
TRIBUNALE di REGGIO CALABRIA
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

OGGETTO: PROC. N. 40/2019 R.G.Es.

Ill.mo Giudice Dott.ssa **Ambra ALVANO** della Sezione Immobiliare del Tribunale di Reggio Calabria.

Premessa.

Con ordinanza pronunciata il 19/01/2021 la S.V.I. nominava me sottoscritto Dr. Arch. Massimiliano CURCIO, con studio in Reggio Calabria alla Via Ravagnese – Gallina I^a traversa piano 4 interno 7 n°4; e in Messina Via Carlo Citarella n°39, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia Di Reggio Calabria al n°1569, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa **PROC. N. 40/2019 R. G. Es.**, in sostituzione dell'Architetto Roberta STERRANTINO ed il Dott. Avv. Stefania SEVERINO quale custode giudiziario, tra la xxxxxxxx nei confronti del Sig. xxxxxxxx invitandomi al conferimento dell'incarico, articolato nei seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati

catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non

- hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; accerti, altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;*
- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e previe le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale;*
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;*
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il*

- conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*
- 7) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e Comunale;*
- 8) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e Comunale, sempre previa verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 9) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;*

- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 12) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 13) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato;*

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

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

- 5) *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 6) *allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia degli atti autorizzativi urbanistici e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo lo studio dei fascicoli delle parti, il giorno 05 del mese di Febbraio 2021 alle ore 10:00 presso i luoghi di causa siti in località xxxxxx precisamente in xxxxxx sono state effettuate le indagini ricognitive, come da verbali allegati. *(Allegato 1)*

Alle suddette operazioni erano presenti:

- l'Avv.to SEVERINO Stefania, Custode Giudiziario.

Al sopralluogo non era presente nessuno delle parti chiamati in causa per cui non è stato possibile dare lettura dell'ordinanza emessa dal Signor Giudice. Il sottoscritto ispezionava i luoghi oggetto di controversia. Dopo avere effettuato tutti i rilievi ritenuti necessari per rispondere esaurientemente ai quesiti posti dal Signor Giudice, si concludevano le operazioni peritali, con la sottoscrizione del verbale da parte dei presenti.

Accertamenti tecnici

Presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria dal servizio telematico sono state richieste ed emesse le visure catastali, sia univoca, che storica, relative agli immobili oggetto di pignoramento, nonché l'estratto di mappa e la planimetria catastale *(Allegato 2)*.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di xxxxxxxx, in data 28/Gennaio/2021, inoltravo richiesta, tramite pec, in ottemperanza alle disposizioni di norma previste per il protocollo COVID 19, relativa all'esistenza o meno di atti autorizzativi di edificazione concernenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione, al fine di verificare:

la conformità del manufatto alle Licenze e/o Concessioni e/o Autorizzazioni rilasciate;

la rispondenza dell'opera alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia;

le eventuali irregolarità o violazioni edilizie;

l'eventuale possibilità di sanatoria;

in data 08/03/2021, per mezzo telematico (pec), ricevevo con protocollo xxxx del 08/03/2021, la nota di riscontro alla richiesta di accesso agli atti. (*Allegato 3*).

Ogni altra informazione, utile a Chi legge, è meglio evidenziata nel corpo del testo delle risposte ai singoli quesiti.

Ricerche ipotecarie

Presso la Conservatoria dei RR.II, dal servizio telematico, sono state effettuate le ricerche utili e necessarie al fine di un efficace espletamento dell'incarico (*Allegato 2*).

Le risultanze dell'esame della documentazione reperita sono esplicitate con la risposta al quesito 1.

Portati a compimento tali suindicati adempimenti, sono in grado ora di redigere, la presente Relazione Tecnica d'Ufficio che, facilitare la lettura, suddivido in tante parti per quanti sono i quesiti posti dall'Ill.mo G.E.

Ogni altra informazione, utile a Chi legge, è meglio evidenziata nel corpo del testo delle risposte ai singoli quesiti.

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. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

-se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Come richiesto nel quesito, prima di iniziare ogni attività, è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c.; dalla ricerca effettuata per via telematica, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Agenzia del

Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 29 Gennaio 2020, dalla quale è emersa l'esistenza di n. 3 formalità, per i seguenti beni Immobili:

- dalla trascrizione delle certificazioni dall'elenco delle formalità, che è stata estesa a data recente, sono state rilevate, una trascrizione a favore del 17/03/2005 (atto di donazione); e due trascrizioni contro del 14/11/2016 (atto di pignoramento), e del 08/04/2019 (atto di pignoramento). (*Allegato 2*).

CATASTO FABBRICATI:

Catasto Fabbricati Comune di Villa San Giovanni (RC) Sezione Urbana A Foglio 11
Particella 38 Sub 5 Zona Censuaria 2 Categoria A/4 Classe 1 Consistenza 4,5 m2
Superficie Catastale 57 m2 Rendita Euro 123,17;

CATASTO TERRENI:

Catasto Terreni Comune di Villa San Giovanni (RC) Foglio 11 Particella 633 Qualità
Classe Seminato Arboreo U Consistenza Superficie Catastale 41 m2 Rendita Euro 0,12
dominicale e 0,03 agrario;

Sono state acquisite, le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione dei beni oggetto di esecuzione; sono stati verificati ed acquisiti tutti i documenti rilasciati dalla Amministrazione competente, per come riportato negli accertamenti tecnici del presente elaborato tecnico estimativo.

