



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 131/2017 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Tiziana Drago

a favore di: Capital Mortgage S.p.A.

contro:



RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI CHIARIMENTI

VALENZISE MIC
2018/09/27 09:35:30
DOTT. AGRONOMO MICHELE VALENZISE
C.A.P. SEZ. A
0-COM/1
2.5.4.11-CRY/1 Dott Agr
DOTT. AGRONOMO
MICHELE ROCCO
RSA/2048/5835E

II C.T.U.

Dott. Agronomo Michele Valenzise

1. PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U., dott. Agronomo Michele Valenzise, iscritto con il n. 448 all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Reggio Calabria e con il n. 129 all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (Area Civile) del Tribunale di Reggio Calabria – Categoria Agronomi, in merito all'Esecuzione Immobiliare 131/2017 è stato nominato Ausiliario del Giudice con l'incarico di dare risposta ai quesiti estimativi di prassi formulati per la descrizione e la valutazione degli immobili pignorati.

A seguito dell'istanza di sospensione della vendita depositata in data 20/09/2018 dalla debitrice esecutata, il G.E. Dr.ssa Tiziana Drago, con provvedimento del 21/09/2018, manda al C.T.U. affinché specifichi il valore della nuda proprietà e quello del diritto di usufrutto.

2. RISPOSTA AL QUESITO

I criteri per il calcolo dell'usufrutto sono dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, con applicazione dei coefficienti indicati in tabella allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro. Con Decreto del 20 dicembre 2017 (in Gazz. Uff., 28 dicembre 2017, n. 301) il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha adeguato i coefficienti per il calcolo dei diritti di usufrutto - vita e delle rendite o pensioni in materia a seguito della modifica del tasso d'interesse legale allo 0,3% a partire dal 1° gennaio 2018.

In accordo con la suddetta normativa, il valore dell'usufrutto vitalizio è così determinato:

- moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse (determinando un valore assimilare ad una rendita annuale);
- moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al DPR 131/1986 in modo raggiungerlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto.

Si riportano di seguito i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse dello 0,3 per cento.



TABELLA 1 - Coefficiente di riduzione per usufrutto e nuda proprietà	
Proporzioni di riduzione per la determinazione del valore di usufrutto basate sulla media aritmetica delle età del beneficiario usufruttuario e della nuda proprietà	
Età Usufruttuario	Coefficiente
da 0 a 20	317,50
da 21 a 30	300,00
da 31 a 40	282,50
da 41 a 45	265,00
da 46 a 50	247,50
da 51 a 53	230,00
da 54 a 56	212,50
da 57 a 60	195,00
da 61 a 63	177,50
da 64 a 66	160,00
da 67 a 69	142,50
da 70 a 72	125,00
da 73 a 75	107,50
da 76 a 78	90,00
da 79 a 82	72,50
da 83 a 86	55,00
da 87 a 92	37,50
da 93 a 99	20,00

Si è proceduto successivamente a calcolare il valore della nuda proprietà per differenza algebrica tra il valore della piena proprietà e il valore di usufrutto.

TABELLA 2 - Calcolo del valore di usufrutto e nuda proprietà						
Beni	Valore della piena proprietà	Interesse legale	Età del beneficiario	Coefficiente per la determinazione del valore di usufrutto, art. 1470 c.c.	Valore di usufrutto	Valore della nuda proprietà
1	89.841,46 €	0,30	57-60	195,00	52.557,25 €	37.284,21 €
2	47.200,68 €	0,30	57-60	195,00	27.612,40 €	19.588,28 €
Totale beni pignorati	137.042,14 €				80.169,65 €	56.872,49 €

In conclusione, in risposta al quesito posto dal giudice e ad integrazione della perizia di stima, premesso che il pignoramento ha ad oggetto l'intera proprietà del bene e in particolare:

- in testa a [REDACTED]
per l'intero diritto di nuda proprietà dell'immobile;
- in testa [REDACTED] il
[REDACTED] per il diritto di usufrutto dell'immobile per 1/2 in regime di comunione dei beni con
[REDACTED];
- in testa a [REDACTED], [REDACTED]
per il diritto di usufrutto dell'immobile per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]

si afferma quanto segue:

LOTTO 1

- il valore della nuda proprietà, del lotto 1, in testa a [REDACTED] è di € 37.284,20;
- il valore di usufrutto per 1/2, del lotto 1, in testa a [REDACTED] di € 26.278,63;
- il valore di usufrutto per 1/2, del lotto 1, in testa a [REDACTED] è di € 26.278,63;

LOTTO 2

- il valore della nuda proprietà, del lotto 2, in testa a [REDACTED] è di € 19.588,28;
- il valore di usufrutto per 1/2, del lotto 2, in testa a [REDACTED] di € 13.806,20;
- il valore di usufrutto per 1/2, del lotto 2, in testa a [REDACTED] è di € 13.806,20;

INTERO IMMOBILE PIGNORATO

- il valore della nuda proprietà, per quanto riguarda l'intero immobile pignorato, in testa a [REDACTED]
[REDACTED] è di € 56.872,48;
- il valore di usufrutto per 1/2, per quanto riguarda l'intero immobile pignorato, in testa [REDACTED]
[REDACTED] è di € 40.084,83;
- il valore di usufrutto per 1/2, per quanto riguarda l'intero immobile pignorato, in testa a
[REDACTED] è di € 40.084,83.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto consulente tecnico tanto riferisce.

Reggio Calabria, 27/09/2018

Il C.T.U.

Dott. Agronomo MICHELE VALENZISE

Ist. n. 9 dep. 22/06/2018



STUDIO TECNICO AGRONOMICO VALENZISE
Dott. Agronomo Michele Valenzise



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 131/2017 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Tiziana Drago

a favore di: Capital Mortgage S.p.A.

contro:



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Il C.T.U.

Dott. Agronomo Michele Valenzise

VALENZISE MIC



INDICE

1. PREMESSA	4
2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO	7
3. GENERALITA' DELL'ESECUTATO	7
4. QUESITO 1 - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTALE.....	8
4.1. Verifica della completezza documentale.....	8
4.2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	8
4.3. Ulteriore documentazione allegata ai sensi dell'art 567, co. 2 c.p.c.....	9
5. QUESITI 7, 8 - SUDDIVISIONE IN LOTTI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	10
6. QUESITO 2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	10
6.1. Ubicazione degli immobili pignorati	10
6.1.1. <i>Accessibilità alla proprietà</i>	13
6.1.2. <i>Caratteristiche strutturali dell'immobile</i>	14
6.2. Lotto 1.....	16
6.2.1. <i>Descrizione delle unità immobiliari pignorate</i>	16
6.2.2. <i>Caratteristiche dimensionali</i>	16
6.2.3. <i>Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni</i>	18
6.2.4. <i>Caratteristiche funzionali e finiture</i>	18
6.2.5. <i>Impianti</i>	19
6.2.6. <i>Attestato di Prestazione Energetica (APE)</i>	19
6.3. Lotto 2.....	19
6.3.1. <i>Descrizione delle unità immobiliari pignorate</i>	19
6.3.2. <i>Caratteristiche dimensionali</i>	20
6.3.3. <i>Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni</i>	22
6.3.4. <i>Caratteristiche funzionali e finiture</i>	22
6.3.5. <i>Impianti</i>	22
6.3.6. <i>Attestato di Prestazione Energetica (APE)</i>	22
6.4. <i>Caratteristiche della zona</i>	23
7. QUESITO 3 - CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO ALLO STATO DI FATTO	24



8.	QUESITO 4 - AGGIORNAMENTI CATASTALI	24
9.	QUESITO 5 - PREVISIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE.....	24
10.	QUESITO 6 - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA.....	25
11.	QUESITI 9, 10 - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	27
12.	QUESITO 11 - SUSSISTENZA DI VINCOLI, ONERI E FORMALITA' GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	27
13.	QUESITO 12 - SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI ..	27
14.	QUESITO 13 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	28
14.1.	Valutazione del Lotto 1.....	30
14.2.	Valutazione del Lotto 2.....	31
15.	CONCLUSIONI	32



I. PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dott. Agronomo Michele Valenzise, iscritto con il n. 448 all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Reggio Calabria e con il n. 129 all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (Area Civile) del Tribunale di Reggio Calabria – Categoria Agronomi, in merito all'Esecuzione Immobiliare 131/2017 è stato nominato Ausiliario del Giudice con l'incarico di dare risposta ai quesiti estimativi di prassi formulati per la descrizione e la valutazione degli immobili pignorati.

In particolare al perito sono stati posti i seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile



rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; accerti, altresì, la **proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;**

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, 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 di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a



carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il **canone di locazione** potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato.

CONCLUSIONI

L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione e la complessità dei quesiti posti, si è svolto in diverse fasi comprendenti, tra l'altro, lo studio degli atti di causa, il controllo della documentazione ipocatastale, l'esatta individuazione dei beni esecutati, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti del caso presso gli uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di Reggio Calabria Ufficio Urbanistica, Catasto, Agenzia delle Entrate) e l'indagine sul mercato immobiliare nella zona in cui ricadono i beni pignorati.

