

**RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

*TRIBUNALE DI LOCRI - SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI*

*G. Es. dr. G. Cardona*

*OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N.Ro 4/2022*

*CREDITORE PROCEDENTE: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA +I*

*DEBITORE: ~~XXXXXXXXXXXXXX~~*

*Data udienza: 15/09/2022*

## RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI LOCRI  
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI  
G. Es. dr. G. Cardona

OGGETTO: *Esecuzione Immobiliare N.Ro 4/2022.*

*Creditore Procedente: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA +I*

*Debitore: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~*

### **Premessa**

Con provvedimento dell'Ill.mo Sig. G. Es. dr. G. Cardona del 11.03.2022, il sottoscritto Ing Ferdinando Spanò, con Studio Tecnico in Monasterace Marina (RC) alla Via SS 110 II° Trav. n. 6, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria col n. 2954, veniva nominato C.T.U. nella causa civile in epigrafe e, con comunicazione pervenutagli tramite posta certificata in data 14.03.2022, prendeva visione dei quesiti che gli venivano posti, che si riportano di seguito, e in data 17.03.2022 assumeva l'incarico prestando giuramento di rito.

**a) quesito:** *prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui al'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;*

**b) quesito:** *descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e le loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto del pignoramento;*

**c) quesito:** *indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*

**d) quesito:** *dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi*

*immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*

**e) quesito:** *evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*

**f) quesito:** *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

**g) quesito:** *dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

**h) quesito:** *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;*

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

**j) quesito:** *In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR del 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del DPR del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

**in caso di abuso assolutamente non sanabile** *l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

**k) quesito:** *evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato attestazione di prestazione energetica;*

**l) quesito:** *determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali*

*adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto;*

**m) quesito:** *per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*

**n) quesito:** *indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*

Il sottoscritto C.T.U., ha avuto accesso presso l'immobile pignorato secondo la seguente tempistica:

- sopralluogo il giorno 24 agosto 2022 alle ore 11:00;
- sopralluogo il giorno 29 agosto 2022 alle ore 11:00.

Ciò premesso, esaminati i documenti e gli atti di causa e sentite le parti, presenta la seguente:

#### RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Lo scrivente C.T.U., durante l'accesso presso l'immobile, oggetto del presente procedimento, ha potuto prendere visione dei luoghi e, al termine del sopralluogo, ha redatto relativo verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (allegato n°1).

**a) quesito:** *Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;*

Agli atti risultano depositati, dal creditore procedente, unitamente all'istanza di vendita, all'atto di pignoramento, alla nota di trascrizione del pignoramento, all'atto di concessione di ipoteca volontaria e relativa nota di trascrizione, il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile di che trattasi. Il sottoscritto CTU ha quindi proceduto a verificare l'eventuale esistenza di nuove iscrizioni e trascrizioni a carico mediante l'acquisizione, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio

Provinciale di Reggio Calabria, dell'elenco sintetico delle formalità accertando che, ad oggi, le formalità a carico del soggetto debitore relative agli immobili oggetto del pignoramento sono rimaste le medesime agli atti. Sulla scorta della documentazione così prodotta si può affermarne la completezza della stessa, (ai sensi dell'art. 567/2° comma cpc), (allegato n°2).

**b) quesito:** *Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e le loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto del pignoramento.*

Il bene da stimare ed oggetto del pignoramento riguarda un immobili sito nel Comune di Gioiosa Jonica in Vicolo Salvini n.16-18-20.

#### **b.1- Descrizione unità immobiliare distinta catastalmente la foglio 27 part.IIIa 520**

L'immobile è rappresentato da un fabbricato a tre (3) piani fuori terra con copertura in parte a terrazza ed in parte con a falda, con struttura portante in muratura e pietrame di remota costruzione.

L'edificio, pur essendo situato all'interno del centro storico del Comune di Gioiosa Jonica, è facilmente accessibile con mezzi di trasporto privati e l'ingresso all'unità immobiliare è lungo il Vicolo Salvini.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente - all'attualità - ha constatato quanto segue:

il piano terra con accesso principale dal Vico Salvini, è composto da due vani (cucina e soggiorno), da una scala che permette l'accesso al piano superiore e da un ripostiglio annesso alla cucina presente nel sotto scala. Inoltre vi è un secondo accesso, presente al vano soggiorno sempre sul Vico Salvini.

