

# **TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°32/2020 R.G.Es.**

**PARTE RICORRENTE (creditore)**

**CONTROPARTE (debitore)**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ALLEGATO

**00**

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

RAPP.:

DATA:

GIUDICE

**G.E. Dott.  
F.M.A. Buggè**

N°	ALLEGATI
<b>01</b>	Documentazione fotografica
<b>02</b>	Documentazione catastale
<b>03</b>	Elaborati grafici
<b>04</b>	Accesso agli atti Urbanistica - Documentazione reperita -
<b>05</b>	Attestazione prestazione energetica (APE)
<b>06</b>	Comparabili foglio di calcolo MCA utilizzati ai fini della stima del valore di mercato del bene
<b>07</b>	Contratto di Locazione

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°32/2020 R.G.E.

**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 (Debitore)</i>
Dott.ssa XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX ed ivi residente in via XXXXXXXXXXXX, (C.F. XXXXXXXXXXXX), rappresentata e difesa dall' Avv. XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX) - P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, del Foro di Roma, ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv.ssa XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXX; P.E.C.: <a href="#">XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</a> ) sito in Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Ing. XXXXXXXXXXXX, nata a Reggio Calabria (R.C.) il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**PREMESSA**

Con ordinanza del 19/09/2023, il G.E., Dott Francesco Maria Antonio Buggè, ha nominato il sottoscritto, Arch. Franchini Giacomo Maurizio, 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°32/2020 R.G.E., promossa dalla Dott.ssa XXXXXXXXXXXX nei confronti dell' Ing. 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. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:*  
*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*Predisponga l'esperto, 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, soffitti 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. *accerti la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'esperto dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento.*

*A questo riguardo l'esperto:*

*deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto o atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbia l'esatta consistenza del bene o diritto oggetto di trasferimento);*

5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;*
6. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;*
7. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;*
8. *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 e riferendo immediatamente al G.E. ove si renda necessaria l'identificazione dei nuovi confini, nonché la redazione del frazionamento; indicando il valore di ciascun lotto e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari; 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;*
9. *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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;

10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. 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 (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, e eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
13. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il **canone di locazione** potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato.

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

- riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- depositi, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'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 c.d. "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 soggetti 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;****

- *invii nello stesso termine copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a dieci giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- *intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico solo **nell'ipotesi in cui le parti abbiano formulato osservazioni**;*
- *allegghi 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);*
- *allegghi 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.*

Quindi, in data 21/09/2023, il sottoscritto 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, unitamente al custode giudiziario, Avv. XXXXXXX, ha proceduto ad inoltrare comunicazione all'esecutato, fissando per il giorno 18/10/2023 il primo accesso presso gli immobili pignorati, al fine di constatare lo stato di conservazione degli stessi, rilevare l'eventuale presenza di occupanti ed eseguire i necessari rilevamenti metrici, utili alla descrizione ed alla stima dei beni.

### **IMMOBILI PIGNORATI**

L'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento, in danno dell' Ing. XXXXXXXXXXX, nata a Reggio Calabria (R.C.) il XXXXXXX, i seguenti cespiti immobiliari di sua proprietà per 1/3, e dei relativi frutti, siti in Reggio Calabria, alla via Botteghelle, n°28, e, precisamente (*si vedano atti di causa*):

- *Appartamento sito al piano Terra, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 74 mq, rendita € 309,87;*

- Appartamento sito al piano Secondo, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 101 mq, rendita € 336,99;
- Appartamento sito al piano Terzo, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 4, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 99 mq, rendita € 371,85;
- Lastrico solare, sito al piano Quarto, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 7, categoria "lastrico solare".