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;

Va rilevato, in premessa, che l'immobile è stato realizzato prima del 1967. La particella 38 in cui vi è il sub 5 oggetto della presente relazione, è un unico corpo di fabbrica che divide il sub 5 dell'esecutato xxxxxx da un vano denominato porzione in comune come da planimetria castale allegata, dal sub di una altra ditta intestataria. Il subalterno 5 è una unità immobiliare, A/4 a destinazione d'uso di tipo popolare, la particella 633 è un terreno di 41 mq di pertinenza alla unità immobiliare (sub5) ed in visura allegata è censito come seminato arboreo, essi sono ubicati nel Comune di Villa San Giovanni (RC), in via Vico Parisio n°3 e riportate al N.C.E.U. di Reggio Calabria Catasto Fabbricati Comune di Villa San Giovanni (RC) Sezione Urbana A Foglio 11 Particella 38 Sub 5 Zona Censuaria 2 Categoria A/4 Classe 1 Consistenza 4,5 m2 Superficie Catastale 57 m2 Rendita Euro 123,17; e Catasto Terreni Comune di Villa San Giovanni (RC) Foglio 11 Particella 633 Qualità Classe Seminato Arboreo U Consistenza Superficie Catastale 41 m2 Rendita Euro 0,12 dominicale e 0,03 agrario; in testa al sig. xxxxx (esecutato).

Da premettere che al momento del sopralluogo è stato rilevato, che l'unità immobiliare sub 5 A/4 e la particella 633 costituiscono un'immobile con annessa

pertinenza, in cui non vi si è potuto accedere in quanto la pertinenza è piena di sterpaglie e l'immobile il sub 5 versa in totale stato di abbandono.

L'intestazione catastale attuale delle unità immobiliari deriva da un atto di donazione, tra le parti, da una parte il sig. xxxxxxx (debitore esecutato) e dall'altra parte il sig. xxxxx, in data xxxxx notaio xxxxxxxx, avente i numeri xxxxxx di repertorio xxxxx, registrato a Reggio di Calabria - sezione staccata di Villa San Giovanni il xxxxx, al n. xxxxx e trascritto a Reggio di Calabria il xxxxx, ai nn. xxxxx di raccolta, trascritta a Reggio Calabria il xxxxx ai numeri xxxxx di r.p. e xxxxx di r.g. registrato a Reggio Calabria il xxxxx al numero xxxxxxx.

Alla unità immobiliare si accede da una strada interna dalla xxxxxxxx (*vd. foto 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 e 13*).

L'immobile ha una superficie utile lorda (misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie) di 57,84 mq circa, ed una superficie commerciale, ai sensi del DPR 138/98, di circa 104,4950 mq comprensiva di corte esterna (pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare).

Nello specifico l'u.i.u. risulta in stato di abbandono, come dal report fotografico allegato alla presente relazione;

Gli infissi esterni sono in legno per come risulta dal report fotografico.

Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in stato di abbandono ed in pessime condizioni.

Confini e dati Catastali.

L'immobile, oggetto di CTU, confina:

a Nord - Ovest: con il xxxxxxx;

a Nord - Est: con la pertinenza dell'immobile;

a Sud - Est: con altro fabbricato;

a Sud - Ovest: con il xxxxxxx.

I certificati ipocatastali risalenti al ventennio antecedente al fallimento sono individuati con l'allegato n. 3 della presente perizia.

Gli immobili sono collocati in un'area periferica della città di Villa San Giovanni (RC), altamente urbanizzata, con prevalente tipologia residenziale di tipo privato. Sono presenti la necessaria urbanizzazione primaria e secondaria, i trasporti pubblici, le scuole e le attività commerciali. Sono distanti invece giardini pubblici, musei, mentre gli uffici pubblici sono nelle vicinanze del fabbricato. Dal punto di vista estetico si registra la predominanza dell'elemento artificiale, anche se vi è la presenza di elementi naturali e la poca presenza di panoramicità. L'immobile non è munito di Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Ma essendo in stato di abbandono non è possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

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; accerti, altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;

Confrontando i dati reperiti attraverso la ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio e quelli riportati nell'Atto di Pignoramento vi è l'assoluta conformità tra di essi.

Catasto Fabbricati Comune di Villa San Giovanni (RC) Sezione Urbana A Foglio 11
Particella 38 Sub 5 Zona Censuaria 2 Categoria A/4 Classe 1 Consistenza 4,5 m2 Superficie
Catastale 57 m2 Rendita Euro 123,17;

Catasto Terreni Comune di Villa San Giovanni (RC) Foglio 11 Particella 633 Qualità Classe
Seminato Arboreo U Consistenza Superficie Catastale 41 m2 Rendita Euro 0,12 dominicale e
0,03 agrario;

L'immobile, oggetto di CTU, confina:

a Nord – Ovest: con il xxxxxxx;

a Nord – Est: con la pertinenza dell'immobile;

a Sud – Est: con altro fabbricato;

a Sud – Ovest: con il xxxxxxx.