Il piano primo, il cui accesso avviene tramite una scala interna ad unica rampa, è composto da un corridoio, due vani (stanze da letto) con rispettivi balconi di piccole dimensioni ed un bagno. Lungo il corridoio è presente una scala interna che permette l'accesso al secondo piano.

Il secondo piano è composto da un unico vano dal quale si accede ad un balcone – veranda.

L'ingresso all'unità immobiliare è costituito da portone in legno e gli infissi esterni con sistema di oscuramento interno, anch'essi in legno, sono in buono stato di conservazioni e manutenzione.

Il grado di finiture esterno è in buono stato ad eccezione di alcune zone delle facciate esterne in cui è presente qualche lesione e/o distacco della tinteggiatura.

Le finiture interne dell'abitazione, intese come pavimenti (in granito di marmo nei vani presenti al piano terra e primo mentre nel bagno e al secondo piano in ceramica), rivestimenti sanitari, ecc, sono di buona qualità. Gli impianti interni sono quelli per civile abitazione e nello specifico, quello elettrico e idrico sono del tipo sottotraccia. Non sono presenti certificazioni di conformità degli impianti. Al piano terra è presente una stufa a legna e un climatizzatore per il riscaldamento ed il raffrescamento.

Allo stato attuale l'abitazione si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione. (allegato n°3\_Documentazione fotografica).

#### **b.1.1 Superficie in mq**

La superficie dell'immobile è pari a 229.6 mq di cui superficie utile calpestabile così ripartita:

- piano terra: cucina 17 mq, - soggiorno 23,50 mq, - ripostiglio 6,20;
- piano primo: stanza n.1 15,20 mq con balcone di 1,50 mq, - stanza n.2 16,80 mq con balcone di 1,50mq, - corridoio 9 mq e bagno 4 mq;
- piano secondo: stanza 19,45 mq, - veranda-balcone 43,25 mq.

#### **b.1.2 Confini**

L'immobile confina ad nord-est con proprietà ~~XXXXXXXXXX~~, a sud-ovest con proprietà ~~XXXXXXXXXX~~, a sud-ovest con strada comunale Vico Salvini e a nord-ovest con proprietà ~~XXXXXXXXXX~~.

#### **b.1.3 Dati catastali attuali e corrispondenza con i dati riportati nell'atto del pignoramento**

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. 520, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale 97,61 €, ubicato catastalmente al PT-1-2 di Via Tommaso Salvini n.16-18-20 del Comune di Gioiosa Jonica.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con i dati riportati in catasto.

**c) quesito:** *indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o*

*autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*

Dopo indagini espletate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioiosa J. e presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - relativamente all'immobile pignorato, è emerso quanto segue:

- l'intestazione catastale, come da visura aggiornata datata 23.08.2022, è la seguente: Immobile sito in Via T. Salvini PT-1-2, n.16-18-20, identificato al foglio 27, particella 520 dati derivanti in ultimo da Variazione del 15/11/2016 - Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.45156.1/2016) -, risulta intestato alla ditta: - ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXXXXXXXX (RC) - XXXXXXXX~~ - C.F. ~~XXXXXXXXXX~~, proprietà 1/2; ~~XXXXXXXXXX~~ - nata a ~~Gioiosa (RC)~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ - ~~XXXXXXXXXX~~, proprietà 1/2; (allegato n°4).

L'unità immobiliare risulta ancora intestata anche al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX (RC)~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ - C.F. ~~XXXXXXXXXX~~. Il sig. ~~XXXXXXXXXX~~ risulta già deceduto in data antecedente all'atto di acquisto dell'immobile da parte dei Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ contro la sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ (nuda proprietaria dell'immobile) e pertanto l'usufrutto, da detta data di decesso, si riunisce alla nuda proprietà garantendo la piena proprietà alla parte venditrice come da atto di compravendita allegato.

I dati di intestazione sono derivanti da Istrumento (Atto Pubblico Compravendita) del 14/01/1993 in atti dal 04/03/1993 Repertorio n. 17425 - Pubblico Ufficiale: Fazio Clara, Sede: Siderno.