## **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. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati-

ve 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 della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998, riportante le Iscrizioni e le Trascrizioni gravanti sui beni pignorati, identificati al foglio 105, part. n°338 di R.C., subalterni, rispettivamente, n°1, 3, 4 e 7, del Comune di Reggio Calabria, sottoscritto dal Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritto presso il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il seguente soggetto (si vedano atti di causa):**

**A Favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

**Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,**

per la quota di 1/3 della piena proprietà sui seguenti immobili in Reggio Calabria e, precisamente:

- *Appartamento sito al piano Terra, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 1;*
- *Appartamento sito al piano Secondo, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 3;*
- *Appartamento sito al piano Terzo, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 4;*
- *Lastrico solare, sito al piano Quarto, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 7.*

Effettuata un'attenta analisi della suddetta certificazione notarile sostitutiva (si vedano atti di causa), si precisa che:

A. Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni ipotecarie e catastali per immobile. Non sono presenti, invece, l'estratto di mappa catastale e la planimetria dell'immobile.

B. I dati catastali, attuali e storici, degli immobili pignorati, sono indicati sia nella suddetta certificazione notarile che nel certificato storico per l'immobile.

Il sottoscritto, sulla base della certificazione notarile agli atti, per i beni sottoposti a pignoramento, ha predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

## 1. TRASCRIZIONE A FAVORE

**FORMALITA' nn. 10433 R.G. e 9017 R.P. del 18/07/1997**

**A Favore: XXXXXXXXXXXX, nata a Reggio Calabria (R.C.) il XXXXXXXX;  
XXXXXXXXXXXX, nata a Reggio Calabria (R.C.) il XXXXXXXX;  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Reggio Calabria (R.C.) il  
XXXXXXXXXX;**

**Contro: XXXXXXXXXXXX, nato a Reggio di Calabria (R.C.) il XXXXXXXX;**

con la quale, in virtù di Certificato di denunciata Successione di XXXXXXXXXXXX, deceduto il 29/10/1995, ufficio del Registro di RC del 27/04/1996, XXXXXXXXXXXXXXXX, con contestuale rinuncia del coniuge, XXXXXXXXXXXXXXXX, Pretura di RC, sono stati dichiarati i seguenti immobili in Reggio Calabria a beneficio dei suddetti figli, per la quota di 1/3 della proprietà:

- *Appartamento sito al piano Terra, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 1;*
- *Appartamento sito al piano Quarto, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 6;*
- *Appartamento sito al piano Secondo, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 3;*
- *Appartamento sito al piano Terzo, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 4;*
- *Lastrico solare, sito al piano Quarto, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 7.*

Riguardo la suddetta denuncia di successione, **si precisa che non è risultata trascritta alcuna Accettazione di Eredità.**

## **2. ISCRIZIONI CONTRO**

**Iscrizione Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta ai nn. 6203/354 in data 30/12/2012, a **favore** della Banca Nuova S.p.A. con sede in Palermo. **contro XXXXXXXXXXXX, nata a Reggio Calabria il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nata a Reggio Calabria il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Reggio Calabria il XXXXXXXX, ciascuno per le proprie quote e diritti di proprietà, per l'importo complessivo di €160.000,00 per capitale, da estinguere in anni 15, a garanzia sull'immobile censito catastalmente al foglio 105, part. 338, sub 4.**

## **3. TRASCRIZIONI CONTRO**

**8895 R.G. e 6693 R.P. del 08/07/2020**

**A Favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

**Contro:** XXXXXXXXXXXX, nata a Reggio di Calabria (R.C.) il XXXXXXXX.

Verbale di **Pignoramento** immobili, notificato in data 12/06/2020 dal Tribunale di Reggio Calabria, per la quota di 1/3 della piena proprietà sui seguenti immobili siti in Reggio Calabria e precisamente:

- *Appartamento sito al piano Terra, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 1;*
- *Appartamento sito al piano Secondo, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 3;*
- *Appartamento sito al piano Terzo, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 4;*
- *Lastrico solare, sito al piano Quarto, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 7.*

-----

Chi scrive ha provveduto a reperire, presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Catasto, in data 27/10/2020, i seguenti documenti catastali (*si veda Allegato 2*):

- il foglio di mappa catastale;
- le planimetrie catastali storiche dell'immobile;

- l'elaborato planimetrico della particella;

utili per la corretta identificazione dei beni pignorati.

Lo scrivente ha, altresì, effettuato richiesta, all'Amministrazione competente, di fornitura del Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori della zona in cui si trovano gli immobili, oggetto di pignoramento.

