; alla strada privata dell'unità pignorata si accede dalla strada pubblica di via San Giuseppe che dal Viale Calabria conduce a via Sbarre Centrali.

Nell'area insistono costruzioni riconducibili prevalentemente ad una tipologia edilizia mista di tipo residenziale e commerciale con edifici ad altezze disomogenee che hanno determinato un nucleo urbanizzato a ridosso del centro comunale.

Le opere di urbanizzazione primaria all'interno dell'area in cui è collocato il terreno sono parzialmente incomplete in quanto il fondo non è direttamente asservito alla strada pubblica; è stato rilevato nelle abitazioni limitrofe il collegamento con l'impianto di gas metano ma è mancante l'illuminazione pubblica (*foto n° 15*).

Nell'area, vista anche la vicinanza dal centro (3 chilometri circa), sono presenti le principali opere di urbanizzazione secondaria: scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, consultori, edifici comunali.

In prossimità dell'edificato sono collocati i principali servizi offerti dalla zona quali posta, farmacia, bar, tabacchino, negozi, supermercati e centri commerciali.

La zona risulta ottimamente collegata all'aeroporto, distante solo poche centinaia di metri, allo stadio di calcio "Oreste Granillo" ed al Presidio Ospedaliero Morelli.

L'immobile non risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto trattasi di terreni ed aree libere.

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.***

Per entrambi del compendio pignorato, bene immobile n° 1 e n° 2, è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento.

In riferimento all'indirizzo civico del bene immobile n° 1 (abitazione), erroneamente indicato nella visura catastale in via Santissima Trinità senza numero civico, lo scrivente ha provveduto all'aggiornamento in via Santissima Trinità n° 5 con istanza del 12.09.2019 (All.04a,c).

E' stato accertato inoltre per entrambi i beni pignorati che alla data di trascrizione del pignoramento, 09/04/2019, la proprietà era per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni in capo al debitore esecutato [REDACTED].

La quota al debitore esecutato è stata ristabilita a seguito della sentenza del Tribunale di Reggio Calabria n. 176/18 pubblicata in data 05.02.2018 che ha dichiarato l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 del Codice Civile nei confronti di [REDACTED] della compravendita stipulata con atto pubblico del 21.06.2011 per rogito del Notaio Stefano Poeta (n. di repertorio 6021 trascritto il 24.06.2011) avente ad oggetto la metà indivisa dei due immobili attualmente oggetto di procedura esecutiva.

In riferimento a quanto sopra esposto lo scrivente ha provveduto a richiedere l'aggiornamento dei dati riportati in visura catastale alla Sentenza emessa dal Tribunale di Reggio Calabria presentando in data 24.09.2019 la voltura (Prot. RC096885) di entrambi gli immobili pignorati (All.04a,b).

Con l'accesso agli atti presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Reggio Calabria è stato possibile estrarre copia di entrambi i titoli di proprietà originari del debitore esecutato che documentano l'acquisizione del:

- bene immobile n° 1 (abitazione) avvenuta con atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Attilio Castellani in data 10 maggio 2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Reggio Calabria in data 30.05.2001 al n° 6647 Registro Generale e n° 5445 Registro Particolare (All.11a);
- bene immobile n° 2 (terreno) avvenuta con atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Fausto Poggio in data 01 ottobre 2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Reggio Calabria in data 27.10.2004 al n° 19219 Registro Generale e n° 12471 Registro Particolare (All.11b).

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 previa le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale.

In riferimento al bene immobile n° 1 (abitazione) è stata accertata la sua conformità catastale; si è ritenuto opportuno provvedere al solo aggiornamento del numero civico, erroneamente riportato in visura catastale via Santissima Trinità senza numero civico, in via Santissima Trinità n° 5 (All.04a,c).

In riferimento al bene immobile n° 2 (terreno) è stata accertata la presenza di un piccolo manufatto (baracca) abusivo, non accatastato, di circa 35 mq realizzato in assenza dei necessari titoli autorizzativi. Vista la precarietà della costruzione ed il suo irrilevante valore economico si è ritenuto opportuno non accatastare l'opera; successivamente alla vendita sarà prevista, a carico del nuovo acquirente, la demolizione completa e lo smaltimento a discarica autorizzata secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Per entrambi gli immobili pignorati si è provveduto ad allineare e volturare (Prot. RC0096885 del 24.09.2019) l'intestazione della visura catastale alla sentenza emessa dal Tribunale di Reggio Calabria n. 176/18 che ha dichiarato l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 del Codice Civile nei confronti di [REDACTED] della compravendita stipulata con atto pubblico del 21.06.2011 (All.04a,b).

