

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Stefano Cantone

* * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. **93/2025** R.G.E.

Promossa da: **Omissis**

Contro: **Omissis**

* * * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Versione privacy

C.T.U. Arch. Domenico SQUILLACI

PREMESSA E QUESITI

Con provvedimento di giorno 21 gennaio 2026, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Cantone ha notificato al sottoscritto Arch. Domenico Squillaci (regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Reggio Calabria Sezione "A" - Settore "A" al n° 1596 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Reggio Calabria al n° 315), l'incarico di esperto per la stima degli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. **93/2025** del R.G. promossa da **Omissis** nei confronti di **Omissis**, tramite la proposizione di quesiti di cui all'allegato modello 1.

Il giudice ha disposto, inoltre, che l'esperto:

- 1) compia il giuramento entro due giorni dalla comunicazione e l'accettazione telematica mediante compilazione e sottoscrizione con firma digitale di cui all'allegato modello 2;
- 2) è autorizzato ad accedere a tutta la documentazione concernente gli immobili oggetto di esecuzione, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Catasto, Ufficio Tavolare, Agenzia delle Entrate, dell'amministratore del condominio, etc., e le dichiarazioni necessarie all'elaborazione della perizia di stima;
- 3) è autorizzato a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dei dati personali; a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- 4) depositi, la relazione di stima almeno trenta giorni prima dell'udienza (art. 173 bis comma 3 disp. att. cod. proc. civ.);
- 5) invii nello stesso termine copia del proprio elaborato alle parti, assegnando a tutte le parti un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per l'invio di note di osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica; quindi autorizza le parti al deposito delle note in udienza (art. 173 bis, comma 4 disp. att. cod. proc. civ.);

Conseguito l'incarico, si procede alla disamina degli atti d'ufficio presenti nel fascicolo telematico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di rispondere con dovizia ai quesiti posti, sono stati effettuati i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria Ufficio Provinciale Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali) e presso l'ufficio urbanistica del Comune di Villa San Giovanni (RC), quindi, sono state inoltrate le richieste relative alle rispettive competenze.

Come espressamente richiesto nel mandato di nomina, prima di ogni altra attività, il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. depositata dal creditore pignorante ed ha riscontrato la piena regolarità.

Previo avviso tramite raccomandata con prova di consegna e PEC, si convocano le parti presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Villa San Giovanni (RC) Viale Italia n. 48, per il giorno 12 febbraio 2026 alle ore 15:30 al fine di dare inizio alle operazioni peritali (*vedi allegato 1 - comunicazione inizio operazioni peritali*).

In tale data, alla presenza del custode giudiziario Avv. Beniamino Toscano, non è stato possibile accedere all'immobile pignorato, dal momento che, il debitore, la sig.ra Omissis, non era presente all'appuntamento (*vedi allegato 2 - verbale di sopralluogo*).

In seguito, l'Avv. Toscano, dopo numerosi tentativi di contatti e solleciti, è riuscito a rintracciare la sig.ra Omissis; giorno 14 aprile 2026 alle ore 15:30 è stato effettuato il primo sopralluogo (*vedi allegato 2 - verbale di sopralluogo*); alla presenza dei predetti signori, il C.T.U. ha effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico di un appartamento posto al secondo piano di un maggiore fabbricato a sei elevazioni f.t.

A causa della complessità delle operazioni riguardanti: le difficoltà incontrate ad effettuare il primo accesso all'immobile pignorato e al rilascio del certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori, il C.T.U. ha richiesto, in data 15/04/2026, una proroga di giorni 45 per il deposito della relazione peritale; è stata autorizzata dal G.E. Dott. Stefano Cantone, giorno 21/04/2026.

RISPOSTA AI QUESITI**QUESITO N. 1**

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta

Come già dichiarato il C.T.U., prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. depositata dal creditore ed ha riscontrato la piena regolarità; il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Dalla documentazione allegata agli atti e dalle successive indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si evince che: sull'immobile, a tutto il 21/04/2026, risultano le seguenti formalità (*vedi allegato 3 - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*):

1) Iscrizione contro del 16/04/2008

Ipoteca volontaria derivante da 0168 - concessione a garanzia di mutuo, a rogito del Notaio Federico Maria del 09/04/2008 numero di repertorio 84791/13996

A Favore:

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

Contro:

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

Estremi: Registro gen. n. 7018 - Registro part. n. 972 del 16/04/2008

Sui seguenti beni:

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 - 1) Abitazione di tipo economico sita in Villa San Giovanni (RC) Viale Italia n. 48, identificata al N.C.E.U. al foglio A/5 particella 148 sub 14.

