

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°58/2023 R.G.Es.

ELABORATO PERITALE C.T.U.


- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

in risposta al G.E. Dott. Francesco Maria Antonio Buggè -

<i>PARTE RICORRENTE (Creditore)</i>	<i>CONTROPARTE (Debitrice)</i>
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in ROMA (RM), via xxxx n.3, C.F. e P.IVA: xxxxxxxxxxxx, e, per essa, nella qualità di mandataria, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.A, con sede in xxxxxx (MI), Via xxxxxxxxxxxxxxxx6/A -/B, in persona del procuratore speciale Avv.ssa XXXXXXXXXXXX, [REDACTED] (C.F.: xxxxxx), che la rappresenta in forza di procura speciale del 17/09/2018 rep. 268 e racc. 201, rappresentata e difesa per delega in atti dagli Avv.ti XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv.ssa XXXXXXXXXXXX, con studio in [REDACTED]	Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX, nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) rappresentata e difesa da: Avv.ssa XXXXXXXXXXXX(C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

PREMESSA

Con ordinanza del 10/07/2024, il G.E., Dott. Francesco Maria Antonio Buggè, ha nominato il sottoscritto, Arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, 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°58/2023 R.G.Es., promossa dalla

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nei confronti della 
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ponendo i seguenti quesiti:

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
2. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
 - *verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
3. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
 - a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
4. *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
6. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.*

380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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, in via telematica unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la **perizia di stima in versione privacy** (ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetto terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita) nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;
- 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.

Quindi, in data 11/07/2024, 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 alla debitrice esecutata, è stato effettuato il primo accesso all'immobile pignorato, precisamente in data 24/07/2024, ore 10:00, in presenza dell'esecutata e del Custode Giudiziario, **Avv.ssa XXXXXXXXXXXXX**, 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 della **Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, il bene immobile sito nel Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXX (R.C.), così di seguito descritto (*si vedano atti di causa*):

- ✓ la piena proprietà per 1/1 dell'immobile, abitazione in villini, sito nel Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXX (R.C.), via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n°3, piani T-1, e edificio identificato in catasto al **Foglio xx, p.lla n°xxx, sub 3, Cat. A/7, Classe 1, Consistenza 6 vani** (*si vedano atti di causa*).

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):**

1) BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

a) Descrizione del bene contenuto nell'atto di pignoramento:

Quota intera della proprietà

Xxxxxxxxxxxxxxxxxx (RC)

- CF foglio xx mapp. xxx sub. 3, Via Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n. 3, piani T-I, cat. A/7 (abitazione in villini), cl. 1, vani 6, r.c. euro 387,34.

b) Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Quota intera della proprietà in regime di separazione dei beni

Xxxxxxxxxxxxxxxxxx (RC)

- CF foglio xx mapp. xxx sub. 3, Via Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n. 3, piano T-I, cat. A/7 (abitazione in villini), cl. 1, vani 6, r.c. euro 387,34.

L'unità sopradescritta insiste su area al CT foglio xx mapp. xxx, ente urbano, are 16 Ca 02.

2) EVENTUALI OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Nessuna.

3) STORIA VENTENNALE:

Detto immobile è pervenuto alla signora **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di decreto di trasferimento immobili, emesso il 18.01.2008 dal Tribunale Di Reggio Calabria di Reggio Di Calabria rep. n. 17, trascritto il 11.04.2008 ai nn. 6737/5012, da potere della società **IL XXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** - codice fiscale **XXXXXXXXXXXX**, alla quale, il terreno in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** identificato in catasto al foglio xx particelle xx - xx - xx e xx, era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 03.06.1988 in notar Pietro Marrapodi di Reggio Di Calabria rep. n. xxxxx, trascritto il 15.06.1988 ai nn. xxxxxx, da potere della signora **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e della società **XXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXXXX** - codice fiscale **XXXXXXXXXXXX**.

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti **GRAVAMI:**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 06.09.2023 ai nn. 17452/13085,

nascente da verbale di pignoramento immobili del 15.07.2023, Tribunale di Reggio Di Calabria, rep. n° 1263, a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in [REDACTED] - codice fiscale xxxxxxxxxxxx** e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] codice fiscale xxxxxxxxxxxx**, avente per oggetto piena proprietà di - Abitazione in villini (A7) in xxxxxxxxxxxxxxxx foglio xx particella xxx sub.3

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 22.05.2008 ai nn. 9947/1349, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19.05.2008 ai rogiti del Notaio Zagami Carlo da Reggio Di Calabria, rep. n° 16072/9371, a favore della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede in Siena - codice fiscale xxxxxxxxxxxx**, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] codice fiscale xxxxxxxxxxxx**, per un montante ipotecario di € 230.000,00 ed un capitale di € 115.000,00. Durata 25 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di - Abitazione in villini (A7) in xxxxxxxxxxxxxxxx foglio xx particella xxx sub.3
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**, iscritta il 27.10.2008 ai nn. xxxxx, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 28.11.1988 ai rogiti del Notaio Pietro Marrapodi da Reggio Di Calabria, rep. n° xxxxxxxx, (Iscritta in data 30.11.1988 al n.xxx di formalità) a favore di **xxxxxxxxx. con sede in [REDACTED] - codice fiscale xxxxxxxxxxxx**, domicilio ipotecario eletto 00187 Roma Via Del Tritone N. 187 e contro **xxxxxxxxx con sede in [REDACTED] - codice fiscale xxxxxxxx, xxxxxx nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale xxxxxxxxxxxx**, per un montante ipotecario di € 348.608,41 ed un capitale di € 116.202,80 avente per oggetto

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Abitazione in xxxxxxxxxxxxxxxx foglio xx particella xxx sub.10;
- Abitazione in xxxxxxxxxxxxxxxx foglio xx particella xxx sub.3;
- Abitazione in xxxxxxxxxxxxxxxx foglio xx particella xxx sub.1;
- Abitazione in xxxxxxxxxxxxxxxx foglio xx particella 866 sub.6.

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

- elaborato planimetrico dell'immobile pignorato;
- elenco dei subalterni.

Inoltre, si è proceduto come segue:

- I. effettuata richiesta, in data 25/10/2024, all'Amministrazione competente del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx (R.C.), di fornitura del Certificato di Destina-

zione Urbanistica e Vincoli Inibitori della zona su cui insiste l'immobile, oggetto di pignoramento (si veda Allegato 6).

2. effettuata richiesta, in data 31/10/2024, presso l'Ufficio Urbanistica di XXXXXXXXXXXXXXXXXX (R.C.), di accesso atti e copia inerente la legittimità urbanistica del bene in testa all'esecutata (si veda Allegato 5).

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 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*

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 rosso

L'immobile, oggetto di pignoramento, insiste all'interno di un complesso turistico/residenziale denominato "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" dove il fabbricato, oggetto di pignoramento, fa parte di un blocco contiguo di n°6 case a schiera con copertura a tetto, ognuna suddivisa, rispettivamente, in due unità abitative; esso è posto in posizione centrale, è composto da due piani f.t., sito in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n°3, nel Comune di XXXXXXXXXXXXXXX (R.C.), come si può osservare dalla vista aerea, sopra riportata, e, dalla descrizione di seguito fornita (*si veda Foto 1, Allegato 1*).

Lo stesso, risulta catastalmente contraddistinto al Foglio xx, part. n°xxx, sub 3, cat. A/7, classe 1, vani 6.

Descrizione generale del fabbricato oggetto di pignoramento, part. n°xxx, sub 3

Il fabbricato insiste, come già detto, su un blocco contiguo di numero sei case a schiera, caratterizzate da numero dodici abitazioni aventi, ognuna, accessi indipendenti; nella fattispecie, l'immobile, oggetto di pignoramento, è posto nella parte centrale di tale blocco; di seguito, l'elenco dei subalterni delle diverse abitazioni insistenti in tale blocco di case popolari a schiera:

- Sub 1, Abitazione al piano T-1, in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n°3;
- Sub 2, Abitazione al piano T-1 in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n°3;
- **Sub 3, Abitazione al piano T-1, in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n°3, oggetto di pignoramento:**
- Sub 4, Abitazione al piano T-1, in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n°3;
- Sub 5, Abitazione al piano T-1, in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n°3;
- Sub 6, Abitazione al piano T-1, in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n°3;
- Sub 7, Abitazione al piano T-1, in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n°3;
- Sub 8, Abitazione al piano T-1, in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n°3;
- Sub 9, Abitazione al piano T-1, in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n°3;
- Sub 10, Abitazione al piano T-1, in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n°3;
- Sub 11, Abitazione al piano T-1, in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n°3;
- Sub 12, Abitazione al piano T-1, in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n°3.

L'accesso al complesso turistico/residenziale avviene in fregio alla via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dove, varcato il cancello carraio elettrico, con comando a distanza, e/o pedonale, si giunge al fabbricato, oggetto di pignoramento (*si veda Foto 2, Allegato 1*).



Foto 2. Particolare dell'ingresso al complesso turistico/residenziale denominato "XXXXXXXXXXXXXX"

Il fabbricato in questione si compone di due affacci liberi (*prospetto principale a Nord e retrostante a Sud, Foto 3 e 4, Allegato 1*) e due in aderenza ai rispettivi fabbricati a schiera.



Foto 3. Vista esterna del fabbricato, prospetto principale Nord



Foto 4. Vista esterna del fabbricato, prospetto retrostante Sud

Al suo interno, l'immobile è distribuito su due livelli, dove, al piano terra, vi è la zona giorno, ed al piano primo, la zona notte; gli stessi risultano serviti da una scala interna al fabbricato, a due rampe; all'esterno, il fabbricato è composto da numero due cortili, posti uno a Nord e l'altro a Sud.

