

Studio di Consulenza e Progettazione Tecnica
Dott. Agronomo Daniele Salutari
Via Fata Morgana n° 23 - 89125 Reggio Calabria - Fax 0965/896782
Cell. 328/7162374 - e-mail: d.salutari@gmail.com - pec: d.salutari@epap.conafpec.it



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
I^a SEZIONE CIVILE
- ILL.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI -
DOTT. STEFANO CANTONE
-PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 08/2023 R.G.Es. -

PROMOSSO DA:

□

[REDACTED]

CONTRO

□

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Reggio Calabria, 11 ottobre 2023

Data della prossima Udienza
21 novembre 2023

Il C. T. U.
Dott. Agr. Daniele Salutari





TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
I^a SEZIONE CIVILE
- ILL.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI -
DOTT. STEFANO CANTONE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 8/2023 R.G. Es.

RELAZIONE

Premessa

Con provvedimento del 17 Marzo 2023, la S.V. ha disposto la nomina del sottoscritto quale C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Con la stessa ordinanza, è stato fissato il termine per il giuramento di rito e accettazione dell'incarico.

Attività del C.T.U.

Avuta conoscenza dell'incarico conferitogli a mezzo pec, lo scrivente C.T.U. ha accettato l'incarico ed ha eseguito il Giuramento di rito.

Le operazioni peritali di sopralluogo sono state effettuate durante i giorni 05 Aprile e 27 luglio 2023; alla presenza del custode giudiziario, [REDACTED], e degli intervenuti, indicati nel verbale di sopralluogo (in allegato), il sottoscritto ha eseguito la ricognizione dell'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, riscontri metrici, planimetrici e rilievi fotografici.

Successivamente, al fine di accertare la documentazione ipo-catastale e la documentazione tecnica/urbanistica, lo scrivente C.T.U. ha effettuato ispezioni presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria - Catasto -, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso gli Uffici



tecnici del Comune di Villa San Giovanni (R.C.) nei quali è dovuto tornare più volte; le risultanze saranno trattate durante la stesura del presente referto peritale. In data 08/05/2023, inoltre, lo scrivente ha inoltrato, a mezzo pec in Cancelleria, istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale in quanto, malgrado formale richiesta di rilascio di certificazione presso gli Uffici competenti, quest'ultima non era pervenuta nei termini disposti nell'Ordinanza di nomina emessa dalla S.V. in data 17/03/2023.

La data della prossima udienza è stata fissata per il giorno 21/11/2023.

QUESITI ED ORDINANZA DEL GIUDICE

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; accerti, altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;

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.

L'esperto dovrà:

- 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 e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;*
- 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 procedenti 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.

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.).



RISPOSTE AI 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.*

Bene oggetto di esecuzione

La procedura esecutiva indicata in epigrafe è stata promossa dalla [REDACTED] [REDACTED] in danno dei Sigg. [REDACTED]

in relazione al diritto di piena proprietà sul seguente immobile:

- appartamento per civile abitazione sito in comune di Villa San Giovanni (R.C.), Via San Martino, 2 e censito ed individuato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio di mappa 3, particella n. 793, Sub. 1, Cat A/3, Vani 4,5, rendita catastale € 199,87;

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento

Nessuna.



██████████, in virtù di atto per notar Federico Maria di Reggio di Calabria del 26/3/2009 repertorio n. 85926. Mutuo fondiario di euro 50.000,00 da rimborsare in 25 anni, Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Villa San Giovanni alla Via San Martino n. 2, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A foglio 3 particella 793 sub. 1 natura A3 di 4,5 vani al piano T, di cui i signori ██████████ risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

- ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE registro generale n. 10231 registro particolare n. 713 del 7/6/2012 di euro 49.094,82 a favore Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma codice fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto in Reggio Calabria Vico Vitetta 26 contro ██████████ ██████████ in virtù di atto di Equitalia Sud S.p.a. di Roma del 29/5/2012 repertorio n. 260. A garanzia della somma di euro 24.547,41. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità Immobiliare in Villa San Giovanni, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A, al foglio 3 particella 793 sub. 1 natura A3 di 4,5 vani.

- ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE registro generale n. 2835 registro particolare n. 258 del 15/2/2013 di euro 67.585,08 a favore Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma codice fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto in Reggio di Calabria Via Demetrio Tripepi n. 92 contro ██████████ ██████████ in virtù di atto di Equitalia Sud S.p.a. di Roma dell'11/2/2013 repertorio n. 622. A garanzia della somma di euro 33.792,54. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Villa San Giovanni, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A foglio 3 particella 793 sub. 1 natura A3 di 4,5 vani.

- ISCRIZIONE IPOTECA DELLA RISCOSSIONE registro generale n. 20831 registro particolare n. 2176 del 19/12/2016 di euro 106.880,36 a favore Equitalia Servizi di Riscossione Spa con sede in Roma codice fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Reggio di Calabria Via Demetrio Tripepi



n. 92 contro [REDACTED] in virtù di atto di Equitalia Servizi di Riscossione Spa di Roma del 16/12/2016 repertorio n. 2146. A garanzia della somma di euro 53.440,18. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Villa San Giovanni, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A foglio 3 particella 793 sub. 1 natura A3 di 4,5 vani.

- ISCRIZIONE IPOTECA DELLA RISCOSSIONE registro generale n. 16980 registro particolare n. 1508 del 6/11/2019 di euro 49.046,00 a favore SO.GE.R.T. S.p.a con sede in Grumo Nevano codice fiscale 05491900634 contro [REDACTED] in virtù di atto amministrativo di SO.GE.R.T. S.p.a. di Grumo Nevano del 24/10/2019 repertorio n. 414. A garanzia della somma di euro 24.522,53. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Villa San Giovanni, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A foglio 3 particella 793 sub. 1 natura A3.

- TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI registro generale n. 3288 registro particolare n. 2621 del 22/2/2023 a favore Yoda Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05111630264 contro [REDACTED]
[REDACTED] in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Reggio di Calabria del 7/2/2023 repertorio n. 218. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Villa San Giovanni, alla Via San Martino n. 2, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A foglio 3 particella 793 sub. 1 natura A3 di 4,5 vani, di cui i signori [REDACTED]
[REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

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;

L'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, può essere così individuato:

- appartamento per civile abitazione sito in comune di Villa San Giovanni (R.C.), Via San Martino, 2 (ingresso dalla Via Ivrea, 1) e censito ed individuato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio di mappa 3, particella n. 793, Sub. 1, Cat A/3, Vani 4,5, rendita catastale € 199,87;

L'appartamento per civile abitazione è sito in Via San Martino, al civico 2 (con ingresso dalla Via Ivrea, civico 1), posto nella zona Nord di Villa San Giovanni; tale zona presenta un tessuto edilizio misto, caratterizzato da edifici di antica costruzione ed edifici più moderni. Trattasi di una zona soprattutto residenziale e nelle vicinanze sono presenti importanti strutture pubbliche come la sede della Guardia di Finanza, la sede della Polizia Municipale e la chiesa dell'Immacolata. Si trova, inoltre, in linea d'aria a circa 150 metri dal porto di Villa San Giovanni, nodo fondamentale di comunicazione con la Sicilia.

L'appartamento in esame è posto al piano terra di un maggior fabbricato a due piani f.t..



L'accesso all'immobile si trova in Via Ivrea, al civico 1; l'edificio confina a Ovest con la Via San Martino, a Sud con la Via Ivrea, ad Est con Piazzetta Vercelli e a Nord con la Via Cuneo.

Il corpo di fabbrica è realizzato in muratura ordinaria e le facciate condominiali sono state tutte ultimate ma si presentano in scarse condizioni di manutenzione e necessiterebbero di lavori di ristrutturazione.

