Tribunale Ordinario di Reggio di Calabria
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Proc.:
n.101/2024 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Francesco Maria Antonio BUGGE'

RELAZIONE DI CTU

L'esperto
Ing. Pasquale CORRADO

INDICE

PREMESSA ***2***
IMMOBILE PIGNORATO ***7***
SOMMARIO RESOCONTO DELLE OPERAZIONI SVOLTE ***7***
RISPOSTE AI QUESITI ***9***
1. Risposta al quesito n.1 ..... *9*
2. Risposta al quesito n.2 ..... *14*
DATI CATASTALI : *14*
DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE PIGNORATO *17*
CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE DELL' IMMOBILE PIGNORATO *45*
CARATTERISTICHE DELLA ZONA *46*
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA *47*
3. Risposta al quesito n.3 ..... *48*
4. Risposta al quesito n.4 ..... *49*
5. Risposta al quesito n.5 ..... *50*
6. Risposta al quesito n.6 ..... *51*
7. Risposta al quesito n.7 ..... *64*
8. Risposta al quesito n.8 ..... *64*
9. Risposta al quesito n.9 ..... *64*
10. Risposta al quesito n.10 ..... *65*
11. Risposta al quesito n.11 ..... *65*
12. Risposta al quesito n.12 ..... *66*
13. Risposta al quesito n.13 ..... *67*
14. Risposta al quesito n.14 ..... *67*
PREMESSA: *67*
1. METODO ANALITICO DEL VALORE DEL COSTO DEPREZZATO *70*
2. METODO DIRETTO/SINTETICO COMPARATIVO *78*
STIMA FINALE DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO *85*
CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE *87*
CONCLUSIONI ***93***
ALLEGATI ***94***

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Promossa da
MERCUZIO SECURITISATION S.r.l
nei confronti di
SIG. XXXXXXXXX XXXXXXX
****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 13/01/2025, il **G.E. Dott. Francesco Maria Antonio Buggè**, ha nominato il sottoscritto ing. Pasquale Corrado, esperto per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombenti di cui all'art. 173 bis, nella Procedura Esecutiva Immobiliare **n.101/2024 R.G.Es.,** promossa da **MERCUZIO Securitisation S.r.l** nei confronti del Sig. **Xxxxxxx xxxxxxxxx**, ponendo i seguenti quesiti:

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
2. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le*

caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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

3. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali 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;

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 l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali*

oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
8. *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
9. *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 G.E.) 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;*
10. *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, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo 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;*
11. *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;

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

13. *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

14. *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superfici di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto dovrà:

1) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
2) depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, <u>all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la</u>

perizia di stima in versione privacy (ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetto terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita) nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;

3) inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
4) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
5) allegare 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) allegare 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;
7) segnalare tempestivamente al Giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

IMMOBILE PIGNORATO

L'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà del Sig. Xxxxxxx xxxxxxxxx, così descritto:

- intera piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale riportato nel NCEU del Comune di Reggio Calabria, Via Nazionale 183, al *foglio 2, particella 33, sub 4, categoria D/8.*

SOMMARIO RESOCONTO DELLE OPERAZIONI SVOLTE

Il sottoscritto ing. Pasquale Corrado, nominato CTU del procedimento in epigrafe in data ***13/01/2025***, elenca in ordine cronologico, una sintesi delle operazioni svolte:

- in data ***15/01/2025,*** effettuato il deposito dell'accettazione dell'incarico, per mezzo di verbale d'accettazione e giuramento telematico.
- in data del ***16/01/2025***, ottenuto per mezzo del sistema informatico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, i seguenti documenti catastali:
    - Foglio di mappa catastale n.2 del Comune di Reggio Calabria ***(v. allegato 2a)***;
    - Visura storica dell'immobile pignorato identificato al NCEU *foglio 2, particella 33, sub 4, categoria D/8* ***(v. allegato 2b)***;
    - Planimetria catastale dell'immobile pignorato ***(v. allegato 2c)***;
    - Elaborato planimetrico della particella catastale n..33 foglio 2 ***(v. allegato 2d)***;
    - Elenco subalterni della particella 33 del foglio 2***(v. allegato 2e);***
- in data ***23/01/2025***, eseguito richiesta all'archivio notarile di Reggio Calabria ***(v. allegato 7a);***
- in data del ***29/01/2025,*** previo comunicazione a mezzo raccomandata A/R all'esecutato, è stato effettuato, congiuntamente con il con il Custode Giudiziario avv. Antonio Condello accesso presso l'immobile pignorato ***(v. verbale accesso - allegato 1a);***
- in data ***30/01/2025,*** ottenuto copia titolo di possesso del bene presso l'archivio notarile di Reggio Calabria:

  "Registrazione Testamento Pubblico rogato dal notaio Francesco Maria Albanese del 29/08/1996 - Rep. 36685 / Raccolta 9008" ***(v. allegato 7b);***

- in data ***07/02/2025***, eseguito richiesta a mezzo p.e.c. all'ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria (RC), di Richiesta accesso agli atti visione pratica edilizia ***(v. allegato 3a)***.
- in data ***10/02/2025***, eseguito richiesta a mezzo p.e.c. all'ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria (RC), del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori ***(v. allegato 3b)***.
- in data ***12/02/2025,*** ricevuto a mezzo p.e.c. certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori ***(v. allegato 4a);***
- in data ***20/02/2025***, eseguito all'interno della procedura - Richiesta proroga ed ausiliario ai fini del rilievo.
- in data ***20/02/2025,*** presso l'ufficio Urbanistica di Reggio Calabria ed alla presenza del Responsabile dell'Ufficio si prendeva visione e contestualmente si effettuavano fotografie inerenti il titolo edilizio dell'immobile (*Permesso a costruire in sanatoria n.431 del 2012*) e delle pratiche di condono edilizie richiamate (pratica A/1457 – pratica 7149/94) con gli elaborati ***(v. allegati 4b-4c);***
- in data ***24/02/2025***, si autorizzava il sottoscritto alla proroga ed all'ausiliario ai fini del rilievo;
- in data ***08/03/2025***, si procedeva con l'ausiliario arch. Franchini Giacomo Maurizio al rilievo dell'area pertinente l'immobile pignorato per mezzo di apposita strumentazione;
- in data ***09/04/2025***, eseguito all'interno della procedura - Richiesta proroga ai fini del completamento del rilievo e dell'elaborato peritale
- in data ***14/04/2025***, il tecnico Pianificatore Terr. Franchini Maurizio ausiliario del CTU, ha inviato per mezzo del portale informatico APE-CALABRIA, l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile ***(v. allegato 8a)***.
- in data ***16/04/2025***, si autorizzava il sottoscritto alla proroga;
- In data ***08/05/2025,*** depositato in via telematica, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati richiesti.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 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;*

1. Risposta al quesito n.1

Il sottoscritto, esaminata la documentazione messa agli atti dalla parte creditrice, ha verificato la sua completezza di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

L'esperto precisa quanto segue:

- **il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, sottoscritta dal notaio dott. Niccolò Tiecco;**

dall'analisi della suddetta certificazione notarile sostitutiva (***v. all. 9a***), si specifica quanto segue:

A. in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile oggetto di pignoramento, risulta essere censito al **Catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria (RC) Sezione Urbana RC Foglio 2 particella 33 sub 4; p.T, cat.D/8, rendita Euro 4466,00;**

con le seguenti precisazioni:

- *L'unità immobiliare in corso di ricerca deriva, in seguito a denuncia di variazione per divisione e variazione destinazione n.2747 del 31/01/2013, dalla soppressione del Sezione Urbana RC Foglio 2 particella 33 sub 1 p.T D/8;*
- *A sua volta l'originaria particella 33 sub 1 derivava, in seguito a denuncia di variazione n.4539 del 09/11/1992, dalla soppressione del Foglio 2 particelle 33 – 167 – 187 – 188 – 189 – 190 – 191 – 192 (graffate) D/8 Foglio 2 particella 166 A/3 vani 6;*

- *L'area coperta e scoperta dall'intero fabbricato, del quale l'unità immobiliare oggetto di ricerca ne è parte, risulta censita al catasto terreni al Foglio 2 particella 33 ente urbano di mq.6.340.*

B. Per quanto dichiarato nella **PROVENIENZA VENTENNALE** il titolo di proprietà dell'immobile risulta:

- **Dichiarazione di successione devoluta per testamento** (ricevuto dal Notaio Albanese Francesco Maria di Reggio Calabria in data 14/02/1995 rep.139 – atto notarile pubblico a rogito Dott. Albanese Francesco Maria del 29/08/1996 rep.36685 trascritto in data 07/09/1996 al n.9882 di formalità, rettificato in data 05/10/1996 al n.10941 di formalità relativamente alla data di morte del de cuius), presentata all'ufficio registro di Reggio Calabria il 11/02/1997, denuncia 21 volume 700, Trascritta a Reggio Calabria il 10/12/1998 al n.13851 di formalità;

  Favore: Xxxxxxx xxxxxxxxx nato a Reggio di Calabria il 12/06/1964, per la piena proprietà;

  Contro: Xxxxxxx xxxxxxxx nato a San Piero in Patti il 27/09/1917, deceduto il 12/08/1996, per la piena proprietà;

  N.B: Accettazione espressa di eredità con rinunzia ad azione di riduzione, in virtù di atto notarile pubblico dott. Albanese Francesco Maria di Reggio Calabria, in data 14/05/1997 rep.38229, Trascritte a Reggio Calabria il 24/05/1997 ai n.ro 6670 e 6671 di formalità

  Si precisa quanto segue:

  Con i presenti atti le parti hanno accettato, puramente e semplicemente, l'eredità del loro rispettivo marito e padre Xxxxxxx xxxxxx, nato a San Piero Patti (ME) il 27 settembre 1917 e deceduto a Reggio di Calabria, dove era domiciliato e residente, il 12/08/1996, regolata dal testamento pubblico ricevuto da me notaio il 14 febbraio 1995 col n. 139 di repertorio, passato al fascicolo ed al repertorio degli atti fra vivi con verbale a mio ministero del 29 agosto 1996, repertorio n.36685, raccolta n. 9008, registrato a Reggio Calabria il 30 agosto 1996 al n. 1844 hanno prestato piena adesione ed acquiescenza a detto testamento e specialmente alle assegnazioni divisionali ivi contenute nei riguardi dei figli e al legato in sostituzione di legittima disposto in favore della moglie, obbligandosi a darne esecuzione.

Pertanto hanno dichiarato di ritenersi tacitati di ogni diritto sull'eredità del suddetto loro dante causa sig. Xxxxxx xxxxxxxx per ragioni di legittima o di riserva ed hanno espressamente rinunciano ad ogni azione di riduzione eventualmente spettante.
L'immobile originariamente di proprietà di:
Xxxxxxx xxxxxxxx nato a San Piero in Patti il 27/09/1917 per la piena proprietà in virtù dell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Francesco Canale, Notaio in Reggio Calabria, del 04/01/1974, trascritto a Reggio Calabria in data 10/01/1974 al n.406 di formalità.

C. Il notaio certifica e dichiara che l'immobile oggetto del pignoramento, è di esclusiva piena proprietà del signor Xxxxxxx xxxxxxxxx nato a Reggio di Calabria (RG) il 12/06/1964;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'esperto, sulla base del CERTIFICATO IPOCATASTALE depositato, predispone il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

L'esperto, sulla base dei documenti in atti, predispone il seguente elenco dei GRAVAMI delle iscrizioni e delle trascrizioni alla data del 13/12/2024:

1. **IPOTECA GIUDIZIALE N. 836 DEL 11/06/2015**
   Favore: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. con sede Verona, (richiedente: C.S.M. SAS di Natalia Raffaele, Via G. D'Alessandria n.21 – Vibo Valentia);
   Contro: Xxxxxxx xxxxxxxxx nato a Reggio di Calabria il 12/06/1964; per Euro 540.000,00 di cui Euro 428.623,82 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo,
   Pubblico Ufficiale: Tribunale di Reggio Calabria in data 08/04/2015 rep.1075.
2. **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 594 DEL 18/05/2022**
   Favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Demetrio Tripedi n.92 – Reggio di Calabria)
   contro: Xxxxxxx xxxxxxxxx nato a Reggio di Calabria il 12/06/1964; per Euro 261.703,26 di cui Euro 130.851,63 per capitale, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo,

Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, in data 17/05/2022 rep.4859/9422.

3. **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE N. 16069 DEL 04/11/2024**

Favore: [redacted] sede Reggio Calabria per la piena proprietà

contro: Xxxxxxx xxxxxxxxx nato a Reggio di Calabria il 12/06/1964 per la piena proprietà;

scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. Giovanni Putortì, Notaio in Reggio Calabria, del 28/10/2024 rep.19320/13316; nell'atto che si trascrive si precisa quanto segue:

"IL CONTRATTO DI LOCAZIONE E' STATO, TRA L'ALTRO, COSI' REGOLAMENTATO DALLE PARTI: SONO RIMASTE ESPRESSAMENTE ESCLUSE DALLA LOCAZIONE, ALCUNE PORZIONI DEL SUBALTERNO 4, LIBERE DA TRATTEGGIO E INDIVIDUATE COME ZONA "B" NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL CONTRATTO, ALL'INTERNO DELLA QUALE INSISTONO ALTRO CORPO DI FABBRICA DIREZIONALE ED ALCUNI IMPIANTI E DEPOSITI DISMESSI DALLA PRECEDENTE ATTIVITA' D'IMPRESA, PER I QUALI SI RENDE NECESSARI ATTIVITA' DI BONIFICA. L'IMMOBILE VIENE CONCESSO IN LOCAZIONE ESCLUSIVAMENTE PER L'ATTIVITA' SVOLTA DALL'IMPRESA CONDUTTRICE, E DUNQUE SOLO PER IL RICOVERO, IL RIMESSAGGIO, LA MANUTENZIONE E LA RIPARAZIONE DI NATANTI E IMBARCAZIONI DA DIPORTO E NON. IL CONTRATTO E' STIPULATO PER LA DURATA DI ANNI 15 DAL GIORNO 28 OTTOBRE 2024 SINO AL GIORNO 28 SETTEMBRE 2039, ED ALLA SCADENZA, SE NON GIA' RINNOVATO NELLA MEDESIMA FORMA, S'INTENDERA' CESSATO, SENZA RINNOVO TACITO. LA SOCIETA' CONDUTTRICE NON POTRA' SUBLOCARE O DARE IN COMODATO O CONSENTIRE A TERZI L'USO SOTTO QUALSIASI FORMA CONTRATTUALE, IN TUTTO O IN PARTE, DELL'IMMOBILE LOCATO, PENA LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO. RESTA SALVO IL CASO IN CUI IL CONCEDENTE PRESTI IL SUO ESPRESSO CONSENSO".

4. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 18234 DEL 23/08/2023

favore: MERCUZIO SECURITISATION S.R.L. sede Verona, (richiedente: VISEB S.R.L. X AVV. VINCENZO GALLETTA X DOVALUE S.P.A. – VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA)

contro: Xxxxxxx xxxxxxxxx nato a Reggio di Calabria il 12/06/1964,

Pubblico Ufficiale: UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA sede Reggio Calabria, del 19/11/2024 rep.2803.

Il CTU per mezzo del portale informatico "SISTER" dell'Agenzia dell' Entrate, ha provveduto a reperire:

- foglio di mappa catastale ***(v. all. 2a);***
- visura storica catastale del "sub 4" oggetto di pignoramento ***(v. all. 2b);***
- planimetria catastale del "sub 4" oggetto di pignoramento ***(v. all. 2c);***
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Elaborato planimetrico della particella 33 del foglio 2 ***(v. all. 2d e 2e).***

Lo scrivente ha effettuato richiesta all'Amministrazione competente, di fornitura dei certificati di destinazione urbanistica e vincoli inibitori, della zona oggetto di pignoramento ***(v. allegato 3b).***

In seguito alla richiesta, è stato fornito il certificato di destinazione urbanistica della zona oggetto di pignoramento ***(v. all. 4a),*** descritto successivamente nella risposta al *quesito n.5.*

QUESITO 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;

2. Risposta al quesito n.2

DATI CATASTALI:

Si riportano i dati catastali meglio riassunti, nelle seguenti tabelle:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO	
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	RENDITA
RC	**2**	**33**	**4**	**D/8**	**4.466,00 EURO**
INDIRIZZO: STRADA STATALE 183 N.16 piano terra					

Tabella n.1*: Dati identificativi immobile pignorato sub 4*

L'immobile di che trattasi, è classato al catasto con una categoria D/8 così definita:
"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".
Il bene inoltre, è intestato all'esecutato Sig. Xxxxxxx xxxxxxxxx per l'intera quota di proprietà **(*si veda visura storica immobile all.2b*).**
L'immobile è censito al NCEU all'interno della particella 33 ***(v. all.2a)***, meglio rappresentato nell'inerente stralcio del foglio di mappa n. 2**,** seguente:



Figura n.1 –*Individuazione su stralcio del foglio di mappa catastale della particella 33 (individuata da contorno di colore rosso).*

La particella 33 confina:

- a OVEST con la particella individuata al n.506;
- a EST con la viabilità SS18;
- a NORD con torrente Malavenda;
- a SUD con altre particelle come da foglio di mappa;

Effettuata l'analisi della documentazione catastale della particella 33 depositata in atti dell'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizi Catastali ***(v .all. 2d e 2e –elaborato planimetrico ed elenco sub),*** si evince che:

a) All'interno della particella, otre al "sub 4" pignorato, sono presenti altri n.2 immobili:
   - "sub 2": abitazione posta al piano 1;
   - "sub 3": abitazione posta al piano Terra;

In particolare, l'immobile oggetto di pignoramento consiste in n°4 corpi di fabbrica e da un'area esterna di pertinenza, per come rappresentato nell'elaborato planimetrico ***(v.all.2d)*** confina sul lato EST della particella con l'immobile identificato con il "sub 3", come sotto meglio riportato in figura:

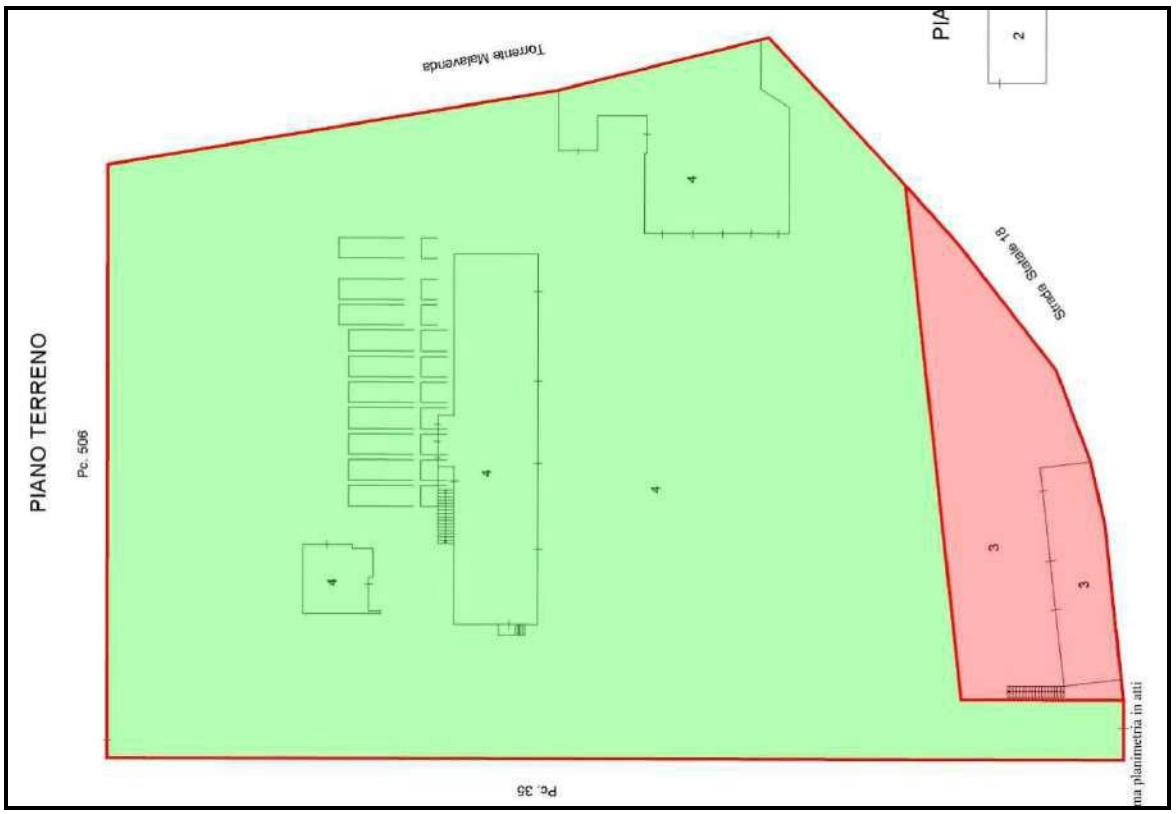


Figura n.2 –*Individuazione su stralcio dell'elaborato planimetrico della particella 33 (individuata da contorno di colore rosso).*

Nell'immagine sopra è possibile osservare l'individuazione degli immobili nell'elaborato planimetrico, in particolare:

- il "sub 4" (con campitura dell'area di colore verde);
- il "sub 3" (con campitura dell'area di colore rosso).