QUESITO N° 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.

Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di San Lorenzo, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori prodotto in allegato (All.07a), l'area del bene immobile n° 1 costituito da un'abitazione identificata al NCEU del Comune di San Lorenzo alla particella n° 471 del foglio n° 63 risulta destinata a "Zona B2.2 – Residenziale di Completamento Periferica" – Art. 51 delle N.T.A. del PRG; l'area è sottoposta al vincolo sismico, paesaggistico ambientale ai sensi del D. Lgs 42/2004.

Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Reggio Calabria (All.07b), l'area del bene immobile n° 2 costituito da un terreno identificato al CT del Comune di Reggio Calabria alla particella n° 166 del foglio n° 119 sezione RC risulta destinata a "Zona Omogenea D – Terziario Direzionale" – Art. 21 N.T.A. del PRG; l'area è sottoposta al vincolo sismico, archeologico e limitazioni aeroportuali.

Per entrambi gli immobili pignorati è stata accertata la conformità dell'attuale destinazione d'uso con quella prevista in progetto.

QUESITO N° 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.

Il bene immobile n° 1 (abitazione) è collocato all'interno del complesso immobiliare denominato "Villaggio Maritur" costituito complessivamente da diciassette fabbricati.

La costruzione del complesso è stata realizzata con Concessione Edilizia n° 461 (All.05e) rilasciata dal Sindaco del Comune di San Lorenzo in data 22 marzo 1982 (pratica edilizia n° 891/1981).

Durante l'esecuzione dell'opera è stata concessa l'Autorizzazione di Variante Per Opere in Corso del 11 aprile 1984 (All.05d) che consentiva la nuova disposizione planimetrica di alcuni edifici e la nuova disposizione del piano di copertura; sono stati così realizzati, in vari fabbricati del complesso immobiliare, i piani sottotetto non abitabili.

Successivamente i soci della cooperativa Maritur, singolarmente, hanno presentato domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 47/1985 relativamente all'avvenuto cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto da deposito occasionale ad abitazione.

In riferimento all'unità immobiliare pignorata è stata rilasciata al sig. ██████████ (vecchio proprietario dell'immobile) in data 18 settembre 2003 Concessione Edilizia in Sanatoria n° 14/2003 (All.05a) relativa ai lavori di "Cambio di destinazione al 3° piano (sottotetto) realizzando n° 2 mansarde ad uso abitazione" per le unità immobiliari identificate dai sub 7 (immobile pignorato) ed 8 della particella n° 471.

La Concessione in oggetto è stata rilasciata a seguito della richiesta (All.05b) avanzata dal sig. ██████████ in data 29.12.1986 (pratica edilizia n° 612 anno 1987) in qualità di proprietario dell'immobile alla data della richiesta.

Esaminando gli elaborati progettuali a corredo della pratica di sanatoria (All.05c), a firma del geom. ██████████, lo scrivente ha potuto verificare allo stato attuale la conformità urbanistica (e catastale) dell'unità immobiliare pignorata alle concessioni amministrative rilasciate.

Per l'immobile pignorato non è stata rilevata l'esistenza di alcun certificato/Scia di agibilità. In riferimento al bene immobile n° 2 (terreno) è stata accertata la presenza di un piccolo manufatto (baracca) abusivo, non accatastato, di circa 35 mq realizzato in assenza dei necessari titoli autorizzativi; la costruzione, destinata a deposito e gallinaio, è costituita da una struttura precaria di lamiere in ferro assemblate su elementi lignei (All.03b).

Vista la precarietà della costruzione, di fatto non sanabile, ed il suo irrilevante valore economico si ritiene opportuno provvedere alla demolizione completa ed allo smaltimento a discarica autorizzata secondo quanto previsto dalla normativa vigente; l'intervento in oggetto sarà realizzato successivamente alla vendita e le spese da sostenere, stimate forfettariamente in euro 1.500,00, saranno a carico del nuovo acquirente.

QUESITO N° 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.

