

Arch. Carmela Zuco
Via San Filippo n 76 Cap 89134 RC
Call. 3286579731 – 3668758783
Mail.: melania.zuco@gmail.com
Pec.: czuco@oappc-rc.it
P.IVA 03193940800

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Prima Sezione Civile
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva Immobiliare n.134/2008 R.G.E.;
Promosso da: XXXXXXXXXXXX
Contro: XX



Svolgimento delle operazioni Peritali

Con ordinanza del G.E. Dott. Stefano Cantone relativa alla procedura esecutiva N° XXXXX in data 20/09/2022 la sottoscritta arch. Carmela Zuco nominata C.T.U veniva incaricata ad integrare la perizia con riferimento agli immobili indicati al foglio 31 part 995 (fabbricato) e al foglio 118 part.467 (terreno)

Prima di accedere ai luoghi oggetto di causa si è proceduto ad acquisire incartamento necessario.

I documenti sono:

1. Presso la Conservatoria dei Registri immobiliari è stata reperita Ispezione ipotecaria per soggetto, ispezione ipotecaria per immobile.
2. E' stata reperita Visura per immobile foglio 31 part. 995 e foglio 118 Part.467.
3. Presso l'ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria è stata reperito:
 - Progetto di condono della Part 995 Foglio 31.
 - Destinazione Urbanistica e certificato dei vincoli della Part 467 foglio 118.

Successivamente previo accordo con il custode Avv. Romeo Francesca si avvisava a mezzo Pec la Signora XXXX, per tramite dell'avv. XXXXXX e il Signor XXXXXX a mezzo raccomandata postale R:61862177166-9 in data 21 settembre, nella quale veniva comunicata agli esecutati le date di accesso agli immobili:

- 28 settembre località Bocale Foglio 31 part. 995
- 29 settembre località Gebbione Foglio 118 Part. 467

Il primo accesso agli immobili oggetto di causa veniva rinviata (a data da stabilire) perché l'avvocato XXXXX a mezzo pec riferiva che la figlia della signora XXXXXX era soggetto Covid.

Nell'attesa di ricevere il certificato medico del tampone della signora XXXX, l'avvocato XXXXX a mezzo pec comunicava, che i suoi assistiti avevano provveduto rispetto alla precedente udienza, alla cancellazione del pignoramento dei beni su cui era stata ottenuta la restrizione, ivi incluso quello di Bocale con foglio 31 part 995.

Il custode/professionista delegato metteva a conoscenza il giudice di quanto era stato comunicato, lo stesso stabiliva di procedere al sopralluogo del terreno sito in via Gebbione foglio 118 part. 467 . Di seguito all' istanza del giudice veniva concordata la data del sopralluogo per il giorno 05/10/2022 alle ore 16,00, le parti venivano avvisate a mezzo pec tramite l'avvocato XXXX. Stante l'esistenza di un provvedimento del GE che revocava il provvedimento di restrizione del pignoramento, l'Ufficio dell'Agenzia del territorio, provvedeva alla trascrizione del suddetto provvedimento di revoca della restrizione del pignoramento con riferimento all'immobile di cui al Foglio 31 part. 995.

Il Dott. Giudice Stefano Cantone con ordinanza del 10/10/2022 stabiliva di procedere alle operazioni peritali dell'immobile sito in località Bocale. A mezzo Pec si designava alle parti eseguite la data del 17/10/2022 alle ore 16:00 Alla data del 17/10/2022 sempre a mezzo pec l'avvocato informava che la signora XXXXX era stata ricoverata presso il "GOM" di Reggio Calabria e che non era possibile accedere ai luoghi oggetto di causa.

Il Giudice messo a conoscenza del rinvio, autorizzava con ordinanza del 24/10/2022 l'accesso forzoso all'immobile pignorato in località Bocale, con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro.

All'udienza del 25/10/2022 l'avvocato XXXXXX per conto dei suoi assistiti, assicurava che si sarebbero resi disponibili all'accesso ai luoghi e che non sarebbe stato necessario l'ausilio delle forze dell'ordine .