2) Trascrizione contro del 03/11/2025

Atto giudiziario del 27/09/2025 rep. 2534 - Verbale di Pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Reggio Calabria

A Favore:

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

Contro:

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

Estremi: Registro gen. n. 19842 - Registro part. n. 16098 del 03/11/2025

Sui seguenti beni:

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 - 1) Abitazione di tipo economico sita in Villa San Giovanni (RC) Viale Italia n. 48, identificata al N.C.E.U. al foglio A/5 particella 148 sub 14.

Come previsto dal mandato di nomina di C.T.U., lo scrivente ha preliminarmente acquisito la necessaria ed opportuna documentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria Ufficio Provinciale Territorio (Servizi Catastali), per la corretta identificazione del bene pignorato e più precisamente (*vedi allegato 4 - visure catastali*):

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

È stato inoltre acquisito, per la particella in cui è collocato l'immobile oggetto di pignoramento, il relativo certificato di destinazione urbanistica del terreno (vedi allegato 5 - certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori).

QUESITO N. 2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Descrizione dell'immobile, confini e dati catastali attuali:

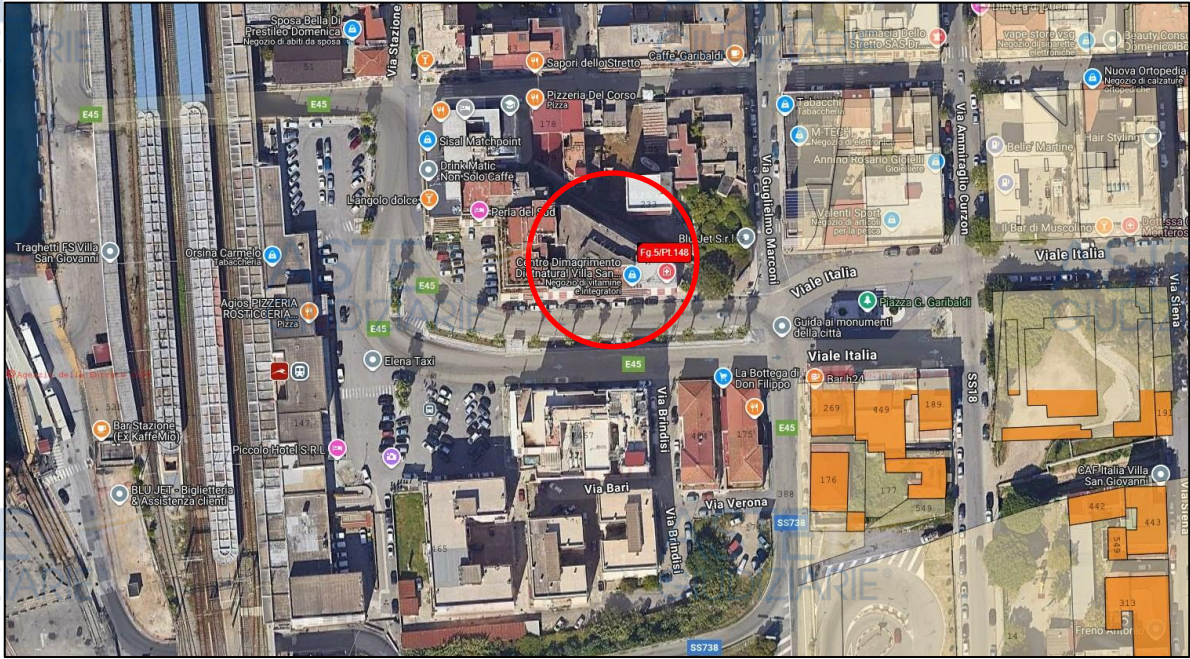
Bene 1) L'immobile in oggetto si trova in Villa San Giovanni (RC) Viale Italia n. 52, all'interno del "Condominio Florio".

