

**TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO DI CALABRIA**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**

**G.E.: DOTT.SSA TIZIANA DRAGO**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE**  
**N. 27/2020 R.G.E.**

*Creditore procedente:* **AMBRA SPV S.r.l.** e per essa **SISTEMIA S.p.A.**

*Debitore esecutato:* **[REDACTED]**

*Reggio Calabria, 16 marzo 2021*

**Il C.T.U.**  
**ING. DOMENICO CREA**  
*(documento firmato digitalmente)*

<b>SINTESI PERIZIA</b>	
<b>BENI PIGNORATI</b>	Comune di Villa San Giovanni – Via Micene N. 22. Unità immobiliare a destinazione Residenziale ubicata al piano terra di un maggior fabbricato a sei elevazioni fuori terra. L'appartamento della Superficie Lorda di 109,50 mq, oltre 58,66 mq. di Cortili esclusivi, è composto da Salone, Camera Matrimoniale, Camera Doppia, Cucina, Bagno e Ripostiglio.
<b>IDENTIFICATIVO CATASTO FABBRICATI</b>	M018 – Sez. A – Fg. 3 – Part. 233 – Sub 2
<b>ESECUTATO</b>	[REDACTED]
<b>DIRITTI REALI E QUOTA OGGETTO DI ESECUZIONE</b>	Piena Proprietà per l'intero
<b>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI</b>	- <b>Ipoteca volontaria</b> derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 27/02/2009, Registro Particolare 356, Registro Generale 3275. Pubblico Ufficiale Poggio Fausto Repertorio 106002/13264. - <b>Pignoramento immobiliare trascritto in data 20/05/2020</b> Registro Particolare 4968, Registro Generale 6291. Pubblico Ufficiale Giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO Repertorio 454 del 19/03/2020.
<b>STATO DI POSSESSO</b>	Occupato dall'Esecutato
<b>REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA</b>	L'u.i. risulta difforme dal titolo abilitativo per quanto concerne la distribuzione planimetrica degli ambienti e la realizzazione abusiva di un Manufatto Edilizio, destinato in parte a bagno ed in parte a ripostiglio, ritrovato nel Cortile Est.
<b>GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO civico</b>	Negativo
<b>ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	PRESENTE (Redatto dal CTU)
<b>SPESE CONDOMINIALE NON PAGATE E PROCEDIMENTI GIUDIZIALI</b>	Quote ordinarie non pagate € 450,39 così suddivise: <ul style="list-style-type: none"><li>• Conguaglio Anno 2019: € 225,24</li><li>• Quote anno 2020: € 180,12</li><li>• Quote mesi Gen.– Mar. 2021: € 45,03</li></ul> Spese Straordinarie: Negativo Procedimenti Giudiziali: Negativo
<b>VALORE DI MERCATO</b>	€ 92.000,00



### PREMESSA ED INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Reggio Calabria Dott.ssa Tiziana Drago, letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 27/2020 R.G.E. promossa da **Ambra Spv S.r.l.** e per essa **SISTEMIA S.P.A.** (C.F. 13984791007) con sede in Roma, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED], nella procedura contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Villa San Giovanni (R.C.) in Via Micene n. 22, con ordinanza emessa in data 14/07/2020, conferiva l'incarico di C.T.U. Perito Estimatore all'**Ing. Domenico Crea**, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (categoria Ingegneri) di codesto Tribunale con il n. 628, con studio a Reggio Calabria, località Catona, in Via Regina Elena n° 34 e nominava l'Avv. Pasquale Zito, con studio legale a Reggio Calabria in via dei Garibaldini n°4/A, Custode Giudiziario.

### ESAME DEGLI ATTI DI CAUSA E VERIFICHE DEL CTU

Il C.T.U., Ing. Domenico Crea, dopo aver:

- letto gli atti di causa e verificata l'allegata documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. della quale conferma l'esattezza,
- reperito presso l'Archivio Notarile di Reggio Calabria la copia conforme dell'Atto di Compravendita e del Contratto di mutuo casa ipotecario del Debitore Esecutato (**Allegato 2**);
- acquisito telematicamente all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio la seguente documentazione:
  - o la visura catastale per l'immobile di proprietà del debitore esecutato;
  - o la visura catastale storica per l'immobile di proprietà del debitore esecutato;
  - o la planimetria catastale dell'Unità Immobiliare oggetto della presente vertenza;
  - o l'estratto di mappa catastale (EDM) del fabbricato in cui è sito l'u.i. di proprietà del debitore esecutato;
  - o la visura catastale storica per l'appartamento, posto al quinto piano (6° fuori terra) identificato catastalmente nel N.C.E.U. alla Sezione A del Comune di Villa San Giovanni, Foglio 3, Particella 233, Subalterno 7, in quanto oggetto di Sanatoria;
  - o la visura catastale storica per il garage, posto al piano terra identificato catastalmente nel N.C.E.U. alla Sezione A del Comune di Villa San Giovanni, Foglio 3, Particella 233, Subalterno 1, in quanto adiacente all'u.i. di proprietà del debitore esecutato;



– acquisito presso il Comune di Villa San Giovanni (RC), previo accesso agli atti, solo la copia conforme del progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 35 del 27/05/2003 (**Allegato 5**), poiché i titoli abilitativi antecedenti sono risultati irreperibili;

ha rilevato che trattasi di un Appartamento, a destinazione Residenziale, sito nel Comune di Villa San Giovanni alla via Micene n.22, identificato catastalmente, alla Sezione Urbana A del Comune di Villa San Giovanni - Foglio di mappa n. 3 - Particella 233 Sub 2, catalogato in abitazione tipo economico di categoria A/3, con 6,5 vani con una rendita di € 335,70, ed intestato a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile, pervenutogli per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Poggio Fausto** del 26 febbraio 2009 rep.106001/13263 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 27 febbraio 2009 al numero di registro generale 327.

In data 16/07/2020, il Custode Giudiziario Avv. Pasquale Zito dava comunicazione scritta, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, al Debitore Esecutato, della data del primo sopralluogo fissata per il giorno 04/08/2020 alle ore 09.30 (poi deferita a giorno 05/08/2020 alle ore 14.30) presso l'Immobile esecutato sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) in Via Micene 22.

