

### **PREMESSA E QUESITI**

Con provvedimento di giorno 16 maggio 2023, il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Ambra Alvano 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. 94/2022** del R.G. promossa da **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** 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 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 l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Villa San Giovanni (RC) Via Fontana Vecchia località Cannitello, per il giorno 31 maggio 2023 alle ore 15:30 al fine di dare inizio alle operazioni peritali. Alla presenza del sig. Omissis (debitore esecutato) e del custode giudiziario Dr.ssa Giovanna Polimeni, è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati (*vedi allegato 1 - verbale di sopralluogo*); il C.T.U. ha effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguendo un rilievo planimetrico, esclusivamente del piano terra dell'intero immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Considerato che: la destinazione d'uso del piano terra rilevato, non corrisponde con quanto riportato nell'atto di pignoramento, il C.T.U. ha preferito sospendere le operazioni peritali per svolgere ulteriori verifiche presso l'ufficio urbanistico del Comune di Villa San Giovanni, rinviando il prosieguo delle operazioni peritali a giorno 15 giugno 2023.

Il secondo sopralluogo, preventivamente fissato precedentemente giorno 15 giugno 2023 è stato rimandato, prendendo in considerazione la richiesta di rinvio (per motivi di lavoro) del sig. Omissis, ed è stato effettuato giorno 26 giugno 2023 alle ore 15:30. Alla presenza del sig. Omissis e del custode giudiziario dr.ssa Giovanna Polimeni (*vedi allegato 1 - verbale di sopralluogo*), il C.T.U. ha eseguito un rilievo planimetrico e fotografico delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.



## **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 27/07/2023, risultano le seguenti formalità (*vedi allegato 2 - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*):

#### **1) Iscrizione contro del 17/11/2016**

Ipoteca volontaria derivante da 0168 - concessione a garanzia di mutuo, a rogito del Notaio Federico Salvatore del 14/11/2016 numero di repertorio 37820/20478

#### **A Favore:**

- Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede a Roma C.F. 09339391006 - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Contro:**

- Omissis (C.F. OMISSIS) nato il Omissis a Scilla (RC) in qualità di debitore ipotecario - Per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$ ;
- Omissis (C.F. OMISSIS) nata il Omissis a Scilla (RC) in qualità di terzo datore di ipoteca - Per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$ .

**Estremi:** Registro gen. n. 18339 - Registro part. n. 1897 del 17/11/2016

**Sui seguenti beni:**

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
  - 1) Villetta unifamiliare sita in Villa San Giovanni (RC) Via Fontana Vecchia località Cannitello, identificata al N.C.E.U. al foglio B/4 particella 882 sub 1;
  - 2) Garage sito in Villa San Giovanni (RC) Via Fontana Vecchia località Cannitello, identificato al N.C.E.U. al foglio B/4 particella 882 sub 2.

**2) Trascrizione contro del 16/11/2022**

Atto giudiziario del 25/10/2022 rep. 1930 - Verbale di Pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Reggio Calabria

**A Favore:**

- Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede a Roma C.F. 09339391006 - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Contro:**

- Omissis (C.F. OMISSIS) nato il Omissis a Scilla (RC) - Per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$ ;
- Omissis (C.F. OMISSIS) nata il Omissis a Scilla (RC) - Per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$ .

**Estremi:** Registro gen. n. 19709 - Registro part. n. 16108 del 16/11/2022

**Sui seguenti beni:**

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
  - 1) Villetta unifamiliare sita in Villa San Giovanni (RC) Via Fontana Vecchia località Cannitello, identificata al N.C.E.U. al foglio B/4 particella 882 sub 1;
  - 2) Garage sito in Villa San Giovanni (RC) Via Fontana Vecchia località Cannitello, identificato al N.C.E.U. al foglio B/4 particella 882 sub 2.

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 del bene pignorato e più precisamente (*vedi allegato 3 - 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 4 - richiesta CDU e vincoli inibitori*), la domanda per il rilascio giorno 16/06/2023 (protocollo n. 16430 del 16/06/2023) ed ha inviato, inoltre, una PEC di sollecito giorno 23/07/2023 (protocollo n. 20935 del 24/07/2023); sono state fatte anche numerose telefonate senza ricevere alcuna risposta. **Alla data del 05/08/2023, 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 Fontana Vecchia località Cannitello (all'interno del complesso residenziale Harbour Club).

