

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Stefano Cantone

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. **92/2024** R.G.E.

Promossa da: **Omissis**

Contro: **Omissis**

* * * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Versione privacy

C.T.U. Arch. Domenico SQUILLACI



PREMESSA E QUESITI

Con ordinanza dei giorni 08 dicembre 2024 e 06 gennaio 2025, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Cantone 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. 92/2024** del R.G. promossa da **Omissis** 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), l'Archivio Notarile di Palmi (RC) e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bagnara Calabria (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 l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Bagnara Calabria (RC) censito al N.C.E.U. al foglio 9 part. 424 sub 1, per il giorno 30 Gennaio 2025 alle ore 15:00 al fine di dare inizio alle operazioni peritali.

Nei giorni seguenti alla suddetta comunicazione, il custode giudiziario Avv. Pasquale Zito, ha ricevuto una telefonata da parte della sig.ra Omissis, la quale gli comunicava l'impossibilità, per motivi personali, ad essere presente al sopralluogo di giorno 30 Gennaio 2025; per tale motivo, l'inizio delle operazioni peritali, è stato anticipato ed espletato giorno 27 Gennaio 2025 alle ore 15:30 (*vedi allegato 1 - verbale di sopralluogo*).

Alla presenza della sig.ra Omissis (debitore esecutato) assistita dal suo legale Avv. Omissis e del custode giudiziario Avv. Pasquale Zito, il C.T.U. ha effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico di un'unità immobiliare a destinazione residenziale a due elevazioni f.t.

A causa della complessità delle operazioni riguardanti: la conformità dell'immobile oggetto della presente perizia, alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative urbanistiche rilasciate, il C.T.U. ha richiesto, in data 12/02/2025, una proroga di giorni 40 per il deposito della relazione peritale, che gli è stata concessa, giorno 16/02/2025, dal G.E. Dott. Stefano Cantone.



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.

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 quanto segue: sull'immobile, a tutto il 27/02/2025, risultano le seguenti formalità (*vedi allegato 2 - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*):

1) Iscrizione contro del 01/03/2024

Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria derivante da 0668 - concessione a garanzia di mutuo, a rogito del Notaio Costa Concetta Maria del 31/03/2004 numero di repertorio 29969

A Favore:

- Omissis con sede a Roma C.F. Omissis - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1



Contro:

- Omissis nata a Bagnara Calabria (RC) il OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Omissis nata a Seminara (RC) il OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS - in qualità di debitore non datore.
- Omissis nato a Messina (ME) il OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS - in qualità di debitore non datore.

Estremi: Registro gen. n. 3993 - Registro part. n. 275 del 01/03/2024

Sui seguenti beni:

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 - 1) Abitazione sita in Bagnara Calabria (RC) Via Sorrento n. 9, identificata al N.C.E.U. al foglio 9 part. 424 sub 1

2) Trascrizione contro del 29/06/2010

Atto giudiziario del 20/05/2010 rep. 1709/2010 - Verbale di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Reggio Calabria

A Favore:

- Omissis con sede a Roma C.F. Omissis - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

- Omissis nata a Bagnara Calabria (RC) il OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Estremi: Registro gen. n. 13146 - Registro part. n. 8948 del 29/06/2010

Sui seguenti beni:

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 - 1) Abitazione sita in Bagnara Calabria (RC) Via Sorrento n. 6, identificata al N.C.E.U. al foglio 9 part. 424

3) Trascrizione contro del 03/01/2017

Atto giudiziario del 25/11/2016 rep. 3134 - Verbale di Pignoramento immobili emesso da U.N.E.P. Tribunale di Reggio Calabria

A Favore:

- Omissis con sede a Conegliano (TV) C.F. Omissis - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1



Contro:

- Omissis nata a Bagnara Calabria (RC) il OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS
- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Estremi: Registro gen. n. 136 - Registro part. n. 122 del 03/01/2017

Sui seguenti beni:

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 - 1) Abitazione sita in Bagnara Calabria (RC) Via Sorrento n. 6, identificata al N.C.E.U. al foglio 9 part. 424

