



***Tribunale Ordinario Di Reggio Calabria –Sezione Esecuzioni Immobiliari***

***Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Stefano Cantone***

**Parti nel procedimento:**

**- PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA**

**(Creditore procedente)**

**- Sig.ra -----**

**(Debitrice)**

**DOTT.  
ING.  
FABIO  
POLITI**

***Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio***

Nella causa iscritta al N.RG 1/2024

***C.T.U:***

***Dott. Ing. Fabio Politi***

***Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria alla sezione A con il N° 3454***

***Iscritto all'albo dei C.T.U del Tribunale di Reggio Calabria con il N° 755***

***Sede Studio: Via Cipollaccio, 16 – 89131 Reggio di Calabria (RC)***

***P.IVA: 03046530808***

***Contatti:***

***pec: fabio.politi@ingpec.eu; mob: +39 380 3646672***

## Indice

PREMESSO .....	1
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI: .....	5
1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori .....	5
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E. ....	6
2.1. Quesito 1 – Verifica della completezza della documentazione .....	6
2.2. Quesito 2 – Localizzazione e descrizione del bene pignorato:.....	9
2.3. Quesito 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: .....	13
2.4. Quesito 4 – Variazioni catastali:.....	14
2.5. Quesito 5 – Utilizzazione strumento urbanistico comunale: .....	14
2.6. Quesito 6 – Regolarità edilizia: .....	15
2.7. Quesito 7 – Beni pignorati gravati da censo, livello o uso civico: .....	18
2.8. Quesito 8 - Spese di gestione o manutenzione del bene:.....	19
2.9. Quesito 9 – Vendibilità del bene: .....	20
2.10. Quesito 10 – Divisibilità del bene:.....	20
2.11. Quesito 11 – Titoli legittimi degli immobili: .....	20
2.12. Quesito 12 - Assegnazione coniugale del bene:.....	21
2.13. Quesito 13 – Presenza di eventuali vincoli: .....	21
2.14. Quesito 14 – Stima dell'immobile: .....	22
3. CONCLUSIONI: .....	26

## PREMESSO

- che con ordinanza del 22/01/2024 e contestuale nomina, il G.E. Dott. Stefano Cantone ha nominato il sottoscritto ing. Fabio Politi, quale esperto estimatore, per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art.173 bis disp. att. c.p.c, nella Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.Es 1/2024, promossa da **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PROCURATRICE PRELIOS CREDIT SERVICING SPA MANDATARIA DI ALTEA SPV SRL** nei confronti della **Sig.ra -----**, relativamente all'immobile sito all'interno del Comune di Villa San Giovanni, facenti parte di un maggior fabbricato in prevalenza di tipologia residenziale, costituito da 5 piani, 1 piano seminterrato, ove è possibile accedervi dal portone di accesso sito sulla Via Briatico 31.
- che in data 22/01/2024 il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Politi, nato a Krefeld (D) il 28 settembre 1988, accettava l'incarico prestando giuramento di rito tramite deposito telematico del verbale di giuramento sottoscrivendo lo stesso con firma digitale;
- che poneva i seguenti quesiti:
  - 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
  - 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;
- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*
- 12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14) *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene;*
  - che il C.T.U., a seguito dell'acquisizione formale degli atti di causa, ha provveduto ad effettuare lo studio dei fascicoli di parte;
  - che a seguito dello studio di detti fascicoli, è stata effettuata l'operazione peritale, con la presa visione dello stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento, operazione che è avvenuta in data 19 febbraio 2024, congiuntamente con il Custode Giudiziario Avv. Manuela Agati;
  - che per l'espletamento della consulenza, il C.T.U., ha dovuto effettuare delle verifiche presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Villa San Giovanni, ove ha effettuato richiesta di presa visione di pratica edilizia relativa all'immobile ove sono siti i beni oggetto di pignoramento;
  - che per rispondere ai quesiti posti dal G.E., il C.T.U., ha dovuto effettuare delle verifiche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria.

Fatte salve le precisazioni anzi dette il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, presenta la propria

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
CONTENENTE LA RISPOSTA AI QUESITI  
FORMULATI DAL G.E.***

Il C.T.U., con la presente relazione che si compone di N°26 pagine di testo, ritiene di aver trattato in modo approfondito gli aspetti tecnici della vicenda che sono stati sottoposti tramite i quesiti, contribuendo così a fornire un quadro esauriente relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

La seguente relazione viene depositata per via telematica all'interno del fascicolo e comunicato al creditore per posta elettronica certificata.

## 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

### 1.1. Quadro sintetico dello svolgimento dei lavori

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento e previo accordo con il custode giudiziario Avv. Manuela Agati, l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per giorno 19 febbraio 2024 (**All.0.a**), presso l'unità immobiliare, sita presso il comune di Villa San Giovanni, facenti parte di un maggior fabbricato in prevalenza di tipologia residenziale, costituito da 5 piani, 1 piano seminterrato, al quale è possibile accedere dal portone di ingresso contraddistinto dal civ. 31 della Via Briatico.

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto e al custode giudiziario erano presenti i Sigg.ri ----- e -----.

Come riportato a pagina 6 del verbale, non è stato possibile effettuare il sopralluogo atteso che la Sig.ra ----- non ha ricevuto la raccomandata A/R.

