

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 45/2025 R.G.ES

CREDITORE PROCEDENTE

XXXXXXX

DEBITORE ESECUTATO

XXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1. PREMessa.....	2
• OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	5
• MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	6
• DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA.....	7
• RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO	8
5.1. RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO	8
5.2. RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO	12
5.3. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO	15
5.4. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO	15
5.5. RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO	16
5.6. RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO	16
5.7. RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO	17
5.8. RISPOSTA AL PUNTO 8 DEL QUESITO	18
5.9 RISPOSTA AL PUNTO 9 DEL QUESITO	18
5.10 RISPOSTA AI PUNTI 10 DEL QUESITO	18
5.11 RISPOSTA AI PUNTI 11 DEL QUESITO	19
5.12 RISPOSTA AI PUNTI 12 DEL QUESITO	19
5.13 RISPOSTA AI PUNTI 13 DEL QUESITO	19
5.14 RISPOSTA AI PUNTI 14 DEL QUESITO	20
5.15 RISPOSTA AI PUNTI 15 DEL QUESITO	27
• CONCLUSIONI	28

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



I. PREMESSA.

L'Illustrissimo Giudice Esecutivo Dott. Francesco Maria Antonio Buggè il giorno 16 Giugno 2025 disponeva la nomina del sottoscritto Ing. Demetrio Plutino, quale esperto stimatore, affinché procedesse alla valutazione dei beni immobili, pignorati con la procedura esecutiva immobiliare n. 45/2025 R.G.E., promossa dalla XXXXXXXX XXXXX nei confronti di XXXXXXXX.

Il sottoscritto perito, presa nozione dei quesiti sottoposti e di seguito riportati:

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;

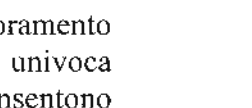
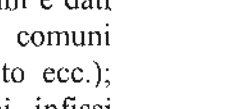
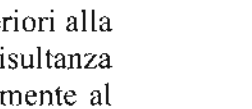
CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 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 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, 1 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, procedendo 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;

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 di 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 della quantificazione del valore finale del bene;
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:
 - a) in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
 - b) 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.);

accettava l'incarico ed avviava le attività di consulenza, procedendo, prima di ogni altra cosa, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c..

Con la presente relazione si procede alla stima di una unità immobiliare **individuata al N.C.E.U. al sub. n. 75 della particella n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 del Comune di Scilla**, in ditta XXXXXXXX.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



• OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dallo studio della documentazione in atti risulta che:

- XXXXXXXX notificava atto di precetto in data 28/12/2022 alla XXXXXXXX con il quale si intimava a pagare, nel termine di dieci giorni dalla notifica, pena l'esecuzione forzata, la complessiva somma di Euro XXXXXXXX, oltre interessi ed oneri di legge, in forza del contratto di mutuo edilizio, erogabile in più soluzioni, del 20/11/07, con cui XXXXXXXX ha concesso alla stessa XXXXXXXX mutuo assistito da garanzia ipotecaria, erogabile in più soluzioni, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori sull'immobile ipotecato, per l'importo di Euro XXXXXXXX;
- che ai sensi dell'art. 603 e ss. c.p.c. copia conforme del detto atto di precetto veniva notificato, unitamente a copia conforme dei suddetti titoli, in data 02/12/22, alla Sig.ra XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX), nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, attuale proprietaria (giusta atto di compravendita del 01/07/11 per Notaio Zumbo, Rep. 8440/3705) dell'immobile già oggetto dell'iscrizione ipotecaria e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Scilla al foglio 9, p.la 2124 sub. 75;
- che la quota di mutuo su detto bene, giusta il richiamato atto di svincolo ipotecario e frazionamento del mutuo, è pari ad Euro XXXXXXXX, garantita da frazione di ipoteca di I grado, per il montante di € XXXXXXXX;
- che, con successivo atto di precetto in rinnovazione, notificato, ex artt. 602, 603 e ss. c.p.c., alla Sig.ra XXXXXXXX in data 26/05/23, veniva rinnovata l'intimazione di pagamento, nei confronti della società obbligata XXXXXXXX della somma di Euro XXXXXXXX (al netto dell'importo medio termine assegnato a definizione della procedura esecutiva n. 86/19 R.G.E.);
- che la Sig.ra XXXXXXXX ha proposto opposizione avverso il suddetto atto di precetto, introducendo dinanzi al Tribunale di Reggio Calabria il giudizio R.G.A.C. n. 1736/23 (G. Dr. XXXXXXXX), tuttora pendente;
- che, per l'effetto, il richiamato precetto è tuttora efficace, ex art. 481 co. 2 c.p.c.;
- nonostante l'atto di precetto veniva notificato il pagamento non veniva effettuato ed il termine di cui all'art. 482 c.p.c. risultava scaduto;
- il pignoramento del 14/03/2025 notificato dall' Ufficiale Giudiziario UNEP c/o Corte D'Appello Tribunale di Reggio di Calabria (RC) veniva trascritto in data 13/05/2025 ai nn. 7015 R.P. e 8668 R.Gin.

In conclusione, il compendio pignorato, così come individuato nell'atto di pignoramento, comprende i beni immobili oggi identificati al N.C.E.U. come:

- **Comune di Scilla, Foglio di mappa n. 9, part. n. 2124, sub. n. 75 (cat. A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani).**



Nella figura A che segue è riportata una vista area del quartiere con l'individuazione della porzione dove insiste il condominio dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Figura A

- MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 02 Luglio 2025, il sottoscritto perito, congiuntamente con l'Avv. Adriana Siclari, Custode Giudiziario nominato, eseguiva il primo sopralluogo presso l'immobile pignorato, come da verbale di accesso redatto in pari data [20].