L'edificio, al suo interno, non è dotato di ascensore e presenta rifiniture di carattere economico; i pavimenti del pianerottolo sono in graniglia di marmo mentre le scale ed i battiscopa in marmo tipo Crema Avana; le pareti sono tinteggiate con doppio colore con idropittura lavabile ma presentano numerosi distacchi.

Le scale comuni sono corredate di ringhiere in ferro verniciato, il tutto tipico degli anni '60.

L'accesso dell'appartamento in trattazione è posto sul pianerottolo comune del piano terra ed è costituito da una porta in legno massello bugnato.

Dall'appartamento, inoltre, sul lato Est si accede in un'area cortilizia a cielo aperto aggregata funzionalmente all'immobile in accertamento, con accesso diretto dal soggiorno, posizionata in adiacenza alla piazza Vercelli.

L'interno mostra attualmente condizioni di manutenzione precarie; le pareti sono imbiancate con pittura murale tipo ducotone ormai da ripristinare; nei muri sono presenti alcune fenditure, una delle quali, proveniente dal muro perimetrale della Via San Martino, è molto visibile.

Gli infissi esterni in alluminio ed interni, in legno, sono in discrete condizioni di manutenzione.

Il bagno, rivestito con piastrelle in ceramica verde e beige, presenta i tetti con diffuse macchie di muffa.

L'immobile è dotato di termosifoni per riscaldamento, non collegati all'impianto della caldaia e di due condizionatori d'aria di almeno 20 anni, di cui uno non funzionante.



L'appartamento è composto da un ingresso/corridoio, due camere da letto, una cucina, un bagno ed un piccolo soggiorno.

L'appartamento, di una superficie di mq 87,00, presenta tetti di altezza di 3.00 mt.

Il sistema di calcolo della superficie commerciale è redatto secondo il Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, pubblicato sul Borsino immobiliare e secondo le norme UNI 10750.

CALCOLO CONSISTENZA				
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE IN MQ	COEFFICIENTE DI INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ
TERRA	ABITAZIONE	87.00	100	87.00
			TOTALE	87.00

La superficie commerciale è a 87.00 mq, non avendo aree di pertinenza o balconi che ne possano aumentare il valore, mentre la superficie calpestabile, al netto dei muri misura 63.90 mq.

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; accerti, altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;



Dalla consultazione degli atti del fascicolo di Ufficio e dalle risultanze ottenute è emerso che:

- vi è corrispondenza tra i dati indicati nel pignoramento i quali consentono l'individuazione del bene;
- vi è corrispondenza tra i soggetti esegutati e il destinatario del titolo esecutivo;
- vi è corrispondenza tra i soggetti esegutati e gli intestatari dei beni pignorati come risultanti dalla certificazione ipo catastale in allegato;
- vi è corrispondenza dell'identità del diritto con quanto effettivamente pignorato;
- l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Villa San Giovanni alla Via San Martino n. 2 distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione urbana A foglio 3 particella 793 sub. 1 natura A3 di 4,5 vani al piano T, è pervenuta ai coniugi

dalla signora _____, con l'atto di compravendita per notar Federico Maria di Reggio di Calabria del 26/3/2009 repertorio n. 85925, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio di Calabria il 27/3/2009 ai nn, 4977 registro generale e 3747 registro particolare.

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;

Non è stato necessario provvedere a variazioni del Catasto.

5- indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Trattasi di un manufatto di edilizia di tipo residenziale popolare.



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;

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Villa San Giovanni, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere munito di parere favorevole mediante Commissione edilizia del 20/02/1959 e successivo rilascio di Assegno di Linea del 25/06/1960.