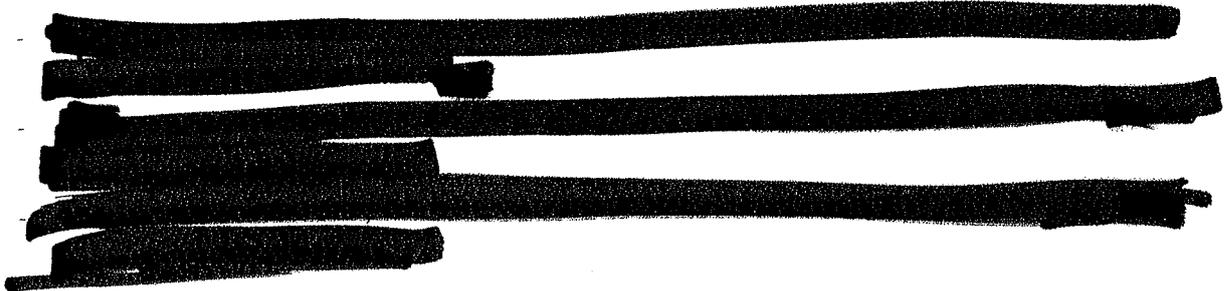
La valutazione è stata effettuata sulla base di un'indagine sul mercato immobiliare del Comune di Reggio Calabria con particolare riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive, similari all'immobile oggetto di stima.



2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Al fine di espletare il mandato del Giudice, mediante avviso spedito mezzo raccomandata AR, è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali in data giovedì 5 aprile 2018. In tale giorno è stata effettuata una prima ricognizione degli immobili siti nel Comune di Reggio Calabria in presenza, del mio collaboratore dott. agr. Francesco Battaglia e del custode giudiziario avv. Gianluca Mallardo; si segnala che nell'occasione non è stato possibile accedere ai locali pignorati in quanto gli esecutati non si sono presentati. È stato quindi effettuato un secondo sopralluogo in data venerdì 13 aprile 2018, in presenza dello scrivente, del mio collaboratore arch. Gianfranco Salemi Scarcella e del custode giudiziario avv. Gianluca Mallardo; anche in questo caso non è stato possibile accedere ai locali a causa dell'assenza della parte esecutata. È stato quindi programmato un terzo sopralluogo in data mercoledì 2 maggio 2018, in presenza dello scrivente, del mio collaboratore arch. Gianfranco Salemi Scarcella e del custode giudiziario avv. Gianluca Mallardo. Per la parte esecutata, hanno partecipato alle operazioni di sopralluogo la  come meglio identificate nel verbale di sopralluogo allegato al presente elaborato. Si è quindi proceduto all'accertamento degli immobili posti ai piani terra e primo e dalla corte di pertinenza, identificati catastalmente alla sezione urbana PEL foglio n. 5, particella n. 236 sub n. 3 categoria C/2 e sub n. 11 categoria A/3. Una volta effettuato l'accesso ai locali pignorati si è constatato, così come confermato dagli esecutati, che questi non risultano attualmente occupati. In fase di ispezione sono stati effettuati gli opportuni rilievi metrici e fotografici.

3. GENERALITA' DELL'ESECUTATO





4. QUESITO I - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTALE

4.1. Verifica della completezza documentale

Allo scopo di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., si evidenzia che in atti è presente il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto in data 11/01/2018 dal dott. Andrea Zuccarello Marcolini, notaio in Messina, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nonché la presenza di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 05/01/2018.

4.2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

1. Iscrizione n. 24660/5485 del 20/11/2006 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. Rep. 4758/2837 in Notar Putorti Giovanni del 17/11/2016.

A favore:

- Mutuo di euro 195.000,00, durata 30 anni, ipoteca di euro 390.000,00 – gravante sugli immobili in oggetto.

2. Iscrizione n. 23255/2745 del 27/11/2008 in

ipotecario eletto in Corso Italia 177 Arezzo (AR).

Debito di euro 20.870,39 – Ipoteca di euro 41.740,78 sugli immobili in oggetto.

3. Iscrizione n. 7422/957 del 07/05/2009 in

A favore:

ipotecario eletto in Vico Vitetta 26 Reggio Calabria (RC).

Debito di euro 33.115,36 – Ipoteca di euro 66.230,72 gravante sull'immobile fg. 5 part. 236 sub 11.



4. **Iscrizione n. 9252/1879 del 12/05/2010** ipoteca giudiziale derivante da ipoteca legale ruolo esattoriale n. 3302/94 del 20/04/2010.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Dati: [REDACTED] - Ipoteca di euro 157.000,00 - [REDACTED] immobili in oggetto

5. **Iscrizione n. 5704/515 del 07/04/2015** ipoteca giudiziale derivante da ipoteca legale ruolo esattoriale n. 1409/9415 del 03/04/2015.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Dati: [REDACTED] - Ipoteca di euro 100.000,00 - [REDACTED] immobili in oggetto

6. **Trascrizione n. 278/253 del 05/01/2018** nascente da pignoramento n 2385 del 11/10/2017 - Tribunale di Reggio Calabria (RC).

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

4.3. **Ulteriore documentazione allegata ai sensi dell'art 567, co. 2 c.p.c.**

Al presente elaborato peritale, a completezza della documentazione prevista dall'art 567, co. 2 c.p.c., si allega:

- estratto del catasto e delle mappe censuarie;
- visure catastali;
- certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso.



5. QUESITI 7, 8 - SUDDIVISIONE IN LOTTI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al fine di determinare le più favorevoli condizioni di vendita, esaminata la tipologia del bene, si ritiene opportuno proporre la vendita dell'immobile staggito con la formazione di n. 2 lotti. Dato che, ad eccezione del deposito, identificato con il sub n. 3, l'intera proprietà [redacted] era contraddistinta al catasto con un unico sub che racchiudeva le due abitazioni, la corte, la strada privata e gli spazi accessori, è stato effettuato un aggiornamento catastale, al fine di permettere una univoca identificazione delle unità immobiliari e di rendere possibile la divisione in lotti.

- LOTTO 1: Abitazione (sub n. 13, ex sub n. 11) di n. 5 vani, m² 110, composta da ingresso-salotto, cucina, n. 2 camere e bagno + locale deposito (sub n. 3), m² 81 + magazzino sul retro (sub n. 14, ex sub n. 11), m² 14 + corte esterna (sub n. 12, ex sub n. 11), m² 315; i tre locali sono posti tutti al piano terra e sono adiacenti ma non comunicanti tra loro. **Superficie commerciale: m² 220.**
- LOTTO 2: Abitazione (sub n. 15, ex sub n. 11) di n. 4 vani, m² 114 di cui m² 92 coperti, composta da cucina-soggiorno, n. 2 camere, bagno e balcone, posta al primo piano, a cui si accede tramite scala esterna e ballatoio comun. **Superficie commerciale: m² 99.**

6. QUESITO 2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

6.1. Ubicazione degli immobili pignorati

Le unità immobiliari oggetto di causa fanno parte di un immobile a tre livelli fuori terra con sistema distributivo a ballatoio su cui si affacciano gli ingressi degli appartamenti. L'immobile si trova nel Comune di Reggio Calabria, località Pellaro, in via Mortara e si identifica catastalmente secondo quanto sotto riportato:

NEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA		
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA
PEL.	5	236



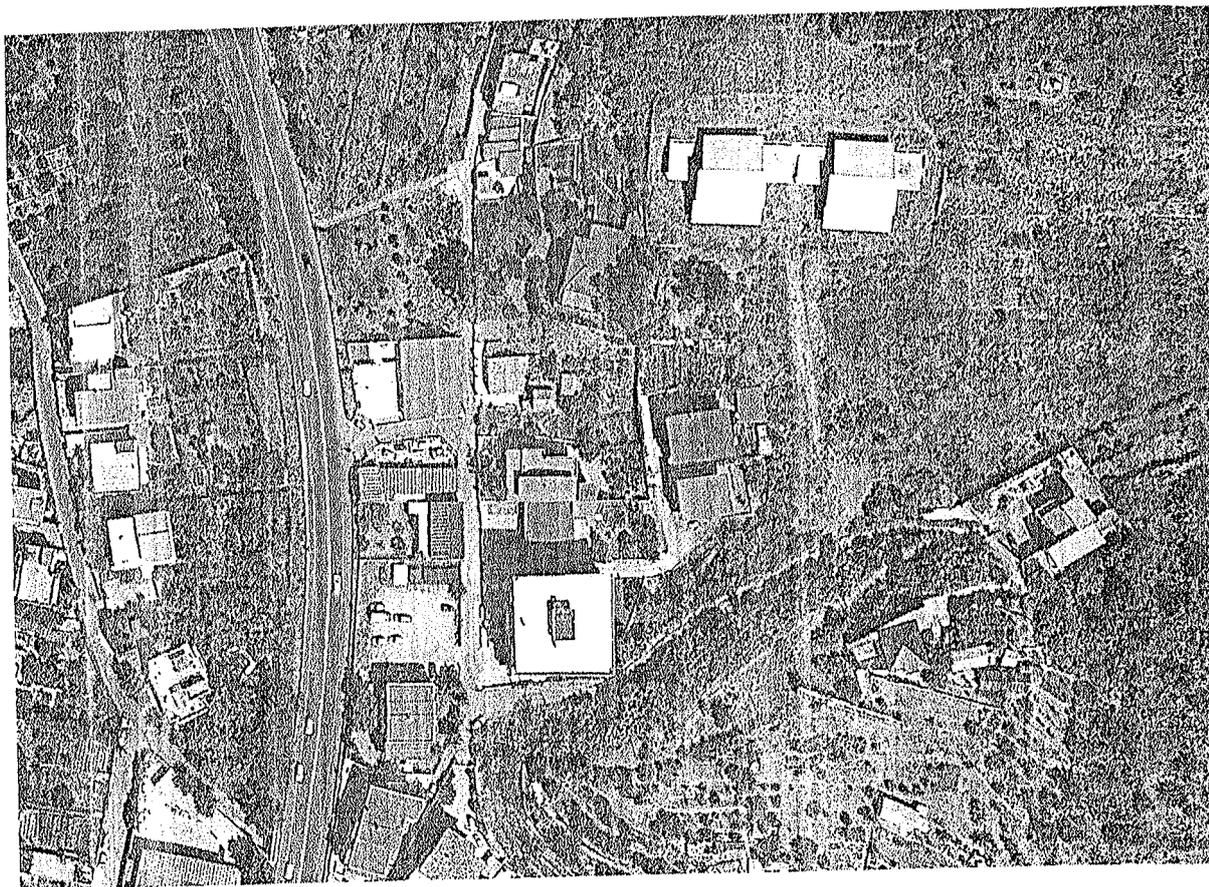


Figura 1 – Ortofoto con indicazione dell'immobile in cui ricadono le unità immobiliari staggite