In tale occasione si provvedeva a svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile, oltre tutti gli accertamenti in situ ritenuti utili per dare compiutamente seguito ai quesiti formulati dall'Ill. G.Es..

Nel periodo intercorso per il completamento delle operazioni peritali, si procedeva:

- all'acquisizione della documentazione catastale [da 7 a 13];
- all'esecuzione delle ispezioni ipotecarie [da 1 a 6] relative al bene oggetto di stima;
- a presentare formale richiesta, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Scilla, del rilascio di copia conforme di tutti gli elaborati grafici e documentali relativi agli eventuali atti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto [15-17, 21];
- a presentare richiesta presso l'Archivio notarile per il rilascio della copia conforme dell'atto di compravendita del 01/07/2011 rep, 8440/3705 per notaio Zumbo Rosanna trascritto il 04/07/2011 - Registro Particolare 9307 Registro Generale 13200.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

In allegato è consegnata la copia di tutta la documentazione analizzata per la redazione della presente perizia che si riferisce all'immobile identificato al N.C.E.U. al sub. n. 75 della part. n. 2124 del Foglio n. 9 del Comune di Scilla.

Documentazione allegata:

➤ Allegato 1: Documentazione fotografica**➤ Allegato 2: Elaborati Grafici**

- Elab. n.1: Vista aerea del quartiere in cui è sito l'immobile pignorato con individuazione dello stesso e dell'area di pertinenza dello stesso;
- Elab. n. 2: Pianta scala 1:100 dello stato di fatto dell'immobile individuato al sub. n. 75 della particella n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 del Comune di Scilla (l'elaborato rappresenta la pianta dell'immobile così come rilevato in sede di operazioni peritali);

➤ Allegato 3: Documenti in copia

- [1] Ispezione ipotecaria per atto di compravendita tra XXXXXXXX e XXXXXXXX del 01/07/2011 rep, 8440/3705 per notaio Zumbo Rosanna trascritto il 04/07/2011 - Registro Particolare 9307 Registro Generale 13200;
- [2] Ispezione ipotecaria immobile individuato catastalmente al Comune di Scilla Foglio n. 9, Particella 2124, Sub 75;
- [3] Ispezione ipotecaria nota di iscrizione ipoteca Volontaria derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo edilizio (Registro Particolare 6147, Registro Generale 26586, Pubblico ufficiale PUTORTI ANNA Repertorio 11065/1068 del 20/11/2007);
- [4] Ispezione ipotecaria acquisto terreno sul quale è stato edificato il complesso edilizio con atto del 04/05/2005 notaio Putorti Anna con sede Bovalino, (R.C.), rep .2771 trascritto il 11/05/2005 ai nn. 10292/5289;
- [5] Ispezione ipotecaria in seguito ad atto di citazione contro la XXXXXXXX da parte della Sig.ra XXXXXXXX (TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2008, Registro Particolare 4153, Registro Generale 5481);
- [6] Ispezione ipotecaria di Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili (Trascrizione del 13/05/2025 - Reg. Part. 7015 Reg. Gen. 8668 Pubblico ufficiale uff. giud. UNEP c/o Corte d'Appello Repertorio 1103 del 18/04/2025).
- [7] Estratto Foglio di mappa n. 9, particella 2124, sub 75, del Comune di Scilla;
- [8] Planimetria catastale relativa al sub. 75 della particella n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 del Comune di Scilla;
- [9] Visura catastale attuale relativa al sub. 75 della particella n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 del Comune di Scilla;
- [10] Visura catastale storica relativa al sub. 75 della particella n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 del Comune di Scilla;
- [11] Visura catastale storica relativa al terreno individuato alla particella n. 1571 del Foglio di mappa n. 9 del Comune di Scilla;

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- [12] Visura catastale storica relativa al terreno individuato alla particella n. 1748 del Foglio di mappa n. 9 del Comune di Scilla;
- [13] Visura catastale storica relativa al terreno individuato alla particella n. 1571 del Foglio di mappa n. 9 del Comune di Scilla;
- [14] Atto di compravendita del 01/07/2011 rep. 8440/3705 per notaio Zumbo Rosanna trascritto il 04/07/2011 - Registro Particolare 9307 Registro Generale 13200;
- [15] Permesso a costruire 4141 del 17/04/2007 consegnato in data 05/09/2025 dal Settore Urbanistica del Comune di Scilla;
- [16] Permesso a costruire 2521 del 01/03/2007 consegnato in data 05/09/2025 dal Settore Urbanistica del Comune di Scilla;
- [17] Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;
- [18] Comunicazione amministratore di condominio;
- [19] Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativo alla tipologia di immobile con destinazione residenziale presente nella zona C3 – "Semicentrale/Circonvallazione jonica lato mare/Torrente Annunziata" relativi al II° semestre del 2024;
- [20] Verbale di primo accesso;
- [21] Richieste accesso agli atti Comune di Scilla.

➤ **Allegato 4: Documentazione tecnica dell'immobile**

- Attestazione di Prestazione Energetica relativa all'immobile individuato al sub. n. 75 della particella n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 della Comune di Scilla, completa di mail di trasmissione e ricevuta di accettazione della stessa.

