

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

ELABORATO PERITALE

*Procedura esecutiva immobiliare n° 38/2023 R.G.Es. promossa da
Omissis contro Omissis*

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Francesco Maria Antonio Buggè

Custode Giudiziario: Avv. Maria Martino

Reggio Calabria, 27.11.2023

L'esperto nominato
Dott. Arch. Francesco Polito



SCHEDA SINTETICA

*Procedura esecutiva immobiliare n° 38/2023 R.G.Es. promossa da
Omissis contro Omissis*

Beni pignorati: bene 1, appartamento per civile abitazione con cantina (A/3) situato al PT
bene 2, lastrico solare di copertura (F/5) situato al P1.

Nel lotto di vendita sono ricompresi gli spazi comuni condominiali.

Diritti sull'immobile: bene 1, piena proprietà a favore della sig. *Omissis*.

bene 2, piena proprietà a favore del sig. *Omissis*.

Ubicazione via dei Mortillari n° 19 frazione Ferrito di Cannitello, Comune di Villa S.G.

Stato di conservazione interno/esterno: sufficiente/scadente.

Dati Catastali attuali: bene 1, N.C.E.U. Sez. B Fgl. 4 Part. 614 sub 6 (ex 3)

bene 2, N.C.E.U. Sez. B Fgl. 4 Part. 614 sub 7 (ex 4)

Conformità al pignoramento: conforme.

Verifica della conformità catastale: i due immobili presentavano delle difformità catastali che sono state integralmente regolarizzate.

Verifica della conformità urbanistico/edilizia: i due immobili presentano delle difformità urbanistiche che dovranno essere regolarizzate dal nuovo acquirente successivamente alla vendita (vedi quesito 6).

Costi di regolarizzazione urbanistico/edilizia e lavori: Scia in sanatoria e richiesta di condono ambientale 3.000 €; sanzione amministrativa 516,00 €; apertura del vano scala per l'accesso al lastrico solare 750,00 €; interventi di demolizione dei locali abusivi rilevati 1.000,00 euro. Totale € **5.266,00**.

Certificato di agibilità/abitabilità: non presente.

Occupazione: il bene 1 è occupato dalla sig.ra *Omissis*; il bene 2 è libero.

Oneri: non risultano spese condominiali o altre spese non pagate.

APE: redatto ai fini della CTU cod. 8009623000141254 valido fino al 24/11/2033.

Valore di stima del lotto di vendita, **Lotto 1: beni 1, 2** **63.458,70 €**

Costi di regolarizzazione urbanistica e lavori **5.266,00 €**

Valore del Lotto 1 al netto delle decurtazioni: **58.192,70 €**

Vendibilità/appetibilità: discreta/ immobile in contesto isolato, tranquillo e con vista panoramica. Si rileva la potenzialità edificatoria del lastrico solare.



INDICE GENERALE

1. Premessa e quesiti posti dal Giudice	pag. 4
2. Sopralluoghi, accertamenti ed ispezioni	8
3. Risposte ai quesiti posti dal Giudice	10
3.1 Risposta al quesito 1.....	10
3.2 Risposta al quesito 2.....	13
3.3 Risposta al quesito 3.....	21
3.4 Risposta al quesito 4.....	22
3.5 Risposta al quesito 5.....	24
3.6 Risposta al quesito 6.....	25
3.7 Risposta al quesito 7.....	27
3.8 Risposta al quesito 8.....	27
3.9 Risposta al quesito 9.....	27
3.10 Risposta al quesito 10.....	28
3.11 Risposta al quesito 11.....	29
3.12 Risposta al quesito 12.....	29
3.13 Risposta al quesito 13.....	29
3.14 Risposta al quesito 14.....	30
4. Conclusioni	36

N.B. La presente relazione è dotata di collegamento ipertestuale su allegati e foto (ctrl + clic).



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

*Promossa da Omissis
nei confronti di Omissis*

* * *

ELABORATO PERITALE

1. PREMessa E QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Il sottoscritto *dott. arch.* Francesco Polito, con studio tecnico in Rione Comi Atrio n° 8 Gallico, Comune di Reggio Calabria, iscritto all'albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n° 2438, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Reggio Calabria al n° 622, è stato nominato *esperto* dal G.E. Dott. Francesco Maria Antonio Buggè con ordinanza del 10 luglio 2023 in relazione alla procedura esecutiva immobiliare n. 38/2023 R.G.Es. promossa da *Omissis nei confronti di Omissis*, ed incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

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



- riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali 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.*

Il giudice dispone, inoltre, all'esperto di:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere **inseriti la perizia di stima in versione privacy** (ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetto terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita) nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;



- intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

2. SOPRALLUOGHI, ACCERTAMENTI ED ISPEZIONI

In data 17/05/2023 l'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili, facenti parte dello stesso fabbricato, così individuati:

- **bene 1)** Appartamento per civile abitazione (A/3) sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Ferrito di Cannitello alla via Mortillari snc, identificato al NCEU del predetto Comune Sez. Urb. B, foglio di mappa 4, particella 614, subalterno 3, piano PT-PS1, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 134 mq ([All.04a](#)).
- **bene 2)** Lastrico solare di copertura (F/5) di maggior fabbricato sito nel Comune di Villa San Giovanni, frazione Ferrito di Cannitello (RC) alla via Mortillari snc, identificato al NCEU del predetto Comune Sez. Urb. B, foglio di mappa 4, particella 614, subalterno 4, piano P1, cat. F/5 ([All.04b](#)).

I dati in oggetto, che si riferiscono alle due unità immobiliari all'atto del pignoramento, sono stati modificati a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito dallo scrivente ([All.05a/b](#)).

L'appartamento (*bene 1*) è di proprietà esclusiva della sig.ra *Omissis* (*quota 1/1*), nata a *Omissis*, c.f. *Omissis*; si rileva che i dati in visura non sono stati aggiornati a seguito della sentenza emessa dal Tribunale di Reggio Calabria (la proprietà risulta erroneamente intestata ad entrambi gli esecutati).

Il lastrico solare (*bene 2*) è di proprietà esclusiva del sig. *Omissis* (*quota 1/1*), nato a *Omissis*, c.f. *Omissis*.



Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento e previo accordo con il custode giudiziario, avv. Maria Martino, l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 28 luglio 2023 alle ore 10.00 presso il compendio pignorato ubicato nella frazione di Ferrito di Cannitello del Comune di Villa San Giovanni, previa formale comunicazione agli esecutati a mezzo di raccomandata a/r.

Le operazioni di accesso e sopralluogo sono iniziate nella stessa giornata alla presenza del custode giudiziario, dello scrivente esperto e della sig.ra *Omissis*, debitrice esecutata ([All.01a](#)).

In tale circostanza è stato possibile ispezionare il solo appartamento (*bene 1*) e l'area esterna di pertinenza del fabbricato in quanto il lastrico solare (*bene 2*) del piano superiore risultava inaccessibile a causa della chiusura della scala d'ingresso, originariamente posizionata lungo il prospetto principale su via dei Mortillari ([All.04d](#)).

Le operazioni peritali sono proseguite in data 02 ottobre alle ore 9.00 alla presenza dello scrivente e della sig.ra *Omissis* ([All.01b](#)); in tale occasione, con l'utilizzo di una scala esterna portatile, è stato possibile ispezionare il lastrico solare e contestualmente sono state effettuate le operazioni di rilievo della particella pignorata propedeutiche alla predisposizione del Tipo Frazionamento e Mappale.