E' possibile vendere i beni pignorati in due lotti separati in virtù della loro autonomia fisica e reddituale.

Lo scrivente ritiene utile proporre la vendita separata dei beni in quanto collocati su due differenti territori comunali, San Lorenzo (bene immobile n° 1, abitazione) e Reggio Calabria (bene immobile n° 2, terreno), distanti tra loro 35 chilometri circa.

Ai fini della procedura esecutiva è plausibile ipotizzare che i beni, divisi in lotti separati, siano più facilmente vendibili.

QUESITO N° 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.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano pignorati pro quota in quanto il debitore esecutato ha la proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni (All.04a,b).

In virtù del regime di comunione dei beni Il C.T.U. procederà alla stima dell'intero cespite.

QUESITO N° 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.

In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato accertato che il bene immobile n° 1 (abitazione) risultava occupato dal nucleo familiare del debitore esecutato per il periodo estivo mentre il bene immobile n° 2 (terreno) risultava libero.

Il titolo legittimante il possesso dei beni a favore della ██████████, con data anteriore alla trascrizione del pignoramento, è costituito per bene immobile n° 1 dall'atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Attilio Castellani in data 10 maggio 2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Reggio Calabria in data 30.05.2001 al n° 6647 Registro Generale e n° 5445 Registro Particolare (All.11a) e per il bene immobile n° 2 dall'atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Fausto Poggio in data 01 ottobre 2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi

Pubblicità Immobiliare) di Reggio Calabria in data 27.10.2004 al n° 19219 Registro Generale e n° 12471 Registro Particolare (All.11b).

Per i due beni oggetto di procedura esecutiva, a seguito della richiesta presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria con nota di risposta prot. n° 54450 del 15/07/2019, è stato verificato che non risultano registrati contratti di locazione a nome di entrambi i comproprietari degli immobili pignorati (All.08).

QUESITO N° 10

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

Entrambi i beni pignorati, ad oggi, non risultano occupati né dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato, pertanto non risulta necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO N° 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.

I beni oggetto di procedura esecutiva non sono gravati dall'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, né soggetti a vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici o qualsivoglia aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà.

QUESITO N° 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.

Dalle verifiche condotte e dalle dichiarazioni rese dal debitore esecutato durante le fasi di accertamento è emerso che sui due beni immobili pignorati non risultano allo stato attuale spese fisse di gestione, di manutenzione, spese straordinarie non pagate.

Il bene sono gravati dalle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli indicate al quesito n° 1.

QUESITO N° 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 retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato.*

13.1 Criterio e metodologia estimativa

Il metodo estimativo, per entrambi i beni pignorati, verrà utilizzato stabilendo il "valore venale" in comune commercio o, come usualmente si definisce, il più probabile valore di mercato, cioè quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in

normali condizioni di mercato; un valore normale adeguato alla realtà economica e all'epoca della valutazione.

Il criterio è sintetico-comparativo e consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare.

In riferimento al bene immobile n° 1 (abitazione) i valori di mercato ottenuti all'attualità, nella zona in cui l'immobile è ubicato, faranno riferimento all'*alloggio caratteristico*, vale a dire quello che possiede caratteristiche medie, connotato da uno stato di manutenzione normale in relazione alla vetustà del fabbricato. L'immobile oggetto della presente valutazione subirà un processo di omogeneizzazione attraverso opportuni coefficienti di differenziazione, generato dal confronto con l'alloggio caratteristico, che terrà conto in modo specifico della qualità del fabbricato, del tipo di costruzione, del suo stato di manutenzione e conservazione generale, del grado di finiture interne, della vetustà e del grado di abitabilità.

In riferimento al bene immobile n° 2 (terreno) i valori di mercato ottenuti all'attualità si baseranno su un numero sufficiente di compravendite di terreni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione sia per destinazione urbanistica che per consistenza (caratteristiche intrinseche ed estrinseche).

13.2 Analisi e indagini di mercato

Per accertare le due realtà di mercato esistenti nelle aree in cui ricadono gli immobili oggetto di valutazione, ovvero la frazione di Marina di San Lorenzo del Comune di San Lorenzo e la VI circoscrizione di Sbarre del Comune di Reggio Calabria, sono state svolte indagini articolate su due distinte ricerche, l'una incentrata su dati storici desunti direttamente presso soggetti privati interessati a compravendite effettuate di recente e l'altra presso qualificate agenzie operanti nel settore immobiliare al fine di poter ricavare elementi relativi a transazioni avvenute.