#### **ACCERTAMENTI PERITALI E RISPOSTA AI QUESITI**

In ottemperanza al mandato disposto dal Sig. G. E. Dott.ssa Tiziana DRAGO, ed al fine di rispondere ai quesiti posti dalla stessa, il C.T.U., insieme al Custode Giudiziario, nelle date del 4 e 5 Agosto dell'anno 2020, come comunicato e confermato dalle Parti, esperiva n°2 sopralluoghi presso l'immobile esecutato, sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) in Via Micene 22. Insieme agli intervenuti, tra cui il Debitore Esecutato Sig. [REDACTED] il quale nulla opponeva, è stato possibile ispezionare ed accedere all'interno dell'Unità Immobiliare di che trattasi. Pertanto, dopo aver espletato i necessari rilievi plano-altimetrici e fotografici dell'Unità Immobiliare e dopo aver effettuato, in date diverse, le necessarie verifiche, presso l'Agenzia delle Entrate e lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Villa San Giovanni, al fine di ottenere tutti gli elementi utili ed acquisire le informazioni necessarie, il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la seguente relazione tecnica peritale.

Tutto ciò premesso, e riscontrando la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.; il CTU relaziona quanto segue:

- a) il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;



- b) la certificazione notarile e la relativa integrazione risalgono ad atti di acquisto, tra vivi, antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; all'uopo si specifica che, relativamente all'immobile esecutato, non è presente l'estratto catastale aggiornato, mentre è presente l'estratto catastale storico che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo;
- c) i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati nelle predette certificazioni notarili;
- d) sulla base dei documenti in atti e delle acquisizioni presso gli uffici competenti, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (**Allegato 3**):
  - a. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 27/02/2009, Registro Particolare 356, Registro Generale 3275. Pubblico Ufficiale Poggio Fausto Repertorio 106002/13264.
  - b. Pignoramento immobiliare trascritto in data 20/05/2020 Registro Particolare 4968, Registro Generale 6291. Pubblico Ufficiale Giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO Repertorio 454 del 19/03/2020.
- e) come richiesto dal G.E., allega la mappa censuaria per la corretta identificazione del bene immobile, corredata del Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 6606, rilasciato in data 10/03/2021, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Giovanni (**Allegato 4**).

Il CTU risponde ai singoli punti dei quesiti come infra:

**QUESITO N. 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 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.*

L'immobile esecutato è un appartamento, a destinazione Residenziale, posto al piano terra (primo piano fuori terra) del maggior fabbricato a sei piani fuori terra sito nel comune di



Villa San Giovanni (RC) in via Micene n. 22, realizzato all'interno di un'area di forma regolare/irregolare con superficie catastale di mq. 170,00, censita al Nuovo Catasto Terreni del comune di Villa San Giovanni alla Sezione A, Foglio 3, Particella 233, Qualità "Ente Urbano" di are 01.70.

**CONFINI:** L'appartamento esecutato confina a Nord con il Vano Scala del fabbricato e con proprietà in [REDACTED], ad Est con proprietà in [REDACTED], a Sud con proprietà in [REDACTED] ed ad Ovest con Vano destinato a garage (Sub. 1) di proprietà al cinquanta per cento ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED].

**DATI CATASTALI:** Comune di Villa San Giovanni (RC) – Codice M018 – Sezione A – Foglio 3 – Particella 233 – Sub 2 di Categoria A/3 - Classe 3 – Consistenza 6,5 vani – Superficie Catastale Totale 112 mq., escluse aree scoperte 108 mq. – Rendita 335,70.

In occasione dei sopralluoghi esperiti dal sottoscritto C.T.U., nelle date del 4 e 5 Agosto 2020, è stato effettuato l'accesso all'immobile pignorato; trattasi di un'Unità Immobiliare a destinazione Residenziale composta come di seguito descritta: l'unico accesso all'Immobile avviene dal Disimpegno del Vano Scala mediante un'apertura posta a destra rispetto al senso di entrata al Fabbricato, dove è collocato un portone blindato; appena entrati si trovano un locale ripostiglio subito dietro l'apertura della porta, frontalmente l'accesso al locale Soggiorno delimitato da un arco in muratura senza infisso di chiusura, ed a seguire un disimpegno a servizio, in senso orario, rispettivamente di una Camera da Letto Matrimoniale con annesso Bagno, un'altra Camera da Letto, un locale Cucina ed infine un locale Bagno. Sono presenti inoltre due cortili, di cui uno nella parte Sud dell'appartamento, dove affacciano i locali Soggiorno, Bagno e Cucina, ed un altro nella parte Est, dove hanno affaccio la Camera da Letto Matrimoniale, l'altra Camera da Letto e la Cucina. Si precisa che nel cortile posto ad Est è presente un locale ripostiglio, a continuazione del locale Bagno (a servizio della Camera da Letto).

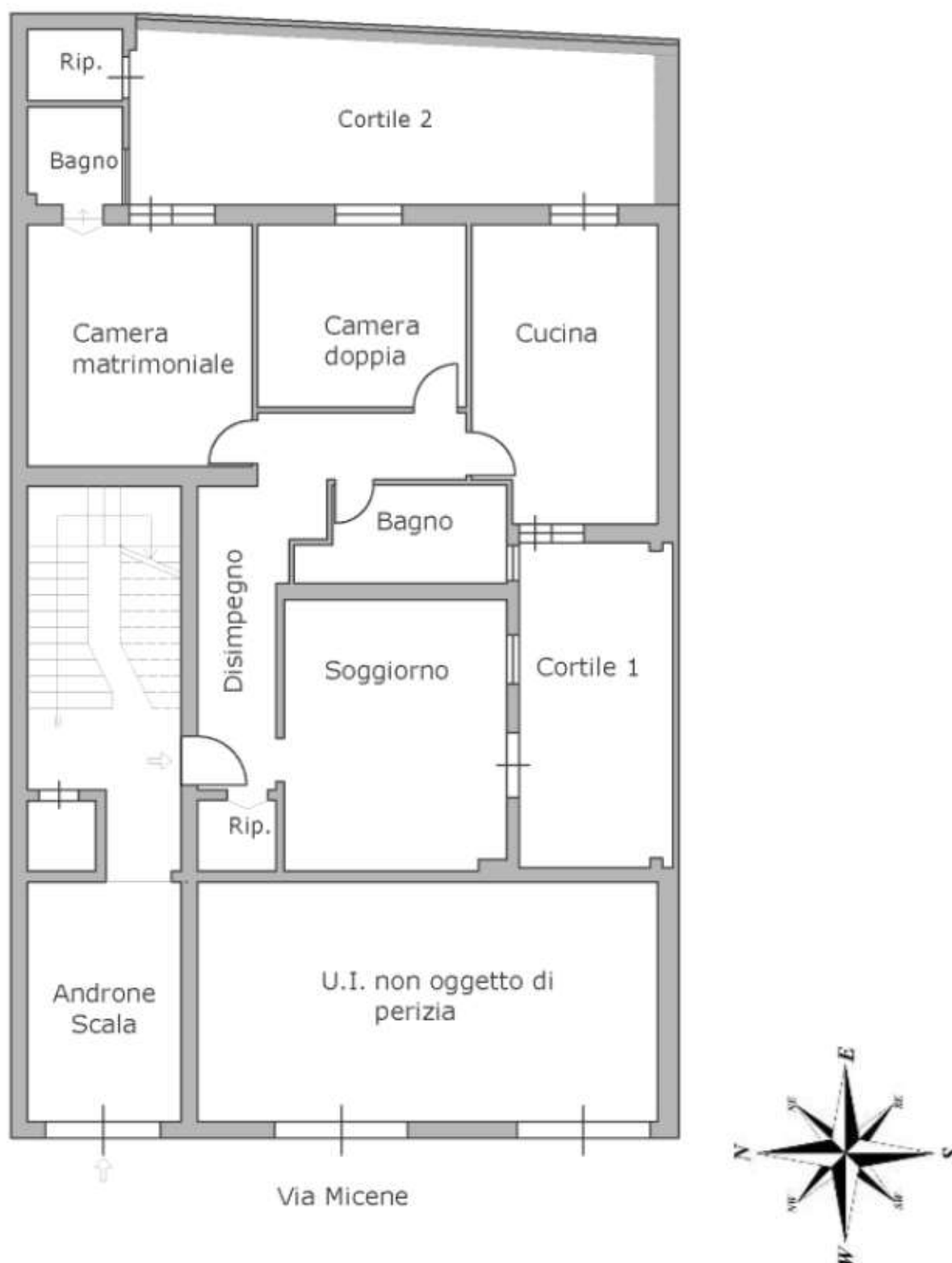
Per quanto sopra descritto, è possibile affermare che tutti i locali dell'Appartamento usufruiscono sia di luce che di aria naturale.

