

**C.T.U. ARCH. FRANCHINI GIACOMO MAURIZIO**

VIA RAVAGNESE-GALLINA TRAVERSA II n°30, 89131, REGGIO CALABRIA

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N°5/2024 R.G.Es.**

A FAVORE

CONTRO

ALLEGATO

00

**ELABORATO PERITALE C.T.U.  
FORMATO PRIVACY**

RAPP.:

DATA:

GIUDICE

**G.E. Dott.  
Stefano Cantone**

N°	ALLEGATI
01	Documentazione fotografica
02	Documentazione catastale
03	Atto di donazione
04	Elaborati grafici
05	Richiesta di accesso agli atti - Urbanistica RC
06	Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori
07	Attestazione prestazione energetica (APE)
08	Variatione catastale Docfa
09	Comparabili foglio di calcolo MCA utilizzati ai fini della stima del valore di mercato del bene
10	Documentazione fornita dal debitore

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°5/2024 R.G.E.

**ELABORATO PERITALE C.T.U.**

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

in risposta al G.E. Dott. Stefano Cantone -

<i>PARTE RICORRENTE (Creditore)</i>	<i>CONTROPARTE (Debitore)</i>
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXX, via XXXX, (C.F. XXXXXXXXX), cessionaria dei crediti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il tramite della procuratrice speciale XXXXXXXXX., in persona del legale rappresentante <i>pro tempore</i> dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa disgiuntamente tra loro dagli avv.ti Avv. XXXXXXXXXXXX(C.F. XXXXXXXXX) ed XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), soci ed amministratori della società "XXXXXXXX", elettivamente domiciliata presso la casella di posta elettronica certificata: XXXXXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXXXXX	Sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Reggio Calabria (RC) il 28/12/1969, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX

**PREMESSA**

Con ordinanza del 06/03/2024, il G.E., Dott Stefano Cantone, ha nominato il sottoscritto, Arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, esperto per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombenti di cui all'art. 173 bis, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n°5/2024 R.G.E., promossa dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nei confronti del Sig. XXXXXXXXXXXX, 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 (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;*
  - *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 pi-*



ignorati 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 (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.

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

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti,



redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;

- depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

**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.).

Quindi, in data 06/02/2024, ha prestato giuramento telematico, redigendo apposito verbale di accettazione e giuramento e procedendo al deposito presso la Cancelleria del Tribunale



di Reggio Calabria, dove ha giurato di accettare l'incarico e di impegnarsi a bene e fedelmente procedere alle operazioni che gli sono state affidate.

Successivamente, previa comunicazione al debitore esecutato, e dopo vari tentativi andati a vuoto, è stato effettuato il primo accesso all'immobile pignorato, precisamente in data 26/03/2024, in presenza dell'esecutato e del Custode Giudiziario, **Avv.ssa XXXXXXXXXXXXXXX**, per eseguire i rilevamenti del caso; nella fattispecie, il sottoscritto, ha potuto eseguire gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato.

Di seguito, si è proceduto ad indicare il bene, oggetto di pignoramento, ed a rispondere compiutamente ai quesiti posti dal G.E., come di seguito riportato nei paragrafi successivi.

### **IMMOBILE PIGNORATO**

L'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento, in danno del Sig. **XXXXXXXXXXXX**, il bene immobile, nel Comune di Reggio Calabria, così di seguito descritto (*si vedano atti di causa*):

- ✓ la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Reggio Calabria, via Sbarre Superiori, n°95/M, piano 3°, edificio identificato in catasto al **Foglio xxx, p.lla n°xxx, sub 7, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani** (*si veda Allegato 2*).

### **RISPOSTE AI QUESITI**

**QUESITO 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 n°1***

Il sottoscritto, esaminata la documentazione messa agli atti dalla parte creditrice, ha verificato la sua completezza di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c..



L'esperto evidenzia che il creditore procedente, ha optato per il deposito del Certificato Notarile Sostitutivo, rilasciato ai sensi della Legge n.302/1998, riportante le Iscrizioni e le Trascrizioni gravanti nel ventennio sul bene pignorato, attestando quanto segue (si vedano atti di causa):

- A) immobile ad uso abitazione identificato al Catasto Fabbricati al foglio xxx, part. n°xxx di R.C., sub. n°7, del Comune di Reggio Calabria, via Sbarre Superiori, n°95/M, piano 3°, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 604,25;
- B) il suddetto immobile è intestato al Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Reggio Calabria il 28/12/1969 (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX), per la piena ed esclusiva proprietà;
- C) il suddetto immobile è pervenuto al sig. XXXXXXXXXXXXXXX in virtù dei seguenti titoli:
- atto di donazione accettata del 26/04/1999, num. di repertorio 23293, trascritto il 30/04/1999 nn. 5852/4724 da potere di XXXXXXXXXXXXXXX, nato il 26/09/1932 a San Roberto (RC), C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX, per Notaio Sergi Consolato Romano di Reggio Calabria.

Nel ventennio precedente alla data del 21/02/2024, data di trascrizione del pignoramento, si hanno le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

1. **ISCRIZIONE NN. 20105/6719 DELL' 11/08/2005** IPOTECA VOLONTARIA nascente dalla CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 03/08/2005 n.r. 6389/2445:  
**A Favore:** XXXXXXXXXXXXXXX;  
**Contro:** XXXXXXXXXXXXXXX(C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX), NATO IL 28/12/1969 A REGGIO DI CALABRIA, E XXXXXXXXXXXXXXX(C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX) NATA IL 08/11/1971 A REGGIO DI CALABRIA quale debitore non datore di ipoteca;
2. **ISCRIZIONE NN. 11371/1968 DEL 30/06/2009** IPOTECA VOLONTARIA nascente dalla CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 23/06/2009 n.r. 7814/3255:  
**A Favore:** BANCO DI NAPOLI S.P.A. (C.F.: 04485191219);  
**Contro:** XXXXXXXXXXXXXXX(C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX), NATO IL 28/12/1969 A REGGIO DI CALABRIA, E XXXXXXXXXXXXXXX (C.F.:



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) NATA IL 08/11/1971 A REGGIO DI CALABRIA quale debitore non datore di ipoteca;

3. **TRASCRIZIONE NN. 3245/2706 DEL 21/02/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/01/2024 nr. 2726 emesso da UFF. GIUD. D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA:

**A Favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX); **Richiedente:** EUROPA CS SRL PER DIOCLEZIANO SPV SRL;

**Contro:** XXXXXXXXXXXXXXX(C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX), NATO IL 28/12/1969 A REGGIO DI CALABRIA.

Dalla verifica dei documenti di causa, si è potuto constatare la mancanza di alcuni documenti catastali, che sono stati prontamente estratti telematicamente, in data 26/03/2024, dal portale "Sister" dell' Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, quali:

- visura catastale attuale dell'immobile, oggetto di pignoramento;
- elaborato planimetrico della particella ove insiste l'immobile pignorato;
- elaborato planimetrico dell'immobile pignorato;
- elenco dei subalterni.

Inoltre, si è proceduto come segue:

1. effettuata richiesta, in data 29/04/2024, presso l'Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria, di accesso atti e copia inerente la legittimità urbanistica del bene in testa all'esecutato (*si veda Allegato 5*);  
**si dà atto che tale ricerca non ha sortito alcun risultato utile alle indagini;**
2. acquisito il titolo legittimante il possesso del bene in testa al debitore, donazione del 26/04/1999, num. di repertorio 23293, trascritto il 30/04/1999 nn. 5852/4724, fornito *brevi manu*, dall'esecutato.

**QUESITO 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 di-*



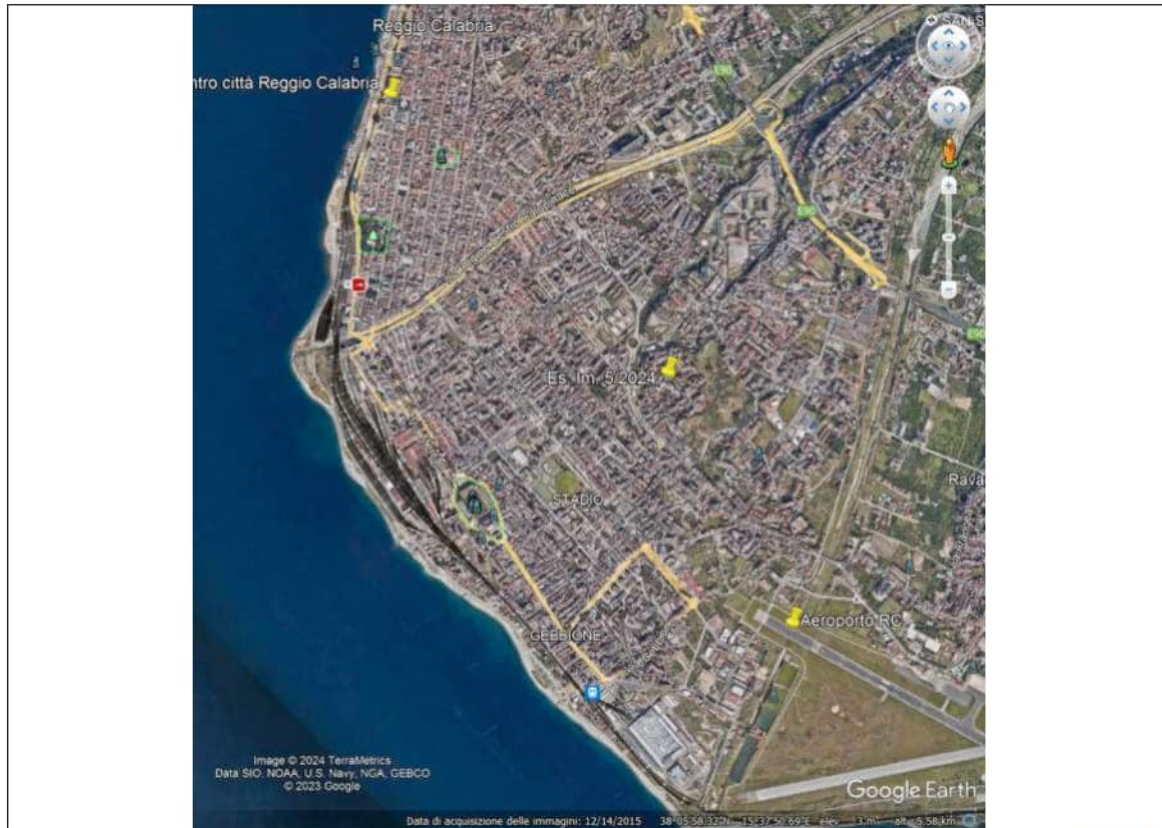


stanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

- 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

### **Risposta al quesito n°2**

### **DESCRIZIONE DEL BENE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO**



**Foto 1.** Vista aerea della posizione dell'immobile, oggetto di pignoramento, indicato con il colore **giallo**

L'immobile, oggetto di pignoramento, insiste su di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano terzo, sito in via Sbarre Superiori n°95/M, nel Comune di Reggio Calabria, come si può osservare dalla vista aerea, sopra riportata (si veda Foto 1, Allegato 1).

Lo stesso, risulta catastalmente contraddistinto al Foglio xxx, part. n°xxx, sub 7, cat. A/3, classe 3, vani 6,5.

### **Descrizione generale del fabbricato dove insiste il bene oggetto di pignoramento, part. n°xxx, sub 7:**

Il fabbricato, di che trattasi, è composto da sei piani f.t., dove, al piano terzo (4° f.t.), vi è il bene oggetto di pignoramento; di seguito, l'elenco dei subalterni di cui è composto:



- Sub 2, Bene comune non censibile (corte) ai sub 5, 6, 7 e 8;
- Sub 4, Garage, posto al piano terra;
- Sub 5, Abitazione di tipo economico, posta al piano primo;
- Sub 6, Abitazione di tipo civile, posta al piano secondo;
- Sub 7, Abitazione tipo economico posta al piano terzo (**Oggetto di pignoramento**);
- Sub 8, Abitazione di tipo civile, posta al piano quarto;
- Sub 9, Lastrico solare, posto al piano quinto;
- Sub 11, Locale Deposito al piano terra.

L'accesso al fabbricato viene servito da una scala che distribuisce i vari piani, con accesso unico esterno posto in fregio alla strada di via Sbarre Superiori, al n°95/M, come in foto di seguito riportata (si veda Foto 2, Allegato 1).



**Foto 2.** Vista esterna del fabbricato, prospetto principale Sud e prospetto laterale Est



**Foto 3.** Vista esterna del fabbricato, prospetto posteriore Nord

La struttura edilizia possiede le seguenti caratteristiche:

1. struttura in cemento armato;
2. pareti esterne in muratura di mattoni forati dello spessore di 30 cm;
3. solai in cemento armato misto a laterizi;
4. terrazza praticabile.