Nella planimetria catastale dell'immobile pignorato "sub 4" presente all'Agenzia Entrate ***(v. allegato 2c)***, come descritto in precedenza, è possibile osservare che l'immobile è rappresentato n°4 corpi di fabbrica denominati "A", "B", "C", "D" e da un'area esterna di pertinenza, come sotto meglio riportata in figura:

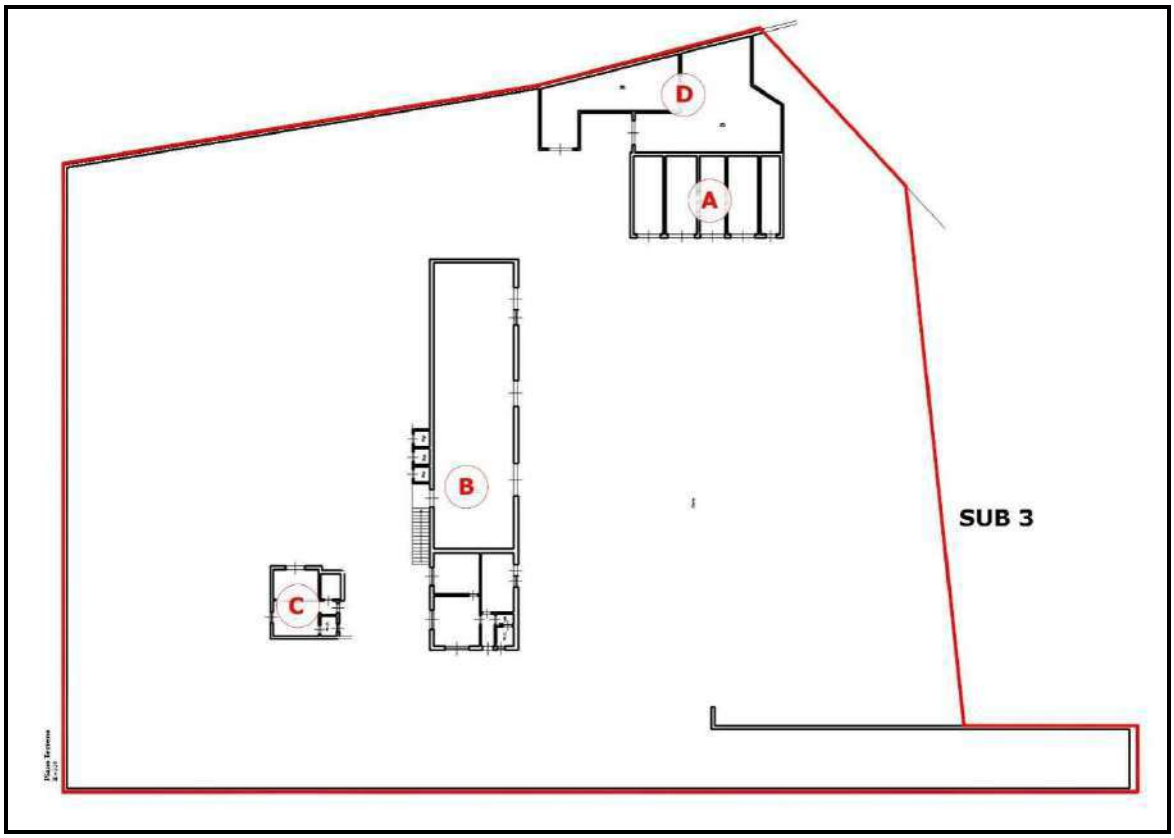


Figura n.3 –*Stralcio della planimetria catastale dell'immobile con indicazione dei corpi di fabbrica*

Per la verifica sulla conformità degli elaborati catastali allo stato di fatto attuale, si rimanda alla risposta al *quesito n. 4*.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE PIGNORATO

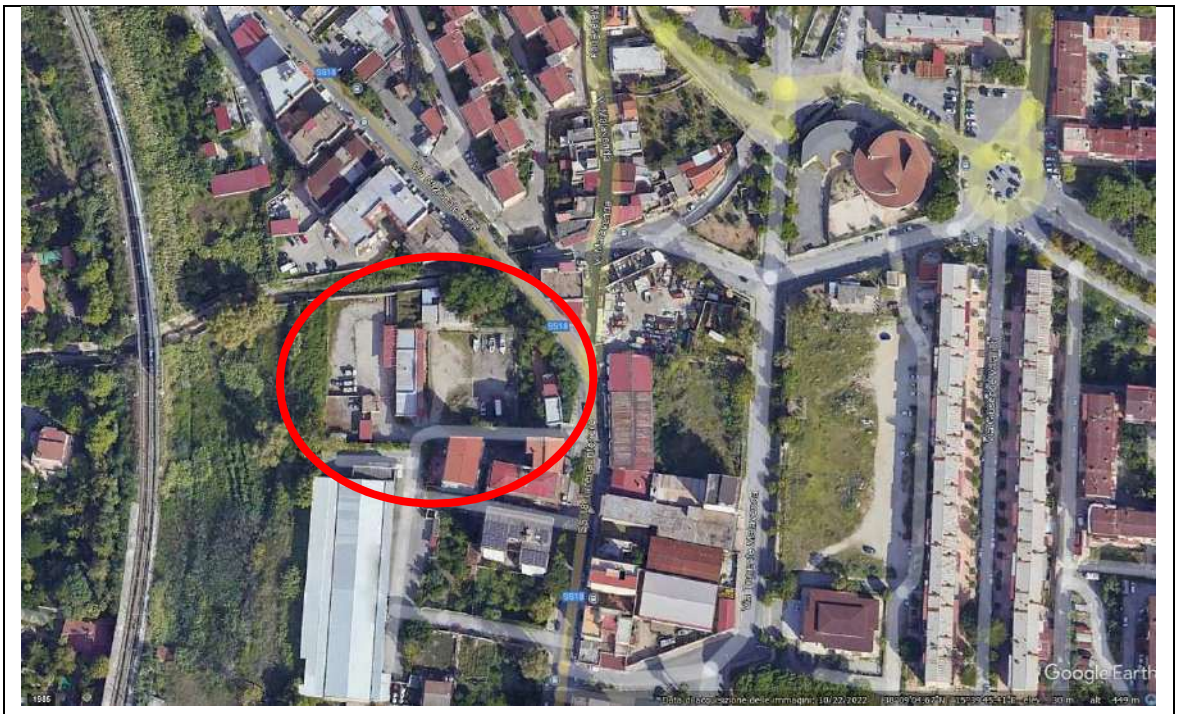


Figura n.1*- Vista aerea della posizione dell'immobile pignorato (cerchiate con il colore rosso) – fonte google Earth*

L'immobile oggetto di pignoramento, è sito nella frazione Archi (zona semiperiferica NORD) del Comune di Reggio Calabria, all' indirizzo: Strada Statale 18 - civico n.16.

Il bene consiste complessivamente in n.4 corpi di fabbrica denominati in perizia "A", "B", "C", "D", ed in un'area di pertinenza esclusiva (come denominati nella planimetria catastale), riportati sotto in *figura n.5* nell'immagine aerea (fonte google-earth).



Figura n.2*- Vista aerea dell'immobile pignorato (delimitato con il tratteggio colore rosso) – fonte google Earth*

Attualmente, l'immobile è locato alla società "[redacted]" con contratto di locazione quindicennale a firma del Notaio Giovanni D. Putortì (***v. all. 7c***), in particolare, si evince dal contratto che, l'immobile è locato in quota parte, come meglio dettagliato nella planimetria allegata al contratto di locazione (è esclusa dalla locazione il corpo di fabbrica "B" e la porzione di superficie posta a Nord/Ovest).

L'immobile originariamente invece, era adibito a **"deposito e vendita di oli minerali e trasporto carburanti"** ed ancora oggi vi sono degli elementi impiantistici e meccanici che ne attestano il precedente utilizzo.

Si procederà adesso a descrivere l'immobile, partendo dall'area esterna di pertinenza esclusiva e successivamente i singoli corpi di fabbrica che lo compongono.

- **Descrizione dell'area esterna:**

L'accesso al lotto in esame avviene dalla viabilità stradale S.S.18 mediante un cancello a due ante in metallo, varcato il quale, vi è una rampa carrabile asfaltata in dislivello rispetto alla viabilità stradale. ***(v. foto n.1-2 all. 5a).***

Percorsa la rampa, si arriva a dei piazzali che compongono principalmente l'area esterna, così denominati:

- piazzale "A", che si presenta parzialmente pavimentato in battuta di cemento e parte in terra battuta.
- piazzale "B", anch'esso con le medesime caratteristiche del precedente, a cui si accede una volta superato lo stesso piazzale "A".

L'intera area dell'immobile, è delimitata da muri perimetrali di confine, di altezza variabile (in media pari a circa 2,5m), come di seguito descritti:

- ad Ovest da un muro di recinzione che confina con altra ditta*;*
- ad Nord da un muro di contenimento dell'argine della fiumara Malavenda;
- a Sud da un muro di recinzione che confina con altre ditte*;*

Invece, ad Est del suddetto piazzale "A", l'immobile è direttamente adiacente all'area di pertinenza di un'altra proprietà (identificata con il sub 3 al catasto) non oggetto di pignoramento.

Attualmente, fra i due immobili (sub 4 e sub 3), vi sono delle siepi ed una recinzione in rete metallica sopra un piccolo muretto ***(v. foto n.3 all. 5a)*** (a seguito di rilievo, si è constatato che tale recinzione, non è perfettamente allineata al confine rappresentato nelle planimetrie catastali).

La superficie esterna sopra descritta, è meglio rappresentata nell'allegato fotografico ***(v. da foto n.1 a n.30 all.5a)*** e nell'elaborato grafico allegato alla presente ***(v.TAV.1 -allegato 6a)*** raffigurante la planimetria dello stato di fatto dell'immobile, nello stato di consistenza constatato dallo scrivente nel corso dei rilievi e di seguito sotto riportato:

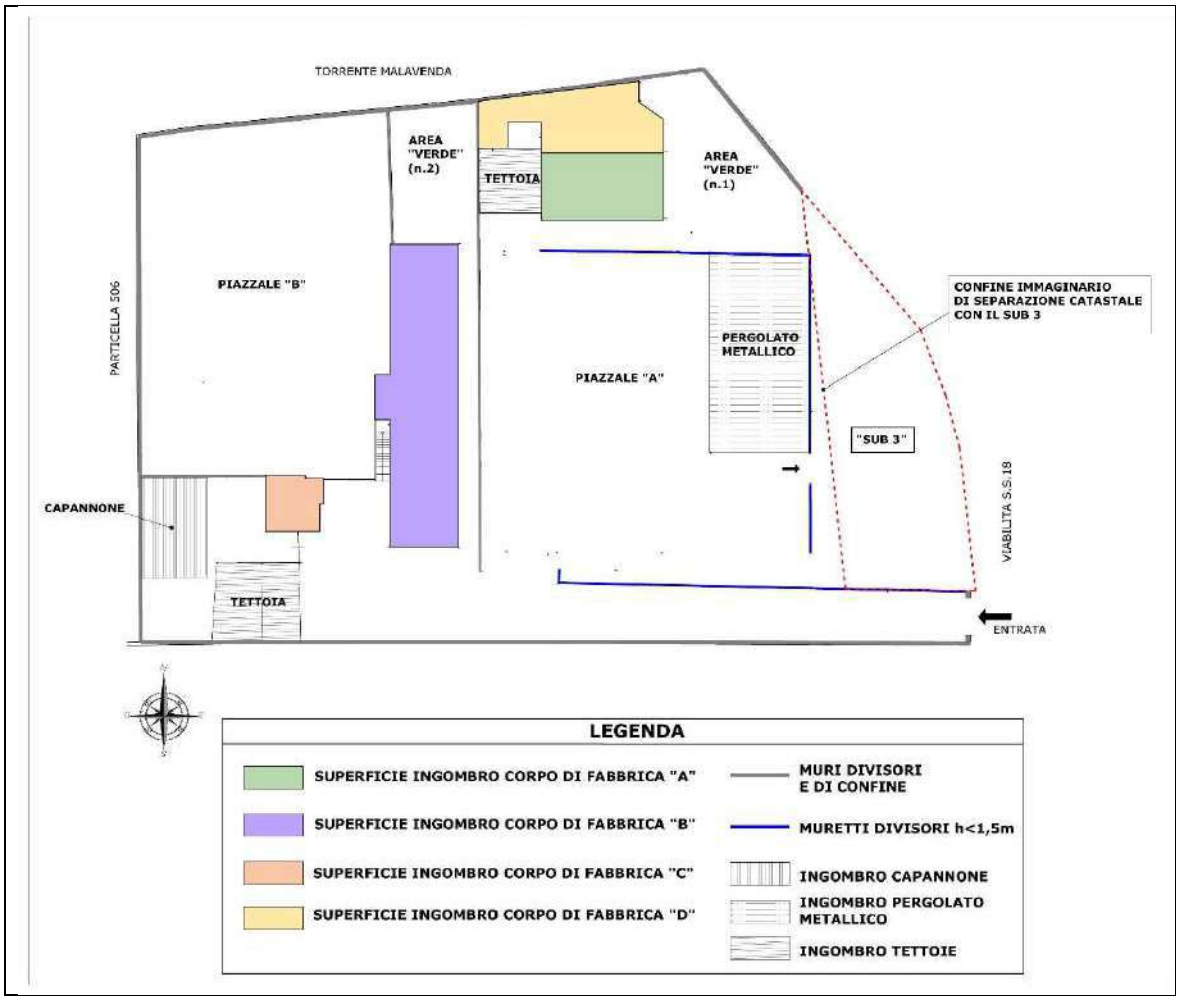


Figura n.3*- Planimetria generale dell'immobile*

Si procederà adesso a descrivere i piazzali principali che compongono l'area dell'immobile con le caratteristiche ed i manufatti presenti.

- **Descrizione piazzale "A"**

All' interno del piazzale "A" ad est, a confine con la recinzione, è presente una struttura metallica realizzata attualmente senza tetto a modo di pergolato con uno "scheletro" solo di travi e pilastri, alta circa 6 m e di estensione pari a circa 290 mq ***(v. foto n.4 all. 5a)***.

Sotto tale struttura metallica, sono state parcheggiate alcune imbarcazioni poggiate su appositi cavalletti o su carrelli stradali.

La restante parte del piazzale, a terra battuta, è utilizzata: come parcheggio imbarcazioni (con le stesse modalità appena descritte); come zona di manovra e zona di passaggio per raggiungere i vari corpi di fabbrica; come parcheggio di veicoli.

Come da figura seguente:



Figura n.4 *- Foto del piazzale "A"(effettuata dal lastrico solare del corpo "B")*

Ad Ovest del piazzale, è presente un muro in mattoni di altezza pari a circa 2m, intonacato in maniera grezza, che si estende fino al confine Nord per circa 57 metri, separando l'area del piazzale dal corpo di fabbrica "B" ***(v. foto n.6 all. 5a)***.

A Nord del piazzale, si trovano i corpi di fabbrica "A" e "D", in corrispondenza dei quali è presente **una tettoia** realizzata con una struttura a tubi giunti ed un tetto in lamiera di metallo.

La tettoia, è ancorata da un lato al corpo di fabbrica "A" e dall'altro lato al muro descritto in precedenza ***(v. foto n.7 e 24 all. 5a)***.

Sempre a Nord, si trovano due aree verdi:

- la prima *(nominata "area a verde (n.1)"),* situata ad Est dei corpi di fabbrica "A" e "D", è accessibile e caratterizzata da vegetazione bassa e alcuni alberi ***(v. foto n.8 all. 5a)***;
- la seconda *(nominata "area a verde (n.2)"),* a Nord del corpo di fabbrica "B", è invasa dalla vegetazione selvaggia, con rovi che rendono l'area non percorribile ***(v .foto n.9 e 25 all. 5a)***.

Superato il piazzale "A", si giunge in un'altra area delimitata da muri, dove è situato il corpo di fabbrica "C" delimitato da un cancello in ferro ***(v . foto n.19 all. 5a)***.

In quest'area, si svolge prevalentemente l'attività di cantiere nautico, ovvero le operazioni di verniciature e assemblaggio delle resine che compongono le imbarcazioni ***(v. foto n.26 all. 5a)***.

Nella fattispecie si osserva che nell'area, sono presenti:

a) Un'altra **tettoia** semi-chiusa su tre lati ***(v. foto n.10 a n.12 all. 5a)***, accostata al muro di confine e ai muri interni della proprietà.

   La tettoia si estende per circa 98mq, è stata realizzata con struttura mista con pilastri e travi in ferro saldate tra loro; il tetto a falda inclinata è realizzato con scatolari metallici e pannelli coibentati.

   All'interno della tettoia sono presenti vari materiali necessari per l'attività attualmente in corso, incluse delle lampade per l'illuminazione installate sotto il tetto.

b) Un **capannone** con copertura in telo blu amovibile (***v. foto n.14 all. 5a)***, che si estende per circa 97mq, realizzato con struttura in metallo.

c) Un **serbatoio in metallo**, attualmente in disuso (per quanto dichiarato dall'esecutato, era utilizzato nel precedente impiego dell'immobile per l'approvvigionamento dell'acqua per l'impianto antincendio) (***v. foto n.13 all. 5a)***.

- **Descrizione piazzale B**

Una volta superata l'area precedentemente descritta, percorrendo verso la direzione NORD, vi è il piazzale denominato "B" che è delimitato da un cancello in ferro a due ante.

Quest'area è in parte pavimentata in cemento e in parte in terra battuta, la superficie è dedicata prevalentemente al rimessaggio delle imbarcazioni, come da figura seguente.



Figura n.5*- Foto del piazzale "B"*

In una parte del sottosuolo di questo piazzale, sono alloggiate delle vasche attualmente in disuso (utilizzate nel precedente esercizio di *"deposito e vendita di oli minerali e trasporto carburanti"*) di cui è stato possibile prendere visione parzialmente ***(v. da foto n.29 all.5a)***. All'interno delle suddette vasche, vi era il combustibile che veniva estratto da delle pompe di sollevamento (situate ancora adesso all'interno dei ripostigli esterni al corpo di fabbrica "B" descritto successivamente ***(v. da foto n.54- 55 all.5a))***.

In conclusione in generale, l'area esterna si trova in un mediocre stato di manutenzione e misura complessivamente circa <u>4.800,00 mq</u>.

- **Descrizione corpo di fabbrica "A":**



Figura n.6*- Foto del corpo di fabbrica "A"*

Il corpo di fabbrica denominato in perizia "A", è un edificio delle dimensioni di circa **120mq** commerciali ed un'altezza di circa 3,80 m.

Complessivamente presenta le seguenti caratteristiche.

- **Caratteristiche Strutturali**
  - Struttura mista con pareti verticali e orizzontali (travi e pilastri) in conglomerato cementizio armato e muratura in mattoni con spessore di circa 30 cm;
  - tetto prevalentemente piano, ma non praticabile.