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. copertura a doppia falda inclinata, con tegole in cotto.



Foto 5. Vista esterna del fabbricato dove si osserva la tipologia costruttiva del tetto a falde inclinate con tegole in cotto



Foto 6. Vista esterna del fabbricato, sul prospetto principale, dove si osserva il cortile di accesso al fabbricato

Lo scrivente C.T.U. ha riscontrato, a seguito del sopralluogo eseguito presso i luoghi, in data 24/07/2024, che l'immobile si compone delle seguenti caratteristiche:

- ✓ abitazione a due livelli, dove, al piano terra, vi è la zona giorno, ed al piano primo, la zona notte;
- ✓ l'accesso principale è garantito dopo avere percorso il cortile di proprietà, per mezzo di un portone d'entrata, realizzato in legno color marrone, di tipo blindato (*si veda Foto 8, Allegato 1*), posto sul lato Nord del prospetto principale, in fregio al percorso carraio comune a tutti i proprietari dei fabbricati che fanno parte del complesso turistico/residenziale (*si veda Foto 7, Allegato 1*);



Foto 7. Particolare del percorso carrai comune a tutti i proprietari dei fabbricati che fanno parte del complesso turistico/residenziale



Foto 8. Particolare del portone di accesso all'immobile, di tipo blindato

- ✓ il bene, oggetto di pignoramento, si trova all'interno di un complesso turistico/residenziale denominato "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", munito di vari servizi comuni a tutti i residenti, quali campo da calcetto/basket ed un'area giochi attrezzata (si vedano Foto 9 e 10, Allegato 1);



Foto 9. Particolare del campo da calcetto/basket



Foto 10. Particolare dell'area giochi attrezzata

- ✓ l'accesso ai vari livelli dell'abitazione, oggetto di pignoramento, ovvero, zona giorno (al piano terra), e zona notte (al piano primo), avviene mediante una scala interna a due rampe, una volta varcato l'ingresso principale (si vedano Foto 11 e 12, Allegato 1);

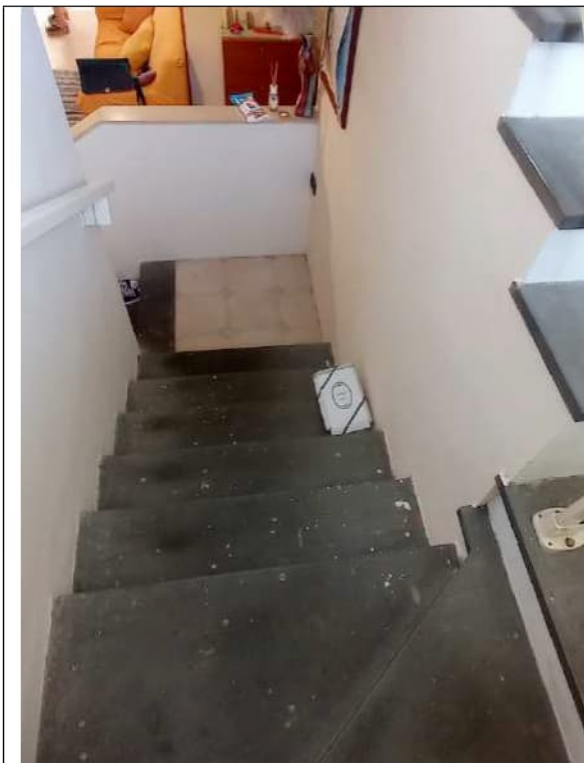


Foto 11. Particolare dell'invito e della tipologia costruttiva della scala interna all'abitazione



Foto 12. Particolare della rampa e della ringhiera della scala interna all'abitazione

- ✓ il contatore dell'energia elettrica è installato all'esterno, sul muro perimetrale che delimita il cortile di proprietà (prospetto principale Nord), posto in apposito quadretto (si veda Foto 13, Allegato 1);



Foto 13. Particolare del contatore elettrico che serve l'immobile, oggetto di pignoramento

- ✓ è dotato di impianto elettrico funzionante, di tipo sottotraccia, con quadro elettrico che distribuisce l'energia nei vari ambienti dell'immobile ai diversi livelli, ai piani terra e primo (si vedano Foto 14 e 15, Allegato 1); tuttavia, risulta privo di dichiarazione di conformità;



Foto 14. Particolare della tipologia di interruttori dell'impianto elettrico



Foto 15. Particolare della tipologia di prese dell'impianto elettrico

- ✓ il quadro-comandi del servizio idrico-sanitario dell'abitazione è installato all'esterno, in corrispondenza del muro perimetrale di proprietà, sul cortile retrostante (si veda Foto 16, Allegato 1);

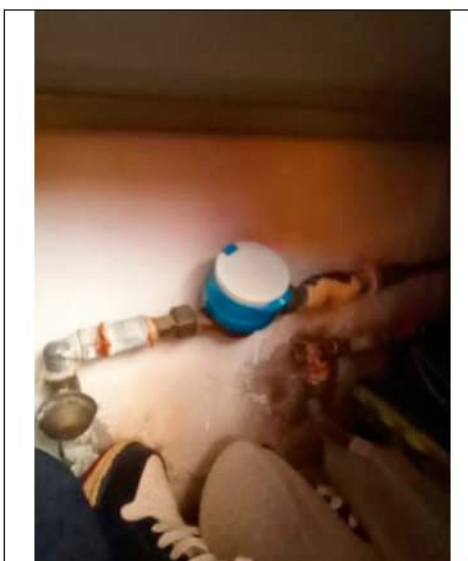


Foto 16. Particolare del quadro-comandi del servizio idrico-sanitario

- ✓ l'appartamento è munito di impianto autoclave, alimentato da un motore con cisterna di accumulo, posizionato all'esterno, in corrispondenza del cortile retrostante di proprietà (si vedano Foto 17 e 18, Allegato 1);

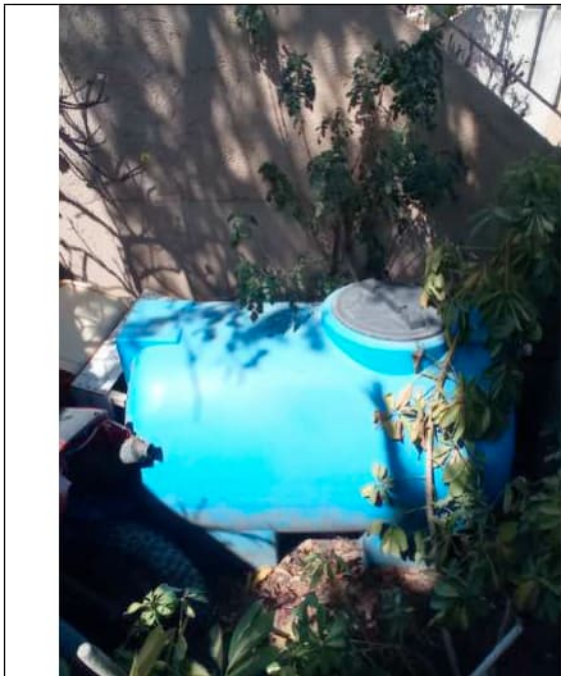


Foto 17. Particolare del serbatoio di accumulo dell'impianto autoclave



Foto 18. Particolare del motore dell'impianto autoclave

- ✓ l'appartamento è munito di scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria, servente la cucina, i due bagni ed i punti acqua collocati nei due rispettivi cortili (si veda Foto 19, Allegato 1);

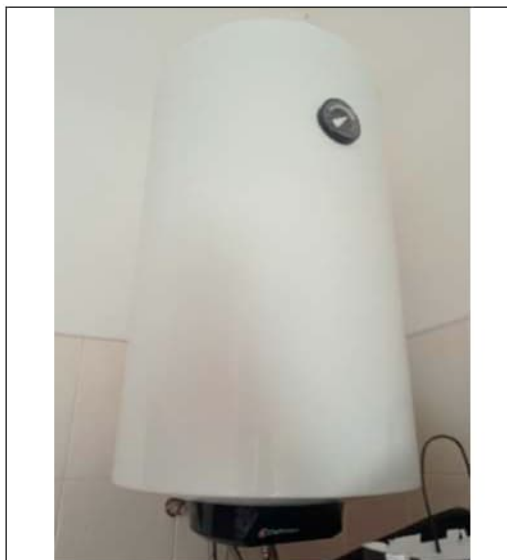


Foto 19. Particolare dello scaldabagno che gestisce la produzione di acqua calda sanitaria

- ✓ l'appartamento è munito di impianto di riscaldamento/raffrescamento mediante l'installazione di climatizzatori inverter, posti in alcune camere dell'immobile e, precisamente, nella cucina e nelle camere da letto; tuttavia, gli stessi, si presentano alcuni non funzionanti ed altri non aventi dichiarazione di conformità e libretto di uso e manutenzione (si vedano Foto 20 e 21, Allegato 1);



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



Foto 22. Particolare del sistema citofonico posto all'interno dell'immobile

- ✓ l'appartamento è munito di impianto TV e sistema satellitare, con installazione di antenna e di una parabola posta al piano primo (si veda Foto 23, Allegato 1);



Foto 23. Particolare dell'impianto TV e satellitare

Descrizione dei diversi ambienti distribuiti del bene, oggetto di pignoramento

L'immobile, al piano terra, come già detto, posto all'interno del "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", possiede l'entrata posta sul lato Nord, in fregio alla strada comune posta all'interno del suddetto villaggio, al n°3, dove, una volta varcato l'ingresso con cancelletto, del cortile di proprietà, si accede, per mezzo di un portone blindato, ad un ingresso da cui diparte una scala che serve i due livelli dell'abitazione, rispettivamente, ai piani terra e primo (si vedano Foto 24 e 25, Allegato 1).