Si è fissata nuova data di sopralluogo per il giorno 26 febbraio 2024 (**All.0.b**) nella quale si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo i dovuti rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare di tipo residenziale.

Il fabbricato è accessibile direttamente da quota strada tramite portone principale distinto dal n°civ.31.

L'u.i.u. (ndr Unità Immobiliari Unitarie) è individuata all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria – Comune di Villa San Giovanni - sezione urbana A, foglio 1, part.lla 333, sub 5 cat. A/3<sup>a</sup>), cl. 3, consistenza 6,5 vani di proprietà della Sig.ra -----, ubicata al piano 2° (**All.0.c**).

Ultimati i rilievi e richiesta la documentazione ai locatori per poter rispondere in maniera esaustiva ai quesiti posti dal G.E., si è proceduto alla fine dei lavori con la chiusura del verbale.

## 2. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

### 2.1. Quesito 1 – Verifica della completezza della documentazione

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

Il primo dei quesiti del G.E. chiedeva di verificare, 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 risposta alla prima parte del quesito posto allo scrivente, risulta che il creditore procedente ha optato per *il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale* (Allegato **“doc- n- 2 - \_certificazione\_ notarile”** depositato da parte creditrice in data **2024-01-15**) emessa ai sensi dell’art. 567 secondo comma c.p.c., redatta dal dott. Giulia Messina Vitrano sulla base delle risultanze catastali e ipotecarie in data 10 gennaio 2024, sostitutivo dei certificati che rilascia nella norma il Conservatore.

La sopracitata certificazione si compone di n. pagine pari a 2 ma parte creditrice non ha presentato nessuna mappa censuaria per l’identificazione dell’immobile.

In mancanza della mappa censuaria, lo scrivente ha provveduto a scaricarla attraverso i servizi del catasto (**All.1.a** – mappa censuaria)



Stralcio estratto di mappa catastale con evidenziazione Particella 333

Si segnala che all'interno della certificazione notarile **non è stato riportato il numero civico** necessario per l'identificazione del fabbricato, ovvero il n°31.



I dati catastali riportati all'interno della certificazione notarile identificano correttamente l'unità.

All'interno della certificazione notarile è stata riportata la piena proprietà dell'unità ma non è stata specificata che è **in regime di separazione dei beni** come specificato all'interno della visura storica (All.0.c).

In risposta alla seconda parte del quesito, una volta verificata la completezza della documentazione, lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, nel periodo dal 17/12/2003 al 06/03/2024 effettuata per soggetto ----- (**All.1.b**)

**1. Iscrizione nn. 9060/1266 del 13/02/2007 - ipoteca volontaria**

Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/05/2008 n. di repertorio 9896/3641 del 13/05/2008 notaio Nieddu del Rio Costantino sede di Reggio Calabria.

A favore:

- UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 13263030150;

Contro:

- ----- nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il ----- Codice fiscale --- -----;
- ----- nato a REGGIO DI CALABRIA(RC) il ----- Codice fiscale ---- ----- debitore non datore di ipoteca.

**2. TRASCRIZIONE NN. 369/331 del 09/01/2024 – Verbale di pignoramento**

Verbale di pignoramento immobili del 18/12/2023 Numero di repertorio 2649 emesso da UFF.GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA.

A favore:

- ALTEA SPV S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 12398590963 (Richiedente: EUROPA CS SRL PER A VV. CRISTIANO AUGUSTO TOFANI VIA SARDEGNA,50 ROMA).

Contro:

- ----- Nata il ----- a REGGIO DI CALABRIA Codice fiscale ----- ---- Grava su Villa San Giovanni sezione Urbana A Foglio 1 Particella 333 Sub. 5.

Per rendere ancora più chiara l'identificazione del bene si allegano:

- stralcio del Piano Regolatore Generale PRG in scala 1:5000 (**All.1.c**);

La particella di riferimento dell'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno della zona B: "**Sottozona B2**";

- stralcio della corografia in scala 1:5.000 (**All.1.d**);
- stralcio della corografia in scala 1:2.000 (**All.1.e**);
- Inquadramento territoriale in scala 1:2.000 (**All.1.f**).

Si è successivamente e prontamente proceduto a richiedere i certificati di destinazione urbanistica CDU di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 tramite PEC in data giorno 28 Febbraio 2024. In data **18/03/2024** sono stati ritirati brevi mano i certificati dei vincoli ed i CDU con n. 35/2024 **prot. n. 8630 del 18/03/2024 (All.1.g)**.

Immobile sito a Villa San Giovanni (RC)				
Dati Catastali			Destinazione PRG	
Sezione	Foglio	Particella	Zona Omogenea	Rif. Art. NTA
A	1	333	<b>Zona B – Sottozona B2</b>	Art. 16 N.T.A.
<i>Destinazione:</i> Completamento e Ristrutturazione, Edilizia per uso commisto di abitazioni, uffici pubblici o privati, con servizi commerciali di attività produttive a libello artigianale, non moleste né nocive.				

## 2.2. Quesito 2 – Localizzazione e descrizione del bene pignorato:

*“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;”*

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Villa San Giovanni, costituito da 4 piani, 5 piani fuori terra (f.t.) e uno seminterrato, costituito da u.i.u. in prevalenza residenziale, identificato nella toponomastica in Via Briatico civ. 31.