L'immobile, la cui costruzione risale ai primi anni Settanta, consta di un unico corpo di fabbrica, isolato, con i quattro prospetti liberi, a destinazione d'uso residenziale con corte esterna di pertinenza. L'area esterna comprende un tratto di strada privata che conduce da via Mortara alla corte di pertinenza. Il fabbricato si presenta come un edificio a ballatoio, con tre livelli fuori terra collegati da una scala esterna. Al piano terra si trovano un deposito e una abitazione (entrambi pignorati) contraddistinti rispettivamente dai sub n. 3 e n. 13 (ex sub n. 11), al primo piano vi sono due abitazioni (di cui una pignorata, contraddistinta dal sub n. 15, ex sub n. 11) e al secondo piano si trova una abitazione con una veranda. Sul retro del fabbricato è stata riscontrata la presenza di un magazzino abusivo (sub n. 14, ex sub n. 11) che si è provveduto ad accatastare e le quali condizioni di sanabilità saranno in seguito descritte.

Fanno parte della presente procedura di esecuzione immobiliare (fig. 2):

- la strada di accesso al fabbricato su cui vige una servitù di passaggio in favore dei proprietari degli altri immobili (sub n. 12, ex sub n. 11);
- l'area verde confinante con via Mortara (sub n. 12, ex sub n. 11);
- la corte antistante e retrostante il piano terra (sub n. 12, ex sub n. 11);
- il deposito al piano terra (sub n. 3);
- l'abitazione al piano terra (sub n. 13, ex sub n. 11);



- il magazzino retrostante (sub n. 14, ex sub n. 11);
- l'abitazione al primo piano (sub n. 15, ex sub n. 11).

Costituiscono parti comuni, non pignorate, utilizzate per l'accesso agli immobili:

- le scale esterne (sub n. 9);
- il ballatoio del primo piano (sub n. 9).

Si evidenzia che sulla strada di accesso al fabbricato e sulla porzione di corte antistante la scala esterna (sub n. 12) è vigente una servitù di passaggio attiva e perpetua al fine di permettere l'accesso a terzi.

La particella n. 236 confina a nord con la particella n. 235, n. 40 e n. 44, a est con la particella n. 43, a sud con la particella n. 237 e a ovest con via Mortara.

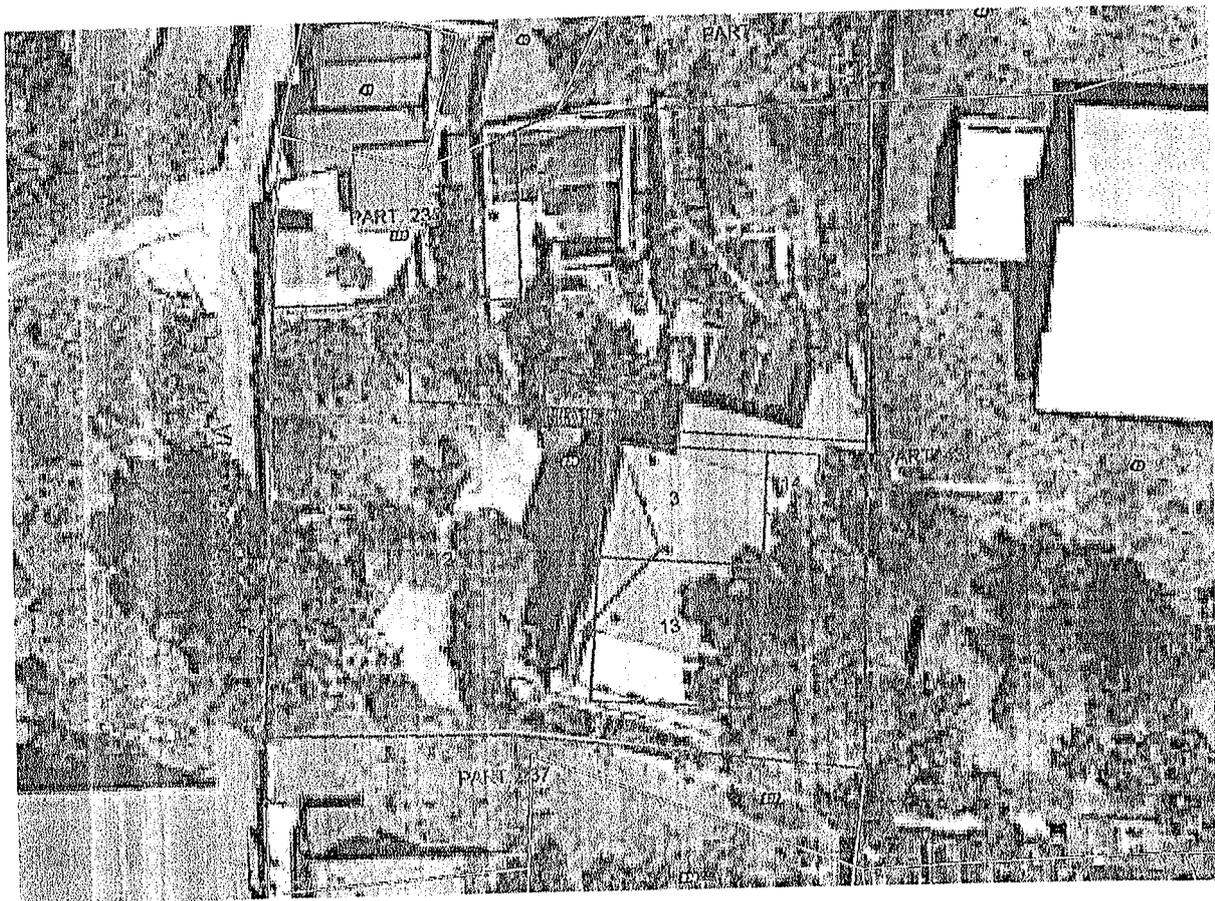


Figura 2 - Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofoto



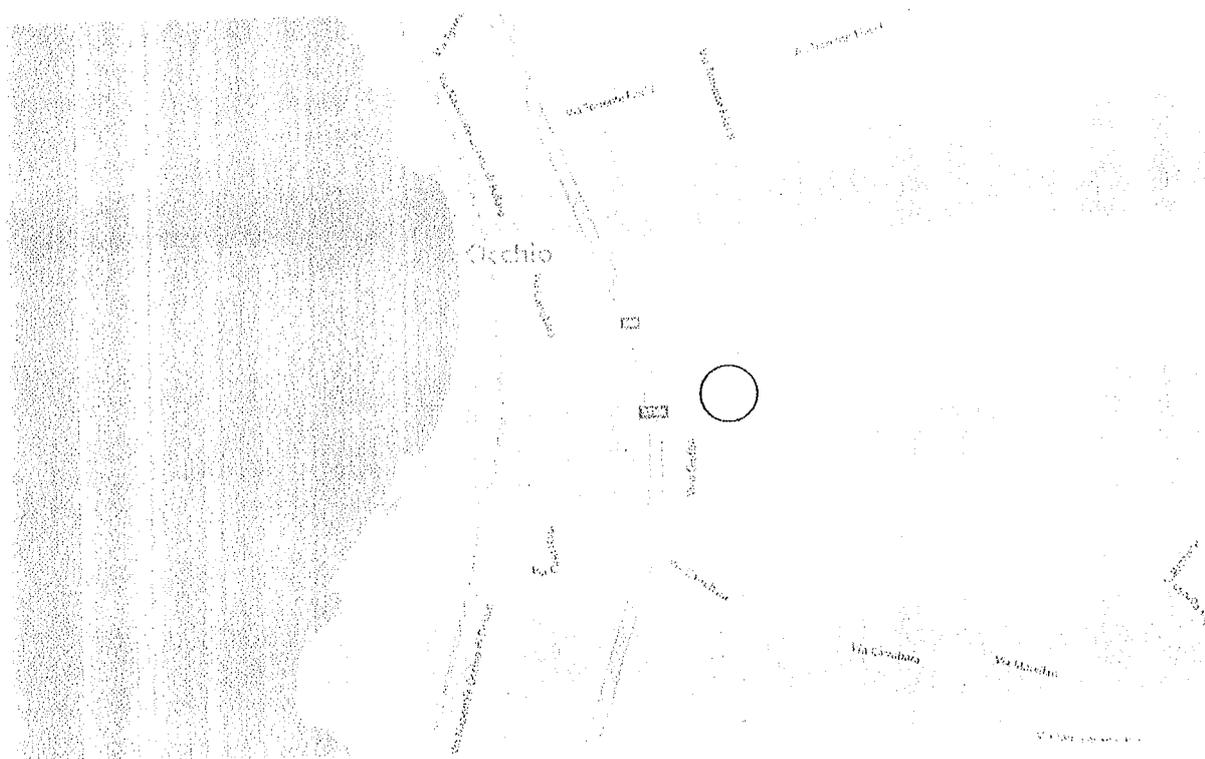


Figura 3 – Collocazione dell'immobile sul reticolo stradale

6.1.1. Accessibilità alla proprietà

L'immobile si trova in prossimità della strada statale 106 Jonica in località Pellaro, da cui si accede a via Mortara. L'ingresso alla proprietà è posto sul fronte ovest della particella, attraverso un tratto di strada privata, (foto 1) identificabile con parte del sub n. 12, che collega via Mortara alla corte del fabbricato. Non vi è alcun tipo di chiusura o cancello a protezione della proprietà privata, sicché vi è libero accesso sia alla corte esterna, sia ai ballatoi (foto 2). Gli ingressi al sub n. 3 e al sub n. 13 si trovano sulla corte esterna (foto n. 3), l'accesso al sub n. 15 avviene tramite il ballatoio del primo piano, attraverso la scalinata esterna (foto 4 e 5).