In seguito alla richiesta, è stato prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica della zona, descritto, successivamente, nella risposta al *Quesito n°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, soffitti 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 DEI BENI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Gli immobili, oggetto di pignoramento, insistono su di un fabbricato sito in via Botteghelle, n° 28, in Reggio Calabria, realizzato a quattro piani fuori terra, con lastrico solare posto al piano quinto f.t. (dove insistono due locali di sgombero e lavatoio). Lo stesso, risulta catastalmente contraddistinto al Foglio 105, sezione RC, part. n°338.



**Foto 1.** Particolare della vista aerea, tratta da fonte Google Earth, dove si osserva la posizione del fabbricato, oggetto di pignoramento, sito in Reggio Calabria, in via Botteghele, n.28, evidenziato con puntino giallo

Come già ampiamente illustrato nel paragrafo precedente, i beni, sottoposti a pignoramento, risultano i seguenti:

- *Appartamento sito al piano Terra, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 1;*
- *Appartamento sito al piano Secondo, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 3;*
- *Appartamento sito al piano Terzo, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 4;*
- *Lastrico solare, sito al piano Quarto, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 7.*

Di seguito, si è proceduto a descrivere, in maniera generale, il fabbricato dove insistono i beni oggetto di pignoramento, contraddistinti con i sub 1, 3, 4 e 7, per poi, successivamente, descriverli analiticamente.

**Descrizione generale del fabbricato dove insistono i beni oggetto di pignoramento, part. n°338, sub 1 - 3 - 4 - 7 (rispettivamente, piani T-2°-3°-4°)**

Il fabbricato, di che trattasi, è composto da quattro piani f.t. e piano abbaino; l'accesso allo stesso avviene per mezzo di una scala che serve i vari livelli, dove sono presenti le unità abitative, oggetto di pignoramento (tranne l'unità abitativa posta al piano primo, sub 6, non pignorata), con accesso unico esterno, posto in fregio alla strada di via Botteghele, al n.28, come in *Foto 2*, di seguito riportata (*si veda Allegato 1*).



**Foto 2.** Vista esterna del fabbricato, prospetto principale, lato Sud



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

**Gli immobili, oggetto di pignoramento, di fatto, sono caratterizzati da più abitazioni, poste, rispettivamente, a livelli diversi fra loro nel fabbricato di maggior consistenza, siti in Reggio Calabria, in via Botteghele, n°28, e, precisamente: al sub 1, appartamento al piano Terra, che risulta, attualmente, utilizzato come studio tecnico; al sub**

**3, appartamento al piano Secondo, che risulta, attualmente, locato; al sub 4, appartamento al piano Terzo, che risulta, attualmente, libero; al sub 7, lastrico solare, dove sono presenti due locali di sgombero ed un piccolo lavatoio.**

L'intero fabbricato è identificato catastalmente, come attesta l'elenco sub presente in catasto fabbricati, dai seguenti subalterni:

- *Foglio n.105, part. 338, Sub 1, Abitazione al piano T, in via Botteghelle, n°28 (oggetto di Pignoramento);*
- *Foglio n.105, part. 338, Sub 3, Abitazione al piano 2°, in via Botteghelle, n°28 (oggetto di Pignoramento);*
- *Foglio n.105, part. 338, Sub 4, Abitazione al piano 3°, in via Botteghelle, n°28 (oggetto di Pignoramento);*
- *Foglio n.105, part. 338, Sub 6, Abitazione ai piani 1° e 4°, in via Botteghelle, n°28 (non oggetto di Pignoramento);*
- *Foglio n.105, part. 338, Sub 7, lastrico solare al piano 4°, in via Botteghelle, n°28 (oggetto di Pignoramento).*

Il 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 Botteghelle, realizzato in legno massello a due ante con sopra luce, di colore marrone, una volta percorso il marciapiede comunale (si vedano Foto 2 e 4, Allegato 1);



**Foto 4.** Particolare del portone di accesso alla scala del fabbricato dove sono presenti le unità abitative oggetto di pignoramento ai subb. 1,3,4 e 7

