

# TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Francesco Maria Antonio Buggè

\* \* \* \* \*

PROCEDURA ESECUTIVA N. **10/2023** R.G.E.

Promossa da: **PRISMA SPV S.r.l.**

Contro: **Omissis**

\* \* \* \* \*

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

***Versione privacy***

C.T.U. Arch. Domenico SQUILLACI

### ***PREMESSA E QUESITI***

Con provvedimento di giorno 05 giugno 2023, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Maria Antonio Buggè ha notificato al sottoscritto Arch. Domenico Squillaci (regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Reggio Calabria Sezione "A" - Settore "A" al n° 1596 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Reggio Calabria al n° 315), l'incarico di esperto per la stima degli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare **n. 10/2023** del R.G. promossa da **PRISMA SPV S.r.l.** nei confronti di **Omissis**, tramite la proposizione di quesiti di cui all'allegato modello 1.

Il giudice ha disposto, inoltre, che l'esperto:

- 1) compia il giuramento entro due giorni dalla comunicazione e l'accettazione telematica mediante compilazione e sottoscrizione con firma digitale di cui all'allegato modello 2;
- 2) è autorizzato ad accedere a tutta la documentazione concernente gli immobili oggetto di esecuzione, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Catasto, Ufficio Tavolare, Agenzia delle Entrate, dell'amministratore del condominio, etc., e le dichiarazioni necessarie all'elaborazione della perizia di stima;
- 3) è autorizzato a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dei dati personali; a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- 4) depositi, la relazione di stima almeno trenta giorni prima dell'udienza (art. 173 bis comma 3 disp. att. cod. proc. civ.);
- 5) invii nello stesso termine copia del proprio elaborato alle parti, assegnando a tutte le parti un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per l'invio di note di osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica; quindi autorizza le parti al deposito delle note in udienza (art. 173 bis, comma 4 disp. att. cod. proc. civ.);

Conseguito l'incarico, si procede alla disamina degli atti d'ufficio presenti nel fascicolo telematico.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Al fine di rispondere con dovizia ai quesiti posti, sono stati effettuati i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria Ufficio Provinciale Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali) e presso l'ufficio urbanistica del Comune di Villa San Giovanni (RC), quindi, sono state inoltrate le richieste relative alle rispettive competenze.

Come espressamente richiesto nel mandato di nomina, prima di ogni altra attività, il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. depositata dal creditore pignorante ed ha riscontrato la piena regolarità.

Previo avviso tramite raccomandata con prova di consegna e PEC, si convocano le parti presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Villa San Giovanni (RC) Via Micene n. 58, per il giorno 28 giugno 2023 alle ore 16:00 al fine di dare inizio alle operazioni peritali (*vedi allegato 1 - comunicazione inizio operazioni peritali*). Alla presenza del sig. Omissis (debitore esecutato) e del custode giudiziario Avv. Maria Grazia Marra, è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati (*vedi allegato 2 - verbale di sopralluogo*); il C.T.U. ha effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico di un appartamento e di un posto auto collocati rispettivamente, al secondo piano e al piano terra della scala "A" di un maggiore fabbricato in c.a. a cinque elevazioni f.t.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **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

Come già dichiarato il C.T.U., prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. depositata dal creditore ed ha riscontrato la piena regolarità; il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Dalla documentazione allegata agli atti e dalle successive indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si evince che: sugli immobili, a tutto il 28/08/2023, risultano le seguenti formalità (*vedi allegato 3 - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*):

**1) Iscrizione contro del 27/06/2011**

Ipoteca volontaria derivante da 0176 - concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio Federico Maria del 24/06/2011 numero di repertorio 88580/16692

***A Favore:***

- Unicredit S.p.A. con sede a Roma C.F. 00348170101 - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

***Contro:***

- Omissis nato a Fiumara (RC) il Omissis Codice Fiscale OMISSIS - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

***Estremi:*** Registro gen. n. 12758 - Registro part. n. 2428 del 27/06/2011

***Sui seguenti beni:***

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
  - 1) Appartamento sito in Villa San Giovanni (RC) Via Micene snc, identificato al N.C.E.U. al foglio A/3 particella 703 sub 10;
  - 2) Posto auto sito in Villa San Giovanni (RC) Via Micene snc, identificato al N.C.E.U. al foglio A/3 particella 703 sub 61.