Tuttavia, il tecnico comunale incaricato a trattare la mia istanza, non è riuscito a reperire il progetto depositato, a suo dire smarrito, durante le operazioni di trasferimento dei fascicoli al nuovo archivio. Va evidenziato altresì che in occasione del sopralluogo ho accertato la presenza di un'area cortilizia a cielo aperto aggregata funzionalmente all'immobile in accertamento, con accesso diretto dal soggiorno, posizionata in adiacenza alla piazza Vercelli. Detta area, di fatto, non risulta indicata nel titolo di provenienza né tantomeno nella documentazione catastale in atti.



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;

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi, ed il diritto sul bene del debitore pignorato è 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;

L'immobile fa parte di un fabbricato ma non vi è condominio costituito e, pertanto, non vi sono spese di gestione e manutenzione.

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;

Lo scrivente precisa che la composizione dei lotti è preordinata ad aggregare porzioni di immobili che abbiano la capacità di spiegare una fruizione autonoma ed indipendente; nel caso specifico, si procederà alla vendita di un unico lotto.

Tutto ciò premesso, in questo caso, si costituisce un unico lotto di vendita:

- Lotto 1: appartamento per civile abitazione sito in comune di Villa San Giovanni (R.C.), Via San Martino, 2 e censito ed individuato al N.C.E.U. del



predetto Comune al Foglio di mappa 3, particella n. 793, Sub. 1, Cat A/3, Vani 4,5, rendita catastale € 199,87;

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;

L'immobile è pignorato per l'intera proprietà.

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;

L'immobile è occupato dal nucleo familiare degli esecutati.



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

L'immobile è occupato dagli esecutati, sposati in regime di comunione dei beni.

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;

Sull'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, oneri, gravami e qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà.

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.

Considerazioni Generali e Criteri Di Stima

In ordine ai criteri di determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, la pratica estimale suggerisce di adottare il metodo analitico, in funzione della capitalizzazione finanziaria dei redditi netti prodotti dagli stessi immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, sulla base dei ricavi dei fitti correnti, moltiplicati per la superficie utile ragguagliata della stessa unità oggetto di stima.

La superficie ragguagliata, al netto dei muri, è di 63,90 mq.

Il procedimento estimativo si risolve per accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, portati all'attualità ad un determinato tasso di capitalizzazione.

Per attualità si intende la data convenzionale di ottobre 2023.

Le caratteristiche del manufatto, meglio descritte nei punti che precedono, evidenziano la possibilità di utilizzazione esclusivamente per uso abitativo.

Va, inoltre, evidenziato che lo stato dei luoghi, piuttosto vetusto e di tipo economico, di fatto riducono sensibilmente l'appetibilità e l'interesse da parte degli operatori economici del settore immobiliare, attratti dagli investimenti più redditizi di natura commerciale e con la piena godibilità degli immobili, che garantiscono una maggiore sicurezza degli investimenti e una adeguata rendita fondiaria ai capitali impiegati.

Va anche considerata la grave crisi economica che sta investendo l'intera nazione, nonché la pressione fiscale a cui sono sottoposti gli immobili, tale da far registrare una sostanziale riduzione della domanda di locazioni e di compravendite, con il conseguente crollo del mercato immobiliare.

Il mancato reperimento di transazioni attualmente concluse non fornisce dati economici significativi circa la presenza di un mercato vero e proprio della zona, da assumere come riferimento per l'immobile in trattazione.



Tuttavia, dalle indagini di mercato svolte presso professionisti tecnici che operano nel Comune di Villa San Giovanni, estese ad operatori economici del settore immobiliare, riferite a compravendite di immobili con caratteristiche generali similari a quello in esame, temporalmente riferite anche a quelle di qualche anno fa, hanno confermato che i prezzi unitari per metro quadrato delle abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche tipo quelle in esame variano da € 550,00 ad € 750,00, con canoni locatizi che si attestano su valori per metro quadro/mese ricompresi tra € 2,00 ed € 2,80.

Detti valori trovano riscontro anche nell'Osservatorio dei Valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia del territorio della Provincia di Reggio Calabria (allegato).