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

L'immobile si trova a:

- 3,0 Km dalla stazione ferroviaria di Villa San Giovanni (RC);
- 3,4 Km dal porto per gli imbarchi per Messina con i traghetti;
- 22,3 Km dall'aeroporto dello stretto di Reggio Calabria;
- 4,5 Km dallo svincolo autostrade più vicino (Villa San Giovanni);
- 3,3 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 una villetta unifamiliare a tre piani f.t. di superficie calpestabile di circa mq 150,00; il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato, solai latero - cementizi, tamponature e tramezzature in muratura di mattoni forati.

L'accesso all'immobile avviene per mezzo di due cancelli in metallo: uno pedonale e uno carrabile, per accedere all'ingresso principale dell'unità immobiliare bisogna attraversare un cortile di pertinenza che ha la pavimentazione per esterni tipo acciottolato,

L'immobile è interamente delimitato, da due lati (quello principale e quello retrostante), da muretti in calcestruzzo sormontati da ringhiere in ferro; da due lati è in aderenza con altri fabbricati.

Esternamente i prospetti si presentano completamente rifiniti e in buono stato conservativo: nel suo insieme lo stato di conservazione del fabbricato, in cui ricade il compendio pignorato, può dunque ritenersi ottimo.

L'unità immobiliare è disposta su tre piani (*vedi allegato 5 - piante planimetriche*).

Il piano terra (censita al N.C.E.U. con il **sub 2**) è costituito da: una cucina/soggiorno, un bagno e un ripostiglio nel sottoscala; tutti gli ambienti, sono adeguatamente areati ed illuminati naturalmente ad eccezione del ripostiglio. Il pavimento dei vani è in piastrelle di gres porcellanato effetto legno di dimensioni cm 90 × 15; le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'altezza netta interna è di 2,80 metri. Il rivestimento della cucina è in piastrelle di ceramica di dimensioni cm 30 × 10 per un'altezza di cm 130; anche il bagno ha il pavimento ed il rivestimento in piastrelle di ceramica. Dal piano terra, si può accedere ad un cortile di pertinenza retrostante, la cui pavimentazione è del tipo per esterni tipo acciottolato; è presente, inoltre, un manufatto di modesta entità adibito a deposito, di superficie di circa mq 4,00.

Il piano primo (censito al N.C.E.U. con il **sub 1**) è composto da: due camere ed un bagno; tutti gli ambienti sono adeguatamente areati ed illuminati naturalmente. Il pavimento dei vani è in piastrelle di gres porcellanato effetto legno di dimensioni cm 90 × 15, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'altezza netta interna è di 2,80 metri. Il bagno è dotato di box doccia, lavabo e sanitari (wc e bidet) ed ha il rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni cm 35 × 20 per un'altezza di cm 235. I balconi hanno il pavimento in gres porcellanato di dimensioni cm 60 × 15; i parapetti sono in muratura con copri muro, in cui sono interposte piccole ringhiere in ferro.

Il piano secondo (censito al N.C.E.U. con il **sub 1**) è composto da due camere



ed un bagno; tutti gli ambienti sono adeguatamente areati ed illuminati naturalmente. Il pavimento dei vani è in piastrelle di gres porcellanato effetto legno di dimensioni cm 90 × 15; le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'altezza media netta interna è di 3,70 metri; la copertura del tetto è a falde inclinate. Il bagno è dotato di lavabo e sanitari (wc e bidet) ed ha il rivestimento in piastrelle di ceramica. I balconi hanno il pavimento in gres porcellanato di dimensioni cm 60 × 15; i parapetti in sono muratura con copri muro, in cui sono interposte piccole ringhiere in ferro.

I tre livelli di piano sono collegati tra di loro da una scala interna, con alzate e pedate in marmo e ringhiera in ferro battuto.

Gli infissi esterni sono in alluminio color bianco e vetro camera, completi di persiane esterne in alluminio colore noce. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno.

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

Il bene, all'interno, si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione (*vedi allegato 6 - documentazione fotografica*).

Occorre precisare che: il cantiere edilizio del complesso residenziale "Harbour Club", alla data del sopralluogo di giorno 26 giugno 2023, si presenta ancora in corso di costruzione; pertanto, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, per come dichiarato dal sig. Omissis in corso di sopralluogo (*vedi allegato 1 - verbale di sopralluogo*), è sprovvista sia del contatore di fornitura di energia elettrica, sia quello dell'acqua per la fornitura idrica: si usufruisce della corrente elettrica di cantiere e dell'acqua, dietro pagamento di una tantum.

