



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

PROCESSO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.17/2024 R.GES. PROMOSSO da AMCO ASSET
MANAGEMENT COMPANY SPA E PER ESSA SPECIAL GARDANT SPA nei confronti
del Sign. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED]

GIUDICE: Dott. Stefano Cantone

UNITÀ IMMOBILIARI site NEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA
IN VIA Peripoli n. 74/B al piano secondo - (R.C.).

Il Consulente Tecnico
Arch. Sabrina Prestipino

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA

PROCESSO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.17/2024 R.G.ES. PROMOSSO DA AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA e per essa SPECIAL GARDANT SPA nei confronti del Sign. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED]

In data del 23/09/2025 si è svolta l'udienza alla presenza del. Antonino Chirico per delega dell'avv. Gaetano per il creditore procedente.
È presente il custode giudiziario dott.ssa A. Pomo.

L'arch. Sabrina Prestipino la quale dà atto di aver depositato una nota contenente i chiarimenti richiesti dalla custode e precisa che:

- L'immobile pignorato risulta conforme alla Concessione Edilizia prot. 0205194 del 22/08/2002 e che non vi sono opere abusive da segnalare;
- Non è presente l'agibilità di detta unità immobiliare ma che trattasi di carenza meramente formale;
- Non vi sono spese di gestione deliberate o in sospeso;
- Il pignoramento ha ad oggetto la piena proprietà;
- Per mero errore materiale di digitazione i dati catastali sono erroneamente indicati;

L'architetto si riserva di effettuare un ulteriore accesso presso il Comune competente per eventuali approfondimenti.

Il giudice dell'esecuzione

tanto premesso INVITA il ctu a:

- 1) chiarire più nel dettaglio quali costi debba sopportare l'eventuale aggiudicatario per ottenere l'agibilità;
- 2) tener conto ai fini della determinazione de valore di stima indicato dal ctu del deprezzamento connesso alla mancanza dell'agibilità;
- 3) indicare in maniera distinta le correzioni della stima concernenti la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi;
- 4) ad integrare la perizia di stima rettificando eventuali refusi.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

1. PREMESSA

Con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare, il Giudice Dott. Stefano Cantone del Tribunale di Reggio Calabria nominava la sottoscritta Arch. Sabrina Prestipino, con studio tecnico in Reggio Calabria, Via Tagliavia n. 12/B, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria con il n. 1193, Consulente Tecnico nel procedimento iscritto al ruolo generale n. 17/2024 R.G.ES., promosso da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA E PER ESSA SPECIAL GARDANT SPA nei confronti del [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] formulando i quesiti sotto testualmente riportati:

2. QUESITI

Nel dispositivo di nomina della sottoscritta il Giudice dell'Esecuzione demanda alla sottoscritta i seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che*

egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

L'incarico è stato assegnato in data del 12\06\2024, e ricevuto tramite posta certificata. Il Custode Giudiziario designato è l'Avv. Antonella Pomo. Le operazioni peritali sono iniziate in seguito previa congiunta comunicazione, effettuando l'accesso in sito solo in data 04\07\2024, in tale data la sottoscritta ha proceduto all'esecuzione di rilievi metrici e fotografici.

La documentazione recepita si rende esaustiva anche se non completa, ai fini della relazione peritale, risolve parte delle difficoltà per il reperimento della documentazione necessaria in allegato; oltre problemi tecnici. La scrivente ha proceduto a successivo accesso all'ufficio area tecnica e demanio del Comune di Condofuri, ad oggi commissariato, alla presenza del Responsabile e collaboratori, in tale visita si è potuta reperire ulteriore documentazione non recepita prima, che è stata inviata, (in allegato), per poter integrare la relazione peritale di maggiore documentazione, che non ne cambia la sostanza, se non per la decurtazione delle spese di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), che come già annunciato mancava e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi, come richiesto dal dispositivo del 23/09/2025.