## **2) Iscrizione contro del 03/10/2016**

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da 0420 - ruolo e avviso di addebito esecutivo

### **A Favore:**

- Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede a Roma C.F. 13756881002  
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

### **Contro:**

- Omissis nato a Fiumara (RC) il Omissis Codice Fiscale OMISSIS - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Estremi:** Registro gen. n. 15594 - Registro part. n. 1631 del 03/10/2016

### **Sui seguenti beni:**

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
  - 1) Appartamento sito in Villa San Giovanni (RC), identificato al N.C.E.U. al foglio A/3 particella 703 sub 10;
  - 2) Posto auto sito in Villa San Giovanni (RC), identificato al N.C.E.U. al foglio A/3 particella 703 sub 61.

## **3) Iscrizione contro del 22/12/2016**

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da 0420 - ruolo e avviso di addebito esecutivo

### **A Favore:**

- Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede a Roma C.F. 13756881002  
Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

### **Contro:**

- Omissis nato a Fiumara (RC) il Omissis Codice Fiscale OMISSIS - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Estremi:** Registro gen. n. 21389 - Registro part. n. 2263 del 22/12/2016

### **Sui seguenti beni:**

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
  - 1) Appartamento sito in Villa San Giovanni (RC), identificato al N.C.E.U. al foglio A/3 particella 703 sub 10;
  - 2) Posto auto sito in Villa San Giovanni (RC), identificato al N.C.E.U. al foglio A/3 particella 703 sub 61.

#### **4) Trascrizione contro del 06/03/2023**

Atto giudiziario del 01/02/2023 rep. 180 - Verbale di Pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Reggio Calabria

##### **A Favore:**

- PRISMA SPV S.r.l. con sede legale a Roma C.F. 05028250263 - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

##### **Contro:**

- Omissis nato a Fiumara (RC) il Omissis Codice Fiscale OMISSIS - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Estremi:** Registro gen. n. 4190 - Registro part. n. 3152 del 06/03/2023

##### **Sui seguenti beni:**

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
  - 1) Appartamento sito in Villa San Giovanni (RC) Via Micene snc, identificato al N.C.E.U. al foglio A/3 particella 703 sub 10;
  - 2) Posto auto sito in Villa San Giovanni (RC) Via Micene snc, identificato al N.C.E.U. al foglio A/3 particella 703 sub 61.

Come previsto dal mandato di nomina di C.T.U., lo scrivente ha preliminarmente acquisito la necessaria ed opportuna documentazione presso gli uffici competenti, per la corretta identificazione dei beni pignorati e più precisamente (*vedi allegato 4 - visure catastali*):

- Estratto di mappa catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali.

Per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica, lo scrivente ha presentato all'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Villa San Giovanni (*vedi allegato 5 - richiesta CDU e vincoli inibitori*), la domanda per il rilascio giorno 29/06/2023 (protocollo n. 18609 del 29/06/2023) ed ha inviato, inoltre, una PEC di sollecito giorno 24/07/2023 (protocollo n. 20935 del 24/07/2023); sono state fatte anche numerose telefonate senza ricevere alcuna risposta. **Alla data del 30/08/2023, il tecnico preposto non aveva fornito ancora risposta alla richiesta.**

**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.

***Descrizione dell'immobile, confini e dati catastali attuali:***

**Bene 1)** L'immobile in oggetto si trova in Villa San Giovanni (RC) Via Micene 58, all'interno del "Condominio Le Palme".

La zona risulta edificata e dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; i servizi offerti sono molto buoni, tutti poco distanti e facilmente raggiungibili anche a piedi. Sono infatti presenti: diverse attività commerciali, alimentari, scuole pubbliche, chiese, distributore di carburante, tabacchi.