Foto 24. Particolare del cancelletto di accesso all'immobile



Foto 25. Particolare dell'accesso all'immobile al sub 3, oggetto di pignoramento, visto dall'interno

Una volta varcato il portone d'ingresso principale, posto sul lato Nord, l'immobile si presenta, al piano terra, con un unico ambiente soggiorno/cucina ed un bagno, e, al piano primo, con due camere (di cui, una, con annesso balcone) ed un bagno; il bene, oggetto di pignoramento, si presenta occupato dall'esecutata unitamente al suo nucleo familiare, con le utenze di luce ed acqua attive.

La sua distribuzione interna, quindi, risulta caratterizzata da due livelli accessibili mediante una scala interna che serve i vari ambienti di cui si compone l'abitazione, risultando, così articolato:

• **Al piano terra:**

1. un soggiorno/cucina;
2. un bagno.

• **Al piano primo:**

1. un disimpegno;
2. una camera lato Sud-Est;
3. una camera lato Nord-Est, con balcone annesso;
4. un bagno;

descritti come segue:

Al piano terra:

1. Un **Soggiorno/Cucina** (si vedano Foto 26, 27 e 28, Allegato 1) che si compone di un unico ambiente con la cucina, anche se, quest'ultima, è schermata da una parete; lo stesso, consente l'accesso diretto ad un bagno, che risulta essere in posizione defilata, ovvero sul lato Sud-Ovest, a cui si accede per mezzo di una porta in legno tamburato di colore marrone, e l'invito alla scala interna che serve i vari livelli dell'abitazione. Tale ambiente possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 30,86, con altezza pari a m 2,67.

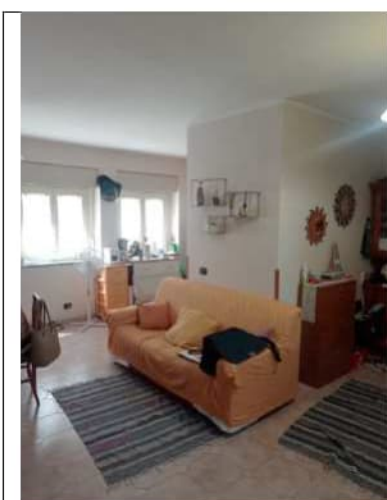


Foto 26. Vista del Soggiorno



Foto 27. Vista della Cucina



Foto 28. Vista dell'invito della scala

Al suo interno, il **Soggiorno/Cucina**, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una porta in legno tamburato di colore marrone, che consente l'accesso al bagno;

- una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore chiaro, con il battiscopa dello stesso materiale e colore;
 - le pareti tinteggiate di colore bianco, tranne quelle della zona cucina, che risultano di colore pesco;
 - due finestre, ciascuna a due ante, con affaccio sul lato Sud-Est, aventi altezza da terra pari a m 1,00, in alluminio, a vetro doppio, di colore bianco, munite di avvolgibili in pvc dello stesso colore;
 - una porta-finestra, ad un'anta, con affaccio sul lato Sud-Est, in alluminio, a vetro doppio, di colore bianco, munita di avvolgibile in pvc dello stesso colore.
2. Un **Bagno** (si veda Foto 29, Allegato 1), che possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 4,28, avente altezza pari a m 2,67. E' possibile accedervi direttamente dall'ambiente Soggiorno/cucina, per mezzo di una porta vetrata in legno tamburato, di colore marrone.

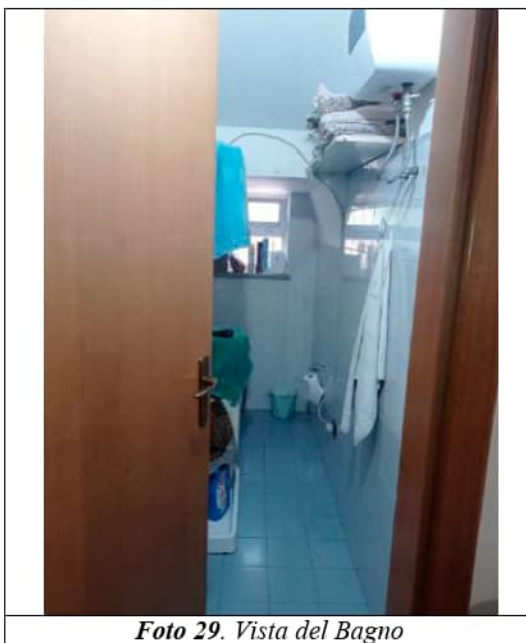


Foto 29. Vista del Bagno

Al suo interno, il **Bagno**, ha le seguenti caratteristiche:

- una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore chiaro;
- pareti rivestite con delle piastrelle di colore chiaro, 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;
- 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 un bidet in ceramica di colore bianco;
- da una doccia munita di apposito box;
- una finestra, con affaccio sul lato Nord-Ovest, avente altezza da terra pari a m 1,30, ad un'anta, in alluminio, a vetro doppio, di colore bianco, del tipo a vasistas.

Al piano primo:

1. Una volta superate le scale, che consentono di accedere al piano primo, vi è un **Disimpegno**, che serve i vari ambienti (*si veda Foto 30, Allegato 1*), e, precisamente, due camere, di cui una con balcone, ed un bagno, muniti tutti di apposite porte in legno tamburato, di colore marrone.

Tale ambiente possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 4,84, con altezza pari a m 3,20.

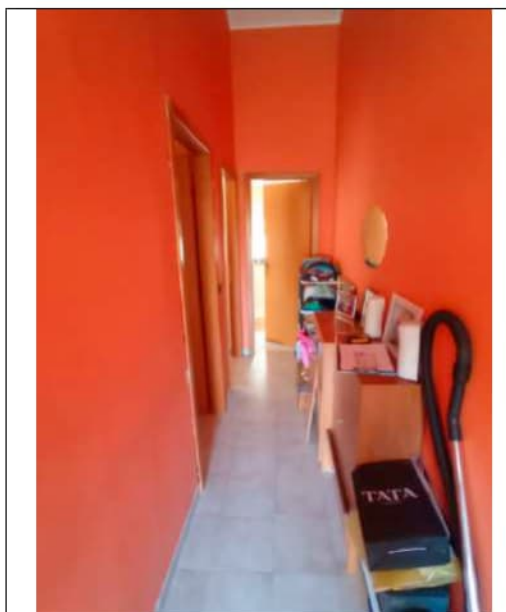


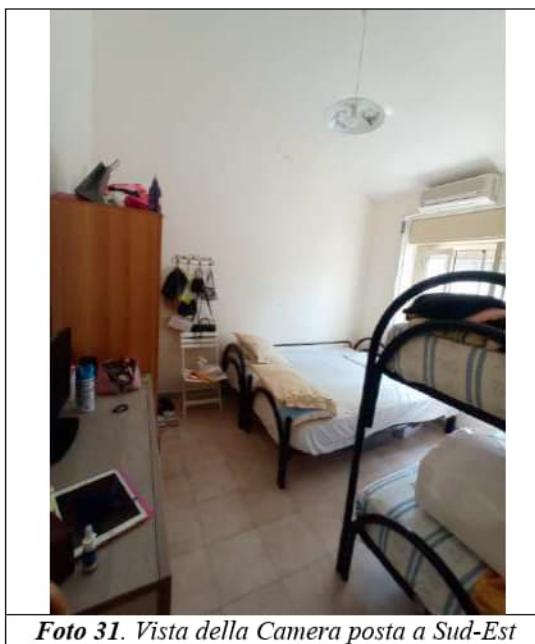
Foto 30. Vista del Disimpegno

Al suo interno, il ***Disimpegno***, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- numero tre porte in legno tamburato di colore marrone, che consentono l'accesso, rispettivamente, ad un bagno ed a due camere;

- una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore chiaro, con il battiscopa dello stesso materiale e colore;
- le pareti tinteggiate di colore pesca.

2. Una **Camera posta a Sud-Est** (si veda Foto 31, Allegato 1), che possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 11,41, ed altezza pari a m 3,20. E' possibile accedervi dal Disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburato, di colore marrone.



Al suo interno, la suddetta **Camera**, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto che segue la pendenza della falda inclinata, tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
 - una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore chiaro, con il battiscopa dello stesso materiale e colore;
 - le pareti tinteggiate di colore bianco;
 - una finestra con affaccio sul lato Sud, avente altezza da terra pari a m 1,00, a due ante, in alluminio, a vetro doppio, di colore bianco, munita di avvolgibile in pvc dello stesso colore;
3. Una **Camera posta a Nord-Est** (si veda Foto 32, Allegato 1), che possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 12,25, ed altezza media pari a m 3,20. E' possibile accedervi dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburato, di colore marrone.



Foto 32. Vista della Camera posta a Nord-Est

Al suo interno, la suddetta **Camera**, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto, che segue la pendenza della falda inclinata, tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore chiaro, con il battiscopa dello stesso materiale e colore;
- le pareti tinteggiate di colore pesco;
- una porta-finestra con balcone che si affaccia sul lato Nord-Est, a due ante, in alluminio, a vetro doppio, di colore bianco, munita di avvolgibili in pvc dello stesso colore;
- un balcone, con affaccio sul lato Nord, avente superficie complessiva pari a mq 5,20.

4. Un **Bagno** (si veda Foto 33, Allegato 1), che possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 4,69. E' possibile accedervi dal corridoio per mezzo di una porta in legno tamburato, di colore marrone.