Pertanto la scrivente, dopo aver avuto modo, previo appuntamento di fare accesso nuovamente all'ufficio area tecnica e demanio del Comune di Condofuri, *per constatare la possibilità di nuova documentazione. In tale occasione è stato ritrovato un vecchio faldone nell'archivio cartaceo che ha necessitato uno studio approfondito poiché la pratica risulta abbastanza vecchia e complessa. Si è ricostruito a fatica il più possibile relativo all'iter urbanistico*, come già constatato al tempo del PRG il fabbricato non era stato ancora costruito e non appariva sulle carte, e dopo aver ricevuto via pec la stessa, inerente specificatamente l'unità immobiliare in oggetto, ha potuto finalmente rielaborare per l'integrazione la relazione peritale.

BENE IPOTECATO, SITO IN CONDOFURI -(R.C.) CENSITO IN CATASTO, Comune di Condofuri (Codice:C954) Provincia di Reggio Calabria - FOGLIO 63, PART. 361, SUB 13

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
63	361	13	Via Peripoli Piano 74/B	001	A/3	4	6 vani	R.Euro 387,34

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: CONDOFURI - (R.C.) Codice: C954
Provincia di Reggio Calabria - FOGLIO 63, PART. 361, SUB 13
Immobili individuati: 1

Elenco Immobili
Catasto: Fabbricati Comune di: CONDOFURI -(R.C.) Codice: C954
Provincia di Reggio Calabria - FOGLIO 63, PART. 361, SUB 13

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà
----------------------------	----------------	-------------

nata a MELITO DI PORTO SALVO (I		Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
nato a MELITO DI PORTO SALVO (RC) il 26/03/1973		Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Data di Nascita: 23/06/1982

Situazione
aggiornamento

Periodo informatizzato dal
Periodo recuperato e validato dal 24/03/1992 al
-/-/1972 al 20/06/2024
23/03/1992

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita MELITO DI PORTO SALVO (RC)
Data di nascita 23/06/1982 Sesso Codice fiscale [REDACTED] *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/06/2007 - Registro Particolare 8468 Registro Generale 14894 pubblico ufficiale AUTUORI MARIA LUISA Repertorio 80577/19192 del 20/06/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CONDOFURI(RC)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2.

ISCRIZIONE CONTRO del 23/06/2007 - Registro Particolare 4562 Registro Generale 14895 Pubblico ufficiale AUTUORI MARIA LUISA Repertorio 80578/19193 del 20/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CONDOFURI(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2019 - Registro Particolare
1318 Registro Generale 15045

Direzione Provinciale di Reggio CALABRIA
Ufficio provinciale -
Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare

pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3749/9419 del
27/09/2019
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in CONDOFURI (RC)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2024 - Registro Particolare 6679 Registro Generale 8077

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D¹ APP. DI REGGIO CALABRIA Repertorio 149 del 09/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CONDOFURI (RC)

Nota disponibile in formato elettronico

Iscrizione

Registro generale n. 15045

Registro particolare n. 1318

Presentazione n. 45 del 01/10/2019

Dati relativi al titolo

Descrizione ALTRO ATTO

Data 27/09/2019

Numero di repertorio 3749/9419

Pubblico ufficiale A GENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 137 568 81002

Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO

DI ADDEBITO ESECUTIVO capitale € 112.017,99 Tasso interesse annuo Tasso interesse semestrale „Interessi Spese

Totale € 224.035,98

Importi variabili Valuta estera Somma iscritta da aumentare automaticamente
risolutiva Durata

„ Presenza di condizione

Altri dati Sono presenti nella sezione D parti libere

relative a sezione A

Richiedente

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Codice fiscale 137 568 81002

Indirizzo VIA DEMETRIO TRIPEPI 92 - REGGIO DI CALABRIA Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Immobili

Registro generale n. 15045

Registro particolare n. 1318

Presentazione n. 45 del 01/10/2019

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione 0 ragione sociale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA DEMETRIO TRIPEPI 92 - REGGIO DI CALABRIA

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ' Per la quota di 1/2 Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nata il 23/06/1982 a MELITO DI PORTO SALVO (RC) sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETÀ'

Per la quota di 1/2

In regime di COMUNIONE LEGALE

Dati della richiesta

Cognome: [redacted]
Nome: [redacted]
[redacted]