Di seguito alla dichiarazione fatta in udienza veniva comunicata nuova data per il sopralluogo all'immobile di Bocale indicando il giorno 28/10/2022 alle ore 16:00.

Alla data stabilita si è eseguito l'accesso all'immobile pignorato senza alcuna resistenza, così che, il Custode e la scrivente CTU, potevano eseguire regolarmente le operazioni peritali necessarie per espletare correttamente l'incarico.

Dopo l'accesso agli immobili, l'esecuzione dei rilievi metrici, fotografici si è potuto procedere ad analizzare i dati per rispondere ai quesiti posti dai giudici.

IMMOBILE SITO IN VIA GEBBIONE PART 467 FOGLIO 118

Localizzazione ed individualizzazione del bene pignorato

Descrizione della zona in cui insiste il bene

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Reggio Calabria, nella zona sud della città.

Il terreno in oggetto è di forma rettangolare, collocato tra i palazzi della via Gebbione, precisamente è confinate con la part. 540 (proprietà dei XXXXX), la part. 275 e part. 89 (altra ditta).



L'aria è ben servita sia dal punto di vista delle vie di comunicazione, sia per quanto concerne i servizi e le infrastrutture primarie (acquedotti, forniture elettriche e gas ecc.) e secondarie (scuole, attività commerciali, uffici pubblici, farmacie ecc.) rilevante è la posizione rispetto al centro città, all'uscita dello svincolo sull'autostrada e alla posizione dell'aeroporto.

E' confinante con il fabbricato esistente adibito a civile abitazione dei signori XXXXXX e con proprietà di altra ditta.

Si accede dalla via principale Gebbione.

La strada serve d'accesso a più proprietà limitrofe e non risulta delimitata, da cancello metallico, recinzione o altro.

L' appezzamento di terreno confina:

Nord- est con la XXXX

Sud con la XXXXX

Est con la XXXXX

Ovest con altra ditta

Dati catastali attuali:

L' immobile catastalmente è contraddistinto nel Comune di Reggio Calabria Foglio n°118 – part. 467: qualità agrumeto di classe 4 con superf. 260mq

In riferimento al terreno è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Reggio Calabria, che si allega alla presente.

Come da PRG la particella 467 Foglio 118 è destinata a Zona omogenea B- Ristrutturazione come rifer. art. 19 N.t.a.

Il PRG prevede per tale zona un indice di fabbricabilità di 5 mc/mq, altezza massima degli edifici m. 18, distanza di min. m. 6,00 dall'asse stradale e dai fabbricati di min. m. 12 dai confini.

Sopralluogo

Al momento del sopralluogo in riferimento allo stato di possesso dei beni oggetto di esecuzione è stato constatato quanto segue:

L'area oggetto di stima ricade in un comprensorio in cui gli insediamenti edilizi sono di carattere residenziale e di buono stato di conservazione. Il terreno oltre ad essere ad uso dei soggetti esecutati, serve da passaggio all'ingresso dei box auto e agli alloggi di altri due condomini privati e funge da parcheggio per i veicoli dei residenti.

Stima dell'immobile pignorato

In base al sopralluogo effettuato dalla scrivente è stato determinato il valore economico del terreno tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile pignorato ed utilizzando il parametro delle

TABELLE DEI VALORI DEI TERRENI IDONEI ALLA EDIFICAZIONE O SOGGETTI AD ESPROPRIO Ai fini del calcolo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (art. 6 del Regolamento Comunale per la disciplina dell'ICI) APPROVATE CON DELIBERA DI G.M. N.251 DEL 28 MARZO 2001. Si ha che: I Terreni inseriti nella Zona omogenea "B" di Piano Regolatore Generale " destinati ad aree di completamento, conservazione e ristrutturazione edilizia" VALORI DI MERCATO = €/mq x 1000 (min/max in presenza o meno di Concess. Edilizia).