L’intero compendio immobiliare confina a:

- Nord-Est con la Strada Comunale;
- Nord-Ovest con la strada avente particelle 582 e 583;
- Sud-Est con la particella confinante 510 (altra ditta);
- Sud-Ovest con la pertinenza della particella 751 (altra ditta) ed un tratto la strada avente particelle 582 e 583;



*Stralcio estratto di mappa catastale con evidenziazione Particella 333*

### **Localizzazione:**

La zona ove è ubicato il fabbricato in questione è periferica rispetto al Centro del Comune di Villa San Giovanni, caratterizzata da molteplici edifici con caratteristiche similari e zone di verde ed edifici pubblici (scuole ecc).

Dal punto di vista delle vie di comunicazione e dei collegamenti si fa presente che l'immobile è posto in una zona non molto servita; di seguito vengono riportate le distanze in linea d'aria con le principali vie di trasporto (**All.2.a** – Orto foto servizi principali):

- Stazione ferroviaria centrale Villa San Giovanni 1,46 km
- Aeroporto dello stretto 17,30 km
- Autostrada del mediterraneo A2 2,80 km
- Porto di Villa San Giovanni 1,06 Km

Nelle immediate vicinanze vi sono servizi ed infrastrutture secondarie (farmacie, negozi, scuole, etc. (**All.2.b**), gli stessi distano ad una distanza variabile tra km. 0,300 ed i km. 1,000 circa.

### **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:**

#### **2.2.1 - Unità abitativa Sez. A Foglio 1 particella 333 sub 5 (Intestatario Sig.ra -----);**

L'unità abitativa di tipo residenziale è posta la piano secondo (3° piano fuori terra) di un fabbricato composto da quattro piani (5 piani fuori terra e uno seminterrato).

L'accesso al fabbricato avviene mezzo il portone condominiale distinto dal civ. 31 e prospettante la Via Briatico.

Per accedere all'appartamento è presente solamente il vano scala, **non è presente l'ascensore.**

La u.i.u. è individuata all'Agenzia del territorio N.C.E.U. della Provincia di Reggio Calabria - Comune di Villa San Giovanni - Sezione urbana A, foglio **1**, part.lla **333**, sub **5** cat. **A/3<sup>a</sup>**, cl. **3**, consistenza **6,5**.

L'unità immobiliare il cui accesso avviene attraverso un portone in legno è composta da un soggiorno e una zona pranzo che affacciano a nord-est verso il balcone prospiciente la Via Briatico, proseguendo per il corridoio nel lato cieco Sud-est vi è il bagno e la camera da letto, quest'ultima a Sud-ovest si affaccia verso un balconcino il cui accesso può avvenire anche dall'altra camera da letto che ha un lato cieco e due lati che vanno su balconi, la cucina e il bagno invece sono a nord-ovest sempre verso un balcone pero quest'ultimo risulta essere bow-window. L'altezza interna di piano rilevata è pari a 3.00 metri.

La documentazione fotografica completa del bene è riportata all'interno dell'**All.2.c.**

Di seguito si riporta il riepilogo dei dati principali in riferimento alla unità immobiliare:

<b>Unità immobiliare urbana RESIDENZA</b>	
<b>Comune:</b>	Villa San Giovanni
<b>Località:</b>	Villa San Giovanni
<b>Via:</b>	Briatico
<b>Civico:</b>	31
<b>Scala:</b>	Esistente
<b>Ascensore:</b>	Assente
<b>Piano:</b>	2 piano (3 fuori terra)
<b>Superficie(calpestabile)</b>	112,68 mq
<b>Superficie Balconi</b>	37,00 mq
<b>Dati catastali attuali:</b>	Comune di Villa San Giovanni - Sezione urbana A, foglio 1, part.lla 333, sub 5 cat. A/3a), cl. 3, consistenza 6,5 ( <b>All.0.c</b> ) individuata all'agenzia del territorio NCEU della Provincia di Reggio Calabria
<b>Confini:</b>	L'immobile confina: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nord-Est con la Strada Comunale;</li> <li>- Nord-Ovest con la strada avente particelle 582 e 583;</li> <li>- Sud-Est con la particella confinante 510 (altra ditta);</li> <li>- Sud-Ovest con la pertinenza della particella 751 (altra ditta) ed un tratto la strada avente particelle 582 e 583;</li> </ul>

### **Caratteristiche interne ed esterne:**

L'appartamento risulta rifinito internamente in ogni sua parte mentre esternamente il prospetto sul lato sud-sud-est dell'intero fabbricato è rustico.

**Caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna):**

La struttura portante dell'edificio è in C.A. come descritto nella relazione tecnica di progetto (**All.2.d**) con copertura a tetto.

La struttura interna all'unità non presenta alcun tipo di lesione strutturale.

Il tipo di edificio è Abitazione di tipo Economico, lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

L'intonaco del balcone e l'estradosso del balcone lato ovest sono ammalorati con distacchi dello strato superficiale.

Gli infissi sono degli anni 90/2000, non coibentati e di metallo.

Sul balcone lato ovest è stata realizzata una struttura finestrata c.d. Bow-Window.

I sanitari sono datati e un bagno dei due esistenti non è finestrato ma dotato di impianto di aspirazione forzata.

È stata realizzata una struttura controsoffittata lungo il corridoio e nel bagno finestrato

### **Impianti:**

All'interno dell'abitazione è presente una pompa di calore per il raffrescamento e riscaldamento che gli occupanti hanno dichiarato non essere più funzionante.