Durante i sopralluoghi sono stati eseguiti i relativi rilievi metrici integrali e fotografici dei beni pignorati al fine di rispondere in modo esaustivo ai quesiti posti dall'III.mo Giudice.

Per conoscere ed approfondire gli aspetti tecnici ed amministrativi relativi alla procedura esecutiva in epigrafe sono stati compiuti gli accertamenti presso gli Uffici Pubblici preposti che nello specifico hanno interessato l'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Reggio Calabria Servizio di Pubblicità Immobiliare ([All.08](#)), l'Ufficio Territorio Servizi Catastali (da [All.04a](#) a [All.04r](#)), l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Giovanni ([All.06](#), [All.07](#)) e l'Archivio Notarile Distrettuale di Reggio Calabria ([All.12](#)).

La documentazione reperita, riportata tra gli allegati, ha inoltre consentito di effettuare una ricostruzione storica completa degli atti pubblici relativi ai beni necessaria per verificarne la loro conformità urbanistica ([All.06b](#)).

A seguito di richiesta avanzata da chi scrive è stata concessa dal G.E. durante l'udienza del 17/10/2023 l'autorizzazione al frazionamento della particella pignorata nonché la proroga per il deposito della CTU.



3. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

QUESITO N° 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.

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti presenti in fascicolo, ha verificato che **la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. è completa.**

Il creditore procedente ha optato per il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Sulla base dei documenti in atti, dopo verifica effettuata nelle date 26/07/2023 e 19/09/2023 presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Reggio Calabria Servizio di Pubblicità Immobiliare, si evince che sui beni pignorati risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) ISCRIZIONE del 23/02/2006 – Reg. Particolare 504 Reg. Generale 3905;

Pubblico Ufficiale Uff. Notaio FEDERICO SALVATORE - Numero di Repertorio 10938/3529 del 21/02/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore di *Omissis*, cod. fisc. *Omissis*;

Contro



Omissis, nato a *Omissis*, c.f. *Omissis*, *Omissis*

Omissis nata a *Omissis* quale debitore non datore di ipoteca

Capitale € 80.000,00 Totale € 160.000,00 Durata 25 anni

Grava sui beni: Abitazione Villa San Giovanni Foglio 4 Particella 614 sub 3, Via Mortillari snc, PT-S1; Lastrico solare Villa San Giovanni Foglio 4 Particella 614 sub 4, Via Mortillari snc, P1.

* **IPOTECA VOLONTARIA del 14/04/2006 Reg. Part. 1142 Reg. Gen. 8276**
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/02/2006 Notaio
FEDERICO SALVATORE Numero di repertorio 10938

2) **ISCRIZIONE del 14/04/2006 – Reg. Particolare 1142 Reg. Generale 8276;**

Pubblico Ufficiale Uff. Notaio FEDERICO SALVATORE - Numero di Repertorio
10938 del 21/02/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

A favore di *Omissis*, cod. fisc. *Omissis*;

Contro

Omissis, nato a *Omissis*, c.f. *Omissis*

Omissis nata a *Omissis*, c.f. *Omissis* quale debitore non datore di ipoteca

Capitale € 80.000,00 Totale € 160.000,00 Durata 25 anni

Grava sui beni: Abitazione Villa San Giovanni Foglio 4 Particella 614 sub 3, Via
Mortillari snc, PT-S1; Lastrico solare Villa San Giovanni Foglio 4 Particella 614 sub
4, Via Mortillari snc, P1.

In rettifica alla formalità del 23/02/2006 Reg. Particolare 504 Reg. Generale 3905
ipoteca volontaria a concessione di mutuo fondiario

3) **TRASCRIZIONE del 17/06/2020 – Reg. Particolare 5823 Reg. Generale 7589;**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA – Numero di Repertorio
465/2020 del 15/04/2020

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI ACCERTAMENTO DELLA QUALITA' DI
EREDE

A favore di *Omissis*, nata a *Omissis*, c.f. *Omissis*;



Contro Omissis nato a Omissis, c.f. Omissis

Grava su bene: Abitazione Villa San Giovanni Foglio 4 Particella 614 sub 3, Via Mortillari snc, PT-S1

- 4) **TRASCRIZIONE del 14/06/2023 – Reg. Particolare 8591 Reg. Generale 12157;**
Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA
Numero di Repertorio 993 del 17/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di *Omissis*, cod. fisc. *Omissis* (Richiedente: *Omissis*;
Relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Contro
Omissis (quota 1/1), nato a *Omissis*, c.f. *Omissis* per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1 relativamente al bene 2) Lastrico solare Villa San Giovanni Foglio 4
Particella 614 su 4, Via Mortillari snc, P1;
Omissis (quota 1/1), nata a *Omissis*, c.f. *Omissis* per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1 relativamente al bene 1) Abitazione Villa San Giovanni Foglio 4
Particella 614 su 3, Via Mortillari snc, PT-S1.

Dalla visure ipotecarie aggiornate alla data del 26/07/2023 ([All.08](#)) non risultano altre formalità pregiudizievoli oltre quelle sopra elencate.

Come previsto dal mandato conferitogli lo scrivente ha preliminarmente acquisito la necessaria ed opportuna documentazione presso gli uffici competenti per la corretta identificazione dei beni e più precisamente:

- Visure catastali storiche ([All.04a](#), [04b](#), [04c](#));
- Planimetrie catastali ([All.04d](#), [04e](#), [04f](#), [04g](#));
- Estratto di mappa catastale ([All.04h](#), [04i](#), [04l](#));
- Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 26/07/2023 ([All.08](#));
- Documentazione autorizzativa dei beni pignorati ([All.06b](#));
- Copia atto di donazione ([All.12](#));
- Istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio.

E' stato acquisito inoltre per la particella in cui ricadono i beni pignorati il certificato di destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R 6/6/2001 n. 380 ([All.09](#)).



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 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.

Il compendio pignorato è composto da due beni immobili, facenti parte dello stesso fabbricato, collocati nel Comune di Villa San Giovanni (RC) nella frazione Ferrito di Cannitello alla via dei Mortillari n° 19 (foto n° [1](#), [2](#)).

L'indirizzo civico, erroneamente indicato nelle visure catastali come via Della Fontanella n° 19 (appartamento) e via Dei Mortillari snc (lastrico solare), è stato aggiornato in via dei Mortillari n° 19 (il numero civico in oggetto è riportato sulla facciata dell'abitazione).

Il bene 1, di proprietà esclusiva della sig.ra *Omissis*, risulta costituito da un appartamento per civile abitazione (A/3) identificato al NCEU del Comune di Villa San Giovanni, Sezione Urbana B (Cannitello), foglio di mappa 4, particella 614, subalterno 3, piano PT-PS1, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 134 mq.

Il bene 2, di proprietà esclusiva del sig. *Omissis*, risulta costituito da un lastrico solare (F/5) identificato al NCEU del Comune di Villa San Giovanni, Sezione Urbana B (Cannitello), foglio di mappa 4, particella 614, subalterno 4, piano 1, cat. F/5.

Si rileva che a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito è stato costituito in nuovo sub 6 per l'abitazione in soppressione del sub 3; per il lastrico solare è stato costituito il sub 7 in soppressione del sub 4 (All. [04a](#), [04b](#)).