A seguito di ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gioiosa Jonica non è stata trovata alcuna licenza edilizia in quanto l'intero immobile è stato realizzato, come riportato nell'atto di compravendita (allegato n°5) in data antecedente al 01 settembre 1967.

Presumibilmente, a seguito di indagini ed informazioni reperiti da tecnici del luogo, l'immobile risale ai primi anni del '900 e pertanto può essere considerato commerciabile anche se sprovvisto di titoli abilitativi.

L'immobile è privo del certificato di agibilità (ex abitabilità).

**d) quesito:** *dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*

Dal sopralluogo effettuato è risultato che gli immobili pignorati sono in uso al debitore esecutato.

**e) quesito:** *evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*

- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**f) quesito:** *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

Dagli accertamenti non è emersa la presenza di alcun vincolo sugli edifici e non sono state riscontrate finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

L'unico vincolo da attenersi, essendo una costruzione in centro storico (Zona A2 del Piano Regolatore Generale), è quello relativo ad eventuali interventi edilizi di demolizioni e ricostruzioni o ristrutturazioni, in quanto bisognerà attenersi alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune secondo la destinazione urbanistica di quella zona (allegato n°6).

**g) quesito:** *dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Le formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati dopo la vendita sono:

TRASCRIZIONI:

- Nota del 22/02/2022 Reg. Part. 2205 Reg. Gen. 2700 – Atto Giudiziario: Repertorio n.77 del 31/01/2022 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA codice fiscale 05828330638.



**h) quesito:** *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non esistono ad oggi spese che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Gli immobili pignorati risultano liberi da contratti o servitù di sorta.

**j) quesito:** *In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR del 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del DPR del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determini il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

Come già detto al quesito c), l'immobili oggetto di pignoramento può essere considerato regolare dal punto di vista urbanistico in quanto realizzato in data remota (primi anni del '900) e non sono presenti nessun documento autorizzativo o di sanatoria presente su detto immobile in cui si possa evincere la presenza di opere abusive.

**k) quesito:** *evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato attestazione di prestazione energetica;*

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e con la pubblicazione del decreto ministeriale 22 novembre 2012 è stata completata più in dettaglio la casistica degli edifici esclusi dall'obbligo di certificazione energetica, ovvero quegli edifici per cui risulta tecnicamente non possibile o non significativo procedere alla certificazione energetica.

Nel nostro caso l'immobile, oggetto di pignoramento, ricadono nella seguente categoria definitiva dal DPR 412/93, ossia:

- E.1 (1): abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;

Tali categorie trovano corrispondenza tra le categorie catastali che identificano gli immobili in questione, ossia: E.1 (1) → A/4;

e pertanto, per tali immobili, occorre redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

**l) quesito:** *determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto;*

Per la valutazione commerciale dei beni oggetto di stima si è ritenuto opportuno effettuare una stima adottando il metodo sintetico-comparativo sulla base degli elementi acquisiti dal sottoscritto durante gli accertamenti peritali e sulla scorta di tutti i parametri possibili di raffronto ed analizzando le caratteristiche intrinseche (cioè tutte quelle condizioni interne, proprie dell'immobile oggetto di stima come posizione ed orientamento, configurazione planimetrica, ecc.) ed estrinseche di un'area (cioè tutte quelle condizioni esterne ossia ubicazione, urbanizzazione del lotto, ecc.) ed ancora tenendo conto delle

quotazioni assunte attraverso informazioni reperite tra tecnici ed operatori che agiscono nell'ambito del Comune di Gioiosa Jonica e delle quotazioni immobiliari riportate dall'Agenzia del Territorio per detto Comune riferite al centro storico.

Pertanto mediando i valori, considerando le caratteristiche sopra richiamate e tenendo conto dell'incidenza sul valore di mercato delle spese necessarie per poter redigere la relativa certificazione energetica per l'unità immobiliare in oggetto, si è ricavato il più probabile corrispettivo in denaro con il quale il bene oggetto di stima può essere scambiato.