Le finiture interne sono di modesta fattura e nel complesso l'unità immobiliare necessita di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, il tutto come rappresentato nella documentazione fotografica allegata. Nello specifico, il **portone d'ingresso** è del tipo blindato con pannelli in legno, le **porte interne** sono in tamburato e telaio in legno, i **pavimenti** nella zona soggiorno, nel corridoio e nelle due camere da letto sono in piastrelle di marmo di tre tonalità di colore e misure diverse tra loro, mentre i due bagni sono piastrellati e rivestiti con piastrelle di ceramica.

Si rappresenta che, sia nel bagno a servizio della camera da letto, che in quello di servizio, si notano alcuni punti di distacco e rottura delle piastrelle. Medesima situazione è stata ritrovata nel locale cucina dove alcune piastrelle, posate diagonalmente rispetto al vano, presentano

evidenti segni di danneggiamento. I **bagni** sono dotati di sanitari in ceramica e complementi d'arredo, l'appartamento è provvisto di **impianto** elettrico a norma con salvavita, impianto idrico-sanitario ed impianto di climatizzazione costituito da n°3 pompe di calore, mentre l'acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldacqua a metano installato nel cortile (lato Est).

### PLANIMETRIA STATO DI FATTO





Nelle **pareti** è stata rilevata la presenza di umidità di risalita nella parte inferiore, sia all'interno che all'esterno, oltre a parziali distacchi di intonaco e lesioni. Gli **infissi esterni** in legno con vetro singolo, sia a doppia anta che ad anta singola, con serrande di oscuramento del tipo avvolgibile e cassonetto di raccoglimento. Infine, osservando il **cortile 2 (lato Est)** presenta in prossimità del muro di confine segni di cedimento, oltre ad aver rilevato parziali distacchi di intonaco e segni di umidità di risalita.

È da precisare che l'appartamento risulta, a tutt'oggi, occupato dallo stesso Debitore Esecutato, Sig. [REDACTED], insieme alla famiglia ed è stato ritrovato in mediocre stato di conduzione e conservazione.

**Consistenza Appartamento:**

<b>AMBIENTI E ACCESSORI</b>	<b>SUPERFICIE UTILE (Mq.)</b>
Soggiorno	20,47
Ripostiglio interno	1,90
Letto Matrimoniale	18,48
Letto	12,97
Bagno in camera (abusivo)	3,31
Bagno	6,32
Cucina	18,27
Disimpegno	14,16
Ripostiglio esterno	2,29
<b>TOTALE APPARTAMENTO</b>	<b>98,17</b>

Cortile 1	16,93
Cortile 2	29,03
<b>TOTALE CORTILI</b>	<b>45,96</b>

Dai rilievi metrici è emerso che la Superficie Lorda dell'Appartamento è di mq. 116,75, mentre del Cortile 1 (lato Sud) è di mq. 18,14 e del Cortile 2 (lato Est) è di mq. 33,27, per complessivi mq. 51,41. Tuttavia, onde avere ulteriori riferimenti, nella Tabella soprastante sono stati riportati i valori delle Superfici Utili dei singoli ambienti, pertanto complessivamente la consistenza della Superficie Utile dell'Appartamento è di mq. 98,17, oltre a mq. 45,96 dei Cortili, rispettivamente di mq. 16,93 il cortile 1 e di mq. 29,03 per il cortile 2.