Figura 4 - Estratto di mappa catastale NCEU Reggio Calabria sez. Pellaro, foglio 5

6.1.2. *Caratteristiche strutturali dell'immobile*

Dal punto di vista costruttivo si evidenzia una struttura portante in cemento armato. Le travi sono realizzate con sistema misto acciaio-calcestruzzo con armatura metallica e tamponature in mattoni forati (foto 6). I solai sono realizzati in latero-cemento (foto 7). La muratura perimetrale, realizzata in mattoni forati presenta uno spessore di m 0,30 e i tramezzi interni sono realizzati in mattoni forati da m 0,10. La copertura è a falde con manto in tegole (foto 8).

Il fabbricato è rifinito con intonaco tinteggiato di colore bianco e con un rivestimento in pietra alla base (foto 9).



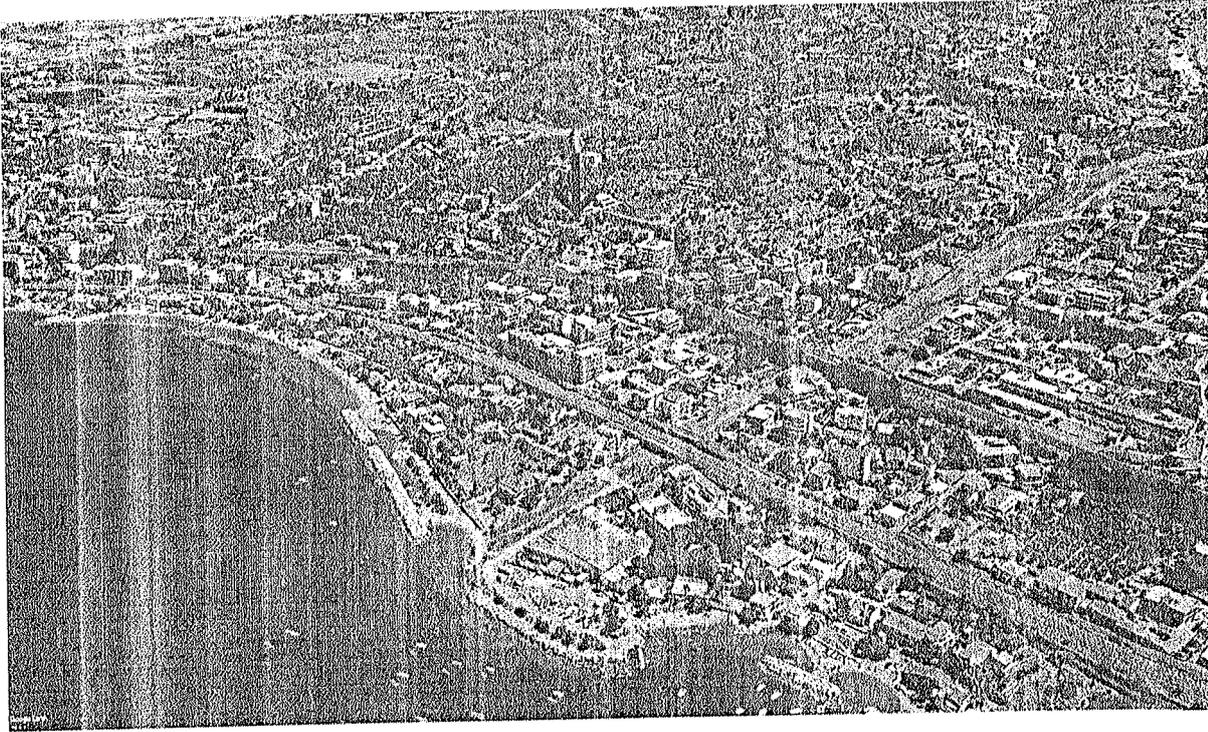


Figura 5 - Foto aerea da nord-est

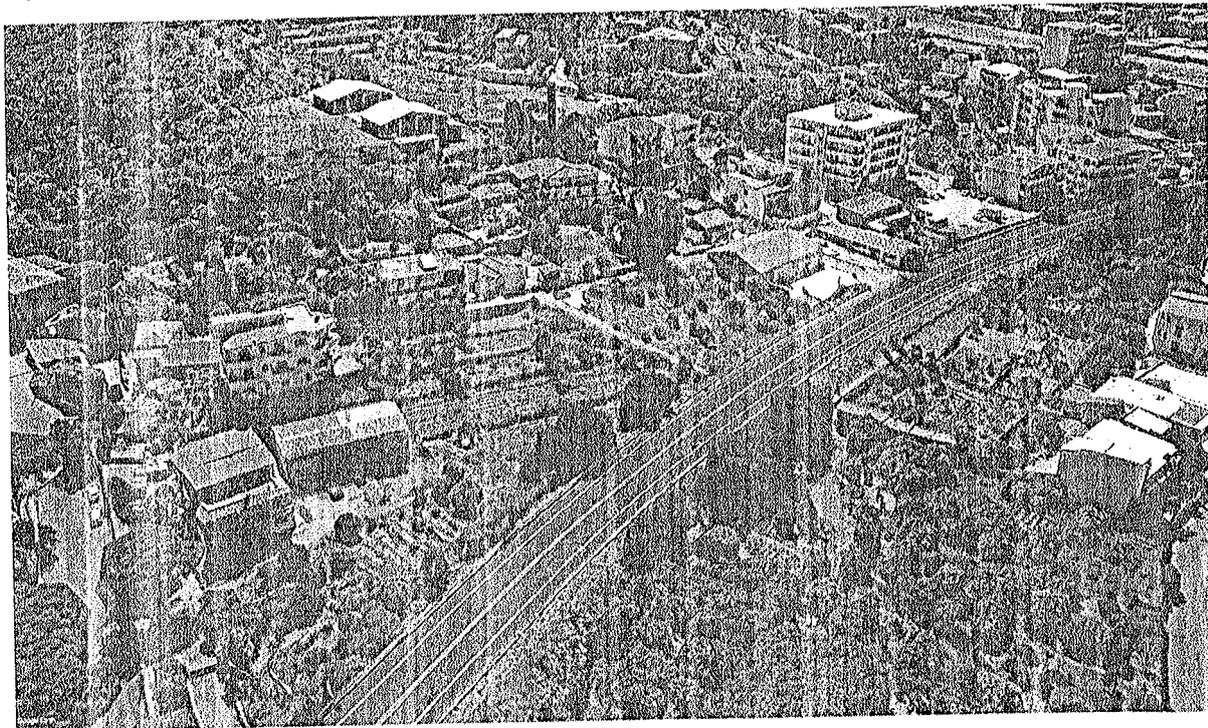


Figura 6 - Foto aerea da sud-ovest



6.2. Lotto 1

6.2.1. Descrizione delle unità immobiliari pignorate

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, come descritto in precedenza, sono parte di un immobile costituito da un corpo di fabbrica indipendente con corte esterna su tutti i lati. Esso presenta tre livelli fuori terra collegati da una scala esterna in muratura. In particolare il lotto 1 consta delle unità immobiliari al piano terra, l'abitazione, il deposito, il magazzino sul retro e l'area esterna di pertinenza.

Le unità immobiliari, censite al NCEU di Reggio Calabria, si identificano secondo quanto sotto riportato:

NOME COMUNE DI REGGIO CALABRIA - LOTTO 1						
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA CATASTALE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE
PEL	5	236	3	C/2	76 m ²	82 m ²
PEL	5	236	12	bene comune non censibile		
PEL	5	236	13	A/3	5 vani	109 m ²
PEL	5	236	14	C/2	11 m ²	14 m ²

Gli immobili, allo stato di fatto, non risultano occupati.

6.2.2. Caratteristiche dimensionali

Il lotto 1, che si sviluppa al piano terra dell'immobile, si compone di una abitazione di n. 5 vani, un deposito, un magazzino e una corte di pertinenza sui fronti sud, est e ovest. Fanno catastalmente parte della proprietà anche la strada di accesso sulla quale vige una servitù di passaggio permanente in favore degli altri proprietari dell'immobile, l'area libera confinante con via Mortara e l'aiuola adiacente la scala comune.

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici degli immobili.