Per l'approvvigionamento dell'acqua calda è presente una caldaia a combustione (metano) ma all'interno dell'abitazione non è presente il libretto dell'impianto.

Impianto per acqua calda sanitaria (il locale è dotato di caldaia murata a metano marca Beretta) e anche di riscaldamento e raffrescamento (Condizionatori a pompa di calore aria/aria). Il debitore non è in possesso del libretto impianti.

Il costo per la redazione del libretto impianti (D.P.R. 74/2013 e D.M. 10 febbraio 2014), considerato il prezzario di riferimento nazionale DEI 2021, risulta essere pari a € **88,87** – tariffa n.025288.

Impianto elettrico sottotraccia.

Impianto idrico sottotraccia.

L'antenna tv risulta funzionante.

Risulta presente e correttamente funzionante il citofono e il campanello all'ingresso.

### **Dettaglio finiture:**

- Le finiture interne ed esterne risultano essere di tipo economico, in normale stato di manutenzione;
- I pavimenti sono realizzati marmo e piastrelle;
- I pavimenti dei balconi sono realizzati in piastrelle;
- Le porte interne sono vetrate con struttura in legno;
- Gli infissi sono in vetro semplice e metallo senza taglio termico;
- Avvolgibili plastica con cassonetto in metallo senza taglio termico;

- I bagni sono piastrellati;
- Tutti i bagni sono dotati di tutti gli elementi sanitari quali: lavabo, bidet, wc e vasca/doccia. Nel bagno privo di finestra è presente una finestra interna per trarre luce ed è presente un sistema di aspirazione forzata;
- I parapetti dei balconi sono realizzati in parte in muratura e in parte di ringhiera in ferro e sono dotati di illuminazione esterna;
- È presente un balcone chiuso da struttura in metallo con finestre in vetro satinato singolo senza taglio termico (bow-window).

In linea generale si attesta che le condizioni complessive dell'immobile, oggetto di stima, risultano normali.

### **Grado di commerciabilità buono.**

#### **Attestato di prestazione energetica:**

L'unità immobiliare di tipo residenziale non è dotata di attestazione di prestazione energetica quindi si è provveduto alla sua elaborazione, da cui è risultato di **classe D (All.2.e)**. Allo stesso tempo non si è potuto effettuare il deposito presso il portale della Regione Calabria in quanto nel libretto di impianto non è presente registrata la caldaia a metano.

#### *2.3. Quesito 3 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:*

*“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;”*

L'atto di pignoramento del 15 dicembre 2023 (**Allegato “atto\_di\_pignoramento” all'interno del fascicolo depositato in data 2024-01-03 - 1**) redatto dall'Avv. Cristiano Augusto Tofani, identifica il seguente immobile:

*“sito in Villa San Giovanni (RC), via Briatico, 31, interno 3, piano 2, censito all'NCEU alla sez. urb. A foglio 1 p.lla 333 sub. 5 cat. A/3, vani 6,5 R.C. Euro 335,70”*

Dopo aver effettuato l'analisi documentale, aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento ed analizzato la documentazione presentata dal creditore procedente, si asserisce che:

L'immobile è sito in Provincia di Reggio Calabria, Comune di Villa San Giovanni in Via Briatico, n.31, facente parte di un maggior fabbricato, costituito da un insieme di u.i.u. di tipo commerciale e residenziale.

Il fabbricato si sviluppa su 6 livelli, l'immobile oggetto di valutazione è sito al Piano Secondo, 3 f.t.

L'unità immobiliare è identificata al catasto:

- **Immobilie residenziale A/3, classe 3, avente superficie catastale totale 135,00 m<sup>2</sup> identificato catastalmente al N.C.E.U alla Sez. urbana A, foglio 1, part.IIa 333 sub 5. (Allegato 0.c)**

Pertanto, alla luce di quanto esposto, lo scrivente CTU ritiene che *i dati di identificazione del bene, nonché quelli catastali risultano essere conformi con lo stato dei luoghi del bene.*

#### 2.4. Quesito 4 – Variazioni catastali:

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

Lo scrivente, ha provveduto ad estrapolare la planimetria del bene presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Reggio Calabria (**All.4.a**).

Dopo aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile in data 19/02/2024 lo scrivente CTU ha potuto constatare che l'immobile presenta difformità interne a seguito di apertura del vano soggiorno, come evidenziato all'interno dell'elaborato grafico dello stato di fatto (**All.4.b**).

A tal punto mettendo a confronto lo stato di fatto con l'elaborato catastale ad oggi presente, risulta difforme (**All.4.c**).

Rilevata la difformità si è proceduto ad effettuare la variazione per l'aggiornamento della planimetria (**All.4.d**).

In data 15/04/2024 l'ufficio Direzione Provinciale di Reggio Calabria ha approvato la denuncia di variazione con le modifiche apportate, prot. N°UFFICIALE.0054670.15-04-2024.U.