Nel seguito, dunque, si farà riferimento esclusivamente alle evidenze ricavabili dalla documentazione a disposizione e quella presente nel fascicolo telematico, integrata con le risultanze dei sopralluoghi eseguiti e delle ricerche svolte presso i competenti uffici.

• **RISPOSTA AL QUESITO DEL MANDATO**

La presente relazione si riferisce al bene immobile costituente l'intero compendio pignorato alla Sig.ra XXXXXXXXX, che è così individuabile:

- **Unità Immobiliare sita in Scilla (RC), Via Parco snc, riportato al N.C.E.U. Comune di Scilla, Foglio di mappa n. 9, part. n. 2124, sub.n. 75 (cat. A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani);**

Vista l'articolazione del quesito posto dal G.Es. e riportato in premessa, al fine di darne esaustiva risposta, si ritiene opportuno suddividerlo nelle sue singole parti sostanziali.

5.1. RISPOSTA AL PUNTO 1 DEL QUESITO

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

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Il sottoscritto perito ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c..

Dall'esame degli atti è stato constatato che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE).

La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo superiore ai venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

La certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale sino ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico.

In ordine all'immobile oggetto di pignoramento lo stesso è pervenuto alla debitrice a seguito di vendita effettuata dalla XXXXXXXX avente Codice fiscale XXXXXXXX, a favore della Sig.ra XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX, avente Codice fiscale XXXXXXXX con atto di compravendita del 01/07/2011 rep, 8440/3705 per notaio Zumbo Rosanna trascritto il 04/07/2011 - Registro Particolare 9307 Registro Generale 13200 [1, 14].

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto della presente relazione [2] risulta la presenza, in data anteriore al trasferimento della proprietà alla sig.ra XXXXXXXX, di un'annotazione, con formalità di riferimento Iscrizione n. 6147/2007, relativa al frazionamento di quota di un mutuo ipotecario.

La nota di iscrizione sopra citata [3] evidenzia che il creditore pignorante agisce in forza proprio dell'ipoteca Volontaria derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo edilizio (Registro Particolare 6147, Registro Generale 26586, Pubblico ufficiale PUTORTI ANNA Repertorio 11065/1068 del 20/11/2007) contratto dalla società XXXXXXXX venditrice dell'immobile per come risulta dall'atto di precetto notificato il 26.05.2023 alla XXXXXXXX e alla Sig.ra XXXXXXXX; la Sig.ra XXXXXXXX ha proposto opposizione a precetto ed il giudizio è tutt'ora pendente avanti al Tribunale di Reggio Calabria procedura n. 1736/23 (GI dott. Giuseppe Campagna).

Alla società esecutata il terreno sul quale è stato edificato il complesso edilizio (ex particelle 1571, 1741, 1817) è pervenuto per acquisto con atto del 04/05/2005 notaio Putorti Anna con sede Bovalino, (R.C.), rep .2771 trascritto il 11/05/2005 al nn. 10292/5289 [4].

La visura catastale delle particelle sopra indicate [11, 12, 13] evidenzia che la suddivisione originaria del terreno era:

- 3/6 XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX;
- 1/6 XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX;
- 1/6 XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX;
- 1/6 XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX.

Ai venditori il terreno era pervenuto:

- per 1/2 indiviso a XXXXXXXX;
- per successione a XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX deceduto in data XXXXXXXX giusta dichiarazione di successione registrata a Reggio Calabria al n. 27/6, trascritta il 24/01/2001 ai nn. 923/754;
- per 1/6 a XXXXXXXX;

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- per successione a XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX deceduto in data XXXXXXXX giusta dichiarazione di successione registrata a Reggio Calabria al n. 86/713 trascritta il 02/02/1999 ai nn. 1517/1308.

Esiste inoltre sui terreni al foglio 9 particella 1571 e 1817 (TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2008, Registro Particolare 4153, Registro Generale 5481) atto di citazione contro la XXXXXXXX da parte della Sig.ra XXXXXXXX che nel quadro D dichiara [5]:

- “LE PARTICELLE N.1571 E N.1817 DEL FOGLIO DI MAPPA N.9, INDICATE NELL'ATTO DI CITAZIONE, RIPORTATE AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI SCILLA RC, SONO STATE SOPPRESSE ED HANNO ORIGINATO AL CATASTO TERRENI LA PARTICELLA N. 2124 DI MQ 1606 QUALIT ENTE URBANO. LA STESSA PARTICELLA N.2124 AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SCILLA COMPRENDE I SUB DAL N.5 AL N.59 (COSTITUZIONE DEL 26/02/2008 N.364.1/2008 IN ATTI DAL 26/02/2008 - PROT. N. RC0059300). TALE FABBRICATO RISULTA INTESTATO ALLA L'ATTO DI CITAZIONE PER SENTIRE STABILIRE CHE LA PER LA COSTRUZIONE INDIVIDUATA ALLA SU CITATA PARTICELLA N. 2124, DEVE MANTENERE DAI CONFINI DI PROPRIET UNA DISTANZA NON INFERIORE A DIECI METRI E DI CONSEGUENZA SENTIRE CONDANNARE LA XXXXXXXX, IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, AL RITIRO DEL SUO FABBRICATO FINO ALLA DISTANZA DI METRI DIECI DAL CONFINE DELLE PARTICELLE DI PROPRIETA' DELL'ATTRICE.”