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

L'immobile si trova a:

- 0,1 Km dalla stazione ferroviaria di Villa San Giovanni (RC);
- 0,4 Km dal porto per gli imbarchi per Messina con i traghetti;
- 20,5 Km dall'aeroporto dello stretto di Reggio Calabria;
- 1,6 Km dallo svincolo autostrade più vicino (Villa San Giovanni);

- 0,4 Km dal centro commerciale “Perla dello Stretto” di Villa San Giovanni.



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

Si tratta di un appartamento di superficie calpestabile di circa mq 85,00 posto al secondo piano di un complesso edilizio denominato “Condominio Florio”; il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato, tamponature e tramezzature in muratura di mattoni forati.

Esternamente i prospetti si presentano completamente rifiniti e in buono stato conservativo, con la mano di finitura eseguita con intonaco premiscelato colorato; lo stato di conservazione del fabbricato in cui ricade il compendio pignorato, nel suo insieme, può dunque ritenersi buono.

L'ingresso al condominio, è costituito da una corte delimitata interamente da muri in calcestruzzo e ringhiera in ferro. L'accesso al fabbricato è garantito da un portone in alluminio e vetro, il cui ingresso ha il pavimento in lastre di marmo; anche i gradini e i battiscopa del vano scala sono rivestiti in lastre di marmo. È presente l'ascensore.

L'appartamento è composto da: ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno ed un ripostiglio; tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono adeguatamente areati ed illuminati naturalmente, in particolare la cucina, da un cavedio condominiale (*vedi allegato 6 - pianta planimetrica*).

Il pavimento della cucina e del bagno è in piastrelle di ceramica, quello dei rimanenti vani, è in laminato effetto legno rovere; anche il rivestimento della cucina e del bagno è in ceramica.

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

Il bagno è dotato di: lavabo, sanitari (wc e bidet) e box doccia.

I balconi hanno il pavimento in piastrelle di ceramica e i parapetti in ferro (ringhiere).

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in alluminio (vetro singolo) di colore bianco, completi di tapparelle avvolgibili in pvc; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco.

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

L'impianto elettrico è conforme alle normative vigenti.

Il bene, all'interno, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione (*vedi allegato 7 - documentazione fotografica*).

L'immobile è così censito (*vedi allegato 4 - visure catastali*)

Comune	Sez. Urb	Fg	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
Villa San Giovanni	A	5	148	14		A/3	3	5,5 vani	Totale 92 mq	€ 284,05
Indirizzo	Viale Italia n. 52 piano 2									
Intestati										
Omissis nata a Melito di P. Salvo (RC) il Omissis					CODICE FISCALE OMISSIS			Proprietà per 1/1		

Catastralmente confina nell'insieme con vano scala, con spazi condominiale e con proprietà altra Ditta salvo altri.

Di seguito si riassumono le superfici calpestabili rilevate:

Piano	Destinazione/Vano	Superficie (mq)
Secondo	Ingresso/disimpegno	5,08
	Soggiorno	21,91
	Camera	15,39
	Ripostiglio	2,21
	Cucina	7,86
	Bagno	4,72
	Camera	13,80
	Corridoio	7,91
	Balcone	1,76
	Balcone	4,85

L'immobile non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica; pertanto, il sottoscritto, come da incarico conferitogli, ha provveduto alla sua redazione e successiva trasmissione al sistema informativo (APE Calabria) della Regione Calabria. La classe energetica dell'immobile risulta pari a **G** (*vedi allegato 8 - attestato di prestazione energetica*).

QUESITO N. 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

L'atto di pignoramento trascritto il 03/11/2025 (*vedi allegato 3 - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*), identificava i seguenti immobili:

di proprietà per la quota 1/1 del debitore Omissis (C.F. OMISSIS) nata a Melito di Porto Salvo (RC) il Omissis

- Abitazione di tipo economico posta al secondo piano di un complesso edilizio, sito in Villa San Giovanni (RC) Viale Italia n. 48, identificata al N.C.E.U. al **foglio A/5 particella 148 sub 14**.