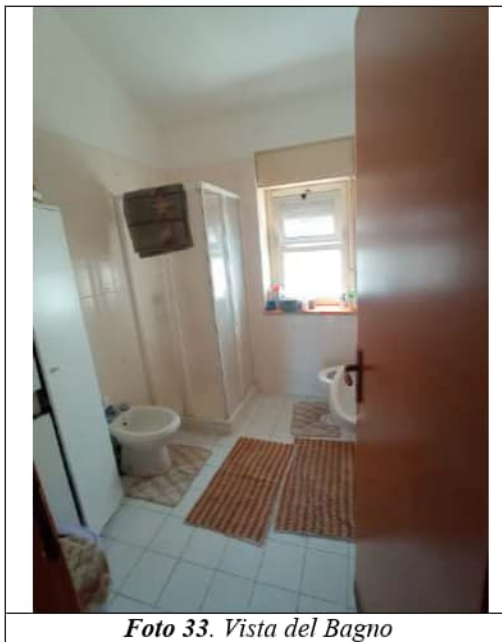


Foto 33. Vista del Bagno

Al suo interno, esso è composto:

- da una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma rettangolare, di colore chiaro;
- da pareti rivestite con delle piastrelle di colore chiaro, a forma rettangolare, 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 un bidet in ceramica di colore bianco;
- da una doccia munita di apposito box;
- una finestra, con affaccio sul lato Nord-Ovest, avente altezza da terra pari a m 1,00, ad un'anta, in alluminio, a vetro doppio, di colore bianco, del tipo a vasistas, munita di avvolgibile in pvc dello stesso colore.

Di seguito si espongono le rappresentazioni fotografiche delle finiture interne impresse nell'abitazione, oggetto di pignoramento, identificata catastalmente al sub xxx, sub 3, ai piani terra e primo (*si veda Allegato 1*).



Foto 34. Particolare della tipologia di porta interna, in legno tamburato



Foto 35. Particolare della tipologia di porta-finestra interna a due ante, in alluminio, vetro doppio, con avvolgibili in pvc



Foto 36. Particolare della tipologia di finestra esterna a due ante, in alluminio, vetro doppio, con avvolgibili in pvc



Foto 37. Particolare della tipologia di finestra, ad un'anta, in alluminio, vetro doppio, con avvolgibili in pvc



Foto 38. Particolare della tipologia di finestra interna a due ante, in alluminio, vetro doppio, con avvolgibili in pvc

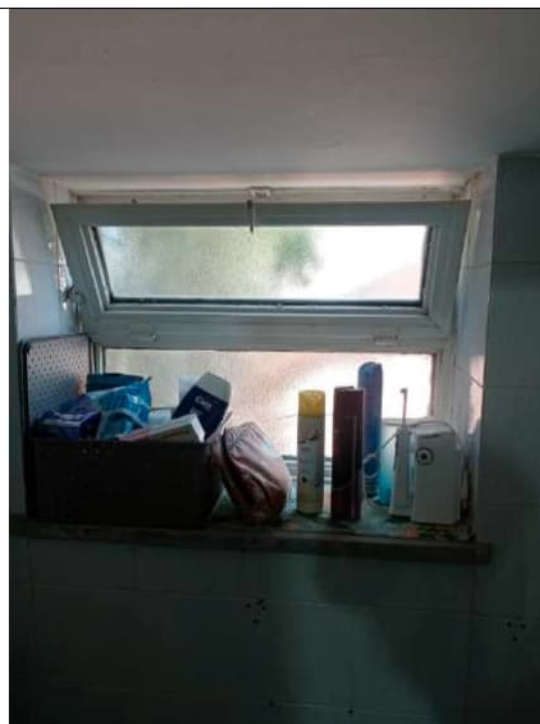


Foto 39. Particolare della tipologia di finestra interna ad un'anta, in ferro, vetro singolo, senza avvolgibili, posta nel bagno al piano terra



Foto 40. Particolare della tipologia di finestra interna con anta fissa, nella parte superiore, ed a due ante scorrevoli, nella parte bassa, in alluminio, vetro doppio, senza avvolgibili, posta nella scala che serve i due livelli dell'abitazione

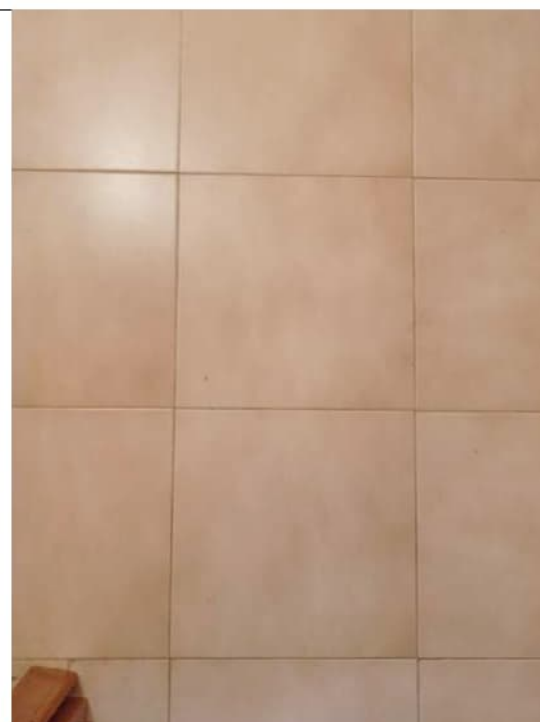


Foto 41. Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica, presente nell'immobile, ai piani terra e primo

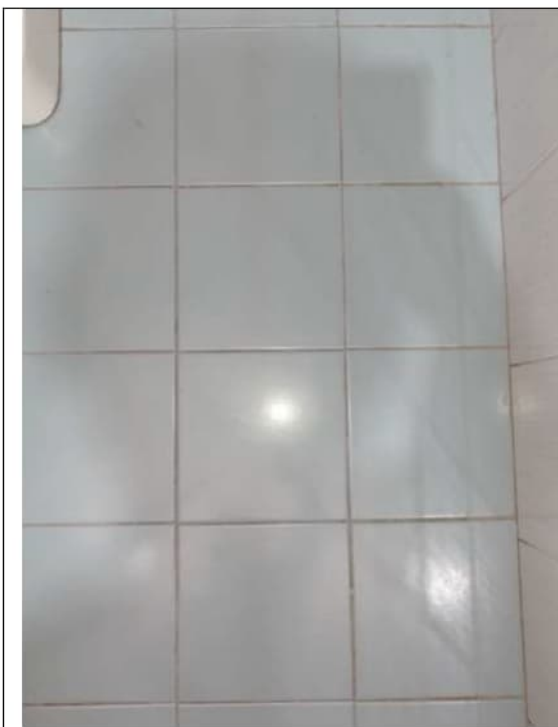


Foto 42. Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica, presente nei due bagni dell'immobile, ai piani terra e primo



Foto 43. Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica, presente sul balcone dell'immobile, al piano primo

Il **Balcone** (si vedano Foto xx e 45, Allegato 1), è posto al piano primo, sul lato Nord, a servizio della corrispondente camera da letto.



Foto xx. Vista del balcone posto a Nord, al piano primo



Foto 45. Vista dell'interno del balcone posto a Nord, al piano primo

Il suddetto balcone ha le seguenti caratteristiche:

- un parapetto in muratura ordinaria con interposta ringhiera metallica; quest'ultima, tinteggiata di colore bianco;
- una pavimentazione in piastrelle di ceramica da esterno, a forma rettangolare, di colore scuro grigio, con battiscopa della stessa tipologia e colore.

Il cortile di proprietà

L'abitazione si compone di numero due corti, annesse al fabbricato, una sul fronte del prospetto principale, a Nord, a cui si accede direttamente dalla strada comune del "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", dove è ubicato il bene, oggetto di pignoramento, ed una posta sul retro, a Sud-Est, con accesso diretto dall'interno dell'abitazione, ovvero, dall'ambiente Soggiorno/Cucina, per mezzo della porta-finestra.

Di seguito si fornisce documentazione fotografica della sistemazione delle due corti (*si vedano Foto 46 e 47, Allegato 1*).



Foto 46. Vista della corte posta a Nord, al piano terra



Foto 47. Vista della corte posta a Sud-Est, al piano terra

Le parti comuni

Il fabbricato, oggetto di pignoramento, come già detto, è immerso all'interno del "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", dove, al suo interno, vi sono dei servizi comuni ai proprietari dei vari fabbricati presenti al suo interno.

Nella fattispecie, le attrezzature, a servizio delle parti comuni, sono:

- i vari camminamenti carrai e pedonali;
- i percorsi pedonali, caratterizzati dai marciapiedi posti in fregio alle unità abitative;
- le aree verdi attrezzate e le aree relax;
- il campo da calcetto/basket;
- l'area attrezzata per i bambini.

Descrizione dello stato complessivo delle componenti edilizie in cui versa il fabbricato, oggetto di pignoramento

Lo stato complessivo dei componenti edilizi e costruttivi, esterni ed interni, dell'immobile, identificato catastalmente alla part. xxx, sub 3, in generale, risulta essere:

• **Esternamente:**

i prospetti Sud-Est e Nord-Ovest risultano tinteggiati e versano in discreto stato di conservazione; tuttavia, vi sono alcuni piccoli interventi di manutenzione da eseguire, per scongiurare eventuali problemi da infiltrazione di acqua piovana, procedendo al ripristino delle parti ammalorate che si presentano, come da ispezione visiva, crepati, sia in corrispondenza di alcuni punti dei due prospetti, che nel sotto cornicione del tetto, nonché sui muri perimetrali; infine, al piano terra, in corrispondenza della porta di uscita verso la corte, sul lato Nord-Ovest, si denota un'area che ha subito un piccolo abbassamento del livello del piano di calpestio; pertanto, tali problematiche riscontrate necessitano di interventi urgenti, ai fini di impedire eventuali ammaloramenti alle componenti edilizie (si vedano Foto 48, Allegato 1).