Dalla documentazione acquisita e riportata nell'allegato 3 (vedi elenco pag. 7) e dalla documentazione allegata al fascicolo telematico emerge che, sul bene oggetto della presente relazione, esistono:

- 1) **Iscrizione del 21/11/2007 - Reg. Part. 6147 Reg. Gen. 26586**
Pubblico ufficiale PUTORTI ANNA Repertorio 11065/1068 del 20/11/2007 –
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio;
- 2) **Trascrizione del 21/03/2008 - Reg. Part. 4153 Reg. Gen. 5481**
Domanda giudiziale – Atto di citazione XXXXXXXX;
- 3) **Trascrizione del 13/05/2025 - Reg. Part. 7015 Reg. Gen. 8668**
Pubblico ufficiale uff. giud. UNEP c/o Corte d'Appello Repertorio 1103 del
18/04/2025 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati correttamente nella certificazione notarile e precisamente:

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Unità immobiliare urbana – Abitazione sita nel Comune di Scilla in Via Parco SNC piano terra, riportato all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio al Comune di Scilla Foglio 9, Particella 2124, Sub 75, Categoria A/2;

5.2. RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO

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.

Il compendio pignorato è costituito da un immobile, destinato a residenza, posto al piano terra (primo fuori terra) di un edificio a tre livelli sito nel Comune di Scilla in via Parco SNC (vedi Allegato 1 e 2).

L'intero edificio avente struttura portante, verosimilmente, costituita da telai bidirezionali in cemento armato e solai in latero cemento, così come emerge documentazione acquisita, risulta sia stato realizzato con Permesso a costruire n. 4141 del 17/04/2007; i prospetti esterni sono tinteggiati di colore giallo ocre ed i balconi sono realizzati nella parte bassa da muratura coniugata a ringhiere metalliche di colore nero,

Nello specifico l'immobile pignorato allo stato attuale, presso il N.C.E.U. risulta così individuati:

- Comune di Scilla (RC);
- Foglio di mappa n. 9;
- Particella n. 2124;

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Subalterno n. 75;
- Zona Censuaria n. 1;
- Categoria A/2;
- Classe 1;
- Consistenza 4,5 vani;
- Rendita 278,89 euro;
- Piano terra;
- Intestatario: XXXXXXXX;

inoltre esso è confinante:

- a NORD: con Sub 74 diverso proprietario;
- a EST: con Sub 81 corte condominiale;
- a SUD: con Sub 82 corte condominiale;
- a OVEST: con Sub 78 area cortilizia ed ingresso condominiale.

L'ingresso principale allo stabile avviene tramite portone condominiale posto all'interno dell'area cortilizia condominiale, mentre all'appartamento, sito al piano terra, si accede attraversando l'androne ove si trova il vano ascensore.

Da sopralluogo effettuato e dai rilievi metrici eseguiti l'unità immobiliare è così composta:

- Soggiorno/Cucina con superficie utile di mq. 34,78;
- Bagno con superficie utile di mq. 4,33;
- Bagno con superficie utile di mq. 3,62;
- Camera n. 1 con superficie utile di mq. 15,48;
- Camera n. 2 con superficie utile di mq. 13,11;
- Ripostiglio con superficie utile di mq. 1,18;
- N. 1 corte esclusiva con superficie di mq. 56,50.

L'immobile oggetto di perizia ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 94 mq, l'altezza interna risulta essere pari a 2,80 m.

Nel dettaglio, si riscontra (**vedi Allegato 1 - Documentazione fotografica**) che:

- le pareti divisorie sono intonacate al civile e tinteggiate;
- il soffitto risulta rifinito e tinteggiato di bianco;
- il portone di ingresso e di buona fattura in pannellature di legno;
- i pavimenti sono in gres di buona qualità;
- i due bagni si presentano in buone condizioni, in gres porcellanato, con rivestimento fino all'altezza di metri 2,00 e dotati di tutti gli accessori (doccia, bidet, lavandino e wc);

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- le porte interne sono in legno di buona fattura complete di maniglie;
- gli infissi esterni sono di buona fattura, in alluminio con avvolgibili in pvc.

Sempre per quel che riguarda l'immobile, si riscontra l'esistenza:

- dell'impianto elettrico e di illuminazione, realizzati sotto traccia e completi di accessori (quadri, placchette e frutti);
- dell'impianto idrico e di scarico che risulta interamente realizzato sottotraccia;
- dell'impianto di riscaldamento composto da corpi scaldanti alimentati con caldaia a gas, anche se non risulta essere presente libretto di accompagnamento.

Per quel che riguarda le parti comuni condominiali, all'immobile in oggetto risultano, secondo atto di vendita, correlati i beni comuni condominiali, a norma dell'art. 1117 C.C. (area di accesso al vano scala, vano scala, ascensore) [14].

L'immobile oggetto della presente relazione, dunque, fa parte di un edificio di maggiore consistenza che ricade all'interno di un condominio situato in una zona semiperiferica del Comune di Scilla, vicino l'uscita dell'autostrada Salerno-Reggio Calabria, dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

La zona, ad uso residenziale e commerciale, è dotata di tutte le infrastrutture primarie e servita anche dai mezzi pubblici.

Per quel che riguarda i servizi principali (scuole, ufficio postale, farmacia, negozi, ecc.), sono tutti posti a pochissima distanza dall'immobile in oggetto (dai 200 ai 700 metri); inoltre l'immobile è sito a circa 700 metri dal centro cittadino individuato con la Piazza di S. Rocco (sede anche del Comune di Scilla).

Dall'atto di vendita dell'appartamento [14] risulta che in fase di acquisto la Sig.ra XXXXXXXX, nella qualità di acquirente, ha dichiarato di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'edificio, di cui al D. Lgs. 19 Agosto 2005 n. 192, ed in particolare di avere ricevuto l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato dall'Ing. XXXXXXXX in data 30 Ottobre 2009.

