



# TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

**Prima Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**



## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura esecutiva n° 97/2021 R.G. promossa da:**

**Omissis  
contro  
Omissis**



Reggio Calabria, 07/04/2025



L'Esperto stimatore  
Geom./Ing. Marcantonio Polimeni



**1. Premessa**

In data 16/01/2022 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Tiziana Drago, nominava il sottoscritto Geom. Marcantonio Polimeni quale esperto estimatore nella procedura promossa da **Omissis** nei confronti di Omissis, per la stima dei beni immobili pignorati.

Dopo un'attenta lettura degli atti di causa, in data 02/02/2022 alle ore 15.20, previo contatto con il custode giudiziario Avv. Emanuela Coppola, procedevo ad effettuare il sopralluogo congiunto unitamente alla presenza del debitore esecutato, presso il bene oggetto di stima, ubicato nel Comune di Melito di Porto Salvo in via Tenente Minicuci n. 74 (Allegato n. 1).

**2. Risposta ai quesiti richiesti**

*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.*

**Risposta al quesito 1)**

Dopo aver esaminato gli atti, ho provveduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c..

Successivamente ho effettuato una ispezione ipotecaria, in data 25/03/2025 (Allegato n. 2), relativa l'immobile pignorato con le seguenti trascrizioni registrate:

- Trascrizione del 07/02/2011 – Reg. Part. 1686 – Reg. Gen. 2339 – Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro – Rep. 1067/9990 del 21/07/2010 – Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione;

Procedimento Esecuzione immobiliare n. 97/2021 R.G.



Trascrizione del 25/10/2021 – Reg. Part. 15233 – Reg. Gen. 18107 – Pubblico Ufficiale Ufficio Giud. Corte d’Appello di Reggio Calabria – Rep. 1483 del 17/09/2022 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Inoltre, tramite il portale SISTER dell’Agenzia delle Entrate, richiedo l’estratto di mappa catastale, la visura storica aggiornata e la planimetria catastale dell’immobile, documentazione utile per la corretta identificazione dell’immobile pignorato. (All. n. 2)

In data 19/03/2025 invio tramite il portale SUE Calabria allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Melito di Porto Salvo, la richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e vincoli, che mi veniva trasmesso via pec in data 24/03/2025 con prot. 23735, allegato alla presente, in risposta al quesito n. 5.

In data **21/03/2025** invio sempre via pec, al SUE del Comune di Melito di Porto Salvo, la richiesta per la presa visione di tutta la documentazione urbanistica eventualmente presente, inerente la costruzione del fabbricato di cui l’immobile pignorato fa parte integrante, ed in data **25/03/2025** mi veniva fornita copia della documentazione urbanistica presente agli atti del Comune; successivamente procedo ad effettuare medesima richiesta all’Archivio di Stato di Reggio Calabria che mi forniva la documentazione presente negli archivi (Allegato n. 3).

*2) descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;*

---

Ing./Geom. Marcantonio Polimeni - cell. 3456210575 – email: [polimeni.marcantonio@gmail.com](mailto:polimeni.marcantonio@gmail.com)



Procedimento Esecuzione immobiliare n. 97/2021 R.G.

ASTE  
GIUDIZIARIE

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.

**Risposta al quesito 2)**

Come già esplicitato in premessa, in data 02/02/2022 alle ore 15.20, unitamente al custode giudiziario Avv. Emanuela Coppola e al debitore esecutato, si procedeva ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile pignorato;

In particolare, l'immobile pignorato, è posto al piano 3° di un maggior fabbricato con struttura in c.a. a quattro piani f.t. e copertura piana, ubicato nel Comune di Melito di Porto Salvo, in via Tenente Minicuci n. 74; lo stesso è individuato all'Agenzia delle Entrate – Dir. Prov. di Reggio Calabria – Uff. Prov. Territorio Serv. Catastali del Comune di Melito di Porto Salvo al foglio 42 – part.Illa 666 – sub 5 – categoria A/3 intestata al sig. Omissis (debitore esecutato).

Il fabbricato è ubicato nella zona centrale del Comune di Melito di Porto Salvo, distante in direzione Ovest circa 200 mt dal Corso Garibaldi e dall'Ospedale Tiberio Evoli, in direzione Sud è distante circa 200 mt dalla stazione FF.SS. e nei pressi della stessa la presenza di un sottopasso della ferrovia, consente di raggiungere la più vicina spiaggia a mare; inoltre dista circa 1 km dallo svincolo della SS 106 Jonica (vista 1).