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	
Villa San Giovanni	B	4	882	1		A/7	2	6 vani	Totale 123 mq	€ 418,33	
<b>Indirizzo</b>	Via della Fontana Vecchia Cannitello piano 1-2										
<b>Intestati</b>											
Omissis nato a Scilla (RC) il Omissis					CODICE FISCALE OMISSIS			Proprietà per 1/2			
Omissis nata a Scilla (RC) il Omissis					CODICE FISCALE OMISSIS			Proprietà per 1/2			



Comune	Sez. Urb	Fg	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita	
Villa San Giovanni	B	4	882	2		C/6	2	56 mq	Totale 65 mq	€ 101,23	
<b>Indirizzo</b>	Via della Fontana Vecchia Cannitello piano terra										
<b>Intestati</b>											
Omissis nato a Scilla (RC) il Omissis					CODICE FISCALE OMISSIS			Proprietà per 1/2			
Omissis nata a Scilla (RC) il Omissis					CODICE FISCALE OMISSIS			Proprietà per 1/2			

Catastalmente confina con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] strada privata condominiale e proprietà [REDACTED] salvo altri.

Occorre evidenziare che gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- 1) Villetta unifamiliare censita al N.C.E.U. al **foglio B/4 particella 882 sub 1** - piano primo e secondo;
- 2) Garage censito al N.C.E.U. al **foglio B/4 particella 882 sub 2** - piano terra.

Allo stato attuale, come si evince sia dalla rappresentazione grafica delle piante planimetriche dei beni immobili (*vedi allegato 5 - piante planimetriche*) che dalla documentazione fotografica allegata (*vedi allegato 6 - documentazione fotografica*), trattasi di una villetta unifamiliare disposta su tre piani; al piano terra, dove era previsto un garage, censito con il **sub 2**, è presente un unico vano cucina/soggiorno, un wc e un piccolo ripostiglio della villetta sopra descritta.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica; il quale è allegato all'atto di compravendita del Notaio Avv. Salvatore Federico di Roccella Ionica (RC) del 14/11/2016 rep. n. 37819 ed è valido fino al 09/11/2026: la classe energetica dell'intero immobile, certificata dall'Architetto Gennaro Venanzi, risulta pari a **A/1** (*vedi allegato 7 - attestato di prestazione energetica*).

Di seguito si riassumono le superfici calpestabili rilevate:

Piano	Destinazione/Vano	Superficie (mq)
Terra	Cucina/soggiorno	41,50
	Wc	4,44
	Ripostiglio	1,24
	Vano scale	3,08
	Corte antistante	31,63

	Corte retrostante	27,09
	Deposito	4,00
Primo	Camera	20,77
	Camera	10,63
	Bagno	3,87
	Disimpegno	6,81
	Vano scale	6,51
	Balcone antistante	3,57
	Balcone retrostante	6,32
Secondo	Camera	20,77
	Camera	10,38
	Bagno	5,65
	Disimpegno	6,84
	Vano scale	5,00
	Balcone antistante	3,57
	Balcone retrostante	6,32

### 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 16/11/2022, identificava il seguente immobile:

**di proprietà per la quota  $\frac{1}{2}$  di Omissis nato a Scilla (RC) il Omissis C.F. OMISSIS e per la quota  $\frac{1}{2}$  di Omissis nata a Scilla (RC) il Omissis C.F. OMISSIS**



- Villetta unifamiliare, piano primo e secondo, sita in Villa San Giovanni (RC) Via Fontana Vecchia località Cannitello, identificata al N.C.E.U. al **foglio B/4 part. 882 sub 1**;
- Garage, piano terra, sito in Villa San Giovanni (RC) Via Fontana Vecchia località Cannitello, identificato al N.C.E.U. al **foglio B/4 particella 882 sub 2**.

Allo stato attuale i suddetti beni pignorati consistono in un'unica unità immobiliare a destinazione residenziale a tre piani f.t. (villetta unifamiliare); come già espresso nel quesito precedente, al piano terra del fabbricato, non è presente un garage (così come censito con il **sub 2**), bensì il vano cucina/soggiorno, un wc e un piccolo ripostiglio dell'intera unità abitativa, la quale è disposta su tre piani. Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto il C.T.U. ritiene che **i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono comunque l'individuazione dei beni.**

Occorre specificare che: considerato la presenza di alcune opere abusive non sanabili (vedi quesito 6), rilevate all'interno degli immobili oggetto di pignoramento, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi originario; quindi, garage al piano terra e unità immobiliare a destinazione residenziale nei piani primo e secondo.