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 20/06/2024
Periodo recuperato e validato dal -/-/1972 al 23/03/1992

Elenco omonimi

4. [redacted]
Luogo di nascita MELITO DI PORTO SALVO (RC)
Data di nascita 26/03/1973 Sesso Codice fiscale [redacted]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/06/2007 - Registro Particolare 8468 Registro Generale 14894 Pubblico ufficiale AUTUORI MARIA LUISA Repertorio 80577/19192 del 20/06/2007

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

Immobili siti in CONDOFURI(RC)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/06/2007 Registro Particolare 4562 Registro Generale 14895 Pubblico ufficiale AUTUORI MARIA LUISA Repertorio 80578/19193 del 20/06/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in CONDOFURI(RC)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2024 - Registro Particolare 6679 Registro Generale 8077

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTED 1 APP, DI REGGIO CALABRIA Repertorio 149 del 09/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CONDOFURI(RC)

Nota disponibile in formato elettronico

Nota di iscrizione

Registro generale n, 14895 Registro del particolare n. 4562 Presentazione n. 28 23/06/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO					Sede	BOVA
Data	20/06/2007	Numero di repertorio	80578/19193	MARINA	(RC) Notaio	AUTUORI	
MARIA LUISA	Codice fiscale TRA MLS 48H41 C361 P						

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA



capitale € 100.000,00 Tasso interesse annuo 6.024% Tasso interesse semestrale Interessi € 100.000,00 Spese
Totale € 200.000,00

Presenza di condizione risolutiva Durata 15 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Unità negoziale n, 1

Immobile n. 1
ComuneC954 - CONDOFURI
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana 63 Particella 361 Subalterno 13
Natura A3 ABITAZIONE DI TIPO Consistenza
ECONOMICO
Indirizzo VIA PERIPOLI NUMERO 74/B E N. civico
Piano SECO

Nota di iscrizione

Registro generale n. 14895
Registro particolare n. 4562 Presentazione n. 28 del 23/06/2007

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di
Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
SedeSIENA (SI)
Codice fiscale 00884060526 Domicilio ipotecario eletto
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro

Soggetto n. 1 In qualità di
Cognome Nome
Nato il26/03/1973a MELITO DI PORTO SALVO(RC)
Sesso M Codice fiscale
Relativamente all 'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE
LEGALE con (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di
Cognome Nome
Nata il 23/06/1982 a MELITO DI PORTO SALVO (RC) sesso F Codice fiscale
Relativamente all 'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE
LEGALE con (soggetto n.1)

Nota di iscrizione

Registro generale n. 14895

Registro particolare n, 4562

Presentazione n. 28

del 23/06/2007

SPESE LEGALI E GIUDICALI.

Pubblico
ufficiale
UFF. GIUD.
UNEP
CORTE
D'APP. DI
REGGIO

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 09/02/2024

Numero di repertorio 149

Sede

codice fiscale 800 111 80801 CALABRIA
MILANO (MI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Voltura catastale automatica NO

Altri dati Sono presentinella sezione D parti libere relative a sezione

B e sezione C

Richiedente

SOVIME SRL PER AMCO SPA

Indirizzo PIAZZA G. BOVIO, 22 - 80133 NAPOLI Dati riepilogativi

Unità negoziali

2

Unità negoziale

Immobile n. 1

Comune C954 - CONDOFURI (RC)

Catasto FABBRICATI

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6 vani
ECONOMICOIndirizzo VIALE PERIPOLI N. civico 74/B
Piano 2

In allegato la documentazione.