**L'immobile, oggetto di pignoramento, di fatto, è caratterizzato da una singola unità abitativa, molto ampia e ben distribuita, con numero tre affacci balconati.**

Lo scrivente C.T.U. ha riscontrato, a seguito dei sopralluoghi eseguiti presso i luoghi, che l'immobile si compone delle seguenti caratteristiche:

- ✓ l'accesso principale è garantito per mezzo di un portone d'entrata, posto sul lato Sud della facciata, in fregio alla via Sbarre Superiori, realizzato in alluminio color bronzo, a due ante con sopra luce (si veda Foto 4, Allegato 1), una volta percorso un ballatoio sopraelevato rispetto alla strada (si veda Foto 5, Allegato 1);



- ✓ l'accesso ai vari livelli del fabbricato, dove è collocato il bene, oggetto di pignoramento, avviene mediante una scala a due rampe, una volta varcato il portone d'ingresso della scala (si vedano Foto 4, 5, 6 e 7, Allegato 1);



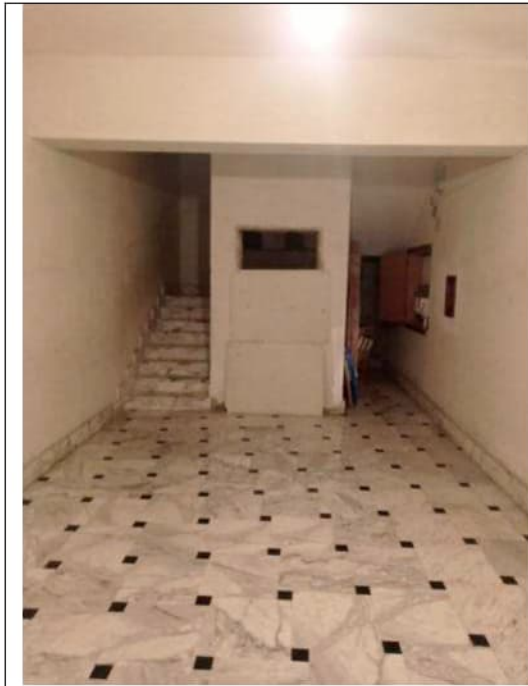


Foto 6. Particolare dell'androne scala del fabbricato



Foto 7. Particolare della prima rampa di scala del fabbricato

- ✓ il contatore dell'energia elettrica è installato sul fianco destro del vano ascensore, nell'androne, collocato in apposito quadretto (si veda Foto 8, Allegato 1);



Foto 8. Particolare del contatore elettrico che serve l'appartamento posto al piano terzo

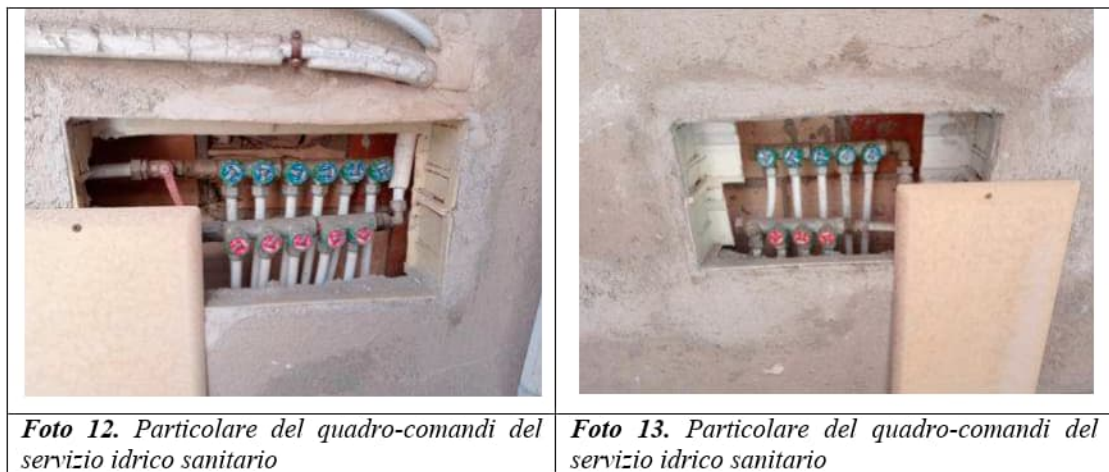
- ✓ è dotato di impianto elettrico funzionante, di tipo sottotraccia, con quadro elettrico che distribuisce l'energia nei vari ambienti dell'appartamento; lo stesso, risulta installato all'interno, e, precisamente, in adiacenza del portone d'ingresso



(si vedano Foto 9 e 10, Allegato 1); tuttavia, risulta privo di dichiarazione di conformità;

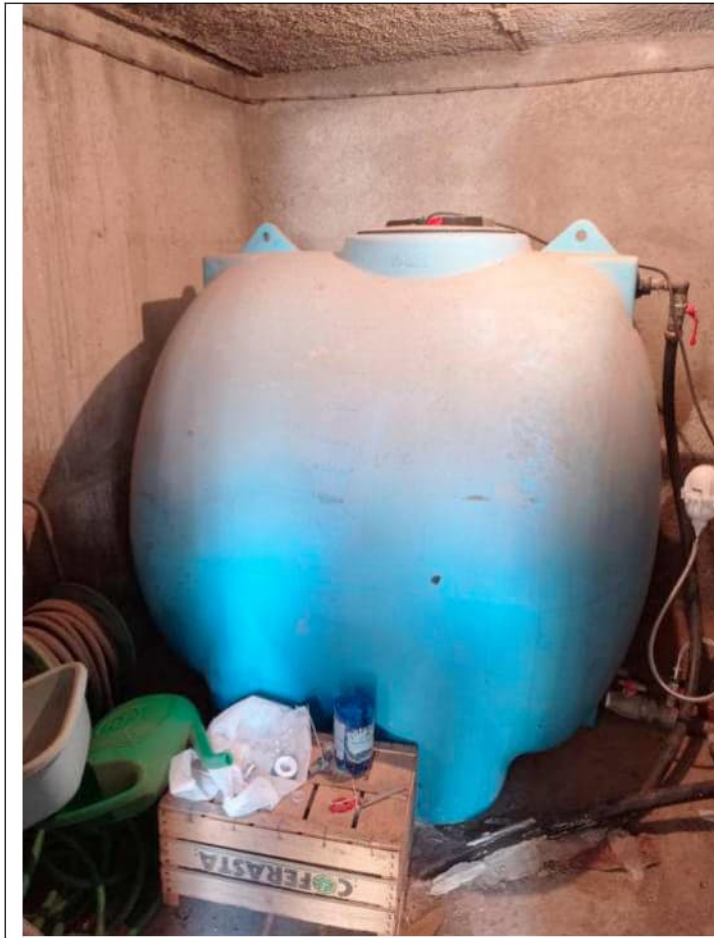


- ✓ i quadri-comandi del servizio idrico sanitario dell'abitazione sono installati in corrispondenza della parete esterna, sul balcone, a servizio di bagni e cucina (si vedano Foto 12 e 13, Allegato 1);



- ✓ l'appartamento è munito di impianto autoclave, alimentato da un motore, con cisterna di accumulo, posizionato all'interno di un vano al piano terra (si vedano Foto 14, 15 e 16, Allegato 1);





*Foto 14. Particolare della cisterna di accumulo acqua per alimentare le varie utenze*



*Foto 15 e 16. Particolari del motore dell'impianto autoclave*

- ✓ l'appartamento è munito di impianto metano mediante quadro installato al piano terra, da cui si diparte la tubazione; la caldaia risulta installata sul balcone (si vedano Foto 17 e 18, Allegato 1);





**Foto 17.** Particolare dei contatori gas metano, posti all'esterno del fabbricato, che servono i vari appartamenti



**Foto 18.** Particolare del quadro dove sono sistemati i contatori gas metano

- ✓ l'appartamento è munito di impianto di riscaldamento/raffrescamento mediante l'installazione di inverter climatizzatori, posti in alcune camere dell'appartamento (si vedano Foto 19 e 20, Allegato 1);



**Foto 19.** Particolare del motore condizionatore posto all'esterno del fabbricato



**Foto 20.** Particolare dello split interno del sistema di condizionamento



- ✓ è dotato di uno scaldino alimentato a gas metano che produce acqua calda sanitaria, servendo la cucina ed i due bagni (si veda Foto 21, Allegato 1);



Foto 21. Vista del presente scaldino per l'acqua calda sanitaria

- ✓ l'appartamento è munito di impianto citofonico (si vedano Foto 22 e 23, Allegato 1);



Foto 22. Particolare del citofono posto all'esterno del fabbricato



Foto 23. Particolare del sistema citofonico posto all'interno dell'immobile, di che trattasi





- ✓ l'appartamento è munito di impianto TV, con installazione della rispettiva antenna posta sul solaio dell'abbaino, al piano 5° (6° f.t.) (si veda Foto 24, Allegato 1);

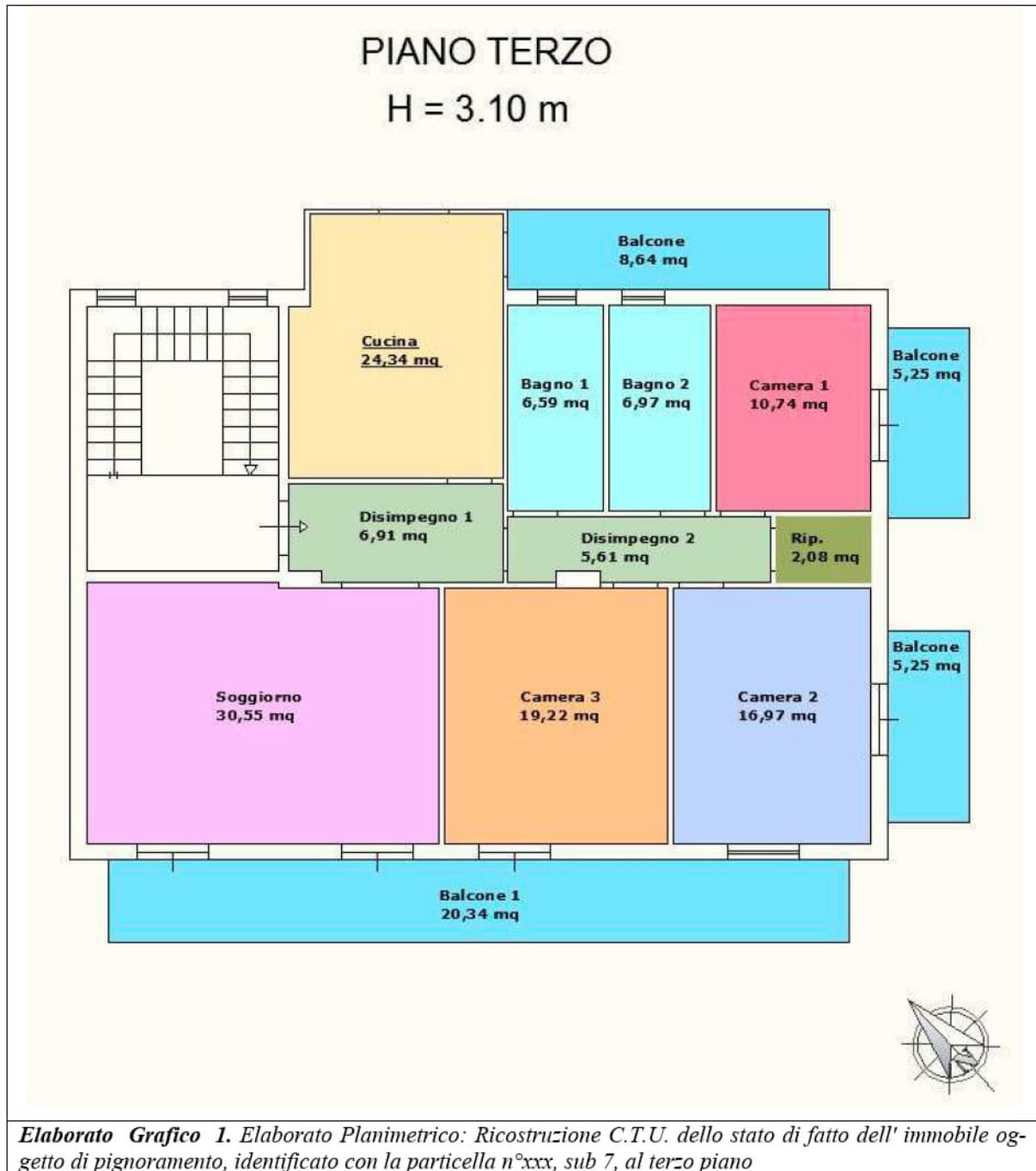


Foto 24. Particolare delle antenne TV

- ✓ l'appartamento risulta allacciato alla rete fognaria per lo scarico acque bianche e nere.