Fatta questa premessa e valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in trattazione, si ritiene congruente e prudentiale stabilire, per le abitazioni, il valore unitario per metro quadrato mese di € 2,40.

Si procederà, quindi, a stimare il probabile valore di mercato dell'immobile in trattazione, in funzione della capitalizzazione del reddito netto, sulla base dei fitti teorici come sopra accertati. Con riferimento al reddito netto ricavabile, bisogna detrarre dal canone annuo lordo le seguenti causali di spesa, se necessarie:

- Amministrazione
- Assicurazione
- Sfitto e inesigibilità
- Manutenzione ordinaria interna
- Vetustà
- IMU

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione negli investimenti immobiliari urbani, esso ammette variazioni entro limiti di quattro punti, tra un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 5,00%, dipendenti dal rischio che comporta l'investimento.



In riferimento al **lotto 1**, considerate le influenze positive e negative, si è ritenuto congruente, in relazione ai rischi dell'operazione commerciale, scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del **3.00%**.

STIMA ANALITICA DEL LOTTO 1 – SUB 1

Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

Superficie utile ragguagliata	mq		63,90		-
Valore locatizio per metro quadrato		€	2,40		-
Reddito mensile lordo =	63,90	€	2,40	€	153,36
Reddito annuo lordo =	€	153,36	12	€	1.840,32
Detrazioni dal canone annuo lordo per:					
Amministrazione	0,50%				
Assicurazione	0,50%				
Sfitto e inesigibilità	0,00%				
Manutenzione ordinaria	1,00%				
Vetustà	0,50%				
Sommano	2,50%				
Importo della detrazione =	€	1.840,32	-2,50%	-€	46,01
Detrazione per TASI (non opera in quanto assolta dall'IMU)					
Rendita catastale					
€	-		0%	€	-
Detrazione per IMU (non opera in quanto prima casa)					
Rendita catastale					
€	-			€	-
Detrazione per IRPEF con aliquota del 23%					
€	1.840,32	1 €	1.840,32	-23%	-€ 423,27
Sommano le detrazioni					-€ 469,28
REDDITO ANNUO NETTO					€ 1.371,04
VALORE DEL BENE 1 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 3,00%					
	€	1.371,04			0,03
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 1					
	€	45.701,28			
IN CIFRA TONDA € 45.700,00					

Il probabile valore di mercato come sopra determinato considera l'immobile ultimato in ogni sua parte e immediatamente fruibile, la cui congruenza rispetto



alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato, è verificata come segue:

dividendo l'importo complessivo di € 45.700,00 per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a mq 87,00 circa, si ottiene il valore per metro quadrato - € 45.700,00 / mq 87,00 = 525,00 circa €/mq.

CONCLUSIONI

Il bene pignorato, oggetto della presente procedura esecutiva, è vendibile in un unico lotto del valore commerciale € 45.700,00 (Euro quarantacinquemilasettecento,00) che si identifica di seguito:

- appartamento per civile abitazione sito in comune di Villa San Giovanni (R.C.), Via San Martino, 2 e censito ed individuato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio di mappa 3, particella n. 793, Sub. 1, Cat A/3, Vani 4,5, rendita catastale € 199,87;

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario si riassumono, rispettivamente, nei dati relativi ai titoli di provenienza, nella cancellazione delle trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli e nelle visure catastali:

- 1) l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Villa San Giovanni alla Via San Martino n. 2 distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione urbana A foglio 3 particella 793 sub. 1 natura A3 di 4,5 vani al piano T, è pervenuta ai coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale, dalla signora [REDACTED], con l'atto di compravendita per notar Federico Maria di Reggio di Calabria del 26/3/2009 repertorio n. 85925, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio di Calabria il 27/3/2009 ai nn, 4977 registro generale e 3747 registro particolare.