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'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale si trova al secondo piano del corpo A; facente parte di un complesso edilizio in c.a. a tre piani f.t., composto da 4 corpi di fabbrica A-B-C-D, elevato a 3 piani f.t. oltre piano sottotetto, costruito con Concessione Edilizia prot. 0205194 del 22/08/2002 (rif. prot. domanda del 4159 del 23/09/1991 e successive integrazioni - (commissione edilizia in data del 19/12/1994 con verbale n.19 - concessione edilizia prot.0305443/A - rif. prot. 0205194 del 22/02/2002 del 19/11/2003 con timbro del 29/07/2003 in allegato con piano tipo) - Genio Civile di Reggio Calabria prat.n.1588 - prot.1828 in data del 19/07/2002 con autorizzazione paesistica prot.2880/P del 07/08/2002 rilasciata dalla soprintendenza ai beni ambientali ai sensi della legge regionale n.3/95 e successiva con prot.n.0308319 del 10 /11/2003, allegato Collaudo Statico in allegato del 26/09/2005 dep.n.1488 prot.n.1447, (il tutto il allegato), in fregio alla via Peripoli n. 74/B, nel Comune di Condofuri, in località Condofuri Marina, in un contesto caratterizzato da un insediamento immobiliare per lo più di abitazioni tipo

civile ad uso residenziale, con la presenza di numerose attività commerciali. Il sito risulta ben collegato alla via Peripoli, arteria principale del Comune di Condofuri nella zona di Condofuri Marina, che oltre a collegarsi direttamente alla SS106, si immette velocemente alle strade delle aree del centro urbano, e con le vie che conducono al lungomare.

IDENTIFICAZIONE BENE E SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

E' stato possibile individuare i beni oggetto d'esecuzione mediante la visione del fascicolo informatico gli stessi sono di seguito riportati:

- Unità immobiliare destinata ad abitazione al secondo piano identificata catastalmente al Comune di Condofuri - foglio 63 - particella 361 - sub 13 - categoria A/3- classe 4 - 6 vani - via Peripoli n. 74/B - piano 2; (vedi allegato visura catastale).

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di procedura è facente parte complesso edilizio a tre piani f.t., composto da 4 corpi di fabbrica A-B-C-D, elevato a 3 piani f.t. oltre piano sottotetto, presenta una struttura in c.a.. Le tamponature esterne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro, con finiture tipiche delle costruzioni dell'ultimo ventennio. Il collegamento verticale, avviene oltre che con vano scala, tramite ascensore. L'ingresso al maggiore corpo di fabbrica A, si ottiene accedendo ad uno slargo con piante, che immette al portone al n. 74/B in fregio alla via Peripoli; tale androne conduce nel contempo sia al vano scala, che porta ai piani superiori, che all'ascensore per il collegamento al secondo piano, ove si trova l'unità oggetto di perizia. Accedendo al corridoio condominiale che conduce tramite ballatoio semicoperto, all'ingresso dell'appartamento, esso si presenta in uno stato mediocre. Entrando nell'unità in epigrafe, si denota uno buono stato dei luoghi; si accede in grande ambiente tipo soggiorno che prosegue con la zona della cucina in stile open space con porte scorrevoli, da cui ci si immette al corridoio per accedere ai vani della zona notte e dei locali bagno. Si leggono le tramezzature interne realizzate per dividere gli ambienti in maniera consona, infatti le camere da letto sono ariose e rifinite, come le altre; nella camera da letto principale, è visibile un guardaroba realizzato in cartongesso, che non comporta variazioni catastali; i locali bagno, sono rifiniti in gres porcellanato sia come pavimentazione che rivestimento; la pavimentazione risulta per tutto l'appartamento in gres porcellanato; le pareti sono tinteggiate di colore chiaro. Gli infissi esterni sono di alluminio con persiane, gli infissi interni color noce medio di gradevole fattura; vi è un vano ripostiglio rifinito e ben tenuto; l'impianto elettrico ed idrico sono da rivedere così come l'impianto di climatizzazione ed i termosifoni presenti in ogni stanza; presenza di caldaia non funzionante ed utilizzo scaldabagno tradizionale; assenza di collegamento alla tubazione del gas metano ma utilizzo per uso domestico tramite vano bombole a gas metano, vedi allegata documentazione fotografica. L'altezza media del piano è di circa 2,90 metri.

Inoltre risulta assegnato posto auto scoperto condominiale n.10, come da grafici allegati.

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;

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento:

Unità immobiliare destinata ad abitazione al secondo piano identificata catastalmente al Comune di Condofuri - foglio 63 - particella 361 - sub 13 - categoria A/3- classe 4 - 6 vani - via Peripoli n. 74/B - piano 2 ; risulta assegnato posto auto scoperto condominiale n.10.