- **Opere di finitura**

Lo stato complessivo dei componenti edilizi-costruttivi, esterni ed interni, del fabbricato sono così descritti:

a) **Esternamente**
   - La muratura in mattoni dello spessore di circa 30 cm è intonacata al civile e rifinita con tinteggiatura di colore chiaro (giallo e bianco) ***(v. foto n. 31 a 33 all. 5a)***;
   - Gli infissi (finestre e porte finestre) sono prevalentemente in alluminio a vetro singolo e presentano uno stato di conservazione sufficiente;

b) **Internamente**
   - Le tramezzature in mattoni dello spessore di 12 cm circa, sono intonacate e tinteggiate di bianco come anche il soffitto;
   - Le pareti perimetrali ed il soffitto complessivamente sono in condizioni sufficienti, con alcune parti con segni di condensa e deterioramenti di intonaco;
   - Le porte interne sono in condizioni sufficienti;
   - La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica in tutti i vani (con finitura e colori diversi).
   - Sono installati degli split a parete (per quanto dichiarato dall'esecutato non sono funzionanti).

In particolare il fabbricato internamente è composto da vani, nominati per facilità di descrizione nel seguente modo:

1. Ufficio 1;
2. Ufficio 2;
3. Ufficio 3;
4. Spogliatoio;
5. Anti -wc;
6. WC;
7. Deposito;

Descritti come segue:

1. L'**Ufficio 1** ***(v. foto n. 34 – 35 all. 5a),*** possiede una superficie utile di circa 20,30 mq.
   Al vano si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna, per mezzo di un infisso tipo "a bandiera" di alluminio con vetrata.
   Sul lato Ovest, nel muro esterno perimetrale, vi è una finestra a doppia anta in alluminio.
   Dal vano è possibile accedere all'ambiente adiacente denominato "*ufficio 2"*.
   Il locale è così rifinito:
   - pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco;
   - pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore con tonalità del grigio, e battiscopa di uguale tipologia del pavimento ***(v. foto n.39 all.5a)***.

2. L'**Ufficio 2** ***(v. foto n. 36 a 37all. 5a),*** possiede una superficie utile di circa 21,30 mq.
   Al vano, si accede dall'area di pertinenza esterna per mezzo di un infisso tipo "a bandiera" di alluminio con vetrata, oppure, dall'ambiente denominato "*ufficio 1"* per mezzo di una porta scorrevole ***(v. foto n.41 all.5a).***
   Il vano è così rifinito:
   - pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco;
   - pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore con tonalità del grigio, e battiscopa di uguale tipologia del pavimento ***(v. foto n.39 all.5a)***;
   - punto luce a soffitto.

3. L'**Ufficio 3** ***(v. foto n. 38 all. 5a),*** possiede una superficie utile di circa 21,30 mq.
   Al vano, si accede direttamente dal vano "*ufficio 2"* per mezzo di un varco senza porta, inoltre, è collegato al vano denominato *"spogliatoio"* per mezzo di una porta a battente.
   Sul prospetto Sud, vi è una finestra a doppia anta scorrevole in alluminio.
   Il locale è così rifinito:
   - pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, con alcuni segni di deterioramento in prossimità del soffitto (probabilmente causati da infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto);
   - pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore con tonalità del grigio e battiscopa di uguale tipologia del pavimento ***(v. foto n.39 all.5a)***;
   - punto luce a soffitto.

4. Lo **Spogliatoio** ***(v. foto n. 42 a 44 all. 5a),*** ha una superficie utile calpestabile di circa 16,90 mq; è possibile accedervi dall'*"ufficio 3"*,per mezzo di una porta a un battente.
   Il locale è disposto anche con un vaso igienico, un lavabo ed una doccia, separati da pareti rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro.
   Il vano è così rifinito:
   - pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, con alcune parti del soffitto con segni di deterioramento (causati da infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto);
   - pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica, di colore bruno e battiscopa;
   - alcune pareti rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro;
   - n.2 lucernari nelle pareti esterne.
   - n.1 boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

5. L'**Anti –wc,** ha una superficie utile calpestabile di circa 2,05 mq ed è possibile accedervi direttamente dal locale *"spogliatoio"* per mezzo di un varco senza porta, inoltre è collegato al locale *"WC"* per mezzo di una porta a battente.
   Il vano è così rifinito:
   - pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco;
   - pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica, di colore bruno e battiscopa;
   - n.1 piccola finestra a vasistas.

6. Il **WC** ***(v. foto n. 45 -46 all. 5a),*** è un bagno che possiede una superficie utile calpestabile di circa 2,15 mq ed è possibile accedervi dall'*"anti-wc"*, per mezzo di una porta a un battente.
   Il locale è disposto con un vaso igienico e un lavabo ed è così rifinito:
   - le pareti rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro fino ad altezza di circa 1,5m, l'altra parte superiore delle pareti ed il soffitto tinteggiati di colore bianco;
   - i pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica, di colore bruno;

7. Il **Deposito** ***(v. foto n. 48 – 49 all. 5a),*** è un locale non collegato agli altri vani del fabbricato ed il cui accesso avviene da una porta in ferro situata nel prospetto principale sul lato Sud ***(v. foto n. 33 all. 5a)***.

Il locale è stato realizzato con una struttura differente rispetto al restante corpo di fabbrica, in particolare, il tetto risulta essere ad una falda leggermente inclinata, è realizzato con travetti in legno.

La stanza possiede una superficie utile calpestabile di circa 15,25 mq ed è rifinito internamente nel modo seguente:

- pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco;
- pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica, di colore bruno;
- n.1 lucernario.
- n.1 punto luce a soffitto.

Si evidenzia che nelle pareti, sono localizzati in più punti deterioramenti e/o rigonfiamenti dello strato di intonaco interno provocati da fenomeni di umidità di risalita, le piastrelle della pavimentazione sono in alcune parti staccate, che fanno risaltare il cattivo stato di manutenzione.

Gli ambienti sopra descritti, sono meglio rappresentati nell'elaborato grafico - di seguito riportato - raffigurante la planimetria dello stato di fatto del corpo di fabbrica, nello stato di consistenza constatato dallo scrivente nel corso dei rilievi:



***Figura 7**- Planimetria stato di fatto - CORPO "A"*

Nella tabella di seguito riportata, si riassumono sinteticamente le superfici utili calpestabili dei vani costituenti il corpo di fabbrica "A":

CORPO DI FABBRICA "A"	
Nomenclatura vano	Superficie utile calpestabile (mq)
UFFICIO 1	20,30
UFFICIO 2	21,30
UFFICIO 3	21,30
SPOGLIATOIO	16,90
ANTI-WC	2,05
WC	2,15
DEPOSITO	15,25
TOTALE	**99,25**

***Tabella 1** – Superfici utili calpestabili– corpo di fabbrica "A"*

Complessivamente, il corpo di fabbrica "A" possiede una superficie utile interna calpestabile pari a 99,25 mq circa.

Per quanto descritto, complessivamente il corpo di fabbrica "A" presenta uno stato appena sufficiente di componenti edilizi –costruttivi, con mediocri finiture.

Oltre all' elaborato grafico allegato alla presente ***(v. TAV.2 -allegato 6b)***, quanto sopra descritto, è meglio rappresentato nell'allegato con la documentazione fotografica ***(v.allegato5a – v. foto da n. 31 a 49)*** .

- **Descrizione corpo di fabbrica "B":**



Figura n.8*- Foto del corpo di fabbrica "B" (tratteggiato in rosso)*

Il corpo di fabbrica denominato in perizia "B", è un edificio delle dimensioni di circa **316mq** commerciali ed un'altezza di circa 3,75m.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche Strutturali**
  - Struttura mista con pareti verticali e orizzontali (travi e pilastri) in conglomerato cementizio armato e muratura con spessore di circa 30 cm;
  - Tetto piano calpestabile, ma non praticabile ***(v. foto n. 57 all. 5a)***;
  - Pensiline realizzate con struttura metallica nei prospetti Est ed Ovest del fabbricato ***(v. foto n. 51 e 53, 83-84 all. 5a)***;
  - Rampa di scala realizzata nel prospetto ovest del fabbricato ***(v. foto n. 56 all. 5a)***;

- **Opere di finitura**

Lo stato complessivo dei componenti edilizi-costruttivi, esterni ed interni, del fabbricato sono così descritti:

c) **Esternamente**

- La muratura in mattoni dello spessore di circa 30 cm è intonacata al civile e rifinita con tinteggiatura di colore chiaro (giallo e bianco) ***(v. foto n. 50 a 53 all. 5a)***;
- Gli infissi (finestre e porte finestre) sono prevalentemente in alluminio a vetro singolo e presentano in media uno stato di conservazione sufficiente;

d) **Internamente**

- La muratura e le tramezzature in mattoni dello spessore di 12 cm circa, sono intonacate e tinteggiate di bianco come anche il soffitto;
- Le pareti perimetrali ed il soffitto complessivamente sono in condizioni mediocri, con alcune parti con segni di condensa e deterioramenti di intonaco;
- Le porte interne sono in condizioni sufficienti;
- La pavimentazione dell'abitazione è realizzata in piastrelle di ceramica in tutti i vani (con finitura e colori diversi).
- Installati degli split a parete per il condizionamento dell'aria (per quanto dichiarato dall'esecutato non sono funzionanti).

Il fabbricato internamente è composto da una parte allestita attualmente a modo d'ufficio e da un'altra parte dedicata a deposito e ripostigli.

I vani della parte adibita ad ufficio sono nominati nel seguente modo:

1. Ufficio 1;
2. Ufficio 2;
3. Ufficio 3;
4. Disimpegno;
5. Anti -wc;
6. WC;

I vani sopra collegati fra loro, rappresentano la parte del fabbricato allestito a modo di ufficio il cui accesso principale è sul prospetto Sud del fabbricato.

La seconda parte, ovvero quella adibita a deposito e ripostigli possiedono invece entrate separate caratterizzate dai seguenti ambienti:

7. Deposito;
8. Ripostigli (Rip.1, Rip.2,Rip.3)

I vani sopra elencati sono descritti come segue:

1. L'**Ufficio 1** ***(v. foto n. 58 – 59 all. 5a),*** possiede una superficie utile di circa 14,95 mq.
   Al vano si accede direttamente dal *"disimpegno"*, per mezzo di una porta a battente.
   Da esso è possibile accedere al vano adiacente denominato "*ufficio 2"*.
   Il locale è così rifinito:
   - pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco;
   - pavimenti rivestiti con piastrelle in graniglia di colore chiaro, e battiscopa;
   - rivestimento delle pareti con dei legni lamellari fino all'altezza di circa 1,0m;
   - punto luce a soffitto;
   - n. 2 finestre a due ante a battente con oscuranti;

2. L'**Ufficio 2** ***(v. foto n. 60 - 61 all. 5a),*** possiede una superficie utile di circa 15,40 mq.
   Al vano si accede direttamente dal vano denominato "*ufficio 1"*, per mezzo di una porta a battente**.**
   Il vano è così rifinito:
   - pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco con alcuni segni di deterioramento in corrispondenza del soffitto;
   - pavimenti rivestiti con piastrelle in graniglia di colore chiaro, e battiscopa;
   - rivestimento delle pareti con dei legni lamellari di colore chiaro fino all'altezza di circa 1,0m;
   - punto luce a soffitto;
   - n. 1 finestra a due ante a battente con oscuranti;

3. L'**Ufficio 3** ***(v. foto n. 64-65 all. 5a),*** possiede una superficie utile di circa 33,15 mq.
   Al vano si accede direttamente dal vano "*disimpegno"* per mezzo di una porta a battente.
   Il locale è così rifinito:
   - pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco;

- pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore con tonalità del grigio, e battiscopa di uguale tipologia del pavimento;
- punto luce a soffitto;
- una finestra a due ante a battente ed un portone ***(v. foto n. 67all. 5a)***, entrambi con sopra lucernario e prospicienti un porticato sul lato Est del fabbricato.

4. Il **Disimpegno** ***(v. foto n. 62 a 63 all. 5a),*** ha una superficie utile calpestabile di circa 4,00mq ed è possibile accedervi direttamente dell'entrata del fabbricato per mezzo di un portone in metallo con vetrata ad un'anta a battente e sopra lucernario ***(v. foto n. 66 all. 5a)***.

Dal locale è possibile accedere ai locali del fabbricato: *"ufficio 1"; "ufficio 3"; "anti- wc"*.

Il vano è così rifinito:

- pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco;
- pavimenti rivestiti con piastrelle in graniglia di colore chiaro, e battiscopa;
- punto luce a soffitto.

5. L'**Anti –wc** ***(v. foto n. 68 all. 5a),*** possiede una superficie utile calpestabile di circa 3,15mq ed è possibile accedervi direttamente dal *"disimpegno"* per mezzo di una porta a battente, inoltre è collegato al locale *"WC"* per mezzo di una porta a battente.

Il vano è così rifinito:

- pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco;
- pavimenti rivestiti con piastrelle in graniglia di colore chiaro, e battiscopa.

6. Il **WC** ***(v. foto n. 69 all. 5a),*** è un bagno che possiede una superficie utile calpestabile di circa 3,75 mq ed è possibile accedervi dall'*"anti-wc"*, per mezzo di una porta a un battente.

Il locale disposto con un vaso igienico ed un lavabo, è così rifinito:

- le pareti ed il soffitto sono tinteggiati di colore bianco;
- pavimenti rivestiti con piastrelle in graniglia di colore chiaro, e battiscopa;
- n.1 finestra ad un'anta battente in legno a vetro singolo con oscuranti in legno.

7. Il **Deposito** ***(v. foto n. 70 a 72 all. 5a)*****,** è un locale non collegato agli altri vani del fabbricato, la cui estensione è pari a circa 203,75 mq di superficie utile calpestabile.

Pertanto, il deposito rappresenta la consistenza principale del fabbricato.

L'accesso al locale può avvenire:

- sia dal prospetto Est per mezzo di serrande metalliche e da un infisso in metallo con vetrata ***(v. foto n. 77-78 all. 5a)***;
- sia dal prospetto Ovest per mezzo di una porta in ferro ***(v. foto n. 80 all. 5a)*** la cui accessibilità è regolata da delle scale esterne ***(v. foto n. 56 all. 5a)***.

Il vano è rifinito internamente nel modo seguente:

- pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco;
- pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica di colore chiaro, senza battiscopa;
- n.4 lucernari a parete alti.
- punti luce a parete ed a soffitto, con impianto elettrico a vista.

Si evidenzia che:

- nelle pareti e nel soffitto, sono localizzati in più punti deterioramenti e/o rigonfiamenti dello strato di intonaco interno, provocati da fenomeni di umidità di risalita e di infiltrazione proveniente dal soffitto;
- in altre parti gli elementi strutturali presentano le armature scoperte ed arrugginite;
- le piastrelle della pavimentazione sono in alcune parti saltate e/o rotte.

Il tutto fa risaltare il cattivo stato di manutenzione del locale ***(v. foto n. 73 a 76 all. 5a)***.

8. I ripostigli nominati **Rip. 1, Rip.2, Rip.3** ***(v. foto n. 54–55 all. 5a)*****,** sono n.3 locali delle medesime dimensioni pari a circa 2,60 mq, realizzati nel prospetto Ovest sotto la rampa di scale esterna al corpo di fabbrica principale.

I ripostigli quindi, non sono collegati agli altri vani del fabbricato e l'accesso avviene per ognuno tramite porte in ferro prospicienti il piazzale "B" dell'area pertinenziale.

Attualmente lo spazio interno dei vani, è occupato dalle pompe di sollevamento utilizzate nel precedente esercizio dell'immobile e collegate alle vasche interrate (che contenevano gli olii minerali e/o i liquidi carburanti) situate nel sottosuolo del piazzale "B" .

In generale lo stato di manutenzione dei locali è scarso (essendo in disuso non è stato possibile verificare la funzionalità dei macchinari).

Gli ambienti sopra descritti, sono meglio rappresentati, nell'elaborato grafico allegato alla presente ***(v. TAV.3 - allegato 6c)*** - di seguito sotto riportato - raffigurante la planimetria dello stato di fatto del corpo di fabbrica, nello stato di consistenza riscontrato dallo scrivente nel corso dei rilievi:

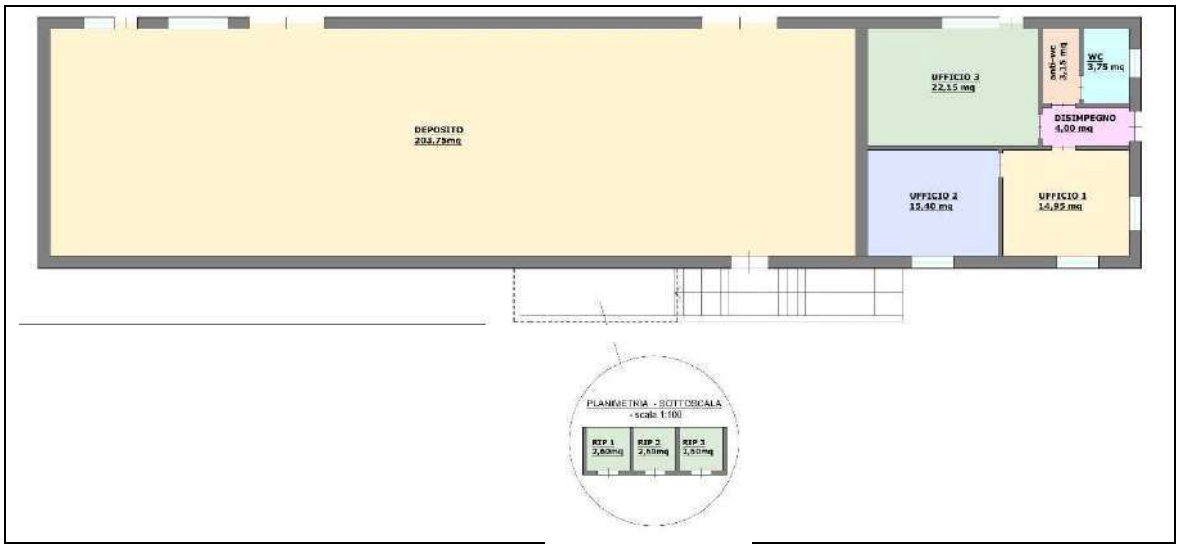


Figura 9*- Planimetria stato di fatto - CORPO "B"*

Nella tabella di seguito riportata, si riassumono sinteticamente le superfici utili calpestabili dei vani costituenti il corpo di fabbrica "B":

CORPO DI FABBRICA "B"	
Nomenclatura vano	Superficie utile calpestabile (mq)
CAMERA 1	14,95
CAMERA 2	15,40
CAMERA 3	33,15
DISIMPEGNO	4,00
ANTI-WC	3,15
WC	3,75
DEPOSITO	203,75
RIP. 1	2,60
RIP. 2	2,60
RIP. 3	2,60
TOTALE	**285,95**

Tabella 2 *– Superfici utili calpestabili– corpo di fabbrica "B"*

Complessivamente, il corpo di fabbrica "B" possiede una superficie utile interna calpestabile pari a 285,95 mq circa;

In generale, per quanto sopra descritto, il corpo di fabbrica "B" si presenta:

- **nella parte allestita a modo ufficio** (vani denominati: *ufficio 1, ufficio 2, ufficio 3, anti-wc, wc*), **con uno stato appena sufficiente di componenti edilizi – costruttivi, con rifiniture medio-basso livello ed un grado di vetustà di livello medio;**
- **nella parte dedicata a deposito e ripostigli, con uno stato di abbandono con i componenti edilizi e costruttivi con un insufficiente stato di conservazione e con scarse finiture ed un grado di vetustà elevato.**

Oltre all'allegato grafico allegato ***(v. TAV.3 - allegato 6c),*** quanto sopra descritto, è meglio rappresentato nell'allegato della documentazione fotografica ***(v. allegato 5a – v. foto da n. 50 a 84)***.

- **Descrizione corpo di fabbrica "C":**



Figura n.10*- Foto del corpo di fabbrica "C"*

Il corpo di fabbrica denominato in perizia "C", è un piccolo edificio delle dimensioni di circa **45mq** commerciali con un'altezza di circa 2,8 m.

Il fabbricato è realizzato possiede n.2 entrate e complessivamente presenta le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche Strutturali**
  - Struttura con pareti verticali e orizzontali in conglomerato cementizio armato e muratura esterna con spessore di circa 30 cm;
  - Tetto non praticabile, realizzato in parte piano ed in parte inclinato con pannelli in lamiera coibentata.