Quanto sopra descritto è rappresentato nella documentazione fotografica allegata (si veda Allegato 1) e, per una migliore rappresentazione dei luoghi, nell'elaborato grafico sotto riportato (si veda Elaborato Grafico 1, Allegato 4).





Di seguito, si è provveduto a descrivere, nello specifico, i diversi ambienti dell'immobile pignorato.



**Descrizione dei diversi ambienti distribuiti del bene oggetto di pignoramento, al piano terzo**

L'immobile, al piano terzo (quarto f.t.), come già detto, possiede l'entrata sul lato Sud del vano scala, rappresentata da un ingresso con portone blindato a cui si accede, per mezzo della scala, dalla corte esterna (si vedano Foto 25 e 26, Allegato 1).



Una volta varcato il portone d'ingresso principale, posto sul lato Nord, l'appartamento si presenta libero, non abitato, privo del mobilio, e con le utenze di luce, acqua e gas metano, non collegate. La sua distribuzione interna è caratterizzata da un ampio corridoio che serve i vari ambienti, risultando, quindi, così articolato:

1. un corridoio;
2. un soggiorno;
3. una cucina;
4. due bagni;
5. tre camere;
6. un ripostiglio;
7. quattro balconi;

descritti come segue:



1. Il **Corridoio** (si vedano Foto 27 e 28, Allegato 1) è costituito da due tratti: il primo, possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 6,91, il secondo di circa mq 5,61, con una superficie utile calpestabile complessiva di circa mq 12,52; tale ambiente consente l'accesso a tutti gli ambienti di cui si compone l'appartamento, per mezzo di rispettive porte in legno, di colore marrone.



Al suo interno, il Corridoio, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce, nel primo tratto, e con numero due punti luce, di tipo applique, nel secondo tratto;
- numero otto porte che consentono l'accesso ai vari ambienti;
- una pavimentazione in marmo a forma rettangolare di colore rosso e beige, con il battiscopa in marmo di colore marrone scuro;
- le pareti tinteggiate di colore chiaro, con una parete tinteggiata interamente di colore rosso porpora;

2. Il **Soggiorno** (si veda Foto 29, Allegato 1), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 30,55. E' possibile accedervi dal corridoio, per mezzo di una porta in legno, di colore marrone.





Foto 29. Vista del Soggiorno

Al suo interno, il Soggiorno, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una pavimentazione in marmo a forma rettangolare di colore rosso e beige, con il battiscopa in marmo di colore;
- le pareti tinteggiate di colore chiaro;
- una porta-finestra ed una finestra (quest'ultima posta ad un'altezza da terra pari a m 0,90), entrambe a due ante, in alluminio, a vetro singolo, di colore bronzo, munite di cassettoni per gli avvolgibili in PVC;

3. La **Cucina** (si vedano Foto 30 e 31, Allegato 1), possiede una superficie utile calpesta-bile di circa mq 24,34. E' possibile accedervi dal corridoio, per mezzo di una porta in legno, di colore marrone.





Al suo interno, la Cucina, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce con applicate fasce decorative;
- una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma rettangolare di colore scuro;
- da pareti, nella parte in corrispondenza della cucina, rivestite con delle piastrelle di colore chiaro, a forma quadrata, fino ad un'altezza di circa m 1,60; sopra il suddetto rivestimento, le pareti sono tinteggiate di colore bianco, fino al soffitto;
- da una finestra a tre ante, in alluminio, a vetro singolo, di colore bronzo, munita di cassettoni per le tapparelle in PVC, con affaccio sul lato Nord;
- da una porta-finestra a due ante, in alluminio, a vetro singolo, di colore bronzo, munita di cassettoni per gli avvolgibili in PVC, che consente l'accesso al balcone posto sul lato Nord;

4. Il **Bagno 1** (si veda Foto 32, Allegato 1), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 6,59. E' possibile accedervi dal corridoio per mezzo di una porta in legno, di colore marrone.





Foto 32. Vista del Bagno 1

Al suo interno, esso è composto:

- da una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore beige;
- da pareti rivestite con delle piastrelle di colore rosa e bianco, a forma quadrata, fino ad un'altezza di circa m 2,20; sopra il suddetto rivestimento, le pareti sono tinteggiate di colore bianco, fino al soffitto;
- da un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- da un lavabo in ceramica di colore bianco;
- da un vaso igienico in ceramica di colore bianco;
- da una vasca posizionata sotto la finestra;
- da una piccola finestra ad un'anta, in alluminio, a vetro singolo, di colore bronzo, munita di cassettoni per gli avvolgibili in PVC, posta ad un'altezza da terra pari a m 0,90, con affaccio sul balcone Nord;

5. Il **Bagno 2** (si veda Foto 33, Allegato 1), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 6,97. E' possibile accedervi dal corridoio per mezzo di una porta in legno, di colore marrone.



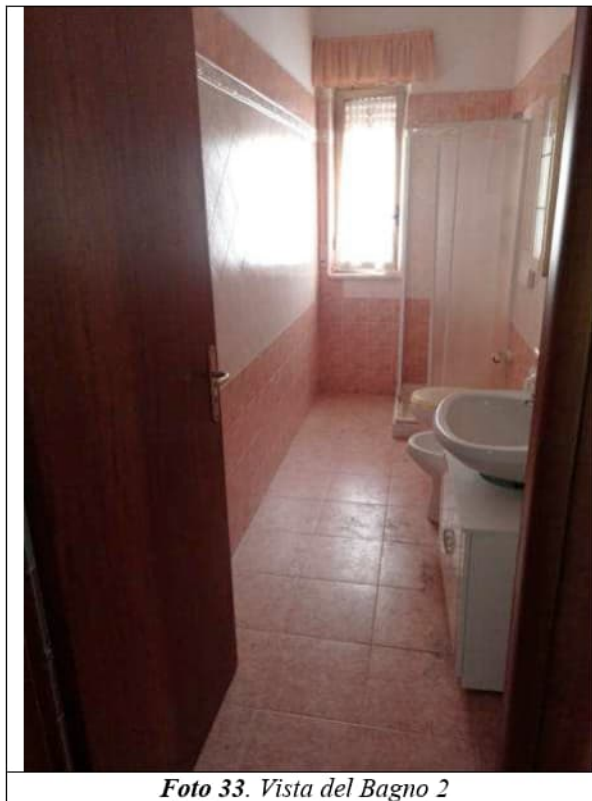


Foto 33. Vista del Bagno 2

Al suo interno, esso è composto:

- da una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore rosa;
- da pareti rivestite con delle piastrelle di colore rosa e bianco, a forma quadrata, fino ad un'altezza di circa m 2,20; sopra il suddetto rivestimento, le pareti sono tinteggiate di colore bianco, fino al soffitto;
- da un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- da un lavabo in ceramica di colore bianco;
- da un vaso igienico in ceramica di colore bianco;
- da una doccia posizionata accanto alla finestra;
- da una piccola finestra ad un'anta, in alluminio, a vetro singolo, di colore bronzo, munita di cassettoni per gli avvolgibili in PVC, posta ad un'altezza da terra pari a m 0,90, con affaccio sul balcone Nord;

6. La **Camera 1, a Nord-Est** (si veda Foto 34, Allegato 1), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 10,74. E' possibile accedervi dal corridoio per mezzo di una porta in legno, di colore marrone.





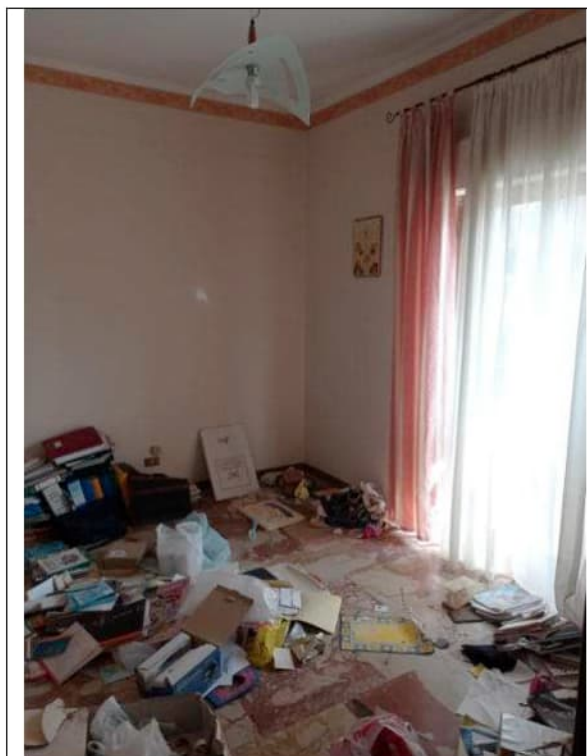


Foto 34. Vista della Camera 1

Al suo interno, la Camera 1, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una pavimentazione in marmo a forma rettangolare di colore rosso e beige, con il battiscopa dello stesso materiale del pavimento;
- le pareti tinteggiate di colore chiaro presentano una fascia decorativa adesiva;
- una porta-finestra a due ante, in alluminio, colore bronzo, a vetro singolo, munita di cassettoni per gli avvolgibili in PVC, che consente l'accesso al balcone posto sul lato Nord-Est;
- un balcone posto sul lato Nord-Est;

7. La **Camera 2, a Sud-Est** (si veda Foto 35, Allegato 1), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 16,97. E' possibile accedervi direttamente dal corridoio mediante una porta in legno, di colore marrone.



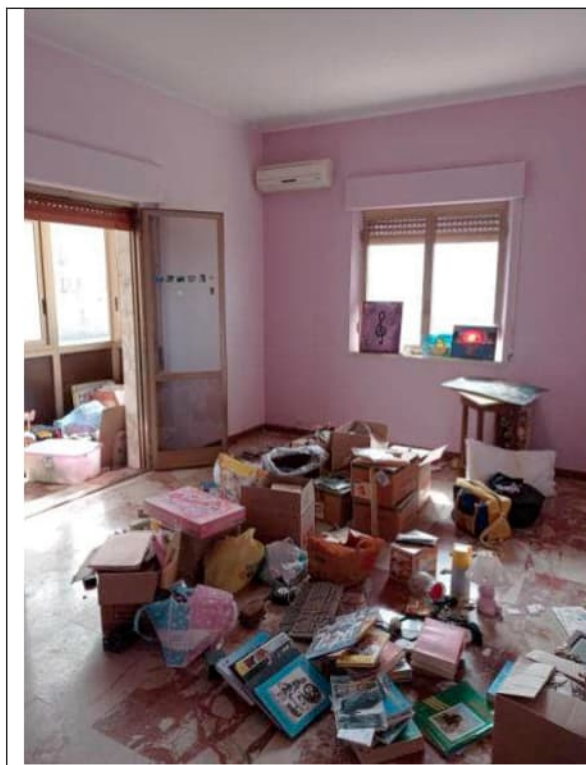


Foto 35. Vista della Camera 2

Al suo interno, la Camera 2, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una pavimentazione in marmo a forma rettangolare di colore rosso e beige, con il battiscopa dello stesso materiale del pavimento;
- le pareti tinteggiate di colore chiaro presentano una fascia decorativa di colore bianco;
- una porta-finestra a due ante, in alluminio, colore bronzo a vetro singolo, munita di cassettoni per gli avvolgibili in PVC, con annesso balcone con affaccio sul lato Sud-Est;
- una finestra a due ante, in alluminio, colore bronzo, a vetro singolo, munita di cassettoni per gli avvolgibili in PVC, con affaccio sul balcone comune con la Camera 3 ed il Soggiorno;
- un balcone con affaccio sul lato Sud-Est;



8. La **Camera 3, a Sud-Ovest** (si veda Foto 36, Allegato 1), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 19,22. E' possibile accedervi direttamente dal corridoio mediante una porta in legno, di colore marrone.