*Vista 1 – Ortofoto area ubicazione fabbricato, dove insiste l'immobile pignorato.*

L'ingresso del fabbricato è posto in posizione laterale (vista 2), facilmente individuabile dal portone in legno che conduce all'androne d'ingresso, dove si sviluppa una scala a

Ing./Geom. Marcantonio Polimeni - cell. 3456210575 – email: [polimeni.marcantonio@gmail.com](mailto:polimeni.marcantonio@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Procedimento Esecuzione immobiliare n. 97/2021 R.G.

doppia rampa in c.a., che collega i vari piani del fabbricato (vista 3); l'ultimo piano che corrisponde all'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costruito parzialmente rispetto all'area di sedime del fabbricato, in quanto dal lato est si accede ad una terrazza a livello, in affaccio sulla via Tenente Minicuci.

L'unità immobiliare, destinata a residenza, comprensiva della terrazza a livello, ha una superficie catastale di mq 83,00 ed una superficie calpestabile di mq 77,00; risulta essere suddivisa in n. 2 camere (viste 4 e 5) rispettivamente di mq 15,60 e mq 18,70 - n. 1 cucina (vista 6) di mq 10,20 - n. 1 bagno (vista 7) di mq 3,70 - n. 1 ripostiglio (vista 8) di mq 2,10 - un lungo corridoio (vista 9) di mq 15,20 - il terrazzo a livello coperto da una tettoia (vista 10) lato est, che risulta essere diviso in due parti, una di mq 16,40 con accesso dal vano scala, l'altra ad uso esclusivo di mq 31,75 ed infine un piccolo balconcino lato ovest (vista 11) di mq 1,30.

La **superficie commerciale**, al lordo delle murature, è pari a **mq 91,00**.

Per quanto riguarda le finiture interne, la pavimentazione è in gres porcellanato, il bagno ha il pavimento di piastrelle ceramicate di colore nero come pure il rivestimento delle pareti di piastrelle ceramicate di color rosa, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le porte sono in legno tamburato con inserti in vetro in alcune camere, gli infissi esterni sono sempre in legno, con la camera lato ovest che presenta gli avvolgibili in plastica, mentre la camera lato est prospiciente il terrazzo a livello, presenta le persiane in legno; inoltre la finestra presente sul corridoio adiacente al terrazzo presenta l'infisso in legno e persiana esterna.

Il terrazzo a livello, come anticipato in precedenza, risulta diviso da un parapetto in muratura, ed ha la pavimentazione in quadrotti di marmo, inoltre dalla parte del vano scala è presente una porta in metallo di accesso alla parte di terrazza perimetrata, dov'è presente una scaletta in metallo a rampa unica, che collega la terrazza con la copertura dell'immobile; inoltre tutta la superficie del terrazzo a livello è coperta da una tettoia, realizzata con una struttura in tubolari di ferro e sovrastanti lastre di lamiera grecata.

L'immobile risulta privo di impianto di riscaldamento e/o raffreddamento, l'impianto elettrico è in parte mancante e quello presente non è a norma, l'impianto idrico del bagno e cucina è desueto o inesistente.

---

Ing./Geom. Marcantonio Polimeni - cell. 3456210575 – email: [polimeni.marcantonio@gmail.com](mailto:polimeni.marcantonio@gmail.com)

Procedimento Esecuzione immobiliare n. 97/2021 R.G.

Nel complesso l'immobile è in condizioni scadenti, dato lo stato di degrado e di abbandono in cui si trova, allo stato attuale mancano le condizioni minime di igiene e salubrità degli ambienti per poter considerare agibile e/o abitabile lo stesso; inoltre nel terrazzo a livello sono depositati pezzi di mobili e suppellettili di vario genere, abbandonate come fosse una discarica.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato n. 4), che rende ancor più chiara ed evidente la situazione di degrado dell'immobile pignorato.

Per quanto riguarda la certificazione della prestazione energetica, non risulta che l'immobile sia dotato di APE, e pertanto il sottoscritto CTU ha proceduto alla redazione dell'APE (Allegato n. 5) come richiesto dal quesito.