- Per la fascia costiera si ha un range che va da un minimo di € 300.00 a un massimo di € 500.00 per metro quadrato

Valore min (Euro/mq)	300,00
Valore max(Euro/mq)	500,00
VALORE UNITARIO MEDIO (Euro/mq)	400,00

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del comune di Reggio Calabria, nella Zona Omogenea B, gli indici per le operazioni ammesse per la ristrutturazione sono:

Ristrutturazione

Il lotto minimo richiesto per l'intervento urbanistico preventivo obbligatorio è mq 10.000; mq 5.000 per quello facoltativo.

Iff = mc/mq 4.5

Rc = max 4/10 della superficie di intervento

h = max mt 18.00

Dc = min mt 7.00



Df = min mt 14.00
Ds = min mt 5.00
Vcond = min 20% della superficie di intervento
P = min 25% della superficie di intervento
G = min 1 mq ogni 10 mc di costruzione

l'area oggetto di causa ricade nella zona di ristrutturazione, ma dal sopralluogo, come da planimetria allegata, si evince che la geometria della particella e l'ubicazione non permettono edificabilità, in quanto, non possono essere rispettati i requisiti di distanza tra i confini, distanza tra fabbricati ecc. si può affermare quindi che oggi non sussistono i suddetti requisiti di edificabilità, ma si può solo dare il valore di mercato del terreno.

Viene così stabilito un valore unitario medio pari a 400 euro/mq

- Il valore del terreno è: 260mq x 400euro/mq= **104.000,00 euro/mq**

IMMOBILE SITO IN VIA NAZIONALE BOCALE PART 995 FOGLIO 31

Localizzazione ed individualizzazione del bene pignorato

Descrizione della zona in cui insiste il bene

Il bene oggetto di pignoramento ricade lungo la statale Ionica 106 n733 Il tratto, Bocale II nel comune di Reggio Calabria Il manufatto è una casa unifamiliare che si inserisce nel rione di Bocale che è ben servito sia dal punto di vista delle vie di comunicazione, sia per quanto concerne i servizi e le infrastrutture primarie (acquedotti, forniture elettriche e gas ecc.) e di quelle secondarie (attività commerciali, ufficio postale, farmacie ecc.) rilevante è la posizione rispetto allo svincolo autostradale Salerno-Reggio Calabria e rispetto alla città metropolitana di Reggio Calabria.

Descrizione dell'immobile

Il bene pignorato oggetto della presente è censito al nuovo catasto edilizio urbano come segue :
comune di Reggio Calabria -foglio 31 - particella 995

- Categoria A/3 classe 1 (piano terra)

L'immobile oggetto di pignoramento è una casa unifamiliare (interclusa in un terreno appartenente ad altra particella di proprietà dei signori XXXXXX eseguiti) circondata da cortile pavimentato e con aiule.

Il fabbricato oggetto di causa confina:

A Nord con XXXX

A est con XXXXX

A Sud con XXXXX

A Ovest con la strada Nazionale.

Il manufatto è collocato al confine con la strada Nazionale, si accede attraverso un cancello metallico, ubicato sul prospetto Nord in fregio alla via Nazionale. Nell'angolo Nord-Est del fabbricato è presente un ampio portico.

L'utilizzo dei materiali delle rifiniture esterne è di buona manifattura. Le facciate sono di colore rosa tenue, la zoccolatura è di pittura grigia, gli infissi esterni sono con persiane di tonalità bianca con la cornice di mattoncini a vista, il manto di copertura delle falde è in cotto.

L'esterno dell'edificio è circondato da un terreno riportato al NCT al foglio 31 Part 1315 che interclude il bene e tramite il quale è possibile accedere all'immobile tramite n. 2 cancelli di accesso, da un cortile di pertinenza dell'immobile pignorato pavimentata in cotto, sul lato sud-est trova alloggio una pergolato, sul lato nord la pavimentazione viene interrotta da aiuole di verde, con qualche piantumazione di alberature che costeggia il percorso d'ingresso dal cancello fino al portico (tutto ciò ricade nella part. 1315).