RISERVOIO SUPERFICIE DI LOTTO 1 (mq/ha)				
SUB	TIPOLOGIA	SUPERFICIE LORDA m ²	SUPERFICIE NETTA m ²	SUPERFICIE COMMERCIALE m ²
3	deposito	81,00	73,00	81,00
13	abitazione	110,00	90,80	110,00
14	magazzino	14,00	11,50	14,00
12	corte, strada di accesso ed altre aree verdi	770,00	-	24,00
TOTALE		975,00	-	229,00



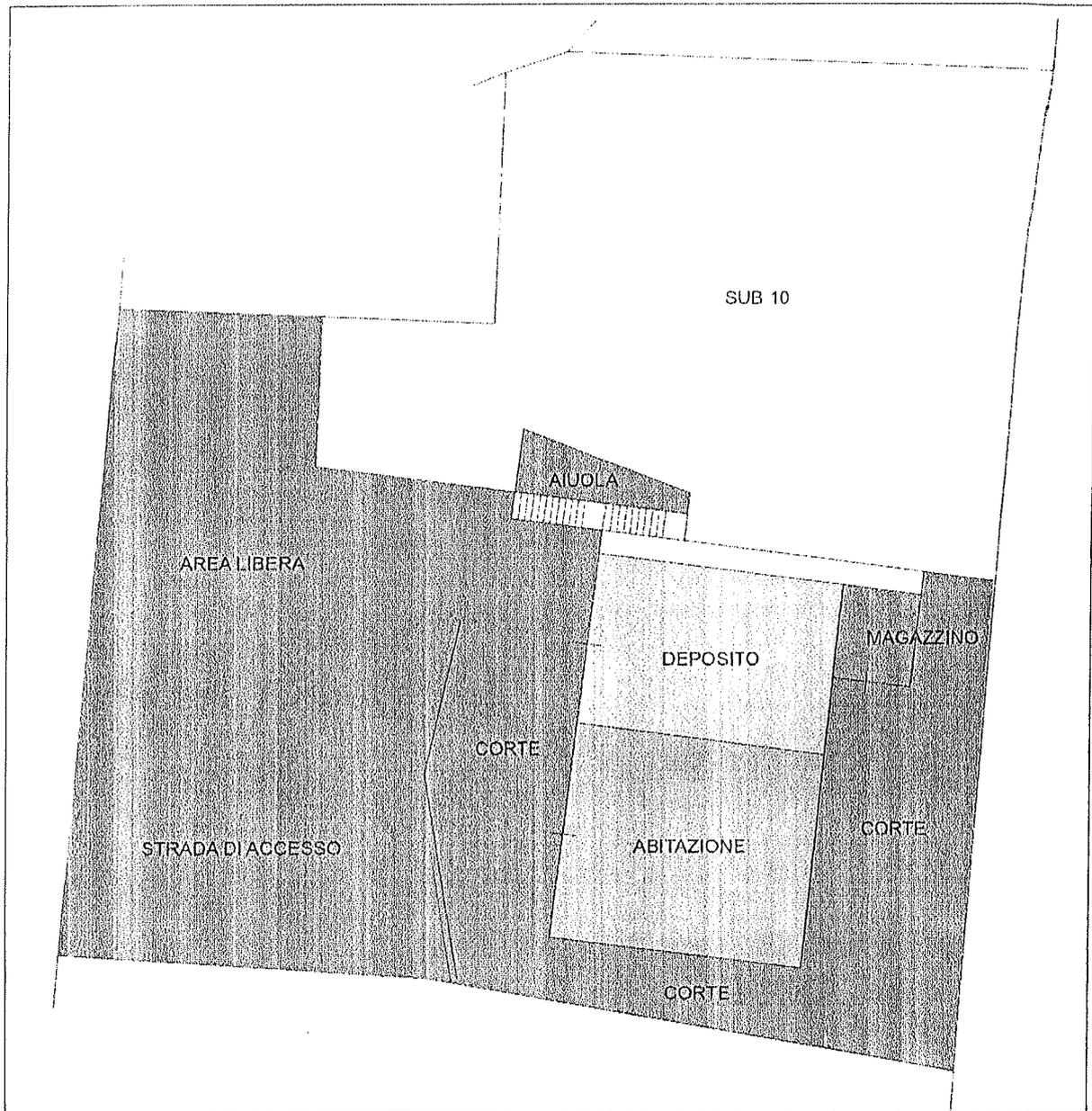


Figura 7 - Riepilogo delle superfici del Lotto 1

La superficie, come si evince dalla tabella e dalle planimetrie allegata si caratterizza per la presenza un'area esterna scoperta di m^2 770,00 formata dalla corte di pertinenza, dalla strada di accesso e da altre aree verdi. L'abitazione ha una superficie lorda di m^2 110,00 di cui 90,80 calpestabili, il deposito ha una superficie lorda di m^2 81,00 di cui m^2 73,00 calpestabili, il magazzino ha una superficie lorda di m^2 14,00 di cui m^2 11,50 calpestabili. La corte esterna è delimitata in parte da un muretto in cemento ma priva di cancello.



In particolare l'abitazione ha n. 5 vani, disposti su un unico piano, con ingresso posto sul fronte ovest che conduce ad un corridoio centrale ai cui due lati si snodano gli ambienti (foto 10); una zona giorno con n. 2 vani (foto 11 e 12) rivolti ad ovest, a cui seguono due camere doppie (foto 13 e 14) e un bagno (foto 15). Il corridoio è comunicante con la corte retrostante tramite una porta (foto 16).

RIPARTIZIONE SUPERFICIE ABITAZIONE AL PIANO TERRA - SUITE					
PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE CALPEST. m ²	MURATURE PERIMETRALI m ²	TRAMEZZI m ²	SUPERFICIE LORDA m ²
terra	salotto	16,00			
terra	cucina	15,30			
terra	camera	16,00			
terra	camera	23,70			
terra	bagno	7,10			
terra	spazi serventi	12,70			
terra			12,30		
terra				6,90	
terra					110,00
TOTALE		90,80	12,30	6,90	110,00

6.2.3. *Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni*

Come scritto in precedenza il lotto è accessibile attraverso una breve strada privata, compresa nella procedura di esecuzione, che collega l'immobile a via Mortara. Su tale strada, tuttavia vige una servitù di passaggio perpetua a favore dei proprietari delle altre unità immobiliari come riportato nell'atto di vendita repertorio n. 4757, raccolta n. 2836, redatto dal Notaio Giovanni Putorti in data 17/11/2006.

6.2.4. *Caratteristiche funzionali e finiture*

L'accesso alla proprietà è libero e privo di cancelli di chiusura. Sulla corte di pertinenza si affacciano gli ingressi del deposito, dell'abitazione e del magazzino. Il deposito è accessibile tramite una porta basculante in alluminio larga m 3,30 con ingresso pedonale (foto 17); esso consiste in due vani comunicanti, con un ambiente di m 10,53 x 5,28 (foto 18) diviso tramite un tramezzo da un vano stretto e profondo di dimensioni m 10,53 x 1,73 (foto 19). Le pareti del vano principale e il soffitto sono rifiniti con intonaco grossolano, invece quelle del vano adiacente non sono rifinite, il pavimento è rivestito in pietra irregolare semilevigata di colore prevalentemente chiaro (foto 20). È presente l'illuminazione con due punti luce a soffitto, collegati alla rete elettrica (foto 21). Sul fronte ovest si ha una piccola finestra con telaio in legno (foto 22), mentre sul fronte est è presente una porta in legno a doppio battente permette l'accesso alla corte retrostante. Si segnala la presenza di un camino in muratura (foto 23).



L'ingresso all'abitazione si trova sul fronte ovest, accanto a quello del deposito. L'accesso avviene attraverso due gradini che conducono alla porta in legno a doppio battente. L'ingresso conduce alla zona giorno formata da 2 stanze, di cui un vano open space, utilizzabile come cucina, di m² 15,30 (foto 11) e un salotto di m² 16,00 (foto 12). Proseguendo si trovano due camere da m² 23,70 (foto 13) e m² 16,00 (foto 14), infine il bagno di m² 7,10 (foto 15). Pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco civile tintecciato di colore bianco, pavimentazione e battiscopa del salotto e della cucina sono in legno laminato, quelli delle altre due camere sono in conglomerato di marmo, quelli del bagno sono in gres porcellanato. Tutti i vani sono illuminati e ventilati naturalmente tramite almeno una finestra. Gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo, gli infissi interni, ove presenti, sono in legno.

Sul retro della proprietà si trova un magazzino utilizzato come ricovero per attrezzi. La struttura in muratura con copertura a falda è fatiscente, non rifinita e vi si accede tramite una porta in legno (foto 24). Il magazzino risulta abusivo dato che in fase di richiesta di sanatoria non è stato inserito nella pratica. Si è provveduto ad accatastarlo e si indicherà successivamente la procedura e i costi per una possibile sanatoria. La corte esterna non è pavimentata, ad eccezione del tratto che conduce agli ingressi del deposito e della residenza con pietrame e cemento (foto 25) ed è illuminata tramite punti luce su pali bassi (foto 26).

6.2.5. Impianti

L'illuminazione sia del deposito che dell'abitazione è a soffitto (foto 27 e 28); in quest'ultima non è ovunque presente anche se sono state riscontrate le apposite predisposizioni.

Per quanto riguarda gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico sono sottotraccia.

Non sono presenti impianti di riscaldamento e di raffrescamento, né impianti per la produzione di acqua calda sanitaria (foto 29).

6.2.6. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'immobile attualmente non dispone di Attestato di Prestazione Energetica. Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.Lsg 192/05, il quale prescrive che *"nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata"*, è stato necessario redigere un Certificato di Prestazione Energetica (APE) in data 25/05/2018. Dai dati si attesta l'appartenenza dell'edificio alla CLASSE ENERGETICA G, con una prestazione EP_{gl,nren} di 137,68 kWh/m² anno.

6.3. Lotto 2

6.3.1. Descrizione delle unità immobiliari pignorate

Il lotto 2 si identifica con l'abitazione ubicata al primo piano, servita dalla scala e dal ballatoio comune di cui al sub 9.

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Reggio Calabria, si identifica secondo quanto sotto riportato:



NEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA - LOTTO 2						
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA CATASTALE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE
PEL	5	236	15	A/3	4,5 vani	98 m ²

L'immobile, allo stato di fatto, non risulta occupato.