Il compendio immobiliare, collocato in prossimità della Strada Statale SS18, risulta raggiungibile sia da ovest che da est attraverso due piccole stradine, via Messina e via Bellantone, che si snodano per pochi metri perpendicolarmente all'arteria principale.



Vista generale dell'area dove sono collocati i beni pignorati.

Il fabbricato, caratterizzato da uno schema planimetrico di forma irregolare, è composto da un piano fuori terra adibito ad abitazione e da un piccolo locale seminterrato adibito a cantina; il lastrico solare al piano superiore costituisce piano di copertura dell'abitazione. La particella pignorata è composta inoltre da un'area esterna (corte), di pertinenza del fabbricato, raggiungibile unicamente dall'interno dell'abitazione.



Vista dei beni pignorati: sub 3 abitazione, sub 4 lastrico solare (riproduzione completa in All.03).

Costituiscono parti comuni dei beni pignorati, identificati catastalmente come “beni comuni non censibili”, la corte esterna (sub 1) e la scala (sub 2), che garantiva il collegamento con il lastrico solare, attualmente “tombata” a causa della chiusura del vano d'ingresso originariamente collocato lungo il prospetto principale (All. [04m](#), [04n](#)).



E' stato accertato che i confini catastali della particella pignorata non corrispondono con i luoghi in quanto una porzione della corte esterna sul fronte sud-ovest, di circa 54,00 mq, non risulta più nella disponibilità degli esecutati in quanto occupata da una porzione della piazza pubblica realizzata a ridosso dell'immobile (foto n° [5](#), [6](#)).

Per rettificare tale difformità si è ritenuto necessario richiedere l'autorizzazione al frazionamento della particella, concessa dal G.E. in data 17/10/2023, così da costituire un nuovo mappale (p.lla 929) corrispondente con l'area occupata dalla piazza pubblica ed escluderlo dalla vendita (All. [04](#)).

L'area esterna attualmente nella disponibilità degli esecutati è collocata a nord del fabbricato e si sviluppa su un terreno scosceso di circa 120,00 mq, terrazzato con muri di calcestruzzo, che raggiunge un dislivello di circa 5,00 m rispetto alla quota dell'abitazione.



Vista dell'area esterna comune ad entrambi i beni pignorati (riproduzione completa in All.03).

L'area risulta attualmente inaccessibile in quanto interessata dalla presenza di folta vegetazione, dall'accumulo disordinato di materiali di vario genere e consistenza nonché dalla presenza di due piccoli manufatti: uno di circa 10,00 mq, realizzato a ridosso del fabbricato, costituito da una muratura di mattoni priva di tetto ed uno di circa 8,00 mq, sul confine nord con la particella 588, costituito da una copertura di lamiera grossolanamente assemblate su elementi lignei (foto n° [17](#), [18](#)).

Le costruzioni in oggetto, risultate abusive in quanto realizzate in assenza dei necessari titoli autorizzativi, dovranno essere demolite dal nuovo acquirente successivamente alla vendita, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

I due beni pignorati confinano a sud con la via dei Mortillari identificata dalla particella 7, ad est in con il fabbricato di due piani f.t. costruito in aderenza ed identificato dalla particella 269, a nord con la corte esterna di pertinenza (sub 1) e ad ovest con il terreno identificato dalla particella 150 e con la piazza pubblica ([All.04h](#)).



Il bene 1 appartamento, accessibile unicamente da via dei Mortillari attraverso un portone in alluminio con vetri, si presenta all'interno in sufficiente stato di conservazione. Nel complesso risulta composto da una cucina, due camere da letto, un bagno, due corridoi, due ripostigli, un balcone con affaccio sul fronte nord ed una veranda esterna. L'attuale veranda, come si evince dalla documentazione agli atti, era originariamente chiusa ed adibita a camera ([All.04d](#)).

Costituisce pertinenza dell'abitazione il locale cantina collocato al piano seminterrato, posto in corrispondenza della cucina, che risulta non collegato direttamente all'unità immobiliare in quanto accessibile unicamente dalla corte esterna.

L'abitazione sviluppa una superficie complessiva calpestabile di 77,05 mq ed una superficie complessiva non residenziale di 48,80 mq, così suddivise ([All.02a](#)):

Superficie calpestabile residenziale:

Ambiente 1: cucina 20,70 mq ([foto n°22, 23](#));

Ambiente 2: corridoio 8,40 mq ([foto n°20, 21](#));

Ambiente 3: camera da letto 15,80 mq ([foto n°24, 25, 26](#));

Ambiente 4: camera da letto 13,70 mq ([foto n°27, 28, 29](#));

Ambiente 5: bagno 5,50 mq ([foto n°30, 31, 32, 33](#));

Ambiente 6: ripostiglio 7,10 mq ([foto n°34, 35, 36](#));

Ambiente 7: corridoio 4,65 mq ([foto n°37](#));

Ambiente 8: ripostiglio 1,20 mq

Superficie calpestabile non residenziale:

Balcone: 3,90 mq ([foto n°38](#));

Veranda: 25,00 mq ([foto n°39, 40, 41](#));

Cantina: 19,90 mq ([foto n°42](#));

Tutti gli ambienti interni, ad esclusione del ripostiglio (ambiente 6), hanno un'altezza utile di 3,00 m; il ripostiglio, con copertura a falda inclinata, ha un'altezza media di 2,40 m. La cantina si sviluppa su un'altezza di 2,80 m.

La pavimentazione interna è costituita da mattonelle di gress porcellanato con differenti colorimetrie: tortora negli ambienti 1, 2, 3, rosa con sfumature negli ambiente 4, 5 ed arancione nell'ambiente 7; la pavimentazione dell'ambiente 6 è costituita da piastrelle rettangolari in marmo di carrara bianche con sfumature giallo/grigie.

Il balcone, la veranda e la cantina risultano privi di pavimentazione.



Il servizio igienico, pavimentato e rivestito sino all'altezza di 2,20 m circa con mattonelle di gress porcellanato di colore rosa, risulta completo di lavabo, vaso, bidet e doccia perfettamente funzionanti (foto n° [30](#), [31](#), [32](#), [33](#)).



Vista di alcuni locali interni che compongono l'abitazione (riproduzione completa in All.03b).

Le porte interne dei vari ambienti risultano di vecchia fattura e sono in legno tamburato di color marrone, con vetro sopra luce nella camera da letto (ambiente 3); la sola porta della cucina, di recente installazione, risulta di buona fattura e realizzata in legno con intarsi di vetro.

Gli infissi esterni della cucina e della camera da letto (ambienti 1, 3) sono in alluminio color oro, a vetro singolo, con sistema di oscuramento costituito da tapparelle in plastica di colore rosa (foto n° [19](#)).

La porta-finestra della camera da letto (ambiente 4) che conduce al balcone è in alluminio color oro con la parte superiore costituita da vetri fissi con ante oscuranti; l'infisso del bagno, anch'esso in alluminio e con vetro singolo satinato, risulta privo di alcun sistema di oscuramento esterno.

Gli infissi esterni del ripostiglio (ambiente 6), entrambi di pessima fattura ed installati in maniera grossolana, sono costituiti da una finestra con vetro fisso e da una porta in legno tamburato liscio di colore marrone che consente di accedere alla veranda ed al cortile esterno di pertinenza del fabbricato (foto n° [14](#)).



La cantina, collocata al piano seminterrato, si presenta allo stato rustico e priva di tamponature esterne; la chiusura del vano è attualmente costituita da pannelli di legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, idrico, fognario e citofonico.