QUESITO 4

***proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del
catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea
planimetria del bene, alla sua correzione (a condizione che si tratti di
variazione che non determina mutamento di subalterno e previe le
eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed
all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente
accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale;***

Confrontando i dati reperiti attraverso la ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio
e quelli riportati nell'Atto di Pignoramento vi è l'assoluta conformità tra di essi.

Catasto Fabbricati Comune di Villa San Giovanni (RC) Sezione Urbana A Foglio 11
Particella 38 Sub 5 Zona Censuaria 2 Categoria A/4 Classe 1 Consistenza 4,5 m2 Superficie
Catastale 57 m2 Rendita Euro 123,17;

Catasto Terreni Comune di Villa San Giovanni (RC) Foglio 11 Particella 633 Qualità Classe Seminato Arboreo U Consistenza Superficie Catastale 41 m2 Rendita Euro 0,12 dominicale e 0,03 agrario;

Il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi non è stato effettuato in quanto non si è potuto fare il rilievo al momento del sopralluogo, per via dello stato di abbandono dell'immobile.

QUESITO 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;

L'utilizzo dello strumento urbanistico comunale indicato nel P.R.G. ricade in zona omogenea "B" sottozona B2

1) Destinazione d'uso

Edilizia per uso commisto di abitazioni, uffici pubblici o privati, con servizi commerciali e di attività produttiva a livello artigianale non moleste né nocive. All'interno delle sottozone è possibile realizzare interventi per costruzioni di edilizia convenzionata o sovvenzionata.

2) Tipologia

edifici isolati o in linea di altezza massima tre o quattro elevazioni, a seconda di quanto appresso specificato.

3) Criteri di esecuzione

mediante progetti singoli per i seguenti casi:

a) completamento lungo le strade esistenti di almeno 10 mt. di larghezza

b) costruzione di nuovi edifici e ricostruzione di edifici esistenti (anche nelle zone dirute)

c) ristrutturazioni interne ad edifici esistenti.

Per il caso a) si tratterà di convenzionare lungo gli allineamenti previsti dal Piano Regolatore o quelli già esistenti, i progetti relativi a ogni nuova costruzione secondo i seguenti parametri: occupazione del suolo non superiore ai 2/3 dell'area libera; massima larghezza calcolata in relazione alla posizione dei fabbricati contigui: non inferiore – al netto dei massimi sporti – alla distanza di mt. 6,00 per tre elevazioni; non inferiore – al netto dei massimi sporti – alla distanza di mt. 8,00 per quattro elevazioni. Per il caso b) si tratterà di adeguare i progetti relativi ad ogni nuova costruzione ai seguenti parametri da convenzionare con l'Amministrazione comunale all'atto del rilascio di concessione: occupazione del suolo non superiore a 2/3 dell'area libera; massima altezza e distanze dai fabbricati vicini eguali al caso a); obbligo di costruire

adeguate strade di accesso collegate con la viabilità principale non inferiori ai mt. 10,00, anche se private.

Per il caso c): 1) qualora i volumi non vengano alterati occorrerà convenzionare il nuovo progetto secondo le relative prescrizioni di cui al caso a) e al caso b), a seconda delle situazioni di posizione; qualora il progetto preveda aumento di volume occorrerà adeguarsi a tutte le prescrizioni di cui ai casi a) e b).

Per il caso d) si tratta di progetti relativi a ristrutturazioni interne senza modifiche di volumi esistenti, per aggiungervi servizi igienici mancanti o rendere la costruzione più idonea alle sue funzioni: si fa riferimento al Regolamento Edilizio vigente. Nel caso di costruzioni temporaneamente sospese, queste possono essere completate secondo le prescrizioni di cui ai punti a), b), c). Le costruzioni per le quali la licenza è decaduta e la cui esistenza alla data di adozione delle presenti norme possa essere inequivocabilmente dimostrata attraverso apposita documentazione e che vengono a contrastare con le destinazioni di sottozona per quanto riguarda altezza e percentuale di occupazione di area pertinente possono essere completate convenzionando con l'Amministrazione gli obblighi e oneri relativi. Gli interessati potranno usufruire del beneficio di cui innanzi solo se avvanzeranno formale richiesta all'Amministrazione comunale entro e non oltre 15 giorni dalla data di adozione delle presenti norme da parte del Consiglio Comunale.

Il Sindaco disporrà opportune indagini a mezzo dell'Ufficio Tecnico comunale che curerà di verificare la situazione effettiva esistente delle strutture, redigendo regolare apposito verbale.

Allo scopo di utilizzare più razionalmente queste aree, l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di richiedere la costituzione di "comparti edilizi" nell'interesse pubblico. Ai sensi di quanto prescritto dalla legge n. 457 del 05/08/1978, all'art. 27, l'Amministrazione comunale individua, entro la sottozona B2, aree ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi volti alla conservazione, risanamento, costruzione e miglior utilizzazione del patrimonio stesso, secondo quanto indicato al Titolo IV della suddetta legge n. 457.

L'individuazione di dette aree sarà resa operativa entro 6 mesi dall'approvazione definitiva del P.R.G. e inserita nei relativi Programmi Pluriennali di attuazione (art. 32 della legge n. 457 del 05/08/78).

