

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.61/2024 R.G.Esec.

PROMOSSA DA DORA SPV S.R.L.

NEI CONFRONTI DI [REDACTED]

IN PERSONA DELL' AVV. MARIARITA DOMENICA STILO
NELLA QUALITÀ DI CURATORE DELL'EREDITÀ GIACENTE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. Dott. Francesco Maria Antonio BUGGE'

Curatore avv. Mariarita Domenica STILO

Esperto estimatore ing. Olga SPANÒ

SOMMARIO

PREMESSA E QUESITI	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
CONTROLLO DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C	5
PROVENIENZA DEL BENE.....	5
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRE GIUDIZIEVOLI.....	6
DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE PIGNORATO.....	7
Ubicazione.....	7
Descrizione.....	8
Accesso.....	10
CONFORMITÀ CATASTALE E CONFINI.....	12
STATO DI OCCUPAZIONE	13
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	14
VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA.....	14
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	16
LOTTO DI VENDITA.....	17





TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Prima Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA RG. ES. 61/2024



Promossa da

DORA SPV S.R.L.

Contro



in persona dell' **Avv. Mariarita Domenica Stilo** nella qualità di curatore
dell' **eredità giacente**



G.E. Dott. Francesco Maria Antonio Bugge'



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA E QUESITI



Con ordinanza del 22/07/2024, il G.E. Dott. **G.E. Dott. Francesco Maria Antonio Bugge'**, per l'emarginata procedura, ha nominato la sottoscritta ing. Olga Spanò *esperto estimatore* del compendio pignorato nonché per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art. 173 bis disp. att., ponendo i seguenti quesiti:



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



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 8 (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;

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 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;

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 10 (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;

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;

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 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 nella quantificazione del valore finale del bene.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La scrivente, prima di iniziare le attività peritali relative alla presente procedura immobiliare, per la corretta identificazione del bene, acquisiva presso l'Agenzia del Territorio, le visure catastali storiche, le planimetrie e gli elaborati planimetrici, in quanto non depositati in atti.

In data **24/10/2024**, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Antonio Condello, avveniva il **primo accesso** all'immobile oggetto di pignoramento (V.si Verbale di accesso **All.8**).

In data **30/10/2024**, presso l'ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria, la sottoscritta avanzava richiesta per prendere visione ed estrarre copia della pratica di condono edilizio L. 47/85 Pratica A/8077 presentata da [REDACTED]

In data **05/12/2024**, si acquisiva quanto richiesto e si richiedeva l'aggiornamento del conteggio del saldo degli oneri e delle oblazioni.

In data **17/12/2024**, l'ufficio tecnico riscontrava quest'ultima richiesta.

CONTROLLO DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Reggio Calabria, Località Gallico, Via Quarnaro I°, nc. 5 ed è identificato al Catasto Fabbricati alla **Sezione GCO Foglio 3, Particella 330, sub 7, Categoria A/2 di 2,5 vani / mq 44, Rendita Euro 129,11.**

Agli atti risultano depositati i Certificati Notarili del 13/07/2024 e quello **rettificato** in data 17/07/2024, **entrambi** a firma del notaio Nicolò Tiecco del distretto notarile di Perugia.

Sebbene non sia stata depositata la documentazione catastale (mappa e/o visura), l'immobile è inequivocabilmente identificabile.

Non è stata ravvisata alcuna anomalia nel pignoramento.

Le certificazioni notarili consentono di affermare quanto segue.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato [REDACTED]
[REDACTED] con **atto pubblico di compravendita del 07/06/2007**, rogato

dal notaio Comi Nicola - sede Reggio Di Calabria (RC) - Repertorio n. 55511 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 08/06/2007 al n.13535 Reg. Gen. e 7554 Reg. Part..

l'immobile era pervenuto dai Sig.ri con atto pubblico di donazione del 12/03/1997, rogato dal notaio Onorato Giuliana – sede in Melito Porto Salvo (RC)- Repertorio 19258, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 22/03/1997 ai n. 3740 Reg.Gen. 3262 Reg. Part.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Il notaio dott. Nicolò Tiecco ha certificato che l'immobile oggetto di attestazione è di piena proprietà 1/1 di nato a Paternò il 15/11/51.