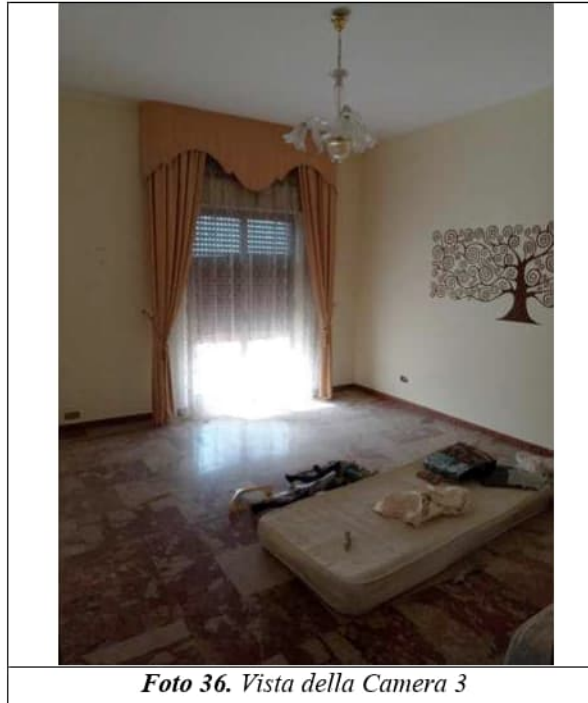


Foto 36. Vista della Camera 3

Al suo interno, la Camera 3, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
  - una pavimentazione in marmo a forma rettangolare di colore rosso e beige, con il battiscopa dello stesso materiale del pavimento;
  - le pareti tinteggiate di colore chiaro;
  - una porta-finestra a due ante, in alluminio, colore bronzo, a vetro singolo, munita di cassettoni per gli avvolgibili in PVC, con affaccio sul balcone comune con la Camera 2 e con il Soggiorno;
  - un balcone, sul lato Sud-Ovest, comune con la Camera 2 e con il Soggiorno;
9. I **Balconi** (si vedano Foto 37, 38 e 39, Allegato 1), possiedono, rispettivamente:
- quello posto a Sud-Ovest (comune con la Camera 2, con la Camera 3 e con il Soggiorno), una superficie utile calpestabile di circa mq 20,34;
  - quelli posti a Nord-Est ed a Sud-Est, una superficie utile calpestabile di circa mq 5,25;
  - quello posto a Nord, una superficie utile calpestabile di circa mq 8,64.



Si fa presente che il balcone, posto a Sud-Est, è stato chiuso completamente a veranda, mentre, quello posto a Nord, solo parzialmente, con corrispondente applicazione, sui parapetti, di finestrature.

		
<p><b>Foto 37.</b> Vista del balcone comune posto a Sud-Ovest, a servizio delle Camere 2 e 3, e del Soggiorno</p>	<p><b>Foto 38.</b> Vista del balcone Sud-Est a servizio della Camera 2</p>	<p><b>Foto 39.</b> Vista del balcone Nord con accesso dalla cucina</p>

I rispettivi balconi, sopra evidenziati, hanno le medesime caratteristiche, come di seguito descritte:

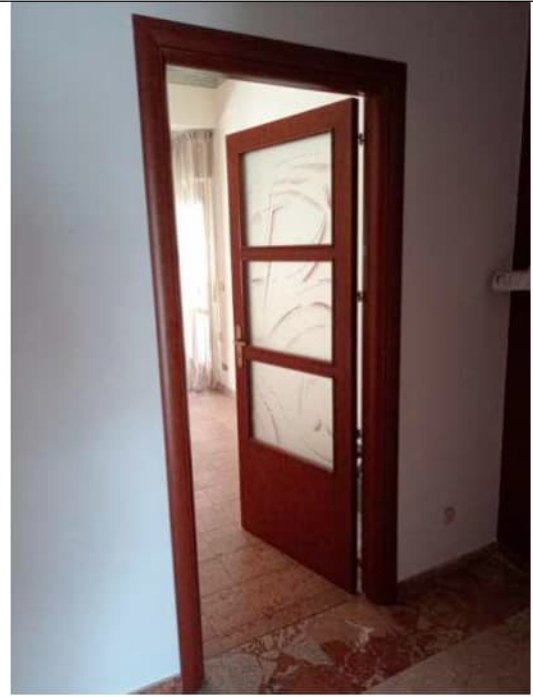
- un parapetto in ferro, tinteggiato di colore nero;
- una pavimentazione in piastrelle di ceramica da esterno a forma rettangolare, di colore marrone;
- un marmo di colore bianco posto nella parte terminale della pavimentazione; le soglie delle porte-finestre e delle finestre risultano dello stesso materiale e colore.

Di seguito si espongono le rappresentazioni fotografiche delle finiture interne impresse al piano terzo, dove insiste il bene oggetto di pignoramento, identificato catastalmente al sub 7.





**Foto 40.** Particolare della tipologia di porta interna, in legno



**Foto 41.** Particolare della tipologia di porta interna, in legno con vetrate, presente in cucina



**Foto 42.** Particolare della tipologia di finestra, in alluminio, ad un'anta, vetro singolo, con avvolgibile in PVC



**Foto 43.** Particolare della tipologia di porta finestra, in alluminio, a due ante, con avvolgibili in PVC





**Foto 44.** Particolare della tipologia di porta-finestra, in alluminio, a due ante, con avvolgibili in PVC, vista dall'interno



**Foto 45.** Particolare della tipologia di avvolgibili in PVC

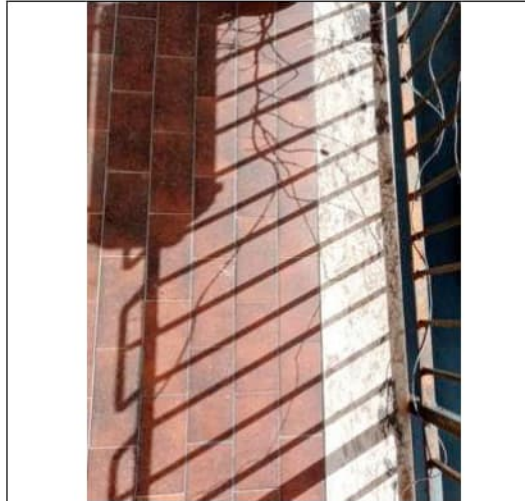


**Foto 46.** Particolare della tipologia di pavimentazione, in marmo, presente nell'immobile, al piano terzo (quarto f.t.)



**Foto 47.** Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica, presente all'interno dell'ambiente cucina, nell'immobile, al piano terzo





**Foto 48.** Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica, presente sui balconi dell'immobile

**Descrizione delle parti comuni del fabbricato dove insiste il bene, oggetto di pignoramento**

Le parti comuni del fabbricato sono identificabili come di seguito illustrato:

1. **Terrazza praticabile;**
2. **Corte annessa al fabbricato, lati Sud-Est e Nord-Est.**

1. La **Terrazza praticabile**, posta al piano quinto (6° f.t.) (si vedano Foto 49 e 50, Allegato 1), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 192,00.



**Foto 49.** Vista dell'abbaino della Terrazza

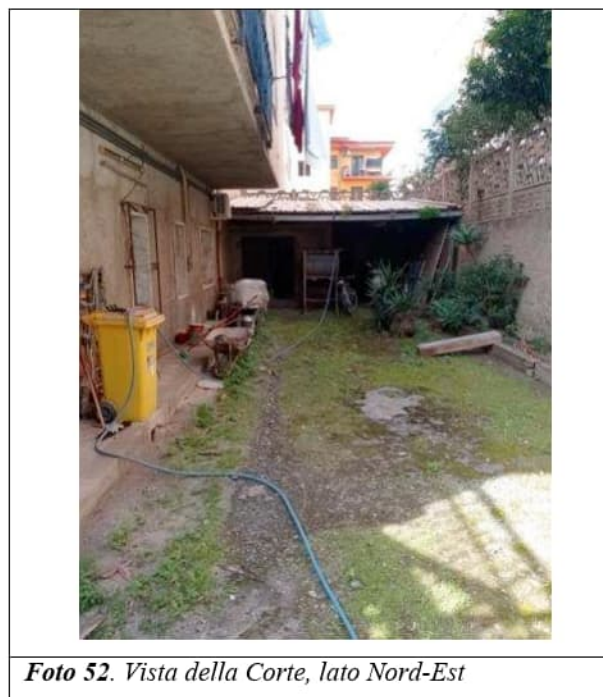
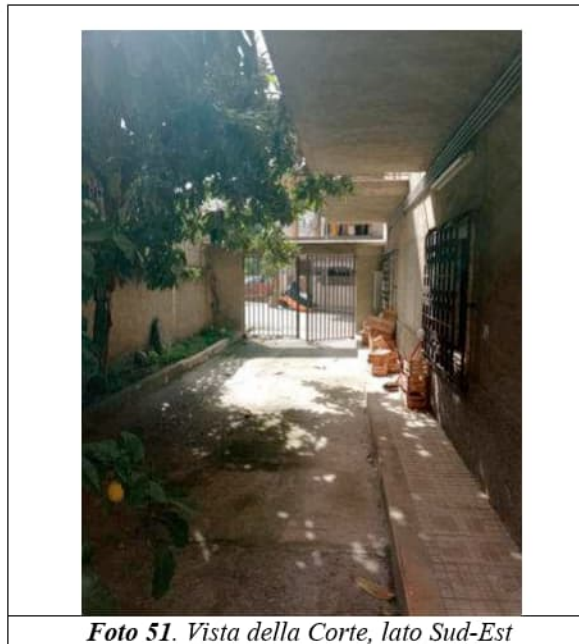


**Foto 50.** Vista della Terrazza



Tale terrazza si presenta rivestita con strati di impermeabilizzazione adeguatamente sovrapposti; tuttavia, gli stessi, necessitano di interventi di sistemazione in alcuni suoi tratti, in quanto risultano danneggiati;

2. La **Corte annessa al fabbricato, lati Sud-Est e Nord-Est** (si vedano Foto 51, 52 e 53, Allegato 1), possiede una superficie utile calpestabile complessiva pari a circa mq 195,00; è possibile accedervi mediante un cancello in ferro, a due ante, posto in fregio alla strada di via Sbarre Superiori.







Lo stato complessivo dei componenti edilizi e costruttivi, esterni ed interni, dell'abitazione, posta al piano terzo (quarto f.t.), identificata al sub 7, e del fabbricato, in generale, risulta essere:

- **Esternamente:**

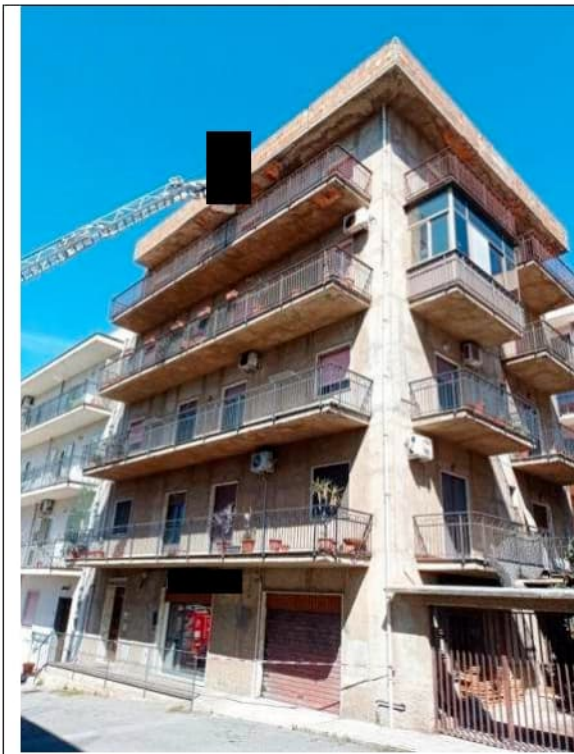
- i prospetti Sud, Est ed Ovest, risultano intonacati con il solo strato cementizio, e versano in cattivo stato di conservazione, dovuta, principalmente, all'assenza di manutenzione, di qualsivoglia intervento atto a preservare il fabbricato assoggettato alle intemperie; pertanto, lo stesso, necessita di interventi di manutenzione conservativa, procedendo al ripristino delle parti ammalorate, cioè:

1. della terrazza e dell'abbaino, mediante demolizione della pavimentazione, ripristino dei parapetti perimetrali, ripristino di tutto l'abbaino, compreso di interventi sull'intradosso e sull'estradosso del solaio non adeguatamente isolato e con notevoli visibili distacchi dell'intonaco, dovuti all'ossidazione del ferro che ha, conseguentemente, provocato il rigonfiamento ed il distacco del copriferro;
2. dell'intonaco di finitura di tutti i prospetti e della successiva tinteggiatura degli stessi, con pittura idrorepellente;
3. dei sottobalconi delle varie unità abitative, oltre a quella oggetto di pignoramento, posta al piano terzo, che si presentano in cattivo stato di conservazione, manifestando visibili distacchi dell'intonaco (per tale



motivo è stato necessario intervenire mediante spicconatura preventiva ad opera dei Vigili del Fuoco che, in data 26/04/2024, hanno eseguito tale intervento di rimozione dei calcinacci, a rischio distacco).