Non essendo stata reperita ulteriore documentazione ed essendo trascorsi oltre quindici anni dall'ultima certificazione il sottoscritto perito ha provveduto alla redazione dell'APE non considerando la caldaia in quanto sprovvista di libretto di accompagnamento (vedi Allegato 4).

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.3. RISPOSTA AL PUNTO 3 DEL QUESITO

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.

Per quel che riguarda la proprietà del bene pignorato lo stesso entrambi risulta in piena proprietà della Sig.ra XXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, pervenuti dalla XXXXXXXX, avente Codice fiscale XXXXXXXX, con atto di compravendita del 01/07/2011 rep, 8440/3705 per notaio Zumbo Rosanna trascritto il 04/07/2011 - Registro Particolare 9307 Registro Generale 13200 [1, 14].

Pertanto, si può concludere che la proprietà del bene oggetto della presente relazione risulta in capo al debitore esecutato certamente in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 13/05/2025.

Il bene costituente il compendio pignorato nell'atto di pignoramento è così individuato:

- **Appartamento sito in Scilla, Via Parco SNC, riportato al N.C.E.U. Comune di Scilla, Foglio di mappa n. 9, part. n. 2124, sub.n. 75 (cat. A2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani).**

Si può affermare che la descrizione del bene riportata nell'atto di pignoramento identifica univocamente lo stesso come esistente.

5.4. RISPOSTA AL PUNTO 4 DEL QUESITO

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 oggetto di pignoramento risulta accatastata e per essa esiste relativa planimetria [8].

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si fa presente che esiste un errore di rappresentazione consistente in un'apertura nel vano cucina-soggiorno non presente nella realtà e non riscontrato negli elaborati planimetrici del permesso a costruire n. 4141 del 17/04/2007.

Non essendo in alcun modo l'errore rappresentativo influente sulla distribuzione funzionale dell'appartamento né sulla rendita catastale si ritiene quindi non necessario procedere ad alcun aggiornamento della planimetria catastale.

5.5. RISPOSTA AL PUNTO 5 DEL QUESITO

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La particella individuata catastalmente al n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 della zona censuaria di Scilla, in cui ricade l'intero edificio, è indicata nelle tavole del Piano Regolatore Generale del Comune di Scilla in zona D (prima della decadenza dello stesso PRG).

Al momento, considerata la decadenza del PRG, la particella in oggetto è indicata ricadente in zona E (zona agricola) (vedi Certificato destinazione urbanistica [17]).

In merito ai vincoli tutori ed inibitori (vedi Certificato destinazione urbanistica [17]) al n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 della zona censuaria di Scilla è sottoposta a:

- Sismico (Legge 64 del 02/02/74, Legge n. 1086 del 05/11/1971, Leggi e Regolamenti regionali ad esse collegate);
- Paesaggistico (L.R. 19/2002, D. Lgs n. 42/2004);
- Vincolo "Natura 2000" (Decreto Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 08/08/2014);
- Vincolo strada competenza ANAS (Svincolo Autostrada del Mediterraneo).

5.6. RISPOSTA AL PUNTO 6 DEL QUESITO

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 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 caso, verifichi, ai fini della

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previsti dall'art 40, co. 6, 1 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.

Al fine di rispondere al presente quesito si è presa in riferimento la documentazione acquisita da:

- Settore Urbanistica del Comune di Scilla;
- Ufficio provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate;
- Archivio Notarile.

Il complesso edilizio ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento è stato autorizzato con due permessi a costruire di seguito riportati:

- Corpo A e C permesso a costruire n. 2521 del 01/03/2007 [16];
- Corpo B (al quale appartiene l'appartamento oggetto di pignoramento) permesso a costruire n. 4141 del 17 Aprile 2007 [15].

In seguito al raffronto effettuato tra quanto rilevato sui luoghi e quanto riportato nella documentazione agli atti afferenti il permesso a costruire si è riscontrata una difformità relativa alla distribuzione interna che si ritiene può essere sanata tramite Scia in Sanatoria (art. 37 del DPR 380/2001); in fase di valutazione i costi inerenti le procedure tecnico-amministrative sopra indicate sono stati considerati con il coefficiente dei fattori intrinseci C₂.

Infine si mette in evidenza che parte dell'elevazione del fabbricato oltre i 3 piani f.t. non è conforme al progetto approvato.

Dalla verifica effettuata non è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile.

5.7. RISPOSTA AL PUNTO 7 DEL QUESITO

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.

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.8. RISPOSTA AL PUNTO 8 DEL QUESITO

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.

Con mail del 12/09/2025 l'amministratore del condominio avv. XXXXXXX ha riscontrato la richiesta del sottoscritto CTU trasmettendo copia del bilancio consuntivo relativo all'anno 2024, del bilancio preventivo relativo all'anno 2025 ed un quadro sintetico della posizione della sig.ra XXXXXXX.

Dal quadro sintetico della posizione delle quote condominiali dovute dalla Sig. XXXXXXX emerge un saldo di Euro 1497,94 **[18]**, somma che sarà considerata (parametro D) a decurtazione del valore di mercato al fine di ottenere il valore reale dell'immobile oggetto di pignoramento.