**DESCRIZIONE DELLA ZONA:**

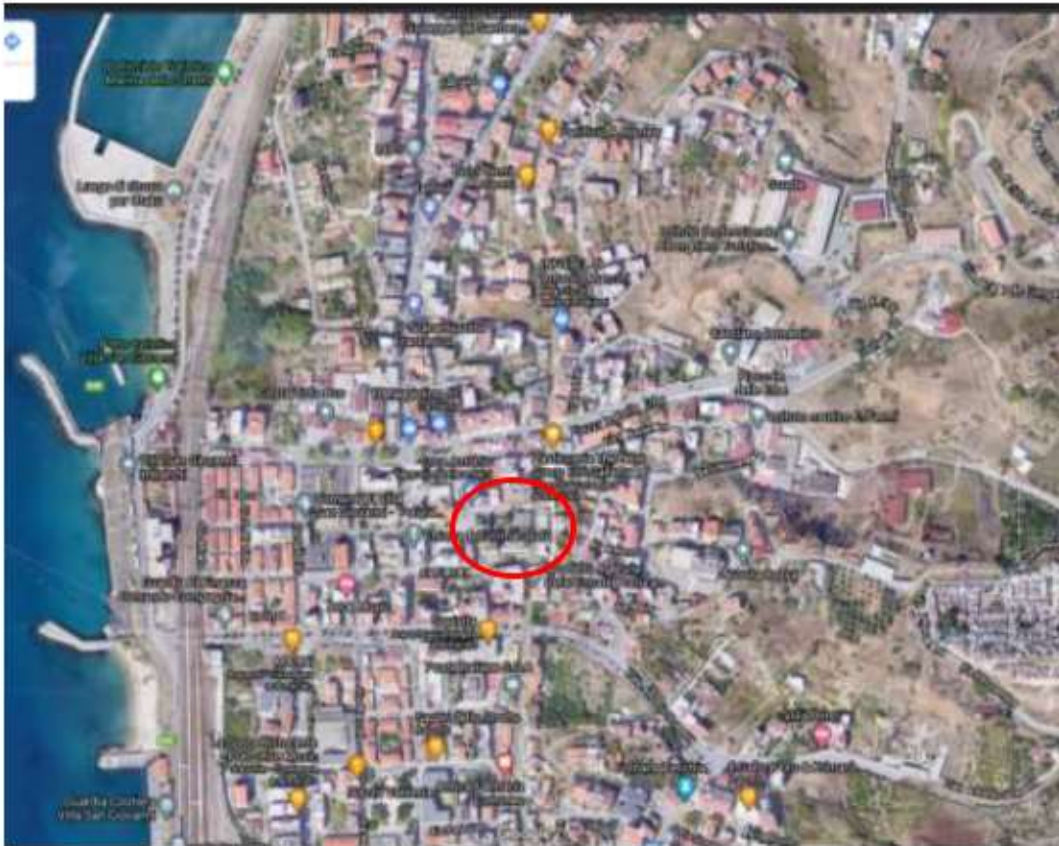


Foto Satellitare 1 – Indicazione della zona in cui è sito l'immobile esecutato (fonte Google Maps)

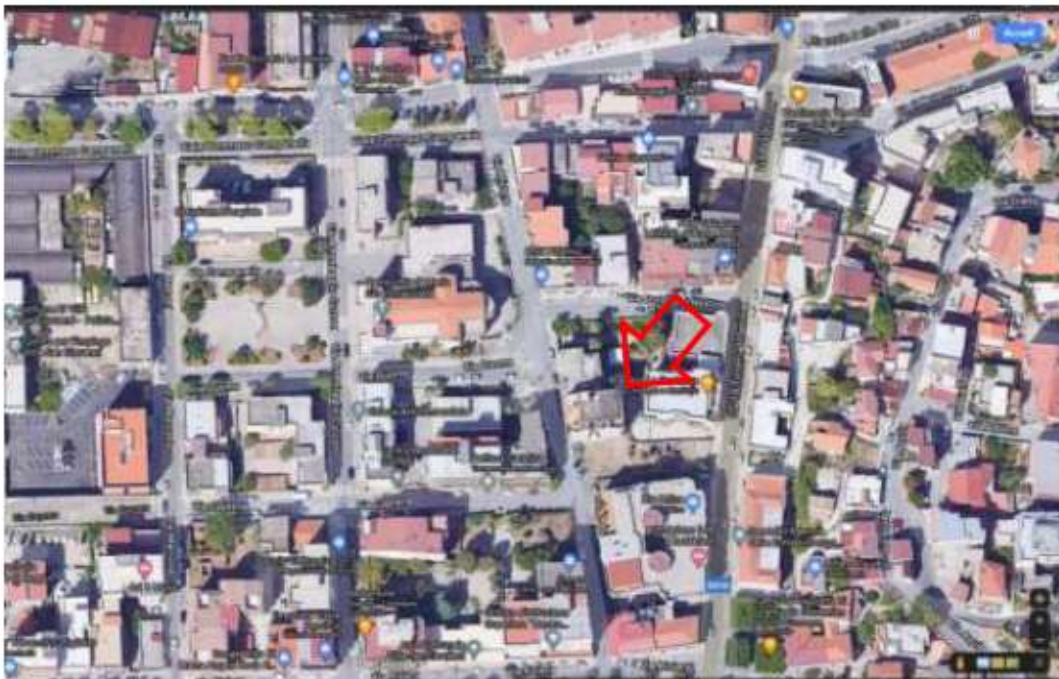


Foto Satellitare 2 – Indicazione dell'area in cui ricade l'immobile esecutato (fonte Google Maps)



L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in una zona piuttosto centrale del Comune di Villa San Giovanni, ovvero nelle immediate vicinanze della Parrocchia Maria SS. Immacolata (Duomo di Villa San Giovanni), ben servita da varie attività commerciali come bar, tabaccherie, negozi di vario genere, Ufficio Postale, con un corposo tracciato stradale abbastanza trafficato. Infatti l'immobile, dal punto di vista strategico, considerata la prossimità di alcuni Uffici Comunali e la vicinanza (circoscritta ad un raggio di circa 700 mt.) all'area Portuale ed alla stazione Ferroviaria dello Stato, è in ottima posizione a discapito però di un elevato tasso di inquinamento aereo ed acustico. Dal punto di vista funzionale, la zona in esame risulta strategica, considerata la vicinanza allo stretto di Messina ma, trovandosi l'Unità Immobiliare al piano terra del fabbricato non gode di alcuna panoramicità o scorci ambientali caratteristici.

All'esterno la facciata principale, su Via Micene, del fabbricato si presenta intonacata senza alcuna finitura (rasatura, tinteggiatura, rivestimenti, ecc.) con evidenti segni di deterioramento, quali parti di intonaco ammalorate e distaccate, visibili in più punti, sia al piano terra oggetto di perizia, che ai piani superiori. Stessa situazione si propone nella facciata laterale dove dietro l'angolo, in prossimità del garage, si trovano i quadri contatore di allaccio al gas metano, con le derivazioni delle relative tubazioni a vista.

L'accesso al fabbricato si trova in fregio alla via Micene e frontalmente dopo l'androne ed un disimpegno (dove è presente sulla destra l'ingresso all'immobile esecutato) è presente il corpo scala, a due rampe, con gradini e pianerottoli rivestiti in marmo ed un vano ascensore a servizio dello stabile.

All'uopo è stato verificato che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), pertanto, come indicato dal G.E., sarà redatto dal CTU ed allegato alla presente perizia (**Allegato 9**).