Il raffrescamento e riscaldamento della cucina e delle due camere da letto avviene mediante l'utilizzo di condizionatori fissi ad inverter; le unità esterne delle macchine sono installate lungo i prospetti sud e nord.

La produzione di acqua calda è garantita da uno scaldabagno elettrico posto nel servizio igienico.

Le rifiniture interne risultano nel complesso di livello appena sufficiente; la funzionalità degli ambienti e lo stato di conservazione generale, ad eccezione del ripostiglio (ambiente 6), sono adeguate e non richiedono alcun intervento urgente di manutenzione.

Il ripostiglio costituisce di fatto un corpo aggiunto rispetto al resto del fabbricato; la costruzione risulta realizzata con una muratura ordinaria di laterizi assemblata in maniera grossolana. Il locale è coperto da una lamiera trasparente in vetroresina installata su un'orditura di legno; le finiture interne sono di livello scadente (*foto n°49*).

Dagli elaborati grafici di progetto allegati alla domanda di condono presentata ([All.06b](#)) si evince che il fabbricato risulta costituito da una struttura portante in cemento armato di travi ordite secondo due direzioni e da pilastri incastrati al telaio di fondazione, che è del tipo continuo, lineare, con travi rovesce in c.a. costituenti un reticolo chiuso e poggianti su uno zoccolo di calcestruzzo magro ([All.06b](#)).

I solai e gli sbalzi risultano a struttura mista in laterizio e nervature parallele in calcestruzzo armato.

La facciata dell'edificio si presenta nel complesso in uno stato di conservazione scadente. I tre prospetti risultano infatti approssimativamente rifiniti con il solo strato di rinzafo di malta cementizia; in alcune aree della facciata, ovvero lungo il parapetto del balcone ed in corrispondenza del vano ripostiglio (ambiente 6), il paramento murario è privo di intonaco e risultano visibili i laterizi (*foto n°8, 13*).

I sottobalconi del lastrico solare risultano anch'essi privi di intonaco ed interessati da evidenti fenomeni di dissesto che hanno generato la caduta di gran parte delle cartelle di laterizio (sfondellamento) nonché l'ossidazione ed erosione dei ferri di armatura dei travetti in c.a. (*foto n°9*).



Tale fenomeno potrebbe essere stato accentuato da possibili infiltrazioni d'acqua, attualmente non chiaramente visibili, provenienti dal piano di copertura.

Si rileva che la mancanza di un idoneo sistema di protezione e finitura della facciata esterna incide necessariamente sul confort abitativo dell'unità immobiliare con conseguente innalzamento delle temperature interne durante i periodi estivi ed abbassamento durante i periodi invernali.

Sullo stato generale della facciata incide anche l'assenza di uniformità degli infissi esterni costituiti da materiali e finiture differenti.

Il bene 2 lastrico solare risulta collocato al piano primo (2° fuori terra) del fabbricato e funge da piano di copertura dell'abitazione.

Il lastrico, interamente scoperto, si sviluppa attualmente su una superficie calpestabile di circa 105,00 mq rifinita con uno strato di impermeabilizzazione di guaina bituminosa prefabbricata applicata a fiamma (da foto n° [43](#) a n° [50](#)).

Il perimetro lungo i tre lati risulta privo di qualsiasi protezione verso l'esterno; sul solo lato est il lastrico risulta parzialmente protetto dal fabbricato confinante di due piani f.t. costruito in aderenza.

Il bene risulta attualmente inaccessibile a seguito della chiusura del vano d'ingresso alla scala condominiale (sub 2), originariamente collocato lungo il prospetto principale del fabbricato, che dal piano terra conduceva al piano primo.



Vista del lastrico solare (riproduzione completa in All.03b).

La scala è protetta da un abbaino di 5,00 mq circa, edificato in aderenza al fabbricato confinante, costituito da una muratura di laterizi non intonacata. Il vano, con un'altezza variabile da 80 cm a 240 cm circa, è coperto con una lamiera installata su elementi lignei ed è chiuso con una porta di legno tamburato.

Nella superficie del lastrico sono visibili i ferri di armatura dei pilastri sottostanti.



Per regimentare il deflusso delle acque meteoriche presenti sul piano di copertura, ed al contempo contenere il fenomeno di dilavamento sulla facciata del fabbricato, è stato realizzato un piccolo cordolo di mattoni (h = 10 cm circa) per gran parte del perimetro così da convogliare le acque ai tubi di plastica, installati nel cordolo, che svolgono la funzione di gocciolatoio.

I due beni pignorati **bene 1, bene 2**, facenti parte dello stesso fabbricato, sono collocati in un'area periferica del territorio comunale di Villa San Giovanni all'interno della frazione di Ferrito di Cannitello, in prossimità della Chiesa Maria SS del Rosario ([All.03a](#)).

L'area si trova in posizione baricentrica tra il tracciato autostradale della SA-RC e la fascia costiera marina di Cannitello dalla quale dista circa 350,00 metri.

L'edificato, collocato ad una distanza di circa 2,0 - 2,5 km dal centro comunale, dall'area portuale e ferroviaria, è raggiungibile agevolmente dalla Strada Statale SS18 attraverso due stradine, via Messina (ovest) e via Bellantone (est), che si snodano per pochi metri dall'arteria principale.

L'area, scarsamente urbanizzata, è caratterizzata dalla presenza di piccole costruzioni, con prevalenza di vecchia edificazione, riconducibili ad una tipologia edilizia di tipo residenziale con altezze di due tre piani fuori terra che nel tempo hanno determinato il nucleo storico.

Sono presenti le principali opere di urbanizzazione primaria: rete del gas metano, idrica, fognaria, telefonica, elettrica; l'area risulta però sprovvista di spazi di verde pubblico attrezzati.

Nella frazione di Ferrito di Cannitello è presente la sola scuola dell'infanzia distante 150 metri circa dal fabbricato; le altre opere di urbanizzazione secondaria, quali la scuola primaria e secondaria di primo grado sono collocate nella vicina frazione di Cannitello mentre i principali uffici comunali e le scuole secondarie di secondo grado sono si trovano all'interno del comune di Villa San Giovanni.

In prossimità dell'edificato è presente un tabacchino, una macelleria ed un bar/pizzeria mentre gli altri servizi principali offerti dalla zona quali posta, farmacia, ristoranti, bar e qualche attività commerciale sono collocati nell'area del lungomare di Cannitello; gli altri servizi quali supermercati e centri commerciali si trovano al centro del territorio comunale.



La collocazione dell'area in prossimità del centro urbano di Villa San Giovanni consente di poter fruire con estrema rapidità dei servizi mancanti nella zona raggiungibili percorrendo per pochissimi chilometri la Strada Statale SS18 ed offre al contempo un facile e veloce collegamento alle principali vie di comunicazione verso l'esterno.

L'immobile non risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e pertanto, in ottemperanza a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice, quest'ultimo viene regolarmente redatto ed allegato alla presente ([All.10](#)).

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.*

In relazione ai due beni pignorati è stata accertata la presenza di modeste difformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento, nonché nella visura catastale, riconducibili rispettivamente all'errata indicazione del numero civico e dell'indirizzo.

In riferimento al bene 1, costituito dall'appartamento, la via indicata nella visura catastale risultava errata in quanto riportava via della Fontanella n° 19 ([All.03a](#)).