5.9 RISPOSTA AL PUNTO 9 DEL QUESITO

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G. E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il compendio pignorato oggetto della presente relazione è rappresentato da un'unità immobiliare indipendente; la stessa è catastalmente autonomamente identificata come segue:

- **Appartamento sito in Scilla, Via Parco SNC, riportato al N.C.E.U. Comune di Scilla, Foglio di mappa n. 9, part. n. 2124, sub.n. 75 (cat. A2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani);**

tale condizione rende l'immobile pignorato vendibile in unico bene.

5.10 RISPOSTA AI PUNTI 10 DEL QUESITO

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

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, procedendo 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.

Alla luce di quanto esposto al punto precedente (vedi §5.9) il sottoscritto perito esprime giudizio di indivisibilità per il singolo sub.

5.11 RISPOSTA AI PUNTI 11 DEL QUESITO

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.

Allo stato attuale l'appartamento oggetto di pignoramento risulta regolarmente abitato dalla Sig.ra XXXXXXXX proprietaria dell'immobile.

5.12 RISPOSTA AI PUNTI 12 DEL QUESITO

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Allo stato attuale l'appartamento oggetto di pignoramento risulta regolarmente abitato dalla Sig.ra XXXXXXXX proprietaria dell'immobile.

5.13 RISPOSTA AI PUNTI 13 DEL QUESITO

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

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 di riscatto.

La particella individuata catastalmente al n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 della zona censuaria di Scilla, in cui ricade l'intero edificio, è indicata nelle tavole del Piano Regolatore Generale del Comune di Scilla in zona D (prima della decadenza dello stesso PRG).

Al momento, considerata la decadenza del PRG, la particella in oggetto è indicata ricadente in zona E (zona agricola) (vedi Certificato destinazione urbanistica [17]).

In merito ai vincoli tutori ed inibitori (vedi Certificato destinazione urbanistica [17]) al n. 2124 del Foglio di mappa n. 9 della zona censuaria di Scilla è sottoposta a:

- Sismico (Legge 64 del 02/02/74, Legge n. 1086 del 05/11/1971, Leggi e Regolamenti regionali ad esse collegate);
- Paesaggistico (L.R. 19/2002, D. Lgs n. 42/2004);
- Vincolo "Natura 2000" (Decreto Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 08/08/2014);
- Vincolo strada competenza ANAS (Svincolo Autostrada del Mediterraneo).

Per quel che riguarda i vincoli o oneri di natura condominiale secondo quanto evidenziato nei punti precedenti (vedi §5.8) emerge un saldo di Euro 1497,94 [18].

E' stata accertata l'inesistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili.

Esiste infine sui terreni al foglio 9 particella 1571 e 1817 (Trascrizione contro del 21/03/2008, Registro Particolare 4153, Registro Generale 5481) atto di citazione contro la XXXXXXXX da parte della Sig.ra XXXXXXXX (vedi §5.1).

5.14 RISPOSTA AI PUNTI 14 DEL QUESITO

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

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetriofabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 della quantificazione del valore finale del bene.

Scopo della stima è la determinazione del valore venale del bene in comune commercio, o meglio del più probabile valore venale attribuibile da ordinari compratori e ordinari venditori; cioè quel valore che si determina in un mercato che si svolge tra persone di capacità tali che rimangono nella normalità e stabiliscono, in piena libertà d'azione, quel prezzo che ritengono rispondente al valore dell'immobile.

Il procedimento, che il sottoscritto perito, intende qui utilizzare, per quel che riguarda l'immobile in oggetto, è il cosiddetto procedimento **"sintetico comparativo"** o **"comparativo diretto"**, fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari.

Tale criterio, consiste preliminarmente nell'accertare i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per beni di caratteristiche similari a quelle in esame.

Nel caso degli immobili commerciali e/o residenziali, dall'esame di tali prezzi si perviene al giudizio di stima attraverso opportune correzioni dipendenti dai cosiddetti fattori estrinseci (ubicazione, appetibilità della zona, ecc.) e di quelli intrinseci del complesso edilizio (esposizioni, finiture e grado di conservazione, dimensione e distribuzione dei locali, impiantistica, estetica, ecc.).

Di questi, infine, si tiene conto mediante opportuni coefficienti di valutazione, il cui prodotto determina il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare.

Il valore venale stimato V risulterà, pertanto:

$$V = S_c \times C_g \times Q$$

essendo:

S_c = superficie commerciale;

C_g = coefficiente globale di differenziazione;

Q = quotazione media di immobili nuovi

Dopo aver così determinato il valore di stima, al fine di verificarne l'attendibilità e la congruità, questo sarà confrontato con quello ottenuto utilizzando i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al valore di stima determinato, occorre applicare le riduzioni ritenute opportune per tener conto delle spese necessarie per l'eventuale sanabilità del bene e la sua regolarizzazione tecnico amministrativa, oltre alle eventuali spese condominiali insolute, ovvero occorre tener conto dell'incidenza dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Pertanto, il valore di mercato del bene oggetto di stima, sarà pari a:

$$V_M = V - D$$

essendo:

V = valore venale del bene;

D = totale delle spese determinate.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Tornando alla valutazione degli immobili, come già detto, il parametro usato a base della valutazione del valore venale è la **superficie commerciale [Sc]**.

Essa per gli immobili oggetto della presente stima è stata calcolata con le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", che viene riportato nel seguito, almeno negli stralci d'interesse con la stima in oggetto.

Estratto paragrafo 2.1 del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) qualora già assegnati.