**N.B.: Sulla scorta di tali indicazioni, il C.T.U. ed il Custode Giudiziario hanno provveduto alla segnalazione al Comando dei Vigili del Fuoco per la messa in sicurezza del fabbricato e dell'immobile, oggetto di pignoramento, preservando, così, l'incolumità di persone e cose; gli stessi, in data 26/04/2024, hanno provveduto allo spicconamento delle parti ammalorate ed immediatamente pericolanti. Di seguito, si forniscono foto che imprimono le suddette operazioni.**



**Foto 54.** Vista del fabbricato dove è stato effettuato l'intervento di messa in sicurezza da parte dei Vigili del Fuoco



**Foto 55.** Particolare dell'intervento di messa in sicurezza da parte dei Vigili del Fuoco

- la pavimentazione della terrazza e dell'abbaino si presentano in cattivo stato di conservazione, presentando un'impermeabilizzazione assente o danneggiatasi col tempo, che hanno favorito l'infiltrazione di acqua, con evidenti danni all'appartamento immediatamente sottostante, in corrispondenza, anche, dei sottobalconi, all'estradosso del solaio della terrazza; il solaio dell'abbaino versa in cattivo stato di conservazione, presentandosi privo di adeguato sistema di smalti-



mento delle acque piovane, mancando sia di canali di gronda che di pluviali per il normale deflusso, nonché privo di adeguata impermeabilizzazione, sull'intradosso dello stesso;

- i balconi dell'appartamento risultano in pessimo stato di conservazione, presentando evidenti distacchi nella parte del sottobalcone e del frontalino, mentre, la ringhiera in ferro, risulta essere in sufficiente stato di conservazione, necessitando solo di opportuna mano di tinteggiatura (si vedano Foto 37, 38, 39 e 55, Allegato 1).
  - il parapetto che corre lungo la terrazza risulta essere in muratura di mattoni, non intonacato, e risulta in pessimo stato di conservazione, soprattutto nella parte del sottobalcone dove si evidenziano notevoli distacchi dell'intonaco, a causa dell'incuria manutentiva della terrazza.
- **Internamente:**
    - le pareti dei diversi ambienti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, risultando, complessivamente, in buone condizioni;
    - il soffitto è intonacato e tinteggiato di colore bianco, risultando, complessivamente, in buone condizioni;
    - i bagni del bene, oggetto di pignoramento, si presentano in buone condizioni; tuttavia, vi è da verificare il loro funzionamento, essendo, l'appartamento, non utilizzato (si vedano Foto 32 e 33, Allegato 1);
    - le porte, in legno tamburato, sono in buone condizioni (si vedano Foto 40 e 41, Allegato 1)
    - la pavimentazione dell'immobile si presenta in ottime condizioni;
    - le pareti ed il soffitto dell'abbaino versano in cattivo stato di conservazione, scaturiti dall'assenza di impermeabilizzazione all'estradosso dello stesso, necessitando interventi di ripristino e di impermeabilizzazione (si vedano Foto 58 e 59, Allegato 1).

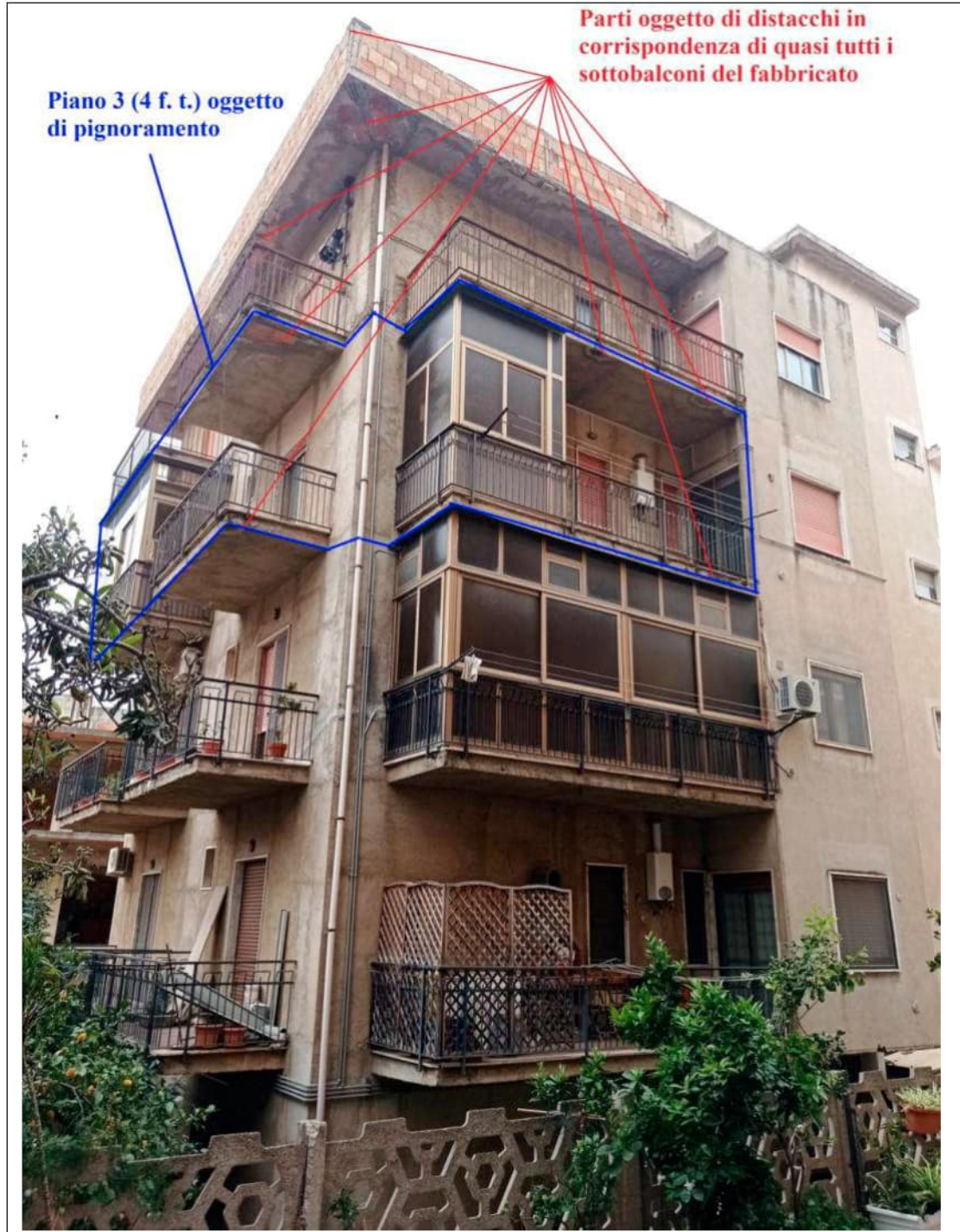
Di seguito si riporta la documentazione fotografica attestante i danni rilevati sul fabbricato e sulle parti comuni, dove sono stati rilevati danni dovute alle infiltrazioni.





Foto 56. Prospetto principale e laterale (quest'ultimo non oggetto di spicconamento da parte dei Vigili del Fuoco) dove si denotano le parti immediatamente pericolanti del fabbricato





*Foto 57. Prospetto laterale dove si denotano le parti immediatamente pericolanti del fabbricato che non sono state oggetto di spicconamento da parte dei Vigili del Fuoco*





*Foto 58 e 59. Particolari dei danni riscontrati sulle superfici dell'abbaino, in corrispondenza del tetto e delle pareti*



*Foto 60 e 61. Particolari dei danni e dello stato in cui versa l'abbaino, al suo interno*





Foto 62 e 63. Particolari dei danni rilevati in terrazza, dove si osservano parapetti crepati ed assenza di impermeabilizzazione, nonché depositi di materiale inerte, ovunque



Foto 64, 65 e 66. Particolari dei danni rilevati sull'abbaino, dove si osservano gli evidenti distacchi dell'intonaco a causa dell'espulsione del copriferro



Nella tabella, di seguito riportata, per maggiore dettaglio, si riassumono, sinteticamente, le superfici utili calpestabili dei vani costituenti l'abitazione al sub 7, oggetto di pignoramento:

IMMOBILE "PART. xxx - SUB 7"		
SUPERFICI UTILI CALPESTABILI		
Destinazione	Superficie utile calpestabile (mq)	Superficie utile calpestabile esterna (mq)
Disimpegno 1	6,91	-
Disimpegno 2	5,61	-
Soggiorno	30,55	-
Cucina	24,34	-
Bagno 1	6,59	-
Bagno 2	6,97	-
Ripostiglio	2,08	-
Camera 1	10,74	-
Camera 2	16,97	-
Camera 3	19,22	-
Balcone	-	39,48
<b>TOTALE</b>	<b>129,98</b>	<b>39,48</b>

Tabella 1 – Superfici utili calpestabili del Sub 7

**Alla luce di quanto descritto, l'immobile, posto al piano terzo, risulta essere in discrete condizioni interne, necessitando, esternamente, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, riguardanti il ripristino dei rispettivi sottobalconi e della finitura dell'intonaco, con opportuna tinteggiatura dei prospetti.**

**Complessivamente, il fabbricato, necessita di interventi di manutenzione straordinaria, all'interno dell'abbaino, all'esterno in terrazza, nei sottobalconi e frontalini, su tutti i prospetti, per il ripristino delle parti ammalorate, come conseguenza diretta dei problemi legati all'infiltrazione di acqua proveniente dalla terrazza, necessitando di una evidente ristrutturazione/impermeabilizzazione delle parti, meglio rappresentate fotograficamente nelle pagine precedenti (si veda Allegato 1).**





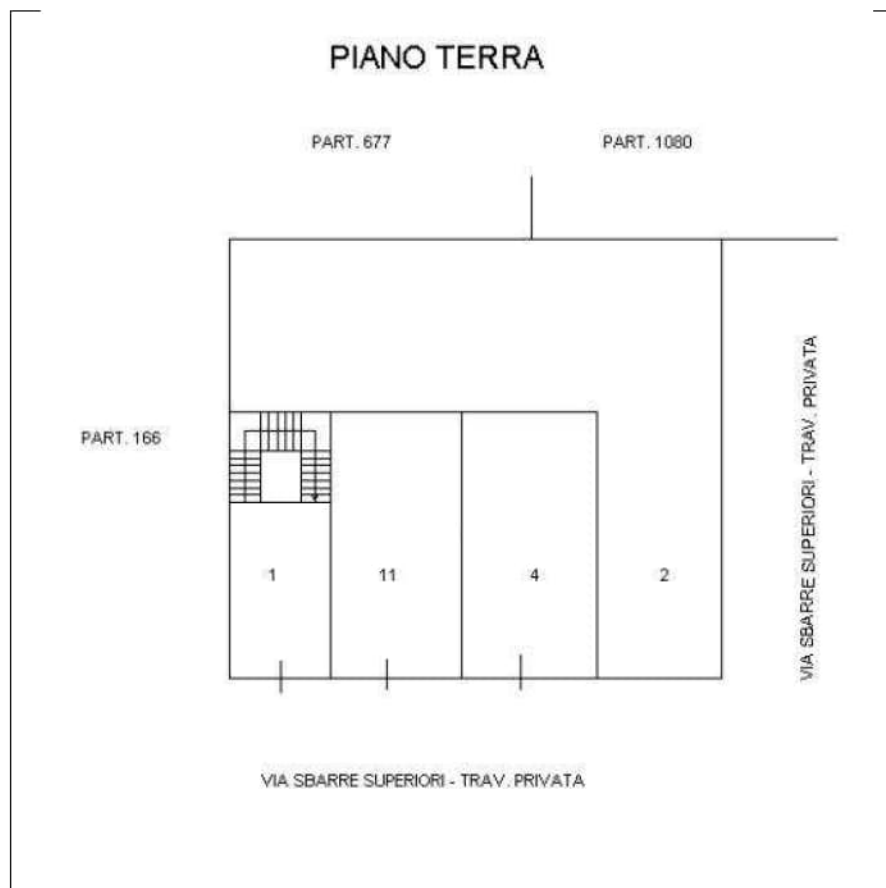
## DATI CATASTALI DEL BENE PIGNORATO

L'immobile, sottoposto a pignoramento, risulta identificato al NCEU di Reggio Calabria, sez. RC, al foglio n°xxx, particella n°xxx, sub 7; si presenta come di seguito articolato:

- Sub 7 - Abitazione posta al piano terzo (4° f.t.).