In riferimento al bene 2, costituito dal lastrico solare, la via indicata nella visura catastale risultava anch'essa errata in quanto riportava via dei Mortillari snc ([All.03b](#)).

L'indirizzo ed il numero civico di entrambi gli immobili sono stati aggiornati in via dei Mortillari n° 19 (il civico in oggetto è riportato sul prospetto principale dell'abitazione).



QUESITO N° 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.

Per entrambi i beni pignorati è stata accertata la difformità tra le planimetrie catastali agli atti e lo stato dei luoghi attuale.

Per il **bene 1**, costituito dall'appartamento, è stato accertato lo spostamento di alcune pareti e porte interne, la differente collocazione di alcuni ambienti, l'apertura della finestra dell'attuale cucina lungo il prospetto ovest, la minore dimensione del ripostiglio (ambiente 6) e, soprattutto, la demolizione di una camera trasformata in veranda (*All. [02a](#), [04d](#)*).

Con riferimento agli spazi di uso comune (B.C.N.C.) si rileva la chiusura del vano d'ingresso alla scala condominiale (sub 2), originariamente collocato lungo il prospetto principale, che conduceva al lastrico solare.

Per il **bene 2**, costituito dal lastrico solare, è stato accertato che la superficie attuale risulta inferiore a quella rappresentata nella planimetria catastale originaria.

Tale differenza è da ricondurre alla demolizione della camera del piano inferiore, divenuta veranda, nonché all'errata rappresentazione della superficie complessiva che ricomprendeva anche l'area posta sopra l'attuale ripostiglio del piano inferiore (ambiente 6) la cui copertura però risulta collocata ad una quota inferiore di circa 50 cm rispetto al lastrico solare; la stessa risulta comunque non calpestabile in quanto costituita da una lamiera di vetroresina (*All. [02b](#), [04f](#)*).

E' stato inoltre accertato che i confini catastali della particella pignorata non corrispondono con i luoghi in quanto una porzione della corte esterna (sub 1) del fabbricato sul fronte sud-ovest, di circa 54,00 mq, non risulta più nella disponibilità degli esecutati in quanto occupata da una porzione della piazza pubblica realizzata a ridosso dell'immobile (*foto n° [5](#), [6](#)*).

Per rettificare tale difformità si è ritenuto necessario richiedere l'autorizzazione al frazionamento della particella, concessa dal G.E. in data 17/10/2023, così da costituire un nuovo mappale (p.lla 929) corrispondente con l'area occupata dalla piazza ed escluderlo dalla vendita.



Lo scrivente ritiene che le operazioni di aggiornamento catastale, risultate complesse e laboriose, siano da considerarsi assolutamente indispensabili per facilitare la procedura di vendita del compendio pignorato.

In data 02/11/2023 è stato effettuato il deposito telematico del Tipo Frazionamento e Mappale (elaborato Pregeo) presso il Comune di Villa San Giovanni attraverso il portale CalabriaSue, prot. 483292/2023 del 02/11/2023 ([All. 05a](#)).

Il deposito, per come previsto dalla normativa di riferimento, è stato propedeutico all'inoltro telematico dello stesso elaborato all'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria Ufficio Territorio che ha provveduto all'approvazione in data 06/11/2023, prot. 2023/134351 ([All. 05b](#), [05c](#)).

Con tale operazione è stato effettuato l'aggiornamento al catasto terreni: è stata così introdotta in mappa la corretta sagoma del fabbricato eliminando la porzione demolita e correggendo alcuni errori di rappresentazione grafica del fabbricato contenuti nel vecchio frazionamento la cui copia è stata estratta in data 08/08/2023 ([All. 05e](#)).

E' stata inoltre frazionata l'area di corte (sub 1) della particella 614 e costituita la nuova particella 929 coincidente con la porzione di piazza pubblica realizzata a ridosso del fabbricato, accatastata come Area Urbana (cat. F/1) priva di rendita ed intestata agli esecutati ([All. 04c](#), [04l](#)).

Successivamente all'approvazione del Tipo Frazionamento e Mappale è stato possibile aggiornare le planimetrie catastali dei due beni pignorati e degli elaborati planimetrici della particella 614 e della nuova particella 929 ([All. 05d](#)).

Per consentire tale aggiornamento sono stati presentati tre differenti elaborati DOCFA (Pratica n. RC0140182 in atti dal 24/11/2023, bene 1; Pratica n. RC0140184 in atti dal 24/11/2023, bene 2; Pratica n. RC0134351 in atti dal 06/11/2023, area urbana).

A seguito dell'aggiornamento i due immobili pignorati risultano così costituiti:

- Bene 1, appartamento per civile abitazione (A/3) identificato al NCEU del Comune di Villa San Giovanni, Sezione Urbana B (Cannitello), foglio di mappa 4, particella 614, subalterno 6, piano PT-PS1, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 100 mq ([All.04a](#)).
- Il bene 2, un lastrico solare (F/5) identificato al NCEU del Comune di Villa San Giovanni, Sezione Urbana B (Cannitello), foglio di mappa 4, particella 614, subalterno 7, piano 1, cat. F/5, consistenza 88 mq ([All.04b](#)).



Nella planimetria catastale dell'appartamento, così come nell'elaborato planimetrico, è stata inserita la porta di accesso alla scala condominiale che conduceva al lastrico solare, attualmente tombata (*foto n°43*), la cui apertura dovrà essere realizzata dal nuovo acquirente successivamente alla vendita.

Si rileva che gli atti di aggiornamento eseguiti hanno consentito di rettificare tutte le difformità in ambito esclusivamente catastale; le difformità urbanistiche dovranno essere sanate dal nuovo acquirente con la presentazione di idonea documentazione presso l'ufficio tecnico del Comune di Villa San Giovanni (Quesito n° 6).

QUESITO N° 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

I **beni 1 e 2**, identificati al N.C.T. sez. B (Cannitello) Foglio di mappa n° 4 Particelle n° 614 del Comune di Villa San Giovanni, secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente ricadono in un'area destinata a “ **Zona B – Sottozona B2 (art. 16 N.T.A.)** – Destinazione: Completamento e Ristrutturazione. Edilizia per uso misto di abitazioni, uffici pubblici o privati, con servizi commerciali di attività produttive a livello artigianale, non moleste né nocive” (*All.09*).

Si attesta altresì che ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 com. 2 della Legge Urbanistica Regionale n° 19/2002, così come modificato per ultimo dall'art. 6 della L.R. 08/06/2022 e rientrando lo Strumento Urbanistico Comunale nella fattispecie, le aree di riferimento (Zona “B” e Zona “E”), mantengono di fatto la propria destinazione urbanistica, mentre, per gli stessi effetti, le altre aree con altra destinazione, devono intendersi a destinazione agricola (Zona E).

Sulla particella risultano altresì presenti i seguenti vincoli inibitori:

- Vincolo urbanistico;
- Vincolo sismico;
- Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22/04/2004;
- Vincolo idrogeologico.



QUESITO N° 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.

La costruzione del fabbricato, che include entrambi i beni pignorati, è stata assentita con la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 21/2001 rilasciata dal Comune di Villa San Giovanni in data 07 marzo 2001 alla ditta *Omissis* a seguito di istanza di Condono Edilizio prot. n° 18213 del 30/12/1986 ([All. 06a](#)).

