

## **INDICE**

- 1 PREMESSA E RICHIESTE DEL G.I.
- 2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
- 3 RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.I

## **ALLEGATI**

- 1) VERBALE DI SOPRALLUOGO
- 2) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 3) CORRISPONDENZA
- 4) DOCUMENTAZIONE - PLANIMETRIE - CERTIFICATI - CARTOGRAFIE

## TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

### SEZIONE FALLIMENTARE

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare n° 26/2018  
R.G. Es. Italfondario – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ;

#### 1 **PREMESSA E RICHIESTE DEL G.I.**

In data 05 Giugno 2018, il Giudice Delegato, Dott.ssa Tiziana Drago, letti gli atti della procedura immobiliare n° 26/2018 R.G.Es promosso da Italfondario nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ritenuto di dover procedere alla nomina di un esperto per la stima del bene e per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art 173 bis disp. att, disponeva C.T.U., nominando il sottoscritto Ing. Vincenzo Barrile, nato a Reggio Calabria il 17.05.1967 ed ivi residente in Via Melacrino n° 45, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Calabria al n° 309, quale esperto per la valutazione degli stessi immobili, formulando 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 all'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 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 consentendo alla sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in 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 del pignoramento.*

*4) Proceda ove necessario ad eseguire; le necessarie valutazioni 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 dichiarata 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 ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 ovvero condonabile, avendo riguardo in questo ultimo caso, ai fini della individuazione della normativa applicabile, all'epoca di insorgenza del credito azionato dal precedente;*

*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 redazione 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 redazione 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 di denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità 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 (segnando 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 civili 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 dalla 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 dei valori attribuiti 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 all'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato*

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'emissione 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;*
- 3) Inviò nello stesso termine copia dell'elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore anche se non costituito, ed al custode nominato, assegnando alle parti un termine non superiore ai 10 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) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 6) Alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia 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) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Valutate le problematiche poste nei quesiti dal G.I., il ctu procedeva preliminarmente ad effettuare uno studio degli atti di causa, al fine di stabilire quali fossero gli accertamenti richiesti e la documentazione aggiuntiva da reperire.

In data 25 giugno 2018 il CTU procedeva ad effettuare il sopralluogo (cfr verbale di sopralluogo allegato ALLEGATO 1) sui luoghi oggetto di accertamento, siti in via Carlo Alberto, alla presenza dell'Avv. Silvio Lucisano (Custode nominato dal G.E.), della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietario dell'immobile), della sig.ra XXXXXXXXXXXX (figlia), del sig. XXXXXXXXXXXX (figlio).

In tale sede e nel contraddittorio delle parti sopra indicate il ctu effettuava i primi rilievi metrici e fotografici, necessari per la redazione della planimetria dei beni, tentando di reperire informazioni e documentazioni ritenute necessarie per la stima degli stessi.

Nei giorni successivi procedeva a richiedere e reperire presso i pubblici uffici la documentazione ritenuta indispensabile per lo svolgimento dell'incarico.



*(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;*

È stata verificata ed accertata la completezza dei documenti di cui all'art 567, co. 2 c.p.c.

Si fornisce l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) (ALLEGATO 4.1 - ALLEGATO 4.2)

TRASCRIZIONE del 12/07/2006 -Registro Particolare 9761 Registro Generale 14254 Pubblico Ufficiale POGGIO FAUSTO Repertorio 103992/11820 del 30/06/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 12/07/2006-Registro Particolare 2320 Registro Generale 14256 Pubblico Ufficiale POGGIO FAUSTO Repertorio 103993 del 30/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 13/03/2018 -Registro Particolare 3323 Registro Generale 3994 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 493 del 03/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sono inoltre state acquisite:

- Visure catastali storiche degli immobili in oggetto (ALLEGATI 4.3a, 4.3b)
- Estratto di Mappa (ALLEGATO 4.4)
- Planimetria catastale dei sub oggetto di pignoramento, (ALLEGATO 4.5a - ALLEGATO 4.5b)
- Certificato ipotecario delle iscrizioni e trascrizioni dell'immobile censito al comune di Reggio Calabria sez. urb. GNA foglio 6 part. 564 sub 25. (ALLEGATO 4.1)
- Ispezione ipotecaria degli ultimi venti anni con indicazione di tutte le trascrizioni ed iscrizioni sui beni dell'immobile censito al comune di Reggio Calabria sez urb. GNA foglio 6 part. 564 sub 32 (ALLEGATO 4.2)
- Certificato di destinazione urbanistica e di esistenza vincoli inibitori (ALLEGATO 4.6)