All'interno della sottozona, l'Amministrazione ha facoltà di procedere, di propria iniziativa e/o previo accordo con i privati interessati, a programmi di intervento atti a migliorare la rete distributiva della viabilità, procedendo a veri e propri Piani particolareggiati o convenzionati.

4) Criteri di esecuzione particolari:

a) Nella sottozona, l'area indicata con contorno a punti ai lati della strada del Torrente Solaro, va formato un piano urbanistico unitario – eseguibile anche per stralci – di iniziativa pubblica o convenzionata con i privati interessati attraverso il quale ristrutturare l'intera area con la sistemazione della grande strada esistente e la formazione di edifici polifunzionali.

b) Nella sottozona l'area indicata a quadrati obliqui sotto Piazza Municipio va formato un Piano Urbanistico unitario – eseguibile anche a stralci – di iniziativa convenzionata con i soggetti interessati, attraverso il quale ristrutturare l'intera area con la formazione di un edificio polifunzionale (modifica apportata con C.C. n. 20 del 23/03/80).

5 Criteri di esecuzione particolari

Lungo la via Umberto è consentito costruire negli spazi vuoti esistenti, solo sul lato a monte secondo gli allineamenti indicati in planimetria; sul lato a valle non è consentito costruire nuovi manufatti.

L'immobile, di cui fanno parte i due sub oggetto di pignoramento, è stato realizzato in data antecedente il 1967.

QUESITO 6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

L'immobile, di cui fanno parte i due sub oggetto di pignoramento, è stato realizzato in data antecedente il 1967.

QUESITO 7

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare,

alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e Comunale;

I beni oggetto di pignoramento non posso essere venduti in singoli lotti.

QUESITO 8

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

I beni oggetto di pignoramento sono stati pignorati pro quota e stimati in singoli lotti.

QUESITO 9

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;

I beni oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo risultavano in stato di abbandono, i beni sono stati donati, derivano da un atto notarile di donazione, tra le parti, da una parte il sig. xxxxxxxx e dall'altra parte xxxxxxx, in data xxxxx notaio xxxxx, repertorio xxxx, sono stati compresi nella donazione tutti i diritti del donante sulla corte adiacente al suddetto fabbricato, attualmente in comproprietà tra il donante stesso ed i suddetti xxxxxxxxx, che è destinata a passaggio comune e che è individuata nel catasto dei fabbricati dal subalterno n.4 della citata particella n.38. quanto sopra descritto è stato donato ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con ogni relativa accessione, pertinenza e servitù, così come pervenuto al donante in forza dell'atto di compravendita rogato dal notaio xxxxxxx il xxxx, repertorio n.xxxx, registrato a Reggio di Calabria - sezione staccata di Villa San Giovanni il xxxx, al n.xxxx e trascritto a Reggio di Calabria il xxx, ai nn.xxxx e con tutte le servitù e pattuizioni nel medesimo contenute. il xxx, repertorio xxxx, registrato a Reggio di Calabria - sezione staccata di Villa San Giovanni il xxxx, al n.xxxx e trascritto a Reggio di Calabria il xxxxxx.

Non risultano titoli o atti di locazione.

QUESITO 10

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

I beni oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo risultavano in stato di abbandono.

QUESITO 11

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Ad oggi, sugli immobili oggetto di Pignoramento non esistono vincoli né oneri, anche di natura condominiale, che dovranno essere cancellati.

QUESITO 12

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

Non vi sono spese fisse in quanto i beni oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo risultavano in stato di abbandono.

QUESITO 13

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato

d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, le eventuali spese condominiali insolute, determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato;

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è proceduto:

1. Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio**.
2. Controllare nuovamente i due risultati con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica** (sulla base dei canoni di locazione).

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti dei vari risultati, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Prima metodologia:

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime

interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La Superficie Commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore di 25 cm, la superficie viene arrotondata a mq per difetto o eccesso. I valori, unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono fare riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'osservatorio risulta che il valore di mercato nel Comune di Villa San Giovanni (RC), per abitazioni di tipo economico in uno stato conservativo normale, oscilla tra un valore minimo di € 550,00 e un valore massimo di € 770,00 al mq. Essendo, che al momento del sopralluogo è stato rilevato uno stato di abbandono è stato stimato, con il valore minimo essendo in stato di abbandono.

L'immobile si presenta in uno stato di abbandono, si decide di utilizzare il valore minimo, per cui si ha €/mq 550,00

Appartamento 57,84 mq x 550,00 €/mq = € 31.812,00

Seconda metodologia:

Una seconda valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) dei beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio, l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq

- Appartamento valore minimo 2,2 €/mq valore massimo 3,0 €/mq valore minimo 2,2 €/mq

$$\text{Appartamento } 57,84 \text{ mq} \times 2,2 \text{ €/mq} = \text{€ } 127,248$$

Si ha per capitalizzazione del reddito netto, il seguente:

1. Fitto mensile $R_{m \text{ lordo}} = 127,248$
2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4,8 \%$

$$V = R_{\text{netto annuo}} / r = (127,248 \text{ €/mese} \times 12) / 0,048 = \text{€ } 31.812,00$$

VALORE DI MERCATO E GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Riepilogando i risultati dei criteri estimativi adottati, da tener presente che peraltro presentano valori numerici abbastanza simili, per cui si ha:

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari del cespite attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari: **€ 31.812,00 (Abitazione).**
- Valore risultante dalla stima analitica del cespite attraverso i canoni di locazione: **€ 31.812,00 (Abitazione)**

da cui risulta dalla media aritmetica dei valori:

$$V = \text{€ } 31.812,00 + \text{€ } 31.812,00 / 2 = \text{€ } 31.812,00$$

STIMA SINTETICA DEL TERRENO

Metodologia:

La valutazione è stata effettuata utilizzando la delibera n°70 del 12/04/2011 relativa ai parametri dei valori delle aree fabbricabili del Comune di Villa San Giovanni (RC)

ZONA	SOTTOZONA	VALORE MEDIO €/MQ
Completamento o (Semicentrale)	B2	100

$$\text{€ / mq } 100 \times 41 \text{ mq} = \text{€ } 4.100,00$$

CATASTO FABBRICATI:

Catasto Fabbricati Comune di Villa San Giovanni (RC) Sezione Urbana A Foglio 11

Particella 38 Sub 5

E' possibile quindi, considerato i valori trovati con i metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato, pari a **€ 31.812,00** che in cifra tonda, sarà pari a: **€ 31.820,00 diconsi euro trentunomilaottocentoventi/00.**

CATASTO TERRENI:

Catasto Terreni Comune di Villa San Giovanni (RC) Foglio 11 Particella 633 Qualità Classe

Seminato Arboreo U Consistenza Superficie Catastale 41 m2

L'importo più probabile di mercato è pari a

€ 4.100,00

Per cui si ha un valore complessivo pari a :

€ 31.812,00 + € 4.100,00 = 35.912,00 = 35.920,00

E' possibile quindi, considerare che il valore complessivo di stima, è pari a **€ 35.912,00** che in cifra tonda, sarà pari a: **€ 35.920,00 diconsi euro trentacinquemilanovecentoventi/00.**

Nella certezza di avere fedelmente adempiuto al mio compito di C.T.U, al solo scopo di far conoscere al G.E. la Verità, tanto dovevo e tanto rilascio ad espletamento dell'incarico affidatomi.

La presente relazione tecnica ed i relativi allegati oltre ad essere inviati per via telematica, saranno depositati dal sottoscritto C.T.U. in Cancelleria, unitamente ai Verbali di sopralluogo ed alla nota di liquidazione delle Competenze Professionali.

Reggio Calabria 20/03/2021

In fede
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Arch. Curcio Massimiliano)




TRIBUNALE di REGGIO CALABRIA
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

OGGETTO: PROC. N. 40/2019 R.G.Es.



INTEGRAZIONE


Ill.mo Giudice Dott.ssa **Ambra ALVANO** della Sezione Immobiliare del Tribunale di Reggio Calabria.

Premessa.

A seguito del verbale di udienza emesso il 20/04/2021 la S.V.I. disponeva al sottoscritto Architetto  con studio in Reggio Calabria alla



 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia Di Reggio Calabria al  Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa **PROC. N.**

40/2019 R. G. Es., ed al  quale custode giudiziario, di effettuare l'accesso ai locali mediante l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro qualora vi fosse la necessità.

In data 13 maggio del 2021 alle ore 10:00 e seguenti, come da verbale predisposto dal Custode Giudiziario e contro firmato anche dal sottoscritto, è stato effettuato il sopralluogo sono state effettuate rilievi grafici e fotografici, allegati alla presente relazione integrativa.

L'immobile, di cui fanno parte i due sub oggetto di pignoramento, è stato realizzato in data antecedente il 1967.

Si accede da una porta in legno a due ante della dimensione di 120 cm, si accede ad una porzione di fabbricato che è in comune, con altra ditta. L'immobile oggetto di pignoramento è individuato al Catasto Fabbricati Comune di Villa San Giovanni (RC) Sezione Urbana A Foglio 11 Particella 38 Sub 5 Zona Censuaria 2 Categoria A/4 Classe 1 Consistenza 4,5 m² Superficie Catastale 57 m² Rendita Euro 123,17; dalla porzione in comune si accede attraverso una porta in legno ad una anta nel suddetto, esso è costituito da un vano di 12,60 m² in questo vano vi è un infisso finestra a due ante con persiane, gli infissi sono del tipo in alluminio, *(vedi planimetria allegata)*; sempre attraverso una porta in legno si accede ad un altro vano di 12,60 m² ed anche in questo vano vi è un infisso finestra a due ante con persiane, gli infissi, in questo vano sono del tipo in legno, *(vedi planimetria allegata)*; sempre attraverso una porta in legno si accede ad un altro vano di 7,75 m² da questo vano si accede alla corte interna ma a causa della tettoia crollata e delle sterpaglie non si è potuto effettuare rilievo planimetrico ma solo quello fotografico, sempre da tale vano, si accede al vano che avrebbe dovuto essere angolo cottura di 2,77 m² vi è una finestrella in legno, attraverso una porta in legno si accede a quello che doveva essere il servizio igienico di 5,05 m² vi è un altro vano al quale non vi si è potuto accedere come riportato in documentazione fotografica *(vedi report dalla foto n°1 alla foto n°12)* . La pertinenza individuata al Catasto Terreni Comune di Villa San Giovanni (RC) Foglio 11 Particella 633 Qualità Classe Seminato Arboreo U Consistenza Superficie Catastale 41 m² Rendita Euro 0,12 dominicale e 0,03 agrario; è in totale stato di abbandono per come risulta dai rilievi fotografici effettuati. La valutazione dell'immobile è stata fatta sulla POTENZIALITA' EDIFICATORIA dell'immobile. Per cui il valore dei beni oggetto di pignoramento sono:

CATASTO FABBRICATI:

Catasto Fabbricati Comune di Villa San Giovanni (RC) Sezione Urbana A Foglio 11

Particella 38 Sub 5

E' possibile quindi, considerato i valori trovati con i metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato, pari a **€ 31.812,00** che in cifra tonda, sarà pari a: **€ 31.820,00 diconsi euro trentunomilaottocentoventi/00.**

CATASTO TERRENI:

Catasto Terreni Comune di Villa San Giovanni (RC) Foglio 11 Particella 633 Qualità Classe

Seminato Arboreo U Consistenza Superficie Catastale 41 m2

L'importo più probabile di mercato è pari a

€ 4.100,00

Per cui si ha un valore complessivo pari a :

€ 31.812,00 + € 4.100,00 = 35.912,00 = 35.920,00

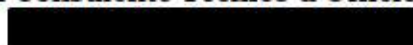
E' possibile quindi, considerare che il valore complessivo di stima, è pari a **€ 35.912,00** che in cifra tonda, sarà pari a: **€ 35.920,00 diconsi euro trentacinquemilanovecentoventi/00.**

Nella certezza di avere fedelmente adempiuto al mio compito di C.T.U, al solo scopo di far conoscere al G.E. la Verità, tanto dovevo e tanto rilascio ad espletamento dell'incarico affidatomi.

La presente relazione tecnica ed i relativi allegati oltre ad essere inviati per via telematica, saranno depositati dal sottoscritto C.T.U. in Cancelleria, unitamente ai Verbali di sopralluogo ed alla nota di liquidazione delle Competenze Professionali.