#### 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**

Gli immobili, oggetto di pignoramento, non sono censiti correttamente al catasto fabbricati; le planimetrie catastali (*vedi allegato 3 - visure catastali*), sono difformi dallo stato di fatto attuale (*vedi allegato 5 - piante planimetriche*). Allo stato attuale, come riferito nei quesiti precedenti, si tratta di un'unica unità immobiliare a destinazione residenziale, disposta su tre piani. Considerato che:

a) alcune difformità edilizie/urbanistiche rilevate in sede di sopralluogo, quali l'attuale destinazione d'uso del piano terra e il deposito posto nel cortile

retrostante, non possono essere sanate (vedi quesito 6), pertanto, occorre ripristinare lo stato dei luoghi. Ripristinato lo stato dei luoghi originario, l'attuale planimetria catastale censita con il **sub 2** (vedi allegato 3 - visure catastali), sarà conforme allo stato dei luoghi dell'immobile pignorato. Pertanto, si ritiene di non procedere immediatamente all'adeguamento catastale dell'immobile.

- b) nel piano primo, gli infissi esterni posti nel prospetto retrostante e il vano cucina, riportati nella planimetria catastale attuale del **sub 1** (vedi allegato 3 - visure catastali), non corrispondono allo stato di fatto attuale (vedi allegato 5 - piante planimetriche). Considerato che: sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi del piano terra e quindi della cucina al piano primo, la rappresentazione grafica errata degli infissi non comporta una modifica al numero dei vani e alla rendita catastale dell'immobile, non si ritiene necessario procedere a breve all'adeguamento catastale dell'immobile posto al piano primo. Rimarrà ad esclusiva cura e spese del futuro acquirente il compito di regolarizzarlo. Il sottoscritto C.T.U., in fase di stima dell'immobile, terrà conto delle spese necessarie per la predetta regolarizzazione.

## 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 4 - richiesta CDU e vincoli inibitori), la domanda per il rilascio giorno 16/06/2023 (protocollo n. 16430 del 16/06/2023) ed ha inviato, inoltre, una PEC di sollecito giorno 23/07/2023 (protocollo n. 20935 del 24/07/2023); sono state fatte anche numerose telefonate senza ricevere alcuna risposta. **Alla data del 05/08/2023, 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, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, lo scrivente ha presentato due istanze di accesso agli atti, all'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Villa San Giovanni (RC), relativamente alla documentazione tecnica urbanistica dei fabbricati (*vedi allegato 8 - richiesta accesso ai documenti*).

Il responsabile del procedimento di accesso agli atti e copie conformi dell'ufficio tecnico del Comune di Villa, dopo aver fatto le opportune verifiche, ha autorizzato il C.T.U. a prendere visione dei fascicoli reperiti relativi alle pratiche edilizie richieste, quindi è stato autorizzato ad effettuare copia di alcuni documenti tecnici e/o disegni, di seguito elencati (*vedi allegato 9 - documentazione tecnica urbanistica Comune di Villa San Giovanni*):

- 1) Permesso di Costruire n°17/2012 rilasciato il 04/04/2012;
- 2) Permesso di Costruire n°16/2015 rilasciato il 26/05/2015;
- 3) Autorizzazione Paesaggistica n. 255000 del 02/12/2008;
- 4) Relazione tecnica generale in variante del 19/12/2007;
- 5) Planimetria generale del 19/12/2007;
- 6) Elaborati architettonici "Blocco D" del 19/12/2007.

Per quanto riguarda l'esistenza di pratiche edilizie rilasciate e/o presentate dai proprietari Omissis e/o Omissis (*vedi allegato 8 - richiesta accesso ai documenti*), l'impiegata per l'accesso agli atti e copie conformi dell'ufficio tecnico del Comune di Villa San Giovanni ha comunicato, verbalmente, che non ci sono pratiche edilizie intestate agli attuali proprietari degli immobili pignorati; stessa cosa è stata riferita anche dal sig. Omissis in sede di sopralluogo (*vedi allegato 1 - verbale di sopralluogo*).