Il fabbricato oggetto del compendio stagito è privo di accesso ed è pertanto intercluso: l'interclusione assoluta o relativa, che legittima la costituzione della servitù coattiva di passaggio, ricorre quando il fondo, privo di accesso alla via pubblica, è "circondato da fondi altrui", ai sensi dell'art. 1051 c.c..

Potrebbe ravvisarsi, nel caso di specie, la cosiddetta "Destinazione del padre di famiglia" ai sensi dell'art.1062 c.c., il quale prevede il caso in cui due fondi, in un primo tempo di titolarità di uno stesso proprietario, siano separati e, a causa della presenza di opere visibili e permanenti (n. 2 cancelli di accesso che insistono sulla particella 1315), ne derivi il vincolo oggettivo di un fondo nei confronti dell'altro, che allo stato attuale appartengono entrambi agli eseguiti, come già chiarito. In tal caso, occorrerà un accertamento della servitù di passaggio anche per finalità di trascrizione nei registri immobiliari.



Il lotto è recintato da muretti alti 70 cm, intonacati con malta cementizia della stessa colorazione della zoccolatura della facciata, su cui trova alloggio una ringhiera metallica di colore antracite. L'accesso dal cancello è sormontato da una pensilina in muratura ordinaria a faccia vista.

Lo stato dei luoghi rilevato è il seguente:

L'unità immobiliare posta al piano terra è composta da ingresso (mq 4,70), cucina (mq25,15), wc (mq 5,40), soggiorno (mq 18,05), studio (mq 13,40), wc (mq 5,00), disimpegno (mq 3,90), camera letto (mq13,23), camera letto (mq 16,10).

I metri quadrati commerciali dell'immobile sono: 140,00 mq

I metri quadrati non residenziali dell'immobile (portico) sono: 20,00 mq

Descrizione delle rifiniture

Le rifiniture interne sono di un certo decoro, la pavimentazione è in marmo in tutte le camere ad eccezione della cucina e dei servizi igienici, alle pareti non è visibile una buona conservazione della pitturazione a causa delle crepe e la risalita di umidità che ha portato al distacco della pittura in più punti, i soffitti presentano in genere un livello di conservazione buono. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in materiale metallico di colore bianco.

Conformità dei dati catastali:

I dati catastali della part 995 foglio 31 **sono conformi** con lo stato dei luoghi accertati dalla scrivente CTU.

Regolarità edilizia :

Dalla documentazione rintracciata presso l'ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria si evince che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da due unità costruite in tempi diversi.

- La parte più antica è stata realizzata in epoca antecedente all'anno 1942 ed è stata ristrutturata nel 1989 con autorizzazione comunale del 31/10/1989 N°364.
- Il corpo di fabbrica realizzato nel 1991 per ampliamento (comprende il portico, la cucina , il wc e l'ingresso)
L'unità abitativa di ampliamento è oggetto di condono del 1995 ancora oggi mancante di documentazione :

- N.O.P.
- Documentazione fotografica
- Perizia giurata
- Certificato di idoneità statica
- Atto unilaterale d'obbligo
- Accatastamento

Vendibilità del bene

Viste le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene pignorato, è possibile venderlo in un unico lotto.

Divisibilità del bene

Il bene risulta pignorato per l'intera quota, trattandosi di un appartamento posto su piano terra .

Stato dell'immobile

Dal sopralluogo effettuato e come annotato nel Verbale, il bene pignorato è abitato per tre volte alla settimana dalla Signora XXXXXX che si ferma ad accudire e a gestire il cane in custodia. Come da documentazione acquisita presso la conservatoria il bene è stato acquistato dalla parte esecutata con "Atto di compravendita tra vivi " Registro generale n° 15118 e particolare n°11806 del 18/10/2003.

Assegnazione del bene

Come da visura catastale n° T 20840/2022 il bene risulta intestato a:

- XXXXXX proprietà per 3/28 in regime di separazione di beni. Pratica: n RC03727909 in atti dal 8/10/2009
- XXXXXX proprietà 500/1000 per atto Atto del 29/12/2005 Pubblico ufficiale XXXXX Sede Reggio Di Calabria (RC) Repertorio n. 53669
- XXXXXX per 3/28 in regime di separazione di beni. Pratica: n RC03727909 in atti dal 8/10/2009

Spese di gestione e manutenzione del bene

Dal sopralluogo effettuato il bene pignorato non risulta in buone condizioni di conservazione necessiterebbero interventi di manutenzione a carattere straordinario. Le stanze presentano crepe e segni di risalita di umidità.