L'immobile nell'ultimo ventennio ,a tutto il 02/01/2025 (All.3), è gravato dalle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo, rogata al notaio Comi Nicola in data 07/06/2007 (Rep. 55512), iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 08/06/2007 ai nn. 135356 Reg. Gen. e 4308 Reg. Part., in favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. con sede a Milano – C.F. 08226630153 e contro il signor , per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, per la complessiva somma di €90.000,00 (capitale €50.00,00);
- **Pignoramento immobiliare** notificato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 10/07/24, ai nn. 12548 Reg. Gen. e 10426 Reg. Part., in favore di DORA SPV S.R.L. con sede in Conegliano – C.F. 05332370260 e nei confronti del signor , per diritti pari ad 1/1 di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE PIGNORATO**ASTE
GIUDIZIARIE®**Ubicazione**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento , identificato al NCEU con il subalterno 7 della Particella 330 del Foglio 3, ubicato in Reggio Calabria, Loc. Gallico, via Quarnaro I°, nc.5, al piano terra di un fabbricato a sei piani fuori terra oltre piano attico.

**Fig. 1** - Prospetto su via Quarnaro I°

L'immobile dista:

- 200 m circa dallo svincolo Autostradale Gallico;
- 50 m circa dalla via Nazionale Tirrena Inferiore;

**Fig.2** - Zona di ubicazioneASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
Descrizione

Il fabbricato, di cui è parte l'unità oggetto di perizia, ha struttura portante in c.a., i solai sono in latero-cemento, le rompagnature e le tramezzature sono in laterizio.

Il vano scala e la facciata si presentano solo intonacati, solo intonacata.

Il fabbricato è circondato da una corte comune sulla quale insistono manufatti non accatastati (Fig 3).

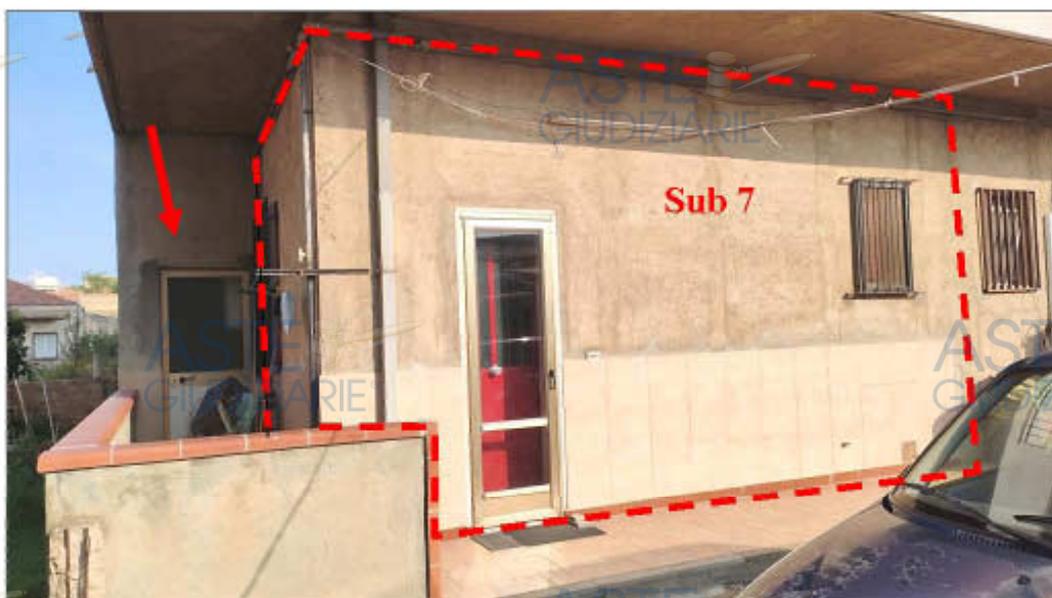


Fig. 3 - Manufatti non accatastati e non pignorati insistenti sulla corte

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla stessa corte si accede, inoltre, a manufatti identificati da altre particelle catastali
(Fig. 4).