Dal sopralluogo effettuato, risulta che il numero civico corretto dell'immobile, è il **n° 52**; per il resto, si è accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N. 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

Dal confronto della planimetria catastale dell'appartamento (*vedi allegato 4 - visure catastali*) e la rappresentazione grafica attuale dell'immobile (*vedi allegato 6 - pianta planimetrica*), risulta che l'immobile oggetto di pignoramento, è censito correttamente al catasto fabbricati.

QUESITO N. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo il P.R.G. del Comune di Villa San Giovanni (RC) (*vedi allegato 5 - certificato P.R.G. e vincoli inibitori*), il suolo, sul quale è edificato il Condominio di cui fa parte l'immobile pignorato, censito al foglio A/5 particella 148, ricade in **Zona B - sottozona B1 (art. 15 N.T.A.)** "destinazione: edilizia per uso commisto di abitazioni e uffici pubblici o privati, con esercizi commerciali e piccolo artigianato". E' soggetto ai seguenti vincoli tutori e inibitori: vincolo urbanistico e vincolo sismico per le zone sismiche di I° categoria.

QUESITO N. 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultano pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino

nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Conformità urbanistica

In riferimento alla conformità urbanistica dell'immobile oggetto della presente perizia e alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative rilasciate, lo scrivente ha presentato, un'istanza di accesso agli atti e documenti amministrativi, all'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Villa San Giovanni (*vedi allegato 9 - richiesta accesso ai documenti*).

In riferimento alla pratiche edilizie richieste, relative alle licenze edilizie n. 21 del 05/08/1968 e n. 33 del 05/11/1970, l'impiegata dell'ufficio tecnico del Comune di Villa San Giovanni (RC), dopo aver fatto le opportune verifiche, ha autorizzato il C.T.U. a prendere visione dei fascicoli reperiti, relativi alle predette pratiche edilizie richieste, quindi è stato autorizzato ad effettuare copia di alcuni documenti tecnici e/o disegni, di seguito elencati (*vedi allegato 10 - documentazione tecnica urbanistica Comune di Villa San Giovanni*):

- 1) Licenza di costruzione n. 21/68 del 05/08/1968;
- 2) N.O. del Genio Civile del 12/12/1968 prot. 22351/24542;
- 3) Licenza di costruzione n. 33/70 del 05/11/1970;
- 4) N.O. del Genio Civile del 30/10/1970 prot. 26120/26910;
- 5) Licenza d'uso della Prefettura del 16/12/1970 prot. 15080;
- 6) Certificato di abitabilità del 15/02/1971;
- 7) Elaborati architettonici del 2° piano.

Alla luce di quanto documentato ed esposto sopra, il C.T.U. ritiene che, allo stato attuale, l'unità immobiliare, oggetto di perizia, è conforme alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative rilasciate per la realizzazione dell'intero fabbricato edilizio. E' presente anche il certificato di abitabilità.

QUESITO N. 7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Nel caso in esame, oggetto della procedura esecutiva immobiliare **n. 93/2025** del R.G.E., il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Al fine di ottenere le informazioni riguardanti: le spese condominiali fisse di gestione e di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ed eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, è stata rilasciata, dall'amministratore del "Condominio Florio" Omissis, la documentazione richiesta (*vedi allegato 11 - documentazione Condominio Florio*):

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione condominiale e di manutenzione, per la parte millesimale della sig.ra Omissis, ammontano a € 336,00 (da preventivo 2026);
- b) le spese straordinarie deliberate con assemblea del 12/06/2025 per lavori edili di ristrutturazione, ammontano ad € 870,72 per la quota spettante alla sig.ra Omissis;
- c) le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, ammontano a € 1.427,08.

QUESITO N. 9

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

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

Lotto 1)

- 1) Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un complesso edilizio (Condominio Florio), sito in Villa San Giovanni (RC) Viale Italia n. 52, identificato al N.C.E.U. al foglio A/5 particella 148 sub 14.

QUESITO N. 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078

Nel caso in esame, oggetto della procedura esecutiva immobiliare **n. 93/2025** del R.G.E., il bene è stato pignorato per intero.

QUESITO N. 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene

Come si evince dalla documentazione fotografica (*vedi allegato 7 - documentazione fotografica*) e per come dichiarato dalla sig.ra Omissis in sede di sopralluogo (*vedi allegato 2 - verbale di sopralluogo*), il bene oggetto di pignoramento è occupato e abitato dalla stessa sig.ra Omissis.