- 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'unità immobiliare è regolarmente accatastata

- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Condofuri, il Piano Regolatore Generale, la particella risulta essere nella zona omogenea B (completamento residenziale).

- 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;

L'immobile risulta conforme alla Concessione Edilizia prot. 0205194 del 22/08/2002 (rif. prot. domanda del 4159 del 23/09/1991 e successive integrazioni - (commissione edilizia in data del 19/12/1994 con verbale n. 19 – concessione edilizia prot. 0305443/A – rif. prot. 0205194 del 22/02/2002 del 19/11/2003 con timbro del 29/07/2003 in allegato con piano tipo) - Genio Civile di Reggio Calabria prat.n. 1588 - prot. 1828 in data del 19/07/2002 con autorizzazione paesistica prot. 2880/P del 07/08/2002 rilasciata dalla soprintendenza ai beni ambientali ai sensi della legge regionale n. 3/95 e successiva con prot. n. 0308319 del 10/11/2003.

In allegato Collaudo Statico in allegato del 26/09/2005 dep. n. 1488 prot. n. 1447.

Per quanto concerne l'unità immobiliare in epigrafe non vi sono opere abusive da segnalare. Si tiene a precisare che esiste la realizzazione di una piccola parete in cartongesso posizionata in modo tale da ricavare un armadio a muro. Tale manufatto è facilmente rimovibile, come messo in evidenza nella descrizione al 2) pag. 10 ... *nella camera da letto principale, è visibile un guardaroba realizzato in cartongesso, che non comporta variazioni catastali...* (planimetrie allegate in deposito relazione peritale).

Dalla documentazione ottenuta non è presente agibilità di detta unità immobiliare.

- 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; I beni oggetto di procedura non sono gravati.

- 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 vi sono spese di gestione deliberate o in sospeso, nè tantomeno quote condominiali in sospeso alla data del 04/10/2024, come già la scrivente aveva evinto in fase di sopralluogo in data del 04/07/2024 e da verbale del custode depositato in data del 05/07/2024, oltre che Ist.n.18 dep. in data del 05/06/2025. Come da comunicazioni dal custode giudiziario non risulta alcun documento relativo ai bilanci del condominio. Le spese annue si aggirano intorno ad euro 270,00 come da ricevuta in allegato.
- 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;*

Lotto 1 - Unità immobiliare destinata ad abitazione al secondo piano identificata catastalmente al Comune di Condofuri - foglio 63 - particella 361 - sub 13 - categoria A/3- classe 4 - 6 vani - via Peripoli n. 74/B - piano 2 – risulta assegnato posto auto scoperto condominiale n.10;
Planimetria in allegato

- 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;*
Il pignoramento esiste per l'intera quota.

- 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'unità immobiliare risulta utilizzata dai proprietari dell'immobile: Sign. [REDACTED] nato a Melito di Porto Salvo il 26/03/1973 c.f. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] nata a Melito di Porto Salvo il 23/06/1982 c.f. [REDACTED] e dalla figlia. I coniugi sono proprietari del bene. Non sussistono atti registrati di locazione o contratti privati sullo stesso immobile in oggetto.

- 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'unità immobiliare risulta utilizzata dai proprietari dell'immobile: Sign. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED]. Già menzionati in capo all'inizio relazione peritale pag.3 ma per chiarimento si sottolinea unità immobiliare risulta utilizzata dai proprietari dell'immobile: Sign. [REDACTED] nato a Melito di Porto Salvo il 26/03/1973 c.f. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] nata a Melito di Porto Salvo il 23/06/1982 c.f. [REDACTED] e dalla figlia, come da verbale del custode. I coniugi sono proprietari del bene, ed hanno la proprietà ½ ciascuno in regime di comunione dei beni come messo in evidenza a pag.ne 3, 5, 7 della relazione peritale. Non sussistono atti registrati di locazione o contratti privati sullo stesso immobile in oggetto.