- **Opere di finitura**

Lo stato complessivo dei componenti edilizi-costruttivi, esterni ed interni, del fabbricato sono così descritti:

a) **Esternamente**
   - La muratura in mattoni dello spessore di circa 30 cm, è in parte intonacata grezza rifinita con tinteggiatura di colore chiaro, in parte con muratura a vista ***(v. foto n. 85 a 88 all. 5a)***;
   - Gli infissi (finestre e porte finestre) sono prevalentemente in ferro a vetro singolo e presentano un complessivo stato di conservazione scadente ***(v. foto n. 96 -97 all. 5a)***;

b) **Internamente**
   - Le tramezzature in mattoni dello spessore di 12 cm circa, sono intonacate e tinteggiate di bianco come anche il soffitto;
   - Le pareti perimetrali ed il soffitto complessivamente sono in condizioni scadenti, con alcune parti con segni di condensa e deterioramenti di intonaco;
   - Le porte interne sono in condizioni insufficienti;
   - La pavimentazione dell'abitazione è realizzata in piastrelle di ceramica di colore chiaro in tutti i vani.

Il fabbricato internamente è adibito a locale officina-laboratorio ed i vani per facilità di esposizione sono nominati nel seguente modo:

1. Camera 1;
2. Camera 2;
3. Camera 3;
4. Disimpegno;
5. WC;

I vani sopra elencati sono descritti come segue:

1. La **Camera 1** ***(v. foto n. 94 all. 5a),*** possiede una superficie utile di circa 4,85 mq.
   Al vano si accede direttamente dal *"disimpegno"*, per mezzo di una porta a battente.
   Il locale è così rifinito:
   - pareti tinteggiati di colore bianco;
   - pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore chiaro;
   - soffitto a vista con tetto inclinato;
   - n.1 punto luce nel soffitto;
   - n. 1 finestra a vetrata.

2. La **Camera 2*(v. foto n. 92- 93 all. 5a),*** possiede una superficie utile di circa 11,85 mq.
   Al vano si accede direttamente dal vano denominato "*camera 3"*, per mezzo di una porta a battente in legno.
   Il vano è così rifinito:
   - pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco e grigio con diversi segni di deterioramento in corrispondenza del soffitto;
   - pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore chiaro, e battiscopa;
   - punto luce a soffitto;
   - n. 1 porta-finestra a due ante a battente in ferro con vetro singolo, prospiciente il piazzale "B";

3. La **Camera 3** ***(v. foto n.89-90 all. 5a),*** possiede una superficie utile di circa 12,95 mq.
   Al vano si accede direttamente dal vano "*disimpegno"* per mezzo di un varco senza porta.
   Da locale è possibile raggiungere i vani denominati *"camera 2*" e *"wc"*.
   Il locale è così rifinito:
   - pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco con diversi segni di deterioramento della tinteggiatura in corrispondenza del soffitto;
   - pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore chiaro, e battiscopa;
   - punto luce a soffitto;

- una finestra a due ante a battente ed un portone ***(v. foto n. 67 all. 5a)***, entrambi con sopra lucernario e prospicienti un porticato sul lato Est del fabbricato.

4. Il **Disimpegno (Dis.)** ***(v. foto n. 91 all. 5a),*** ha una superficie utile calpestabile di circa 1,75mq ed è possibile accedervi direttamente dell'entrata del fabbricato per mezzo di un portone in metallo.

Dal disimpegno è possibile accedere agli ambienti nominati: *"camera 1", "camera 3".*

Il vano è così rifinito:

- pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco;
- pavimenti rivestiti con piastrelle in graniglia di colore chiaro, e battiscopa;

5. Il **WC** ***(v. foto n. 95 all. 5a),*** è un bagno che possiede una superficie utile calpestabile di circa 2,75 mq ed è possibile accedervi dalla *"camera 3"*, per mezzo di una porta a un battente.

Il locale è disposto con un vaso igienico e un lavabo ed è così rifinito:

- le pareti ed il soffitto sono tinteggiati di colore bianco;
- pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica di colore chiaro, e battiscopa;
- n.1 finestra ad un'anta battente in ferro a vetro singolo.

Gli ambienti sopra descritti, sono meglio rappresentati, nell'elaborato grafico allegato alla presente ***(v. TAV.3 - allegato 6c)*** - di seguito sotto riportato - raffigurante la planimetria dello stato di fatto del corpo di fabbrica, nello stato di consistenza riscontrato dallo scrivente nel corso dei rilievi:

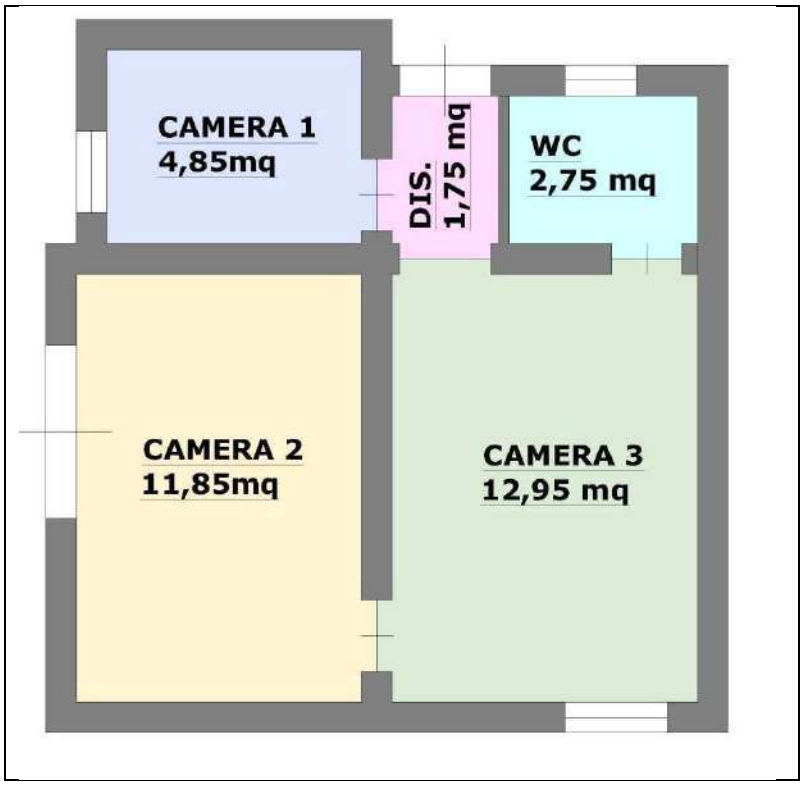


***Figura 11**- Planimetria stato di fatto - CORPO "C"*

Nella tabella di seguito riportata, si riassumono sinteticamente le superfici utili calpestabili dei vani costituenti il corpo di fabbrica "C":

CORPO DI FABBRICA "C"	
Nomenclatura vano	Superficie utile calpestabile (mq)
CAMERA 1	4,85
CAMERA 2	11,85
CAMERA 3	12,95
DISIMPEGNO	1,75
WC	2,75
TOTALE	**34,15**

***Tabella 3** – Superfici utili calpestabili– corpo di fabbrica "C"*

Complessivamente, il corpo di fabbrica "C" possiede una superficie utile interna calpestabile pari a 34,15 mq circa;

In generale, per quanto sopra descritto, il corpo di fabbrica "C" si presenta:

- **in uno stato quasi di abbandono, con i componenti edilizi e costruttivi con un insufficiente stato di conservazione con scarse finiture ed un grado di vetustà elevato.**

Oltre all'allegato grafico allegato ***(v. TAV.3 - allegato 6c),*** quanto sopra descritto, è meglio rappresentato nell'allegato della documentazione fotografica ***(v.allegato5a – v. foto da n. 85 a 97)*** .

- **Descrizione corpo di fabbrica "D":**



Figura n.12*- Foto del corpo di fabbrica "D"*

Il corpo di fabbrica denominato in perizia "D", è un capannone chiuso sui lati realizzato con un tetto in struttura metallica ed avente le dimensioni di circa **144mq** commerciali con un'altezza media di circa 3,4 m, adibito principalmente a locale deposito.

Il corpo di fabbrica è direttamente adiacente ad una parete esterna del corpo "A" , di fatto rappresenta un corpo aggiunto di quest'ultimo.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche Strutturali**
  - La struttura è mista di seguito descritta:
    - La struttura è realizzata con un tetto inclinato con copertura in lamiera semplice ed in parte in lamiera coibentata, con diverse altezze (in media 3,4m);
    - Le pareti perimetrali del fabbricato sono così costituite:
      - muro esterno del corpo di fabbrica "A";
      - muratura di confine con il torrente Malavenda;

- muratura in mattoni;
- pannelli metallici;

➢ **Opere di finitura**

Lo stato complessivo dei componenti edilizi-costruttivi, esterni ed interni, del fabbricato sono così descritti:

a) **Esternamente**

- Le pareti perimetrali esterne sono realizzate in parte con muratura in mattoni dello spessore di circa 30cm, in parte con pannelli di struttura metallica;
- Gli infissi (finestre e lucernari) sono prevalentemente in ferro a vetro singolo e presentano un complessivo stato di conservazione scadente;

b) **Internamente**

- Le tramezzature in mattoni dello spessore variabile, sono intonacate ed in parte tinteggiate;
- Le pareti perimetrali complessivamente sono in condizioni scadenti;
- La pavimentazione senza mattonelle, è costituita da battuto di cemento in parte danneggiato.

Il fabbricato internamente è un locale deposito, presenta n.2 entrate:

- la prima entrata ***(v. foto n. 98 all. 5a)*** è a servizio di una parte del deposito (denominato *deposito 1*);
- l'altra entrata ***(v. foto n. 101 all. 5a)*** serve la seconda parte del deposito (costituito dai vani denominati: *deposito 2* e *deposito* 3).

I vani come sopra scritto, per facilità di esposizione sono nominati nel seguente modo:

1. Deposito 1;
2. Deposito 2;
3. Deposito 3;

Descritti come segue:

1. Il **Deposito 1*(v. foto n. 99 – 100 all. 5a),*** possiede una superficie utile di circa 26,35mq. Al vano si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna per mezzo di un cancello in ferro in cattive condizioni ***(v. foto n. 98 all. 5a)***.

   Il locale è così rifinito:

   - pareti in parte in muratura in parte in struttura metallica;

- pavimentazione costituita dal solo battuto di cemento;
- n. 1 lucernario;
- tetto realizzato con struttura in legno, con copertura in lamiera.

2. Il **Deposito 2** ***(v. foto n. 102 e 107 all. 5a),*** è un più piccolo locale che possiede una superficie utile di circa 14,10mq, realizzato all'interno del *deposito 3*.

Al vano si accede direttamente dal vano denominato "*deposito 3"* direttamente da un varco nella muratura senza porta.

Il vano è così rifinito:

- pareti in parte tinteggiati di colore bianco con alcuni segni di deterioramento in corrispondenza del muro perimetrale;
- assenza di soffitto;
- pavimentazione costituita dal solo battuto di cemento;

3. Il **Deposito 3** ***(v. foto n. 102 a 106 all. 5a),*** possiede una superficie utile di circa 87,75 mq.

Al vano si accede direttamente dall'area di pertinenza esterna per mezzo di un cancello in ferro in discrete condizioni ***(v. foto n. 101 all. 5a)***.

Il locale è così rifinito:

- pareti realizzati in parte in muratura in parte in struttura metallica;
- pavimentazione costituita dal solo battuto di cemento in parte danneggiato ***(v. foto n. 108 all. 5a)***.;
- soffitto del tetto a vista con un punto luce ***(v. foto n. 106 all. 5a)***;
- la luce esterna è governata da una finestra scorrevole e lucernari alti sotto il tetto.

Gli ambienti sopra descritti, sono meglio rappresentati, nell'elaborato grafico allegato alla presente ***(v.TAV.2 - allegato 6b)*** - di seguito sotto riportato - raffigurante la planimetria dello stato di fatto del corpo di fabbrica, nello stato di consistenza riscontrato dallo scrivente nel corso dei rilievi:



Figura 13*- Planimetria stato di fatto - CORPO "D"*

Nella tabella di seguito riportata, si riassumono sinteticamente le superfici utili calpestabili dei vani costituenti il corpo di fabbrica "D":

CORPO DI FABBRICA "D"	
Nomenclatura vano	Superficie utile calpestabile (mq)
DEPOSITO 1	26,35
DEPOSITO 2	14,10
DEPOSITO 3	87,75
TOTALE	**128,20**

***Tabella 4** – Superfici utili calpestabili– corpo di fabbrica "D"*

Complessivamente, il corpo di fabbrica "D" possiede una superficie utile interna calpestabile pari a 128,20 mq circa;

In generale, per quanto sopra descritto, il corpo di fabbrica "D" si presenta:

- **in stato quasi di abbandono, con i componenti edilizi e costruttivi con un insufficiente stato di conservazione con scarse finiture ed un grado di vetustà elevato.**

Oltre all'allegato grafico allegato ***(v. TAV.2 - allegato 6b),*** quanto sopra descritto, è meglio rappresentato nell'allegato della documentazione fotografica ***(v. allegato 5a – v. foto da n. 98 a 108)***.

CONCLUSIONE

Per quanto descritto, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento complessivamente presenta:

- **L'area esterna di pertinenza esclusiva in un mediocre stato di manutenzione;**
- **Il corpo di fabbrica "A" con uno stato appena sufficiente di componenti edilizi – costruttivi, con mediocri finiture ed un medio grado di vetustà;**
- **Il corpo di fabbrica "B", nella parte dedicata agli uffici, con uno stato appena sufficiente di componenti edilizi – costruttivi, con rifiniture di medio-basso livello ed un grado di vetustà medio;**
  nella parte dedicata a deposito presenta invece, uno stato di abbandono con i componenti edilizi e costruttivi con un insufficiente stato di conservazione e con scarse finiture ed un grado di vetustà elevato;
- **I corpi di fabbrica "C" e "D" sono in uno stato quasi di abbandono, con i componenti edilizi e costruttivi con un insufficiente stato di conservazione con scarse finiture ed un grado di vetustà elevato;**

CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE DELL' IMMOBILE PIGNORATO

Complessivamente l'immobile oggetto di pignoramento, presenta le seguenti caratteristiche degli impianti:

1. Elettrico;
2. Idrico-sanitario;

E' chiaramente visibile che l'impianto elettrico presente nell'area è in pessima condizione, con alcuni pali della luce rotti abbandonati nel terreno e cassette elettriche in disuso ***(v. foto n.27 all.5a).***

Vi sono alcune cassette antincendio dislocate in tutta l'area per i quali non si è potuto verificare il funzionamento ***(v. foto n.28 all.5a)***.

Della dotazione impiantistica, non è stato possibile documentarne la conformità alla normativa vigente in materia per l'impossibilità di reperire i certificati di conformità e di esecuzione a regola d'arte degli impianti, né in loco né presso gli uffici comunali.

La fornitura di energia elettrica dell'immobile, è regolata da n.2 contatori di energia elettrica:

- un contatore installato nel prospetto del corpo di fabbrica "A";
- l'altro installato nel prospetto del corpo di fabbrica "B".

Anche la fornitura idrica è comunale ed è regolata da apposito contatore posto nell'*area a verde n.1* di pertinenza in prossimità dei corpi di fabbrica "A" e "D" adiacente al muro perimetrale a NORD.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e/o condizionamento e non è collegato alla rete di distribuzione del metano comunale.

L'immobile non è collegato alla rete fognaria comunale; attualmente, i reflui di scarico provenienti dai fabbricati vengono convogliati nel sottosuolo dell'area pertinenziale all'interno di apposito "pozzo nero".

Nei corpi di fabbrica "A" e "B" sono installati degli split a parete che per quanto dichiarato dall'esecutato non sono funzionanti.

L'acqua calda sanitaria, è presente nel solo locale *"spogliatoio"* nel corpo di fabbrica "A" e viene prodotta da un boiler elettrico installato a parete.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Per come descritto in precedenza, il bene immobile in trattazione è sito nella zona semiperiferica NORD del Comune di Reggio Calabria, in una zona residenziale composta prevalentemente da fabbricati multipiano a prevalente destinazione di civile abitazione.

Dalle informazioni reperite dopo sopraluogo, la zona è servita dai servizi principali primari collocati nelle immediate vicinanze (distribuzione energia elettrica, distribuzione idrico-sanitaria, rete fognaria urbana, rete telefonica, viabilità stradale di tipo statale e comunale con pubblica illuminazione), ed è dotata di servizi di urbanizzazione secondari, nonché negozi, farmacie ecc., situati a poca distanza dall'ubicazione del bene.

Dal cespite, il più veloce collegamento viario per raggiungere il centro città di Reggio Calabria è l'autostrada A3, alternativamente vi è la viabilità stradale comunale dalla quale è, altresì, possibile raggiungere agevolmente i principali siti infrastrutturali e di trasporto.

In particolare, il cespite in trattazione dista in linea d'aria, circa:

- 8,80 Km, dall'Aeroporto dello Stretto di Reggio Calabria;
- 5,70 Km, dalla Stazione Ferroviaria di Reggio Calabria;
- 3,50 Km, dal Porto di Reggio Calabria;

Come meglio rappresentato nella figura seguente:



Figura n.1– *Inquadramento territoriale e distanze con i principali siti di trasporto dal bene pignorato (indicato in rosso) (fonte google-earth)*

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile possiede Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) - effettuato solo parzialmente ai fini della locazione.

Pertanto, si è dovuto effettuare un nuovo attestato di tutto l'immobile ai fini della vendita, a tal fine il tecnico Pianificatore Territoriale Franchini Giacomo Maurizio, ausiliario incaricato dal sottoscritto, ha provveduto a predisporre un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E), che rispetti l'ultima e vigente normativa.

L' Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) prodotto dall'ausiliario professionista, è stato firmato digitalmente e trasmesso in data 14/04/2025 nel portale telematico ufficiale dell'ENEA - "Sistema informativo APE - CALABRIA".

Il sopraindicato Sistema informativo APE-CALABRIA, ha rilasciato l'ufficiale Attestato di Prestazione Energetica identificato con il codice n 8006325000210139 al protocollo n. 247526 ***(v. all. 8a).***

In particolare l'immobile in esame, è risultato appartenente ad **una classe energetica G,** al netto del rendimento degli impianti presenti, con indice di prestazione energetica globale *Epgl, nren* di *67,70Kwh/m^2 anno*.

QUESITO 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;

3. Risposta al quesito n.3

Premesso che, il bene descritto nell'atto di pignoramento ***(v. all. n. 9b)***, è descritto nel seguente modo:

- *Intera piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale riportato nel NCEU del Comune di Reggio Calabria, via Nazionale 183, al foglio 2 particella 33 sub 4, cat.D/8.*

Ciò premesso, all'esito delle opportune indagini peritali, dal confronto con la descrizione attuale del bene, di quanto riportato nella documentazione catastale e quella specificata nell'Atto di Pignoramento dell'immobile de quo, il sottoscritto attesta che:

- I dati catastali (*Foglio 2 Particella 33 Subalterno 4, cat.D/8*) del bene pignorato riportati nell'Atto di pignoramento sono conformi;
- L'indicazione nell'atto di pignoramento "*Intera piena proprietà di fabbricato…*", risulterebbe errata in quanto l'immobile è costituito da più fabbricati ed area di pertinenza esclusiva;
- L'indicazione di indirizzo nella visura storica catastale ("*Strada Statale 183"*) (***v. all.2b***) non coincide perfettamente con quella specificata nell'atto di pignoramento; nella realtà dei luoghi, l'indirizzo corretto dell'immobile è *Strada Statale 18 (II tratto) al civico n.16.*

Pertanto, eccezion fatta di quanto descritto sopra, lo scrivente attesta che **i dati attuali dell'immobile pignorato sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento, consentendo l'effettiva riconoscibilità del bene e l'univoca identificazione.**

QUESITO 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;*

4. Risposta al quesito n.4

Dalle ricerche effettuate nel corso delle operazioni peritali presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizi Catastali è stato possibile rilevare che:

- *Relativamente alla visura catastale*: i dati ivi riportati circa l'indirizzo di ubicazione del bene pignorato non sono corretti.
  Infatti, lo scrivente ha potuto verificare che l'indirizzo corretto oggi è "*Strada Statale 18 n.16"*, e NON "*Strada Statale 183 n.16"* come riportato erroneamente nel documento in atti depositato (***v. all. 2b***);
- *Relativamente alla planimetria catastale:* acquisita in data 16/01/2025 ed in atti depositata (***v. all.2c***), sono state rinvenute delle difformità di seguito elencate:

1. DIFFORMITA' (1)

Come scritto in precedenza all'interno dell'area di pertinenza esclusiva dell'immobile, allo stato dei luoghi, sono presenti le **n°2 tettoie**.