Per avere un quadro più ampio della situazione di mercato del bene immobile n° 1 si è proceduto, altresì, ad individuare le quotazioni di mercato relative ad immobili di tipo

residenziale quali risultano dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso di compravendite di appartamenti e fabbricati all'interno del Comune di San Lorenzo nella micro-zona costituita dalla "fascia costiera con insediamenti turistico residenziali", in riferimento ai valori attribuiti dall'OMI, i prezzi rilevati per abitazioni di tipo economico oscillano tra i 460,00 e 660,00 €/mq e per abitazioni civili tra i 530,00 e 770,00 €/mq, mentre nel caso dell'affitto le stesse tipologie realizzano canoni oscillanti tra 1,6 e 2,2 €/mq e 1,8 e 2,6 mensili (All. 10).

Per le compravendite effettuate di recente nella zona, per appartamenti con caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione, rilevate tra soggetti privati ed agenzie qualificate operanti nel settore immobiliare, è stato accertato un prezzo medio unitario pari a circa 750,00 €/mq e di 2,6 €/mq mensili per i canoni di affitto.

I prezzi su indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni *coefficienti di omogeneizzazione* in virtù dell'epoca temporale e delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) dell' immobile.

Tenuto conto della natura e della situazione attuale del bene immobile n° 1, del suo stato generale complessivo, dei fattori di differenziazione, si ritiene che il prodotto dei coefficienti correttivi (cc) sia pari a 0,85; il coefficiente in oggetto è condizionato dall'altezza media dei locali, pari a 1.75 m, che limita notevolmente la completa fruizione degli spazi interni.

Il suddetto coefficiente moltiplicato per il valore medio unitario rilevato consente di desumere il valore unitario (Vu) di mercato attribuibile al bene.

Bene immobile n° 1, abitazione Marina di San Lorenzo – Fgl. 63 part. 471, sub 7

$$\text{Valore unitario di vendita (Vuv)} = Vm \times 0,85 = 750,00 \text{ €/mq} \times 0,85 = 637,50 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore unitario di affitto (Vua)} = Vm \times 0,85 = 2,6 \text{ €/mq} \times 0,85 = 2,21 \text{ €/mq mensile}$$

Il valore unitario omogeneizzato determinato sarà pertanto pari a 637,50 €/mq per la vendita e di 2,21 €/mq mensile per l'affitto.

In riferimento al bene immobile n° 2, costituito da un terreno pianeggiante di 235 mq edificabile con destinazione urbanistica di “Zona Omogenea D – Terziario Direzionale”, è stato accertato che per terreni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione il valore di mercato per le compravendite oscilla su un prezzo medio unitario variabile tra i 65,00 ed i 110,00 €/mq. Lo scrivente ritiene congruo assegnare all’area pignorata un prezzo unitario pari a 90,00 €/mq per la vendita e a 0,40 €/mq mensili per il canone di affitto.

Il prezzo di vendita in oggetto è stato determinato anche in riferimento ai valori contenuti nella deliberazione n° 150 del 23 maggio 2012 del Comune di Reggio Calabria con oggetto “Aggiornamento Istat valore aree edificabili”.

Bene immobile n° 2, terreno Reggio Calabria – Sez. RC Fgl. 119 part. 166

Valore unitario di vendita (Vuv) = 90,00 €/mq

Valore unitario di affitto (Vua) = 0,40 €/mq mensile

Il valore unitario determinato sarà pertanto pari a 90,00 €/mq per la vendita e di 0,40 €/mq mensile per l’affitto.