Foto 48. Vista del fabbricato dove si evidenziano problemi legati ad una cattiva manutenzione ordinaria e/o straordinaria, legata al risanamento delle parti ammalorate dal tempo e dalla vetustà del fabbricato, che favoriscono le infiltrazioni di acqua piovana, con conseguente danneggiamento delle componenti edilizie

• **Internamente:**

- L'immobile si presenta bene, con le pareti dei diversi ambienti intonacate e tinteggiate con colori chiari, risultando, complessivamente, in buone condizioni; tuttavia, vi è da sistemare il soffitto, in corrispondenza dell'ambiente cucina, dove, probabilmente, a seguito di una perdita idrica, proveniente dal sovrastante bagno (da verificare se tali problemi sono stati risolti o risultano ancora in essere) l'intonaco è stato ripristinato malamente, presentandosi con evidenti increspature, frutto di una cattiva posa in opera, non a perfetta regola d'arte (si veda Foto 49, Allegato 1); la pavimentazione dell'immobile si presenta in ottime condizioni; i due bagni si presentano in buone condizioni; il soffitto dalle camere, posta a Sud-Est, presenta una vistosa crepa che deve essere attenzionata, ai fini di scongiurare eventuali problematiche legate ad infiltrazioni provenienti dal tetto (si veda Foto 50, Allegato 1).



Nella tabella, di seguito riportata, per maggiore dettaglio, si riassumono, sinteticamente, le superfici utili calpestabili dei vani costituenti l'abitazione al sub 3, oggetto di pignoramento, distribuita su due livelli, piani terra e primo:

IMMOBILE "PART. xxx - SUB 3"			
	Ambiente	Superficie utile calpestabile (mq)	Superficie utile calpestabile esterna/Balcone (mq)
Piano terra	Soggiorno/cucina	30,86	-
	Bagno	4,28	-

	Corte Sud	-	48,27
	Corte Nord	-	32,54
<i>Piano primo</i>	Disimpegno	4,84	-
	Camera Sud-Est	11,41	-
	Camera Nord-Est + Balcone	12,25	5,20
	Bagno	4,69	-
	TOTALE	68,40	86,01

Tabella 1. Superfici utili calpestabili

Alla luce di quanto descritto, l'immobile risulta essere in discrete condizioni, sia interne che esterne, necessitando di alcuni piccoli interventi di manutenzione ordinaria, come meglio sopra riassunti.

DATI CATASTALI DEL BENE PIGNORATO

L'immobile, sottoposto a pignoramento, risulta identificato al NCEU di Reggio Calabria, sez. Xxxxxxxxxxxxxxxxx, al foglio n°xx, particella n°xxx, sub 3; si presenta su due livelli, come di seguito articolato:

- al piano terra: zona giorno;
- al piano primo: zona notte.

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

- sul lato Nord-Est e Sud-Ovest, in aderenza con fabbricati altra ditta;
- sul lato Nord-Ovest, con strada comune del "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX";
- sul lato Sud-Est, con proprietà altra ditta.

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

• **Part. n°xxx, sub 3 - Immobile ai piani Terra e Primo**

L'abitazione, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria, alla sezione urbana Xxxxxxxxxxxxxxxxx, foglio xx, particella n°xxx, sub 3, possiede i seguenti dati catastali:

- Categoria "A/7";
- Classe "1";
- Consistenza "6 vani";
- Superficie catastale: totale mq 89,00;

- Rendita catastale “387,34 Euro”.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile è sito vicino al mare, posto a Sud-Ovest del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (R.C.), all'interno di un villaggio composto, prevalentemente, da unità immobiliari utilizzate, per lo più, come abitazioni turistico/residenziali, ma sono presenti anche civili abitazioni; lo stesso, è inserito in un blocco contiguo di numero sei case a schiera, avente ciascuna due unità abitative.

La zona è servita dai servizi principali primari collocati nelle immediate vicinanze del centro del Comune, 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 presso la località Lazzaro.

La zona, dove è ubicato l'immobile, oggetto di pignoramento, è abbastanza popolata, posta sul lato Sud-Ovest, rispetto al vicino centro urbano di Lazzaro del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; il suo abitato sorge, pressoché, ai margini delle arterie della viabilità stradale comunale che servono tale centro, dove è facilmente raggiungibile il principale collegamento viario autostradale.

L'immobile, di che trattasi, risulta distare, in linea d'aria, circa:

- 16 Km dall'Aeroporto dello Stretto di Reggio Calabria;
- 1 Km dalla Stazione Ferroviaria di Lazzaro;
- 22 Km dal Porto di Reggio Calabria.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile, sottoposto a pignoramento, risulta, come già ampiamente illustrato, identificato al NCEU di Reggio Calabria al foglio n°xx, particella n°xxx, sub 3, posto ai piani terra e primo, in via Lungomare Augusto Ottaviano, n°3, in località XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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 A.P.E. - CALABRIA".

Per quanto verificato in sede di sopralluogo, attualmente, l'unità abitativa, di che trattasi, risulta sprovvista di impianto termico; 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 sottoscritto C.T.U., che ha provveduto ad eseguire i dovuti accertamenti ed a redigere tale attestazione.

Una volta redatto l'A.P.E., per l'immobile di che trattasi, la stessa è stata inserita telematicamente sul sopraindicato Sistema informativo APE-CALABRIA, che ha rilasciato il **codice identificativo numerico dell'Attestato di Prestazione Energetica** (*si veda Allegato 7*) trasmesso in data 08/11/2024, come segue:

- **Sub 3 - Abitazione categoria A/7, posta ai piani Terra e Primo:** codice n° **8005424000188016** 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 194,86 Kwh/m² 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 ai piani Terra-Primo, identificato catastalmente al foglio xx, sez. RC Comune di Xxxxxxxxxxxxxxxxx, part. n.xxx, sub 3, cate-***

goria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 387,34, sito in via
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.3.

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 (si veda Allegato 9).

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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. 3," e risulta intestato al seguente soggetto:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sesso F, nata a Reggio di Calabria (R.C.) il 29/03/1970, **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

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

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
SEZIONE	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
COMUNE XXXXXXXXXX XXXXXX	XX	XXX	3	A/7	1	6 VANI	EURO 387,34
INDIRIZZO: via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n. 3							

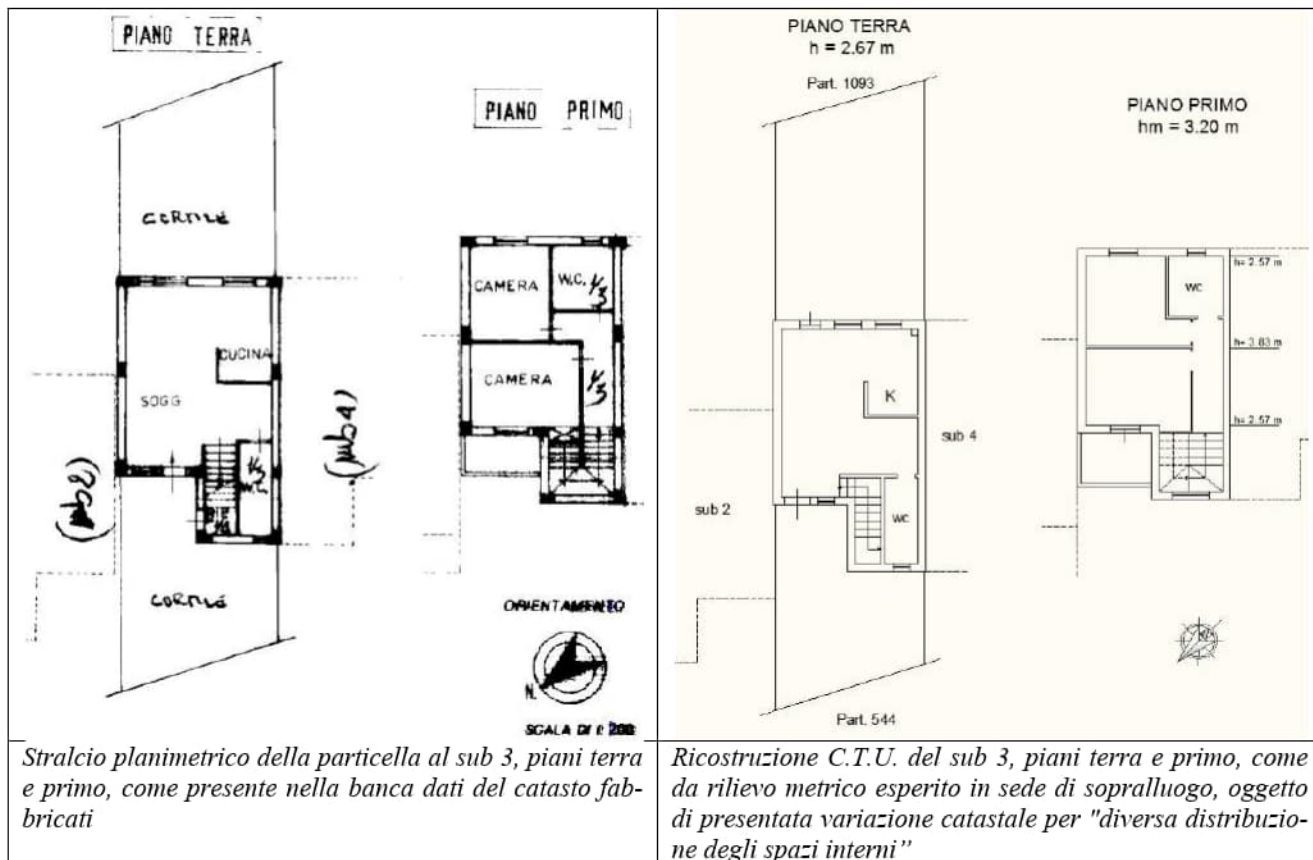
Tabella 2. Dati identificativi dell'immobile, oggetto di pignoramento