4) Trascrizione contro del 05/11/2024

Atto giudiziario del 23/10/2024 rep. 2688 - Verbale di Pignoramento immobili emesso da Uff. Giud. Corte di Appello di Reggio Calabria

A Favore:

- Omissis con sede a Conegliano (TV) C.F. Omissis - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

- Omissis nata a Bagnara Calabria (RC) il OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS
- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Estremi: Registro gen. n. 19303 - Registro part. n. 16095 del 05/11/2024

Sui seguenti beni:

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 - 1) Abitazione sita in Bagnara Calabria (RC), identificata al N.C.E.U. al foglio 9 part. 424 sub 1;
 - 2) Ente urbano sito in Bagnara Calabria (RC), identificato al N.C.T. al foglio 9 part. 424

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 3 - visure catastali*):

- Estratto di mappa catastale;
- Visura storica catastale;
- Planimetria catastale.



E' stato inoltre acquisito, per la particella in cui è collocato l'immobile oggetto di pignoramento, il relativo certificato di destinazione urbanistica del terreno (*vedi allegato 4 - certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori*).

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 Bagnara Calabria (RC) località Pellegrina Via Sorrento n. 9.

La località Pellegrina, frazione di circa 1.000 abitanti del Comune di Bagnara Calabria (RC), risulta edificata e dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; i servizi offerti sono buoni, con la presenza di diverse attività commerciali.

L'immobile si trova a:

- 4,1 Km dallo svincolo autostradale uscita Bagnara Calabria (RC);
- 6,1 Km dal centro del Comune di Bagnara Calabria (RC);
- 31,0 Km dal porto di Villa San Giovanni;
- 41,0 Km dal centro del Comune di Reggio Calabria (RC);



- 45,5 Km dall'aeroporto dello stretto di Reggio Calabria.



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

Si tratta di un'abitazione di tipo unifamiliare di superficie calpestabile di circa mq 73,00 a due piani f.t.; il fabbricato ha una struttura portante in muratura ordinaria, solai latero - cementizi, tamponature e tramezzature in muratura di mattoni forati.

Esternamente i prospetti si presentano solo intonacati e in uno scadente stato conservativo; sono presenti porzioni di distacco e rigonfiamento dell'intonaco.

Il vano di accesso all'unità immobiliare, attualmente è sprovvisto di portone; anche un vano finestra al piano terra e un vano porta al piano primo sono sprovvisti di serramenti: nel suo insieme lo stato di conservazione dell'intero fabbricato può, dunque, ritenersi scadente.

L'immobile è composto da una cucina/soggiorno e un ripostiglio al piano terra; da due camere e un bagno al piano primo; tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono adeguatamente areati ed illuminati naturalmente. Di pertinenza dell'unità immobiliare vi è un cortile di superficie calpestabile di circa mq 20,00 posto al piano primo (*vedi allegato 5 - pianta planimetrica*).

Il pavimento dei vani al piano terra è in mattonelle di cotto; il rivestimento



della cucina è in mattonelle di ceramica. Il pavimento dei vani al piano primo e il rivestimento del bagno, sono in mattonelle di ceramica.

Il collegamento verticale dei due piani, è assicurato da una scala interna con le pedate e alzate in lastre di marmo.

Il bagno è dotato di sanitari (wc e bidet) e doccia; attualmente manca il lavabo.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; l'altezza netta interna è di 3,00 metri.

Il balcone ha il pavimento in marmo e la ringhiera in ferro.

All'interno dell'abitazione, non ci sono le porte interne (è presente solamente il telaio) ad eccezione di quella del vano bagno.

Sono presenti i seguenti impianti: idrico - sanitario, e fognario, collocati sottotraccia. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, sono presenti solamente i tubi corrugati (collocati sottotraccia) e le cassette di derivazione incassate nel muro; non è conforme alle normative vigenti.

L'abitazione non è dotata di impianto di riscaldamento.

Il bene risulta in totale stato di abbandono, e, all'interno si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione; parte delle pareti e dei soffitti si presentano ammalorati con distacco dell'intonaco e con la presenza di macchie di umidità. Il bagno è da rifare completamente (*vedi allegato 6 - documentazione fotografica*).