- 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 sopra si segnala Vincolo paesaggistico dettato dalla D.Lgs.42/2004 ss.mm. e ii. istituito co D.M. del 21/02/1977; non vi sono altri vincoli o oneri rilevati.
- 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

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare posto nel Comune di Condofuri, (R.C.), in fregio alla Via Peripoli e precisamente:

- Lotto 1 - Unità immobiliare destinata ad abitazione identificata catastalmente al Comune di Condofuri (R.C.) foglio 63 particella 361 sub 13 categoria A/3 - classe 4 - 6 vani - via Peripoli n. 74/B - piano 2 - posto auto scoperto condominiale;

è stata effettuata la stima col metodo comparativo prendendo in esame annunci su canali telematici riferiti ad immobili posti nelle immediate vicinanze aventi caratteristiche simili a quella presa in esame. Successivamente è stato effettuato un raffronto tra quanto determinato e i valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare al fine di verificarne la congruità di quanto determinato.

- a) Lotto 1 - Unità immobiliare destinata ad abitazione identificata catastalmente al Comune di Condofuri (R.C.) foglio 63 particella 361 sub 13 categoria A/3 - classe 4 - 6 vani - via Peripoli n. 74/B - piano 2 - posto auto scoperto condominiale ;

Consistenza

La superficie commerciale è stata in base ai dettami del D.P.R. del 23 Marzo 1998 n.138, e precisamente:

- 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 30% della superficie dei terrazzi/balconi;
- 50% del posto auto coperto considerando lo stesso pertinenza dell'unità immobiliare;

N.B. gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento. Si determina quindi:

- Unità immobiliare appartamento considerata per l'intero con riferimento ai muri perimetrali ottenendo una superficie pari a mq. 108,45 (Tav. 2);

- Balconi di pertinenza pari al 30% di mq. 26,31 per una superficie commerciale di mq. 7,89 (Tav. 2);

- Posto auto scoperto pari al 50% di mq. 9,90 per una superficie commerciale di mq. 4,95 (Tav. 2);

Effettuando la somma delle superfici come sopra determinate si ha una superficie commerciale complessiva di mq. 121,29.

VALUTAZIONE

□ Stima a valore di mercato in base al metodo comparativo diretto

Ai fini di un raffronto esauriente con analoghe realtà fornite dal mercato immobiliare degli ultimi anni, si è provveduto ad identificare alcuni fabbricati in aree limitrofe che, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, possono essere assimilati a quello in esame.

Per il calcolo in base al criterio di comparazione sono stati selezionati alcuni immobili valutati tramite una ricerca tra gli annunci pubblicati negli anni 2023/2025, attraverso siti web di immobili aventi caratteristiche di finitura, manutentive ed impiantistiche simili a quelle oggetto di stima.

Relativamente agli immobili ricercati attraverso il libero mercato, i valori unitari rilevati sono ridotti di una percentuale dovuta allo scarto massimo generalmente riscontrabile nella città presa in esame,

tra l'importo dell'offerta e quello effettivamente concretizzato che è risultato al 10% nel caso di compravendite, così come confermato da indagine condotta presso alcune locali agenzie immobiliari, si adotta, lo sconto del 5%, visto anche l'attuale stagnazione nel settore degli affitti e delle compravendite immobiliari.

Ciò premesso attraverso la seguente tabella sono descritti sinteticamente gli immobili oggetto della ricerca di mercato e quantificato il relativo valore unitario €/mq.

Descrizione immobile	Superficie	Valore richiesto	Attuazione sconto trattativa	Valore unitario €/mq
Trilocale via Peripoli, Condofuri	70,00	€ 77.000	0,90	€/mq 990,00
Bilocale via Peripoli, Condofuri	60,00	€ 70.000	0,90	€/mq 1.050,00
Quadrilocale via Peripoli, Condofuri	90,00	€ 92.000	0,90	€/mq 920,00

Per tutto quanto sopra esposto si procede di seguito ad effettuare il calcolo comparativo effettuando una media tra i valori sopra stimati:

Vu (Valore Unitario): $(V1+V2+V3)/3 = \text{€/mq } 986,67$ arrotondato €/mq. 980,00