Le tettoie, presentano un tetto fissato permanente, esse devono essere disegnate nella planimetria catastale dell'immobile per poi essere conteggiate nel quadro estimale per il calcolo della rendita.

Attualmente le tettoie **NON sono rappresentate** graficamente.

2. DIFFORMITA' (2)

Alcuni corpi di fabbrica presentano una diversa distribuzione interna dei vani, rispetto a quanto rilevato dallo scrivente ***(v. tavole grafiche dei corpi di fabbrica – all. 6b - 6c).***

3. DIFFORMITA' (3)

A seguito di rilievo strumentale, lo scrivente ha riscontrato che i corpi di fabbrica dell'immobile, seppur correttamente rappresentati nel loro ingombro, sono leggermente discostati nella loro posizione planimetrica.

Le difformità sopra descritte, richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

Pertanto, si dovrà procedere tramite un'operazione in DocFa (sistema ufficiale per l'aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili).

In questa fase, il CTU, per quanto descritto nella DIFFORMITA' (1) riguardo **le tettoie** (che rappresentano dei manufatti realizzati abusivamente, come meglio specificato nella risposta al *quesito n .6),* non ritiene utile procedere con l'aggiornamento.

Lo scrivente a tal proposito, rappresenta che solo successivamente alla demolizione o alla eventuale sanatoria dei manufatti realizzati abusivamente, è opportuno effettuare l'aggiornamento catastale, con contestuale aggiornamento in visura dell'indirizzo del bene.

Per quanto sopra, sarà necessario procedere alla:

- **Presentazione del documento di variazione catastale mediante la redazione di "DocFa", riportante la relativa causale: "diversa distribuzione degli spazi interni, variazione della toponomastica".**

Ad ogni buon fine, il CTU rappresenta che i costi totali per effettuare la variazione catastale possono essere stimati complessivamente ad Euro 1.500,00 (spese tecniche di rilievo e pratica catastale).

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

5. Risposta al quesito n.5

Il sottoscritto ha provveduto ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori.

In particolare, nel **Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori** prot. n.° 34370 del 11/02/2025 rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria, l'area di sedime in cui è ubicato il cespite pignorato, urbanisticamente è così certificata:

- secondo il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e del Regolamento Edilizio Urbano (R.E.U.) l'area è classificata in "**A.t.u. III.8 – Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica"**.

Inoltre, sul suddetto certificato è possibile leggere che **la zona dove insiste il bene è sottoposta ai seguenti vincoli tutori ed inibitori:**

1. **Paesaggistico – ambientale (D.Lgs 42/2004 art. 142 comm.1 lett. a - Territori Costieri compresi 300mt linea di Battigia);**
2. **Sismico (Zona 1, rif. OPCM 3274/2003; DGR n. 47 del 10/2/2004);**
3. **PAI – PSEC (In parte PAI - D.S. n.2 del 22/10/2024 (Misure Salvaguardia) In parte PAI - Area d'attenzione PGRA - D.S. n.540 del 13/10/2020 (Misure Salvaguardia))**
4. **Fascia rispetto stradale (In parte di distanza stradale (D.lgs n.285/92 e s.m.i.))**

Si veda allegato di Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli inibitori (***v. all. 4a***).

QUESITO 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

6. Risposta al quesito n.6

PREMESSA

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio di Calabria, è stato possibile rilevare che l'immobile oggetto di pignoramento, è dotato del seguente titolo edilizio:

- ***Permesso a costruire in sanatoria n°431 del 2012*** (***v. allegato 4b***)**.**

In cui è possibile leggere:

VISTE le domande di condono edilizio, presentate dalla ditta XXXXXXX XXXXXXXX nato a S. Pietro Patti (ME) il 27/09/1917 assunte agli atti di questo settore con i numeri di

pratica **A/1457** e **7149,** con gli elaborati progettuali a firma del geom. Sebastiano Biondo;
il DIRIGENTE DEL SETTORE,

PERMETTE:

alla ditta, XXXXXXX xxxxxxx nato a Reggio Calabria il 12/06/1964, ai sensi dell' art.35 legge 28 Febbraio 1985, n.47, dell'art.39 legge del 23 dicembre 1994, n.724 dell'art.32 del decreto legge 30 Settembre 2003, n.269, convertito con modificazioni della legge 19 Novembre 2003, n.326 **la sanatoria dell'abuso edilizio eseguito e consistente nella realizzazione, degli abusi edilizi realizzati nel complesso industriale con annesso alloggio custode (corpi di fabbrica A, B, C, e D) sito in via Nazionale Archi n.16, identificato nel N.C.E.U. al foglio di mappa n.2 della sezione censuaria di Reggio Calabria con il numero di particella 33 sub 1-2.**

In particolare, visionata la documentazione reperita, si è potuto comprendere che:

- per mezzo della domanda di condono *n. A/1457,*si è sanato il corpo di fabbrica denominato "C" in perizia;
- per mezzo della domanda di condono *n.7149,* si è sanato il corpo di fabbrica denominato "D" in perizia;

Pertanto, a corredo del titolo edilizio, anche al fine di poter verificare la conformità dei luoghi, il sottoscritto ha estratto alcuni documenti tecnici, riferiti alle domande di condono con i numeri di pratica **A/1457** e **7149** richiamati nel suddetto titolo edilizio (***v. all. 4c***); di seguito elencate:

- Planimetria complessiva dell'immobile (a firma dell'ing.Carmina);
- Elaborati grafici e fotografie riferite al corpo di fabbrica "C" (a firma dell'ing. Carmina);
- Elaborati grafici (a firma dell'ing. Tibaldi) e fotografie riferite al corpo di fabbrica "D";

NOTA:

Il CTU attesta che:

a) La planimetria dell'immobile, rinvenuta all'interno della pratica cartacea presso l'Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria ed allegata al Permesso a Costruire in Sanatoria, non possiede alcun timbro o sigla (né dell'ufficio né del tecnico istruttore della pratica (geom. Sebastiano Biondo))(***v. planimetria all. 4b***), come sotto riportata:

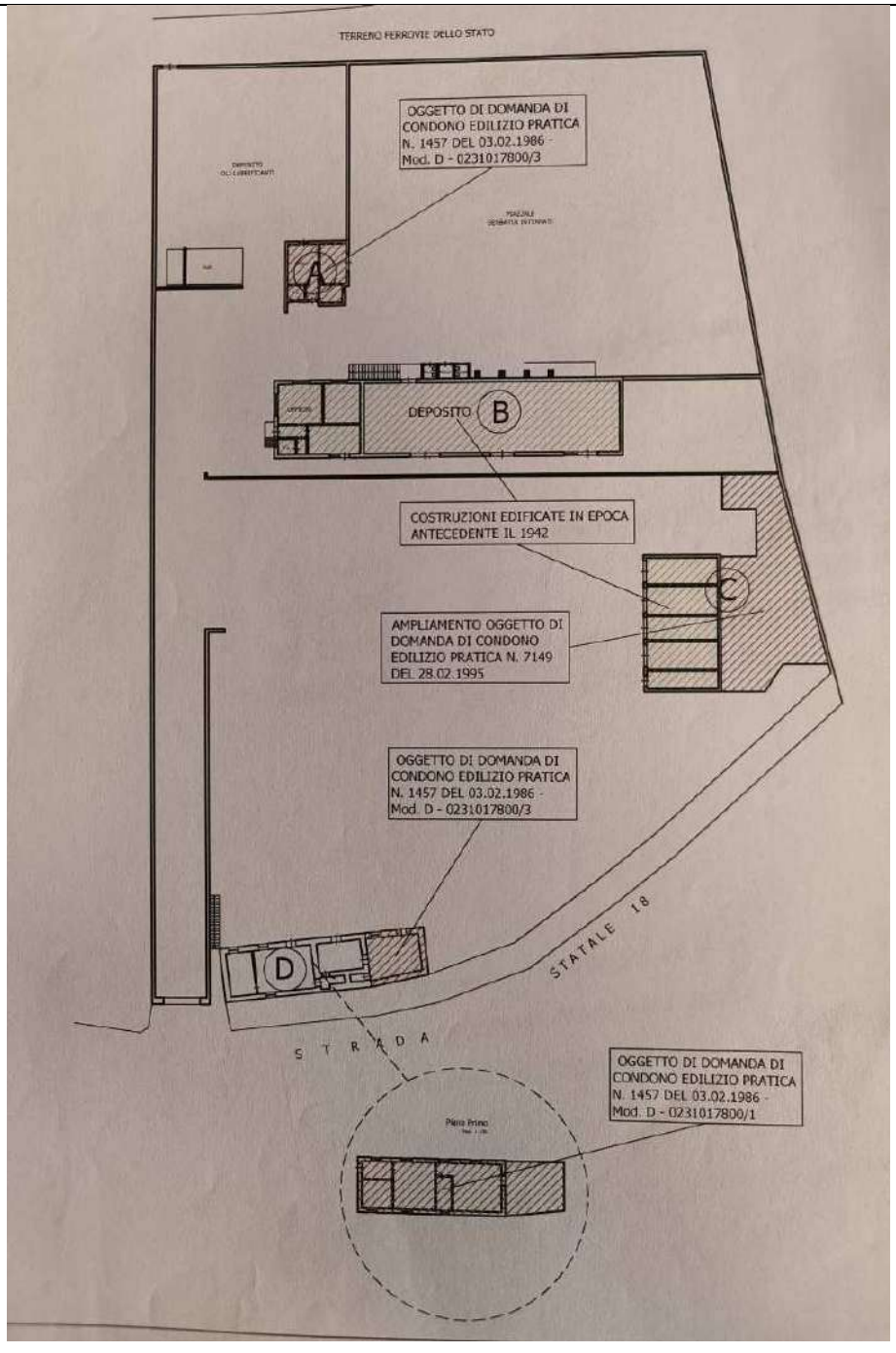


Figura n.1*- Planimetria complessiva dell'immobile del permesso in sanatoria* ***(v. allegato 4b)***

b) Comunque, lo scrivente evidenzia che i corpi di fabbrica rappresentati ed indicati nella suddetta planimetria sono richiamati nel Permesso in sanatoria assentito.
In particolare, i corpi di fabbrica oggetto di sanatoria sono stati nominati e riportati come "A", "B","C", "D".
Dove:
   - il corpo "A", rappresenta il locale denominato corpo "C" nella presente perizia;
   - il corpo "B", rappresenta il medesimo fabbricato nominato perizia;
   - il corpo "C", rappresenta i fabbricati "A" e "D" nominati perizia;
   - il corpo "D", rappresenta il fabbricato non oggetto di pignoramento con all'interno gli immobili adesso identificati con i subb. 2-3 al N.C.E.U.
     Pertanto, successivamente al titolo conseguito, è stata effettuata una variazione catastale *(Variazione in soppressione del 31/01/2013, pratica n. RC0018966, in atti dal 31/01/2013 - VARIAZIONE-DIVISIONE E VARIAZIONE DESTINAZIONE n.2747.1/2013))* in cui si sopprimeva il sub 1 e si costituivano il sub 3 ed il sub 4 (oggetto della presente perizia).

c) Nella medesima planimetria, i corpi di fabbrica di perizia nominati "A" e "B" sono stati dichiarati come: "*costruzioni edificate in epoca antecedente il 1942"(* non necessitavano quindi di un titolo edilizio, per come scritto sopra, gli stessi sono richiamati nel permesso in sanatoria come corpo "B" e "C");

d) La documentazione tecnica estratta, riferita ai corpi di fabbrica oggetto di domanda di condono (corpi di fabbrica "C" e "D" nominati in perizia) è stata redatta da altri tecnici (ing. Carmina per il corpo di fabbrica "C" ; ing. Tibaldi per il corpo di fabbrica "D").

Esistenza dell'agibilità

Alla luce dell'analisi dei documenti visionati, il sottoscritto attesta **l'assenza del certificato di Agibilità** per l'immobile oggetto di pignoramento.

DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE

Ciò premesso, si evidenzia che presso l'immobile oggetto di pignoramento, rispetto agli elaborati grafici rinvenuti, sono state rilevate difformità edilizie, di seguito elencate e diversificate secondo i corpi di fabbrica e/o l'area esterna:

1. Corpo di fabbrica "A": *diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione e demolizione di tramezzi); una diversa e nuova collocazione di infissi nelle tamponature esterne del fabbricato;* in particolare:

a) Le aperture nella tamponatura interna per collegamento tra i vani (ufficio 1-2-3), la realizzazione del vano spogliatoio e del bagno, non presenti nella planimetria assentita;

b) alcuni infissi esterni, non sono presenti nella planimetria assentita, altri sono difformi;

A maggior comprensione di quanto descritto sopra, si rappresentano le seguenti immagini a confronto:

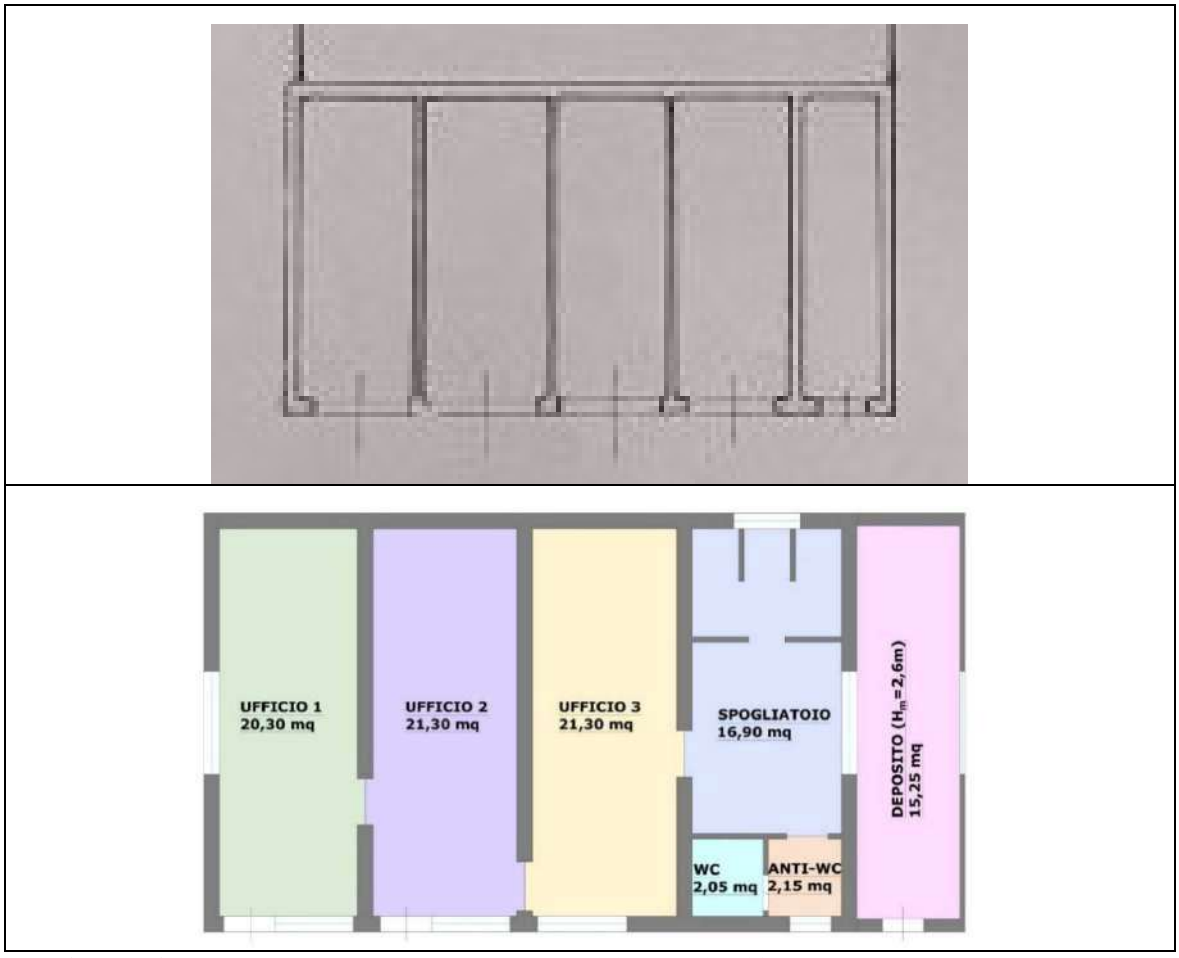


Figura n.2 *– Confronto rappresentazione grafica del corpo di fabbrica assentito (sopra) con quello rilevato (sotto)*

2. Corpo di fabbrica "D": *una diversa e nuova collocazione di infissi nelle tamponature esterne del fabbricato;* in particolare:

a) alcuni infissi esterni, non sono presenti nella planimetria assentita;

A maggior comprensione di quanto descritto sopra, si rappresentano le seguenti immagini a confronto:

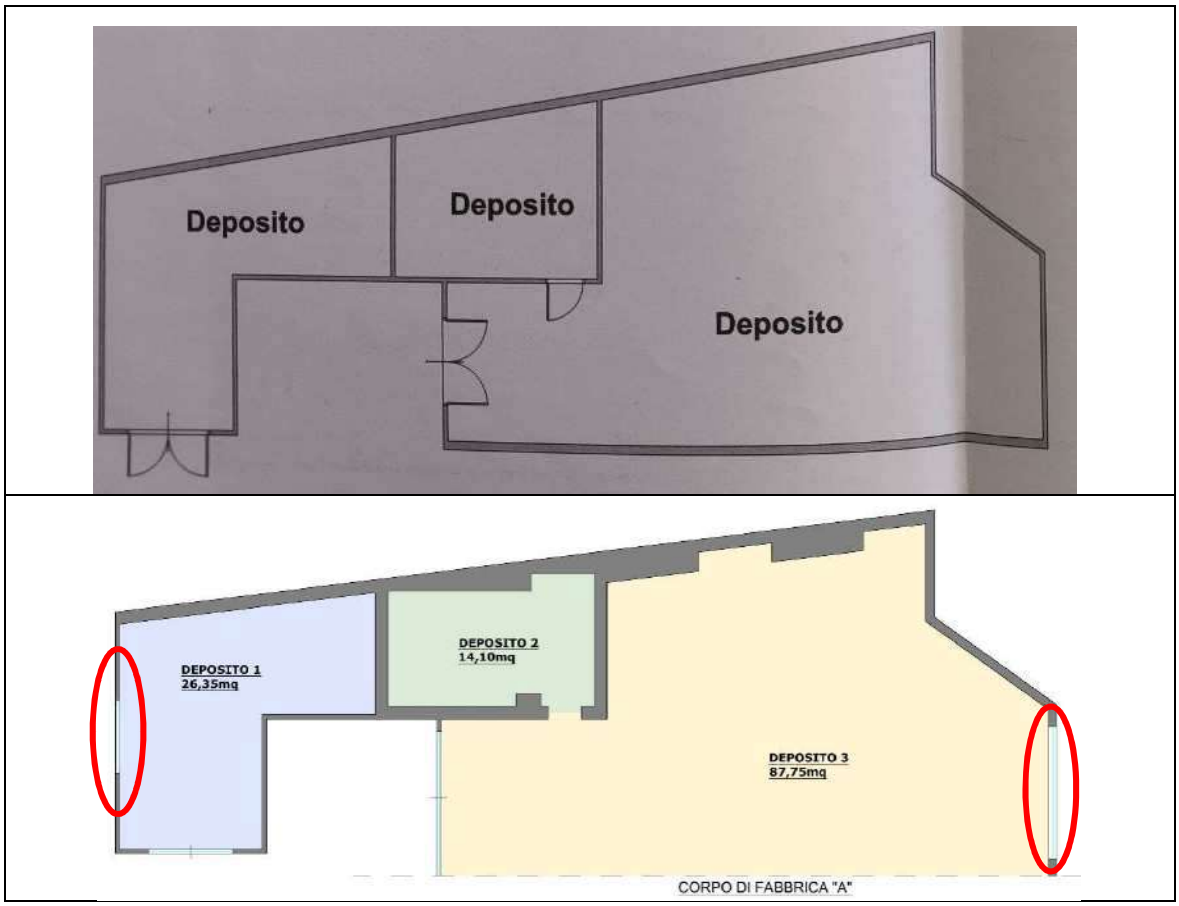


Figura n.3 *– Confronto rappresentazione grafica del corpo di fabbrica assentito (sopra) con quello rilevato (sotto)- con indicazione infissi non presenti nel disegno assentito (cerchiati in rosso)*

3. Corpo di fabbrica "B": *una diversa e nuova collocazione di infissi nelle tamponature esterne del fabbricato e presenza di pensiline;* in particolare:

a) Una serranda non presente nella planimetria assentita, altri infissi sono difformi nella posizione;

b) presenza di pensiline sui lati Est ed Ovest del fabbricato (non si è trovata la documentazione assentita).