*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 all'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 città; verifichi se l'immobile sia dotato d attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

Gli immobili oggetto di causa sono rispettivamente adibiti a civile abitazione e vano garage, identificati all'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria, comune di Reggio Calabria sezione urbana GNA sezione censuaria 2, foglio di mappa n° 6 Particella n° 564 sub n°25 categoria A3 classe 3 vani 6,5, via Carlo Alberto piano 2 e sub 32 categoria C6 classe 5 Mq 12, via Carlo Alberto 7 piano S1

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
<b>GNA</b>	<b>6</b>	<b>564</b>	<b>25</b>	<b>A/3</b>	<b>2</b>	<b>6,5 vani</b>	<b>Euro 402,84</b>

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
<b>GNA</b>	<b>6</b>	<b>564</b>	<b>32</b>	<b>C/6</b>	<b>5</b>	<b>Mq 12</b>	<b>Euro 27,27</b>

Gli immobili fanno parte di un maggior fabbricato in cemento armato a 5 piani fuori terra (condominio Manuel) confinante a sud con via Carlo Alberto, a nord con via Baraccone, a est con la congiungente tra le due precedenti vie e a ovest con altra ditta (ALLEGATO 2 Documentazione fotografica – ALLEGATO 4.5 c Planimetria stato di fatto sub 25 – ALLEGATO 4.5d Planimetria stato di fatto sub 32). L'intero fabbricato, ubicato in periferia della città, dista soli 7 km dal centro della stessa, quindi risulta situato in buona posizione geografica, in una zona che presenta una sufficiente distribuzione di esercizi commerciali e servizi (quali bar, tabacchini, supermercati, negozi vari, ristoranti, scuole, uffici pubblici, farmacie, caserma dei Carabinieri) (ALLEGATO 4.12); la zona risulta facilmente raggiungibile sia dal lato sud, che dal lato nord della città, in quanto è ben collegata allo svincolo autostradale (2,6 km) (ALLEGATO 4.13, ALLEGATO 4.4).

L'immobile oggetto di causa (sub 25) è posizionato al secondo piano del fabbricato sopra citato, dotato di ascensore, ha una superficie totale di circa mq 180,00 (ALLEGATO 2 - ALLEGATO 4.5c). La superficie calpestabile (circa mq 160) risulta così suddivisa: un soggiorno di mq 27,90, una cucina di circa mq 19,30, un bagno di mq 8,30, una camera matrimoniale di mq 23,40, un secondo bagno di mq 5,65, una seconda camera di mq 11,20, un ripostiglio di mq 6,85, una terza camera di circa mq 13,95, un corridoio di mq 11,90, e una superficie non residenziale (balconi) di circa mq 31,60. Si evidenzia inoltre la presenza di un'area adibita a cabine armadio di mq 1,70 (non calpestabile)

Si fa presente che, nonostante l'immobile non abbia subito ampliamenti, la superficie al netto di quella scoperta, risulta essere maggiore rispetto a quanto indicato in visura. Inoltre, si osserva che la distribuzione degli spazi interni risulta essere diversa rispetto alla planimetria depositata all'agenzia del Territorio e che, presso il settore Urbanistica del comune di Reggio Calabria (ALLEGATO 4.7 c), non risulta essere presente nessuna pratica di concessione edilizia che ne attesti la variazione e quindi le modifiche successive alla concessione originale 136 del 6/05/2002 (ALLEGATO 4.7 d) al suo rinnovo n.257, del 11 Ottobre 2005 (ALLEGATO 4.7 e) e a quanto indicato anche nell'atto di vendita (ALLEGATO 4.10).