La pratica di condono risulta correlata dalla documentazione tecnica obbligatoria, a firma dell'ing. *Omissis*, dal Nulla Osta Paesaggistico – Ambientale n° 12 rilasciato dal Comune di Villa S.G. con successiva Convalida della Soprintendenza B.A.A.A.S. della Calabria – Cosenza prot. n° 8668/P del 30.10.1998 e dal Certificato di Idoneità Statica vidimato dal Genio Civile di Reggio Calabria prot. n° 395 del 22/04/1996 ([All. 06b](#)).

Esaminando gli elaborati progettuali a corredo della Concessione Edilizia in Sanatoria lo scrivente ha potuto rilevare la presenza di alcune difformità urbanistiche di entrambi i beni pignorati rispetto al titolo abilitativo rilasciato. Tali difformità, di fatto, corrispondono con quelle rilevate in ambito catastale.

Per il **bene 1**, costituito dall'appartamento, è stato accertato lo spostamento di alcune pareti e porte interne, l'apertura della finestra dell'attuale cucina lungo il prospetto ovest, la minore dimensione del ripostiglio (ambiente 6) e la demolizione della camera trasformata in veranda ([All. 02a](#), [06b](#)).

Con riferimento agli spazi di uso comune (B.C.N.C.) si rileva la chiusura del vano d'ingresso alla scala condominiale che conduceva al lastrico solare.



Per il **bene 2**, costituito dal lastrico solare, è stato accertato che la superficie complessiva attuale risulta inferiore a quella rappresentata nella planimetria catastale originaria.

Tale differenza è da ricondurre alla demolizione della camera del piano inferiore, divenuta veranda, nonché all'errata rappresentazione della superficie che ricomprendeva anche l'area corrispondente con l'attuale ripostiglio del piano terra (amb. 6) la cui copertura però, costituita da una lamiera di vetroresina, risulta collocata ad una quota inferiore di circa 50 cm rispetto al piano di calpestio del lastrico (All. [02a](#), [06b](#)).

Nell'area esterna di pertinenza del fabbricato è stata rilevata inoltre la presenza di due piccoli manufatti abusivi: uno di circa 10,00 mq costituito da una muratura di mattoni priva di tetto ed uno di circa 8,00 mq costituito da una copertura di lamiere grossolanamente assemblate su elementi lignei.

Per il fabbricato non è stata rilevata l'esistenza di alcun certificato/dichiarazione di agibilità. Le difformità riscontrate, per le quali non risultano pendenti istanze amministrative di alcun tipo, risultano sanabili a giudizio di chi scrive con Scia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e con il pagamento di una sanzione amministrativa non inferiore a 516,00 euro.

Si rileva che la particella risulta gravata da vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22/04/2004 e pertanto, contestualmente alla presentazione di Scia in sanatoria, sarà necessario presentare richiesta di condono ambientale mediante accertamento della compatibilità paesaggistica dei lavori eseguiti ai sensi dell'art. 181, comma 1-quater dello stesso decreto legislativo.

La richiesta in oggetto dovrà essere avanzata per i *“lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non hanno determinato creazione di superfici utili o volume ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati”*.

I costi complessivi per la presentazione della Scia in sanatoria e per la richiesta di condono ambientale, non perfettamente definibili, possono essere stimati forfettariamente in 3.000,00 euro; la cifra è comprensiva delle spese tecniche.

Agli importi sopra determinati dovranno aggiungersi i costi necessari per realizzare l'apertura del vano scala necessaria per consentire l'accesso al lastrico solare, stimati in 750,00 euro, nonché per gli interventi di demolizione dei due piccoli locali abusivi rilevati nell'area esterna al fabbricato stimabili in 1.000,00 euro.



QUESITO N° 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.

Dalle verifiche effettuate i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non risulta alcuna affrancazione da tali pesi.

Il diritto sui beni dei debitori pignorati risulta essere di proprietà.

QUESITO N° 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.

Per i beni pignorati non risultano allo stato attuale spese fisse di gestione, di manutenzione e spese straordinarie non pagate.

Sui beni non risultano altri procedimenti giudiziari.

QUESITO N° 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.

Per il buon esito della procedura esecutiva lo scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto dei due beni pignorati.

E' plausibile infatti ipotizzare che i beni, seppur dotati di propria autonomia fisica e reddituale, siano maggiormente vendibili uniti in un unico lotto.



QUESITO N° 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.

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono pignorati pro quota in quanto entrambi i debitori eseguiti hanno la piena proprietà sui beni.

Lo scrivente procederà pertanto alla stima dell'intero cespite.

L'appartamento (*bene 1*) è di proprietà esclusiva della sig.ra *Omissis (quota 1/1)*, nata a *Omissis*, c.f. *Omissis*.

Il titolo acquisitivo della proprietà esclusiva del bene in capo alla debitrice eseguita è costituito dalla sentenza di accertamento della qualità di erede n. 425 emessa dal Tribunale di Reggio Calabria il 15.04.2020, trascritta il 17.6.2020 ai nn. 7589 R.G. e 5823 R.P., a valere quale accettazione tacita dell'eredità del di lei padre *Omissis* deceduto il *Omissis*. Si rileva che i dati in visura non sono stati aggiornati a seguito della sentenza emessa dal Tribunale di Reggio Calabria; la proprietà risulta erroneamente intestata ad entrambi gli eseguiti.

Il lastrico solare (*bene 2*) è di proprietà esclusiva del sig. *Omissis (quota 1/1)*, nato a *Omissis*, c.f. *Omissis*.

Il titolo acquisitivo della proprietà esclusiva del bene in capo al condebitore eseguita è costituito dalla donazione accettata per notaio Osvaldo Carillio Rep. n. 34293 del 07.11.2001, trascritta il 30.11.2001 ai nn. 16540 R.G. e 13724 R.P. contro *Omissis* ([All.12](#)).



QUESITO N° 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.

E' stato accertato che il bene 1 appartamento è occupato dalla debitrice esecutata, sig.ra *Omissis*, proprietaria dell'immobile. Il bene 2 lastrico solare risulta libero.

A seguito della richiesta presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria - con nota di risposta al protocollo in ingresso n. 104080 del 21 luglio 2023 è stato verificato che non risultano registrati contratti di locazione a nome di entrambi i debitori esecutati sugli immobili pignorati ([All.11](#)).

QUESITO N° 12

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

I beni pignorati, ad oggi, non risultano occupati né dal coniuge separato né dall'ex coniuge dei debitori esecutati, pertanto non risulta necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO N° 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.

I beni pignorati non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

QUESITO N° 14

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

14.1 Criterio e metodologia estimativa

Il metodo estimativo per i beni pignorati verrà utilizzato stabilendo il “valore venale” in comune commercio o come usualmente si definisce il più probabile valore di mercato, cioè quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; un valore adeguato alla realtà economica e all'epoca della valutazione.

Il criterio è sintetico-comparativo e consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili oggetto di valutazione; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni.

I valori di mercato ottenuti all'attualità, nella zona in cui gli immobili sono ubicati, faranno riferimento al *bene caratteristico*, vale a dire quello che possiede caratteristiche medie, connotato da uno stato di manutenzione normale in relazione alla sua vetustà.

Gli immobili da stimare subiranno un processo di omogeneizzazione attraverso opportuni coefficienti di differenziazione, generati dal confronto con il bene caratteristico, che terrà conto in modo specifico della qualità del fabbricato, del tipo di costruzione, del suo stato di



manutenzione e conservazione generale, del grado di finiture interne, della vetustà e del grado di abitabilità.