L'immobile può essere venduto come unico lotto così descritto:

#### **LOTTO n.1)**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, determinata computando per intero lo spessore dei muri interni ed esterni di proprietà e il 20% della superficie dei balconi e veranda, è pari a 192,60 mq e la valutazione dell'immobile attraverso il criterio di stima sopracitato indica un valore ordinario medio al mq pari a €/mq 550,00. Pertanto si ottiene:  
 $192,60 \text{ (mq)} \times 550,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 105.930,00$

Da cui si devono detrarre € 300,00 per spese di Attestato di Prestazione Energetica.

**Pertanto il prezzo lotto = € 105.630,00**

IN CONCLUSIONE IL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, RIFERITO ALL'ATTUALITA' ARROTONDATO PER DIFETTO, E' DI 105.600,00 € (diconsi centocinqueseicento/00 Euro).

**m) quesito:** *per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*

Le piante planimetriche sono state redatte dal sottoscritto sulla scorta delle misurazioni effettuate e sono allegate alla presente relazione di consulenza tecnica (allegato n°7).

**n) quesito:** *indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.*

I beni in oggetto non sono soggetti ad IVA.

*p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);*

L'immobile da porre in vendita è rappresentato da un fabbricato a tre (3) piani fuori terra con copertura in parte a terrazza ed in parte con a falda, con struttura portante in muratura e pietrame di remota costruzione, situato all'interno del centro storico del Comune di Gioiosa Jonica.

Il piano terra con accesso principale dal Vico Salvini, è composto da due vani (cucina e soggiorno), da una scala che permette l'accesso al piano superiore e da un ripostiglio annesso alla cucina presente nel sotto scala. Inoltre vi è un secondo accesso, presente al vano soggiorno sempre sul Vico Salvini.

Il piano primo, il cui accesso avviene tramite una scala interna ad unica rampa, è composto da un corridoio, due vani (stanze da letto) con rispettivi balconi di piccole dimensioni ed un bagno. Lungo il corridoio è presente una scala interna che permette l'accesso al secondo piano.

Il secondo piano è composto da un unico vano dal quale si accede ad un balcone – veranda.

L'ingresso all'unità immobiliare è costituito da portone in legno e gli infissi esterni con sistema di oscuramento interno, anch'essi in legno, sono in buono stato di conservazioni e manutenzione.

Il grado di finiture esterno è in buono stato ad eccezione di alcune zone delle facciate esterne in cui è presente qualche lesione e/o distacco della tinteggiatura.

Le finiture interne dell'abitazione, intese come pavimenti (in granito di marmo nei vani presenti al piano terra e primo mentre nel bagno e al secondo piano in ceramica), rivestimenti sanitari, ecc, sono di buona qualità. Gli impianti interni sono quelli per civile abitazione e nello specifico, quello elettrico e idrico sono del tipo sottotraccia. Al piano terra è presente una stufa a legna e un climatizzatore per il riscaldamento ed il raffrescamento.

La superficie totale dell'immobile è pari a 229.6 mq di cui superficie utile calpestabile così ripartita:

- piano terra: cucina 17 mq, - soggiorno 23,50 mq, - ripostiglio 6,20;

- piano primo: stanza n.1 15,20 mq con balcone di 1,50 mq, - stanza n.2 16,80 mq con balcone di 1,50mq, - corridoio 9 mq e bagno 4 mq;
- piano secondo: stanza 19,45 mq, - veranda-balcone 43,25 mq.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. 520, categoria A/6, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale 97,61 €, ubicato catastalmente al PT-1-2 di Via Tommaso Salvini n.16-18-20 del Comune di Gioiosa Jonica, di proprietà pari a 1/2 al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ e 1/2 alla Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~.


Il valore commerciale dell'immobile (unico lotto) oggetto di pignoramento e' di 105.600,00 € (diconsi centocinqueseicento/00 Euro).

## CONCLUSIONI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 13 pagine dattiloscritte elettronicamente, di allegati grafici e di documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Monasterace,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Ing. Ferdinando Spanò)

Dott. Ing. Ferdinando SPANÒ  
Iscrizione all'Albo n° A 2954  
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)  
Settore Civile e Ambientale  
  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

ALLEGATO N°1

- COMUNICAZIONI OPERAZIONI PERITALI
- VERBALI SOPRALLUOGO