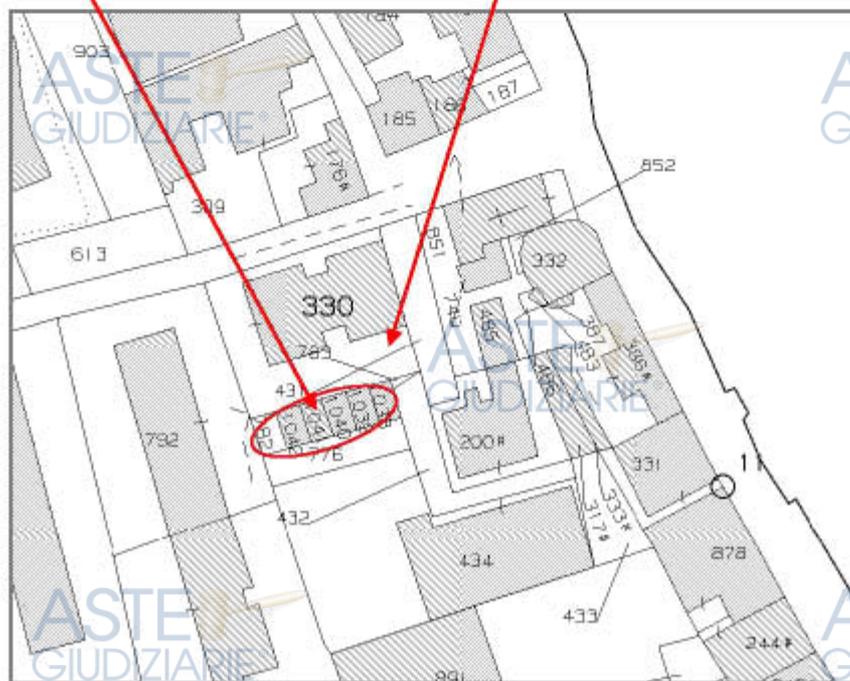
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 4- Manufatti ricadenti su altre particelle e con accesso dalla corte della p.lla 330

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento copre una superficie lorda di circa mq 44 con altezza di mt 3.40 circa, costituito da cucina, una camera ed un servizio igienico (Fig. 5).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

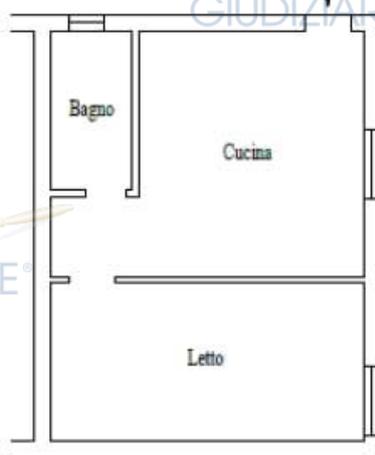
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 5- Planimetria

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli infissi esterni e le persiane sono in alluminio, con grate in ferro, le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione è in gres porcellanato, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica.

Non è presente impianto di riscaldamento.

La produzione dell'acqua calda sanitaria è alimentata con boiler elettrico.

Le condizioni di manutenzione complessive dell'appartamento sono discrete.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Accesso

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'unità immobiliare si accede dalla corte comune (sub 2) che è raggiungibile sia dal civico 5 di Via Quarnaro, attraverso il vano scala, sia dalla stradella privata, attraverso un cancello posto sul retro del fabbricato (Figg. 6- 7).

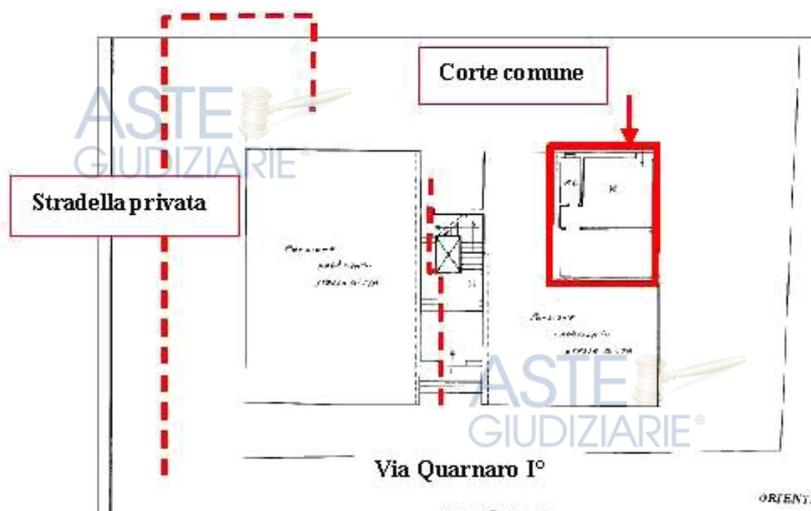
ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 6 - Accessi

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



Fig. 7 - Corte comune



Fig. 8 - Prospetti

Con riferimento agli accessi è utile precisare quanto segue:

1) Nell'atto pubblico del 07/06/2007, rogato dal notaio Comi Nicola - sede Reggio Di Calabria (RC) - Repertorio n. 55511, con cui l'appartamento è stato trasferito all'esecutato [REDACTED], si legge:

"...l'appartamento al piano terra facente parte del fabbricato sito in Gallico di Reggio Calabria, Via Quarnaro I°, composto, detto appartamento, da due vani ed accessori, confinante con proprietà di Laganà Vincenzo e con il cortile del fabbricato (dal quale ha l'accesso), con proprietà della cooperativa Albatros e con proprietà Laganà Grazia; detto appartamento è riportato in Catasto al foglio 3 di mappa, sezione Gallico, particella 330, subalterno 7 via Quarnaro I° N.1/b, piano terra, Cat. A2 di classe 1, vani catastali 2,5, Rendita catastale Euro 129,11.

2) Nell'atto di provenienza [REDACTED] **donazione del 12/03/1997**, rogato dal notaio Onorato Giuliana – sede in Melito Porto Salvo (RC) - Repertorio 19258 (12/03/1997), si legge:

“...l'appartamento al piano terra (primo fuori terra) composto da due vani ed accessori, confinante Vincenzo con Laganà, con il cortile del fabbricato (dal quale ha l'accesso), con proprietà della cooperativa Albatros e con proprietà Laganà Grazia; detto appartamento è riportato in Catasto alla partita 32278, foglio 3 di mappa, particella 330, subalterno 7 via Quarnaro I° N.1/b, piano terra, Cat. A2, classe 1, vani catastali 2,5, Rendita catastale lire 251.000 (aggiornata col 5% a L. 262.500.

La donazione è comprensiva di ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive come per legge e di tutte le parti condominiali che, a norma dell'art 1117 del codice civile, sono comuni negli edifici, con avvertenza che nessun diritto spetterà al donatario sul lastrico solare.”

3) Nel primo atto pubblico del 04/06/91 – Notaio Nicola Comi - Rep 3935, avente ad oggetto la donazione di altre unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato, sono stati trasferiti i diritti proporzionali di comproprietà sia del vano scala sia della corte.

4) Sebbene non sia probatorio ai fini della proprietà, si specifica, inoltre, che sono stati presentati n° 8 elaborati planimetrici catastali (All.2) .

Il vano scala è individuato come BCNC al sub 7 (oggetto di perizia) nel primo e nell'ultimo elaborato, presentati rispettivamente in data 09/11/1984 e in data 25/07/2022.

Alla luce di quanto riportato negli atti pubblici sopra menzionati, trattandosi di aspetto giuridico, è parere della scrivente che non sia di propria competenza decidere se nel decreto di trasferimento il sub 1, vano scala, dovrà essere qualificato BCNC anche al sub 7.

Ciò in ragione del fatto che alla corte (sub 2), da cui si accede al sub 7, è possibile accedere sia dal vano scala sia da una stradella privata.

CONFORMITÀ CATASTALE E CONFINI

La planimetria catastale del subalterno 7 (All.2 e Fig. 9) è conforme allo stato attuale dei luoghi .

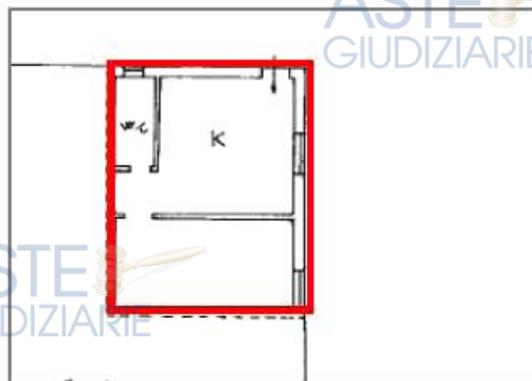
ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig.9 - Stralcio Planimetria catastale sub 7

L'unità immobiliare è così censita: NCEU Comune di Reggio Calabria (RC)

Sez.	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Vani Consist./mq	Rendita €	Ubicazione
GCO	3	330	7	A/2	1	2,5 vani – 44 mq	129,11	Via Quarnaro Primo nc 5

Intestata a [REDACTED]).

N.B. Il numero civico riportato in Visura è quello di Via Quarnaro.

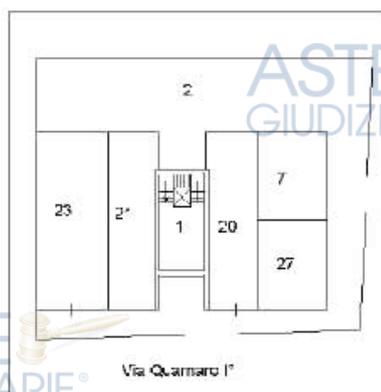
L'unità sub 7 **confina** con subalterno 20, con sub 2 (corte comune per due lati dalla quale ha l'accesso) e con subalterno 27.