I prezzi di raffronto, vanno riferiti ad un parametro unitario che, generalmente, è il mq.

14.2 Analisi e indagini di mercato

Bene 1, appartamento. Per accertare la realtà di mercato esistente nell'area in cui ricade il bene, ovvero la frazione Ferrito di Cannitello periferia nord del Comune di Villa San Giovanni, sono state svolte indagini articolate su due distinte ricerche, l'una incentrata su dati storici desunti direttamente presso soggetti privati interessati a compravendite effettuate di recente e l'altra presso qualificate agenzie operanti nel settore immobiliare al fine di poter ricavare elementi relativi a transazioni avvenute.

Per le compravendite effettuate di recente nella zona per abitazioni di tipo economico dotati di finiture medie ed in stato conservativo normale sono stati accertati prezzi unitari oscillanti tra i 500,00 e 650 €/mq.

I prezzi in oggetto, individuati anche con specifico riferimento alla compravendita di immobili avvenuta nell'area, risultano allineati ai valori attribuiti per la zona da accreditati portali nazionali di valutazione immobiliare (borsino immobiliare.it; immobiliare.it; casa.it).

Sulla base dei prezzi rilevati si ritiene di assegnare un prezzo medio unitario di vendita pari a **575,00 €/mq**.

Il prezzo indicato fa riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto sarà rivalutato attraverso opportuni *coefficienti di omogeneizzazione* in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) dell'immobile.

Con riferimento all'abitazione oggetto di stima il prodotto dei coefficienti correttivi (*cc*) da attribuire è condizionato dallo stato attuale dell'unità immobiliare la cui facciata risulta completamente da ristrutturare.

Il suddetto coefficiente, assunto pari a 0,85, moltiplicato per il valore medio unitario rilevato consente di desumere il valore unitario (*Vu*) di mercato attribuibile al bene.

Bene 1 da stimare:

$$\text{Valore unitario di vendita (Vuv)} = Vm \times 0,85 = 575,00 \text{ €/mq} \times 0,85 = \mathbf{489,00 \text{ €/mq}}$$



Il valore unitario omogeneizzato dell'abitazione sarà pertanto pari a 489,00 €/mq.

Si rileva che l'immobile si trova in un contesto isolato, tranquillo e con vista panoramica; tali caratteristiche potrebbero contribuire favorevolmente alla vendita del compendio pignorato.

Bene 2, lastrico solare. Per le compravendite effettuate di recente nella zona, rilevate tra soggetti privati ed agenzie qualificate operanti nel settore immobiliare, per lastrici solari con potenzialità edificatoria inseriti in fabbricati dotati di finiture di finitura medie ed in stato conservativo sufficiente sono stati accertati prezzi unitari oscillanti tra 80,00 e 120,00 €/mq. Si ritiene congruo assegnare un prezzo unitario di **100,00 €/mq**.

Il valore in oggetto è stato determinato considerando che il lastrico risulta potenzialmente edificabile in funzione della sua destinazione urbanistica “ *Zona B – Sottozona B2 (art. 16 N.T.A.) – Destinazione: Completamento e Ristrutturazione. Edilizia per uso misto di abitazioni, uffici pubblici o privati, con servizi commerciali di attività produttive a livello artigianale, non moleste né nocive*” ([All.09](#)).

A tal fine è utile rilevare che sull'immobile è stato rilasciato dal Comune di Villa San Giovanni in data 08/02/2005 il Permesso di Costruire n° 13 per la sopraelevazione del primo piano (2° fuori terra); il progetto però non è stato mai realizzato ([All. 07a](#)).

14.3 Calcolo delle consistenze (D.P.R. 138/98 - UNI 10750/2005)

Sulla base delle misurazioni effettuate sulle planimetria in possesso, previa verifica delle misure effettuate in loco, è stata calcolata la consistenza in metri quadri di *superficie lorda vendibile o commerciale*, attualmente adottata dal libero mercato.

Il calcolo della superficie commerciale riportata nella formula a seguire, viene effettuato aggiungendo alla superficie netta calpestabile il 100% dei muri interni ed esterni di esclusiva pertinenza all'abitazione ed i muri in comune calcolati al 50%.

Relativamente alla superficie commerciale dei balconi, viene considerato un valore pari al 25% della superficie effettiva fino a 25 mq mentre le superfici eccedenti saranno conteggiate al 10 %.

La superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) sarà considerata al 50 % se comunicanti con l'unità immobiliare e al 25 % qualora non comunicanti; quella



delle corte e dei cortili (veranda) sarà considerata al 10 % fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

La consistenza commerciale del **bene 1**, appartamento con cantina di pertinenza, risulta così costituita:

<i>Superficie ad uso abitativo piano terra</i>	Sc1 = 91,00 mq x 100% =	91,00 mq
<i>Superficie balcone piano terra</i>	Sc2 = 3,90 mq x 25% =	0,97 mq
<i>Superficie veranda piano terra</i>	Sc3 = 25,00 mq x 10% =	2,50 mq
<i>Superficie cantina piano interrato</i>	Sc4 = 21,40 mq x 25% =	5,35 mq
Bene 1, appartamento con cantina, superficie commerciale totale	Sc =	99,80 mq

Si ritiene necessario quantificare la superficie commerciale dell'area di corte esterna al fabbricato, che costituisce B.C.N.C. di entrambe le unità immobiliari pignorate (sub 5, ex sub 1), che seppur priva di autonomia reddituale costituisce un valore economico aggiuntivo al lotto di vendita.

L'area in oggetto, che si estende su una superficie complessiva di circa 120,00 mq, costituisce di fatto area di pertinenza dell'appartamento e pertanto si ritiene necessario conteggiarla al 15 % fino a 25 mq, l'eccedenza sarà calcolata al 5 %.

<i>Superficie corte</i>	Sc1 = 25,00 mq x 15% =	3,75 mq
	Sc2 = 95,00 mq x 5% =	4,75 mq

Corte (sub 5), superficie commerciale totale **Sc = 8,50 mq**

La superficie della corte sarà accorpata a quella del bene 1 ed il suo valore venale sarà pertanto determinato utilizzando il valore unitario omogeneizzato dell'appartamento.

Bene 1, appartamento con cantina e corte pertinenziale, superficie commerciale totale
Sc = 108,30 mq

Per il **bene 2**, costituito dal lastrico solare, il calcolo della superficie commerciale è determinato aggiungendo alla superficie netta calpestabile il 100% dei muri interni ed esterni di esclusiva pertinenza all'abitazione ed i muri in comune calcolati al 50%.

Bene 2, lastrico solare, superficie commerciale totale **Sc = 105,00 mq**



14.4 Stima dell'attuale valore venale in base al criterio di mercato

Assumendo a base di calcolo i valori unitari precedentemente individuati il valore venale dei beni pignorati sarà così determinato:

Bene 1) appartamento sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) riportato al N.C.E.U. Sez. Urb. B foglio 4 particella 614 subalterno 6 (ex sub 3) categoria A/3.

Vm = Sup. commerciale 108,30 mq x Valore unitario vendita 489,00 €/mq = 52.958,70 €
(euro cinquantaduemilanovecentocinquantotto/70)

Bene 2) lastrico solare sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) riportato al N.C.E.U. Sez. Urb. B foglio 4 particella 614 subalterno 7 (ex sub 4) categoria F/5.