**QUESITO N. 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;*

È stato rilevato che la descrizione del bene riportata nell'Atto di Pignoramento **È PARZIALMENTE DIFFORME** rispetto allo stato attuale poiché, il numero dei piani di cui è costituito il fabbricato non è Cinque (5) bensì Sei (6) piani fuori terra, ed i confini catastali, come riportato sopra nella descrizione l'immobile, sono i seguenti: a Nord con il Vano Scala del fabbricato e con proprietà



in Ditta [REDACTED], ad Est con proprietà in Ditta [REDACTED], a Sud con proprietà in Ditta [REDACTED] ed ad Ovest con Vano destinato a garage, di proprietà al cinquanta per cento ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED]. Tuttavia i dati parzialmente erronei riportati nell'Atto di Pignoramento consentono comunque l'individuazione del bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, e che per chiarezza vengono riportati di seguito: *Appartamento a destinazione Residenziale posto al piano terra, primo piano fuori terra, del maggior fabbricato a sei piani fuori terra e copertura a lastrico solare sito nel comune di Villa San Giovanni in via Micene n. 22 censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – provincia di Reggio Calabria alla Sezione A del comune di Villa San Giovanni – Foglio 3 - Particella 233 – Sub 2 di Categoria A/3 - Classe 3 – Consistenza 6,5 vani – Superficie Catastale Totale 112 mq., escluse aree scoperte 108 mq. – Rendita 335,70, confinante a Nord con il Vano Scala del fabbricato e con proprietà in Ditta [REDACTED], ad Est con proprietà in Ditta [REDACTED], a Sud con proprietà in Ditta [REDACTED] ed ad Ovest con Vano destinato a garage di proprietà al cinquanta per cento ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED].*

**QUESITO N. 4)** *accerti la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'esperto dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento. A questo riguardo l'esperto:*

*deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto o atti che devono essere sempre inseriti tra gli allegati alla relazione; può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti di acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbia l'esatta consistenza del bene o diritto oggetto di trasferimento).*

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 18 febbraio 2021, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data della trascrizione del Pignoramento (19.03.2020), il Sig. [REDACTED] debitore esecutato, risultava e risulta, proprietario dell'Unità Immobiliare sita nel comune di Villa San Giovanni in Via Micene n. 22, posta al piano terra di un maggior fabbricato a sei piani fuori terra e censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio alla Sezione A dello stesso comune di Villa San Giovanni – Foglio 3 - Particella 233 – Sub 2, in forza del seguente titolo:

- a) Atto di Compravendita per Notar Dott. Fausto POGGIO rogitato in data 26.02.2009, Repertorio N. 106001, Raccolta N. 13264, registrato all'Ufficio delle Entrate di Reggio Calabria in data 26/02/2009 al numero 896 Mod. 1° T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/02/2009 al numero di Ordine 3275 – numero di formalità 356.



Il primo Titolo di Acquisto per Atto fra vivi, anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del Pignoramento (19.03.2020), risulta la Denuncia di Successione del 01/03/1999 Repertorio n.61/04, del De Cuius [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare in data 24/08/1999 al Numero di Registro Generale 11284 e Numero di Registro Particolare 8950.

I dati risultanti dal Certificato Notarile e dalla relativa integrazione, ex art. 567, comma 2, c.p.c., corrispondono a quelli rilevati dalla presente verifica.

Inoltre, in data 19/10/2020, è stato acquisito presso l'Archivio Notarile del Comune di Reggio Calabria l'atto di acquisto del bene corredato del Contratto di Mutuo Casa Ipotecario (**Allegato 2**) ed allegato alla presente perizia.

**QUESITO N. 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.*

Dalle verifiche effettuate, mediante Richiesta di Accesso agli Atti e l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Giovanni, risulta che l'area su cui insiste il Fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto di Pignoramento, nello strumento urbanistico Comunale vigente ricade in ZONA OMOGENEA B – SOTTOZONA B2 (Art. 16 N.T.A.) destinazione: Completamento e ristrutturazione edilizia per uso commisto di abitazioni, uffici pubblici o privati, con servizi commerciali di attività produttive a livello artigianale, non moleste, né nocive.

Preso atto, che l'ultimo titolo edilizio abilitativo del fabbricato legittima la DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE del fabbricato, si può affermare LA CONFORMITÀ DELL'ATTUALE DESTINAZIONE D'USO DELL'EDIFICIO prevista nello strumento urbanistico vigente.

**QUESITO N. 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 al combinato disposto dagli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 1001, n. 380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1984, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità.*

Verificato lo stato di fatto, in sede del sopralluogo esperito nei giorni 4 e 5 agosto 2020 ed esaminata la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San



Giovanni, relativamente all'Appartamento di proprietà del Debitore Esecutato, oltre che dalle informazioni presenti nell'Atto di Compravendita per Notar Fausto Poggio Rep. N. 106.001 Raccolta N.13.263 del 26/02/2009, si relaziona quanto segue.

La costruzione del Fabbricato, di cui fa parte l'alloggio del debitore executato, è stata iniziata con *Nulla Osta del Commissario Prefettizio del Comune di Villa San Giovanni N. 58/72 del 11.10.1972* (Titolo Edilizio non reperito, ma citato nell'atto di compravendita e nella Domanda di Sanatoria), previo *N.O. del Genio Civile di Reggio Calabria n.15060 del 28/08/1972*, successivamente per l'unità immobiliare posta al 5° Piano (6° piano f.t.) del fabbricato in argomento e per le difformità apportate in corso d'opera al piano terra è stata ottenuta **Concessione Edilizia in Sanatoria n°35/2003**, rilasciata dal Capo Settore del Comune di Villa San Giovanni in data 27/05/2003; in ditta Sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]) e Sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]) eredi del De Cuius Sig. [REDACTED], ultimo titolo edilizio presente agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale; per quest'ultima C.E. sono state reperiti anche gli elaborati progettuali allegati (**Allegato N. 5**).

Per quanto sopra esposto, si può asserire la **REGOLARITÀ URBANISTICA** del fabbricato, ma altresì sono state riscontrate una serie di **DIFFORMITÀ EDILIZIE**, relativamente all'appartamento di proprietà del debitore executato, limitatamente alla situazione attuale rispetto all'ultimo provvedimento rilasciato, ovvero la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 35/2003 del 27.05.2003.