Nel particolare le variazioni individuate risultano essere:

- inversione delle posizioni del ripostiglio e del bagno secondario.
- ampliamento del bagno secondario con un box doccia
- variazione della forma del corridoio

Lo stesso corridoio modificato nella struttura e nella forma, presenta nel muro divisorio la presenza di due armadi a muro, adiacenti il secondo bagno e antistanti la cucina e il ripostiglio (ALLEGATO 2 - ALLEGATO 4.5a- allegato 4.5 c), che di fatto assieme alla presenza di una porta, dividono il corridoio in due corridoi indipendenti.

Si fa presente tuttavia che non è stato possibile effettuare un confronto visivo con le planimetrie allegate al progetto, in quanto i fascicoli non erano disponibili presso gli archivi del settore urbanistico (ALLEGATO 4.7 c).

L'immobile si presenta in ottime condizioni, con pavimentazione in gress porcellanato, infissi interni di legno ed esterni in alluminio con vetrocamera. Il sistema di riscaldamento/raffreddamento è costituito da condizionatori d'aria presenti in ogni ambiente.

L'immobile non possiede l'attestato di prestazione energetica, così il sottoscritto (così come richiesto nel quesito del GI) ctu ha proceduto alla redazione del certificato stesso (certificazione effettuata dall'ausiliario ing. Antonino Fotia tecnico accreditato), dal quale risulta l'inserimento in classe E 59,840 kWh/mq anno (ALLEGATO 4.8a - ALLEGATO 4.8b).

Le parti comuni col fabbricato sono rappresentate dall'ascensore, dal vano scale, dal terrazzo, dalla portineria e dal locale autoclave; la gestione di tali parti comuni è regolamentata dal regolamento condominiale e dalle tabelle millesimali (ALLEGATO 4.17) .

Anche per quanto concerne il vano garage (sub 32) di pertinenza è stata individuata una difformità rispetto a quanto presente sia in visura, che nell'atto di vendita. Le dimensioni effettive dello stesso, infatti, risultano essere circa il doppio (26,8 mq) (ALLEGATO 4.5b – ALLEGATO 4.5d) rispetto a quanto presente attualmente in visura (12 mq con sup. cat di 14 mq) e riportato sull'atto di vendita. Il box, di altezza pari a m 3, presenta un soppalco in legno non calpestabile a 2 m da terra, che si sviluppa per 3 m di profondità per tutta la larghezza del box. Nel lato destro dello stesso inoltre è stato ricavato uno stanzino di circa 2 mq adibito a wc (ALLEGATO 2).

*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 consentendo alla sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in 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 del pignoramento.*

Dalle verifiche e dalle ricerche eseguite si può asserire che i dati indicati nel pignoramento corrispondono con quelli catastali e permettono di individuare l'immobile.

*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;*

Per come precedentemente affermato, dalle indagini effettuate si è verificato che le due unità immobiliari pur se risultando accatastate, presentano una diversa distribuzione degli spazi interni (relativamente al sub 25) ed un ampliamento con occupazione di suolo di altra ditta (relativamente al sub 32) rispetto a quanto attualmente presente al Catasto (ALLEGATO 4.5 a, ALLEGATO 4.5 b, ALLEGATO 4.5 c, ALLEGATO 4.5 d) e riportato nel titolo di proprietà (ALLEGATO 4.10).

Preliminarmente si deve osservare che, da un punto di vista tecnico, la procedura di aggiornamento catastale per diversa distribuzione di spazi interni, è per consolidata prassi una fase generalmente successiva alla verificata regolarità urbanistica.

È infatti necessario verificare prima dal punto di vista urbanistico che l'immobile, sia conforme all'ultimo titolo abilitativo presentato in Comune (e quindi possieda la "legittimità urbanistica" espressa da una licenza edilizia, concessione edilizia o permesso di costruire).

Eventuali interventi realizzati in assenza di quanto sopra, fanno sì che lo stato di fatto non sia conforme all'ultimo progetto edilizio presentato e protocollato dal comune, e quindi da considerarsi "abusivi o irregolari" cioè non conformi alle leggi che disciplinano gli interventi edilizi (TU DPR 380/01).