Lo scrivente ha proceduto a scaricare, tramite il sito dell'AGE, sia la planimetria che la visura aggiornata:

- **All.4.e** – Planimetria sub 5;
- **All.4.f** – Visura attuale sub 5;

#### 2.5. Quesito 5 – Utilizzazione strumento urbanistico comunale:

*“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”*

Dallo studio derivante dalle tavole del Piano Regolatore Generale (PRG) si evince che l'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Piano Regolatore Generale PRG nella zona B: “Sottozona B2” (**All.1.c**)

In data **18/03/2024** sono stati rilasciati i Vincoli ed i CDU con n. 35/2024 **prot. n. 8630 del 18/03/2024** (**All.1.g**)

Secondo quanto attestato dal Comune di Villa San Giovanni

Immobile sito a Villa San Giovanni (RC)				
Dati Catastali			Destinazione PRG	
Sezione	Foglio	Particella	Zona Omogenea	Rif. Art. NTA
A	1	333	<b>Zona B – Sottozona B2</b>	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 libello artigianale, non moleste né nocive.				

#### 2.6. Quesito 6 – Regolarità edilizia:

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

L’immobile oggetto di pignoramento si trova all’interno di un fabbricato identificato nella particella 333. Dopo verifica presso gli uffici del Comune di Villa San Giovanni e del Genio Civile della Provincia di Reggio Calabria, è possibile asserire che è presente:

- Pratica di costruzione Edile n°52/76 del 2 Dicembre 1976 (**All.6.a**);
- Domanda di condono edilizio legge 47/85-C relativo “*all’allungamento di porzioni balconi in un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre seminterrato con struttura portante in cemento armato*” prot. 4445 del 1° Aprile 1986 – Pratica n.558 (**All.6.b**);
- Pratica per autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria (**All.6.c**).

#### **Non è presente la “Dichiarazione di agibilità dell’immobile pignorato”**

Per cui risulta pendente un’istanza di sanatoria relativamente alla realizzazione in difformità dei balconi rispetto al progetto originale della pratica di costruzione edile n°52/76.

Allo stato attuale tale domanda di condono non è stata definita.

È stata corrisposta in data 01 aprile 1986 la somma di Lire 200.000 a titolo di oblazione.

Nell’**allegato 6.d** è stato elaborato il raffronto tra lo stato di fatto e il progetto presente all’interno della licenza edilizia.

In data 13 maggio 2006 il Comune di Villa San Giovanni ha inviato alla ditta Calabrò Domenico (in qualità di proprietario), lettera prot. al n°4041, presente all’interno della domanda di Condono, contenente la lista della documentazione obbligatoria per poter definire la suddetta domanda.

Letti gli atti, per poter ottenere il Permesso in Sanatoria relativa alla domanda di Condono pratica n°558, necessita elaborare e depositare la seguente documentazione:

- 1. *Descrizione delle opere per le quali si richiede la concessione in sanatoria;*
- 2. *Apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori relativi;*
- 3. *Perizia Giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere eseguite;*
- 4. *Certificato attestante l' idoneità statica-sismica delle opere eseguite;*
- 5. *Nulla-osta paesaggistico-ambientale.*

A seguito di detta comunicazione, il Geom. Calabrò ha depositato in data 18/04/2008 degli elaborati, ma che risultano sia incompleti che errati rispetto a quanto richiesto e riportato nella lettera del Comune. Infatti nella relazione parla di "Lo stabile è composto da un piano seminterrato e 4 elevazioni fuori terra" ma la struttura risulta essere di 5 elevazioni fuori terra, da cui si dedurrebbe che il 4 piano (5 fuori terra) sia stato realizzato senza alcuna autorizzazione.

All'interno del fascicolo è presente altresì lettera prot. N°96729 del 21/04/2008 e protocollata al Comune di Villa al n°0013481 del 06/08/2008 inviata dalla Provincia di Reggio Calabria – settore servizio urbanistica e beni paesaggistico-ambientali alla ditta "Calabrò Domenico, Giovanni, Massimo e Santoro Fiorenza" nella quale anche questo ente ha richiesto integrazione documentale per l'autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria; dopo detta comunicazione non è stata presentata alcuna integrazione, rispetto a quanto presente all'interno del fascicolo.

Nell'analisi dell'elaborato presentato dal geom. Calabrò (**All.6.e**) emergono alcuni errori. In particolare, nella pianta relativa al "Secondo Piano" dell'immobile pignorato, sono indicate due finestre sul lato sud-est (**All.6.f**). Tuttavia, come evidenziato nel report fotografico, su quel lato l'edificio confina con un altro fabbricato (particella 510). Inoltre, non è stato incluso il piano "quarto", che non risulta menzionato né nella licenza edilizia né nel condono, sebbene quest'ultimo lo mostri negli elaborati prospettici.

Quindi, sebbene con tale elaborato sia stata data una risposta parziale al primo punto, per gli altri punti non risulta essere stata presentata alcuna documentazione.

*Per poter completare tale domanda di condono, ottenere tutti i nulla-osta e il rilascio del permesso in sanatoria, occorre istruire una nuova pratica che risponda punto per punto, presenti le istanze per i nulla-osta, depositi una perizia giurata, verifichi se la struttura realizzata al 4° piano (5 fuori terra) sia stata autorizzata o meno.*

Di seguito verrà descritta l'iter procedurale per la definizione della sopracitata domanda di condono.