A maggior comprensione di quanto descritto sopra nella difformità (3b), si rappresentano le pensiline del fabbricato.





Figura n.4 *– Particolare pensiline corpo di fabbrica "B" (immagine sopra pensilina lato Ovest, immagine sotto pensilina lato Est)*

4. "Area Esterna": *Realizzazione di manufatti,* in particolare:

a) n.2 tettoie (non si è trovata la documentazione assentita);
b) struttura metallica infissa permanete nel terreno, attualmente senza copertura realizzata a modo di pergolato (non si è trovata la documentazione assentita);
c) capannone con struttura metallica infissa permanete nel terreno, attualmente con copertura amovibile (non si è trovata la documentazione assentita);

A maggior comprensione di quanto descritto sopra, si rappresentano a seguire i manufatti abusivi:





Figura n.5 *– Particolare tettoie*





Figura n.6 *– Particolare struttura metallica (4b) e capannone (4c)*

A maggior comprensione di quanto descritto sopra, si veda allegato fotografico area esterna ***(v. foto n. 4, 7, 10, 11, 12, 14, all.5a)*** e elaborato grafico allegato alla presente ***(v.TAV.1 - allegato 6a)*** raffigurante la planimetria dello stato di fatto dell'immobile con l'indicazione dei manufatti richiamati realizzati abusivamente.

EVENTUALI PROCEDURE IN SANATORIA

Premessa:

- ✓ L'accertamento di conformità è una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata **dall'art. 36 del D.p.r. 380/01** (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) ed è lo strumento che consente la sanatoria di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione, manutenzione straordinaria di edifici esistenti, eseguiti in assenza dei Permesso di Costruire o di segnalazione certificata di inizio attività, oppure in totale/parziale difformità o con variazioni essenziali**.**

  Il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità).

  La domanda di accertamento di conformità deve essere presentata sotto forma di S.C.I.A. in sanatoria corredata almeno dai seguenti documenti:

  - relazione tecnica asseverata;
  - elaborati grafici dettagliati;
  - conteggi plano-volumetrici (qualora necessari);
  - documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi;
  - dichiarazione circa l'epoca di realizzazione delle opere;

  Sulla richiesta di sanatoria il Comune si pronuncia entro sessanta giorni dalla data del protocollo della domanda, decorsa la quale la richiesta si intende rifiutata (silenzio - rifiuto).

- ✓ non è possibile effettuare la sanatoria secondo il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47.

  Pertanto è possibile soltanto la sanatoria di cui al citato **art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.**

Premesso ciò, il sottoscritto in riferimento alle difformità precedentemente riportate, descriverà se le stesse siano sanabili o meno, secondo il seguente elenco:

1. **Le difformità descritte ai punti (1) - (2) - (3a) riguardo la *diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione e demolizione di tramezzi); una diversa e nuova collocazione di infissi nelle tamponature esterne dei fabbricati.***

   Tali difformità (abusi), risultano **SANABILI,** per mezzo di pratica edilizia in SCIA in sanatoria (di cui al citato *art. 36, e art.37 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)* ad opera di un tecnico incaricato per l'approvazione di sanabilità delle difformità riscontrate.

   Prima della suddetta pratica, a causa delle difformità degli infissi esterni, si dovrà presentare apposita domanda all'autorità preposta (Regione Calabria) alla gestione del vincolo ambientale, ai fini dell'**accertamento della compatibilità paesaggistica** degli interventi medesimi.

   In particolare:

   - ✓ Le difformità degli infissi esterni possono essere considerate "abusi minori" e la Regione Calabria potrebbe rilasciare il necessario "nulla osta" per la presenza del vincolo ambientale[1].

2. **Le difformità descritte ai punti (3b) - (4) riguardo la *realizzazione di pensiline ancorate sul corpo "B" e realizzazione di manufatti (tettoie, capannone, pergolato) nell'area esterna;***

   Anche tali difformità (abusi), come nel punto sopra, risultano **SANABILI,** per mezzo della pratica edilizia in SCIA in sanatoria (di cui al citato *art. 36, e art.37 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)* ad opera di un tecnico incaricato per l'approvazione di sanabilità delle difformità riscontrate.

   La sanatoria di queste opere però sarà più complicata, in quanto a priori, si dovranno presentare apposite pratiche al fine di soddisfare tutti vincoli esistenti nell'area.

   In particolare:

   - si dovrà presentare apposita domanda all'autorità preposta (Regione Calabria) alla gestione del vincolo ambientale, ai fini **dell'accertamento della compatibilità paesaggistica** degli interventi medesimi.
   - sarà **necessario un calcolo strutturale per ogni struttura abusiva realizzata**.

[1] *L'accertamento di compatibilità paesaggistica è previsto dai commi 4 e 5 dell'articolo 167 del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 al fine di verificare la compatibilità di alcuni interventi edilizi realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione rilasciata.*

Si dovranno espletare delle verifiche e campagne di indagini sui materiali presenti, successivamente i calcoli dovranno essere redatti da un tecnico strutturista che verificherà la resistenza delle strutture secondo le Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018) per poi essere inviati all'ex Genio Civile (ora Regione Calabria).

Le opere, potranno essere sanate solo se si verificheranno i requisiti indicati dal suddetto "NTC2018"; altrimenti tali opere dovranno subire degli interventi d'adeguamento sismico, o la parziale/totale demolizione.

- sarà necessario effettuare pratica al fine di superare il vincolo *PAI – PSEC (In parte PAI - D.S. n.2 del 22/10/2024 (Misure Salvaguardia)* da presentare alla Regione Calabria.

CONCLUSIONI

Le difformità possono essere sanate per mezzo della pratica edilizia di SCIA in sanatoria (di cui al citato *art. 36, e art.37d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).*

- La SCIA dovrà essere presentata al Comune di Reggio Calabria, allegando la documentazione richiesta (progetto, relazioni, fotografie, ecc.);
- La SCIA in sanatoria sarà utilizzata per ogni struttura separatamente, ma dovranno essere presentate tutte le pratiche insieme per una gestione coordinata.

La sanatoria delle opere abusive, comunque, sarà subordinata alla verifica di compatibilità postuma al fine del superamento dei vincoli esistenti sull'area, di seguito sotto elencati:

1. *Paesaggistico – ambientale (D.Lgs 42/2004 art. 142 comm.1 lett. a - Territori Costieri compresi 300mt linea di Battigia)*
2. *Sismico (Zona 1, rif. OPCM 3274/2003; DGR n. 47 del 10/2/2004);*
3. *PAI – PSEC (In parte PAI - D.S. n.2 del 22/10/2024 (Misure Salvaguardia) In parte PAI - Area d'attenzione PGRA - D.S. n.540 del 13/10/2020 (Misure Salvaguardia))*
4. *Fascia rispetto stradale (In parte di distanza stradale (D.lgs n.285/92 e s.m.i.))*

Pertanto, lo scrivente non conoscendo a priori l'esisto della verifica di compatibilità postuma e di conseguenza al buon esito della sanatoria, applicherà un congruo deprezzamento al valore dell'immobile, esplicitato nella risposta al *quesito n.14.*

COSTI

Ad ogni buon fine, alla luce di quanto sopra descritto, si elencano approssimativamente i costi per effettuare le pratiche edilizie sopra richiamate.

Tali pratiche di richiesta, da effettuare al Comune di Reggio Calabria (RC) ed alla Regione Calabria, ad opera di un tecnico incaricato, sono così contabilizzate:

1) Redazione e presentazione pratica di assenso paesaggistico ambientale per un ammontare complessivo pari a circa **2.500,00 Euro** (ad esclusione delle eventuali tasse calcolate ai fini del danno risarcitorio);
2) Calcoli strutturali e verifica secondo le NTC 2018, delle opere abusive – manufatti esterni (tettoie, pensiline, capannone, pergolato) per un ammontare complessivo pari a circa **6.500,00 Euro** (comprese le spese delle campagne di indagini sulle opere esistenti, i diritti ex genio civile e marche da bollo);
3) Redazione pratica di compatibilità PAI, per un ammontare complessivo pari a circa **2.000,00 Euro;**
4) Redazione e presentazione della SCIA in sanatoria per un ammontare complessivo pari a circa **3.000,00 Euro** (comprensive di tasse d'istruttoria) ad esclusione della sanzione amministrativa (variabile tra 516 € e 5.164 €);

Pertanto, lo scrivente stima i costi totali per sanare le opere abusive descritte, pari a circa **14.000,00€** ad esclusione delle tasse e sanzioni amministrative.

NOTA:

I costi sopra preventivati, non garantiscono il superamento della verifica di compatibilità postuma per la presenza dei vincoli esistenti.

Nell'ipotesi che non vi sia il superamento della verifica di compatibilità postuma, si dovrà procedere con la demolizione delle opere strutturali abusive (pensiline, tettoie, pergolato metallico, capannone).

Come scritto in precedenza, non conoscendo a priori l'esisto della verifica di compatibilità postuma, il sottoscritto applicherà un congruo deprezzamento al valore dell'immobile, esplicitato nella risposta al *quesito n.14.*

QUESITO 7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

7. Risposta al quesito n.7

In merito al quesito, da quanto rilevato nella disamina della documentazione agli atti, in particolare dalla consultazione delle visure catastali e del certificato notarile sostitutivo, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici, oltre a quanto già espresso alla risposta al *quesito n.1*.

QUESITO 8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non, pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

8. Risposta al quesito n.8

Dopo aver effettuato le opportune indagini sul luogo, è stato possibile rilevare che l'immobile non è costituito in condominio.

Le spese ordinarie rinvenute sono riferibili alla sola fornitura di energia elettrica (*pari a circa 420€ a bimestre per le forniture*) ***(v. allegato 7d).***

Non si conoscono le altre spese fisse di gestione dell'immobile.

Infine, non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, oltre a quelli elencati nella risposta al *quesito n.1*.

QUESITO 9) *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 G.E.) 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;*

9. Risposta al quesito n.9

In merito all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, lo scrivente evidenzia che, per come meglio descritto nella risposta al *quesito n.2*, all'attualità il bene oggetto di

pignoramento è classificato al catasto con una categoria D/8, è costituito da n.4 corpi di fabbrica ed un'area di pertinenza esclusiva.

Pertanto, non è consigliabile frazionare il bene e si dovrà procedere alla vendita come **UNICO LOTTO**.

QUESITO 10) *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, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo 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.*

10. Risposta al quesito n.10

Sulla scorta di quanto indicato nell'atto di pignoramento presente in atti, il bene immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà.

Per le motivazioni meglio esposte nella risposta al precedente *quesito n.° 9,* non è consigliabile frazionare il bene in oggetto.

QUESITO 11) *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;*

11. Risposta al quesito n.11

Lo scrivente all'esito delle ricerche effettuate nel corso delle operazioni peritali, ha potuto rilevare che il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene è**:**

- **Dichiarazione di successione devoluta per testamento** (ricevuto dal Notaio Albanese Francesco Maria di Reggio Calabria in data 14/02/1995 rep.139 – atto notarile pubblico a rogito Dott. Albanese Francesco Maria del 29/08/1996 rep.36685 trascritto in data

07/09/1996 al n.9882 di formalità, rettificato in data 05/10/1996 al n.10941 di formalità relativamente alla data di morte del de cuius) ***(v. all. n. 7b)***.

Presentata all'ufficio registro di Reggio Calabria il 11/02/1997, denuncia 21 volume 700, Trascritta a Reggio Calabria il 10/12/1998 al n.13851 di formalità.

Pertanto, il titolo legittimante il possesso dei beni pignorati, ha data anteriore al Verbale di Pignoramento Immobiliare, emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Reggio Calabria (RC) ***(v. all. n. 9b)***, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria -Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/12/2024 ai NN. 21943/18234 di formalità ***(v. all. n. 9c)***.

Il bene attualmente è locato è locato alla società "[redacted] per mezzo di contratto di locazione quindicennale a firma del Notaio Giovanni D. Putortì, a partire dal giorno 28 Ottobre 2024 sino al giorno 28 Settembre 2039, ed alla scadenza, se non già rinnovato nella medesima forma, s'intenderà cessato, senza rinnovo tacito (***v. all. 7c***).

QUESITO 12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

12. Risposta al quesito n.12

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO 13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

13. Risposta al quesito n.13

Dalle informazioni reperite, non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Come già specificato nella risposta al *quesito n.5*, dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica e vincoli (***v. all. 4a***) è possibile rilevare che la zona dove insiste l'immobile, ricade all'interno di aree sottoposte ai seguenti **vincoli tutori ed inibitori:**

1. **Paesaggistico – ambientale (D.Lgs 42/2004 art. 142 comm.1 lett. a - Territori Costieri compresi 300mt linea di Battigia)**
2. **Sismico (Zona 1, rif. OPCM 3274/2003; DGR n. 47 del 10/2/2004);**
3. **PAI – PSEC (In parte PAI - D.S. n.2 del 22/10/2024 (Misure Salvaguardia) In parte PAI - Area d'attenzione PGRA - D.S. n.540 del 13/10/2020 (Misure Salvaguardia))**
4. **Fascia rispetto stradale (In parte di distanza stradale (D.lgs n.285/92 e s.m.i.))**

Per come scritto alla risposta del *quesito n.8,* non vi sono ulteriori vincoli o oneri di natura condominiale e qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà.

QUESITO 14) *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene;*

14. Risposta al quesito n.14

PREMESSA:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- **la metodologia diretta**, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

  La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici);
- **le metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibili al bene.

Generalmente, la scelta dell'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia, è indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia, condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione sommaria o analitica (quando possibile) dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.).

Tutto ciò premesso, essendo in presenza di **un immobile appartenente alla categoria catastale D** (D/8) che comprendono gli immobili a destinazione speciale e particolare (opifici ed in genere da tutte le costruzioni destinate specificatamente all'esercizio di attività produttive e commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicali trasformazioni), appare utile evidenziare che per il carattere non ordinario del cespite in questione, la sola valutazione di tipo "sintetico-comparativo" formulata, appunto, attraverso una comparazione "diretta" nel mercato, con altri beni a questo similari non è di facile attuazione.

Pertanto, per determinare il probabile valore di mercato del cespite oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene conveniente applicare almeno n.2 metodi, nella fattispecie:

- Metodologia indiretta con il metodo analitico del valore del costo deprezzato;
- Metodologia diretta con il metodo diretto o sintetico – comparativo

1. METODO ANALITICO DEL VALORE DEL COSTO DEPREZZATO

E' un metodo basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione all'attualità del bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso.

La determinazione delle singole voci di spesa, può essere effettuata in modo più o meno dettagliato e con analisi il cui grado di approfondimento dipende, generalmente, dalla specificità del bene oggetto di stima.

Usualmente si prendono a riferimento analisi effettuate precedentemente per opere simili.

I singoli costi di produzione vengono parametrati e, in funzione del parametro prescelto, ricondotti al caso specifico; quindi, dalla loro somma si risale al costo complessivo dell'opera.

Si procederà pertanto, tenuto conto del carattere non ordinario dell'immobile in questione, alla determinazione del più probabile costo di produzione del Lotto di vendita tramite un'analisi tecnica corroborata da specifica ricerca di mercato che consenta di assumere i prezzi di mercato poi praticati.

Nel caso specifico per la determinazione del "costo tecnico", si farà riferimento ai seguenti paramenti così definiti:

- **Superficie Lorda di Pavimento** (**slp**) espressa in metri quadrati (mq) è "la somma delle superfici interne lorde di un fabbricato, comprese quindi entro il perimetro esterno delle murature di tutti i livelli abitabili o agibili, fuori o dentro terra degli edifici qualunque sia la loro destinazione d'uso, compresa la proiezione orizzontale dei muri delle scale fisse e mobili e dei vani ascensori".
- **Volume vuoto per pieno (Vvpp)** espresso in metri cubi (mc) è il volume lordo dell'immobile che si ottiene misurando lo spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura.

Quindi per mezzo di un'analisi di mercato, si stimerà il "costo" del cespite da stimare risalendo al costo di costruzione dei corpi di fabbrica.

Al costo di costruzione saranno aggiunte altre voci di spesa (costi accessori Ca) relative all'edificazione dei manufatti che, in base all'esperienza, saranno determinate in percentuale dello stesso costo, esse sono costituite dalle competenze tecniche, dagli oneri di urbanizzazione e dal contributo sul costo di costruzione, da spese generali, ecc.

Bisognerà altresì, determinare l'incidenza del costo dell'area (Va).

Infine, il costo così calcolato a "nuovo" dei corpi di fabbrica, sarà rivalutato per mezzo di un coefficiente di deprezzamento (K_D) che tenga conto della vetustà ed obsolescenza in cui si trova l'immobile.

Esplicitando quanto scritto in termini analitici, la formula impiegata per determinare il valore del costo dell'immobile [Vt] sarà la seguente:

$$\mathbf{Vt = Va + Cr}$$

dove :

Vt = valore totale dell'immobile;

Va = valore dell'area;

Cr = Costo di riproduzione dei fabbricati;

a sua volta, il costo di riproduzione dei fabbricati sarà ricavato dalla seguente formula:

$$Cr = (Kc \times Kd) + Ca$$

Kc = costo di costruzione edilizia;

Kd= coefficiente di deprezzamento;

Ca = costi accessori (costituiti dalle competenze tecniche, dagli oneri di urbanizzazione e dal contributo sul costo di costruzione, oneri finanziari nonché dal profitto ordinario);

COSTO DI RIPRODUZIONE DEI FABBRICATI (Cr)

Per costo di riproduzione dei corpi di fabbrica che compongono l'immobile (Cr) si intende il costo di costruzione opportunamente deprezzati e la sommatoria di tutti i costi accessori per la realizzazione delle strutture, cioè:

$$\mathbf{Cr = (Kc \times Kd) + Ca;}$$

- **– COSTO DI COSTRUZIONE EDILIZIA (Kc)**

Nella fattispecie, il costo unitario per di costruzione edilizia, è stato stimato per mezzo di quotazioni tratte dalle pubblicazioni tecniche di settore (*"Prezzi -Tipologie Edilizie" Autore: Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, Ed. Dei .- Tipografia del Genio Civile – e Il Consulente Immobiliare Ed. Il Sole24 ore*) e da ricerche presso imprese di settore.

Pertanto, tenuto conto della tipologia edilizia e della destinazione d'uso dell'opera, si ritiene appropriato assumere un costo unitario pari a **150,00 € /mc**, riferito al volume vuoto per pieno (Vvpp) per la realizzazione dei fabbricati "A", "B", "C," ;

Invece, per il corpo di fabbrica "D" essendo di fatto principalmente una tettoia, si ritiene appropriato assumere un costo unitario pari a **150,00 € /mq**, riferito alla superficie lorda di pavimento (Slp).