Nello specifico a seguito della richiesta di visione del fascicolo dell'immobile (ALLEGATO 4.7 a), il sottoscritto veniva a conoscenza dall'operatore del Settore Urbanistica, che sull'immobile non è stata mai presentata alcuna richiesta o comunicazione di inizio lavori (necessari per le modifiche apportate ai due sub 25 e 32) successive alla realizzazione dello stesso, né scie in sanatoria. Quanto affermato sopra veniva registrato ed appreso a seguito dell'interrogazione al sistema informatico di protocollo, soluzione adottata in quanto il fascicolo relativo al fabbricato del quale l'immobile oggetto di causa fa parte, pur esistendo, non era presente negli archivi.

Nel caso in cui gli interventi siano stati eseguiti senza le necessarie autorizzazioni, l'unità immobiliare è "non conforme" e bisogna procedere, quindi, attraverso una procedura in SCIA in sanatoria, procedura che necessita sia di tempi tecnici necessari all'espletamento della stessa, sia al versamento delle sanzioni amministrative e delle imposte di bollo.

Tra le altre cose risulta fondamentale ricordare che il disegno catastale "non è probatorio", a tal ragione andrebbe regolarizzata prima la situazione urbanistica-amministrativa e solo successivamente quella catastale.

La variazione catastale, infatti, potrebbe essere presentata senza una precedente SCIA, CILA o DIA solo se preventivamente verificata la regolarità urbanistica, ovvero la perfetta corrispondenza tra il progetto depositato al comune da un tecnico abilitato e lo stato di fatto (cosa che nel nostro caso non risulta).

Tutto ciò premesso, al fine di rispondere ai quesiti formulati si è quindi proceduto al solo aggiornamento catastale del sub 25 presentando la relativa variazione di DOCFA con Protocollo n°: RC0166391/2018. (ALLEGATO 4.14 , ALLEGATO 4.5 e) ribadendo che successivamente bisognerà procedere, quindi, attraverso una procedura in SCIA in sanatoria al fine di regolarizzare la legittimità urbanistica rimandando ovviamente al Giudice la decisione di voler o meno procedere in tal senso.

Più complicata appare la situazione inerente il sub 32 per il quale invece non si è proprio potuto procedere alla variazione del Docfa, in quanto lo stesso sub, dai rilievi effettuati in loco (ALLEGATO 2) (ALLEGATO 4.5b – 4.5d), risulta variato di circa 16 mq rispetto a quanto presente sia catastalmente, sia rispetto ai titoli di proprietà'.

Più in particolare il sub oggetto di indagine sconfinava all'interno dei box adiacenti/confinanti inglobando tutto il sub 6 catastalmente di proprietà di altra ditta, risultando a sua volta, peraltro, parzialmente inglobato nel sub adiacente 33 anch'esso di proprietà di altra ditta

Preso atto della carenza di titoli di proprietà del sub 6, lo stesso abuso non può essere allo stato sanato (se non previo acquisto del sub 6, e la costituzione di un nuovo ed unico sub) e a tal ragione se ne ipotizza la ricostituzione originale con lo spostamento delle pareti divisorie nella posizione iniziale.

Ovviamente sarà il Giudice a valutare la procedura da seguire per sanare la difformità evidenziata dal ctu.

Si ribadisce comunque che nel titolo di proprietà sono ben specificati sia la superficie, sia i confini del box, situazione difforme a quanto rilevato in loco.

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

I beni in oggetto sono stati costruiti per essere utilizzati rispettivamente come civile abitazione e box così come effettivamente vengono utilizzati (ALLEGATO 2).

6) *Indichi la conformità o meno; della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarata 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 ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 ovvero condonabile, avendo riguardo in questo ultimo caso, ai fini della individuazione della normativa applicabile, all'epoca di insorgenza del credito azionato dal precedente;*

In data 30/07/2018 è stata presentata presso gli uffici dell'urbanistica di Reggio Calabria la richiesta di visione pratica per verificare la presenza o meno dell'agibilità e quindi delle concessioni e autorizzazioni presenti sull'immobile ( ALLEGATO 4.7 a).

Nella giornata del 03/08/2018 l'impiegata comunicava verbalmente al CTU che il fascicolo contenente la pratica non era presente al momento negli archivi.