Fig. 10 – Stralcio elaborato planimetrico - PT

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo (Verbale All.8) , il [REDACTED], ha dichiarato:

- di occupare l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare da circa dieci anni, unitamente alla moglie ([REDACTED]) e al figlio minorenni di undici anni [REDACTED]

- che la sig.ra ██████████, sua cugina di primo grado e moglie del defunto esecutato, lo aveva immesso nel possesso in quanto versava in precarie condizioni economiche;

- di essere ancora disoccupato e di non aver mai corrisposto alcunché alla sig.ra ██████████ per l'occupazione dell'immobile;

- che tutto l'arredamento e le suppellettili ivi presenti sono di sua proprietà;

- di provvedere al pagamento delle fatture relative alla fornitura dell'energia elettrica, il cui contratto è ancora intestato al defunto debitore ██████████

La ██████████, in sede di sopralluogo (Verbale All.8) ha dichiarato che:

- la fornitura idrica attualmente è a carico del contatore che serve anche il suo appartamento;

- non è mai stato costituito un condominio e che per l'unità oggetto di procedura non vi è alcuna morosità;

- che le spese legate alla pulizia e all'energia elettrica, per ciò che concerne le parti comuni, vengono ripartite tra tutti i proprietari degli appartamenti ubicati nel fabbricato, trattandosi per lo più di parenti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'unità individuata dal sub 7 è stata depositata A.P.E. in data 31/12/2024 numero identificativo 8006324000195490. Classe Energetica F (All. 6).

VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA

La documentazione tecnica necessaria per la verifica della regolarità edilizia (All.4) è stata acquisita presso gli uffici tecnici del Comune di Reggio Calabria.

Dall'esame della stessa documentazione è emerso che:

- in data 10/04/86 – Prot. n. A/8077 è stata presentata domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85;
- in data 03/03/04 l'ufficio tecnico ha inviato richiesta di integrazione della documentazione obbligatoria ai fini del rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, così come di seguito:

- "...Apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori relativi;

- Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere eseguite;

- Certificato di un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica-sismica delle opere eseguite o, se queste sono state precedentemente collaudate, copia della relativa certificazione. In entrambi i casi con l'attestazione di avvenuto deposito, ai sensi del comma 5 dell'art. 7 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, presso il servizio di

Edilizia Asismica del Settore Tecnico Regionale - Sezione di Reggio Calabria;

- *Certificato di residenza di data non anteriore a tre mesi a quella di presentazione della domanda o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che l'opera abusiva è stata eseguita o acquistata per essere adibita a prima abitazione del richiedente o di parente di primo grado dello stesso;*
- *Atto unilaterale d'obbligo, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 17 del D.P.R. 6 Giugno 2001, N. 380, registrato presso l'Ufficio del Registro;*
- *Nulla Osta Paesaggistico – Ambientale, ai sensi dell'art. 151 del decreto legge 29 ottobre 1999, n. 490;*
- *Nulla Osta o concessione di cui agli artt. 54 del Codice della Navigazione.*

Si evidenzia che l'ufficio tecnico, previa istanza della scrivente, inoltrata in data 05/12/24, verificava che il Certificato di idoneità statica e il Nulla Osta Paesaggistico-Ambientale (All.4), entrambi riferiti anche all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, erano reperibili nelle pratiche di Condono relative ad unità immobiliari dello stesso fabbricato per le quali è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria. Più precisamente:

- **Certificato di idoneità statica**, depositato presso il “ Dipartimento LL.PP. ed Acque – Servizio Tecnico Decentrato di Reggio Calabria (già Ufficio Genio Civile)”, in data 18/10/2005 al n. 2867;
- **Nulla Osta Paesaggistico Ambientale**, rilasciato in data 20/12/2005 al n°400.

Inoltre, previa istanza della scrivente, inoltrata in data 05/12/2024, l'ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, con nota Prot. 299509 del 17/12/2024 (All. 4), comunicava gli importi ancora dovuti a titolo di oblazione e di oneri,

- *Importo di oblazione pari a € 634,46 sul C/C n.255000 intestato a poste italiane;*
- *Importo di oblazione pari a € 634,46 sul C/C n.68149582 intestato a Comune RC - Servizio Tesoreria Urbanistica;*
- *Importo oneri concessori pari a € 458,19 sul C/C n.30103980 intestato a Comune RC -Servizio Tesoreria Urbanistica*

L'immobile è sanabile e i relativi costi sono stimati complessivamente in € 4.000,00 di cui € 1.727,11 per oblazione e oneri concessori, il rimanente importo per spese tecniche.