13.3 Calcolo della consistenza (D.P.R. 138/98 - UNI 10750/2005)

Bene immobile n° 1. Sulla base delle misurazioni effettuate sulla planimetria in possesso, previa verifica delle misure effettuate in loco, è stata calcolata la consistenza in metri quadri di *superficie lorda vendibile o commerciale*, attualmente adottata dal libero mercato. Il calcolo della superficie commerciale riportata nella formula a seguire, viene effettuato aggiungendo alla superficie netta calpestabile il 100% dei muri interni ed esterni di esclusiva pertinenza all’abitazione ed i muri in comune calcolati al 50%. Relativamente alla superficie commerciale dei balconi, viene considerato un valore pari al 25% della superficie effettiva fino a 25 mq mentre le superfici eccedenti saranno conteggiate al 10 %. La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è calcolata al 10% della superficie, fino alla superficie dell’unità immobiliare, ed al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La consistenza commerciale del bene immobile n° 1 (abitazione) risulta costituita:

<i>Superficie ad uso abitativo piano terzo</i>	$Sc1 = 62,35 \text{ mq} \times 100\% = 62,15 \text{ mq}$
<i>Superficie balcone piano primo</i>	$Sc2 = 11,30 \text{ mq} \times 25\% = 2,82 \text{ mq}$
<i>Totale superficie commerciale</i>	Sc = 65,00 mq

La consistenza commerciale del bene immobile n° 2 (terreno) risulta pari a **235,00 mq**.

13.4 Stima dell'attuale valore venale in base al criterio di mercato

Assumendo a base di calcolo i valori unitari precedentemente individuati i valori venale dei due bene immobile pignorati saranno così determinati:

Valore di mercato del bene immobile n° 1, abitazione

Superficie commerciale totale	Sc	65,00 mq
Valore unitario di vendita	Vuv	637,50 €/mq
Valore di mercato (Vm) = Sc x Vuv =	Vm	41.437,50 €

(euro quarantunomilaquattrocentotrentasette/50)

Valore di mercato del bene immobile n° 2, terreno

Superficie commerciale totale	Sc	235,00 mq
Valore unitario di vendita	Vuv	90,00 €/mq
Valore di mercato (Vm) = Sc x Vuv =	Vm	21.150,00 €

(euro ventunomilacentocinquanta/00)

Il valore di mercato determinato per il bene immobile n° 2 sarà opportunamente ridotto in funzione dei costi necessari per la demolizione e lo smaltimento a discarica, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, del manufatto abusivo rilevato. I lavori in oggetto, da realizzarsi successivamente alla vendita ed a carico del nuovo acquirente, vengono stimati forfettariamente in euro 1.500,00.

L'importo delle spese dovrà essere decurtato dal valore di mercato del bene.

Di conseguenza si avrà che il valore di vendita dell'immobile sarà:

$$\mathbf{\text{€ } 21.150,00 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 19.650,00}$$

Per quanto esposto, ai fini della vendita, si individuano due lotti di vendita separati così costituiti:

- ✓ **LOTTO 1. Piena proprietà del bene immobile n° 1** costituito da abitazione di tipo economico categoria A/3 sita nel Comune di San Lorenzo (RC) alla via Santissima Trinità n° 5, località Marina di San Lorenzo, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Lorenzo al foglio 63, p.lla 471, sub 7, piano 2, interno 5, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 66 mq, rendita 162,68 € (All.04a).

Il valore commerciale del lotto 1 sarà pari a € 41.437,50

(euro quarantunomilaquattrocentotrentasette/50)

- ✓ **LOTTO 2. Piena proprietà del bene immobile n° 2** costituito da un terreno edificabile sito nel Comune di Reggio Calabria alla via San Giuseppe, identificato al Catasto Terreni del Comune di Reggio Calabria Sezione RC foglio 119, p.lla 166, qualità agrumeto, classe 3, superficie 02 are 35 ca, reddito dominicale 5,70 € reddito agrario 2,73 € (All.04b).

Il valore commerciale del lotto 2 sarà pari a € 19.650,00

(euro diciannovemilaseicentocinquanta/00)

13.5 Stima dell'attuale canone di locazione potenzialmente retribibile dai beni secondo le condizioni di mercato.

Assumendo a base di calcolo i valori unitari precedentemente determinati il valore dell'attuale canone di locazione potenzialmente retribibile dai beni oggetto di pignoramento è così determinato:

Valore di locazione del b. immobile n° 1 abitazione - S. Lorenzo Fgl. 63 part. 471, sub 7:

Superficie commerciale totale	Sc	65,00 mq
Valore unitario di affitto	Vua	2,21 €/mq
Valore di locazione (VI) = Sc x Vua =	VI	143,65 €

(euro centoquarantatre/65)

Il valore attuale del canone di locazione potenzialmente retribibile dal bene immobile n° 1 (abitazione) secondo le condizioni di mercato sarà pari a **€ 143,65.**

Valore di locazione del b. immobile n° 2 terreno – Reggio Calabria RC Fgl. 119 part. 166:

Superficie commerciale totale	Sc	235,00 mq
Valore unitario di affitto	Vua	0,40 €/mq
Valore di locazione (VI) = Sc x Vua =	VI	94,00 €
		<i>(euro novantaquattro/00)</i>

Il valore attuale del canone di locazione potenzialmente retribibile dal bene immobile n° 2 (terreno) secondo le condizioni di mercato sarà pari a **€ 94,00**.