2) Formalità pregiudizievoli nel ventennio

Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto degli esecutati, del dante causa e di tutti i soggetti intervenuti, l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA registro generale n. 4978 registro particolare n. 544 del 27/3/2009 di euro 100.000,00 a favore Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli codice fiscale 04485191219, domicilio ipotecario eletto in Napoli Via Toledo n. 177, contro [REDACTED]

[REDACTED] entrambi in regime di comunione legale, in virtù di atto per notar Federico Maria di Reggio di Calabria del 26/3/2009 repertorio n. 85926. Mutuo fondiario di euro 50.000,00 da rimborsare in 25 anni, Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Villa San Giovanni alla Via San Martino n. 2, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A foglio 3 particella 793 sub. 1 natura A3 di 4,5 vani al piano T, di cui i signori [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

• ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE registro generale n. 10231 registro particolare n. 713 del 7/6/2012 di euro 49.094,82 a favore Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma codice fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto in Reggio Calabria Vico Vitetta 26 contro [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di Equitalia Sud S.p.a. di Roma del 29/5/2012 repertorio n. 260. A garanzia della somma di euro 24.547,41. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità Immobiliare in Villa San Giovanni, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A, al foglio 3 particella 793 sub. 1 natura A3 di 4,5 vani.

• ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE registro generale n. 2835 registro particolare n. 258 del 15/2/2013 di euro 67.585,08 a favore Equitalia Sud



S.p.a. con sede in Roma codice fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto in Reggio di Calabria Via Demetrio Tripepi n. 92 contro [REDACTED] in virtù di atto di Equitalia Sud S.p.a. di Roma dell'11/2/2013 repertorio n. 622. A garanzia della somma di euro 33.792,54. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Villa San Giovanni, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A foglio 3 particella 793 sub. 1 natura A3 di 4,5 vani.

- ISCRIZIONE IPOTECA DELLA RISCOSSIONE registro generale n. 20831 registro particolare n. 2176 del 19/12/2016 di euro 106.880,36 a favore Equitalia Servizi di Riscossione Spa con sede in Roma codice fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Reggio di Calabria Via Demetrio Tripepi n. 92 contro [REDACTED] in virtù di atto di Equitalia Servizi di Riscossione Spa di Roma del 16/12/2016 repertorio n. 2146. A garanzia della somma di euro 53.440,18. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Villa San Giovanni, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A foglio 3 particella 793 sub. 1 natura A3 di 4,5 vani.

- ISCRIZIONE IPOTECA DELLA RISCOSSIONE registro generale n. 16980 registro particolare n. 1508 del 6/11/2019 di euro 49.046,00 a favore SO.GE.R.T. S.p.a con sede in Grumo Nevano codice fiscale 05491900634 contro [REDACTED] in virtù di atto di atto amministrativo di SO.GE.R.T. S.p.a. di Grumo Nevano del 24/10/2019 repertorio n. 414. A garanzia della somma di euro 24.522,53. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Villa San Giovanni, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A foglio 3 particella 793 sub. 1 natura A3.

- TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI registro generale n. 3288 registro particolare n. 2621 del 22/2/2023 a favore Yoda Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05111630264 contro [REDACTED]



RILIEVI FOTOGRAFICI

Foto 1 - Ripresa satellitare del fabbricato sito a Villa San Giovanni – Via San Martino, 2- Reggio Calabria -



Foto 2 – Ripresa del fabbricato sito a Villa San Giovanni – Via San Martino, 2- Reggio Calabria -



Foto 3 - Ripresa dell'ingresso sito in Via Ivrea, n. 1



Foto 4 - Ripresa del prospetto posteriore che affaccia sulla piazzetta



Foto 5 – Ripresa dell'ingresso sito sul pianerottolo al piano terra



Foto 6 – Ripresa dell'ingresso e del corridoio di disimpegno



Foto 7 – Ripresa della cucina



Foto 8 – Ripresa della camera da letto.