Dalla consultazione dell'osservatorio del mercato immobiliare è stato possibile accertare che per detta zona è indicato un valore massimo di €/mq. 760,00 diverso di fatto dai € 980,00 determinato dalla sottoscritta, detta differenza a parere della sottoscritta è di fatto dovuta alle diverse caratteristiche

dell'unità immobiliare rispetto alle condizioni normali indicate dall'OMI in quanto trattasi di unità immobiliare in ottime condizioni di manutenzione nonché di recente costruzione, quindi, nonostante la differenza di cui sopra si ritiene il valore attendibile in considerazione che gli immobili sopra citati utilizzati come media per la verifica del valore hanno di fatto condizioni e caratteristiche simili a quelle oggetto di pertanto per determinare il valore commerciale dell'unità immobiliare trattata è stato moltiplicato il valore sopra riportato per la superficie, si avrà:

Valore = mq. 121,29 x €/mq 980,00 = € 118.864,20 arrotondato ad € 118.850,00

1- chiarire più nel dettaglio quali costi debba sopportare l'eventuale aggiudicatario per ottenere l'agibilità;

L'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere la spesa dei diritti di segreteria dell'ufficio area tecnica e demanio del Comune di Condofuri che corrisponde a 150€ per la presentazione da parte di un tecnico addetto della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) + la parcella per la redazione della pratica SCA che si aggira tra circa 1.000/1.200€ oltre iva e cassa;

2- tener conto ai fini della determinazione de valore di stima indicato dal ctu del deprezzamento connesso alla mancanza dell'agibilità;

Valore = mq. 121,29 x €/mq 980,00 = € 118.864,20 arrotondato ad € 118.850,00

Valore € 118.850,00 - diritti di segreteria per SCA €150 = **€118.700,00**

€ 118.700,00 - €1.500,00 (tot.parcella tecnico per pratica di agibilità SCA) = **€ 117.200,00** VALORE DEFALCATO DELLE SPESE SCA;

3- indicare in maniera distinta le correzioni della stima concernenti la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi;

- Valore di partenza = mq. 121,29 x €/mq 980,00 = € 118.864,20 arrotondato ad **€ 118.850,00**;
- Valore € 118.850,00 - diritti di segreteria SCA €150 = **€118.700,00**;
- € 118.700,00 - €1.500,00 (TOT *parcella tecnico pratica di agibilità*) = **€ 117.200,00** VALORE DEFALCATO SPESE PRATICA SCA.

applicando la riduzione del valore di mercato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi, (già **DECURTATO A SUA VOLTA DEL COSTO DELLA PRATICA SCA**), si ottiene
€ 117.200,00 - 10% = 105.480,00 VALORE FINALE PER LA VENDITA

Calcolo del canone di locazione

Per determinare il canone di locazione degli immobili uso residenziale è stata effettuata un indagine di mercato effettuando una stima per metodo comparativo.

E' stato individuato unico immobile di seguito sinteticamente riportato con il relativo canone:

Descrizione immobile	Superficie	Valore locazione mese	Valore unitario €/mq
Trilocale via Peripoli Condofuri	70,00	€ 400,00	€/mq 5,71

Per tutto quanto sopra esposto si procede di seguito ad effettuare il calcolo comparativo effettuando la moltiplicazione tra il valore individuato e la superficie dell'unità immobiliare, pertanto si avrà:

- Superficie mq. 93,39 x € 5,71 = € 533,26 approssimato ad € 530,00.

Quindi in definitiva il valore di locazione può essere determinato in € 530,00/mese per un valore annuo di € 6.360,00.

5. ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione:

- Allegato 1: Scheda sintetica Lotto;
- Allegato 2: Documentazione Catastale;
- Allegato 3: Documentazione Fotografica;
- Allegato 4: Elaborati Grafici tay. 1,2;
- Allegato 5: Attestazione di Prestazione Energetica;
- Allegato 6: Conservatoria Registri Immobiliari;
- Allegato 7: ulteriore documentazione rilevata all'ufficio area tecnica e demanio del Comune di Condofuri del Comune di Condofuri.

L'Esperto Stimatore
Arch. Sabrina Prestipino

Sabrina Prestipino