Nel caso specifico dei fabbricati oggetto di perizia, calcolati i volumi vuoto per pieno (Vvpp) e la superficie lorda di pavimento (Slp) è stato computato il costo di costruzione secondo la seguente tabella:

Corpi di fabbrica	Costo (€/mc)	Volume (Vvpp) (mc)	Costo (€/mq)	Superficie (Slp) (mq)	Costo di costruzione kc [€]
CORPO A	150	456	/	/	68.400,00
CORPO B	150	1185	/	/	177.750,00
CORPO C	150	126	/	/	18.900,00
CORPO D	/	/	150	144	21.600,00
				TOTALE	**286.650,00 €**

***Tabella n. 1**: Calcolo costo di costruzione (kc) dei corpi di fabbrica dell'immobile*

Il costo di costruzione edilizia (Kc) dei corpi di fabbrica, è stimato pari a:

Kc = 286.650,00 Euro;

- **COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO (Kd)**

Il deprezzamento è introdotto nell'ordinamento catastale dall'a*rt. 28 del Regolamento*, il quale, al *comma 2*, precisa *che " … qualora non sia possibile determinare il capitale fondiario sulla base degli elementi previsti nel precedente comma (prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe), il valore venale si stabilisce con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari …".*

Occorre preliminarmente evidenziare che la valutazione dello *"stato attuale"* dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di **vetustà** ed **obsolescenza** definite come:

- la **vetustà**, cioè il degrado delle opere edilizie che costituiscono il cespite, dovuto al trascorrere del tempo ed al naturale invecchiamento delle strutture;

- l'**obsolescenza**, cioè l'invecchiamento tecnologico, ossia la lenta ma continua e progressiva perdita di efficienza, di funzionalità e di valore delle finiture, dovuto sia

al subentro di nuova normativa che all'utilizzo di nuovi materiali da costruzione rinvenibili in commercio.

Secondo le indicazioni rinvenibili nella letteratura di settore, entrambe le componenti di deprezzamento (vetustà e obsolescenza tecnologica) possono essere sinteticamente calcolate a partire dal costo di ricostruzione della componente strutturale o impiantistica applicando allo stesso un coefficiente riduttivo (D) che risulta, in linea generale, funzione:

- **della vita effettiva (V_{TE}),** ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento;

- **della vita utile (V_{TU}),** ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato;

- **dell'eventuale valore residuo (V_R),** inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile;

Per mezzo delle direttive della *Circolare del 30/11/2012 n. 6 - Agenzia del Territorio (allegato tecnico III)*, in cui sono riportate le linee metodologiche ed operative per la determinazione del coefficiente di deprezzamento, si considera che le capacità produttive dell'unità immobiliare vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e di reintegrazione da parte del capitalista ordinario, il valore deprezzato non può, in ogni caso, risultare inferiore alla media tra quello iniziale e quello residuo al termine del ciclo di vita utile della componente.

In tal caso per il calcolo del deprezzamento, si può applicare la formula analitica[2]:

$$D\,[\%] = [(100\ V_{TE} / V_{TU} + 20)^2 : 140] - 2{,}86;$$

dove:

1. Vita effettiva dei lavori eseguiti (VTE)
2. Vita utile dei lavori eseguiti (VTU)

Considerando che i corpi di fabbrica oggetto di stima, per quanto dichiarato nel titolo edilizio conseguito hanno un età di edificazione variabile (antecedente al 1942 per i corpi di fabbrica

[2]Modello analitico proposto dall'Unione Europea degli Esperti Contabili, attuabile in quanto la perdita di valore del bene nel tempo è riconducibile esclusivamente a fenomeni di deterioramento fisico (vetustà).

"A" e "B", ed anni '80 per i corpi di fabbrica "C" e "D"), si attribuisce la vita effettiva dei fabbricati (VTE) una media ponderata di 65 anni, mentre, si considera la vita utile dei lavori eseguiti (VTU) pari a circa 100 anni.
Pertanto: VTE=65; VTU=100.

Applicando la formula analitica il deprezzamento (D %) sarà pari 48,74%, il quale rappresenta un valore accettabile per lo stato di conservazione complessivamente scadenti dei fabbricati.
Pertanto, **il coefficiente di deprezzamento** sarà**: Kd = 0,512**
Da quanto sopra il:

COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO (K_d) è pari a 0,512

- **– COSTI ACCESSORI (Ca)**

I costi accessori rappresentano le spese generali per la realizzazione dell'opera, esse in base all'esperienza, vengono determinate in percentuale dello stesso "costo" di realizzazione, in particolare si possono riassumere in:

- ***a)*** Competenze tecniche (C1);
- ***b)*** Oneri di urbanizzazione / costo di costruzione (C2);
- ***c)*** Oneri finanziari (C3);
- ***d)*** Profitto ordinario (P);

Di seguito sotto esplicitati:

a) COMPETENZE TECNICHE

Rappresentano gli oneri professionali quali: la progettazione, la direzione lavori, accatastamenti, le varie certificazioni ed il collaudo.

Possono essere calcolate con:

- metodo diretto, in base alle tariffe professionali di Ingegneri e Architetti (L 143/49)
- metodo indiretto, in percentuale sul costo delle strutture (Kc). Può essere assunta in prima approssimazione una percentuale compresa tra l'8 ed il 10%.

Ricorrendo al metodo indiretto si assume in tal caso l'8 % del costo tecnico (kc), ovvero:

C1= 22.932,00Euro

b) ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

Anche in questo caso possono essere determinati con:

- metodo diretto, in base alle tabelle dei comuni;
- metodo indiretto, in percentuale sul costo delle strutture (kc). Può essere assunta in prima approssimazione una percentuale compresa tra il 4 ed il 6%.

Ricorrendo al metodo indiretto si assume in tal caso il 4% del costo tecnico (kc), ovvero:

C2= 11.466,00Euro

c) ONERI FINANZIARI SULLA COSTRUZIONE

Sono costituiti dagli interessi passivi sul capitale di anticipazione, si assume il 5% del costo di costruzione (kc), ovvero:

C3= 14.332,50 Euro

d) PROFITTO ORDINARIO

Rappresenta il profitto dell'imprenditore promotore nell'operazione immobiliare, deve essere in grado di coprire il costo-opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato e viene assunto pari al rendimento medio ponderato di un paniere di titoli pubblici, elaborato e pubblicato dalla Banca d'Italia.

In prima approssimazione, può essere assunto pari al 12,44 % del costo di costruzione (kc), in tal caso pari a:

P = 35.659,26 Euro.

Sommando tutti i costi accessori, si avrà:

Ca = C1+C2+C3+P =

Euro 22.932,00 + Euro 11.466,00+ Euro 14.332,50 + Euro 35.659,26= 84.389,76 Euro;

Quindi:

Ca = 84.389,76 Euro (somma dei costi accessori).

Applicando la formula del costo di riproduzione si avrà:

Cr = (Kc x Kd)+ Ca =

=(286.650,00 x 0,512) + 82.270,08 = 146.764,80 + 82.270,08 = 231.154,56;

Pertanto per quanto sopra, il COSTO DI RIPRODUZIONE EDILIZIA (C_r) = Euro 231.154,56≅ **230.000,00 Euro** (costo arrotondato)

Da quanto sopra il **COSTO DI RIPRODUZIONE DEI FABBRICATI (Cr) è risultato pari a circa: 230.000,00 Euro** (costo di ricostruzione edilizia del bene allo stato attuale).

VALORE DELL'AREA (V_A)

Per il calcolo del valore dell'area, in assenza di dati diretti di mercato riferibili a superfici di analoga natura e destinazione nella zona di riferimento, il sottoscritto ha ritenuto congruo ed appropriato adottare il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, integrato da una verifica per incidenza funzionale rispetto al valore complessivo del compendio immobiliare.

Caratteristiche dell'area

L'area pertinenziale presenta le seguenti caratteristiche:

- Superficie complessiva: circa 4.800 mq;
- Finiture: in parte realizzata in battuto di cemento, parzialmente asfaltata, e per la restante porzione in terreno incolto;
- Dotazioni impiantistiche: scadenti;
- Utilizzo prevalente: supporto operativo all'attività commerciale principale (rimessaggio e realizzazione imbarcazioni), con funzione di transito, manovra e deposito.

a) Stima con metodo del costo deprezzato

È stato assunto un costo medio di realizzazione pari a € 40,00/mq, valore coerente con le finiture presenti (battuto di cemento, asfaltatura parziale, terreno incolto), reperito da prezzari ufficiali e riferimenti tecnici correnti.
Considerata la vetustà, e lo stato manutentivo, è stato applicato un coefficiente di deprezzamento del 50%.
Calcolo:

$$\text{Valore } (V_A) = 4.800 \text{ mq} \times € \ 40{,}00/\text{mq} \times (1 - 0{,}50) = € \ 96.000{,}00$$

b) Verifica per incidenza funzionale

A titolo di controllo incrociato e verifica della congruità del dato stimato, si è proceduto con una valutazione per incidenza funzionale dell'area rispetto al valore dell'intero compendio.

Il valore stimato dei fabbricati che compongono il compendio è risultato pari a € 230.000,00.
In considerazione della rilevanza operativa dell'area scoperta per l'attività di rimessaggio e la realizzazione delle nuove imbarcazioni, la superficie scoperta costituisce quindi una componente essenziale e non accessoria, indispensabile all'attività produttiva svolta.
Pertanto, si è ritenuto congruo attribuire un'incidenza del 35% del valore dei fabbricati.
Calcolo:

Valore (V_A)= € 230.000,00 x 35% = € 80.500,00

Conclusione e valore finale di stima dell'area V_A

I due metodi applicati conducono a valori congrui, coerenti e reciprocamente compatibili, in un intervallo compreso tra € 96.000,00 e € 80.850,00.
Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene congruo e prudenziale stimare il valore dell'area di pertinenza esclusiva in: € 88.000,00 (ottantacinquemila/00)
Pertanto:

VALORE DELL'AREA (V_A) È PARI A 88.000,00 EURO (ottantacinquemila/00).

Tale valore che risulta equo, razionalmente motivato e coerente con l'utilizzo effettivo e la destinazione funzionale dell'area.

In conclusione, applicando la formula empirica impiegata per determinare il *PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE* attraverso il *METODO DEL VALORE DEL COSTO DEPREZZATO* (V_t):

Vt = Va + Cr = 88.000,00 € + 230.000,00 ≅ **318.000,00 Euro**

Pertanto, il

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE - LOTTO
allo "stato di fatto" CON IL METODO DEL COSTO DEPREZZATO
è stimato in EURO 318.000,00 (Euro Trecentodiciottomila)

2. METODO DIRETTO/SINTETICO COMPARATIVO

Il procedimento è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima e quello di altri immobili analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi e/o richiesta di prezzo (asked-price) che siano limitrofi a quella da valutare.

Il prezzo di richiesta (asked-price) non deve intendersi come un valore certo, ma esclusivamente come mera aspettativa dei proprietari e quindi suscettibili a variazioni.

A tal uopo, dovranno essere effettuate indagini di mercato presso le agenzie immobiliari, siti internet dedicati alla vendita immobiliare (immobiliare.it, Borsino immobiliare ecc.), nonché anche consultati i valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Quest'ultimo seppur fornisca indicazioni di larga massima, che non possono tener conto della specificità dei singoli immobili, costituisce pur sempre un valido strumento per dedurre le peculiarità e le caratteristiche della zona di ubicazione.

Il sottoscritto inoltre, ha tenuto in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene: grado di finitura; stato di manutenzione e conservazione; vetustà; caratteristiche igieniche ed estetiche; tipologia costruttiva e materiali; esposizione prevalente; dimensione dei vani; collegamento viario; ubicazione nel tessuto urbano; livello di qualificazione dell'ambiente esterno; le attrezzature collettive e gli esercizi facilmente raggiungibili.

Quindi, a discrezione dello scrivente, verranno applicati alla valutazione media scelta, dei coefficienti correttivi esplicitati in seguito nella valutazione della stima.

CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE

Prima di eseguire la valutazione dell'immobile, è necessario stabilire l'esatta consistenza commerciale dello stesso.

Il sottoscritto, ha provveduto a calcolare la superficie commerciale redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) pubblicato su Borsino Immobiliare e secondo le norma *UNI 11612:2015.*

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari", costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Nel caso in esame, la Superficie Commerciale (SC) sarà uguale alla superficie coperta dell'abitazione calcolata al lordo dei muri perimetrali, sommata con la superficie esterna e la superficie della cantina, applicando i differenti coefficienti di incidenza in funzione della loro destinazione.

Dal calcolo effettuato, è scaturito che:

- **l'immobile pignorato, possiede una superficie commerciale pari a circa 1.105,0 mq**

Come meglio esplicitato nella seguente tabella di calcolo:

SUPERFICIE COMMERCIALE

CALCOLO CONSISTENZA Unità immobiliare individuata al NCEU del Comune di Reggio Calabria al foglio n.2 particella 33 - sub 4				
FABBRICATO	***SUPERFICIE PRINCIPALE (mq)***	***SUPERFICIE PERTINENZIALE (mq)***	***COEFF. INCIDENZA***	***SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)***
CORPO "A"	120,0	-	100%	120,0
CORPO "B"	316,0	-	100%	316,0
CORPO "C"	45,0	-	100%	45,0
CORPO "D"	144,0	-	100%	144,0
AREA ESTERNA	-	4.800,0	10%	480,0
TOTALE				**1.105,0**

Tabella n.1 *– Consistenza dell'immobile*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Come scritto in precedenza, il **metodo diretto o sintetico – comparativo** è essenzialmente fondato sulla comparazione tra le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi e/o richiesta di prezzo (asked-price) che siano limitrofi al bene da valutare.

Nella presente valutazione di stima, non avendo a disposizione immobili comparabili ubicati nelle vicinanze con quello oggetto di stima (l'immobile oggetto di stima possiede una destinazione speciale e particolare - categoria catastale D/8), si considereranno come riferimento, i valori di mercato forniti da indagini di mercato presso le agenzie immobiliari, siti internet dedicati alla vendita immobiliare (immobiliare.it, Borsino immobiliare ecc.), nonché anche consultati i valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In particolare, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.), individua la zona in cui è situato l'immobile oggetto di valutazione, nella zona *"Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE – D5"*.

Come scritto in precedenza, l'immobile possiede una destinazione speciale e particolare (*categoria catastale D/8 - opifici ed in genere da tutte le costruzioni destinate specificatamente all'esercizio di attività produttive e commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicali trasformazioni*), generalmente per questi immobili la valutazione dell'O.M.I. è associata a tipologie come "magazzini" e "laboratori".

Le più recenti quotazioni immobiliari, riferite al 2° semestre 2024 per l'immobile oggetto della presente stima, avente la tipologia edilizia definita come "*Laboratori*" e "*Magazzini*" sono le seguenti:

Zona: "D5" *Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE*			
Tipologia edilizia	**Stato di Conservazione**	**Valore di mercato (€/mq) per superficie lorda**	
		min	max
Laboratori	Normale	590	820
Magazzini	Normale	310	460

Tabella n. 2*: Quotazioni O.M.I. della tipologia edilizia Laboratori e Magazzini*

Lo scrivente inoltre, ha espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e valutato i riferimenti forniti dai siti internet ufficiali fra cui il "Borsino immobiliare", per

mezzo di quest'ultimo, è possibile ricavare i valori di mercato tipici più prossimi riferiti all'immobile oggetto di valutazione.

In particolare nel caso in esame, la tipologia dell'immobile può essere inteso come "laboratori", "magazzini" e "capannoni tipici" (adibiti ad attività imprenditoriali), nella zona corrispondente "*rione archi e zone limitrofe urbanizzate"*, i valori sono riportati nella seguente immagine:

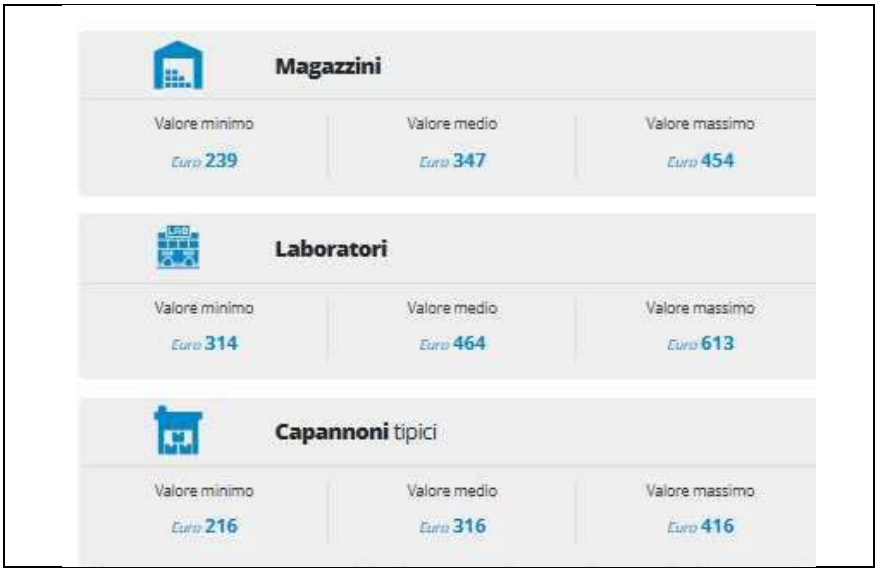


Figura n.1*: Quotazioni Borsino immobiliare*

Pertanto, in funzione della tipologia di immobili comparabili presi in considerazione, come sopra riportati, si è proceduto con l'individuazione del più adeguato valore di mercato del bene in valutazione, quindi, dopo aver anche espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e valutato i riferimenti forniti dai siti internet ufficiali (l'O.M.I., il Borsino immobiliare ecc.), chi scrive ritiene, che il valore medio di mercato più approssimativo, per un'immobile da stimare con un normale stato di conservazione, può essere fissato a circa **€/mq 500,00**;

Nel caso specifico, tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (stato conservazione, tipologia costruttiva, vetustà, ecc.), il sottoscritto, attribuisce un valore di mercato ponderato per mezzo di un coefficiente correttivo totale di demerito [K], pari a:

- **[K] = 0,60; per la porzione dei corpi di fabbrica A e B, attualmente adibiti ad uffici;**
- **[K] = 0,34; per la porzione dei corpi di fabbrica A e B, attualmente adibiti a depositi;**

- **[K] = 0,30; per i corpi di fabbrica C e D, attualmente adibiti rispettivamente ad officina e deposito;**

Tali valori sono stati ricavati come prodotto delle singole caratteristiche principali, descritte nelle tabelle seguenti:

CORPI DI FABBRICA "A" e "B" - uffici		
DESCRIZIONE	**VALUTAZIONE**	**COEFFICIENTI CORRETTIVI**
ACCESSIBILITA'	Normale	1,03
AFFACCIO	Normale	1,03
LUMINOSITA'	Normale	1
VETUSTA'	Alta	0,75
FINITURA	Scarsa	0,95
MANUTENZIONE IMMOBILE	Bassa	0,95
MANUTENZIONE STABILE	Medio/basso	0,8
RISCALDAMENTO	Assente	0,95
PARCHEGGIO	Buono	1,1
COEFFICIENTE TOTALE [K]		**0,60**

***Tabella n. 3**: Coefficienti correttivi di stima uffici corpi A e B*

CORPI DI FABBRICA "A" e "B" - depositi		
DESCRIZIONE	**VALUTAZIONE**	**COEFFICIENTI CORRETTIVI**
ACCESSIBILITA'	Normale	1,02
AFFACCIO	Normale	1,02
LUMINOSITA'	Normale	1
VETUSTA'	Alta	0,75
FINITURA	Scarsa	0,75
MANUTENZIONE IMMOBILE	Bassa	0,7
MANUTENZIONE STABILE	Medio/basso	0,8
RISCALDAMENTO	Assente	0,95
PARCHEGGIO	Buono	1,1
COEFFICIENTE TOTALE [K]		**0,34**

***Tabella n. 4**: Coefficienti correttivi di stima depositi corpi A e B*

CORPI DI FABBRICA "C" e "D"		
DESCRIZIONE	**VALUTAZIONE**	**COEFFICIENTI CORRETTIVI**
ACCESSIBILITA'	Normale	1
AFFACCIO	Normale	1
LUMINOSITA'	Normale	1
VETUSTA'	Alta	0,75
FINITURA	Scarsa	0,75
MANUTENZIONE IMMOBILE	Bassa	0,7
MANUTENZIONE STABILE	Medio/basso	0,76
RISCALDAMENTO	Assente	0,92
PARCHEGGIO	Buono	1,1
COEFFICIENTE TOTALE [K]		**0,30**

***Tabella n. 5**: Coefficienti correttivi di stima corpi C e D*

In tal caso, per ogni porzione e destinazione dei fabbricati, il valore medio ponderato si otterrà moltiplicando il valore medio precedentemente stimato pari a **500,0 €/mq** con i coefficienti di deprezzamento; si avrà quindi un valore più verosimile in funzione dello stato dei luoghi, come esplicitato nella seguente tabella:

CORPI DI FABBRICA	DESTINAZIONE	Valore medio stimato (€/mq)	Coeff. di deprezzamento [K]	VALORE MEDIO PONDERATO (€/mq)
CORPO A	Ufficio	500	0,6	300
CORPO A	Deposito	500	0,34	170
CORPO B	Ufficio	500	0,6	300
CORPO B	Deposito + ripostigli	500	0,34	170
CORPO C	Officina	500	0,3	150
CORPO D	Deposito	500	0,3	150

***Tabella n. 6**: Calcolo Valore medio ponderato dei fabbricati*

In tal caso, per ogni porzione e consistenza commerciale dei fabbricati, si avrà il singolo valore commerciale dei fabbricati, come meglio esplicitato nella tabella seguente:

CORPI DI FABBRICA	DESTINAZIONE	Consistenza commerciale (mq)	Coeff. di deprezzamento[K]	VALORE PONDERATO (€/mq)	Valore Immobiliare [€]
CORPO A	Ufficio	103	0,6	300	30 900,00 €
	Deposito	17	0,34	170	2 890,00 €
CORPO B	Ufficio	78	0,6	300	23 400,00 €
	Deposito + ripostigli	238	0,34	170	40 460,00 €
CORPO C	Officina	45	0,3	150	6 750,00 €
CORPO D	Deposito	144	0,3	150	21 600,00 €
Totale valore di mercato dei fabbricati					**126.000,00 €**

***Tabella n. 7**: Calcolo Valore di mercato dei fabbricati*

Pertanto, il valore di mercato dei singoli fabbricati, allo stato esistente, è stato stimato pari a circa:

- **126.000,00 €** (valore di mercato dei singoli fabbricati).