L'immobile è così censito (*vedi allegato 3 - visure catastali*)

| Comune | Sez. Urb | Fg | P.Illa | Sub | Zona Cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catast. | Rendita |
|--|----------|--------------------------------|--------|-----|---------------------------|------|--------|-------------------|--------------|----------|
| Bagnara Calabria | | 9 | 424 | 1 | | A/3 | 2 | 4 vani | Totale 99 mq | € 165,27 |
| Indirizzo | | Via Sorrento n. 9 piano S1 - T | | | | | | | | |
| Intestati | | | | | | | | | | |
| Omissis nata a Bagnara Calabria (RC) il OMISSIS | | | | | CODICE FISCALE OMISSIS | | | Proprietà per 1/1 | | |

Catastalmente confina a Nord con proprietà Omissis, a Est con proprietà Omissis, a Sud con proprietà Omissis e ad Ovest con la Via Sorrento salvo altri.

Di seguito si riassumono le superfici calpestabili rilevate:

| Piano | Destinazione/Vano | Superficie (mq) |
|-------|-------------------|-----------------|
| Terra | Cucina/Soggiorno | 26,60 |
| | Ripostiglio | 3,00 |
| Primo | Camera | 17,30 |



| | | |
|--|-----------|-------|
| | Camera | 9,30 |
| | Corridoio | 11,00 |
| | Bagno | 4,80 |
| | Cortile | 20,00 |

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 7 - attestato di prestazione energetica*).

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 05/11/2024, identifica i seguenti immobili:

di proprietà per la quota 1/1 di Omissis nata a Bagnara Calabria (RC) il OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS

- Abitazione di tipo economico sita in Bagnara Calabria (RC), identificata al N.C.E.U. al **foglio 9 part.lla 424 sub 1**;
- Ente urbano sito in Bagnara Calabria (RC), identificato al N.C.T. al **foglio 9 part.lla 424**.



Occorre precisare, che dalle visure catastali attuali (*vedi allegato 3 - visure catastali*), l'immobile censito al N.C.T. al foglio 9 particella 424 è passato al catasto fabbricati con la procedura catastale "Tipo Mappale" del 31/01/2018 (Pratica n. RC0013137); successivamente, con la procedura catastale "Docfa - variazione in soppressione" del 07/02/2018 (pratica n. RC0017192), è stato soppresso con la costituzione dell'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 9 particella 424 sub 1.

Pertanto, l'ente urbano censito al N.C.T. al foglio 9 particella 424, non è altro che il terreno sul quale ricade il fabbricato censito al N.C.E.U. al **foglio 9 particella 424 sub 1**.

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

L'immobile oggetto di pignoramento, è censito correttamente al catasto fabbricati (*vedi allegato 3 - visure catastali*).

QUESITO N. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Secondo il P.R.G. del Comune di Bagnara Calabria (*vedi allegato 4 - certificato P.R.G. e vincoli inibitori*), il suolo, sul quale è edificato il fabbricato censito al foglio 9 particella 424, ricade all'interno della **Z.T.O. di tipo B4 - "edificato con carattere prevalente residenziale di tipo normale e con attrezzature commerciali ed artigiane minime con esigenze di riqualificazione urbanistica e restauro urbano"** e non è soggetto a vincoli tutori e inibitori.



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 dell'immobile, oggetto della presente perizia, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, lo scrivente ha presentato, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bagnara Calabria (RC), un'istanza di accesso agli atti relativamente alla documentazione tecnica urbanistica del fabbricato (*vedi allegato 8 - richiesta accesso ai documenti*).

Occorre precisare che: nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Concetta Maria Costa di Palmi (RC) del 31/03/2004 rep. n. 29968 (*vedi allegato 9 - proprietà e provenienza del bene*), è stato dichiarato che la costruzione dell'immobile oggetto di compravendita (acquistato dal debitore Omissis) "*è stata iniziata ed ultimata in data anteriore al 1° settembre 1967 e non sono stati notificati provvedimenti sanzionatori, che allo stesso, dopo l'ultimazione, non sono state apportate modifiche, aggiunte o mutamenti di destinazione per i quali necessitano provvedimenti autorizzativi*".