Vm = Sup. commerciale 105,00 mq x Valore unitario vendita 100,00 €/mq = 10.500,00 €
(euro diecimilacinquecento/00)

Totale valore lotto di vendita:

Vm = 52.958,70 € + 10.500,00 € = 63.458,70 €

Adeguamenti e correzioni della stima al lotto di vendita:

Al valore di stima così determinato dovranno essere decurtate le spese che il nuovo acquirente dovrà sostenere per la presentazione della Scia in sanatoria e della richiesta di condono ambientale, comprensiva delle spese tecniche, stimate in 3.000 €; per il pagamento della sanzione amministrativa di 516,00 €; per realizzare l'apertura del vano scala per consentire l'accesso al lastrico solare stimati in 750,00 € nonché per gli interventi di demolizione dei due piccoli locali abusivi rilevati nell'area esterna al fabbricato stimabili in 1.000,00 euro.

Il totale delle spese da decurtare sarà pertanto pari a **€ 5.266,00**.

Di conseguenza il valore del lotto di vendita sarà:

Vm = 63.458,70 € - 5.266,00 € = 58.192,70 €



Come già esposto nel quesito 9 si propone la formazione di un unico lotto per la vendita:

Lotto 1)

- *bene 1)* piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione (cat. A/3) sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC), frazione Cannitello alla via dei Mortillari n° 19, identificato al NCEU del predetto Comune Sez. Urb. B, foglio di mappa 4, particella 614, subalterno 6 piano PT-PS1, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 100 mq ([All.03a](#));
- *bene 2)* piena proprietà del lastrico solare di copertura (cat. F/5) di maggior fabbricato sito nel Comune di Villa San Giovanni, frazione Cannitello (RC) alla via dei Mortillari n° 19, identificato al NCEU del predetto Comune Sez. Urb. B, foglio di mappa 4, particella 614, subalterno 7, piano P1, consistenza 88 mq ([All.03b](#)).

Il valore commerciale complessivo dell'intero lotto è di 58.192,70 €

(euro cinquantottomilacentonovantadue/70)



4. CONCLUSIONI

Con la presente relazione che si compone di n° 37 pagine, oltre n° 37 allegati come sotto elencati, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e ringraziando per la fiducia accordata rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

L'elaborato relazione peritale ed i relativi allegati si depositano in cancelleria per via telematica, unitamente alla nota di liquidazione delle competenze professionali.

Copia della presente verrà inviata al creditore procedente, ai debitori eseguiti, al custode giudiziario ed ai creditori intervenuti.

ELENCO ALLEGATI:

All 01a_ VERBALI DI PRIMO SOPRALLUOGO.

All 01b_ VERBALI DI SECONDO SOPRALLUOGO.

All 02a_ RILIEVO METRICO BENE 1: APPARTAMENTO CON CANTINA SITO IN VILLA S.G. FRAZ. FERRITO ALLA VIA DEI MORTILLARI N.19 IDENTIFICATO AL NCEU SEZ B FGL. 4 P. 614 SUB 6 (EX 3).

All 02b_ RILIEVO METRICO BENE 2: LASTRICO S. SITO IN VILLA S.G. FRAZ. FERRITO ALLA VIA DEI MORTILLARI N.19 AL NCEU SEZ B FGL. 4 PART. 614 SUB 7 (EX 4).

All 03a_ RILIEVO FOTOGRAFICO GENERALE DEI BENI PIGNORATI.

All 03b_ RILIEVO FOTOGRAFICO BENE 1, APPARTAMENTO (F. 5 PART. 614 SUB 6 EX 3).

All 03c_ RILIEVO FOTOGRAFICO BENE 2, LASTRICO SOLARE (F. 5 PART. 614 SUB 7 EX 4).

All 04a_ VISURA CATASTALE STORICA AGGIORNATA BENE 1, F. 4 P. 614 SUB 6 (ex sub 3).

All 04b_ VISURA CATASTALE STORICA AGGIORNATA BENE 2, F. 4 P. 614 SUB 7 (ex sub 4).

All 04c_ VISURA CATASTALE STORICA AREA URBANA COSTITUITA, F. 4 P. 929.

All 04d_ PLANIMETRIA CATASTALE DEL B. 1, APPARTAMENTO ANTE AGGIORNAMENTO.

All 04e_ PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE 1, APPARTAMENTO AGGIORNATA.

All 04f_ PLANIMETRIA CATASTALE DEL B. 2, LASTRICO S. ANTE AGGIORNAMENTO.

All 04g_ PLANIMETRIA CATASTALE DEL B. 2, LASTRICO S. AGGIORNATA.

All 04h_ ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE BENI 1, 2 PART. 614 VILLA SG, CANNITELLO. ANTE AGGIORNAMENTO.

All 04i_ ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE BENI 1, 2 PART. 614 VILLA SG, CANNITELLO. AGGIORNATO.

All 04l_ ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE BENI 1, 2 PART. 614 VILLA SG, CANNITELLO. AGGIORNATO CON EVIDENZA DELLE PARTICELLE INTERESSATE.



- All 04m_ ELABORATO PLANIMETRICO ANTE AGGIORNAMENTO.
- All 04n_ ELENCO SUBALTERNI ANTE AGGIORNAMENTO.
- All 04o_ ELABORATO PLANIMETRICO AGGIORNATO.
- All 04p_ ELENCO SUBALTERNI AGGIORNATO.
- All 04q_ ELABORATO PLANIMETRICO AREA URBANA COSTITUITA, F. 4 P. 929.
- All 04r_ ELENCO SUBALTERNI AREA URBANA COSTITUITA, F. 4 P. 929.
- All 05a_ TIPO DI FRAZIONAMENTO E MAPPALE – DEPOSITO PRESSO IL COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI ATTRAVERSO IL PORTALE TELEMATICO CALABRIA SUE.
- All 05b_ TIPO DI FRAZIONAMENTO E MAPPALE – ATTO DI AGGIORNAMENTO.
- All 05c_ TIPO DI FRAZIONAMENTO E MAPPALE – ATTESTATO DI APPROVAZIONE 06/11/23.
- All 05d_ RICEVUTA DI AVVENUTA DENUNCIA DI VARIAZIONE (DOCFA).
- All 05e_ FRAZIONAMENTO DELLA P.LLA DEL 1996 (ACCESSO AGLI ATTI 08/08/2023).
- All 06a_ CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 21/2001, BENI 1 E 2.
- All 06b_ STRALCIO DEGLI ELABORATI PROGETTUALI ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA.
- All 07a_ PERMESSO DI COSTRUIRE N° 13/2005 PER LA SOPRAELEVAZIONE DEL PIANO 1°.
- All 07b_ STRALCIO DEGLI ELABORATI PROGETTUALI ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE DEL PIANO PRIMO (2° F.T.).
- All 08_ VISURE IPOTECARIE DEI BENI PIGNORATI.
- All 09_ CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI 1, 2, PART. 614, RICADENTI NEL COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI, LOCALITA' FERRITO.
- All 10_ ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) BENE 1, APPARTAMENTO.
- All 11_ NOTA AGENZIA DELLE ENTRATE DI REGGIO CALABRIA SUI BENI PIGNORATI.
- All 12_ TITOLO DI PROPRIETA' DEL DEBITORE ESECUTATO (*Omissis*) PER IL BENE 2 LASTRICO SOLARE (Fonte: Archivio Notarile RC).

Reggio Calabria, 27.11.2023

L'esperto nominato

Dott. Arch. Francesco Polito