Alla luce di quanto sopra esposto, dello stato di fatto attuale dell'intero fabbricato e dopo aver analizzato gli elaborati grafici di progetto che sono stati reperiti e fatti visionare al sottoscritto (depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Giovanni), il C.T.U. riscontra le seguenti difformità urbanistiche:

- 1) l'unità immobiliare, precisamente il piano terra del fabbricato in esame (censita con il **sub 2**), da progetto esecutivo (*vedi allegato 9 - documentazione tecnica urbanistica Comune di Villa San Giovanni*), era destinata a garage e cantina; dal sopralluogo del 26 giugno 2023 è emerso che la stessa, è composta da un vano cucina/soggiorno, un wc e un piccolo ripostiglio collegati ai due piani sovrastanti censiti con il **sub 1**. Pertanto le due unità immobiliari (censite con il **sub 1** e **2**), allo stato attuale, corrispondono ad un'unica unità immobiliare: una villetta unifamiliare disposta su tre piani;
- 2) il piccolo manufatto destinato a deposito, posto al piano terra sul cortile retrostante, risulta realizzato abusivamente;
- 3) al piano terra si riscontrano alcune difformità urbanistiche precisamente: il portone d'ingresso all'unità immobiliare, una finestra e una porta, collocate nella tamponatura esterna del fabbricato, non corrispondono agli elaborati grafici rappresentati nel progetto esecutivo assentito;
- 4) al piano primo si è riscontrato che la distribuzione degli spazi interni, non corrisponde a quella rappresentata negli elaborati grafici del progetto esecutivo assentito;
- 5) al piano primo due finestre (poste nel prospetto retrostante) non corrispondono a quanto riportato nel progetto esecutivo assentito.

Per quanto riguarda le difformità urbanistiche rilevate al piano terra (punto 1), **non possono essere sanate**. Nell'ambito di una unità immobiliare ad uso



residenziale, sono distinti i locali abitabili dagli “spazi accessori”, i quali, secondo lo strumento urbanistico vigente, non hanno valore di superficie edificabile e non sono presi in considerazione come superficie residenziale all'atto del rilascio del permesso di costruire. Oltretutto, bisogna considerare i profili igienico/sanitari di abitabilità del vano e, in ogni caso, si configura un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l'originario permesso di costruire. Considerato che il cantiere del complesso residenziale “Harbour Club” ancora è in corso di costruzione, il cambio di destinazione d'uso tra locali accessori e vani ad uso residenziale comporterebbe una trasformazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, con conseguente assoggettamento al regime del permesso di costruire già rilasciato. Pertanto, in base alle considerazioni di cui sopra, l'abuso sopra descritto (punto 1) **non è sanabile** ai sensi della normativa vigente, quindi si dovrebbe optare per il ripristino dello stato dei luoghi, come da progetto esecutivo originario assentito.

Per quanto riguarda la realizzazione abusiva del deposito posto al piano terra (punto 2) **non può essere sanata**; considerato che:

- il terreno su cui ricadono gli immobili oggetto della presente perizia è soggetto al vincolo Paesaggistico – Ambientale;
- è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica n. 255000 del 02/12/2008; ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 146 comma 4, e 167 comma 4 del d.lgs. 42/2004, *“L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio; fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi”*. Pertanto, in base alle considerazioni di cui sopra, l'abuso sopra descritto (punto 2) **non è sanabile** ai sensi della normativa vigente e deve essere rimosso.

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti 3, 4 e 5, possono essere sanate con una SCIA in sanatoria, prevista dall'articolo 37 del DPR 380/2001; considerato che:

- il terreno su cui ricadono gli immobili oggetto della presente perizia è soggetto al vincolo Paesaggistico – Ambientale;
- è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica n. 255000 del 02/12/2008;

per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, è necessario un nuovo procedimento autorizzativo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica sulla difformità di alcune bucatore (*trattasi di abusi minori*) che interessano i prospetti dell'edificio.

Il certificato di agibilità non è presente all'interno dei fascicoli fatti visionare al C.T.U., né tantomeno l'ufficio tecnico del Comune di Villa San Giovanni (RC) si è espresso, fino alla data odierna, in merito alla richiesta di accesso agli atti inviata via PEC dal C.T.U. (*vedi allegato 8 - richiesta accesso ai documenti*).

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 il sottoscritto 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 non forniti e non fatti 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. 94/2022** 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**

Considerato che il complesso residenziale "Harbour Club" ancora è in corso di costruzione e per come dichiarato dal sig. Omissis in corso di sopralluogo (*vedi allegato 1 - verbale di sopralluogo*) ancora allo stato odierno, non è stato istituito un condominio per il predetto complesso residenziale.