Tali difformità edilizie riguardano:

1. il volume realizzato nel cortile di pertinenza dell'Appartamento di proprietà del Debitore Esecutato posto ad Est del fabbricato, in adiacenza alla Camera da Letto Matrimoniale, avente le seguenti dimensioni: mt. 3,53 di lunghezza, ovvero tutta la larghezza dello stesso cortile, per mt. 2,18 di larghezza e per un'altezza fino al sotto-balcone del piano superiore, per una consistenza pari a mq. 7,25, dove all'interno sono stati ricavati un locale **Bagno** con accesso diretto dalla Camera da Letto Matrimoniale ed un locale **Ripostiglio** con accesso solamente dal cortile;
2. l'abbattimento di una parete nel locale Cucina, rispetto al progetto originario, giusta Concessione Edilizia in Sanatoria N. 35/2003 del 27.05.2003 ed alla Planimetria Catastale depositata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio della provincia di Reggio Calabria – all'epoca della presentazione, ovvero al 27.12.1973;
3. la chiusura della comunicazione tra il Vano Garage (Subalterno 1) ed il Cortile 1 di pertinenza dell'Appartamento e proprietà esclusiva del Debitore Esecutato; differenze dedotte dalla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 35/2003 del 27.05.2003 e dalla Planimetria Catastale sopra richiamate. Si precisa che la proprietà del Garage, risulta essere al cinquanta per cento ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED], in virtù dell'Atto di Compravendita per Notar



Dott. CARILLIO rogitato in data 18/06/2001, Repertorio N. 33680, registrato all'Ufficio delle Entrate di Reggio Calabria in data 05/07/2001 al numero 1967 (**Allegato 8**);

il tutto come rilevabile negli Elaborati Grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente (**Allegato 10**).

In sede di Accesso agli Atti, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Villa San Giovanni, non è stata reperita alcuna documentazione né relativamente alla Sanatoria del volume costruito abusivamente nel cortile posto ad Est del fabbricato ed appena descritto, né per l'abbattimento della parete nel locale cucina.

Si segnala che sia negli elaborati progettuali allegati alla C.E. in Sanatoria n. 35/03, che nella Planimetria Catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio della provincia di Reggio Calabria, risulta la presenza di una porta di comunicazione tra il Vano Garage confinante (mai stato di proprietà del debitore esecutato) ed il Cortile 1 (posto a Sud), ma che nella realtà non è stata ritrovata.

Pertanto, in merito alla sanabilità degli abusi sopra descritti, in riferimento al quadro Normativo e Legislativo Tecnico del comune di Villa San Giovanni, visto il Certificato di destinazione Urbanistico e le relative Norme Tecniche di Attuazione, si rappresenta quanto di seguito riportato:

1. relativamente al volume costruito abusivamente nel cortile posto ad Est del fabbricato (dove all'interno sono stati ricavati un locale **Bagno** con accesso diretto dalla Camera da Letto Matrimoniale ed un locale **Ripostiglio** con accesso solamente dal cortile) **non sussistono le condizioni di sanabilità**, pertanto si dovrà procedere alla demolizione volontaria dello stesso;
2. mentre per gli abusi relativi all'abbattimento della parete nel locale cucina e la chiusura della comunicazione tra il Cortile 1 ed il locale Garage, sarà possibile sanarli presentando al Comune di Villa San Giovanni una S.C.I.A. in Sanatoria, con annesso pagamento della Sanzione Amministrativa di circa € 1.000,00, oltre al successivo aggiornamento catastale per diversa distribuzione interna tramite procedura DocFa.

**Ad oggi non risulta richiesto, né rilasciato alcun Certificato di Agibilità, riferita alla situazione attuale, per l'immobile esecutato.**

**QUESITO N. 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.**

Non sussistono le condizioni perché l'immobile esecutato possa essere frazionato e quindi suddiviso in più lotti, in quanto non frazionabile dal punto di vista urbanistico.



**QUESITO N. 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 e riferendo immediatamente al G.E. ove si renda necessaria l'identificazione dei nuovi confini, nonché la redazione del frazionamento; indicando il valore di ciascun lotto e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari; 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.

A seguito della Visura fatta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare - L'immobile esecutato è stato pignorato per intero e non pro quota.

**QUESITO N. 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.

L'Immobile Esecutato ad oggi è occupato dal Debitore Esecutato, [REDACTED], con la moglie ed i figli; il titolo legittimante il possesso risale all'Atto di Compravendita per Notar Dott. Fausto POGGIO rogato in data 26/02/2009, Rep.106001/13263 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 27 febbraio 2009 al numero di registro generale 327

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

Non risulta tale circostanza, tuttavia l'Immobile Esecutato ad oggi è occupato dal Debitore Esecutato, Sig. [REDACTED], insieme alla moglie ed ai figli. Non risulta che ci sia in essere alcun provvedimento di separazione tra i coniugi.

**QUESITO N. 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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Dalle informazioni assunte presso il comune di Villa San Giovanni, l'Unità Immobiliare in esame **RISULTA PRIVA DI VINCOLI** Artistici, Storici, Alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, e di natura Condominiale; mentre si segnala la presenza dei Vincoli "Urbanistico" e "Sismico", riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori rilasciato dal Comune di Villa San Giovanni con Prot. 6606 del 10/03/2021.



**QUESITO N. 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.*

Il sottoscritto C.T.U., ha interpellato l'Avv. Vincenzo CATALIOTTI, quale Amministratore pro tempore del "Condominio Immacolata", dove è ubicato l'Unità Immobiliare di proprietà del Debitore Esecutato, a mezzo PEC, una prima volta il 07/10/2020 e visto il lasso di tempo trascorso dalla prima richiesta, una seconda volta il 05/03/2021, il quale, sempre a mezzo PEC (**Allegato 12**), ha riferito quanto di seguito riportato:

- L'intestazione del Condominio è: "Condominio Immacolata" Via Micene N. 22, Villa San Giovanni, C.F.: 92088120800;
- Quote Millesimali dell'Unità Immobiliare di proprietà del Sig. [REDACTED]:
  - a. Tabelle Millesimi di Proprietà: 108,737;
  - b. Tabella Scale: 63,976;
  - c. Tabella Ascensore: 5,000.
- Quote Ordinarie da versare alla data del 11/03/2021:
  - Conguaglio Anno 2019: € 225,24;
  - Quote Anno 2020: € 180,12
  - Quote Mesi Gen.– Mar. 2021: € 45,03
  - **TOTALE DA VERSARE: € 450,39**
- Non ci sono quote straordinarie da versare.

*Si evidenzia, a titolo di chiarezza, che il numero civico riportato nella PEC dell'Amministratore pro tempore Avv. Vincenzo CATALIOTTI relativo al fabbricato in questione è errato, probabilmente per erronea digitazione, in quanto quello giusto è 22 e non 114.*

**QUESITO N. 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 del bene secondo le condizioni di mercato.*



Per la Valutazione del Bene Immobile di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre che delle condizioni di Mercato Attuale, anche dello stato Peculiare del bene stesso in relazione a:

- Stato dei Luoghi ed Ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Caratteristiche Intrinseche ed Estrinseche dell'Immobile;
- Condizioni di Accesso sia Pedonale che Veicolare;
- Vetustà, Stato di Conservazione e Manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli.