- Nomina di un tecnico abilitato, iscritto almeno da 10 anni all'albo, per redigere e depositare l'idoneità statica del fabbricato a seguito di un piano di carotaggi sull'intera struttura, con costi da ripartire ai singoli proprietari degli immobili facenti parte il fabbricato;
- Ripresentare istanza di nulla-osta paesaggistica in sanatoria in risposta alla richiesta documentale;

- Dopo aver ricevuto il parere favorevole, sarà necessario pagare gli oneri per i danni ambientali. Attualmente non è possibile stimarli, ma sarà compito dell'ente, nell'ambito dell'istruttoria della pratica, quantificare il danno ambientale. I costi saranno poi ripartiti tra i singoli proprietari degli immobili facenti parte del fabbricato;
- Redazione e deposito di perizia giurata presso il tribunale che attesti le dimensioni e lo stato delle opere eseguite;
- Relazione tecnica generale e elaborati fotografici del fabbricato.

Prima di dettagliare i costi, necessita fare una premessa:

- Attualmente, risulta che il quarto piano (cinque piani fuori terra) sia stato costruito senza un regolare titolo edilizio. Nel caso in cui, dopo un'approfondita verifica su questa opera, non emerga nulla da ulteriori atti amministrativi, sarà necessario demolire la suddetta struttura abusiva prima di procedere con la richiesta e l'istruttoria della pratica, che sarà a carico della ditta che ha commesso l'abuso.

Per la quantificazione dei costi, si riporta nella tabella di seguito una quantificazione ipotetica dei costi necessari alla chiusura della domanda di condono:

		Totale	Per singola Unità
1	Piano sondaggi sul fabbricato	8.000,00	1.333,33
2	Onorario professionale tecnico abilitato Calcolato su una media tra 3,50 a 7,00 al mc – struttura c.ca 2.500 mc	13.000,00	2.166,67
3	Perizia Giurata tecnico abilitato	1.000,00	166,67
4	Pratica Nulla-osta Paesaggistico-Ambientale	2.000,00	333,33
5	Completamento domanda di condono	1.500,00	250,00
		Totale	4.250,00
		<b>Totale comprensivo di cassa+iva</b>	<b>5.392,40</b>

A tale importo, dovrà essere aggiunta anche la somma da versare al settore Paesaggistico Ambientale della Provincia di Reggio Calabria:

- Per la stima dell'indennità risarcitoria per il danno ambientale – gli oneri saranno calcolati dall'ente.

In questa fase, si ipotizza un indennizzo pari a € 1.000,00.

Nel mentre si sono rilevati due abusi effettuati dal debitore esecutato, ovvero:

- Diversa distribuzione interna non autorizzata da nessuna comunicazione al Comune competente;
- Realizzazione di Bow window a chiusura del balcone sul prospetto lato ovest in assenza di autorizzazione da parte degli enti competenti.

Se per la diversa distribuzione è possibile sanare l'abuso tramite una comunicazione in sanatoria, per il Bow Window non vi è la medesima possibilità di sanatoria, per cui bisogna rimuovere la struttura realizzazione abusivamente a chiusura del balcone (**All.6.g**).

In tabella sotto riportata vengono riportate le spese da sostenere:

	<b>Tipologia</b>	<b>Abuso</b>	<b>Pratiche edilizie</b>	<b>Importo sanzione [€]</b>	<b>Diritti di Segreteria</b>	<b>Costo lavori</b>
1	Diversa distribuzione interna	Demolizione di muratura interna – realizzazione di controsoffitto – predisposizione porta corridoio	CILA in sanatoria	€ 1.000,00	€ 150,00	
2	Demolizione e smaltimento bow window					1.276,60
Totale 2.426,60						
Totale + IVA 2.707,45						

A tali importi vanno considerati gli oneri da riconoscere a tecnico abilitato per le lavorazioni delle pratiche.

	<b>Pratica</b>	<b>Compenso professionale [€]</b>		<b>Compenso medio riconosciuto [€]</b>
		<b>min</b>	<b>Max</b>	
1	CILA in sanatoria	500,00	1.000,00	750,00
Totale + cassa + IVA				951,60

La somma dei costi riportati, riferiti all'immobile oggetto di pignoramento, ammontano a:

**€ 10.051,45**

### 2.7. Quesito 7 – Beni pignorati gravati da censo, livello o uso civico:

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

L'immobile oggetto di pignoramento, verificati gli atti di causa, verificato il contesto ove è inserito il bene, la visura catastale, l'atto di compravendita, il certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c., le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, è possibile asserire che:

- non è gravato da “uso civico”;
- non è gravato da “livello”;
- non è gravato da “censo”.

## 2.8. Quesito 8 - Spese di gestione o manutenzione del bene:

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

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato chiesto alla proprietaria Sig.ra -----  
-- le spese fisse di gestione e di manutenzione dei beni di proprietà.

La debitrice esecutata non ha fornito nessuna evidenza delle bollette, ma ha dichiarato allo scrivente CTU le spese che sostiene per la manutenzione dell'unità immobiliare che vengono riportate di seguito:

	Descrizione	Compendio immobiliare		
		Spese mensili	Spese bimestrali	Spese Annue
1	Luce	€ -	€ 160,00	€ 960,00
2	Gas	€ -	€ 83,00	€ 498,00
3	Acqua	€ -	-	€ 860,00
4	TARI	€ -	-	€ 374,00
5	TIM	€ 87,48	-	€ 1.049,76
6	Manutenzione edificio	-	-	€ 250,00
<b>Totale Spese</b>				<b>€ 3.991,76</b>

Allo stato attuale non è stato costituito un condominio. La debitrice ha dichiarato che ogni appartamento versa una quota mensile per la manutenzione delle parti comuni, tra le quali: lavaggio scale, sostituzione lampade scale e qualsiasi altra parte comune a tutti gli inquilini del palazzo.