L'immobile si trova a:

- 1,0 Km dalla stazione ferroviaria di Villa San Giovanni (RC);
- 0,6 Km dal porto per gli imbarchi per Messina con i traghetti;
- 20,5 Km dall'aeroporto dello stretto di Reggio Calabria;
- 2,5 Km dallo svincolo autostrade più vicino (Villa San Giovanni);
- 1,2 Km dal centro commerciale "Perla dello Stretto" di Villa San Giovanni.



Ortofoto dell'area con indicazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto ed il suo contesto

Si tratta di un appartamento di superficie calpestabile di circa mq 130,00 posto al secondo piano terra dell'edificio "A" di un complesso edilizio denominato "Condominio Le Palme"; il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato, solai latero - cementizi, tamponature e tramezzature in muratura di mattoni forati.

Esternamente i prospetti si presentano completamente rifiniti e in buono stato conservativo, con la mano di finitura eseguita con intonaco premiscelato colorato; lo stato di conservazione del fabbricato in cui ricade il compendio pignorato, nel suo insieme, può dunque ritenersi buono.

L'ingresso al condominio, garantito attraverso due cancelli in ferro (uno pedonale e uno carraio), è costituito da una corte delimitata interamente da muretti in calcestruzzo sormontati in parte da paletti e rete zincata, in parte da pannelli modulari prefabbricati in cemento. L'accesso al fabbricato della scala "A" è garantito da un portone in alluminio e vetro; l'ingresso ha il pavimento in mattonelle di ceramica, i gradini e i battiscopa del vano scala sono rivestiti in lastre di granito. È presente l'ascensore.

L'appartamento è composto da: ingresso, una cucina, un soggiorno, tre

camere, due bagni ed un locale lavanderia; tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno più grande e del locale lavanderia, sono adeguatamente areati ed illuminati naturalmente (*vedi allegato 6 - pianta planimetrica*).

Il pavimento dei vani è in piastrelle di ceramica di dimensioni cm 33 × 33, quello del bagno piccolo è di dimensioni cm 30 × 20; anche il rivestimento della cucina (dimensioni cm 20 × 25 × 200 h.), del bagno grande (dimensioni cm 30 × 25 × 205 h.) e del bagno piccolo (dimensioni cm 20 × 30 × 200 h.) sono in piastrelle di ceramica.

L'altezza netta interna è di 2,80 metri; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il bagno grande è dotato di: lavabo, sanitari (wc e bidet) cabina doccia e vasca; quello più piccolo di lavabo, sanitari (wc e bidet) e box doccia.

I balconi hanno il pavimento in piastrelle di ceramica di dimensioni cm 20 × 20 e i parapetti in muratura con copri muro, in cui sono interposte piccole ringhiere in alluminio.

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in alluminio di colore bianco, completi di tapparelle avvolgibili in legno; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato.

Sono presenti i seguenti impianti: idrico - sanitario, elettrico, riscaldamento, fognario, telefonico e citofonico, collocati sottotraccia.

L'impianto elettrico non è conforme alle normative vigenti.

Il bene, all'interno, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione (*vedi allegato 7 - documentazione fotografica*).

L'immobile è così censito (*vedi allegato 4 - visure catastali*)

Comune	Sez. Urb	Fg	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita	
Villa San Giovanni	A	3	703	10		A/2	1	6,5 vani	Totale 133 mq	€ 335,70	
<b>Indirizzo</b>	Via Micene n. 58 - Edificio A piano 2										
<b>Intestati</b>											
Omissis nato a Fiumara (RC) il Omissis					CODICE FISCALE OMISSIS			Proprietà per 1/1			

Catastalmente confina nell'insieme con vano scala e con spazi condominiale per più lati, proprietà Omissis salvo altri.

Di seguito si riassumono le superfici calpestabili rilevate:

<b>Piano</b>	<b>Destinazione/Vano</b>	<b>Superficie (mq)</b>
Secondo	Ingresso/disimpegno	9,13
	Soggiorno	22,68
	Cucina	14,95
	Lavanderia	3,24
	Bagno	7,18
	Disimpegno	8,96
	Camera	15,36
	Bagno	4,78
	Camera	11,53
	Camera	8,12
	Balcone	20,51
	Balcone	4,42

L'immobile non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica; pertanto, il sottoscritto, come da incarico conferitogli, ha provveduto alla sua redazione e successiva trasmissione al sistema informativo (APE Calabria) della Regione Calabria. La classe energetica dell'immobile risulta pari a **G** (*vedi allegato 8 - attestato di prestazione energetica*).