A riguardo, si precisa che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato e della specifica unità immobiliare, quali vetustà, stato di conservazione e manutenzione, tipo di materiali, rifiniture, superficie, distribuzione degli ambienti, altezza, etc; mentre, nelle caratteristiche estrinseche si tiene conto di molteplici elementi peculiari (quali la centralità, la disponibilità dei servizi di trasporto pubblico, la presenza di attività economiche, la possibilità di parcheggio, etc) nella zona in cui si trovano inserite le unità immobiliare oggetto di valutazione.

Lo scrivente reputa di Valutare l'Immobile con il metodo di stima "Sintetico - Comparativo" o "Comparativo Diretto", fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato ed altri, similari a questo, che trovino espressione attraverso i loro pezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il Valore Corrente al metro quadrato lordo.

Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei Valori Medi di Mercato riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate relativi alla zona di interesse. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di Libero Mercato non soggetti a vincoli espropriativi. Per il computo delle superfici commerciali si è fatto riferimento alla sola Superficie Lorda, così calcolata:

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm..

- delle superfici di pertinenza esclusive a servizio dell'unità immobiliare (depositi, cantine, soffitte, soppalchi, etc.), che devono essere ponderate :
- nella misura del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori;
- nella misura del 25%, qualora non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
- nella misura del 20% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, di uso esclusivo;

Per tali ambienti la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.



- delle superfici di pertinenza esclusive di ornamento (balconi, terrazze, verande e similari, nonché le aree di parcheggio e carico-scarico merci) che devono essere ponderate:
- nella misura del 25% la superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili
- nella misura del 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile.

Per i balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno, mentre per i giardini o aree scoperte di uso esclusivo dell'immobile si misura fino al confine con la proprietà ovvero se questa è delimitata da un muro di confine fino alla mezzeria dello stesso.

Si precisa che, nella seguente Valutazione, la Superficie occupata dal Manufatto realizzato abusivamente nel Cortile Est dell'appartamento verrà computata come se fosse libera e sommata allo stesso Cortile e di conseguenza decurtata da quello dell'appartamento pertanto la Superficie Commerciale che sarà presa in considerazione è la seguente:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (MQ.)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)
<b>Appartamento</b>	109,50	1,00	<b>109,50</b>
<b>Cortile1 + Cortile 2</b>	18,14+40,52=58,66	0,10	<b>5,87</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>115,37</b>

Per l'attribuzione del giusto valore al metro quadrato del bene in questione, il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato nel Comune di Villa San Giovanni, tra le varie zone circostanti il bene in oggetto, presso Agenzie Immobiliari dello stesso Comune. Per la tipologia di immobile in questione si è ottenuto un intervallo di Valori che oscilla da un minimo di € 800,00/mq. ad un massimo di € 1.200,00/mq., per Valore Medio pari ad **€ 1.000,00/mq.** Tale variazione del Valore dipende dalle finiture e dal comfort che garantisce l'appartamento, ovvero Temperatura, Qualità dell'aria, Illuminazione ed Acustica.

Mentre dall'interrogazione dell'O.M.I. l'ultimo dato disponibile è quello dell'anno 2020 – II semestre di cui si riportano i valori:

**PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI**

*Fascia/Zona: Semicentrale/SEZ. A: Viale Italia – Viale Riviera – Piazza Valsesia – Viale Italia – Via Riviera – S. S. 18.*

Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni Civili
Stato Conservativo:	Normale
Valore di Mercato Minimo (€/mq.):	720,00
Valore di Mercato Massimo (€/mq.):	1000,00
Superficie:	Lorda

La media di tale rilevamento risulta essere di € 860,00 al mq. che ulteriormente confrontato con quello precedente porta ad assumere il Valore Unitario di Stima pari ad **€ 930,00/mq**



Alla luce di quanto sopra per l'Appartamento, a destinazione Residenziale, posto al piano terra del maggior fabbricato a sei (6) p.f.t. sito a Villa San Giovanni (RC) in Via Micene 22, **il Valore di Mercato dell'immobile esecutato è pari a:**

• Superficie Lorda e Commerciale Mq. 115,37 X € 930,00 (Prezzo al mq)	= € 107.294,10
• Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi: 6%	= € 6.437,65
<hr/>	
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>= € 100.856,45</b>

Tale valore deve essere adeguato in quanto, come sopra descritto, ci sono alcuni interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria da realizzare, al fine di legittimare il bene esecutato rispetto all'ultimo Titolo Abilitativo, ovvero la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 35/2003, rilasciata dal Capo Settore del Comune di Villa San Giovanni in data 27/05/2003.

Gli interventi edilizi sono i seguenti:

- la demolizione del manufatto edilizio abusivo ritrovato nel cortile 2 (posto ad Est) e le relative opere di ripristino;
- la sostituzione di alcune piastrelle ritrovate rotte;
- La riparazione di alcuni infissi;
- la messa in sicurezza del muro di confine, con funzione anche di contenimento, ubicato nel cortile posto ad Est del fabbricato (pertinenza esclusiva dell'appartamento di proprietà del Debitore Esecutato).

Inoltre è necessario assolvere amministrativamente alla redazione delle seguenti Pratiche e delle relative spese:

- Una S.C.I.A. in Sanatoria dove indicare le operazioni edili da realizzare per legittimare il bene esecutato;
- La variazione catastale dell'appartamento, riportante le modifiche di cui alla S.C.I.A. in Sanatoria,
- Versamento della somma di € 1.000,00, a titolo di Sanzione, delle opere edilizie realizzate abusivamente, da allegare alla Pratica Edilizia di S.C.I.A. in Sanatoria;
- Versamento della somma di € 100,00 a titolo di Diritti di Segreteria, per la presentazione della Pratica Edilizia di S.C.I.A. in Sanatoria.
- Onorario tecnico per l'incarico professionale riguardante la redazione della SCIA in Sanatoria, la Direzione Lavori, il collaudo delle opere e della variazione catastale, stimabile in € 2.500,00, spese accessorie escluse;
- Il costo della demolizione del manufatto abusivo e la messa in pristino dello stato dei luoghi sono stimati in € 4.200,00 IVA inclusa.