Ing./Geom. Marcantonio Polimeni - cell. 3456210575 – email: [polimeni.marcantonio@gmail.com](mailto:polimeni.marcantonio@gmail.com)



Vista 4 – camera lato terrazzo a livello



Vista 5 – camera lato Ovest





Vista 6 - cucina



Vista 7 - bagno



Vista 8 - ripostiglio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Vista 9 - corridoio*



*Vista 10 - terrazzo a livello*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Vista 11 – balconcino lato Ovest

**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.*



**Risposta al quesito 3)**

La descrizione attuale del bene coincide con quella contenuta nel pignoramento.

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

**Risposta al quesito 4)**

Dalla comparazione degli elaborati grafici forniti dall'ufficio tecnico comunale con la planimetria catastale agli atti ed in particolare con il rilievo eseguito in fase di sopralluogo, si desume che l'immobile pignorato presenta delle difformità, sia a livello catastale che urbanistico.

Per quanto riguarda le difformità catastali, queste sono così individuate:

- la porta di collegamento tra il corridoio e la veranda esclusiva (terrazzo a livello), si trova nello stato di fatto in direzione dell'ingresso del bagno in fondo al corridoio, mentre nel catastale è in posizione più verso il lato d'ingresso all'abitazione ed inoltre la finestra che sembra essere unita alla porta, nello stato di fatto è distante circa 2,00 mt;
- il muretto, di divisione della veranda esclusiva (terrazzo a livello), è posto a circa 30 cm dalla finestra situata vicino l'ingresso dell'abitazione con la scaletta in ferro distante circa 1,60 mt dal muretto, mentre nella planimetria catastale è riportata in adiacenza alla scaletta in ferro.

Per quanto riguarda le difformità urbanistiche, queste senza dubbio rientrano in parte nella casistica degli abusi edilizi, che saranno trattati in risposta al quesito 6).

Pertanto, considerato quanto sopra riportato, si ritiene di non poter procedere al momento all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile, in virtù dell'esistenza degli abusi edilizi.

Se invece si volesse correggere la parte relativa alla terrazza a livello (nel catastale veranda esclusiva) occorrerebbe riportare il muretto divisorio nella posizione in adiacenza alla scaletta in ferro; sembra infatti chiara, per come risulta dalla planimetria catastale in atti dal 08/05/1991, la volontà di lasciare una porzione di terrazza a livello come bene comune a tutti gli altri proprietari del fabbricato, con l'accesso diretto dal



Procedimento Esecuzione immobiliare n. 97/2021 R.G.

vano scala e con la possibilità di utilizzare la scaletta in ferro presente su quella porzione, per accedere al lastrico solare di copertura del 3° piano (Allegato n. 6).

*5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

**Risposta al quesito 5)**

Dal certificato, rilasciato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, in data 24/03/2025 prot. n° 23735, si evince che l'area identificata in catasto al foglio 42 di mappa – part.IIa 666, nello strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.) ricade in:

**Zona Territoriale omogenea di tipo “B” – Sottozona “B1”.**

Inoltre, la stessa zona dove insiste il fabbricato, di cui il immobile pignorato fa parte integrante, è sottoposta ai seguenti Vincoli:

- **Vincolo Sismico;**
- **Vincolo Paesaggistico-Ambientale ai sensi dell'art. 136 e 142 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii.**

Per ogni ulteriore approfondimento, si rimanda all'Allegato n. 7.

*6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

**Risposta al quesito 6)**

Dalla documentazione presente negli archivi del Comune di Melito di Porto Salvo, di cui si produce copia (Allegato n. 3) si evince che originariamente era stato presentato un

Ing./Geom. Marcantonio Polimeni - cell. 3456210575 – email: [polimeni.marcantonio@gmail.com](mailto:polimeni.marcantonio@gmail.com)

progetto, datato 30/08/1958, per la costruzione di un fabbricato da eseguirsi in via Tenente Minicuci di Melito Porto Salvo, per conto del sig. Omissis fu Antonio; dalla disamina degli elaborati presenti si tratta di un fabbricato a 3 piani f.t. con copertura piana ed inoltre a corredo dello stesso sono state rilasciate successivamente dal Sindaco l'Autorizzazione di Abitabilità del 06/07/1959 pratica n. 14, del 18/02//1964 pratica n. xx e Autorizzazione del 20/05/1965 pratica n. xx; per questa pratica non risulta agli atti nessun'altro tipo di documentazione.

Successivamente, in data 25/10/1966, il sig. Omissis presentava al Comune di Melito Porto Salvo un progetto per la costruzione in ampliamento di un fabbricato a quello esistente, nonché la sopraelevazione parziale dello stesso; in data 12/11/1966 il Sindaco del Comune di Melito Porto Salvo rilasciava il Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori Edili.