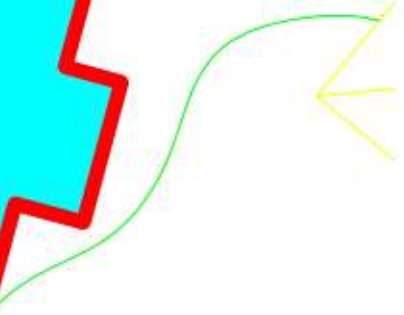
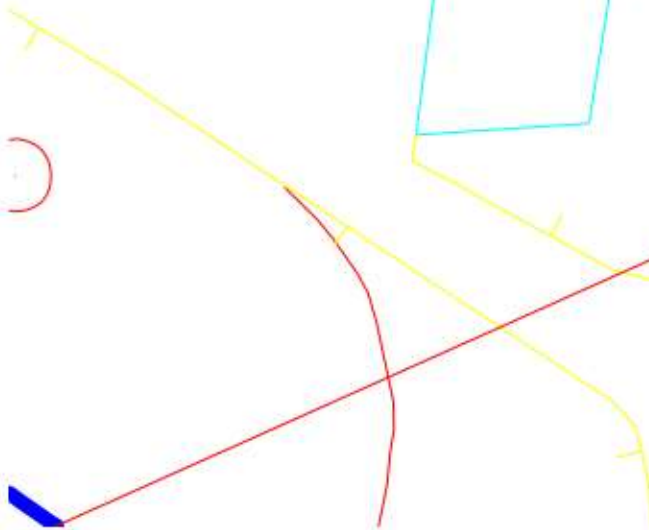
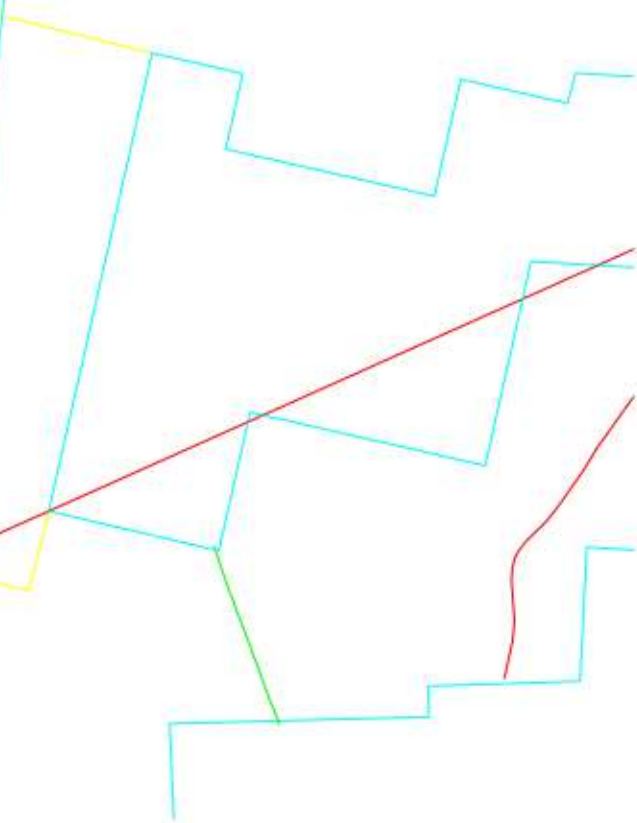
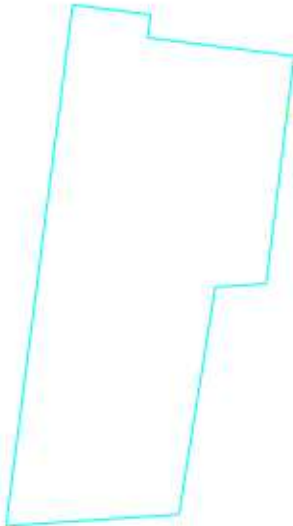
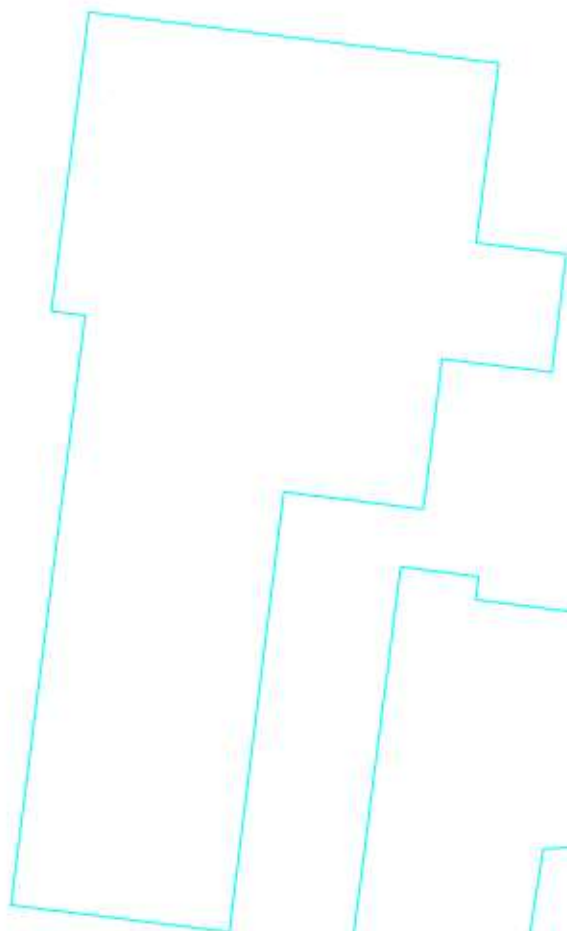
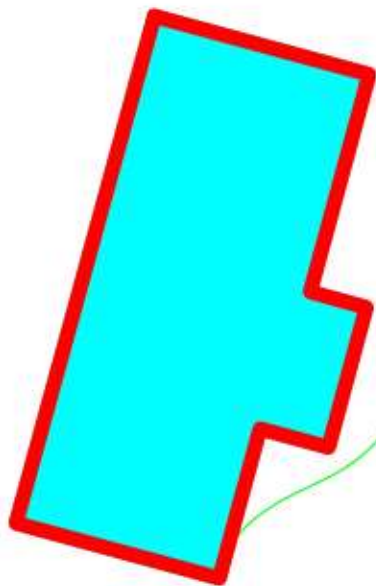
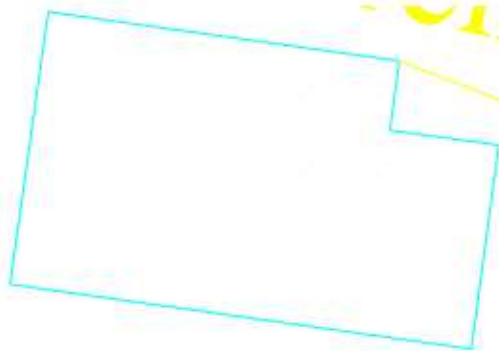
Reggio Calabria 17/05/2021