**Bene 2)** L'immobile in oggetto si trova in Villa San Giovanni (RC) Via Micene 58, all'interno del "Condominio Le Palme".

La zona risulta edificata e dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; i servizi offerti sono molto buoni, tutti poco distanti e facilmente raggiungibili anche a piedi. Sono infatti presenti: diverse attività commerciali, alimentari, scuole pubbliche, chiese, distributore di carburante, tabacchi.

L'immobile si trova a:

- 1,0 Km dalla stazione ferroviaria di Villa San Giovanni (RC);
- 0,6 Km dal porto per gli imbarchi per Messina con i traghetti;
- 20,5 Km dall'aeroporto dello stretto di Reggio Calabria;
- 2,5 Km dallo svincolo autostrade più vicino (Villa San Giovanni);
- 1,2 Km dal centro commerciale "Perla dello Stretto" di Villa San Giovanni.



Ortofoto dell'area con indicazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto ed il suo contesto

Si tratta di posto auto coperto di superficie di mq 15,00, posto nel cortile dell'edificio "A" di un complesso edilizio denominato "Condominio Le Palme" (vedi allegato 7 - documentazione fotografica).

L'ingresso al condominio, garantito attraverso due cancelli in ferro (uno pedonale e uno carraio), è costituito da una corte delimitata interamente da muretti in calcestruzzo sormontati parte da paletti e rete zincata, parte da pannelli modulari prefabbricati in cemento.

L'immobile è così censito (vedi allegato 4 - visure catastali)

Comune	Sez. Urb	Fg	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita	
Villa San Giovanni	A	3	703	61		C/6	4	15 mq	15 mq	€ 37,18	
<b>Indirizzo</b>	Via Micene n. 58 - Lotto A piano terra										
<b>Intestati</b>											
Omissis nato a Fiumara (RC) il Omissis					CODICE FISCALE OMISSIS			Proprietà per 1/1			

Catastalmente confina nell'insieme con vano scala e con spazi condominiale per più lati, proprietà Omissis, proprietà Omissis salvo altri.

### 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.

L'atto di pignoramento trascritto il 06/03/2023 (*vedi allegato 3 - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*), identificava i seguenti immobili:

**di proprietà per la quota 1/1 del debitore Omissis (C.F. OMISSIS) nato a Fiumara (RC) il Omissis**

- Appartamento per civile abitazione posto al secondo piano dell'edificio A di un complesso edilizio, sito in Villa San Giovanni (RC) Via Micene snc, identificato al N.C.E.U. al **foglio A/3 particella 703 sub 10**;
- Garage posto al piano terra dell'edificio A di un complesso edilizio, sito in Villa San Giovanni (RC) Via Micene snc, identificato al N.C.E.U. al **foglio A/3 particella 703 sub 61**.

Dal sopralluogo effettuato si precisa che si tratta di un posto auto coperto e non di un garage; per il resto, si è accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

### 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

Dal confronto della planimetria catastale dell'appartamento censito con il sub 10 (*vedi allegato 4 - visure catastali*), e la rappresentazione grafica attuale dell'immobile (*vedi allegato 6 - pianta planimetrica*), è emersa soltanto la presenza di una parete che divide in due parti il disimpegno/corridoio; tale variazione non comporta una modifica al numero dei vani né alla rendita catastale dell'immobile, pertanto, non è necessario procedere all'aggiornamento catastale del predetto immobile.