6.3.2. Caratteristiche dimensionali

Il lotto 2, si compone dell'abitazione che occupa parte del primo piano dell'immobile. Ad essa si accede tramite due rampe di scale esterne e un ballatoio. Pur se considerati come spazi di uso comune, allo stato di fatto sia le scale che il ballatoio sono ad uso esclusivo del sub 15, in quanto i proprietari delle restanti unità immobiliari hanno provveduto autonomamente a creare un ingresso indipendente (foto 30 e 31).

L'abitazione ha una superficie lorda di m² 114,00 di cui 92,00 coperti e 22,00 scoperti. In particolare l'abitazione ha n. 4 vani, disposti su un unico piano, con un ingresso posto sul fronte ovest, a cui si accede tramite il ballatoio (foto 32). L'ingresso conduce ad un corridoio sul quale si affacciano tutti gli ambienti (foto 33); un salotto/cucina di m² 28,00, rivolto a sud-ovest (foto 34), due camere doppie di m² 15,30 e di m² 17,60 (foto 35 e 36) e un bagno di m² 3,80 (foto 37). Il salotto/cucina e una delle camere hanno accesso al ballatoio. Le pareti a nord sono in comune con la proprietà di cui al sub 10.



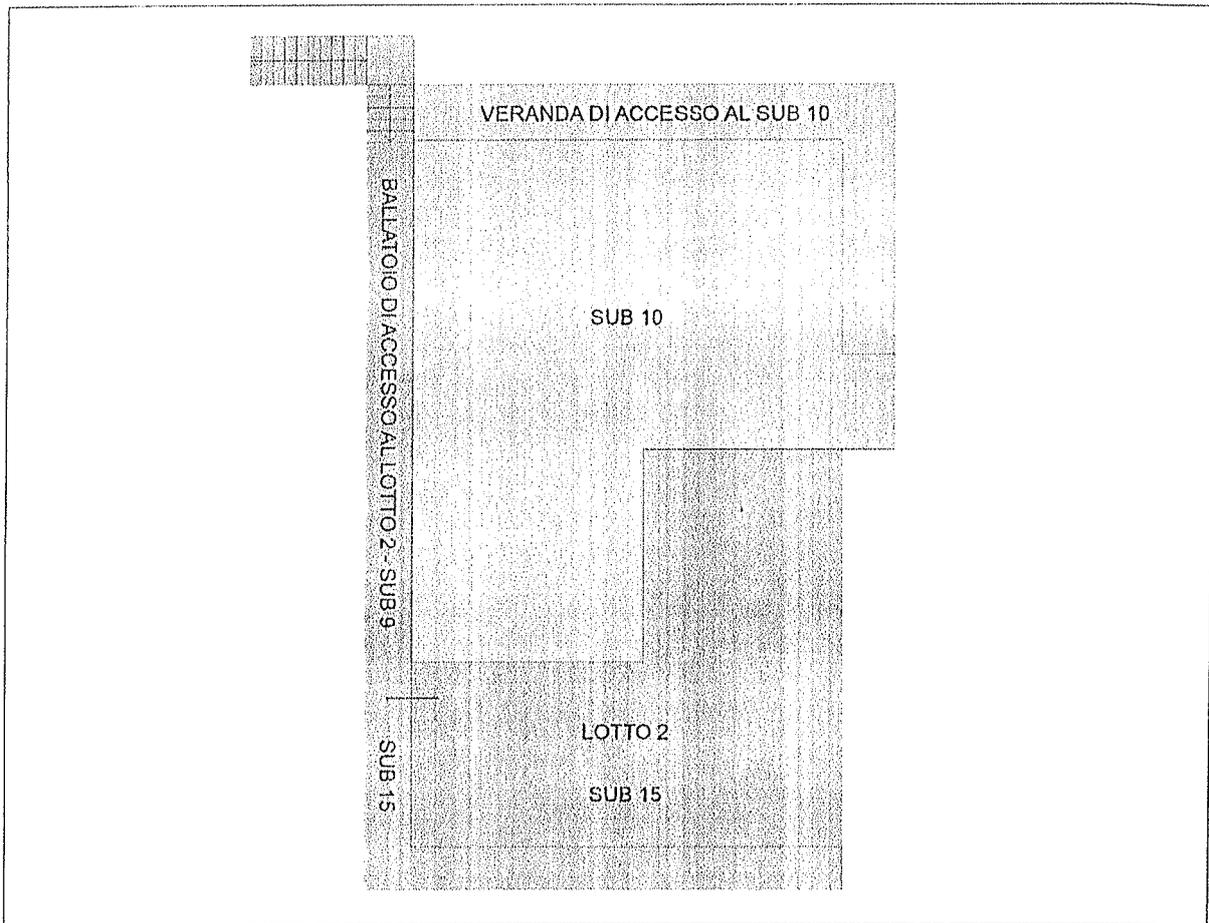


Figura 8 - Riepilogo delle superfici del primo piano

RIEPILOGO SUPERFICIE ABBUZZIONE AL PIANO PRIMO - SUB 10					
PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE CALPEST. m ²	MURATURE PERIMETRALI	TRAMEZZI m ²	SUPERFICIE LORDA m ²
primo	salotto/cucina	28,00			
primo	camera	15,30			
primo	camera	17,60			
primo	bagno	3,80			
primo	spazi serventi	12,20			
primo	balcone	20,00	2,00		
primo			10,00		
primo				5,10	
primo					114,00
TOTALE		96,90	12,00	5,10	114,00



6.3.3. *Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni*

Il lotto è accessibile tramite le due rampe di scale esterne e il ballatoio comune anche se, come sopra descritto, esse sono in realtà di uso esclusivo in quanto i proprietari dell'unità immobiliare di cui al sub n. 10 che occupa la restante parte del primo piano e l'intero secondo piano, hanno provveduto a creare un ingresso indipendente. Alla scala si accede tramite la strada privata di cui al sub n. 11 attraversando un breve tratto di corte di pertinenza del sub n. 11 su cui vige la servitù di passaggio come riportato nell'atto di vendita repertorio n. 4757, raccolta n. 2836, redatto dal Notaio Giovanni Putorti in data 17/11/2006.

6.3.4. *Caratteristiche funzionali e finiture*

L'accesso alla proprietà è libero. La scala esterna che porta al ballatoio non è delimitata e vi si può accedere liberamente. Sul ballatoio del primo piano si affaccia l'ingresso dell'abitazione.

L'ingresso si trova sul fronte ovest ed è costituito da una porta a doppio battente in legno. Da qui si arriva al corridoio sulla quale si affacciano tutti i vani:

- salotto/cucina, con affaccio a sud ovest, tramite due finestre e una portafinestra;
- camera doppia, con affaccio a sud tramite una finestra a due ante e con parete cieca ad est
- camera doppia, con affaccio ad est tramite finestra a due ante;
- bagno con box doccia.

Pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco civile tintecciato di colore bianco, le pavimentazioni sono in agglomerato di marmo e resina, ad eccezione di quelle del bagno che sono in piastrelle di gres porcellanato, i battiscopa sono in marmo. Tutti i vani sono illuminati e ventilati naturalmente tramite almeno una finestra. Gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo, gli infissi interni, ove presenti, sono in legno.

6.3.5. *Impianti*

Per quanto riguarda gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico sono sottotraccia (foto 38) e appaiono in buono stato.

Il sistema di illuminazione è a soffitto (foto 39).

È presente impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione alimentata a gas metano (foto 40) e radiatori ad acqua a parete dotati di elettrovalvole (foto 41). La caldaia è adibita anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

6.3.6. *Attestato di Prestazione Energetica (APE)*

L'immobile attualmente non dispone di Attestato di Prestazione Energetica. Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.Lsg 192/05, il quale prescrive che "nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare,



L'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata", è stato necessario redigere un Certificato di Prestazione Energetica (APE) in data 30/05/2018. Dai dati si attesta l'appartenenza dell'edificio alla CLASSE ENERGETICA G, con una prestazione EP_{gl,nren} di 134,06 kWh/m² anno.

6.4. Caratteristiche della zona

I lotti si trovano a Reggio Calabria, in località Pellaro, zona urbanizzata. Per quanto riguarda l'urbanizzazione primaria si è potuto constatare la presenza di:

- spazi per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli nelle immediate vicinanze dell'immobile;
- condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- rete idrica;
- rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- rete del gas metano per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento; rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.

È massiccia la presenza di opere di urbanizzazione secondaria, in particolar modo è possibile trovare nel raggio di 2 Km: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, circoli sportivi, bar, ristoranti, centri culturali, chiese, farmacie e laboratori di analisi, autofficine, stazioni di rifornimento, supermercati, aree verdi di quartiere, ecc.

Data la posizione prossimale rispetto alla S.S. 106 Jonica, dall'immobile si possono raggiungere in breve tempo tutti i principali punti di interesse della zona, in particolare esso dista, in linea d'aria, 8 Km dal centro di Reggio Calabria, 3,5 Km dall'Aeroporto dello Stretto, 7,5 Km dalla Stazione Centrale, 9 Km dal porto, 8 Km dall'Ospedale Riuniti, 8 Km dal polo universitario, 8 Km dal Museo Archeologico della Magna Grecia, 6 Km dallo stadio "Oreste Granillo". È inoltre servito dal servizio autobus dell'ATAM.



7. QUESITO 3 - CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO ALLO STATO DI FATTO

Esiste piena corrispondenza tra i dati riportati catastalmente, quanto trascritto con l'atto di pignoramento e lo stato di fatto. Si segnala che in alcuni documenti è riportato l'indirizzo via Carrubara n. 11 in luogo di via Mortara; dicitura che risulta ugualmente corretta.