In fede
Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Site

Acc



ORIENTAMENTO 135°

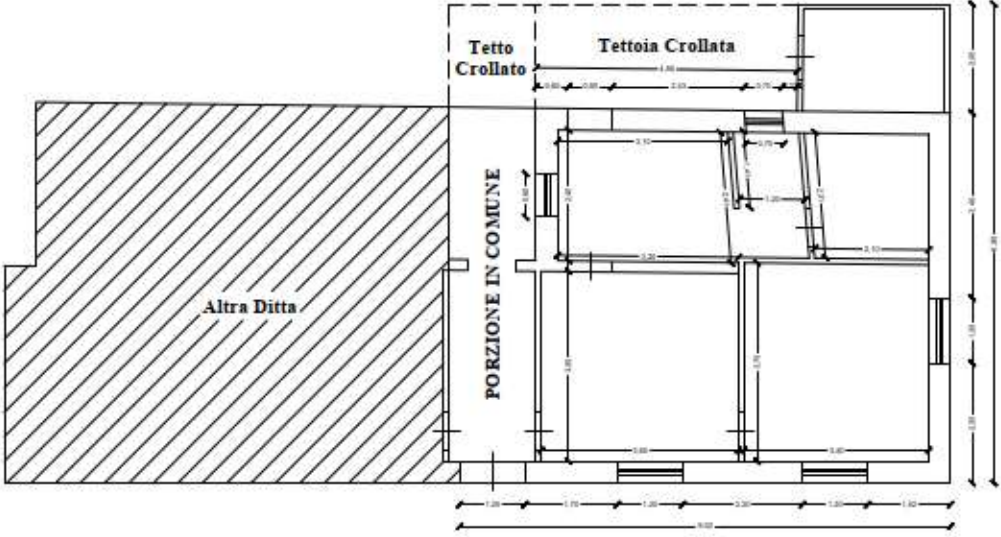




Foto n° 1 - 2 - 3 - 4



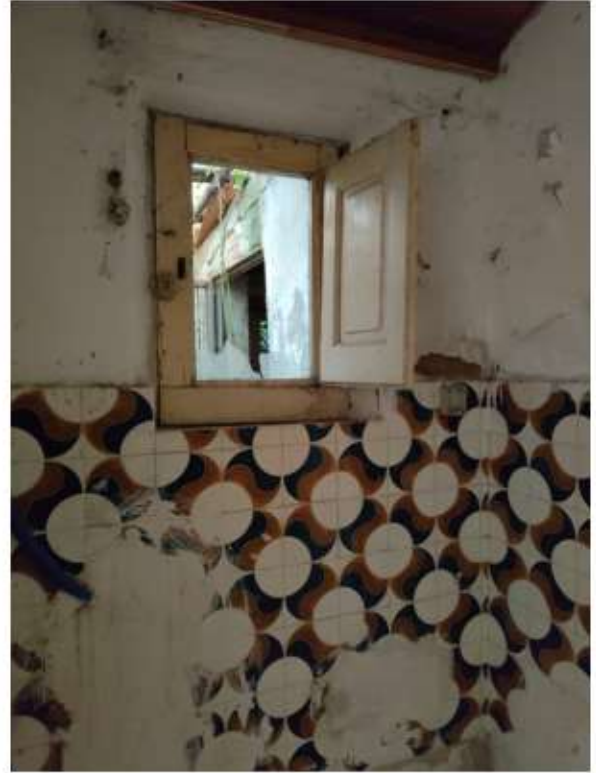


Foto n° 5 - 6 - 7 - 8





Foto n° 9 – 10 – 11 – 12



TRIBUNALE di REGGIO CALABRIA
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

OGGETTO: PROC. N. 40/2019 R.G.Es.

INTEGRAZIONE

Ill.mo Giudice Dott.ssa **Ambra ALVANO** della Sezione Immobiliare del Tribunale di Reggio Calabria.

Premessa.

A seguito dell'udienza del 08/06/2021 la S.V.I. disponeva al sottoscritto Architetto Massimiliano Curcio, con studio in Reggio Calabria alla Via Ravagnese – Gallina I^a traversa piano 4 interno 7 n°4; e in Messina Via Carlo Citarella n°39, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia Di Reggio Calabria al n°1569, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa **PROC. N. 40/2019 R. G. Es.**, ed al Dott. Avv. Stefania SEVERINO quale custode giudiziario, di rendere chiarimenti richiesti e con la riserva di depositare una breve relazione riepilogativa contenente istanza in merito alla questione dell'ingresso, con dicitura "bene comune non censibile" invitandomi a depositare la relazione integrativa contenente l'aggiornamento del valore del bene alla luce dei costi della pratica edilizia che dovrà sostenere l'aggiudicatario;

In merito al chiarimento della dicitura B.C.N.C. ossia Bene Comune Non Censibile individuato nella zona censuaria del Comune di Villa San Giovanni al Foglio 11 particella 38

subalterno 4 esso nasce dalla variazione catastale datata 06/08/1999 come riportato, in visura storica allegata, “*VARIAZIONE del 06/08/1999 in atti dal 06/08/1999 FRAZ. E COSTITUZIONE DI B. C. N. C. (n. A01618.1/1999)*” (vedi visura storica allegata).

Prima, l'immobile era costituito da tre subalterni come riportato nell'elaborato planimetrico allegato, (vedi elaborato planimetrico allegato).

Successivamente con la variazione effettuata, è stato fatto un frazionamento con la soppressione dei subalterni 1 – 2 e 3; che ha generato e/o variato i seguenti immobili:

- **Sez. urb. A foglio 11 particella 38 sub. 4**
- **Sez. urb. A foglio 11 particella 38 sub. 5**
- **Sez. urb. A foglio 11 particella 38 sub. 6**

Ossia il Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) sub 4, il sub 5 oggetto della procedura esecutiva in essere ed il sub 6 che appartiene ad altra ditta. (vedi visura storica allegata).

Per cui bisogna presentare una pratica edilizia in sanatoria con l'aggiornamento del tipo mappale sostenendo dei costi relativi alla istruzione della stessa di circa € 2.920,00

E' possibile quindi, considerare che il valore è pari a **€ 33.000,00 diconsi euro trentatremila/00.**

Nella certezza di avere fedelmente adempiuto al mio compito di C.T.U, al solo scopo di far conoscere al G.E. la Verità, tanto dovevo e tanto rilascio ad espletamento dell'incarico affidatomi.

La presente integrazione di relazione tecnica ed i relativi allegati saranno inviati per via telematica, unitamente alla nota di liquidazione delle Competenze Professionali.

Reggio Calabria 26/06/2021

In fede
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Arch. Curcio Massimiliano)