Il fabbricato, dove insiste il bene, oggetto di pignoramento, confina:

- sul lato SUD, con la strada di Sbarre Superiori;
- sul lato NORD, su suolo privato;
- sul lato EST, su suolo privato;
- sul lato OVEST, in aderenza con fabbricato altra ditta, identificato con la particella n°339.



**Immagine 1:** Particolare dello stralcio planimetrico dove insiste la part. n°xxx

Attualmente, in catasto, l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, risulta avere le seguenti caratteristiche catastali:

- **Part. n°xxx, sub 7 - immobile al piano Terzo (4° f.t.)**



L'abitazione, identificata al catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria, alla sezione urbana RC, foglio xxx, particella n°xxx, possiede i seguenti dati catastali:

- Categoria "A/3";
- Classe "3";
- Consistenza "6.5 vani";
- Superficie catastale: totale 150,00 mq;
- Superficie catastale: totale escluse aree scoperte 141,00 mq;
- Rendita catastale "604,25 Euro".

### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'immobile è sito in una zona residenziale densamente popolata, posta a Sud della città di Reggio Calabria, composta, prevalentemente, da unità immobiliari utilizzate, per lo più, come abitazioni residenziali.

La zona è servita dai servizi principali primari collocati nelle immediate vicinanze del centro città, quali:

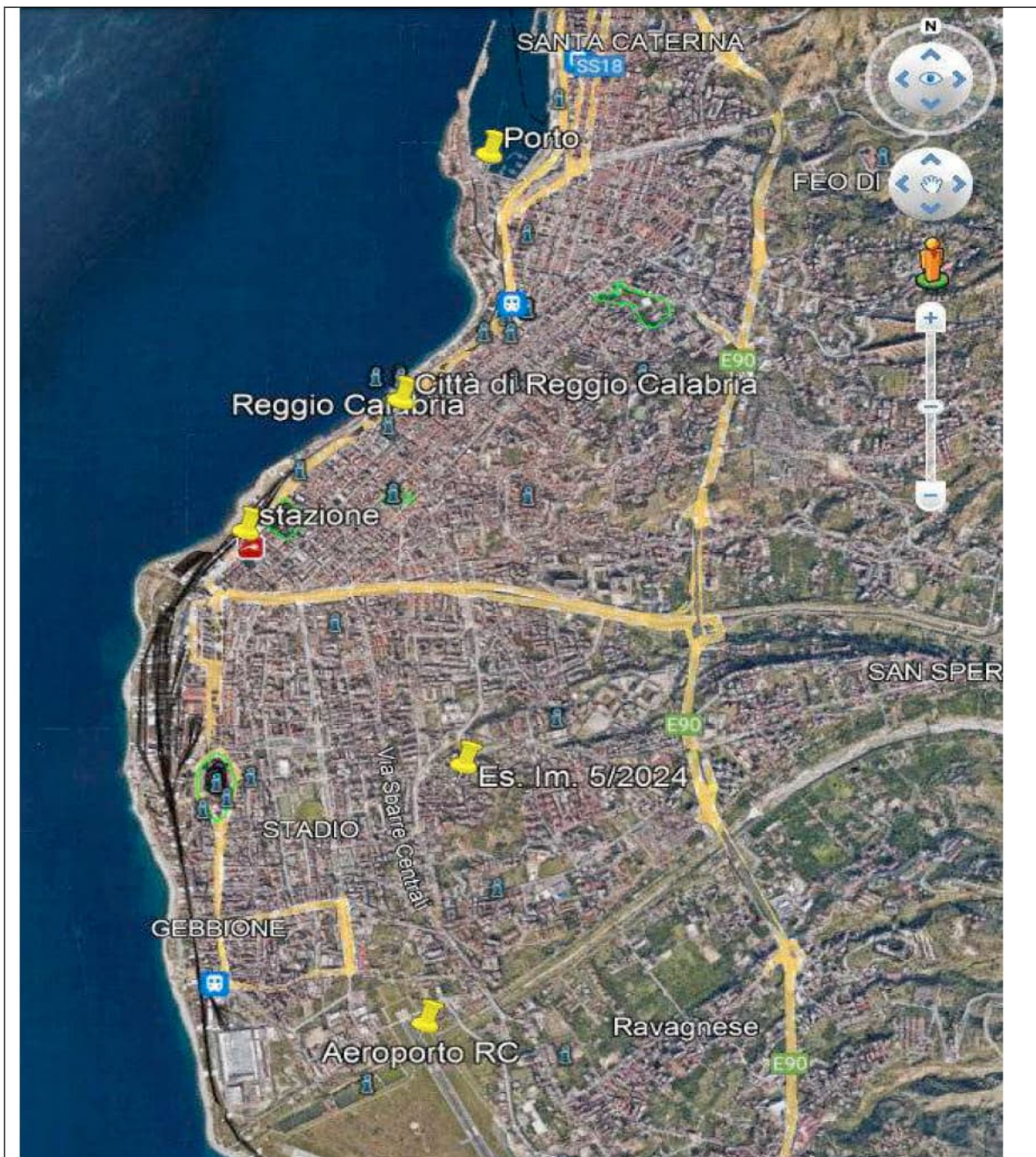
- distribuzione di energia elettrica;
- distribuzione idrico-sanitaria;
- rete fognaria urbana;
- rete telefonica ed Internet;
- viabilità stradale di tipo comunale e pubblica illuminazione.

I servizi di urbanizzazione secondari, quali negozi, alimentari, farmacie, scuole ecc., sono situati tutti in zona.

La zona è "periferica", rispetto al centro della città di Reggio Calabria, che si può raggiungere mediante i principali collegamenti viari autostradali e la viabilità stradale comunale.

Dalla zona, dove è ubicato l'immobile, oggetto di pignoramento, è facilmente raggiungibile il Viale Calabria, che risulta essere un principale snodo per l'imbocco alle strade di scorrimento veloce.





**Immagine 2:** Inquadramento territoriale dell'immobile, oggetto di pignoramento (fonte: Google Earth)

Come meglio rappresentato nell'Immagine 2, sopra riportata, l'immobile, di che trattasi, risulta distare, in linea d'aria, circa:

- 1,9 Km dall'Aeroporto dello Stretto di Reggio Calabria;
- 2,4 Km dalla Stazione Ferroviaria di Reggio Calabria;
- 5,3 Km dal Porto di Reggio Calabria;
- 2,8 Km dal Centro storico della città di Reggio Calabria.



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile, sottoposto a pignoramento, risulta, come già ampiamente illustrato, identificato al NCEU di Reggio Calabria, sez. RC, al foglio n°xxx, particella n°xxx, sub 7, posto al piano terzo di un fabbricato di maggior consistenza.

Appurato che il bene risultava sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), si è provveduto alla sua redazione, procedendo, successivamente, a firmarlo digitalmente ed a trasmetterlo sul portale telematico ufficiale dell'ENEA - "Sistema informativo APE - CALABRIA".

Per quanto verificato in sede di sopralluogo, attualmente, l'unità abitativa, di che trattasi, risulta sprovvista di impianto termico, o meglio, l'impianto non è allacciato ad alcuna fornitura di gas metano; quindi, al fine di inserire l'A.P.E. nel portale telematico, sopra menzionato, si è provveduto alla redazione della dichiarazione di non presenza di impianto termico (*così come definito dall'articolo 2, comma 1, lettera l-trecies del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i*) a firma del redattore del certificato, Ing. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha provveduto ad eseguire i dovuti accertamenti ed a redigere tale attestazione.

Il sopraindicato Sistema informativo APE-CALABRIA ha rilasciato il **codice identificativo numerico dell'Attestato di Prestazione Energetica** (*si veda Allegato 7*) trasmesso in data 28/06/2024, come segue:

- **Sub 7 - Abitazione posta al piano terzo:** codice n° **8006324000170869** per l'abitazione di che trattasi, avente **classe energetica "F"**, al netto del rendimento degli impianti presenti, con indice di prestazione energetica globale **Ep gl, nren di 111,02 Kwh/m<sup>2</sup> anno.**

**QUESITO 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 n°3***



Nell'atto di pignoramento, depositato agli atti dalla parte creditrice, l'immobile è stato così identificato:

- **Appartamento sito al piano Terzo, identificato catastalmente al foglio xxx, sez. RC, part. n.xxx, sub 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 604,25.**

Dopo aver effettuato le opportune indagini peritali, il sottoscritto C.T.U., procedendo al confronto tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento, attesta che, allo stato di fatto, e dai documenti catastali, si evince che:

- **l'immobile corrisponde ai dati indicati in pignoramento, consentendo l'esatta individuazione del bene, oggetto di pignoramento.**

**QUESITO 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 n°4**

Per quanto attiene la procedura Catastale, il sottoscritto C.T.U., dopo le verifiche necessarie, ha constatato la presenza di apportate modifiche interne, relativamente alla presenza di eseguite variazioni di alcune pareti divisorie interne, ed ha provveduto a depositare, presso l'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, la variazione catastale dell'immobile.

Il bene, oggetto di pignoramento, risulta, in visura catastale (si veda certificato storico dell'immobile incluso tra gli atti di causa), indicato all'indirizzo: "via Sbarre Superiori, n.95/M", e risulta intestato al seguente soggetto:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, sesso M, nato a Reggio di Calabria (R.C.) il 28/12/1969, **Proprietà per 1/1**;

Quanto descritto, è meglio riassunto nella seguente *Tabella n.2*:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
RC	xxx	xxx	7	A/3	3	6.5 VANI	EURO 604,25
INDIRIZZO: via Sbarre Superiori, n.95/M							

**Tabella n.2:** Dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento



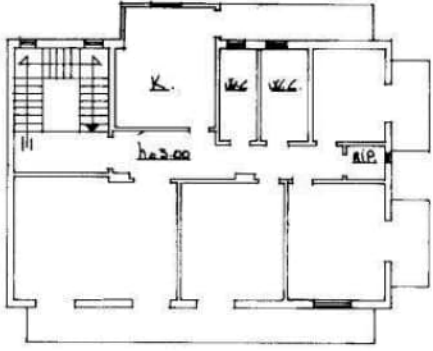

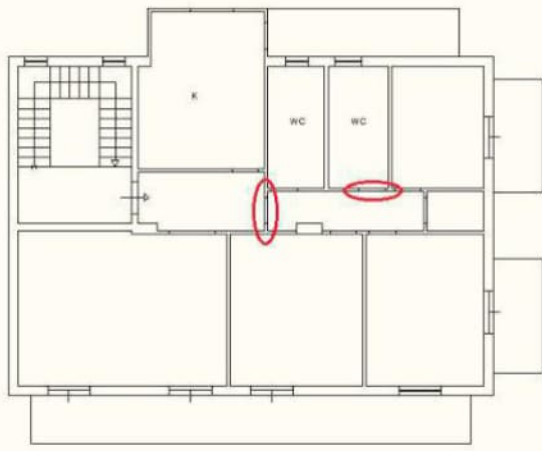

Di seguito, si riporta la planimetria presente in catasto, utile a capire le riscontrate difformità rispetto a quanto rilevato, allo stato di fatto, presso i luoghi, in sede di sopralluogo, come ricostruito graficamente dal C.T.U.:

- al piano terzo, sub 7, si riscontra una non corrispondenza planimetrica rispetto a quanto presente in banca dati, relativamente:

1. al **Corridoio**, che risulta, in catasto, essere unico, mentre, è stato suddiviso in due parti, separate da una porta, creando, così, due distinti disimpegni;
2. la porta del **Bagno 2** ha un diverso senso di apertura e collocazione, ritrovandosi spostata verso Est, ossia, con senso di apertura a destra;

quindi, per tali apportate modifiche, si è proceduto ad eseguire la dovuta variazione catastale con causale "diversa distribuzione degli spazi interni", mediante presentazione catastale di redazione Docfa, redigendo la ricostruzione planimetrica attuale DWG, per l'aggiornamento catastale.

Di seguito sono state riportate la planimetria catastale, presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di RC, Ufficio Catasto Fabbricati, e la planimetria ricostruita dal C.T.U., attestante la situazione attuale dell'abitazione, di che trattasi.

<p style="text-align: center;">PIANTA PIANO 3°</p>  <p style="text-align: center;">ORIENTAMENTO</p>  <p style="text-align: center;">SCALA DI 1:200</p>	<p style="text-align: center;">PIANO TERZO H = 3.10 m</p>  
<p><i>Stralcio planimetrico della particella sub 7, piano terzo, come presente nella banca dati del catasto fabbricati</i></p>	<p><i>Ricostruzione C.T.U. del sub 7, piano terzo, come da rilievo metrico esperito in sede di sopralluogo, con, evidenziate in rosso, le difformità</i></p>

Tale variazione non ha comportato alcuna modifica di consistenza e rendita catastale.