Formale comunicazione dell'indisponibilità del fascicolo, così come riferito al sottoscritto dall'impiegata, sarebbe potuta essere rilasciata solo a seguito di una richiesta di copia dell'agibilità, che il sottoscritto provvedeva quindi a presentare (ALLEGATO 4.7 b, ALLEGATO 4.7 c). La stessa impiegata, su richiesta del ctu, provvedeva inoltre ad interrogare il sistema di protocollo informatico degli uffici del Settore Urbanistica, dal quale non risultava esserci alcuna traccia di richieste da parte dell'attuale proprietaria di concessioni edilizie e o titoli autorizzativi.

A tal ragione le difformità riscontrate nel sub 25 ( il locale individuato come ripostiglio è stato adibito a bagno e viceversa; lo stesso bagno risulta ampliato per consentire il posizionamento di un box doccia; Il corridoio perde la sua conformazione iniziale, data la realizzazione di due armadi a muro e l'inserimento di una porta divisoria) per come per altro precedentemente evidenziato e descritto, sono da ritenersi realizzati in difformità e ciò quindi ne determina che l'immobile sia privo di agibilità valida, anche se gli stessi interventi non possono ritenersi comunque variazioni essenziali, essendo tali solo "quelli che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative" (DPr 380/2001 art 32).

In tutti i casi, anche qualora l'agibilità fosse presente, risulta necessario procedere all'aggiornamento del certificato anche a seguito di una semplice CILA., infatti il DPR 380/01 indica che questo andrebbe fatto ogni qualvolta si mutino le "condizioni di salubrità, sicurezza, risparmio energetico" in un edificio. Si sottolinea che in relazione all'intero fabbricato è stata presentata una domanda di agibilità ma alla quale però non è associata alcuna data di rilascio, e che non è stato possibile consultarla per momentanea indisponibilità preso gli archivi (ALLEGATO 4.7)

Per sanare tale illecito bisogna procedere, quindi (così come peraltro precedentemente osservato e descritto) attraverso una procedura in SCIA in sanatoria, procedura che necessita sia di tempi tecnici necessari all'espletamento della stessa sia al versamento delle sanzioni amministrative e delle imposte di bollo, e successiva richiesta di agibilità.

Per quanto riguarda il sub 32 invece, anch'esso difforme, rispetto a quanto indicato nel titolo di proprietà, si dovrà procedere alla ricostituzione della forma originale (cioè spostamento delle pareti divisorie nella posizione iniziale), poiché lo stesso si sviluppa su porzioni di fabbricato non di proprietà, ovvero in alternativa, procedere con l'acquisto della porzione di sub confinanti, l'avvio di una scia in sanatoria (poiché i lavori risultano già effettuati), la soppressione dei sub 6 e 32 e la costituzione di un nuovo sub.

Dalle verifiche e dalle ricerche eseguite, allo stato si osserva dunque una difformità tra lo stato di fatto e quanto presentato al catasto (planimetrie presentate al Catasto il 24/08/2005) non essendo stato possibile per i motivi sopra esposti verificare tale difformità anche presso l'Ufficio urbanistica attraverso la presa visione del Progetto munito di visto.

L'immobile dunque allo stato, risulta quindi presuntivamente (valutati i tempi di presentazione dei vari atti ad oggi a disposizione del ctu) essere non conforme alle autorizzazioni ed alla concessione edilizia n° 136 rilasciata dal Comune di Reggio Calabria in data 06/05/2002, e rinnovo n° 257 dell'11 ottobre 2005.

- *Difformità urbanistico-edilizie: si*
- *Difformità autorizzazioni o concessioni amministrative: No*

Ovviamente anche in questo caso sarà il Giudice a valutare la procedura da seguire per sanare la difformità evidenziata dal ctu (rimanendo lo stesso a disposizione qualora lo si ritenga necessario).

*7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati; 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 redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*

I due immobili non possono essere divisi in lotti e per tale motivo devono essere venduti solo ed esclusivamente come lotti unici.