Non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

Non sono presenti procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

2.9. *Quesito 9 – Vendibilità del bene:*

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

L’immobile oggetto di pignoramento risulta essere una unità distinta e non divisibile in natura.

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

Il bene oggetto di pignoramento è vendibile in singolo lotto.

2.10. *Quesito 10 – Divisibilità del bene:*

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

L’immobile è pignorato per l’intera quota, il bene appartiene al debitore per quota 1/1 in regime di separazione dei beni.

Come riportato al quesito 9, il bene non è divisibile per natura.

Per la stima del bene, si rimanda al quesito n.14.

2.11. *Quesito 11 – Titoli legittimi degli immobili:*

*“accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;”*

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato accertato, assieme al custode giudiziario, che l’unità immobiliare è occupata dal debitore esecutato e dai suoi famigliari conviventi.

È stato consegnato allo scrivente, da parte del debitore, l’atto di compravendita del bene (**All.11.a**).

➤ **ATTO DI COMPRAVENDITA**

Repertorio n.9895, raccolta n.3640 del 13 maggio 2008 notaio Dott. Costantino Nieddu del Rio sottoscritto a Regio Calabria e trascritto il 14 maggio 2008 al n. 9059 d'ordine e al n.6812 di formalità.

L'atto risulta esser registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Non risultano essere presenti atti di locazione per l'immobile oggetto di stima.

2.12. *Quesito 12 - Assegnazione coniugale del bene:*

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

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dai suoi famigliari conviventi: -----.

2.13. *Quesito 13 – Presenza di eventuali vincoli:*

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

Lo scrivente in data 18/03/2024 ha ricevuto i certificati di destinazione urbanistica e dei vincoli tutori ed inibitori con prot. N. 8630 (**All.1.f**)

Dal certificato risulta che la particella 333 del foglio di mappa 1 sez. urb A (Villa San Giovanni) è soggetta ai seguenti vincoli tutori ed inibitori:

- Vincolo urbanistico;
- Vincolo sismico per le zone sismiche di Ia categoria;
- Vincolo paesaggistico ambientale ex art. 136 del D.Lgs 42/2004 (area panoramica costiera).

All'interno dell'atto di compravendita, a pagina 3, il notaio Dott. Costantino Nieddu del Rio riporta che *“parte venditrice dichiara e garantisce che lo stesso è franco e libero da ipoteche e da oneri reali e condominiali e non è colpito da trascrizioni pregiudizievoli”*.

Sull'immobile **non sono** presenti vincoli condominiali.

**Per il rilascio dei nulla osta da parte degli enti competenti, sono stati specificati all'interno del quesito 6 i costi necessari e ipotetici per poter definire la pratica di condono.**

2.14. Quesito 14 – Stima dell'immobile:

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

2.14.1 Valutazione OMI

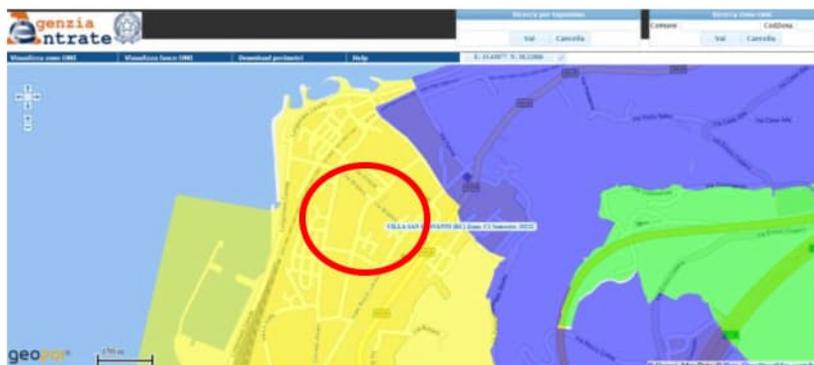
La valutazione degli immobili de quo è richiesta per conoscere il prezzo d'offerta in una azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il **più probabile Valore di Mercato**. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta *"il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni"*.

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (**All.14.a**) pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, relativa all'Anno 2023 - Semestre 2 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trovano gli immobili da stimare è la seguente:

- **“Semicentrale/SEZ. A: LOC. PENDENTE LATRICO, ACCIARELLO, PEZZO INFERIORE, BOTTARO, PIAZZA IMMACOLATA.” del Comune di Villa San Giovanni (RC)**

Di seguito si riportano gli stralci acquisiti dal sito dell’Agenzia delle Entrate:

- Perimetri OMI livello provinciale



(Stralcio Mappa GEOPOI – OMI – Agenzia delle Entrate)

Per quanto riguarda il bene pignorato di proprietà della Sig.ra -----, trattasi di “abitazioni di tipo economico”, risulta con riferimento ad immobili a destinati a “*Abitazioni di tipo economico*” in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un Valore Massimo pari ad € 690,00 e un Valore Minimo pari ad € 495,00 al m<sup>2</sup> di superficie lorda;

Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato di conservazione, un Valore di Zona  $V_m$  pari ad € 592,50 al m<sup>2</sup> di superficie lorda (media aritmetica del valore minimo e massimo di zona).