La variazione catastale è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, Ufficio Catasto, in data 19/06/2024 ed è stata, successivamente, approvata in data 20/06/2024, avente numero di protocollo n° RC0079021 (si veda Allegato 8); di seguito si riporta l'elaborato planimetrico aggiornato.



Pertanto, la planimetria catastale dell'abitazione, di che trattasi, è stata aggiornata, e, attualmente, risulta conforme alla situazione reale, ossia, perfettamente attestante lo stato attuale dei luoghi.

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

***Risposta al quesito n°5***

Per rispondere a tale punto, sono stati tratti i dati dalla visione degli atti in possesso dell'esecutato, forniti al C.T.U. in sede di primo accesso, dove, all'interno degli stessi, era contenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori (*si veda Allegato 6*).

Dai dati derivanti ne è conseguito che, per quanto riportato nel **Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori**, il bene, sottoposto a pignoramento, di cui alla particella n°xxx, ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente del **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**, all'interno della seguente zona omogenea:

- **Zona Omogenea F - Aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico e privato a carattere regionale o urbano** (Rif. Art.19 N.T.A.).

Infine, come è possibile osservare dal suddetto certificato (*si veda Allegato 6*), la zona, dove insiste il bene, **non è sottoposta ad alcun vincolo inibitorio**.

**Si dà atto che, per l'abitazione, oggetto di pignoramento, è stato rilasciato Permesso a costruire in sanatoria n°45 del 19/03/2004**, a seguito del perfezionamento della richiesta di domanda di condono edilizio prot. n. 2612-B e prot. 2613-B del 1986, in ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Labate Lorenzo (*si veda il suddetto Permesso in sanatoria, Allegato 10*).

**QUESITO 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 n°6**

**6.1. Verifica Documentale presso i pubblici uffici**

Per rispondere al Quesito n°6, il C.T.U. ha proceduto ad eseguire richiesta, in data 29/04/2024, di accesso agli atti presso il Comune di Reggio Calabria, indicando come ricerca "**Permesso in Sanatoria n. 45 del 19/03/2004**, inerente la Pratica di Condono Edilizio n°B/2612, vista la domanda di condono edilizio prodotta in data 17/03/1986 dalla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Successivamente, lo scrivente si è recato, in data 16 e 23/05/2024, presso l'**Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria** per eseguire ricerca documentale basata sui dati sopra elencati; ebbene, tale ricerca non ha sortito alcun effetto, né attraverso le ricerche esperite interrogando il database dell'Ufficio Urbanistica di R.C., né attraverso le ricerche eseguite dal funzionario preposto presso l'Archivio, dove sono contenute le pratiche di condono edilizio di R.C..

Tuttavia, pur constatando l'esito negativo delle esperite ricerche, presso l'Ufficio Urbanistica di R.C., si è proceduto, per evitare lungaggini, in attesa di rientro della pratica, di che trattasi, ad esaminare i documenti messi a disposizione dell'esecutato, vista la presenza del rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n.45/2004, confrontando tali documenti con lo stato di fatto dei luoghi.

Di seguito si fornisce descrizione dell'esito del confronto.

**6.2. Titolo abilitativo e presenza di abusi**

Alla luce della presenza del Permesso di Costruire in Sanatoria n.45/2004, si afferma la presenza, per il fabbricato, dove insiste il bene, oggetto di pignoramento, di un titolo abilitativo che ne legittima la costruzione, pur se realizzata in abuso, oggetto di richiesta di condono edilizio n°B/2612, a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in data 17/03/1986.

Pertanto, analizzando i documenti forniti dall'esecutato, a corredo della domanda di condono, perfezionato col rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n.45/2004, il piano terzo, oggetto di pignoramento, risulta coincidere con quello rappresentato in banca dati del catasto urbano di R.C.; tuttavia, si sono riscontrate alcune difformità:

- 1. diversa distribuzione degli spazi interni**, che sono stati oggetto di aggiornamento catastale (si veda risposta al **QUESITO 4**, ed Allegato 8);

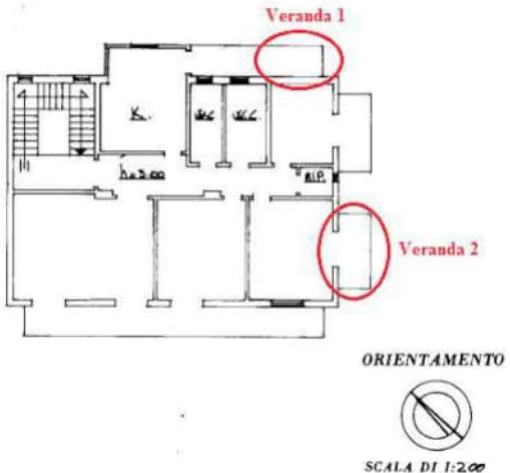



2. realizzazione di numero due verande presenti, una sul lato Nord, e l'altra sul lato Sud-Est.

Di seguito, si forniscono i dettagli grafici delle difformità, evidenziate in rosso:

	
<p><i>Elaborato Grafico. Particolare delle difformità interne all'abitazione, evidenziate in rosso</i></p>	<p><i>Foto 67 e 68. Particolare della parete in muratura ordinaria realizzata nel corridoio (in alto), e della porta, che è in posizione diversa rispetto alla planimetria catastale (in basso)</i></p>



<p>PIANTA PIANO 5°</p>  <p>Veranda 1</p> <p>Veranda 2</p> <p>ORIENTAMENTO</p> <p>SCALA DI 1:2.00</p>	
<p><i>Stralcio planimetrico della particella sub 7, con le due verande, realizzate a Nord ed a Sud-Est dell'immobile, evidenziate in rosso</i></p>	<p><b>Foto 69 e 70.</b> Vista delle due verande realizzate a Nord (sopra) ed a Sud-Est (sotto) dell'immobile, oggetto di pignoramento</p>



**Foto 71.** Particolare della Veranda 1, realizzata sul balcone Nord



**Foto 72.** Particolare della Veranda 2, realizzata sul balcone Sud-Est



**6.2.1. POSSIBILE SANATORIA DI CUI AL PUNTO 1, SOPRA INDICATO (modifiche interne "diversa distribuzione degli spazi interni")**

Come sopra impresso, si osserva che vi era una diversa rappresentazione grafica, come si evince nella planimetria presente in banca dati catasto fabbricati; per cui è stata eseguito, ad opera del C.T.U., l'aggiornamento al catasto, mediante presentazione Docfa (si veda Allegato 8); **tale difformità necessita di un intervento di regolarizzazione mediante presentazione di opportuna SCIA in sanatoria, per giustificare le apportate modifiche eseguite in abuso ed a post del rilasciato Permesso in sanatoria n.45/2004, relative alla posa in opera della parete divisoria, realizzata nel corridoio, ed alla porta del Bagno 2, che risulta essere stata spostata di posizione.**

**6.2.2. POSSIBILE SANATORIA DI CUI AL PUNTO 2, SOPRA INDICATO (verande)**

Le verande, presenti sui balconi lato Nord e Sud-Est, realizzate in abuso ed in assenza di un titolo legittimante l'intervento, devono essere rimosse, in quanto creano un volume edificatorio non consentito; pertanto, **tali difformità riscontrate, non sono suscettibili di sanatoria e dovranno essere rimosse mediante conseguente demolizione.**

**6.3. Costi previsti per la regolarizzazione delle difformità ai punti 1 e 2, e delle problematiche riscontrate nell'immobile, oggetto di pignoramento**

Alla luce di quanto finora affermato, si è proceduto al calcolo relativo alla regolarizzazione delle difformità riscontrate dal C.T.U., od al ripristino della situazione pregressa, nel caso contrario.

Quindi, si delinea la seguente situazione:

- a) sanare lo stato dei luoghi attuale, come aggiornato dal C.T.U., mediante SCIA in sanatoria, per via delle difformità descritte al **punto 1**, per la diversa distribuzione degli spazi interni, eseguiti in assenza di titolo ed a post rilascio del Permesso in sanatoria n.45/2004;
- b) ripristino della situazione pregressa, mediante presentazione della richiesta da potere inserire nella pratica SCIA precedente (come al **punto a**); pertanto, sarà possibile procedere con un'unica richiesta, inserendo più problematiche, secondo quanto riportato ai punti **a e b**);



- c) presentazione CILA per procedere alla realizzazione delle opere atte ad eliminare i problemi legati alla cattiva/assente manutenzione ordinaria e straordinaria, dovuta alle infiltrazioni provenienti dalla terrazza praticabile, sulla facciata e nei sottobalconi;
- d) **richiedere l'Agibilità dell'immobile, che ne risulta privo.**

**Le lavorazioni, sopra riportate, vengono quantificate, sommariamente, come di seguito esposto:**

- ✓ Al **punto a)** ed al **punto b)**,
- presentazione di SCIA in sanatoria ad opera di un tecnico (comprensivo di redazione elaborati utili, direzione lavori, diritti di segr., sanzione amm. e quant'altro) per le apportate modifiche alla diversa distribuzione degli spazi interni all'appartamento .....**al costo stimato di € 4.000,00**
  - lavori di demolizione delle due verande (ripristino situazione pregressa) ad opera di una ditta specializzata (comprensivo di smontaggio, calo in basso e trasporto a discarica e quant'altro)  
.....**al costo stimato di € 5.000,00**
- ✓ Al **punto c)**, presentazione di CILA (che può essere presentata unitamente ai lavori elencati al **punto a)**, per procedere alla realizzazione dei lavori di ripristino legati ai problemi di umidità riscontrati in terrazza e sulla facciata:  
.....**al costo stimato di € 70.000,00 (in quota parte, pertanto, la quarta parte, pari ad € 17.500,00)**
- ✓ Al **punto d) Redazione e presentazione della documentazione utile alla richiesta di Agibilità**, ad opera di un tecnico incaricato, previa redazione della dichiarazione di conformità degli impianti, ad opera di un tecnico impiantista, utile alla definizione della suddetta richiesta (il committente deve provvedere, in caso di non conformità tecnica degli impianti, ad adeguare gli stessi):  
.....**al costo stimato di € 3.000,00**



#### **6.4. Verifica della presenza dell'Agibilità del fabbricato**

Si premette che, constatando l'assenza di atti presenti presso i pubblici uffici, non è dato sapere della presenza o meno dell'agibilità; tuttavia, considerato il fatto che sono state apportate delle modifiche relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, ed a fronte dei lavori da eseguire presso l'immobile, oggetto di pignoramento, la stessa agibilità va richiesta ex-novo; pertanto, si è provveduto a stimarne il costo, come sopra descritto.

#### **6.5. Conclusione costi**

Pertanto, in maniera sommaria, l'intero ammontare delle operazioni suddette, fino all'ottenimento dell'Agibilità, è stimato pari ad

**€ 29.500,00**

Si dà atto che, quanto riportato al **punto c)**, è stato calcolato forfettariamente, e tenuto conto in quota parte rispetto ai proprietari delle altre abitazioni. A tale quantificazione va applicato il deprezzamento per vizi di forma (*si vedano Conclusioni C.T.U., pag. 61*).

**QUESITO 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 n°7***

Dagli accertamenti esperiti dal C.T.U., relativamente all'ispezione di documenti storici, atti notarili e visure storiche, si evince l'assenza di gravami da censo, livello o uso civico e/o affrancazione da tali pesi.

**QUESITO 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 n°8***

In sede di sopralluogo, lo scrivente ha appreso che, il fabbricato, non è costituito in condominio; pertanto, si è preso atto, dalle dichiarazioni dell'esecutato, che:



- non vi è alcuna situazione debitoria per il bene, oggetto di pignoramento;
- non risultano presenti spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non sono in corso eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**QUESITO 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 n°9***

In merito all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, lo scrivente evidenzia che, come anche descritto nella risposta al **QUESITO N.2**, allo stato dei luoghi, vi è un singolo bene, oggetto di pignoramento, contraddistinto in un'unica unità immobiliare, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza; pertanto, alla luce di quanto appena descritto, il sottoscritto afferma che:

**il bene pignorato può essere venduto in un UNICO LOTTO di vendita, cioè:**

- **LOTTO 1: Abitazione posta al piano terzo (4° f.t.), part. n°xxx, Sub 7.**

**QUESITO 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 n°10***

In merito a tale quesito, si vuole precisare che, sulla scorta di quanto espressamente descritto nella risposta al quesito precedente, numero 9, risulta che, il bene, risulta di proprietà del debitore ed è un'unica abitazione; pertanto, si è proceduto alla **stima del compendio pignorato come UNICO LOTTO**.