- ✓ l'accesso ai vari livelli del fabbricato, dove sono collocati i beni, oggetto di pignoramento (piani Terra, Secondo, Terzo e Lastrico solare) avviene mediante una scala a due rampe, una volta varcato il portone d'ingresso; ogni appartamento è munito di doppio accesso con portone in legno, tranne per l'appartamento posto al piano Terra (si vedano Foto 5, 6, 7 e 8, Allegato 1);



**Foto 5.** Particolare dell'androne scala del fabbricato



**Foto 6.** Particolare della prima rampa di scala che serve i vari livelli del fabbricato e del portone d'ingresso dell'abitazione al piano Terra



**Foto 7.** Particolare delle due rampe di scala che servono gli appartamenti ai vari livelli del fabbricato



**Foto 8.** Particolare del doppio accesso degli appartamenti al sub 3, oggetto di pignoramento

- ✓ i contatori dell'energia elettrica risultano installati in prossimità del portone d'entrata di ciascun appartamento, ossia, posti all'interno, sulla parete Est (si vedano Foto 9, 10 e 11, Allegato 1). Si è riscontrato che, il contatore, posto al piano terzo, risulta staccato in quanto, l'appartamento, risulta, attualmente, disabitato;

		
<p><b>Foto 9.</b> Particolare del contatore presente all'interno dell'unità abitativa, oggetto di pignoramento, al piano Terra</p>	<p><b>Foto 10.</b> Particolare del contatore presente all'interno dell'unità abitativa, oggetto di pignoramento, al piano Secondo</p>	<p><b>Foto 11.</b> Particolare del contatore presente all'interno dell'unità abitativa, oggetto di pignoramento, al piano Terzo</p>

- ✓ gli appartamenti sono dotati di impianto elettrico funzionante, di tipo sottotraccia, con quadro elettrico che distribuisce l'energia nei vari ambienti degli immobili, presenti ai diversi livelli; tuttavia, si è riscontrato che, l'appartamento al piano Terzo, non è allacciato alla rete in quanto risulta, attualmente, disabitato; tali impianti risultano privi di dichiarazione di conformità;

		
<p><b>Foto 12.</b> Particolare della tipologia di interruttori dell'impianto elettrico al piano Terra</p>	<p><b>Foto 13.</b> Particolare della tipologia di prese dell'impianto elettrico al piano Secondo</p>	<p><b>Foto 14.</b> Particolare della tipologia di prese dell'impianto elettrico al piano Terzo</p>

✓

- ✓ i contatori del servizio idrico sanitario, delle diverse utenze, sono installati sulla parete Sud, all'esterno, nel cortile al piano terra (si veda Foto 15, Allegato 1);

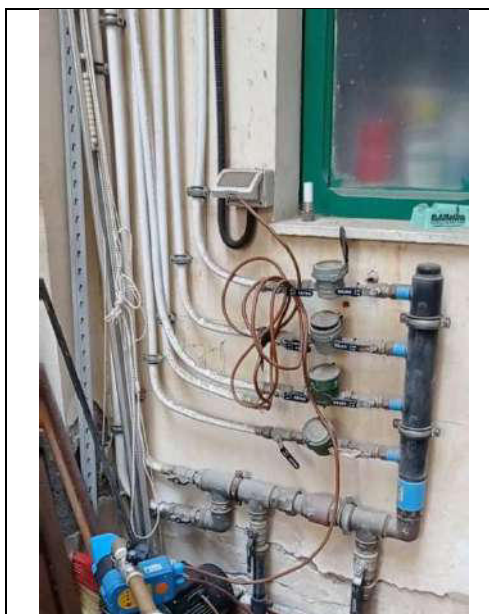


Foto 15. Particolare dei contatori dell'acqua delle diverse utenze dei beni pignorati

- ✓ gli appartamenti sono muniti di impianto autoclave, alimentato da un motore con serbatoio di accumulo posizionato all'esterno, in corrispondenza del cortile retrostante di proprietà (si vedano Foto 16, 17 e 18, Allegato 1);