*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 redazione 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 anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. ,*

dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile non è pignorato pro quota

*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;*

Una volta acquisiti il titolo di proprietà (ALLEGATO 4.10) e il procedimento di separazione dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX(ALLEGATO 4.11) si desume che l'immobile è abitato dal proprietario, Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX e dai figli. L'immobile risulta acquisito con ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in Atti dal 12/07/2006 Repertorio n. 103992 Rogante: Poggio Fausto Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 9761.1/2006); dunque, il titolo legittimante il possesso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Non risultano inoltre essere in corso contratti di locazione. (ALLEGATO. 4.9a ALLEGATO. 4.9b)

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

L'immobile è occupato da coniuge separato. L'omologazione della richiesta di separazione consensuale dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX, attesta l'assegnazione dell'abitazione coniugale, acquistata in regime di separazione dalla signora XXXXXXXXXX, che e' rimasta in uso esclusivo alla stessa e ai figli. (ALLEGATO 4.11)

*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 (segnando 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 civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Così come riportato sul Certificato di esistenza dei vincoli inibitori, non vi è presenza di alcun tipo di vincolo sull'immobile pignorato salvo il vincolo Paesaggistico-ambientale, sismico e aeroportuale, non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali o usi civili

Paesaggistico-ambientale: Si  
Sismico: Si  
Storico artistico: No  
Archeologico: No  
Idrogeologico forestale: No

Parco Aspromonte: No  
Rispetto cimiteriale: No  
Rispetto impianti tecnologici: No  
Rispetto ferroviario: No  
Demanio Marittimo: No  
Rispetto stradale: No  
Demanio militare: No  
Aeroportuale: Si  
L.353/00: No  
Pai: No

Vincoli o oneri di natura condominiale: tasse condominiale a carico dell'acquirente pari a € 110 a bimestre  
Diritti demaniali o usi civili: No

*12) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non ancora scaduto; eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori dalla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non vi sono spese fisse di gestione e né tanto meno ad oggi vi sono in preventivo eventuali spese di gestione o manutenzione del condominio del quale il sottoscritto sia venuto a conoscenza, salvo le tasse condominiali, pari a 110 euro, a carico dell'attuale proprietario così come riportato nel atto di separazione (ALLEGATO 4.11) e tabelle millesimali (ALLEGATO 4.17)

*13) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche dei valori attribuiti 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 all'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato*

Diversi sono i criteri di stima per gli immobili, ma ad oggi, vista la variazione del valore dei beni a seguito della crisi del settore immobiliare, il sottoscritto ha ritenuto più equo effettuare una stima dell'immobile avvalendosi prioritariamente delle stime effettive e dei valori di mercato reali attuali, più attendibili rispetto ai classici criteri di stima utilizzabili.

Nella città di Reggio di Calabria sono al momento presenti 2.718 annunci di appartamenti in vendita che rappresentano più della metà degli annunci di questa tipologia in tutta la città metropolitana.

Mediamente in tutta la città il prezzo richiesto per un appartamento in vendita, è pari a 950 €/m<sup>2</sup> e quindi in linea con il prezzo medio a livello regionale.

Con questi valori, Reggio di Calabria è la città italiana tra quelle con una popolazione compresa tra 100.000 e 500.000 abitanti, con i prezzi più bassi. Peraltro, secondo i dati ufficiali dell' OMI, i prezzi per un appartamento in vendita nella città di Reggio Calabria sono compresi tra 400 €/m<sup>2</sup> e 2.200 €/m<sup>2</sup> e, nello specifico, per la zona di Gallina sono compresi tra 640 €/m<sup>2</sup> e 850 €/m<sup>2</sup> (ALLEGATO 4.15)

Da ricerche e indagini effettuate si osserva altresì che in zona Gallina sono presenti circa cento annunci di vendita con quotazione media (valori di mercato) pari ad oggi a 800 €/m<sup>2</sup> (anche se tale valore è in continuo aggiornamento).

Bisogna anche osservare che negli ultimi 6 mesi i prezzi medi in tutta la città per appartamenti in vendita sono in debole diminuzione (ad oggi -1,75%).

Nello specifico, l'immobile, facente parte di un fabbricato abbastanza recente, si presenta in ottimo stato di conservazione e possiede talune caratteristiche (interne ed esterne) atte a valorizzare il bene rispetto ai valori di mercato attuali per appartamenti con caratteristiche simili, situati nelle zone adiacenti (ascensore, esposizione, infissi con vetrocamera dotati di persiana esterna, e porte interne in legno).