Stima dell'immobile pignorato



In base al sopralluogo effettuato dalla scrivente è stato determinato il valore economico dell'immobile, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile pignorato ed utilizzando due parametri:

- 1) I prezzi estrapolati dalle tabelle dell'osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, suddivisi in fasce territoriali (www.agenziaterritorio.it).

Secondo i bollettini ufficiali OMI, l'immobile ricade nella zona Periferica D18 fascia/zona: periferica/frazioni Pellaro e Bocale con insediamenti urbani minori e case sparse circostanti, prevede per abitazione di tipo civile un range che va da un minimo di € 800 a un massimo di € 1100 per metro quadrato di superficie commerciale .

RANGE 1 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	800,00
RANGE 2 AGENZIA DEL TERRITORIO (Euro/mq)	1.100,00
VALORE UNITARIO MEDIO (Euro/mq)	950,00

- 2) I valori di mercato attuali, di immobili con caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe (metodo sintetico-comparativo), estrapolando i dati dal Borsino immobiliare e da varie agenzie immobiliari come da tabella.

DESCRIZIONE	ZONA	INDIRIZZO	STATO CONSERVATIVO	SUP/MQ	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE COMMERCIALE Tot(€)
Civile abitazione	Periferia	Bocale	Buono	95 mq	894	85.000,00
Civile abitazione	Periferia	Bocale	Buono	126 mq	785	99.000,00

Viene così stabilito un **valore unitario** medio pari a **895 euro/mq**

- **Si procederà alla stima dell'immobile part.995 foglio 31:**

Casa unifamiliare : 140,00 mq

Portico: 20,00 mq

La **superficie commerciale** dell' immobile oggetto di pignoramento misura totale **160 mq**

Si ha che l'immobile il **valore di mercato** è:

- 160mq x 895 euro/mq= **143.200 euro/mq**

Per una stima più corretta la sottoscritta CTU ha tenuto conto di alcuni coefficienti di riduzione analizzando le caratteristiche qualitative del bene, nello specifico sono stati , considerati i seguenti parametri scegliendo quelli di seguito evidenziati:

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO DELLE ABITAZIONI

Coefficiente di locazione:

stato locativo	contratto	Coefficiente di merito
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locatate a canone libero	durata quadriennale	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi		-5%

Coefficiente di piano:

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	-0%	-20%



Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Coefficiente di conservazione:

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono Stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Coefficiente di luminosità:

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco della giornata	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo durante la giornata o assente	-5%

Coefficiente di esposizione e vista:

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Coefficiente di vetustà:

Edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1-20 anni	0%	0%	-5%
20-40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Coefficiente di riscaldamento:

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

Stima dell'immobile col valore di mercato di **143.200 euro/mq.**

Applicando al valore di mercato i coefficienti di merito si ha:

- Coefficiente di locazione = 100%
- Coefficiente stato di conservazione = -10%
- Coefficiente di luminosità = +5%
- Coefficiente esposizione e vista = -5%
- Coefficiente di vetustà = 0%
- Coefficiente di riscaldamento = +5%



Conclusioni

Con la seguente relazione che si compone di 8 pagine e 7 allegati.

La sottoscritta nel ringraziare l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordata, rimane a disposizione per qualsiasi altro chiarimento e/o integrazione.

ALLEGATI:

ALL. A: Conservatoria

ALL. B: Visure Catastali

ALL. C: Condono edilizio (immobile di Bocale)

ALL. D: Destinazione urbanistica Part. 467 foglio 118

ALL. E: N.T.A. zona omogenea B

ALL. F: Documentazione Fotografica

ALL. G: Rilievo stato di fatto