Per i beni in esame si adottano i coefficienti correttivi riportati in letteratura, per come di seguito riportato in tabella:

<i>Coefficiente</i>	<i>Valore</i>
$K_1$	0,71
$K_2$	0,95
$K_3$	0,90
$K_4$	1,00
$K_5$	1,05
$K_6$	0,90
$K_7$	1,00

$K_1$  (Standard di vetustà): anno di costruzione 1976 (ad oggi 48 anni) = 0,71;

$K_2$  (Standard sociale): Economico = 0,95;

$K_3$  (Standard dei servizi): nessun servizio = 0,90;

$K_4$  (Standard di manutenzione del fabbricato): normale = 1,00;

$K_5$  (Standard di dimensione): sup. > 100 mq con due bagni = 1,05;

$K_6$  (Standard di posizione): Nord/Nord-Ovest = 0,90;

$K_7$  (Standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): Normale = 1,00.

Ne deriva che il valore unitario dell'immobile  $V_i$  risulta essere:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 0,57 \times 592,50 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 337,72 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Per il calcolo della Superficie Commerciale  $S_c$  dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

<b>Superfici principali</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>S [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Incidenza</i>	<i>SCV[m<sup>2</sup>]</i>
Superficie utile netta calpestabile	112,68	100%	112,68
Muri perimetrali	8,47	100%	8,47
Parete divisoria interna (non portante)	3,81	100%	3,81

Muri perimetrali in comunione	4,18	50%	2,09
-------------------------------	------	-----	------

<b>Superfici di ornamento</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>S [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Incidenza</i>	<i>SCV [m<sup>2</sup>]</i>
Balconi e lastrici solari	25,00	25%	6,25
	12,00	10%	1,20

<b>Totale Superficie Commerciale Vendibile</b>	<b>134,50</b>
--	---------------

Una volta stimati il Valore unitario dell'immobile ( $V_i$ ) e la Superficie Commerciale Vendibile ( $S_c$ ), è possibile stimare il *più probabile valore di mercato*  $V_a$  dell'immobile *de quo*, che risulta essere pari a:

$$V_a = V_i \times S_c = 337,72 \text{ €/m}^2 \times 134,50 \text{ m}^2 = \text{€ } 45.424,01$$

#### 2.14.2 Immobili di comparazione

Il procedimento sarà formulato attraverso il procedimento con “*stima sintetica-comparativa*”, partendo da indagini di mercato svolte su immobili aventi caratteristiche e finiture simili, presenti nella medesima area in cui ricadono le u.i.u. oggetto di studio.

La scelta degli immobili da comparare, appartamenti di tipo residenziale e box auto, richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi (**All.14.b**)

Descrizione	Zona	Comune di Reggio di Calabria Indirizzo	Stato di conservazione	Sup.(mq)	Val. unitario (€/mq)	Val. comm. Totale (€)
Civile abitazione	Periferica	Via Briatico, 25	Mediocre	147	442,17	65.000,00
Civile abitazione	Periferica	Via Briatico, 26	Da ristrutturare	137	656,93	90.000,00
Civile abitazione	Periferica	Via Corrado Alvaro	Normale	120	583,33	70.000,00
<b>Valore unitario medio (<math>V_{um}</math>)(Euro/mq)</b>					<b>560,81</b>	

$$V_{um} * S_c = 560,81 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 134,50 \text{ m}^2 = \text{€ } 75.428,95$$

## 2.14.3 CONCLUSIONI

Determinati i due valori, il primo attraverso l'OMI, il secondo tramite comparazione degli immobili in zona sul mercato immobiliare, il valore del bene risulta essere il seguente.

$$(\text{€ } 45.424,01 + \text{€ } 75.428,95)/2 = \text{€ } 60.426,48$$

A tale valore finale occorre applicare la riduzione del 10% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

$$\text{€ } 60.426,48 * (1 - 0,10) = \text{€ } 54.383,83$$

**A tale valore vanno sottratti i costi per la regolarizzazione del bene, come indicato all'interno del paragrafo 2.6 in risposta al quesito n.6:**

$$\text{€ } 54.383,83 - (10.051,45 + 88,87) = \text{€ } 44.243,51$$

Alla luce di quanto detto e considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento oltre che la propria esperienza professionale e conoscenza del mercato immobiliare attuale, lo scrivente ritiene assegnare il seguente valore:

**€ 44.243,51** (diconsi euro quarantaquattromiladuecentoquarantatre,51).

Descrizione	Entità
Valore	€ 44.243,51
Valore in arrotondamento per la vendita	€ 44.500,00

## PREZZO A BASE D'ASTA:

**€ 44.500,00** (diconsi euro quarantaquattromilacinquecento/00)

### 3. CONCLUSIONI:

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione, che si compone di n.26 pagine oltre agli allegati, ritiene di aver esaurientemente assolto all'incarico ricevuto e, in ogni caso, si rende disponibile a eventuali chiarimenti.

Si ringrazia la S.V. Ill/ma per la fiducia accordata.

*Tanto dovevo in adempimento del compito affidatomi*

Ossequi  
Reggio di Calabria 16/04/2024

Il C.T.U.

*Dott. Ing. Fabio Politi*