## QUESITO N. 5

**Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica, lo scrivente ha presentato all'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Villa San Giovanni (*vedi allegato 5 - richiesta CDU e vincoli inibitori*), la domanda per il rilascio giorno 29/06/2023 (protocollo n. 18609 del 29/06/2023) ed ha inviato, inoltre, una PEC di sollecito giorno 24/07/2023 (protocollo n. 20935 del 24/07/2023); sono state fatte anche numerose telefonate senza ricevere alcuna risposta. **Alla data del 30/08/2023, il tecnico preposto non aveva fornito ancora risposta alla richiesta.**

## 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 e accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultano 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, comma 6 legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero**

dall'art. 46, comma 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

### **Conformità urbanistica**

In riferimento alla conformità urbanistica degli immobili, oggetto della presente perizia e alle autorizzazioni o concessioni amministrative, lo scrivente ha presentato un'istanza di accesso agli atti, all'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Villa San Giovanni (RC), relativamente alla documentazione tecnica urbanistica del fabbricato (*vedi allegato 9 - richiesta accesso ai documenti*).

L'addetto per l'accesso agli atti e copie conformi dell'ufficio tecnico del Comune di Villa San Giovanni (RC), in riferimento alla pratica edilizia richiesta, relativa alla concessione edilizia 18/96 rilasciata il 05/03/1996, comunica al C.T.U. quanto segue: "...è presumibile che stante i trasferimenti effettuati nel tempo dell'archivio tecnico urbanistico, sia stata messa fuori posto ed al momento non risulta reperibile..." (*vedi allegato 10 - documentazione tecnica urbanistica Comune di Villa San Giovanni*).

In riferimento alla pratica edilizia richiesta, relativa alla Variante 70/98 del 10/11/1998, la suddetta dipendente dell'ufficio tecnico del Comune di Villa San Giovanni (RC), dopo aver fatto le opportune verifiche, ha autorizzato il C.T.U. a prendere visione dei fascicoli reperiti relativi alla predetta pratica edilizia richiesta, quindi è stato autorizzato ad effettuare copia di alcuni documenti tecnici e/o disegni, di seguito elencati (*vedi allegato 10 - documentazione tecnica urbanistica Comune di Villa San Giovanni*):

- 1) Variante alla Concessione Edilizia n° 70/98 del 10/11/1998;
- 2) Elaborati architettonici del 2° piano;
- 3) Comunicazione fine lavori del 03/02/1999;
- 4) Attestazione Servizio Tecnico di Reggio Calabria - Servizio Edilizia Asismica (ex Genio Civile) del 28/05/1999;
- 5) Certificato di abitabilità del 19/04/2000.

Alla luce di quanto documentato ed esposto sopra, il C.T.U. ritiene che, allo stato attuale, le unità immobiliari, oggetto di perizia, sono conformi alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative rilasciate per la realizzazione dell'intero complesso edilizio. E' presente il certificato di abitabilità.

Occorre chiarire che: quanto sopra esposto dal sottoscritto C.T.U. si basa esclusivamente sull'analisi della documentazione dei fascicoli edilizi reperiti e fatti visionare dal dipendente incaricato di accesso agli atti e copie conformi dell'ufficio tecnico del Comune di Villa San Giovanni (RC). Pertanto, considerato il fatto che l'altra pratica edilizia richiesta dal sottoscritto (quella relativa alla concessione edilizia 18/96 rilasciata il 05/03/1996) non è reperibile e consultabile, il C.T.U. ribadisce di non essere responsabile qualora sorgessero anomalie o vizi da ulteriori documenti e/o autorizzazioni edilizie, rilasciate agli immobili oggetto di perizia, su documentazione non fornita e non fatta visionare al sottoscritto.

#### **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**

Nel caso in esame, oggetto della procedura esecutiva immobiliare **n. 10/2023** del R.G.E., i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

#### **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**

Al fine di ottenere le informazioni riguardanti: le spese condominiali fisse di gestione e di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ed eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, è stata rilasciata, dall'amministratore pro-tempore del "Condominio Residence Le

Palme” Omissis, la documentazione richiesta (*vedi allegato 11 - documentazione Condominio Le Palme*):

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione condominiale e di manutenzione ammontano a € 443,61 (da preventivo 2023 approvato);
- b) le spese condominiali non pagate al 31/12/2022, ammontano a € 2.603,36.