Ad ogni modo, i dati indicati negli atti, risultano idonei ad individuare l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

8. QUESITO 4 - AGGIORNAMENTI CATASTALI

In sede di sopralluogo dei locali pignorati sono state riscontrate delle difformità con quanto riportato catastalmente. In particolare le abitazioni del piano terra e del primo piano erano riportate al catasto come un'unica unità immobiliare, identificata con il sub 11, e comunicante internamente da una scala a chiocciola; in realtà tale collegamento non esiste e quindi trattasi di due unità immobiliari distinte ed indipendenti.

È stato riscontrato inoltre che il posizionamento del fabbricato in mappa risultava traslato di diversi metri rispetto allo stato di fatto.

Altra discrepanza evidenziata è la presenza di un piccolo deposito sulla corte retrostante l'immobile che non risultava nelle planimetrie catastali.

Allo scopo di adeguare la situazione catastale allo stato di fatto sono state apportate le necessarie variazioni catastali tramite aggiornamento del tipo mappale per posizionamento del fabbricato e DOCFA per frazionamento di unità immobiliare e nuovo accatastamento. Nello specifico sono state apportate le seguenti variazioni (allegato 6):

- aggiornamento del posizionamento del fabbricato rispetto allo stato di fatto;
- frazionamento del sub 11 in tre sub distinti (sub 12, 13, 15) di cui due per le diverse unità immobiliari e uno per la corte esterna;
- variazione della disposizione interna delle abitazioni;
- accatastamento del magazzino retrostante (sub 14).

9. QUESITO 5 - PREVISIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

In accordo con quanto asserto nel Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori, il foglio di mappa 5, particella 236 della sezione catastale di Pellaro ricade, nel Piano Regolatore Generale, in **zona "F" espansione e sviluppo dei servizi, verde pubblico e viabilità di piano** la cui utilizzazione è normata dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione. del P.R.G.



Inoltre viste le leggi n. 1089/39; n. 1497/39; R.D. n. 3267/23 art. 1; R.D. n. 1357/40; n. 431/85, D.L. n. 490/99 e 42/04; L. 58/63 – P.R.A.; D.Lgs. n. 63/08, D.Lgs. 157/06; PAI Calabria L.R. n. 23/90; L.R. n. 3/95 e L.R. n. 19/02 e s.m.i. e 34/02, 33/11 e 35/12 sono in vigore i seguenti vincoli:

- **Paesaggistico Ambientale**
- **Sismico**
- **Rispetto Stradale**
- **Aeroportuale**
- **PAI (Rischio Frana – R2)**

10. QUESITO 6 - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria si è riscontrato che l'immobile, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato realizzato in assenza di regolare titolo abilitativo, ma che relativamente allo stesso è stata presentata al Comune di Reggio Calabria, domanda di **Concessione in Sanatoria** acquisita al protocollo dell'Ufficio P.R.G. – Condono Edilizio, in data 30 Aprile 1986, **protocollo n. A/11544**;

La pratica di sanatoria dell'immobile consiste in n. 5 modelli 47/85, per le singole unità immobiliari (allegato 9). Grazie a tale divisione, è stato possibile effettuare i calcoli delle oblazioni mancanti per le unità immobiliari staggite. L'allegato 9 comprende:

- Mod. 47/85-A/1 per le opere ad uso residenziale, relativo al sub 10 piano 2 (ex sub 7) non oggetto di pignoramento;
- Mod. 47/85-A/2 per le opere ad uso residenziale, relativo al sub 13 piano T (ex sub 4, ex sub 11), pignorato;
- Mod. 47/85-A/3 per le opere ad uso residenziale, relativo al sub 15 piano 1 (ex sub 6, ex sub 11), pignorato;
- Mod. 47/85-A/4 per le opere ad uso residenziale, relativo al sub 10 piano 1 (ex sub 5) non oggetto di pignoramento;
- Mod. 47/85-D per le opere ad uso non residenziale, relativo al sub 3 piano T, pignorato.

Relativamente a detta domanda sono state pagate le intere somme dovute a titolo di oblazione, per L. 8.487.400, corrispondenti a € 4.383,38. La pratica è stata integrata in data 11/01/2005 in seguito a richiesta del Comune di Reggio Calabria – Settore Urbanistica (allegato 10). Tuttavia, in seguito ad accertamento effettuato dallo scrivente, tale pratica risulta incompleta in quanto carente dei pagamenti relativi agli oneri concessori e al danno ambientale, ricadendo l'immobile in area sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale. Inoltre il magazzino sito sul retro dell'immobile non trova riscontro nella pratica di sanatoria tuttora in essere. Non essendo mai stata completata la pratica di sanatoria segue che Pimmobile non dispone del Certificato di Agibilità.



Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato, quindi, al pagamento degli oneri concessori da corrispondere al Comune di Reggio Calabria e del danno ambientale da corrispondere alla Regione Calabria.

Per quanto riguarda il magazzino sul retro (sub 14), essendo stato presumibilmente edificato in data anteriore all'entrata in vigore della L. 28 febbraio 1985 n. 47, e più precisamente in prossimità della data di ultimazione dei lavori risalente al 1976, e dato che ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, ne segue che il magazzino risulta sanabile. L'aggiudicatario del lotto 1 avrà quindi la facoltà di includere il magazzino nella domanda di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità.

I costi di tale regolarizzazione, calcolati dal Dipartimento Programmazione – Settore Urbanistica U. O. “Condono Edilizio”, saranno così suddivisi (allegati 11 e 12):

LOTTO 1:

- Pagamento degli oneri concessori relativi al deposito di cui al sub 3: € 214,68 (importo calcolato dal Dipartimento Programmazione – Settore Urbanistica U. O. “Condono Edilizio”) (allegato 11);
- Pagamento degli oneri concessori relativi all'abitazione di cui al sub 13 (ex sub 4, ex sub 11): € 232,57 (importo calcolato dal Dipartimento Programmazione – Settore Urbanistica U. O. “Condono Edilizio”) (allegato 11).

A tale somma, relativa alla pratica in essere, vanno aggiunti i costi relativi alla regolarizzazione del magazzino sul retro (sub 14) che, ai sensi della L. 28 febbraio 1985, n. 47, corrispondono a:

- Pagamento dell'oblazione, nella misura di L. 36.000 pari a € 18,60 a metro quadrato, per abusi commessi dal 30 gennaio 1977 al 1 ottobre 1983:

$$\underline{\underline{€ 18,60 \times m^2 14,00 = € 260,40}}$$

- Pagamento degli oneri concessori secondo la seguente formula applicata dal Comune di Reggio Calabria:

$$A \times B \times L/m^3 8.056 \times V$$

In cui:

$$A \text{ (coefficiente di riduzione L.R. n. 25/85)} = 0,3$$

$$B \text{ (parametro di zona)} = 0,65$$

Costo base complessivo (primario + secondario) per opere di nuova costruzione res. Iff > 3 = L/m³ 8.056

V = volume dell'abuso

$$\underline{\underline{0,3 \times 0,65 \times L/m^3 8.056 \times m^3 42,00 = 65.978,64 \text{ pari a € 34,08}}}$$



- Pagamento del danno ambientale complessivo relativo ai sub 3 - 13 - 14: € 3.971,81 (importo calcolato ai sensi della DGR Calabria 20 marzo 2006, n. 198) (allegato 12).

Il costo totale per la regolarizzazione del Lotto 1 è di € 4.713,54 che dovrà essere sottratto al valore del lotto.

LOTTO 2:

- Pagamento degli oneri concessori relativi all'abitazione di cui al sub 15 (ex sub 6, ex sub 11): € 232,57 (importo calcolato dal Dipartimento Programmazione – Settore Urbanistica U. O. “Condomo Edilizio”) (allegato 11);
- Pagamento del danno ambientale relativo all'abitazione: € 2.066,75 (importo calcolato ai sensi della DGR Calabria 20 marzo 2006, n. 198) (allegato 12).

Il costo totale per la regolarizzazione del Lotto 2 è di € 2.299,32 che dovrà essere sottratto al valore del lotto.

IL COMPLETAMENTO DELLA DOMANDA DI SANATORIA, E' SUBORDINATO ALLA REGOLARIZZAZIONE DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI COMPRESSE NELLA PARTICELLA n. 236.

11. QUESITI 9, 10 - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'interrogazione S.I.A.T. svolta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Reggio Calabria (allegato 13) e dai sopralluoghi effettuati si può affermare che l'immobile pignorato allo stato attuale non risulta occupato.

12. QUESITO 11 - SUSSISTENZA DI VINCOLI, ONERI E FORMALITA' GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dalla documentazione acquisita non si evincono formalità o vincoli sugli immobili staggiti a carico dell'acquirente.

13. QUESITO 12 - SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

Sugli immobili non gravano oneri derivanti da spese condominiali ed altri oneri già preesistenti.



14. QUESITO B3 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per determinare il valore dei beni in oggetto, si procederà alla stima sintetica comparativa, tralasciando altri procedimenti estimativi in quanto ritenuti non compatibili con il caso in esame.

La stima sintetica comparativa basa la sua teoria sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento ad immobili simili a quello oggetto di valutazione. A tal fine, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Erariale, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da tecnici ed operatori immobiliari del luogo, si è risaliti al più probabile valore di mercato del bene.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile ci si è riferiti a quello che è il mercato immobiliare locale, prendendo come riferimento la superficie commerciale, tenendo conto dello stato di conservazione dello stesso, delle sue rifiniture e di tutte le altre sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Infine si è proceduto ad un confronto con i prezzi unitari di immobili simili e recentemente compravenduti.