Inoltre in data 28/01/1969 l'Ufficio del Genio Civile rilasciava il Nulla-Osta n. 37268 per la costruzione in ampliamento e sopraelevazione un fabbricato a 4 piani f.t.

La documentazione, reperita presso l'Archivio di Stato di Reggio Calabria, fa riferimento ad alcune comunicazione o avvisi tra la Prefettura, il Genio civile e la proprietà circa l'ottemperanza alla vigilanza delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato inerente la costruzione del fabbricato.

Ad ogni modo, dalla disamina degli elaborati a corredo della pratica agli archivi comunali, si evince che l'ampliamento riguarda una struttura in c.a. delle dimensioni di mt 3,85x mt 3,40 - realizzata in ampliamento dal lato del prospetto secondario, ad angolo in direzione Nord-Ovest, oltre alla sopraelevazione parziale del piano terzo che rappresenta l'immobile oggetto di pignoramento.

Confrontando gli elaborati grafici allegati al progetto del 1966, con lo stato di fatto dell'immobile pignorato, sono state riscontrate le seguenti difformità e/o abusi edilizi:

- la diversa distribuzione degli spazi interni, con l'assenza del vano ripostiglio interno vicino la cucina e l'assenza o lo spostamento sia di porte interne, che di alcune finestre e porte finestre nei due prospetti del fabbricato;
- il bagno è stato realizzato in ampliamento, su una parte di balcone adiacente la zona cucina;

- il balcone nel prospetto secondario è stato realizzato solo per il lato adiacente la cucina;
- il terrazzo a livello, nel progetto del 1966, non presenta alcuna divisione ne tantomeno si evince la presenza della scaletta di collegamento con la copertura del piano terzo, ed inoltre non esiste alcuna traccia circa l'esistenza della tettoia di copertura del terrazzo.

### ***Procedure in sanatoria***

Per quanto riguarda la richiesta di eventuali procedure di regolarizzazione delle irregolarità urbanistiche riscontrate, è possibile richiedere l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 del TUE per avere la sanatoria degli abusi, fermo restando che gli interventi realizzati devono essere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, che al momento della presentazione della domanda.

Pertanto è possibile presentare all'ufficio SUE di competenza una pratica SCIA in sanatoria condizionata per l'acquisizione dei pareri vincolanti, in particolare quello paesaggistico-ambientale, con il pagamento di una sanzione per il ripristino dello stato di progetto del 1966, in quanto l'ampliamento del bagno sul balcone non è sanabile in alcun caso, configurando l'abuso come un aumento della superficie utile nonché della volumetria dell'immobile pignorato; infatti essendo l'area di ubicazione del fabbricato assoggettata al vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, l'abuso commesso non è suscettibile di sanatoria.

### ***Oneri e costi di ripristino***

Per le pratiche di sanatoria degli abusi edilizi si ha:

- Redazione e presentazione Scia in sanatoria oltre l'aggiornamento catastale con docfa € **3.000,00** - comprensive di tasse d'istruttoria e spese per diritti vari;
- Redazione e presentazione richiesta autorizzazione paesaggistica € **2.500,00** - esclusa l'eventuale richiesta da parte dell'Ente per il danno ambientale.

Per quanto concerne, invece, i lavori da effettuare per il ripristino dei luoghi, si rimanda nello specifico al computo metrico, faccio presente che viene demolito il bagno esistente realizzato sul balcone in quanto opera abusiva, viene ripristinato il servizio igienico come era previsto dal progetto del 1966 agli atti del comune, al fine di

Procedimento Esecuzione immobiliare n. 97/2021 R.G.

mantenere le caratteristiche abitative a cui l'immobile è destinato (Allegato n. 8), dal quale risulta un ammontare dei costi per le lavorazioni previste, pari ad € **13.694,11**.

*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.*

**Risposta al quesito 7)**

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

*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.*

**Risposta al quesito 8)**

Come dichiarato dall'esecutato, il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte integrante, essendo stato sempre di proprietà della famiglia, non è mai stato costituito in condominio, per cui le uniche spese fisse sono riferibili alla sola fornitura di energia elettrica del vano scala.

*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.*

**Risposta al quesito 9)**

Riguardo la possibilità di vendere il bene pignorato in uno o più lotti, si ritiene che la tipologia edilizia unifamiliare con cui è stato realizzato, non consente di essere diviso in uno o più lotti, in quanto si andrebbe a pregiudicare ulteriormente in ribasso il valore dell'immobile pignorato.