#### **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**

Esaminato lo stato dei luoghi attuali, la conformazione planimetrica e funzionale degli immobili, si propone di seguito la formazione di **1 lotto** per la vendita:

#### **Lotto 1)**

- 1)** Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al secondo piano dell'edificio A di un complesso edilizio, sito in Villa San Giovanni (RC) Via Micene 58, identificato al N.C.E.U. al foglio A/3 particella 703 sub 10;
- 2)** Piena proprietà di un posto auto coperto posto al piano terra dell'edificio A di un complesso edilizio, sito in Villa San Giovanni (RC) Via Micene 58, identificato al N.C.E.U. al foglio A/3 particella 703 sub 61.

#### **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**

Nel caso in esame, oggetto della procedura esecutiva immobiliare **n. 10/2023** del R.G.E., i beni sono stati pignorati per intero.

#### **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**

Come si evince dalla documentazione fotografica (*vedi allegato 7 - documentazione fotografica*) e per come confermato dal Sig. Omissis in sede di sopralluogo (*vedi allegato 2 - verbale di sopralluogo*), i beni oggetto di pignoramento sono occupati e abitati dallo stesso sig. Omissis.

Il titolo legittimante del possesso dei beni in oggetto (in capo al debitore esecutato Omissis), è l'atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Federico di Reggio Calabria (RC) del 24/06/2011 rep. n. 88579 (*vedi allegato 12 - proprietà e provenienza del bene*): il predetto atto di compravendita, riporta data anteriore rispetto a quello della trascrizione del pignoramento.

#### **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**

Nel caso in esame, oggetto della procedura esecutiva immobiliare **n. 10/2023** del R.G.E., gli immobili pignorati non rientrano nella casistica contemplata dal

presente quesito.

### 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**

Per quanto riguarda la presenza di vincoli inibitori, lo scrivente ha presentato all'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Villa San Giovanni (*vedi allegato 5 - richiesta CDU e vincoli inibitori*), la domanda per il rilascio del certificato giorno 29/06/2023 (protocollo n. 18609 del 29/06/2023) ed ha inviato, inoltre, una PEC di sollecito giorno 24/07/2023 (protocollo n. 20935 del 24/07/2023); sono state fatte anche numerose telefonate senza ricevere alcuna risposta. **Alla data del 30/08/2023, il tecnico preposto non aveva fornito ancora risposta alla richiesta.**

### 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**

**Descrizione dei criteri di stima utilizzati:**

Per la valutazione commerciale degli immobili si ritiene opportuno effettuare la stima utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, attraverso il confronto con beni simili e vicini, oggetto di recente compravendita in regime di libere contrattazioni, tenendo conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

La stima dell'immobile valuta tutte le caratteristiche che determinano il più probabile prezzo di vendita del bene, conseguibile in una normale contrattazione di compravendita, quali: ubicazione, viabilità, destinazione, esposizione, consistenza, caratteristiche costruttive, epoca di costruzione, finiture e loro stato di conservazione, nonché lo stato di degrado per vetustà.

La superficie, considerata ai fini dell'applicazione di tale metodo di stima, è la superficie commerciale: la somma della superficie lorda dell'unità immobiliare e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo; intendendo per superficie lorda la superficie coperta dell'immobile (misurata al lordo dei muri perimetrali ed al 50% di quelli di confine con altre unità immobiliari) e per superfici accessorie omogeneizzate, la superficie dei balconi secondo il D.P.R. 138/98, qui di seguito riportata:

	Mq superf. lorda	%	<b>Mq superf. comm.</b>
Piano secondo	123	100	<b>123</b>
Balcone	5	30	<b>1,5</b>
Balcone	23	30	<b>6,9</b>
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>131,00</b> (arrotondato)

La consistenza degli immobili, è stata desunta da rilievi metrici effettuati dal C.T.U.

Sono state effettuate indagini in loco e ricerche di annunci immobiliari di immobili in vendita, al fine di accertare i valori del mercato immobiliare in riferimento alla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, comparando i prezzi delle compravendite di immobili simili.