Il sottoscritto, dunque, tenendo presente tali stime (valori di mercato) ed adattandole alle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, ritiene che una stima attendibile e realistica (valutate le caratteristiche complessive del bene) del valore odierno dell'immobile oggetto di causa (sub 25) sia di 1050 euro / mq per un totale di 189.000 € (180 mq x 1050,00 €/m<sup>2</sup>).

Analogamente in relazione al canone di locazione, una stima attendibile e realistica (valutate le caratteristiche complessive del bene) risulta essere pari a 3,50 €/mq x mese (peraltro coincidente con il valore massimo indicato nelle tabelle OMI) per un totale di 630 €/mese (180 mq x 3,5 €/mq x mese)

Per quanto riguarda il sub 32, trattandosi di box di pertinenza dell'appartamento si è ritenuto congruo prendere in considerazione il valore massimo di mercato proposto nelle tabelle OMI (ALLEGATO 4.15) pari a 510€/m<sup>2</sup> per la vendita e 2,7 €/mq x mese per la locazione. Conseguentemente, se si dovesse fare una stima allo stato di fatto, senza tener conto delle difformità e dell'assenza di titolo di proprietà per la parte costruita sul sub 6, si otterrebbe un valore di circa 13.668 € (26,8 mq x 510€/m<sup>2</sup>) per la vendita e di 72,36 €/mese (26,8 mq x 2,7 €/mq x mese) per la locazione e nel caso di ripristino dello stato dei luoghi di 6.120 € (12 mq x 510€/m<sup>2</sup>) per la vendita e di 32,4 €/mese (12 mq x 2,7 €/mq x mese) per la locazione.

Il totale dei due immobili risulta dunque pari a circa 202.668 € per la vendita e di 700 € mese per l'affitto. Tale somma inoltre è molto vicina al prezzo indicato anche da uno dei proprietari di un sub del terzo piano dello stesso fabbricato, che ha messo in vendita il proprio appartamento per 200.000 €.

Tuttavia bisogna tener conto delle spese necessarie a sanare la difformità urbanistiche stimabili in circa 8.000 € (spese tecniche, sanzioni amministrative, imposte di bollo, lavori necessari), ottenendo così un valore finale di circa 195.000 euro.

Si precisa che, per come sopra evidenziato, il valore di mercato ottenuto non è scaturito esclusivamente dai valori delle tabelle OMI (comunque allegati alla presente – ALLEGATO 4.15) e comunque reperibili sul sito internet dell'Agenzia del Territorio.

E' stata infatti eseguita un'indagine di mercato dettagliata, necessaria alla valutazione dell'immobile in

oggetto, che è stata articolata tramite la ricerca di appartamenti con caratteristiche simili, in vendita nelle vicinanze, e tramite le quotazioni immobiliari presenti nella stessa zona (ALLEGATO 4.16) (assicurandosi di valutare quelli con caratteristiche simili a quello oggetto di indagine e di adattare i prezzi applicati ai rimanenti immobili) tenendo opportunamente conto della metratura dello stato di conservazione del bene, della presenza di servizi e accessori

Per quanto riguarda le spese condominiali la signora XXXXXXXXXXXXXi ha dichiarato di essere in regola con i pagamenti.

In relazione poi a quanto richiesto dal GI

*“...Alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);  
Alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia 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, nonche' tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita”*

Si allegano:

Documentazione fotografica (ALLEGATO 2)

Planimetria del bene (ALLEGATI 4.5a, 4.5b , 4.5c, 4.5d)

Visura catastale attuale (ALLEGATI 4.3a, 4.3b)

Copia della concessione edilizia (Si allega la risposta dell'Ufficio Urbanistica alla richiesta del ctu ALLEGATI 4.7a, 4.7b, 4.7c, 4.7d, 4.7e)

Copia del contratto di locazione o titolo legittimante la detenzione del bene (ALLEGATO 4.10)

Copia del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte (ALLEGATO 1)

Attestato di prestazione energetica (ALLEGATO 4.8a, 4.8b)

Il sottoscritto c.t.u. ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 17 pagine dattiloscritte, del frontespizio, e di n° 4 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto.

Si tiene a disposizione del Giudice per eventuali approfondimenti.

Reggio Calabria, 3.9.2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Vincenzo BARRILE