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 del 24/07/2024, come ricostruito graficamente dal C.T.U.:

- al **piano terra**, si riscontra una non corrispondenza planimetrica delle pareti divisorie interne ed esterne, rispetto a quanto presente in banca dati del catasto fabbricati:
 - l'ingresso, posto sul lato Nord-Ovest, è stato spostato, trovandosi invertito con la vicina finestra (ossia, al posto della rappresentata finestra, è stata realizzata la porta d'ingresso principale, mentre, la rappresentata porta, è divenuta finestra). All'interno, sul lato Sud-Ovest, la scala ha subito piccole modifiche rispetto a quanto rappresentato graficamente in catasto, in quanto sono stati aggiunti numero tre gradini, delimitati da un piccolo muretto. Sul lato Sud-Est, sul prospetto retrostante, la finestra, che era stata rappresentata unita alla porta-finestra, è stata realizzata staccata, rispetto a quest'ultima, di circa m 0,55;
- al **piano primo**, si riscontra una non corrispondenza planimetrica delle pareti divisorie interne, rispetto a quanto presente in banca dati del catasto fabbricati:
 - come per il piano terra, anche il piano primo presenta la scala con piccole modifiche, rispetto a quanto rappresentato graficamente in catasto, in quanto, visto i tre gradini realizzati al piano terra, nell'ultima rampa, ne sono stati realizzati in meno. La camera, posta sul lato Nord-Est, ha superficie leggermente più ridotta, rispetto a quanto rappresentato graficamente in catasto, in quanto, la profondità dello spazio, creato per incassare l'armadio, è stata ridotta, spostando la realizzazione della parete. La camera, posta sul lato Sud-Est, risulta avere una superficie leggermente maggiore, rispetto a quanto rappresentato graficamente in catasto, in quanto, la parete della porta d'ingresso della stessa è stata realizzata prolungando la parete del corridoio;

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 (*si veda Allegato 9*).

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



Tale variazione non ha comportato alcuna modifica a consistenza, classe, superficie e rendita catastale dell'immobile, di che trattasi.

La variazione catastale è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, Ufficio Catasto, in data 30/10/2024 ed è stata, successivamente, approvata in data 04/11/2024, avente numero di protocollo n° RC00150040/2024 (si veda Allegato 9).

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, si è provveduto ad inoltrare, in data 25/10/2024, richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (R.C.); lo stesso, è stato rilasciato in data 05/11/2024, con Prot. n°10413, identificato con il n°95/2024 del registro (*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, Foglio xx, ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente del **Piano Regolatore Generale** (P.R.G.), all'interno della seguente zona:

- **Z.T.O. di tipo "B" sottoposta "B3 completamento turistico residenziale".**

Infine, come è possibile osservare dal suddetto certificato (*si veda Allegato 6*), la zona, dove insiste il bene, è soggetta ai seguenti vincoli tutori e inibitori:

VINCOLI:

- **Paesaggistico Ambientale** (D.M. 10/02/1974 e ss.mm.ii.; art. 142 D.lgs. 42/2004);
- **PAI** (Piano Assetto Idrogeologico): parzialmente in area a Rischio Idraulico - **R2**;
- **PSEC** (Piano Stralcio Erosione Costiera: parzialmente **P2 - P1**, Aree a pericolosità medio - bassa;
- **Zona di Rispetto Demanio Marittimo** (art. 55 Cod. Nav.).

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 31/10/2024, di accesso agli atti presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (RC), indicando come ricerca quanto segue:

"Documenti utili per risalire alla legittimità urbanistica e Agibilità, di un fabbricato a due piani f.t. identificato catastalmente al foglio xx, part. n. xxx, sub 3, posto all'interno del villaggio denominato xxxxxxxxxxx in XXXXXXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX".

Successivamente, lo scrivente, riceveva comunicazione Pec di avvenuto protocollo da parte del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX, di quanto espressamente richiesto, ricevendo i seguenti estremi:

Oggetto: Accesso agli atti n. xx/20xx; prot. n. xxx del 05/11/20xx.

Quindi, il sottoscritto, dopo avere interloquuto con il funzionario preposto, in data 05/11/2024, riceveva copia in formato .pdf tramite invio PEC di un **"progetto relativo ad un piano di lottizzazione presentato dalla ditta xxxxxxxxxxx, che prevedeva la realizzazione di un complesso turistico ricomprensente 5 corpi di fabbrica con struttura in C.A., a due piani f.t., e copertura a falde inclinate"**; ebbene, i documenti inviati dal Comune di M.S.G., risultano i seguenti:

1. Planimetria Generale di progetto;
2. Concessione edilizia n°xx dell'18/09/19xx, inerente il corpo "G", dove insiste il bene, oggetto di pignoramento (unitamente ad altri numeri di concessione edilizia, rilasciati in riferimento agli altri quattro corpi di fabbrica insistenti in progetto);
3. Nulla Osta Paesaggistico-Ambientale n.xxx del 16/04/19xx;
4. Ufficio Genio Civile prot. n. xxxx del 27/08/19xx;
5. Relazione tecnica;
6. Rilievi fotografici;
7. Piante prospetti e sezioni.

6.2. Titolo abilitativo e presenza di abusi

Alla luce della presenza dei documenti, sopra riportati, si afferma la presenza, per il fabbricato, dove insiste il bene, oggetto di pignoramento, di un titolo abilitativo che ne legittima la costruzione, ovvero la Concessione Edilizia n° xx del 18/09/19xx; ebbene per il fabbri-

cato, di che trattasi, in riscontro delle verifiche esperite, tra lo stato di fatto ed il progetto assentito, si attesta la presenza di eseguiti abusi presenti all'interno del fabbricato, che risultano essere sanabili, come di seguito illustrato.

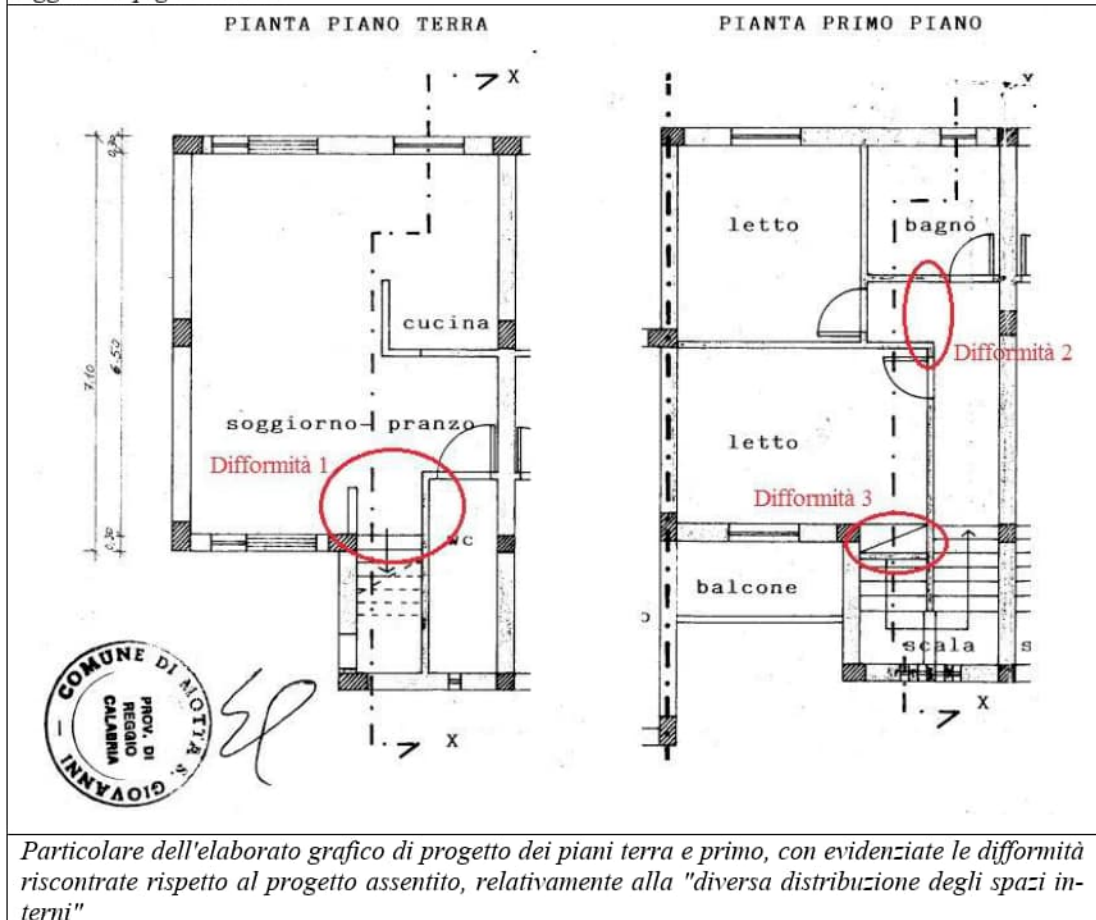
Dall'analisi dei documenti, estratti presso l'Ufficio Urbanistica di Xxxxxxxxxxxxxxxxx, a corredo della concessione edilizia n° 23/19xx, per il fabbricato, oggetto di pignoramento, facente parte del corpo "G" del Villaggio denominato xxxxxxxxxxx, identificato al foglio n°xx, part. xxx, sub 3, piani terra e primo, risulta che, sia la planimetria interna che quella esterna del bene, oggetto di pignoramento, non coincidono con quanto approvato in progetto, risultante dalla rilasciata concessione n° 23, né con quanto rappresentato in banca dati del Catasto Urbano di R.C., come presentato in data 11/10/1993; in dettaglio, le riscontrate difformità risultano le seguenti:

- 1. diversa distribuzione degli spazi interni (Difformità 1, 2 e 3, impresse nelle immagini riportate di seguito):** diversa distribuzione della scala di invito al piano terra, con la realizzazione di un muretto che delimita la stessa (dove è stata realizzata una piccola rampa, immediatamente vicino all'ingresso), come anche al piano primo, dove vi è anche una diversa distribuzione delle pareti divisorie interne (tali riscontrate modifiche sono state oggetto di aggiornamento catastale mediante presentazione Docfa: *si veda risposta al QUESITO n°4, ed Allegato 9*);
- 2. diversa posizione degli infissi esterni (Difformità 4, 5, 6 e 7, impresse nelle immagini riportate di seguito):** sul prospetto principale, lato Nord-Ovest, l'ingresso principale e la piccola finestra, ad un'anta, posta al suo fianco, sono stati specchiati rispetto al progetto; stessa situazione di diversa posizione è presente sul prospetto retrostante, lato Sud-Est, dove la porta-finestra, a due ante, prevista in progetto, è stata ridimensionata, portandola ad un'anta e specchiata anch'essa; inoltre, la piccola finestra ad un'anta, oltre ad essere stata specchiata, è stata ingrandita, portandola a due ante; infine, sul prospetto principale, le previste finestre, che offrivano motivo estetico decorativo, mediante alcune piccole finestre, apposte verticalmente, non sono state realizzate, dando posto ad un finestrone a forma rettangolare, con due finestre fisse nella parte alta e due finestre scorrevoli nella parte bassa.

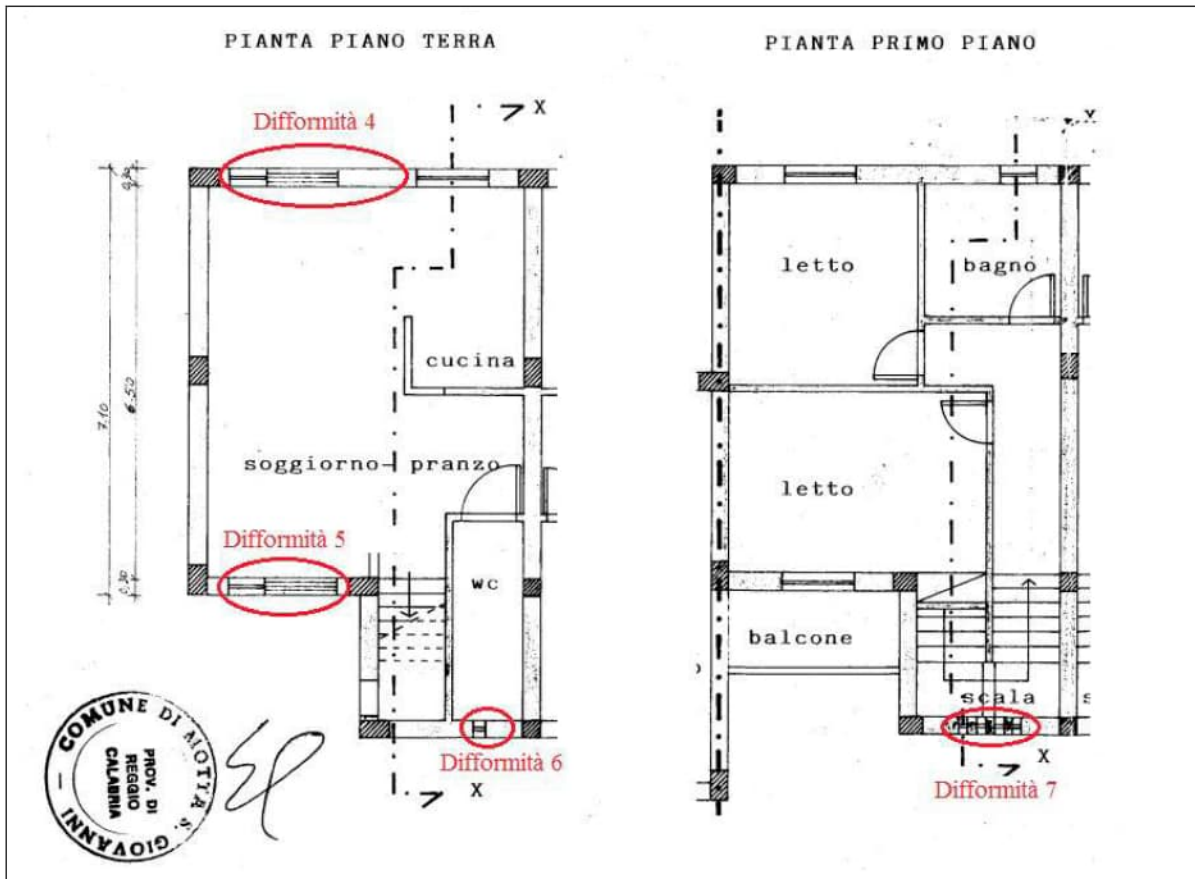
Di seguito, si forniscono i dettagli grafici delle difformità riscontrate ai piani terra e primo, evidenziate in rosso, in riferimento ai punti sopra evidenziati:



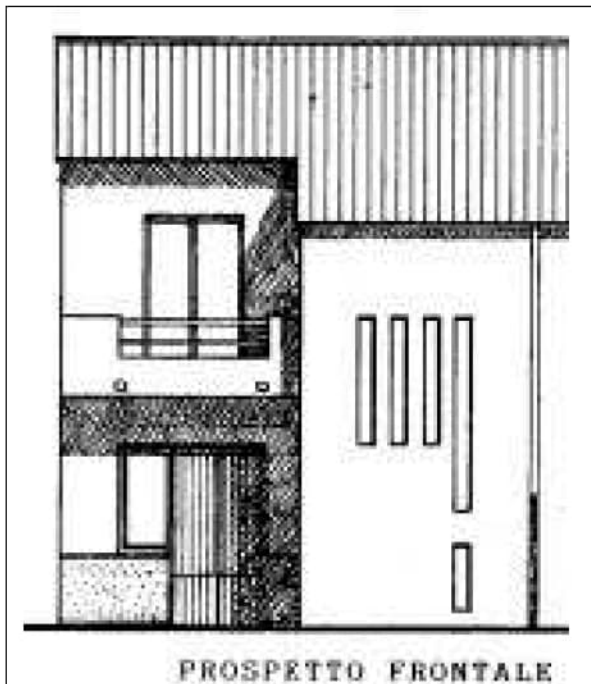
Ricostruzione C.T.U. dell'elaborato grafico dello stato di fatto della villetta, piani terra e primo, oggetto di pignoramento



Particolare dell'elaborato grafico di progetto dei piani terra e primo, con evidenziate le difformità riscontrate rispetto al progetto assentito, relativamente alla "diversa distribuzione degli spazi interni"



Particolare dell'elaborato grafico di progetto dei piani terra e primo, con evidenziate le difformità riscontrate rispetto al progetto assentito, relativamente al diverso posizionamento degli infissi



Particolare del prospetto principale rappresentato nel progetto assentito con Concessione edilizia n° 23/87



Particolare del prospetto principale attestante lo stato di fatto, dove si possono osservare le difformità rispetto al progetto assentito



Quindi, dall'esamina dei documenti rilasciati dal Comune di Xxxxxxxxxxxxxxxxxx, confrontandoli con lo stato di fatto, riscontrato in sede di sopralluogo C.T.U. del 24/07/2024, si osserva che le difformità, come sopra puntualizzate, sono frutto di modifiche eseguite in assenza di titolo legittimante l'intervento; non risulta, infatti, dalla verifica urbanistica, la presenza di alcuna avanzata richiesta; le stesse possono essere sanate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria, previa presentazione di autorizzazione Paesaggistica-Ambientale per le modifiche apportate agli infissi esterni, lungo le pareti perimetrali del bene (i costi verranno calcolati nel sottoparagrafo successivo 6.3).

6.3. Costi relativi alla sanatoria delle presenti difformità

Alla luce di quanto finora affermato, si è proceduto al calcolo relativo alla procedura di sanatoria degli abusi riscontrati; pertanto, si ha:

- **Redazione e presentazione della documentazione utile alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica-Ambientale:** presentazione della richiesta di parere da parte della Soprintendenza, ad opera di un tecnico (comprensivo di redazione di

elaborati utili, diritti di segr., e quant'altro) relativamente alle modifiche di posizione degli infissi esterni dell'abitazione.....**al costo stimato pari ad € 2.000,00.**

- **Redazione e presentazione della documentazione utile alla richiesta di SCIA in sanatoria:** presentazione di SCIA in sanatoria ad opera di un tecnico (comprensivo di redazione di elaborati utili, diritti di segr., sanzione amm. e quant'altro) per le apportate modifiche alla diversa distribuzione degli spazi interni all'abitazione.....**al costo stimato pari ad € 3.000,00**
di cui € 700,00 per diritti e sanzione.
- **Redazione e presentazione della documentazione utile alla richiesta di Agibilità (alla luce delle apportate modifiche):** presentazione della 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 pari ad € 1.500,00.**

Conclusione sui costi

Pertanto, in maniera sommaria, l'intero ammontare delle operazioni suddette, relative alla definizione dei riscontrati abusi, fino all'ottenimento dell'Agibilità, è stimato pari ad

€ 6.500,00

Si da atto che, la presenza delle difformità riscontrate (sanabili), come sopra esposto, sono oggetto di applicazione del deprezzamento per l'assenza della garanzia per vizi, secondo l'art. 568 c.p.c. (si veda *Risposta al Quesito n°14*).