Il titolo legittimante del possesso del bene in oggetto (in capo al debitore esecutato Omissis), è l'atto di compravendita a rogito del Omissis di Reggio Calabria (RC) del 09/04/2008 rep. n. 84790 (*vedi allegato 12 - proprietà e provenienza del bene*): il predetto atto di compravendita, riporta data anteriore rispetto a quello della trascrizione del pignoramento.

QUESITO N. 12

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

Nel caso in esame, oggetto della procedura esecutiva immobiliare **n. 93/2025** del R.G.E., l'immobile pignorato non rientra nella casistica contemplata dal presente quesito.

QUESITO N. 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. Sono presenti i vincoli: vincolo urbanistico e vincolo

sismico per le zone sismiche di I° categoria (*vedi allegato 5 - certificato P.R.G. e vincoli inibitori*).

QUESITO N. 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene

Descrizione dei criteri di stima utilizzati:

Per la valutazione commerciale dell'immobile si ritiene opportuno effettuare la stima utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, attraverso il confronto con beni simili e vicini, oggetto di recente compravendita in regime di libere contrattazioni, tenendo conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

La stima dell'immobile valuta tutte le caratteristiche che determinano il più probabile prezzo di vendita del bene, conseguibile in una normale contrattazione di compravendita, quali: ubicazione, viabilità, destinazione, esposizione, consistenza, caratteristiche costruttive, epoca di costruzione, finiture e loro stato di conservazione, nonché lo stato di degrado per vetustà.

La superficie, considerata ai fini dell'applicazione di tale metodo di stima, è la superficie commerciale: la somma della superficie lorda dell'unità immobiliare e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo; intendendo per superficie lorda la superficie coperta dell'immobile (misurata al lordo dei muri perimetrali ed al 50% di quelli di confine con altre unità immobiliari) e per

superfici accessorie omogeneizzate, la superficie dei balconi secondo il D.P.R. 138/98, qui di seguito riportata:

	Mq superf. lorda	%	Mq superf. comm.
Piano secondo	94	100	94
Balcone	5	30	1,5
Balcone	2	30	0,6
Superficie commerciale totale			96,00 (arrotondato)

La consistenza degli immobili, è stata desunta da rilievi metrici effettuati dal sottoscritto C.T.U.

Sono state effettuate indagini in loco e ricerche di annunci immobiliari di immobili in vendita, al fine di accertare i valori del mercato immobiliare in riferimento alla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, comparando i prezzi delle compravendite di immobili simili.

Pertanto, dall'indagine di mercato eseguita tramite fonti dirette, si è rilevato un valore di mercato oscillante tra 550,00 €/mq e 750,00 €/mq per immobili simili a quello in oggetto ad uso appartamento per civile abitazione.

Inoltre è necessario aggiungere che: in relazione ai fabbricati il confronto dei valori unitari è sempre un metodo adottato in maniera parziale, anche perché è quasi impossibile trovare due alloggi o immobili con le medesime caratteristiche.

Per rendere obiettivo e controllabile il valore, che è emerso da tali indagini, esso è stato confrontato con i valori pubblicati nella "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" per la città di Villa San Giovanni (RC), aggiornate al secondo semestre, anno 2025.

I valori riportati sulle tabelle O.M.I. per la zona centrale/Sez. A, danno i seguenti valore di mercato (vedi allegato 13 - tabella quotazioni O.M.I.):

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori locazioni €/mq × mese		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni di tipo economico	Normale	530,00	710,00	L	1,9	2,6	L

Le quotazioni della "Banca Dati del Borsino Immobiliare" per la Città di Villa San Giovanni (RC) (vedi allegato 14 - tabella quotazioni Borsino Immobiliare),

riportano un valore di mercato da un minimo di **€ 569,00/mq** ad un massimo di **€ 867,00/mq**.

Nella fattispecie, alla luce di tutti i fattori sopra elencati, per l'appartamento oggetto del presente elaborato peritale, si stima un congruo valore medio unitario di **€ 750,00/mq**.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento, al valore medio così ottenuto è stato applicato un coefficiente correttivo, che tenga conto: dell'età, qualità e stato di manutenzione attuale dell'immobile oggetto di stima.