---

Ing./Geom. Marcantonio Polimeni - cell. 3456210575 – email: [polimeni.marcantonio@gmail.com](mailto:polimeni.marcantonio@gmail.com)

**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.

**Risposta al quesito 10)**

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà; pertanto non è necessario procedere ad alcuna divisione.

**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.

**Risposta al quesito 11)**

L'immobile pignorato non risulta essere occupato da alcun soggetto, in considerazione anche delle pessime condizioni igienico sanitarie in cui si trova nello stato di fatto.

Il bene è pervenuto al debitore esecutato, sig. Omissis, dalla successione testamentaria del de cuius Omissis, dal Notaio Pontorieri Maria registrato a Reggio Calabria il 07/06/2010 al n. 2006 S 1T., quindi in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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



**Risposta al quesito 12)**

L'immobile non risulta essere occupato da nessun soggetto.

*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.*

**Risposta al quesito 13)**

Sul bene pignorato non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Il fabbricato non è costituito in condominio e non risultano ulteriori vincoli o oneri di natura condominiale e/o qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà.

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

**Risposta al quesito 14)**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato, ho ritenuto utile adottare il metodo sintetico-comparativo; pertanto ho effettuato le necessarie indagini di mercato, presso le maggiori agenzie immobiliari sia a livello nazionale che locale;

Procedimento Esecuzione immobiliare n. 97/2021 R.G.

prendendo come riferimento i valori medi di vendita degli immobili ricadenti nella zona dell'immobile in esame, nonché di quanto riportato nelle quotazioni immobiliari semestrali dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che per ogni zona territoriale omogenea, delimitata di ciascun comune, individua un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

I valori di riferimento delle indagini di mercato, hanno permesso di individuare dei prezzi di vendita degli immobili nelle vicinanze di quello in esame con un prezzo di mercato (€/mq) che oscilla tra un *min. di 510,00 €/mq ad un max di 750,00 €/mq.*

Per quanto riguarda i valori OMI di riferimento degli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Melito di Porto Salvo, nell'area urbana "Centrale B1", il prezzo di mercato nel 2° semestre 2024 per la tipologia edilizia "abitazione di tipo economico" va da un *min. di 640,00 €/mq a un max di 910,00 €/mq.*

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: MELITO DI PORTO SALVO

Fascia/zona: Centrale/ZONA MUNICIPIO, LUNGOMARE, RISORGIMENTO, LOC. PORTO SALVO, SAN LEONARDO, S.S. 18.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	970	L	2,8	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	910	L	2,6	3,5	L
Box	NORMALE	345	510	L	1,7	2,5	L

Nella valutazione dell'immobile, si è tenuto conto di tutti gli elementi essenziali per la sua determinazione, dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quali l'ubicazione, l'accessibilità, la posizione, la destinazione urbanistica delle aree, lo stato di conservazione, consistenza, etc..

Pertanto il valore di mercato di riferimento, considerato lo stato di conservazione dell'immobile pignorato, è stato individuato prendendo inizialmente i valori minimi delle due indagini di mercato e cioè:

1) Valore indagine di mercato:

Ing./Geom. Marcantonio Polimeni - cell. 3456210575 – email: [polimeni.marcantonio@gmail.com](mailto:polimeni.marcantonio@gmail.com)

Procedimento Esecuzione immobiliare n. 97/2021 R.G.



- **min. €/mq 510,00**



2) Valori OMI (2° sem. anno 2024) per abitazioni di tipo economico:

- **min. €/mq 640,00**

Mediando i 2 valori sopra indicati, è stato possibile attribuire un probabile valore di mercato pari a:  $\text{€/mq } 510,00 + \text{€/mq } 640,00 = \text{€/mq } 1.150,00 / 2 = \text{€/mq } 575,00$  (Vm)

Successivamente ho proceduto al calcolo del coefficiente correttivo, dato dal prodotto delle singole caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato (stato di conservazione, orientamento, etc.), per ottenere il valore medio di mercato opportunamente ponderato.