Pertanto, il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Bagnara Calabria (RC), dopo aver fatto le opportune verifiche, comunicava al C.T.U. (*vedi allegato 10 - comunicazione ufficio tecnico Comune di Bagnara Calabria*), che: in capo alla Ditta Omissis, non è stata rinvenuta alcuna pratica riguardante l'immobile oggetto di procedura.



Occorre precisare che la legge urbanistica (art. 31 della Legge n. 1150 del 17/08/1942, entrata in vigore il 31/10/1942) prevedeva l'obbligo di premunirsi del titolo edilizio per la costruzione degli immobili all'interno del centro abitato; viceversa non era necessario per gli immobili costruiti all'esterno del centro abitato. Solo con l'art. 10 della Legge 765/1967 (che ha sostituito il suddetto art. 31 a decorrere dal 01/09/1967) tale limitazione è stata soppressa e l'obbligo del rilascio della licenza edilizia è stato esteso a tutto il territorio comunale, perfino alle zone fuori del centro abitato.

Alla luce di quanto documentato ed esposto sopra, visto l'esito negativo delle ricerche effettuate presso i pubblici uffici, si può affermare che l'immobile oggetto di pignoramento, come meglio descritto nella dichiarazione dell'atto di compravendita, è stato costruito e ultimato in data anteriore al 01/09/1967, pertanto è commerciabile e risulta conforme alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Allo stato attuale, l'abitazione oggetto di perizia, non ha il certificato di agibilità.

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. 92/2024** del R.G.E., il bene non è gravato 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



Non sono presenti spese condominiali; l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è un'abitazione di tipo unifamiliare.

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

Il bene oggetto di pignoramento, è un'abitazione di tipo unifamiliare, pertanto, si propone di seguito la formazione di **1 lotto** per la vendita:

Lotto 1)

1) Piena proprietà di un'abitazione di tipo unifamiliare sita in Bagnara Calabria (RC) Via Sorrento n. 9, identificata al N.C.E.U. al foglio 9 part.lla 424 sub 1

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. 92/2024** del R.G.E., il bene è stato pignorato 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

In seguito alle indagini condotte e come si evince dalla documentazione fotografica (*vedi allegato 6 - documentazione fotografica*), l'immobile oggetto di pignoramento, identificato al N.C.E.U. di Bagnara Calabria (RC) al foglio 9 particella 424 sub 1 (**Bene 1**), non è abitato e occupato da nessuno; si trova in stato totale di abbandono.

Il titolo legittimante il possesso del suddetto bene (in capo al debitore esecutato Omissis), è l'atto di compravendita a rogito del Notaio Concetta Maria Costa di Palmi (RC) del 31/03/2004 rep. n. 29968 (*vedi allegato 9 - 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. 92/2024** del R.G.E., l'immobile pignorato non rientra 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

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, non risulta gravato dall'esistenza di formalità, di vincoli storici, artistici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, di oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici (*vedi allegato 4 - certificato P.R.G. e vincoli inibitori*).

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 dell'immobile 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 del balcone e del cortile secondo il D.P.R. 138/98, qui di seguito riportata:

| Abitazione di tipo unif. | Mq sup. lorda | % | Mq sup. comm. |
|--------------------------------------|---------------|-----|----------------------------|
| Piano terra | 40 | 100 | 40 |
| Piano primo | 52 | 100 | 52 |
| Balcone | 1,26 | 30 | 0,37 |
| Cortile | 20 | 10 | 2 |
| Superficie commerciale totale | | | 94,00 (arrotondato) |

La consistenza dell'immobile, 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 450,00 €/mq e 600,00 €/mq per immobili simili a quello in oggetto ad uso 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 Bagnara Calabria (RC) frazione Pellegrina, aggiornate al primo semestre, anno 2024.