**QUESITO 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 n°11**

L'immobile risulta, attualmente, non occupato dall'esecutato, e non è locato.

Il titolo legittimante il possesso del bene, in testa al debitore, è un atto di donazione del 26/04/1999, num. di repertorio 23293, trascritto il 30/04/1999 nn. 5852/4724, fornito, *brevi manu*, dall'esecutato (*si veda Allegato 3*)

**QUESITO 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 n°12**

L'immobile è libero, non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

**QUESITO 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 n°13**

Dalle informazioni ricevute e dalle verifiche esperite, dietro consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori, non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, come già specificato nella risposta al **QUESITO N°5**, dove, in tale certificato (*si veda Allegato 6*), è possibile leggere che la **Zona Omogenea F**, dove insiste l'immobile, oggetto di pignoramento, non ricade in aree sottoposte a vincoli.





Inoltre, non vi è la presenza di vincoli o oneri di natura condominiale e qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà, in quanto non vi è presenza di istituzione in condominio.

**QUESITO 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 n°14**

**CRITERIO DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Il criterio di stima adottato è quello del VALORE DI MERCATO, utilizzato nei casi in cui è richiesta la stima per stabilire la più probabile quantità di moneta che potrà essere scambiata con l'immobile, di che trattasi.

Tale metodo permette di accertare, con buona approssimazione, il valore commerciale di mercato del bene da valutare attraverso l'applicazione di un procedimento estimativo, al fine di ottenere una stima che sia la più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite; pertanto, lo scrivente, ha effettuato un'analisi comparativa, con riferimento ad immobili ubicati nelle vicinanze ed aventi natura, stato manutentivo, caratteristiche e destinazioni simili.

Di seguito, si è proceduto alla quantificazione della superficie commerciale del bene, oggetto di pignoramento.

- **Consistenza:** **Quantificazione della superficie commerciale dell'immobile, oggetto di causa, identificato al foglio xxx, sezione RC, part. n°xxx, sub 7, abitazione al piano terzo.**

**N.B.: Nella valutazione si è tenuto conto del bene identificato al sub 7, considerando anche la quota parte della corte e della terrazza (lastrico solare), rispettivamente posti al piano terra ed al piano quinto, e tenendo conto delle difformità presenti, relativamente alle due verande, detraendo i costi di ripristino e manutenzione ed applicando la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per**



vizi del bene venduto, pari al 15% della stima C.T.U. (secondo quanto previsto dall'art. 568 del codice di proc. civile).

La valutazione patrimoniale dell'immobile viene effettuata tenendo conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, per la determinazione del più probabile valore di mercato. La **Superficie Commerciale, chiamata anche SCV (Superficie Commerciale Vendibile)**, è uno degli elementi necessari per calcolare il **valore di mercato** degli immobili, e si calcola tenendo conto delle seguenti percentuali, come quelle di seguito elencate, che caratterizzano i beni, oggetto di pignoramento:

- **Superfici coperte calpestabili** (comprehensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale): **100% Superfici calpestabili, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100% delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione); i locali principali ed accessori, con altezza utile inferiore a 150 cm, non vengono computati;**
- **Superfici scoperte** (superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini): **25% balconi e terrazze scoperte poi il 10%;**
- **Superfici di ornamento** (corti e cortili): **il calcolo tiene conto del 10% delle superfici applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.**

Quindi, per l'immobile, oggetto di pignoramento, si ha quanto riportato in forma tabellare:

**LOTTO 1: Sub 7 - Abitazione on piano Terzo (4° f.t.)**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)			
<b>Abitazione: - Piano terzo - Part. n°xxx, sub7</b>		<b>Parametro (%)</b>	<b>Superficie Commerciale (mq)</b>
<b>Superfici coperte calpestabili unità immobiliare: piano terra</b>	Mq 142,29	<b>100 %</b>	142,29
<b>Superficie scoperta: Balconi</b>	Mq 39,48	<b>25% fino a 25 mq, poi 10%</b>	7,70
<b>Terrazza (quarta parte)</b>	Mq 192,00	<b>25% fino a 25 mq, poi 10%</b>	5,74 (quarta parte)
<b>Superficie scoperta: Corte (quarta parte)</b>	Mq 195,00	<b>10% fino a 25 mq, poi 2%</b>	1,48 (quarta parte)
<b>Totale Superficie Commerciale</b>			<b>157,21</b>

Pertanto, si è provveduto a tenere conto della Superficie Commerciale totale dell'immobile, oggetto di causa, come sopra calcolata, e come di seguito riassunto:

- **l'immobile, identificato catastalmente al foglio n°xxx, part. n°xxx, sub 7, risulta avere una Superficie Commerciale complessiva pari a:**

**mq 157,21**



**Calcolo del valore di mercato**

Come già descritto nel paragrafo precedente, per poter procedere alla stima del suddetto bene, sono state analizzate le comparabili dell'immobile, oggetto di causa, prese in considerazione tenendo conto di beni ubicati nelle vicinanze dell'immobile, ed aventi caratteristiche simili, come di seguito esposto in forma tabellare (si veda Allegato 9):

• **COMPARABILI UTILIZZATI PER LA STIMA DEL BENE PIGNORATO AL SUB 7:**

	<i>Abitazione 1</i>	<i>Abitazione 2</i>	<i>Abitazione 3</i>
<i>Città</i>	Reggio Calabria	Reggio Calabria	Reggio Calabria
<i>Indirizzo</i>	Vico Petrillina n.73	Via Sbarre Superiore Dir. Lombardo, 81	Via Vico Vitetta 29
<i>Distanza dall'oggetto (m)</i>	500 metri	650 metri	200 metri
<i>Prezzo vendita (€)</i>	€ 145.000,00	€ 120.000,00	€ 100.000,00
<i>Stato di manutenzione</i>	Medio	Medio	Minimo
<i>Dotazione Impiantistica</i>	Minimo	Minimo	Minimo
<i>Box o Posto auto coperto</i>	1	0	1
<i>N° Servizi igienici</i>	2	2	2
<i>Livello piano</i>	1	3	2
<i>Ascensore</i>	Non presente	Presente	Presente
<i>Ubicazione</i>	Periferica	Periferica	Periferica
<i>Superficie commerciale (mq)</i>	<b>150,00 mq</b>	<b>185,00 mq</b>	<b>130,00 mq</b>
<i>Sconto medio di zona</i>	8,5%	8,5%	8,5%
<i>Prezzo scontato</i>	<b>€ 132.675,00</b>	<b>€ xxx.800,00</b>	<b>€ 91.500,00</b>
<i>Fonte</i>	██████████	██████████	██████████
<i>Nota: Al prezzo richiesto dei tre comparabili è stato applicato lo sconto medio di zona pari a 8,5%, desunto dalla tav. 5 del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al III° trimestre 2023</i>			

In funzione dei comparabili presi in considerazione, come sopra riportati, si è proceduto con l'individuazione del più adeguato valore di mercato del bene in valutazione, applicando il metodo del confronto di mercato: **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**:



**Caratteristiche dell'immobile pignorato**

Stato manutenzione fabbricato: **Minimo** - Stato manutenzione unità imm.: **Minimo**

Box/Posti auto coperti:**0** - Ascensore: **Non Presente**

Dotazione impiantistica:**Minimo** - Servizi Igienici: **2** - Area urbana:**Periferica**

**DATI MCA**

Costo Impianti: **10.000 €** - Costi Servizi Igienici: **5.000 €** - Costo al mq liv. manut.: **250 €**

Vita Impianti: **30 anni** - Vita Servizi Igienici: **35 anni** - Trend di mercato: - **1%**

Vetustà Impianti: **20 anni** - Vetustà Servizi Igienici: **20 anni**

Coefficiente piano: **1%**

Applicando il Metodo MCA ai tre comparabili, individuati per l'immobile, oggetto di pignoramento, come analizzati nelle schede tecniche del foglio di calcolo MCA (si veda Allegato 9), si ottiene quanto di seguito riportato in forma tabellare:

Valore di mercato MCA del bene, oggetto di pignoramento				
Immobile	Part. e sub.	Valore medio unitario al mq desunto con il metodo MCA	Superficie Commerciale del bene	Totale Valore di mercato MCA
Appartamento piano 3°	xxx - 7	€/m <sup>2</sup> 690,00	m <sup>2</sup> 157,21	<b>€ 108.474,90</b>

**QUESITO 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.)*

**Risposta al quesito n°15**

Per l'immobile, oggetto di pignoramento, il C.T.U. ha constatato la seguente situazione occupazionale:



- il bene, contraddistinto al sub 7, risulta essere adibito ad abitazione, ma, attualmente, è disabitato, quindi, non utilizzato, né dall'esecutato, né da soggetti terzi;

pertanto, si afferma che:

***"l'immobile risulta non occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, né risultano occupati da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura".***

### **CONCLUSIONI:**

#### **STIMA DEL C.T.U. DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Si premette che, le spese conteggiate dal C.T.U. nei paragrafi precedenti (*si veda par. 6.3, pagg. 51 e 52*), pur non comprendenti lavorazioni specificatamente da eseguire direttamente sul bene, oggetto di pignoramento, risultano da dovere eseguire, in quanto beni comuni a tutto il fabbricato (conteggiate in quota parte).

Dopo aver risposto a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo G.E., ed espletato tutte le indagini e le operazioni necessarie ai fini della vendita, il C.T.U. ha stimato il probabile valore di mercato dell'immobile con il metodo del confronto di mercato **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**, valutando, per la stima, lo stato d'uso e di manutenzione dello stesso, confrontando le caratteristiche di beni simili, presenti nelle immediate vicinanze, ed analizzando i dati dei relativi comparabili, giungendo, infine, **alla stima del probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di pignoramento, che è stato considerato, nella stima, in un UNICO LOTTO, trattandosi di un'unica unità immobiliare, come di seguito riassunto:**

### **LOTTO 1: part. xxx - sub 7:**

**ABITAZIONE**, identificata catastalmente al foglio xxx, part. n°xxx, sub 7, per il bene posto al piano terzo, per un valore pari a:

**€ 108.474,90**  
**(stima C.T.U.)**



- alla quale va applicata una riduzione, pari al 15% della stima C.T.U., per l'assenza della garanzia per vizi, secondo l'art. 568 c.p.c., essendo presenti difformità riscontrabili nelle due verande e nella diversa distribuzione degli spazi interni all'abitazione:

**- € 16.271,24**

*(riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi, pari al 15% della stima C.T.U.)*

- alla quale va decurtata la somma prevista per porre rimedio alle difformità riscontrate dal C.T.U., descritte nel paragrafo 6.3, ai **punti a e b**, pari a circa:

**- € 9.000,00**

*(costo per le difformità riscontrate dal C.T.U., quali presentazione di SCIA in sanatoria e ripristino situazione pregressa per la demolizione delle due verande realizzate sui balconi)*

- alla quale vanno decurtate le spese per procedere alla richiesta di Agibilità, descritte nel paragrafo 6.3 al **punto d**, e, quindi, all'espletamento di tutte le opere atte ad attestare la dichiarazione di conformità degli impianti, computate forfettariamente nella misura pari a circa:

**- € 3.000,00**

- alla quale vanno decurtate le spese per procedere al ripristino manutentivo della facciata, dei balconi e sottobalconi, nonché dell'abbaino e della terrazza, per la risoluzione dei problemi legati all'infiltrazione di acqua piovana, che risultano, attualmente, allo stato rustico, computate in quota parte, forfettariamente, nella misura pari a circa:

**- € 17.500,00**

desumendo il seguente importo finale, stima del bene, oggetto di pignoramento, pari ad:

**€ 62.700,00 (arr.)**



Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

Alla presente seguono n°10 Allegati, a corredo della presente relazione peritale:

- **Allegato 1 - Documentazione Fotografica;**
- **Allegato 2 - Documentazione Catastale;**
- **Allegato 3 - Atto di Donazione del bene oggetto di pignoramento;**
- **Allegato 4 - Elaborati grafici;**
- **Allegato 5 - Richiesta di accesso agli atti;**
- **Allegato 6 - Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori;**
- **Allegato 7 - Attestato di Prestazione Energetica ( A.P.E.);**
- **Allegato 8 - Variazione catastale Docfa;**
- **Allegato 9 - Comparabili foglio di calcolo MCA utilizzati ai fini della stima del valore di mercato del bene;**
- **Allegato 10 - Documenti forniti dal Debitore.**

Reggio Calabria, li 09/07/2024

L'esperto stimatore:  
Il C.T.U.,  
Arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