Di seguito sono riportate due Tabelle con la sintesi delle spese da affrontare onde legittimare il bene esecutato:

**Oneri pratiche di Edilizia e di Accatastamento:**

PRESTAZIONE	CAUSALE	IMPORTO (€)
<b>S.C.I.A. in Sanatoria</b>	Prestazione Professionali Progetto, D.L., e collaudo opere (Iva 22% e accessori di legge incl.)	2.727,92
	Diritti Segreteria + Spese PT	102,00
	Sanzione Amministrativa + Spese PT	1.002,00
<b>VARIAZIONE CATASTALE (Agenzia Entrate)</b>	Prestazione Professionale (Iva e accessori di legge incl.)	444,08
	Spese	50,00
<b>TOTALE</b>		<b>4.326,00</b>

**Quadro Spese Interventi Edilizi:**

LAVORAZIONE	UNITA' DI MISURA	IMPORTO COMPLESSIVO (IVA inclusa 22%)
Demolizione Manuale Corpo Aggiunto Cortile 2	CORPO	1.300,00
Trasporto e Smaltimento Rifiuti	CORPO	400,00
Opere di ripristino (Cortile 2, Cucina e Bagno)	CORPO	1.000,00
Messa in Sicurezza Muro di Contenimento	CORPO	1.500,00
<b>TOTALE</b>		<b>4.200,00</b>

**Totale Complessivo delle spese da decurtare dal prezzo di Stima:**

**€ 8.526,00** (Euro Ottomilacinquecentoventisei/00)

Alla luce di quanto sopra riportato, il Valore di Mercato dell'Appartamento di cui sopra, sarà decurtato della somma necessaria per affrontare tali spese sopra descritte e delle spese condominiali insolute, pertanto il Valore di Mercato dell'Appartamento risulta pari a:  
€ 100.856,45 – € 8.526,00 (Spese Tecniche ed Edilizie) – € 450,39 (spese cond.) = **91.880,06 €**

Pertanto il **VALORE DI MERCATO ATTUALE** arrotondato per eccesso sarà pari ad:

**€ 92.000,00** (Euro Novantaduemila/00).

Prima della determinazione del canone annuo di locazione, si ritiene opportuno precisare che, nonostante l'immobile sia privo del certificato di agibilità, la



giurisprudenza è concorde nel ritenere valido il rapporto di locazione “*ove vi sia stata la concreta utilizzazione dell'immobile da parte del conduttore*”.

In generale, dunque, è possibile dare in affitto un appartamento senza agibilità a condizione che l'inquilino ne sia al corrente. In tal caso è questi stessi che accetta l'immobile nelle condizioni in cui si trova e non può, in un momento successivo, appellarsi all'assenza di autorizzazioni per non pagare più i canoni. A riguardo la Cassazione (sentenza 9558/2017 del 13 aprile 2017) ha sancito che la mancanza delle concessioni amministrative che condizionano la regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio e in particolare la sua abitabilità (o, nel caso di immobile a uso commerciale, la sua idoneità all'esercizio dell'attività) costituisce un inadempimento contrattuale del locatore: ciò consente all'inquilino di sciogliersi da ogni impegno assunto (ossia, di chiedere al giudice la cosiddetta «risoluzione del contratto») ma solo a condizione che il conduttore non fosse a conoscenza della situazione e non l'avesse consapevolmente accettata.

Fatte le dovute premesse, si può dunque procedere con la determinazione del canone di locazione per l'immobile oggetto di stima; a causa della aleatorietà delle condizioni del mercato in continua evoluzione, l'unico metodo applicabile è quello del confronto diretto con le quotazioni ricavate da un'analisi del mercato immobiliare condotta per immobili con caratteristiche confrontabili.

Nello specifico ci si è avvalsi delle quotazioni di alcuni immobili, aventi destinazione residenziale, ricavabili dalla consultazione di agenzie specializzate nel settore.

In linea di principio, nel mercato immobiliare si utilizza quale parametro di riferimento per le unità immobiliari destinate a residenza la “Superficie Lorda SL”, cioè la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'unità immobiliare, misurata al netto delle murature esterne ed al lordo delle tramezzature divisorie interne, opportunamente omogeneizzata per computare le eventuali pertinenze esclusive utilizzando i criteri di misurazione già esposti in precedenza. Le indagini effettuate hanno portato ai seguenti valori di locazione mensile, per edifici simili, ubicati nella stessa zona di quello in oggetto, ovvero tra i 2,70 € ed i 3,70 € per metro quadro di superficie per le residenze.

Con le superfici sopra ricavate e considerando come valore di locazione **3,00 €/mq x mese**, si ottiene il canone di locazione, alla data odierna, come di seguito riportato:

- **CANONE MENSILE** = Superficie Lorda 115,37 mq X € 3,00 €/mq x mese = **346,11 Euro**
- **CANONE ANNUALE** = Canone Mensile 346,11 x12 mesi = **4.153,32 €**



## CONCLUSIONI

Sulla base degli accertamenti e delle operazioni peritali effettuate, poste le suddette conclusioni, il CTU ritiene di aver adempiuto con rigore e completezza all'incarico conferitogli e rimane a disposizione, per eventuali chiarimenti.

Si assegna alle parti un termine di QUINDICI giorni (15 gg), a partire da oggi, per far pervenire al CTU, eventuali, note di osservazione al proprio elaborato.

Consegna copia della presente Relazione di Perizia Estimativa, composta da n. 21 pagine e n. 13 allegati.

Si allegano alla relazione di perizia gli elaborati sottoelencati:

ALLEGATO 1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (SOPRALLUOGHI DEL 4 E 5 AGOSTO 2020)
ALLEGATO 2	ATTO DI COMPRAVENDITA E CONTRATTO DI MUTO CASA IPOTECARIO
ALLEGATO 3	ISPEZIONI IPOTECARIE EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI REGGIO CALABRIA – SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
ALLEGATO 4	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI INIBITORI
ALLEGATO 5	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.35/2003 E RELATIVI ELABORATI PROGETTUALI (ACQUISITI DA ACCESSO AGLI ATTI AL COMUNE DI VILLA S. GIOVANNI)
ALLEGATO 6	PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE ESECUTATO
ALLEGATO 7	VISURA CATASTALE ATTUALE E VISURA CATASTALE STORICA DELL'IMMOBILE ESECUTATO
ALLEGATO 8	VISURA CATASTALE STORICA DEL GARAGE CONFINANTE CON L'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL DEBITORE ESECUTATO
ALLEGATO 9	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL DEBITORE ESECUTATO REDATTO DAL CTU
ALLEGATO 10	ELABORATI GRAFICI DEL CTU
ALLEGATO 11	INTERROGAZIONE BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI - VALORE OMI
ALLEGATO 12	COMUNICAZIONI CON L'AMMINISTRATORE P.T. DEL "CONDOMINIO IMMACOLATA" REGOLAMENTO CONDOMINIALE, TABELLE DEI VALORI MILLESIMALI
ALLEGATO 13	RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI ALLA REGIONE CALABRIA - VIGILANZA TECNICA SULLE COSTRUZIONI (EX GENIO CIVILE)

Reggio Calabria, 16/03/2021

**II C.T.U.**

Ing. Domenico Crea  
(documento firmato digitalmente)