Estratto paragrafo 2.1 Misurazione - a) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie dei vani principali e accessori diretti si determina:

- misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare);
- i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Estratto paragrafo 2.1 Misurazione - b) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

Per la misurazione delle "Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare" si deve considerare:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Estratto paragrafo 2.1 Superficie Omogeneizzata - a) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie commerciale delle pertinenze esclusive di ornamento, quali balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

Estratto paragrafo 2.1 Superficie Omogeneizzata - b) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

La superficie commerciale delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare, quali cantine, soffitte e similari va computata come di seguito:

- nella misura del 50%, qualora siano comunicanti con i vani principali e/o accessori;
- nella misura del 25%, qualora non siano comunicanti con i vani principali e/o accessori;

Estratto paragrafo 1 Criteri Generali - b) del Manuale della Banca Dati dell'O.M.I.

Non devono essere sommati alle singole unità immobiliari le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atrii d'ingresso;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostрина, dall'ascensore, dai cavedi, ecc.);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio;

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.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando le indicazioni estratte dal manuale fornito dall'Agenzia del Territorio e con riferimento al caso oggetto di stima, si ha che la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie del singolo immobile al lordo dei muri interni e perimetrali di uso esclusivo e del 50% di quelli in comune con altri immobili e/o parti comuni;
- del 30% della superficie dei balconi sino a 25 mq e del 10% della superficie oltre i 25 mq.

Inoltre, dell'esistenza delle parti comuni se ne tiene conto al momento della determinazione del prezzo unitario di mercato [Q], utilizzato per la determinazione del valore venale.

Pertanto, la superficie commerciale da utilizzare per la determinazione del valore venale del bene in oggetto è così determinata (**vedi Allegato 2 – Elaborato n. 2**):

- Soggiorno/Cucina con superficie utile di mq. 34,78;
- Bagno con superficie utile di mq. 4,33;
- Bagno con superficie utile di mq. 3,62;
- Camera n. 1 con superficie utile di mq. 15,48;
- Camera n. 2 con superficie utile di mq. 13,11;
- Ripostiglio con superficie utile di mq. 1,18;
- N. 1 corte esclusiva con superficie di mq. 56,50.

L'immobile oggetto di perizia ha una **superficie commerciale totale pari a 94 mq.**

COEFFICIENTE GLOBALE DI DIFFERENZIAZIONE

Il coefficiente globale di differenziazione si determina come prodotto del coefficiente di età – qualità-stato [C₁] e di una serie di coefficienti correttivi di valutazione dei fattori intrinseci delle unità immobiliare e dell'edificio di cui fanno parte [C₂].

Mentre il coefficiente C₁ può considerarsi unico per tutte le tipologie di immobile appartenenti allo stesso edificio per qualsivoglia destinazione possiedano perché riferito a fattori estrinseci, per qual che riguarda il fattore C₂, esso dovrà determinarsi per ogni singola unità immobiliare, fatta eccezione per quelle prive di fattori intrinseci.

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valutazione del coefficiente età – qualità – stato C_1 :

- Per immobili residenziali:

▪ Edificio di età compresa tra 40 e 50 anni	1.00
▪ Edificio di qualità economica	1.00
▪ Appetibilità della zona	1.00
▪ Ubicazione e vicinanza a grandi arterie	1.00
▪ Edificio in buono stato di conservazione e manutenzione	<u>0.98</u>

$$C_1 = 0.98$$

Valutazione del coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci C_2 :

▪ Immobile oggetto di lavori di manutenzione straordinaria > 25 anni	1.00
▪ Tipologia delle finiture: buone	0.98
▪ Stato degli impianti elettrico ed idraulico non in possesso di certificazioni	0.90
▪ Presenza e/o assenza di altri impianti (riscaldamento autonomo, condizionamento, ecc.)	0.98
▪ Presenza e/o assenza della documentazione tecnico amministrativa dell'immobile o possibilità di ottenimento (cert. abitabilità – ecc.)	<u>0.90</u>

$$C_2 = 0.78$$

Il prodotto $C_1 \times C_2$ definisce il coefficiente globale di differenziazione C_g per singolo immobile stimato:

$$C_g = 0.98 \times 0.78 = 0.76$$

STIMA DEL VALORE VENALE DEI BENI

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari è stato possibile stabilire che il più frequente prezzo unitario di mercato, praticato nell'ambito della zona Periferica - Via Nazionale - Via Parco – Via Matteotti del Comune di Scilla in cui insiste il bene in oggetto, con riferimento ad immobili nuovi o ristrutturati di caratteristiche simili a quelli in esame, si ha:

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 9, Particella 2124, Sub 75.**

- Appartamento: prezzo unitario di mercato compreso tra **900,00 e 1100,00 €/mq**;

Prendendo in considerazione il valore medio tra quelli sopra indicati, si ha che il **PROBABILE VALORE VENALE DEI BENI** oggetto di stima è:

$$V = S \times C_g \times Q = 94 \text{ mq} \times 0,76 \times 1000,00 \text{ €/mq} = 71440,00 \text{ €}$$

Utilizzando, solo come termine di confronto e di verifica dell'attendibilità delle ipotesi fatte, i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferite al II° semestre del 2024 [19], si ricavano per il Comune di Scilla, nella zona **“Periferica - Via Nazionale - Via Parco - Via Matteotti”**, individuata con codice di zona D3, per le seguenti destinazioni d'uso:

- destinazione **“Abitazioni civili”** in uno stato di conservazione normale (che di conseguenza tiene in parte conto dello stato dell'opera), un valore di mercato minimo pari a 640,00 €/mq ed un valore massimo di 960,00 €/mq.