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

Bene 1)

APPARTAMENTO distinto al foglio A/5 particella 148 sub 14

Superficie commerciale **96,00 mq**

Valore medio commerciale **750,00/mq**

Calcolo coefficiente correttivo K

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche di merito:

- per età, qualità e stato di manutenzione: coefficiente **0,95** (lo stato dell'appartamento è buono);
- per edifici con ascensore: coefficiente **0,96** (appartamento posto al secondo piano);
- per la posizione ed esposizione: coefficiente **1,10** (appartamento sito in zona centrale di Villa San Giovanni);
- per caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento luminosità): coefficiente **0,95** - discreto;

Dai suddetti coefficienti, si ottiene il coefficiente di deprezzamento (K) totale:

$$K = 0,95 \times 0,96 \times 1,10 \times 0,95 = 0,95$$

Valore di mercato = (96,00 mq × 750,00 €/mq × 0,95) = **€ 68.400,00** in cifra tonda portati a **€ 68.000,00**

QUESITO N. 15

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

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

In seguito al sopralluogo effettuato e per come dichiarato dalla sig.ra Omissis (*vedi allegato 2 - verbale di sopralluogo*), e come si evince dalla documentazione fotografica (*vedi allegato 7 - documentazione fotografica*), il bene oggetto di pignoramento è occupato e abitato dalla stessa sig.ra Omissis.

Per quanto riguarda il canone di locazione del suddetto immobile, considerata la superficie utile lorda, si ritiene che esso sia (*vedi allegato 13 - tabella quotazioni O.M.I.*):

Bene 1)

APPARTAMENTO distinto al foglio A/5 particella 148 sub 14

Superficie utile lorda **94,00 mq**

Valore medio di locazione al mese = **2,30 €/mq**

Valore di locazione del bene = $(94,00 \text{ mq} \times 2,30 \text{ €/mq}) = \text{€ } 216,20/\text{mese}$ in cifra tonda portati a **€ 220,00/mese**

Nel consegnare la presente relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami.

Sicuro di aver espletato con coscienza il mandato conferitomi, resto a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

La presente relazione è trasmessa telematicamente, corredata dagli allegati, al Tribunale di Reggio Calabria.

Ulteriori tre copie sono state inviate rispettivamente: al legale del creditore procedente (Omissis) e al custode giudiziario (Omissis) tramite PEC, al debitore esecutato sig. Omissis tramite raccomandata A.R.

Motta San Giovanni, li 11/05/2026

IL C.T.U.

Arch. Domenico SQUILLACI

INDICE

Premessa e quesiti	Pag. 2
Svolgimento delle operazioni di consulenza	Pag. 3
Quesito n° 1	Pag. 4
Quesito n° 2	Pag. 6
Quesito n° 3	Pag. 9
Quesito n° 4	Pag. 10
Quesito n° 5	Pag. 10
Quesito n° 6	Pag. 10
Quesito n° 7	Pag. 11
Quesito n° 8	Pag. 12
Quesito n° 9	Pag. 12
Quesito n° 10	Pag. 13
Quesito n° 11	Pag. 13
Quesito n° 12	Pag. 14
Quesito n° 13	Pag. 14
Quesito n° 14	Pag. 15
Quesito n° 15	Pag. 18
<i>Allegato 1</i> – Comunicazioni inizio operazioni peritali	
<i>Allegato 2</i> - Verbale di sopralluogo	
<i>Allegato 3</i> - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	
<i>Allegato 4</i> - Visure catastali	
<i>Allegato 5</i> - CDU e vincoli inibitori	
<i>Allegato 6</i> - Pianta planimetrica	
<i>Allegato 7</i> - Documentazione fotografica	
<i>Allegato 8</i> - Attestato di Prestazione Energetica	
<i>Allegato 9</i> - Richiesta accesso agli atti Comune Villa San Giov.	
<i>Allegato 10</i> - Documentazione tecnica urbanistica	
<i>Allegato 11</i> - Documentazione Condominio Florio	
<i>Allegato 12</i> - Proprietà e provenienza del bene	
<i>Allegato 13</i> - Tabella quotazione OMI	
<i>Allegato 14</i> - Tabella quotazione Borsino Immobiliare	
<i>Allegato 15</i> - Ricevute consegna elaborato peritale	