Ad ulteriore conferma del dato ottenuto si è eseguita un'ulteriore indagine di mercato ricercando edifici posti in vendita dalle principali agenzie immobiliari operanti sul mercato. I prezzi riferiti alla zona, inerenti ad immobili della stessa tipologia edilizia ed all'incirca della stessa epoca di quelli staggiti, riportati di seguito in tabella, sono stati adeguati per simulare il prezzo effettivo di vendita, moltiplicando il prezzo medio per il coefficiente di adeguamento 0,7.

ANALISI DI MERCATO - VALORI A BIENNO TRE PIANI - ZONA PELLARO					
TIPOLOGIA EDILIZIA	UBICAZIONE	ANNO DI COSTRUZIONE STIMATO	DIMENSIONE	COSTO AL m ²	VALORE DI VENDITA
Villa a due piani con copertura a terrazzo e giardino	Pellaro - Zona Mortara	1970 c.a.	m ² 340,00	€/m ² 514,00	€ 175.000
Villa a più piani	Pellaro - Lungomare	1970 c.a.	m ² 191,00	€/m ² 523,00	€ 100.000
Villa bifamiliare	Pellaro - Lungomare	1970 c.a.	m ² 191,00	€/ m ² 575,00	€ 110.000
Villa	Pellaro	1980 c.a.	m ² 125,00	€/ m ² 587,00	€ 73.500
Casa indipendente a due piani	Pellaro	1975 c.a.	m ² 120,00	€/ m ² 791,00	€ 95.000
MEDIA DEL VALORE DI VENDITA AL m²				€/ m² 598,00	

Prezzo medio adeguato: €/m² 598,00 x 0,8 = €/m² 478

La valutazione del fabbricato è stata eseguita tenendo conto che il mercato immobiliare, nella zona in oggetto, riferisce i suoi prezzi alla superficie commerciale. Per il calcolo di questa è stata considerata il 100% della superficie calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle pareti divisorie interne, il 100% della superficie



occupata dalle pareti perimetrali, il 10% fino al quintuplo della superficie utile lorda e il 2% sulla quota eccedente per quanto riguarda la corte esterna.

Inoltre la valutazione del fabbricato è stata formulata anche tenendo conto del risultato dell'interrogazione del secondo semestre 2017, prodotta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che in zona R5 Extraurbana/FRAZIONI VALANIDI, CROCE E CASE SPARSE IN TERRITORIO RURALE PERIFERIA SUD, oggetto della presente relazione, che per la tipologia ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, attribuiscono valore di mercato minimo di 385 €/m² e massimo di 520 €/m² e valore di locazione minimo di 1,30 €/m² e massimo di 1,90 €/m² e per la tipologia BOX alla quale sono riconducibili i depositi, attribuiscono valore di mercato minimo di 270 €/m² e massimo di 355 €/m² e valore di locazione minimo di 1,40 €/m² e massimo di 2,00 €/m². L'OMI riferisce i suoi valori alla superficie lorda,

Si riportano di seguito le tabelle con i dati relativi alle superfici degli immobili e le valutazioni dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

VALORI OMI							
Zona R5 Extraurbana/FRAZIONI VALANIDI CROCE E CASE SPARSE IN TERRITORIO RURALE PERIFERIA SUD - Destinazione Residenziale							
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/mq x mese)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	385	520	1.	1,3	1,9	1.
Box	Normale	270	355	1.	1,4	2,0	1.



14.1. Valutazione del Lotto 1

La procedura di stima ha tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e della qualità delle finiture di medio-basso livello, della mancanza di impianti di riscaldamento, di raffrescamento e di produzione di acqua calda sanitaria e della posizione periferica del lotto. L'immobile necessita di opere di manutenzione, in particolare di installazione degli impianti da parte dell'acquirente.

La valutazione, riportata di seguito, si riferisce agli immobili liberi e al netto delle spese per la regolarizzazione urbanistica.

CATEGORIA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'LOTTO 1 (mq)							
UBICAZIONE	SUB	S. NETTA	TRAMEZZI	COLLEG. VERT.	MURI PERIM.	S. LORDA	S. COMMERC.
Abitazione	13	90,80	6,90	-	12,30	110,00	110,00
Deposito	3	72,00	1,00	-	8,00	81,00	81,00
Magazzino	14	11,50	-	-	2,50	14,00	14,00
Corte	12	-	-	-	-	770,00	24,00
TOTALE							229,00

VALUTAZIONE DELL'LOTTO 1					
TIPOLOGIA	SUP. COMMERCIALE mq	VALORE LOCAZIONE ASSEGNATO (€/mq x mese)	IMPORTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE €	VALORE DI MERCATO ASSEGNATO €	VALORE DELL'IMMOBILE €
Residenziale – Abitazioni di tipo economico	134,00	1,7	227,80	478,00	64.105,00
Residenziale - Box	81,00	1,4	113,40	350,00	28.350,00
Residenziale - Box	14,00	1,4	19,60	150,00	2.100,00
TOTALE			360,80		94.555,00

Al fine di stabilire il valore finale, vanno sottratti, i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia che ammontano a € 4.713,54:

Sottraendo tali costi dal valore stimato dell'immobile si ottiene:

$$€ 94.555,00 - € 4.713,54 = € 89.841,46$$



Il valore di mercato attribuito al lotto 1 è di € 89.841,46.

14.2. Valutazione del Lotto 2

La procedura di stima ha tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e della qualità delle finiture di medio-basso livello, della presenza di impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria e della posizione periferica del lotto. L'immobile necessita di opere di manutenzione e completamento da parte dell'acquirente.

La valutazione, riportata di seguito, si riferisce agli immobili liberi e al netto delle spese per la regolarizzazione urbanistica.

CATEGORIA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO 1 (mq)							
UBICAZIONE	SUB	S. NETTA COPERTA	TRAMEZZI	BALCONI	MURI PERIM.	S. LORDA	S. COMMERC.
Abitazione	15	76,90	5,10	22,00	10,00	114,00	98,60
TOTALE							99,00

VALUTAZIONE DEL LOTTO 1					
TIPOLOGIA	SUP. COMMERCIALE mq	VALORE LOCAZIONE ASSEGNATO (€/mq x mese)	IMPORTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE €	VALORE DI MERCATO ASSEGNATO €	VALORE DELL'IMMOBILE €
Residenziale - Abitazioni di tipo economico	99,00	1,9	188,10	500,00	49.500,00
TOTALE			€ 188,10		€ 49.500,00

Al fine di stabilire il valore finale, vanno sottratti, i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia che ammontano a € 2.299,32:

Sottraendo tali costi dal valore stimato dell'immobile si ottiene:

$$€ 49.500,00 - € 2.299,32 = € 47.200,68$$

Il valore di mercato attribuito al lotto 2 è di € 47.200,68.



15. CONCLUSIONI

Nella presente consulenza tecnica, oltre a rispondere agli altri quesiti posti dal Giudice, è stata eseguita la valutazione estimativa degli immobili di proprietà di [REDACTED] siti nel Comune di Reggio Calabria in Località Pellaro.

A seguito dei rilievi, delle indagini e ponderazioni di tutti gli elementi di rilevanza per un equilibrato e razionale giudizio estimativo, con la metodologia della stima sintetica comparativa è stato stimato il più probabile valore di mercato e di locazione degli immobili risulta essere:

LOTTO 1

- VALORE DI MERCATO: € 89.841,46
- VALORE DI LOCAZIONE: € 360,00 al mese

LOTTO 2

- VALORE DI MERCATO: € 47.200,68
- VALORE DI LOCAZIONE: € 190,00 al mese

SI EVIDENZIA CHE GLI ACQUIRENTI AVRANNO LA POSSIBILITA' DI COMPLETARE LA PRATICA DI SANATORIA ENTRO CENTOVENTI GIORNI DALLA NOTIFICA DEL DECRETO EMESSE DALL'AUTORITÀ E CHE IL PERFEZIONAMENTO DI TALE PRATICA, E' SUBORDINATO ALLA REGOLARIZZAZIONE DI TUTTE LE PROPRIETA' COMPRESSE NELL'IMMOBILE DI CUI ALLA PARTICELLA 236.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto consulente tecnico tanto giudica e riferisce in base ai più obiettivi criteri tecnico-estimativi dettati dalla coscienza professionale per la più giusta, equa e razionale determinazione del reale valore dell'immobile in oggetto e per dare risposta ai giusti quesiti posti dal Giudice.

Reggio Calabria, 12/06/2018

Il CTU

Dott. Agronomo Michele Valenzise



ALLEGATI

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Documentazione catastale - Visure
- Allegato 3 - Documentazione catastale - Estratto di mappa
- Allegato 4 - Documentazione catastale - Planimetrie
- Allegato 5 - Planimetrie degli immobili - Stato di fatto
- Allegato 6 - Atto di aggiornamento di tipo mappale, modello unico di aggiornamento degli atti catastali (DOCFA)
- Allegato 7 - Ispezione ipotecaria del 12/06/2018
- Allegato 8 - Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori
- Allegato 9 - Domanda di sanatoria e ricevute dei versamenti pagati a titolo di oblazione
- Allegato 10 - Richiesta di integrazione documentale del Comune di Reggio Calabria e relativa documentazione integrata
- Allegato 11 - Prospetto di calcolo degli oneri connessi non pagati
- Allegato 12 - Prospetto di calcolo del danno ambientale non pagato
- Allegato 13 - Interrogazioni S.I.A.T. Agenzia delle Entrate
- Allegato 14 - Verbale di sopralluogo
- Allegato 15 - Attestati di Prestazione Energetica (APE)