Oltre tale somma, sopra indicata, bisognerà tenere conto di tutte le opere di manutenzione straordinaria da eseguire per il ripristino delle parti ammalorate, come descritte a pagg. 30 e 31, in risposta al Quesito n.2, di seguito descritte:

- **Redazione e presentazione della documentazione utile alla richiesta di CILA, inerente la manutenzione straordinaria delle facciate Nord e Sud per il ripristino delle parti ammalorate all'esterno del fabbricato, come indicate a pagg.30 e 31 :** presentazione di CILA ad opera di un tecnico (comprensivo di re-

dazione elaborati utili, direzione lavori, diritti di segreteria e quant'altro).....**al costo stimato pari ad € 10.000,00.**

Presenza di sanatoria o ordinanze di demolizione

Si afferma che non risulta, dalle verifiche esperite, la presenza di domande di sanatoria, o che siano state emesse ordinanze di demolizione; riguardo quest'ultimo punto, si attesta che, dalle risultanze delle difformità al progetto, non risulta alcun abuso tale da far emergere questa evenienza.

Verifica della presenza di Agibilità del fabbricato

Si premette che, contestualmente alla verifica documentale, esperita presso i pubblici uffici del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, non è stata rilevata, dal funzionario preposto, la presenza di tale attestazione per il fabbricato, oggetto di pignoramento, ovvero, prima delle eseguite difformità riscontrate dal C.T.U.; in ogni caso, a seguito degli aggiornamenti apportati dallo scrivente, tale Agibilità deve essere richiesta, come sopra già indicato.

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, essendo inserito all'interno del Villaggio denominato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è costituito in condominio; pertanto, per pote-

re rispondere al quesito in oggetto, lo scrivente ha ottenuto, dall'esecutata, copia dei documenti utili, come deliberati in data 25/10/2024 (*si veda verbale dell'Assemblea Condominiale e rendicontazione, Allegato 10*); pertanto, si è preso atto, 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, se non quello in atto;
- la quota fissa condominiale per l'immobile oggetto di pignoramento, per l'anno 2024/2025, ammonta ad € 360,00;
- il rendiconto delle spese 2023/2024 ammonta ad € 23.507,00 che risultano già in uscita;
- i preventivi spese esercizio Agosto 2024-Agosto 2025 ammontano ad € 22.680,00 e risultano ancora in fase di valutazione.

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, distribuita su due livelli (piani terra e primo); 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: Villetta, con corte esclusiva, distribuita su due livelli, piani terra e primo, identificata catastalmente al foglio xx, sez. RC Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx, part. n°xxx, Sub 3, categoria catastale A/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, di proprietà della debitrice, utilizzato come abitazione principale, risulta un'unica unità abitativa, distribuita su due livelli; pertanto, si dichiara l'indivisibilità del bene e 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, occupato dall'esecutata, che ci vive unitamente al proprio nucleo familiare. Il titolo, legittimante il possesso del bene, in testa alla debitrice, deriva dall'aggiudicazione derivante da un decreto di trasferimento di immobile a seguito del fallimento di "██████████" con il quale la ██████████ è venuta in possesso (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 utilizzato come prima abitazione dall'esecutata, unitamente al proprio nucleo familiare.

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, dove insiste l'immobile, oggetto di pignoramento, è Zona omogenea di tipo **B**, sottozona "**B3 completamente turistico residenziale**"; la stessa risulta soggetta ai seguenti vincoli tutori e inibitori:

VINCOLI:

- **Paesaggistico Ambientale** (D.M. 10/02/1974 e ss.mm.ii.; art.142 D.Lgs. 42/2004);
- **PAI** (Piano Assetto Idrogeologico): parzialmente in area a **Rischio idraulico – R2**;
- **PSEC** (Piano Stralcio Erosione Costiera): parzialmente **P2 – P1**, *Aree a pericolosità medio – bassa*;
- **Zona di Rispetto Demanio Marittimo** (art.55 Cod. Nav.).

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.

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 restite 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 xx, sezione Reggio Calabria, comune XXXXXXXXXXXXXXXXX, part. n°xxx, sub 3, abitazione ai piani terra e primo.**

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 il bene, oggetto di pignoramento:**

- **Superfici coperte calpestabili (comprensive 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 porta 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 : Part. xxx, sub 3 - Abitazione ai piani Terra e Primo

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)			
<i>Abitazione: - Piani terra e primo - Part. n°xxx</i>		Parametro (%)	Superficie Commerciale (mq)
Superfici coperte calpestabili unità immobiliare: piani T-1°	Mq 97,80	100 %	97,80
Superficie scoperta: Balconi	Mq 5,20	25% fino a 25 mq, poi 10%	1,30
Superficie scoperta: Corte (quarta parte)	Mq 80,81	10% fino a 25 mq, poi 2%	3,61
Totale Superficie Commerciale			102,71

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°xx, part. n°xxx, sub 3, risulta avere una Superficie Commerciale complessiva pari a:**

mq 102,71

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 8):

COMPARABILI UTILIZZATI PER LA STIMA DEL BENE PIGNORATO:

	<i>Abitazione 1</i>	<i>Abitazione 2</i>	<i>Abitazione 3</i>
<i>Comune</i>	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
<i>Indirizzo</i>	Via xxxxxxxxxxx, 2	Via xxxxxxxx, 2	Via xxxxxxxxxxx, 12
<i>Distanza dall'oggetto (m)</i>	450 metri	90 metri	950 metri
<i>Prezzo vendita (€)</i>	€ 200.000,00	€ 149.000,00	€ 150.000,00
<i>Stato di manutenzione unità</i>	Massimo	Medio	Medio
<i>Dotazione Impiantistica</i>	Medio	Minimo	Medio
<i>Box o Posto auto coperto</i>	-	-	-
<i>N° Servizi igienici</i>	2	2	2
<i>Livello piano (n)</i>	2	3	3
<i>Ascensore</i>	Non presente	Non presente	Non presente

<i>Ubicazione</i>	Periferica	Periferica	Periferica
<i>Superficie commerciale (mq)</i>	250,00 mq	100,00 mq	470,00 mq
<i>Sconto medio di zona</i>	8,5%	8,5%	8,5%
<i>Prezzo scontato</i>	€ 183.000,00	€ 136.335,00	€ 137.250,00
<i>Fonte</i>	Immobiliare.it	Idealista.it	Idealista.it
<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 II° trimestre 2024</i>			

In funzione dei comparabili, presi in considerazione (si dà atto che, per la comparabile indicata al numero 1, sono stati considerati l'importo e la superficie al 50%, visto che, in vendita, vi erano due villette con eguali caratteristiche; *si veda Foglio di calcolo MCA, Allegato 8*), 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: Medio - Stato manutenzione unità imm.: Medio
Box/Posti auto coperti: 0 - Ascensore: Non Presente
Dotazione impiantistica: Medio - Servizi Igienici: 2 - Area urbana: Centrale
<u>DATI MCA</u>
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 8*), 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, piani T-1	xxx - 3	€/m² 923,00	mq 102,71	€ 94.801,33

N.B.: Nella valutazione finale, tale valore di mercato MCA è stato adeguato in riferimento alle difformità presenti, 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).

CONCLUSIONI:

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

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 3:

ABITAZIONE, identificata catastalmente al foglio xx, sez. XXXXXXXXXXXXXXXX, part. n°xxx, sub 3, per il bene posto ai piani terra e primo, per un valore pari a:

€ 94.801,33
(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 le difformità descritte precedentemente:

- € 14.220,20

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

- alla quale vanno decurtate le spese, descritte al paragrafo 6.3, prevista per porre rimedio alle difformità riscontrate dal C.T.U., inerenti la sanatoria degli abusi commessi, procedendo alla presentazione di SCIA in sanatoria ad opera di un tecnico per le apportate modifiche agli infissi esterni ed alla diversa distribuzione degli spazi interni all'abitazione:

- € 5.000,00

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

- € 1.500,00

- alla quale vanno decurtate le spese, descritte al paragrafo 6.3, inerente la manutenzione straordinaria della facciata Nord e Sud per il ripristino delle parti ammalorate all'esterno del fabbricato come indicate a pagg.30 e 31:

- € 10.000,00

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

€ 64.000,00 (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 provenienza: decreto di trasferimento immobile;**
- **Allegato 4 - Elaborati Grafici;**
- **Allegato 5 - Accesso agli atti: documentazione reperita;**
- **Allegato 6 - Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori;**
- **Allegato 7 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);**
- **Allegato 8 - Comparabili foglio di calcolo MCA utilizzati ai fini della stima del valore di mercato del bene;**
- **Allegato 9 - Variazione catastale Docfa;**
- **Allegato 10 - Verbale Assemblea Condominiale e rendicontazione.**

Reggio Calabria, lì 21/12/2024

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