In ogni caso, a proposito della stima dei costi di regolarizzazione urbanistica, è opportuno precisare che in questa sede è finalizzata esclusivamente al conseguimento di un giudizio di stima.

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la stima del **più probabile valore di mercato** si utilizzerà il criterio di stima sintetico-comparativa.

Tale criterio prende in esame i valori di mercato attuali, in regime di libera concorrenza, di unità immobiliari simili a quelle in esame.

A tal uopo, è stato consultato l'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* che, seppur riferito a macroaree, costituisce un valido strumento da cui dedurre le peculiarità e le caratteristiche della zona di ubicazione ai fini dell'appetibilità per il mercato immobiliare.

I valori in esso indicati sono riferiti alla tipologia prevalente nelle zone prese in considerazione e, nella consapevolezza che non possono tenere conto delle singole contestualizzazioni, prevedono per ciascuna tipologia una forbice di valori abbastanza ampia entro la quale gli immobili rientrano, a meno di casi particolari, in funzione delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

L'*OMI (All.5)*, nella Fascia/Zona periferica (centri urbani Catona e Gallico) in cui ricade l'immobile in questione, indica valori che variano da **min €/mq 680 a max €/mq 940** per le abitazioni di tipo civile.

E' stato, altresì, consultato il *Borsino Immobiliare (All.5)* che, per immobili siti nella zona di interesse per appartamenti rientranti nella media della zona, indica valori che variano da **min €/mq 556 a max €/mq 873**.

Considerata la ridotta metratura dell'unità in questione si ritiene congruo **stimare un valore pari a €/mq 900**.

La superficie posta a base del calcolo è la sommatoria della superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali e al 50% di quelli di confine con altre unità immobiliari.

Il valore complessivo stimato dovrà essere decurtato dei costi della regolarizzazione urbanistica.

Infine, un'ulteriore riduzione del 5% sarà applicata per la **non prevista garanzia per i vizi del bene venduto in esecuzione**.

Per l'appartamento si ritiene congruo stimare un valore pari a €/mq 900,00

Subalterno 7 - Appartamento Piano terra			
Superficie coperta mq	Superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	valore complessivo €
44	44	900,00	39.600,00
decurtazione per garanzia vizi 5%			- 1.980,00
Sommano			37.620,00
A detrarre costi per adempimenti regolarizzazione urbanistica			- 4.000,00
Sommano in totale			33.620,00

Il più probabile valore di mercato, da intendersi a corpo, è pari a € 35.000,00 (dicansi euro trentacinquemila/00)

LOTTO DI VENDITA

Appartamento sito in Reggio Calabria (RC) via Quarnaro I°, nc.5, posto al piano terra di un maggiore fabbricato a sei piani fuori terra oltre piano attico.

L'appartamento, ultimato, è costituito da cucina, una camera ed un servizio igienico.

All'unità immobiliare si accede dalla corte di pertinenza (V.si Pag.9)

Sez.	Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Vani Consist./mq	Rendita €	Ubicazione
GCO	3	330	7	A/2	1	2,5 vani – 44 mq	129,11	Via Quarnaro Primo r

Valore lotto a corpo € 35.000,00 (dicansi euro trentacinquemila/00)

La presente relazione, composta da n. 18 pagine e da n. 8 allegati sotto elencati, è depositata nel fascicolo telematico e trasmessa, a mezzo pec, al Custode Giudiziario Avv. Antonio Condello, ai legali del creditore procedente, Avv.ti Benedetto Gargani e Guido Gargani, e all' Avv. Mariarita Domenica Stilo nella qualità di curatore dell'eredità giacente di [REDACTED]

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1) Documentazione fotografica



- Allegato 2)** Documentazione catastale
- Allegato 3)** Ispezioni ipotecarie
- Allegato 4)** Documentazione tecnica - Istanze di Condono
- Allegato 5)** Quotazioni OMI e Borsino immobiliare
- Allegato 6)** Attestato prestazione energetica
- Allegato 7)** Elaborato grafico
- Allegato 8)** Verbale I° accesso



L'esperto estimatore
Ing. Olga Spanò