Pertanto, dall'indagine di mercato eseguita tramite fonti dirette, si è rilevato un valore di mercato oscillante tra 700,00 €/mq e 950,00 €/mq per immobili simili a quello in oggetto ad uso appartamento per civile abitazione.

Inoltre è necessario aggiungere che: in relazione ai fabbricati il confronto dei valori unitari è sempre un metodo adottato in maniera parziale, anche perché è quasi impossibile trovare due alloggi o immobili con le medesime caratteristiche.

Per rendere obiettivo e controllabile il valore, che è emerso da tali indagini, esso è stato confrontato con i valori pubblicati nella "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" per la città di Villa San Giovanni (RC), aggiornate al secondo semestre, anno 2022.

I valori riportati sulle tabelle O.M.I. per la zona semicentrale/Sez. A, danno i seguenti valore di mercato (*vedi allegato 13 - tabella quotazioni O.M.I.*):

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori locazioni €/mq × mese		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	Normale	620,00	870,00	L	2,5	3,6	L

Le quotazioni della "Banca Dati del Borsino Immobiliare" per la Città di Villa San Giovanni (RC) (*vedi allegato 14 - tabella quotazioni Borsino Immobiliare*), riportano un valore di mercato da un minimo di **€ 727,00/mq** ad un massimo di **€ 983,00/mq**.

Nella fattispecie, alla luce di tutti i fattori sopra elencati, per l'appartamento oggetto del presente elaborato peritale, si stima un congruo valore medio unitario di **€ 900,00/mq**; per il posto auto coperto, **€ 300,00/mq**.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento, al valore medio così ottenuto è stato applicato un coefficiente correttivo, che tenga conto: dell'età, qualità e stato di manutenzione attuale dell'immobile oggetto di stima.

Alla luce di quanto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore commerciale dei beni sia:

### **Bene 1)**

APPARTAMENTO distinto al foglio A/3 particella 703 sub 10

Superficie commerciale **131,00 mq**

Valore medio commerciale **900,00/mq**

Calcolo coefficiente correttivo K

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche di merito:

- per età, qualità e stato di manutenzione: coefficiente **1,00** (lo stato dell'appartamento è buono);
- per edifici con ascensore: coefficiente **0,96** (appartamento posto al secondo piano);
- per la posizione ed esposizione: coefficiente **1,00** (appartamento sito in zona semicentrale di Villa San Giovanni);
- per caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento luminosità): coefficiente **1,00** - buono;

Dai suddetti coefficienti, si ottiene il coefficiente di deprezzamento (K) totale:

$$K = 1,00 \times 0,96 \times 1,00 \times 1,00 = 0,96$$

$$\text{Valore di mercato} = (131,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} \times 0,96) = \text{€ } 113.184,00$$

Adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima

Il valore commerciale sopra ricavato non è quello effettivo, in ragione degli oneri economici che ne derivano dal dover regolarizzare le criticità rilevate riportate di seguito:

- Oneri dovuti alle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pari a **€ 2.603,36**.

Pertanto il più probabile valore commerciale del bene pignorato è pari a:

$$€ 113.184,00 - € 2.603,36 = \text{€ } 110.580,64 \text{ in cifra tonda portati a } \text{€ } 111.000,00$$

**Bene 2)**

POSTO AUTO COPERTO distinto al foglio A/3 particella 703 sub 61

Superficie commerciale **15,00 mq**

Valore medio commerciale **300,00 €/mq**

$$\text{Valore di mercato} = (15,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 4.500,00$$

Nel consegnare la presente relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami.

Sicuro di aver espletato con coscienza il mandato conferitomi, resto a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

La presente relazione è trasmessa telematicamente, corredata dagli allegati, al Tribunale di Reggio Calabria.

Ulteriori tre copie sono state inviate rispettivamente: al legale del creditore procedente (Avv. Alessandra Villecco) e al custode giudiziario (Avv. Maria Grazia Marra) tramite PEC, al debitore esecutato sig. Omissis tramite raccomandata A.R.

Motta San Giovanni, li 31/08/2023

**IL C.T.U.**

***Arch. Domenico SQUILLACI***