Nella tabella seguente, sono riassunti i coefficienti correttivi delle singole caratteristiche utilizzate per l'immobile pignorato:

Descrizione	Valutazione	Coefficiente correttivo
Tipologia	Economico A/3	1,05
Piano	Ultimo piano	0,95
Classe energetica	Classe G	0,90
Orientamento	Est-Ovest	0,95
Affaccio	Su 2 lati	0,95
Accessibilità	Senza Ascensore	0,95

Effettuando il prodotto dei coefficienti indicati in tabella si ha un coefficiente correttivo totale pari a **0,77**, che moltiplicato per il valore medio di mercato ricavato in precedenza, si ottiene il valore di mercato, opportunamente ponderato dell'immobile pignorato, pari a:

$$\text{Vm } 575,00 \text{ €/mq} \times 0,77 = \text{€/mq } 442,75$$

Infine, moltiplicando la superficie commerciale con il valore medio ponderato, si ha un probabile valore di mercato dell'immobile pignorato pari a:

$$91,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 442,75 = \text{€ } 40.290,25$$

Inoltre, al valore di mercato calcolato, ho effettuato una ulteriore deduzione del valore di mercato, del deprezzamento stimato per assenza di garanzia, vincoli ed oneri giuridici

Ing./Geom. Marcantonio Polimeni - cell. 3456210575 – email: [polimeni.marcantonio@gmail.com](mailto:polimeni.marcantonio@gmail.com)

Procedimento Esecuzione immobiliare n. 97/2021 R.G.



non eliminabili nel procedimento.

Nelle ordinarie contrattazioni, quali quelle assunte a riferimento della stima al valore di mercato, vigono le condizioni di garanzia del compratore ex art. 1490 e seg. c.c., escluse nel caso di specie (per i vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore) dal disposto dell'art. 2922 c.c.. "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa".

La garanzia del compratore in caso di evizione è inoltre attenuata; la conseguenza è che in tale situazione l'acquisto dell'immobile è meno appetibile nell'ambito del procedimento esecutivo, tanto da richiedere uno sconto sul valore di mercato che possa compensare l'acquirente dal rischio che ne deriva.

Pertanto è stata adottata una valutazione discrezionale, basata su una percentuale di deprezzamento rilevabile nella pratica estimativa, che i Giudici delle Esecuzioni ritengono congrue, variabili tra il 10 % e il 20 %.

Nel caso dell'immobile pignorato, ho ritenuto adottare un parametro di sconto del **15%**.

#### Calcolo valore finale di mercato e conclusioni

Alla luce delle risposte date ai quesiti richiesti dal G.E., ed espletate tutte le indagini ed operazioni necessarie ai fine della vendita dell'immobile pignorato, dopo aver stimato il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, per il quale ho applicato sia i necessari coefficienti correttivi, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, sia le dovute riduzione per i vizi riscontrati (oneri per la sanatoria degli abusi edilizi) ed i relativi costi di ripristino per i lavori edili computati, ed infine applicando una deduzione del 15% per l'assenza di garanzia etc., si ha un valore finale di mercato dato da:

1	Stima valore di mercato	€ 40.290,25
2	Oneri per pratiche di sanatoria abusi edilizi	- € 5.500,00
3	Costi ripristino per lavori edili	- € 13.694,11
4	Deprezzamento per assenza di garanzia 15%	- € 21.096,14 – 15%
<b>Valore finale di mercato</b>		<b>€ 17.931,72</b>

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, arrotondato,

Ing./Geom. Marcantonio Polimeni - cell. 3456210575 – email: [polimeni.marcantonio@gmail.com](mailto:polimeni.marcantonio@gmail.com)



Procedimento Esecuzione immobiliare n. 97/2021 R.G.



è pari ad € 18.000,00.



Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico conferitomi, rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.



**Allegati**

Allegato n°1: Verbale di sopralluogo.

Allegato 2: Ispezione ipotecaria e documentazione catastale acquisita dal SISTER.

Allegato 3: Documentazione agli atti del Comune e dell'Archivio di Stato.

Allegato 4: Documentazione fotografica

Allegato 5: Attestato prestazione energetica APE

Allegato 6: Planimetrie di raffronto, con l'individuazione delle difformità edilizie.

Allegato 7: Certificato di destinazione urbanistica e vincoli.

Allegato 8: Computo metrico estimativo.



Reggio Calabria, 07/04/2025



L'Esperto stimatore

Geom./Ing. Marcantonio Polimeni



Ing./Geom. Marcantonio Polimeni - cell. 3456210575 – email: [polimeni.marcantonio@gmail.com](mailto:polimeni.marcantonio@gmail.com)



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

Firmato Da: MARCANTONIO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 142a4cc1bb3d3314