La superficie esterna dell'immobile pari a circa 4.800mq, rappresenta la pertinenza esclusiva dello stesso, in tal caso, la sua consistenza è pari al **10% totale** della superficie e sarà pari a circa **480mq.**

Il valore di mercato (€/mq) dell'area, sarà determinato dalla media pesata del valore di mercato precedentemente calcolato, pari a circa **221,52 (€/mq),** quindi, il probabile valore di mercato dell'area di pertinenza esclusiva dell'immobile, si otterrà moltiplicando la *Superficie Commerciale [m^2]* con il *Valore medio pesato di mercato ponderato [€/m^2];*

Cioè:

480 mq x 221,52€/mq = Euro 106.331,43 € ≅ **106.000,00 Euro** (valore di mercato dei singoli fabbricati).

Quanto sopra esposto è meglio riassunto nella tabella seguente:

Superficie di pertinenza (mq)	incidenza 10%	Valore medio pesato (€/mq)	Totale valore area di pertinenza[€]
4.800 mq	480 mq	221,52	**106.000,00**

***Tabella n. 8**: Calcolo Valore di mercato dell'area di pertinenza esclusiva*

Pertanto, il valore complessivo di mercato del **LOTTO,** sarà la somma dei valori ricavati (corpi di fabbrica ed area di pertinenza), cioè:

- **PROBABILE VALORE DI MERCATO:**

126.000,00 €+ 106.000,00 € = Euro 232.000,00

Arrotondando, il

PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE – LOTTO
È STIMATO A: 232.000,00 EURO (Duecentotrentaduemila euro)

STIMA FINALE DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO

Riepilogando:

- **il probabile valore di mercato dell'immobile con il metodo del costo deprezzato è stato stimato in euro 318.000,00**
- **il probabile valore di mercato dell'immobile con il metodo sintetico-comparativo è stato stimato in euro 232.000,00**

Per una stima più verosimile del valore di mercato del Lotto, si effettuerà la media fra i due diversi metodi di valutazione, in tal caso si avrà:

(318.000,00 Euro + 232.000,00 Euro) /2 ≅ **275.000,00 Euro**

Pertanto:

- **il probabile valore di mercato del lotto riferito allo "stato di fatto" è stimato in euro 275.000,00 (DUECENTOSETTANTACINQUEMILA EURO)**

DEPREZZAMENTO

Inoltre, per quanto espresso nella *risposta al quesito n.6*, l'immobile pignorato risulta fornito di titolo edilizio (PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA), ma su di esso **insistono manufatti realizzati abusivamente e vizi di forma** di seguito descritti:

1. L'immobile NON è provvisto di CERTIFICATO DI AGIBILITÀ, al fine di ottenerlo sarà necessario ottenere la sanatoria e/o effettuare la demolizione dei manufatti abusivi presenti.
2. La planimetria dell'immobile rinvenuta all'interno della pratica cartacea presso l'Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria ed allegata al Permesso a Costruire in Sanatoria, non possiede alcun timbro o sigla (né dell'ufficio né del tecnico istruttore della pratica).

Pertanto, a causa di quanto sopra descritto nei punti **(1)** e **(2)**, con tutti gli eventuali costi che bisogna sostenere descritti approssimativamente nella risposta ai *quesiti n.4 e n.6*, lo scrivente valuta complessivamente congruo, **un totale deprezzamento del valore di mercato dell'immobile pari a circa il 10% (pari a circa 27.500,00€) del valore in precedenza stimato.**

In tal caso si ottiene che:

275.000,00 Euro x (1-0,15) = 247.500,00 Euro;

arrotondando ≅ **250.000,00 Euro**

Pertanto, dopo aver apportato l'opportuno deprezzamento, in conclusione si avrà che:

IL PROBABILE VALORE FINALE DI MERCATO DEL LOTTO

è stimato ad EURO 250.000,00

(EURO DUECENTOCINQUANTAMILA)

NOTA DELL'ESPERTO:

Il valore finale dell'immobile stimato, è giustificato dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché opportune correzioni apportate per via dei vizi di forma nella documentazione tecnica rinvenuta ed allegata Permesso a Costruire in Sanatoria, degli abusi presenti e dell'assenza del certificato di agibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE

PREMESSA:

Prima di effettuare il calcolo del valore di locazione dell'immobile identificato con il sub 4, lo scrivente premette che:

1) l'immobile oggetto di pignoramento ed oggetto della presente valutazione, è già locato per una porzione (si veda planimetria allegata al contratto di locazione);
2) l'immobile si trova complessivamente allo stato dei luoghi in uno stato scadente sia come manufatti che come impianti esistenti, si valuterà per ogni porzione un adeguato deprezzamento;
3) Il valore di locazione dell'immobile infine sarà dato dalla somma delle varie porzioni che lo compongono (corpi di fabbrica ed area esterna).

*****

Ciò premesso, ai fini del calcolo del valore di locazione, il sottoscritto ha utilizzato il **metodo diretto o sintetico – comparativo,** che è essenzialmente fondato sulla comparazione tra le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi e/o richiesta di prezzo (asked-price) che siano limitrofi al bene da valutare.

Si considereranno come riferimento, i valori di mercato forniti da indagini di mercato principalmente presso le agenzie immobiliari, siti internet dedicati alla vendita immobiliare (immobiliare.it, Borsino immobiliare ecc.), nonché anche consultati i valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

L'immobile possiede una destinazione speciale e particolare (opifici ed in genere da tutte le costruzioni destinate specificatamente all'esercizio di attività produttive e commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicali trasformazioni), generalmente per questi immobili la valutazione O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate) sono associati a tipologie come magazzini e laboratori.

In particolare, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.), individua la zona in cui è situato l'immobile oggetto di valutazione, nella zona *"Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE – D5"*.

Le più recenti quotazioni immobiliari, riferite al 2° semestre 2024 per l'immobile oggetto della presente stima, avente la tipologia edilizia definita al catasto come "*Laboratori*" e "*Magazzini*" sono le seguenti:

Zona: "D5" *Periferica/RIONE ARCHI E ZONE LIMITROFE URBANIZZATE*			
Tipologia edilizia	**Stato di Conservazione**	**Valore di locazione (€/mq x mese per superficie lorda)**	
		min	max
Laboratori	Normale	3,3	4,5
Magazzini	Normale	2,0	3,0

***Tabella n. 1**: Quotazioni O.M.I. della tipologia edilizia Laboratori e Magazzini*

Lo scrivente inoltre, ha espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e valutato i riferimenti forniti dai siti internet ufficiali, fra cui il "Borsino immobiliare" per il quale nella zona dove ricade l'immobile ("*rione archi e zone limitrofe urbanizzate"),* riporta la valutazione della tipologia edilizia corrispondente all'immobile, inteso anche come "capannoni tipici" (adibiti ad attività imprenditoriali) indicati nella seguente tabella:



***Figura n. 1**: Quotazioni Borsino immobiliare*

Dunque, dopo aver anche espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e valutato i riferimenti forniti dai siti internet ufficiali (l'O.M.I., il Borsino immobiliare ecc.), chi scrive ritiene, che il valore medio di locazione di mercato più approssimativo, per l'immobile da stimare complessivamente può essere fissato in **€/mq 2,20 al mese**.

Tale valore rappresenta una valutazione con uno stato di finitura "normale", in tal caso, tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (stato conservazione, tipologia costruttiva, zona, ecc.), il sottoscritto, come effettuato in precedenza, nella stima del valore di mercato, attribuisce un valore di mercato ponderato per mezzo di un coefficiente correttivo totale di demerito [K], pari a:

- **[K] = 0,60; per la porzione dei corpi di fabbrica A e B, attualmente adibiti ad uffici;**
- **[K] = 0,34; per la porzione dei corpi di fabbrica A e B, adibiti a depositi;**
- **[K] = 0,30; per i corpi di fabbrica C e D, attualmente adibiti rispettivamente ad officina e deposito;**

Tali valori sono stati ricavati come prodotto delle singole caratteristiche principali, descritti nella tabella seguente:

CORPI DI FABBRICA "A" e "B" - uffici		
DESCRIZIONE	**VALUTAZIONE**	**COEFFICIENTI CORRETTIVI**
ACCESSIBILITA'	Normale	1,03
AFFACCIO	Normale	1,03
LUMINOSITA'	Normale	1
VETUSTA'	Alta	0,75
FINITURA	Scarsa	0,95
MANUTENZIONE IMMOBILE	Bassa	0,95
MANUTENZIONE STABILE	Medio/basso	0,8
RISCALDAMENTO	Assente	0,95
PARCHEGGIO	Buono	1,1
COEFFICIENTE TOTALE [K]		**0,60**

***Tabella n. 2**: Coefficienti correttivi di stima uffici corpi A e B*

CORPI DI FABBRICA "A" e "B" - depositi		
DESCRIZIONE	**VALUTAZIONE**	**COEFFICIENTI CORRETTIVI**
ACCESSIBILITA'	Normale	1,02
AFFACCIO	Normale	1,02
LUMINOSITA'	Normale	1
VETUSTA'	Alta	0,75
FINITURA	Scarsa	0,75
MANUTENZIONE IMMOBILE	Bassa	0,7
MANUTENZIONE STABILE	Medio/basso	0,8
RISCALDAMENTO	Assente	0,95
PARCHEGGIO	Buono	1,1
COEFFICIENTE TOTALE [K]		**0,34**

***Tabella n. 3**: Coefficienti correttivi di stima depositi corpi A e B*

CORPI DI FABBRICA "C" e "D"		
DESCRIZIONE	**VALUTAZIONE**	**COEFFICIENTI CORRETTIVI**
ACCESSIBILITA'	Normale	1
AFFACCIO	Normale	1
LUMINOSITA'	Normale	1
VETUSTA'	Alta	0,75
FINITURA	Scarsa	0,75
MANUTENZIONE IMMOBILE	Bassa	0,7
MANUTENZIONE STABILE	Medio/basso	0,76
RISCALDAMENTO	Assente	0,92
PARCHEGGIO	Buono	1,1
COEFFICIENTE TOTALE [K]		**0,30**

***Tabella n. 4**: Coefficienti correttivi di stima corpi C e D*

In tal caso, per ogni porzione e consistenza commerciale dei fabbricati, il valore medio ponderato di locazione, si otterrà moltiplicando il valore medio precedentemente stimato pari a **€/mq 2,20 al mese** con i coefficienti di deprezzamento, come meglio esplicitato nella tabella seguente:

CORPI DI FABBRICA	DESTINAZIONE	Valore medio stimato (€/mq)	Coeff. di deprezzamento [K]	VALORE MEDIO PONDERATO (€/mq)
CORPO A	Ufficio	2,2	0,6	1,32
CORPO A	Deposito	2,2	0,34	0,748
CORPO B	Ufficio	2,2	0,6	1,32
CORPO B	Deposito + ripostigli	2,2	0,34	0,748
CORPO C	Officina	2,2	0,3	0,66
CORPO D	Deposito	2,2	0,3	0,66

***Tabella n. 5**: Calcolo Valore medio di locazione ponderato dei fabbricati*

In tal caso, per ogni porzione e consistenza commerciale dei fabbricati, si avrà

CORPI DI FABBRICA	DESTINAZIONE	Consistenza commerciale (mq)	VALORE PONDERATO (€/mq)	Valore locativo Immobiliare [€]
CORPO A	Ufficio	103	1,32	135,96 €
	Deposito	17	0,748	12,72 €
CORPO B	Ufficio	78	1,32	102,96 €
	Deposito + ripostigli	238	0,748	178,02 €
CORPO C	Officina	45	0,66	29,70 €
CORPO D	Deposito	144	0,66	95,04 €
Totale valore locazione mensile dei fabbricati				**544,40 €**

***Tabella n. 6**: Calcolo Valore di locazione mensile dei fabbricati*

La superficie esterna dell'immobile pari a circa 4.800mq, rappresenta la pertinenza esclusiva dello stesso, in tal caso, la sua consistenza è pari al **10% totale** della superficie, quindi pari a circa **480mq.**

Il valore di locazione (€/mq) dell'area, sarà determinato dalla media pesata dei singoli valori ricavati dei fabbricati, in tal caso è scaturito che il valore medio pesato è circa **0,97 (€/mq).**

Pertanto, il probabile valore di locazione dell'area di pertinenza esclusiva dell'immobile, si otterrà moltiplicando la *Superficie Commerciale [m^2]* con il *Valore medio pesato di mercato ponderato [€/m^2];*

Cioè: **480 mq x 0,97 €/mq = Euro 465,60 € al mese**

Quanto sopra esposto è meglio riassunto nella tabella seguente:

Superficie di pertinenza (mq)	incidenza 10%	Valore medio pesato (€/mq)	Totale valore area di pertinenza[€]
4.800 mq	480 mq	0,97	**465,60**

***Tabella n. 7**: Calcolo Valore di locazione mensile dell'area di pertinenza esclusiva*

Pertanto, il valore complessivo di locazione dell'immobile sarà la somma dei valori di locazione (corpi di fabbrica ed area di pertinenza), cioè:

- **PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE:**

554,40 € + 465,60 € = Euro 1.020,00 ≅ **1.000,00** al mese (CANONE LOCAZIONE)

Arrotondando, il

PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE – LOTTO
È STIMATO A: 1.000,00 EURO AL MESE (MILLE EURO AL MESE)

DEPREZZAMENTO

Per quanto espresso nella *risposta al quesito n.6*, l'immobile pignorato risulta fornito di titolo edilizio (PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA), ma NON è provvisto di CERTIFICATO DI AGIBILITÀ, al fine di ottenerlo sarà necessario ottenere la sanatoria e/o effettuare la demolizione dei manufatti abusivi presenti nell'area di pertinenza.

Pertanto, per quanto sopra, lo scrivente valuta complessivamente congruo, **un totale deprezzamento del valore di locazione dell'immobile pari a circa il 10%** del valore precedente stimato, si ottiene che:

- 1.000,00 Euro al mese x (1-0,10) = 900,0 Euro ≅ **900,00 Euro al mese**

Pertanto, si avrà che:

IL PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE DELL' IMMOBILE
è stimato in EURO 900,00 (EURO NOVECENTO) AL MESE

NOTA DELL'ESPERTO:

Il valore finale dell'immobile stimato, è giustificato dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché opportune correzioni apportate per via degli abusi presenti e dalla mancanza del certificato di agibilità.

CONCLUSIONI

Dopo aver risposto a tutti i questi posti dall'ill.mo G.E. ed espletato tutte le indagini ed operazioni necessarie ai fini della vendita, l'esperto ha:

- valutato l'immobile come UNICO LOTTO;
- stimato il probabile valore di mercato dell'immobile, con i metodi:
  - analitico del valore del costo deprezzato;
  - diretto sintetico-comparativo;
- valutato per la stima, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- ha effettuato una adeguata riduzione del valore di mercato praticata per vizi del bene venduto (presenza di abusi ed assenza del certificato di agibilità).

Giungendo infine, **alla stima del probabile valore di mercato del LOTTO, per un valore pari a 250.000,00 euro (Duecentocinquantamila Euro).**

Oltre alla stima di mercato ai fini della vendita, lo scrivente ha valutato il canone di locazione dell'immobile, stimato pari a: **Euro 900,00** (Euro Novecento) al mese.

Con la presente relazione che si compone di n° 93 pagine dattiloscritte, oltre i sotto elencati allegati; il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e integrazioni.

L'esperto:
Ing. Pasquale CORRADO

ALLEGATI

Allegato 1- Verbali di sopralluogo con il custode giudiziario

Allegato 1a *–Verbale di sopralluogo n.1, effettuato in data 29/01/2025;*

Allegati 2- Documentazione catastale

Allegato 2a *-Foglio di mappa n.2 del Comune di Reggio Calabria;*

Allegato 2b *-Visura storico catastale dell'immobile pignorato identificato con il "sub 4";*

Allegato 2c*-Planimetria catastale dell'immobile identificato con il "sub 4";*

Allegato 2d*- Elaborato planimetrico della particella catastale n.33 foglio 2;*

Allegato2e*- Elenco subalterni della particella catastale n.33 foglio 2;*

Allegato 3- Richieste effettuate presso uffici tecnici

Allegato 3a *–PEC del 07/02/2025 – richiesta effettuata all'ufficio urbanistica di Reggio Calabria per visione ed estrazione pratica edilizia;*

Allegato 3b *– PEC del 10/02/2025 –richiesta effettuata all'ufficio tecnico urbanistica di Reggio Cal. per rilascio del Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;*

Allegati 4- Documentazione reperita presso gli uffici tecnici

Allegato 4a *– PEC del 12/02/2025-Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;*

Allegato 4b *– Copia documenti reperiti presso ufficio tecnico urbanistica R.C. Titolo Edilizio:*

- *Permesso a costruire in sanatoria n.431 del 2012;*
- *Planimetria generale;*
- *Ricevuta;*

Allegato 4c *– Estratto dei documenti relativi alle pratiche di condono richiamate nel Titolo edilizio:*

- *Planimetria complessiva dell'immobile (a firma dell'ing. Carmina);*
- *Elaborati grafici e fotografie riferite al corpo di fabbrica "C" (a firma dell'ing. Carmina);*
- *Elaborati grafici (a firma dell'ing. Tibaldi) e fotografie riferite al corpo di fabbrica "D";*

Allegati 5- Documentazione fotografica

Allegato 5a*- Documentazione fotografica immobile "sub 4";*

Allegati 6 - Elaborati grafici

Allegato 6a*- TAV.1: Planimetria stato di fatto dell'immobile "sub 4" su base di rilievo con punti di vista fotografici – scala 1:500;*

Allegato 6b- *TAV.2: Planimetria stato di fatto dell'immobile: fabbricati "A"e"D"– scala 1:100;*

Allegato 6c*- TAV.3: Planimetria stato di fatto dell'immobile: fabbricati:"B"e"C" – scala 1:100;*

Allegati 7- Corrispondenza ed ulteriore documentazione reperita dal CTU

Allegato 7a *–Ricevuta di pagamento presso archivio notarile di Reggio Calabria per richiesta copia del titolo di possesso del bene;*

Allegato 7b *– Copia titolo di possesso del bene: Registrazione Testamento Pubblico rogato dal notaio Francesco Maria Albanese del 29/08/1996 - Rep. 36685 / Raccolta 9008*

Allegato 7c *– Documenti forniti dall'esecutato:*

- *Copia contratto di locazione*

Allegato 7d *–Documenti forniti dall'esecutato:*

- *Copia bollette energia elettrica*

Allegati 8- Attestato di Prestazione Energetica

Allegato 8a *– APE immobile pignorato redatto dal tecnico ausiliario*

Allegati 9- Utile Documentazione già presente agli atti

Allegato 9a *– Certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale*

Allegato 9b *– Atto di pignoramento immobiliare*

Allegato 9c *– Ispezione ipotecaria: Nota di Trascrizione - Verbale di pignoramento immobili*