Foto 9 – Ripresa della seconda camera da letto



Foto 10 – Ripresa del soggiorno



Foto 11 – Ripresa del bagno



Foto 12 – Ripresa del cortiletto posto sul retro del fabbricato



Foto 13 – Ripresa delle condizioni di manutenzione precarie



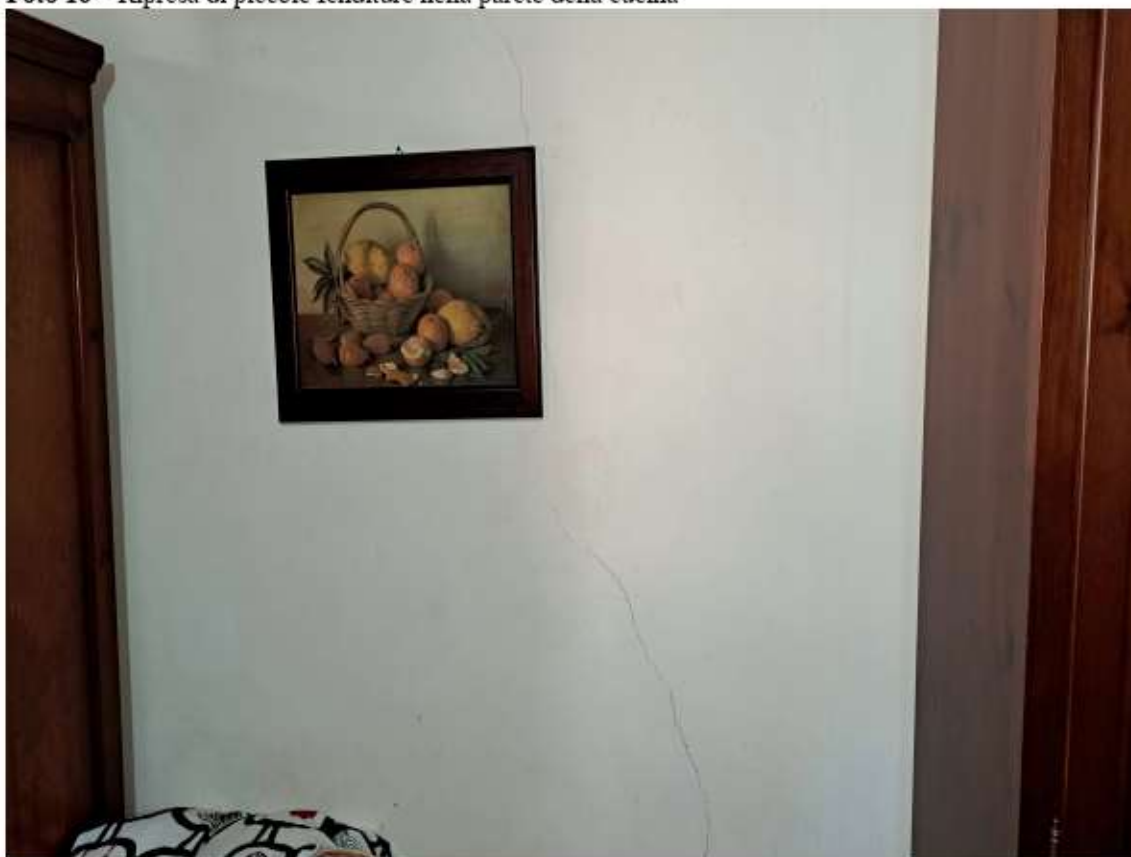
Foto 14 – Ripresa di fenditure sul muro perimetrale



Foto 15 – Ripresa del tetto del bagno e particolare della muffa



Foto 16 – Ripresa di piccole fenditure nella parete della cucina



ALLEGATI:

- ▣ VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ▣ VISURE CATASTALI
- ▣ MAPPA CATASTALE
- ▣ PLANIMETRIA
- ▣ DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA DEI RR. II.
- ▣ DOCUMENTAZIONE NOTARILE
- ▣ ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
- ▣ ESTRATTO BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