#### **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 una villetta unifamiliare sita in Villa San Giovanni (RC) Via Fontana Vecchia località Cannitello, identificata al N.C.E.U. al foglio B/4 particella 882 sub 1 e sub 2.

#### **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. 94/2022** 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 6 - documentazione fotografica*) e per come confermato dal Sig. Omissis in sede di sopralluogo (*vedi allegato 1 - verbale di sopralluogo*), i beni oggetto di pignoramento sono occupati e abitati dalla famiglia del sig. Omissis e Omissis.

Il titolo legittimante il possesso del bene in oggetto (in capo ai debitori esecutati Omissis/Omissis), è l'atto di compravendita a rogito del Notaio Avv, Salvatore Federico di Roccella Ionica (RC) del 14/11/2016 rep. n. 37819 (*vedi allegato 10 - 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. 94/2022** 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 4 - richiesta CDU e vincoli inibitori*), la domanda per il rilascio del certificato giorno 16/06/2023 (protocollo n. 16430 del 16/06/2023) 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 07/08/2023, 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 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 dei balconi e delle corti di pertinenza secondo il D.P.R. 138/98.

	Mq superf. lorda	%	<b>Mq superf. comm.</b>
Piano terra	60	100	<b>60</b>
Corte antistante - piano terra	34	10	<b>3,4</b>
Corte retrostante - piano terra	34	10	<b>3,4</b>
Piano primo	60	100	<b>60</b>
Balcone antistante - piano primo	4,55	30	<b>1,4</b>
Balcone retrostante - piano primo	7,80	30	<b>2,3</b>
Piano secondo	60	100	<b>60</b>
Balcone antistante - piano secondo	4,55	30	<b>1,4</b>
Balcone retrostante - piano secondo	7,80	30	<b>2,3</b>
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>194,00</b> (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 1.100,00 €/mq e 1.300,00 €/mq per immobili simili a quello in oggetto ad uso villetta unifamiliare.

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 D3, fascia periferica frazione Cannitello, danno i seguenti valore 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.	
Ville e villini	Normale	940,00	1.300,00	L	3,4	5,0	L

Anche le quotazioni della "Banca Dati del Borsino Immobiliare" per la Città di Villa San Giovanni (RC) località Cannitello (*vedi allegato 12 - tabella quotazioni Borsino Immobiliare*), riportano un valore di mercato da un minimo di € **892,00/mq** ad un massimo di € **1.307,00/mq**.

Nella fattispecie, alla luce di tutti i fattori sopra elencati, per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, adibito ad uso residenziale, si stima un congruo valore medio unitario di € **1.250,00/mq**.

Considerato che: la villetta è di recente realizzazione, lo stato di conservazione del fabbricato è ottimo e internamente, si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, non si ritiene applicare, al predetto valore di mercato, i coefficienti correttivi, che tengano conto dell'età, qualità e stato di manutenzione attuale dell'immobile oggetto di stima.

Occorre sottolineare quanto segue: considerato che i beni oggetto di pignoramento, allo stato attuale risultano un'unica unità immobiliare adibita a

villetta unifamiliare disposta su tre piani, la stima verrà effettuata sulla reale consistenza del bene.

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

**Bene 1)**

VILLETTA distinta al foglio B/4 particella 882 sub 1 - 2

Superficie commerciale **194,00 mq**

Valore medio commerciale **1.250,00/mq**

Valore di mercato = (194,00 mq × 1.250,00 €/mq) = **€ 242.500,00**

Adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima

Per tenere in considerazione le difficoltà oggettive che ci sono:

- a) allaccio nuova utenza fornitura di energia elettrica;
  - b) allaccio nuova utenza fornitura acqua;
  - c) ripristino dello stato dei luoghi del piano terra;
  - d) regolarizzare le difformità urbanistiche di cui ai punti 3, 4 e 5 del quesito 6.
- si ritiene opportuno applicare una riduzione del 5% (pari a **€ 12.125,00**) sul predetto valore determinato:

€ 242.500,00 - € 12.125,00 = **€ 230.375,00** in cifra tonda **€ 230.000,00**

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. Roberto Franco) e al custode giudiziario (Dr.ssa Giovanna Polimeni) tramite PEC, al debitore esecutato sig. Omissis tramite raccomandata A.R.

Motta San Giovanni, li 07/08/2023

**IL C.T.U.**

**Arch. Domenico SQUILLACI**