I valori riportati sulle tabelle O.M.I. per la frazione Pellegrina, danno i seguenti valori di mercato (*vedi allegato 11 - 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 | 540,00 | 790,00 | L | 1,8 | 2,5 | L |
| Abitazioni economiche | Normale | 510,00 | 730,00 | L | 1,6 | 2,3 | L |

Le quotazioni della “Banca Dati del Borsino Immobiliare” per la Città di Bagnara Calabria (RC) frazione Pellegrina, danno i seguenti valori di mercato (*vedi allegato 12 - tabella quotazioni Borsino Immobiliare*):

| Tipologia | Valore mercato €/mq | | |
|----------------------------|---------------------|--------|----------|
| | Min. | Med. | Max. |
| Abitazioni di 1° Fascia | 625,00 | 818,00 | 1.011,00 |
| Abitazioni di fascia media | 484,00 | 636,00 | 787,00 |
| Abitazioni di 2° Fascia | 458,00 | 554,00 | 651,00 |

Nella fattispecie, alla luce di tutti i fattori sopra elencati per l’immobile oggetto di stima del presente elaborato peritale, considerato anche lo stato di abbandono e le condizioni scadenti di manutenzione e conservazione in cui versa, si stima un congruo valore medio unitario di **€ 400,00/mq**.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, verrà applicata anche la correzione della stima, con la riduzione del valore di mercato praticata, per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per come di seguito riportato.

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

Bene 1)

ABITAZIONE di tipo unifamiliare distinta al foglio 9 particella 424 sub 1

Superficie commerciale **94,00 mq**

Valore medio commerciale **400,00/mq**

Valore di mercato = (94,00 mq × 400,00 €/mq) = **€ 37.600,00**



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:

- Una detrazione del 10% (pari a **€ 3.760,00**) sul predetto valore determinato per l'assenza della garanzia per vizi.

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

€ 37.600,00 - € 3.760,00 = **€ 33.840,00** in cifra tonda portati a **€ 34.000,00**

QUESITO N. 15

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

- in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
- in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

In seguito al sopralluogo effettuato (*vedi allegato 1 - verbale di sopralluogo*) e come si evince dalla documentazione fotografica (*vedi allegato 6 - documentazione fotografica*), l'immobile oggetto di pignoramento, identificato al



N.C.E.U. di Bagnara Calabria (RC) al foglio 9 particella 424 sub 1 (**Bene 1**), non è abitato da nessuno e si trova in stato totale di abbandono.

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 (Omissis) e al custode giudiziario (Avv. Pasquale Zito) tramite PEC, al debitore esecutato Omissis tramite raccomandata A.R.

Motta San Giovanni, li 10/03/2025

IL C.T.U.

Arch. Domenico SQUILLACI



INDICE

| | |
|--|---------|
| Premessa e quesiti | Pag. 2 |
| Svolgimento delle operazioni di consulenza | Pag. 3 |
| Quesito n° 1 | Pag. 4 |
| Quesito n° 2 | Pag. 7 |
| Quesito n° 3 | Pag. 10 |
| Quesito n° 4 | Pag. 11 |
| Quesito n° 5 | Pag. 11 |
| Quesito n° 6 | Pag. 12 |
| Quesito n° 7 | Pag. 13 |
| Quesito n° 8 | Pag. 13 |
| Quesito n° 9 | Pag. 14 |
| Quesito n° 10 | Pag. 14 |
| Quesito n° 11 | Pag. 15 |
| Quesito n° 12 | Pag. 15 |
| Quesito n° 13 | Pag. 15 |
| Quesito n° 14 | Pag. 16 |
| Quesito n° 15 | Pag. 19 |
| <i>Allegato 1 - Verbale di sopralluogo</i> | |
| <i>Allegato 2 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i> | |
| <i>Allegato 3 - Visure catastali</i> | |
| <i>Allegato 4 - Certificato di destinazione urb. e vincoli inibitori</i> | |
| <i>Allegato 5 - Pianta planimetrica</i> | |
| <i>Allegato 6 - Documentazione fotografica</i> | |
| <i>Allegato 7 - Attestato di Prestazione Energetica</i> | |
| <i>Allegato 8 - Richiesta accesso agli atti Comune Bagnara Calabria</i> | |
| <i>Allegato 9 - Proprietà e provenienza del bene</i> | |
| <i>Allegato 10 - Comunicazione ufficio tecnico Comune Bagnara Calabria</i> | |
| <i>Allegato 11 - Tabella Quotazione OMI</i> | |
| <i>Allegato 12 - Tabella Quotazione Borsino Immobiliare</i> | |