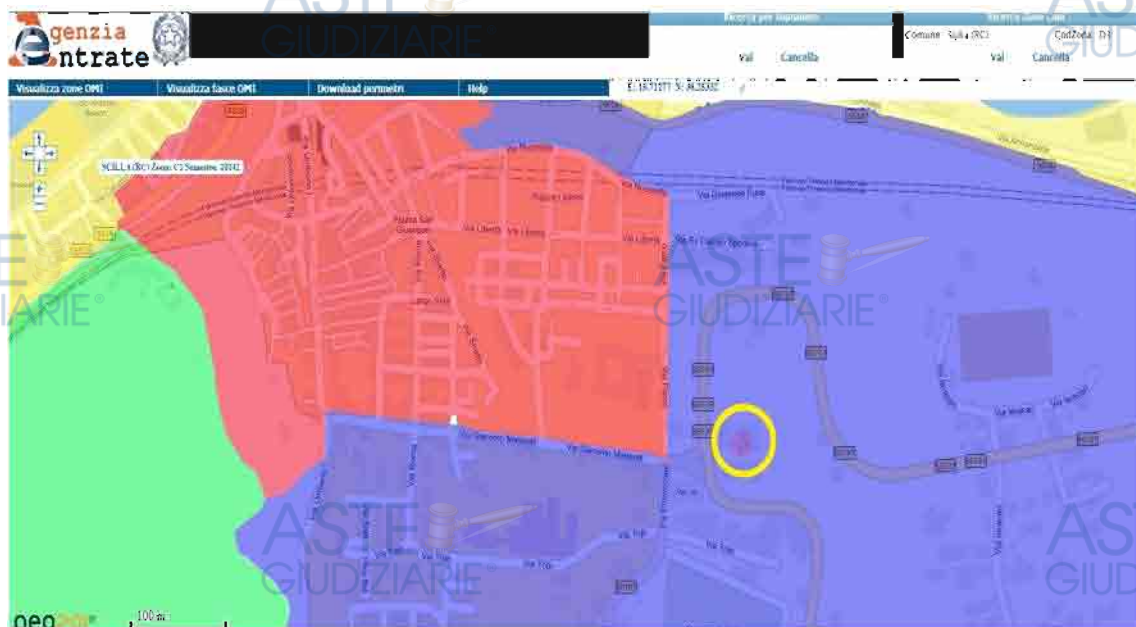


Figura 1 – Zona OMI D3 Comune di Scilla

Considerato la tipologia di destinazione d'uso, le particolari condizioni di localizzazione e l'epoca di costruzione si possono ragionevolmente utilizzare i seguenti valori e le conseguenti quotazioni di mercato:

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 9, Particella 2124, Sub 75.**

Valore massimo: 800,00 €/mq;

Quotazione mercato = 94 mq x 800,00 €/mq = 75200,00 €.

Come si può facilmente rilevare, il valore così ottenuto è confrontabile con quello ricavato in fase di stima.

Le differenze in difetto sono da attribuire alle non conformità urbanistiche evidenziate al paragrafo 5.6 e delle quali si è tenuto conto nella valutazione dei coefficienti intrinseci **C₂** con l'attribuzione di un valore inferiore al 10 % che compensa la differenza tra la quotazione di mercato e la stima del bene e copre l'assenza di garanzia per vizi tipica delle vendite coattive.

Al fine di determinare il valore del parametro D, tenuto conto di quanto sopra riportato per le spese di tipo amministrativo e per le non conformità urbanistiche, emerge un debito con il condominio di Euro 1497,94.

Il più probabile **VALORE DI MERCATO** attribuibile all'appartamento oggetto della presente stima può considerarsi pari a:

➤ **Locale individuato catastalmente al Foglio 9, Particella 2124, Sub 75.**

VALORE DI MERCATO $V_{SUB75} = V - D = € (71440,00 - 1497,94) = € 69942,06$

In conclusione, il più probabile **VALORE DI MERCATO** attribuibile all'intero cespite (dato dal valore di mercato dell'appartamento) può considerarsi, per arrotondamento, pari a:

VALORE DI MERCATO $V_M = V_{SUB75} = € 69942,06$

5.15 RISPOSTA AI PUNTI 15 DEL QUESITO

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

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio.fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

- a) in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
- b) 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.).

L'immobile è occupato dalla Sig.ra XXXXXXXX proprietaria della quote 1/1 dell'intero appartamento.

• CONCLUSIONI

In questa relazione si è preso in considerazione il compendio pignorato così come individuato nell'atto nei confronti di XXXXXXXX cercando di dare compiutamente seguito ai quesiti posti e a quanto richiesto dall'Illustrissimo G.Es. nel mandato conferito.

Individuazione del lotto pignorato:

LOTTO UNICO:

Unità immobiliare destinata a residenza posta al piano terra di un maggior fabbricato sito in Scilla alla Via Parco Snc, individuata nel NCEU al Comune di Scilla al Foglio di mappa n. 9, Particella 2124, Sub 75, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani.

Il probabile valore di mercato per detto bene è stato stimato complessivamente pari a € 69942,06, in conto tondo € 70000,00.

Reggio Calabria, 29/09/2025.

Il Perito

Dott. Ing. Demetrio Fabio PLUTINO
Iscrizione all'Albo n° A 2208
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'informazione
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

demetrio plutino
dott. ing. Demetrio Plutino

CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Demetrio Fabio Plutino

Via Matteo Paviglianiti n. 48 – 89133 Reggio Calabria

Email: ing.demetrioplutino@gmail.com Pec: demetrio Fabio.plutino@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009