4. CONCLUSIONI

Con la presente relazione che si compone di n° 33 pagine, oltre n° 30 allegati come sotto elencati, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e ringraziando per la fiducia accordata rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

La relazione tecnica ed i relativi allegati si depositano in cancelleria per via telematica, unitamente alla nota di liquidazione delle competenze professionali. Copia della presente verrà inviata agli avvocati del creditore procedente e del debitore ed al custode giudiziario.

ELENCO ALLEGATI:

- All 01a_Verbale primo sopralluogo.
- All 01b_Verbale secondo sopralluogo.
- All 02a_Rilievo metrico del bene immobile n° 1. Abitazione, San Lorenzo – N.C.E.U. Fgl. 63 Part. 471 sub 7.
- All 02b_Rilievo metrico del bene immobile n° 2. Terreno, Reggio Calabria – C.T. Sez. RC Fgl. 119 Part. 166.
- All 03a_Rilievo fotografico del bene immobile n° 1. Abitazione, San Lorenzo – N.C.E.U. Fgl. 63 Part. 471 sub 7.
- All 03b_Rilievo fotografico del bene immobile n° 2. Terreno, Reggio Calabria – C.T. Sez. RC Fgl. 119 Part. 166.
- All 04a_Visura catastale storica aggiornata del bene immobile n° 1, abitazione.
- All 04b_Visura catastale storica aggiornata del bene immobile n° 2, terreno.
- All 04c_Ricevuta protocollo istanza di variazione civico del 12/09/2019.

- All 04d_Planimetria catastale del bene immobile n° 1, abitazione.
- All 04e_Estratto di mappa catastale del bene immobile n° 1, abitazione.
- All 04f_Estratto di mappa catastale del bene immobile n° 2, terreno.
- All 04g_Elenco dei subalterni del bene immobile n° 1, abitazione.
- All 04h_Elaborato planimetrico: dimostrazione grafica dei subalterni del bene immobile n° 1, abitazione.
- All 05_Documentazione autorizzativa del bene immobile n° 1, abitazione.
- All 05a_Concessione Edilizia in Sanatoria n° 14/2003.
- All 05b_Domanda di sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n° 47 – Pratica Edilizia n° 612 anno 1987 prot. n° 10.
- All 05c_Stralcio degli elaborati tecnici allegati alla domanda di sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n° 47.
- All 05d_Autorizzazione di variante per opere in corso del 11.4.1984 per la “nuova disposizione del piano di copertura”.
- All 05e_Concessione Edilizia n° 461 del 22.3.1982 prat. ed. n° 891 del 1981 per la costruzione del complesso immobiliare.
- All 06a_Visura ipotecaria del bene immobile n° 1, abitazione (data 02/07/2019).
- All 06b_Visura ipotecaria del bene immobile n° 2, terreno (data 02/07/2019).
- All 07a_Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori, bene immobile n° 1, abitazione.
- All 07b_Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori, bene immobile n° 2, terreno.
- All 08_Nota Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria beni immobili n° 1 e 2.
- All 09a_Attestato di Prestazione Energetica (APE) bene immobile n°1, abitazione.
- All 09b_APE: ricevuta di avvenuta consegna alla Regione Calabria.
- All 10_Valori OMI anno 2018 – Semestre 2. Comune di San Lorenzo. Destinazione residenziale. Fascia costiera con insediamenti turistico residenziali
- All 11a_Titolo di proprietà del debitore esecutato (Fonte: Archivio Notarile RC). Bene immobile n° 1, abitazione.
- All 11b_Titolo di proprietà del debitore esecutato (Fonte: Archivio Notarile RC). Bene immobile n° 2, terreno.

Reggio Calabria, 26.09.2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Francesco Polito