Foto 16. Particolare della cisterna di accumulo acqua per alimentare le varie utenze dei beni, oggetto di pignoramento



Foto 17 e 18. Particolare del motore dell'impianto autoclave

- ✓ gli appartamenti sono muniti di impianto citofonico (si vedano Foto 19, 20, 21 e 22, Allegato 1);

			
<b>Foto 19.</b> Particolare dell'impianto citofonico posto all'interno dell'immobile al piano Terra	<b>Foto 20.</b> Particolare dell'impianto citofonico posto all'interno dell'immobile al piano Secondo	<b>Foto 21.</b> Particolare dell'impianto citofonico posto all'interno dell'immobile al piano Terzo	<b>Foto 22.</b> Particolare dell'impianto citofonico posto all'esterno dell'immobile

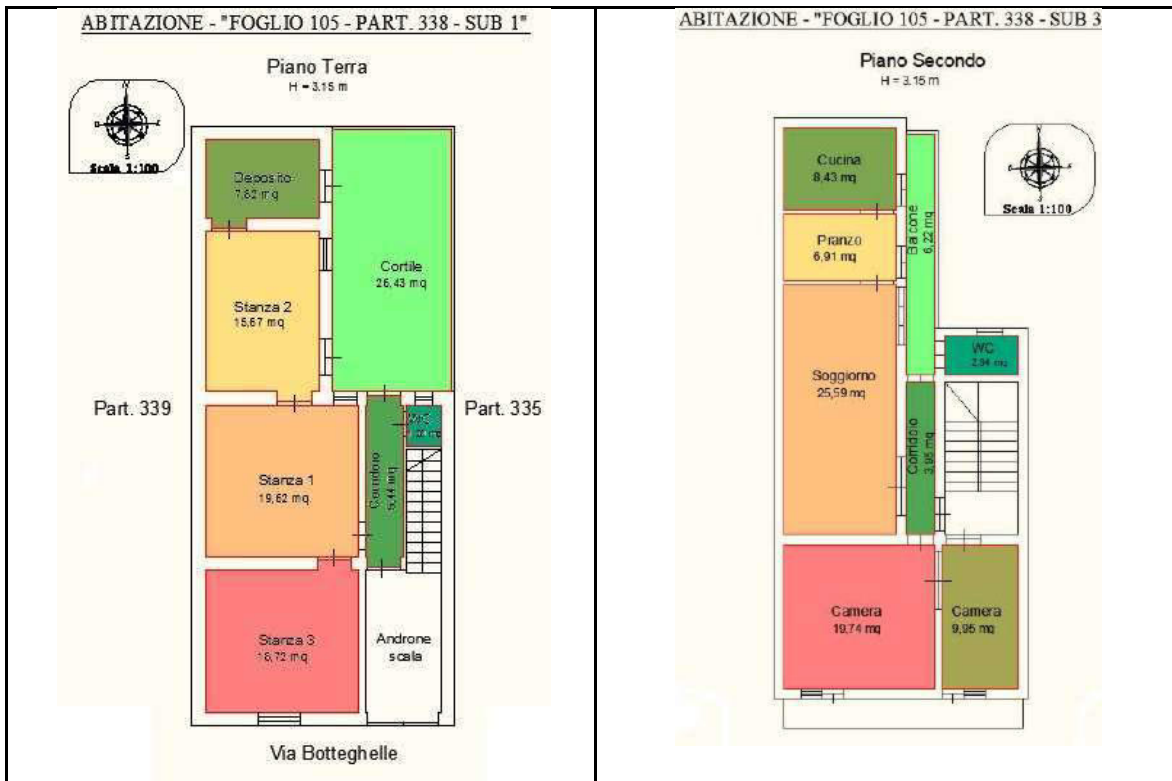
- ✓ gli appartamenti sono muniti di impianto TV, con installazione delle rispettive antenne poste sul solaio dell'abbaino al piano 5 f.t. (si vedano Foto 23 e 24, All. 1);

	
<b>Foto 23.</b> Particolare dell'impianto TV	<b>Foto 24.</b> Particolare dell'impianto satellitare

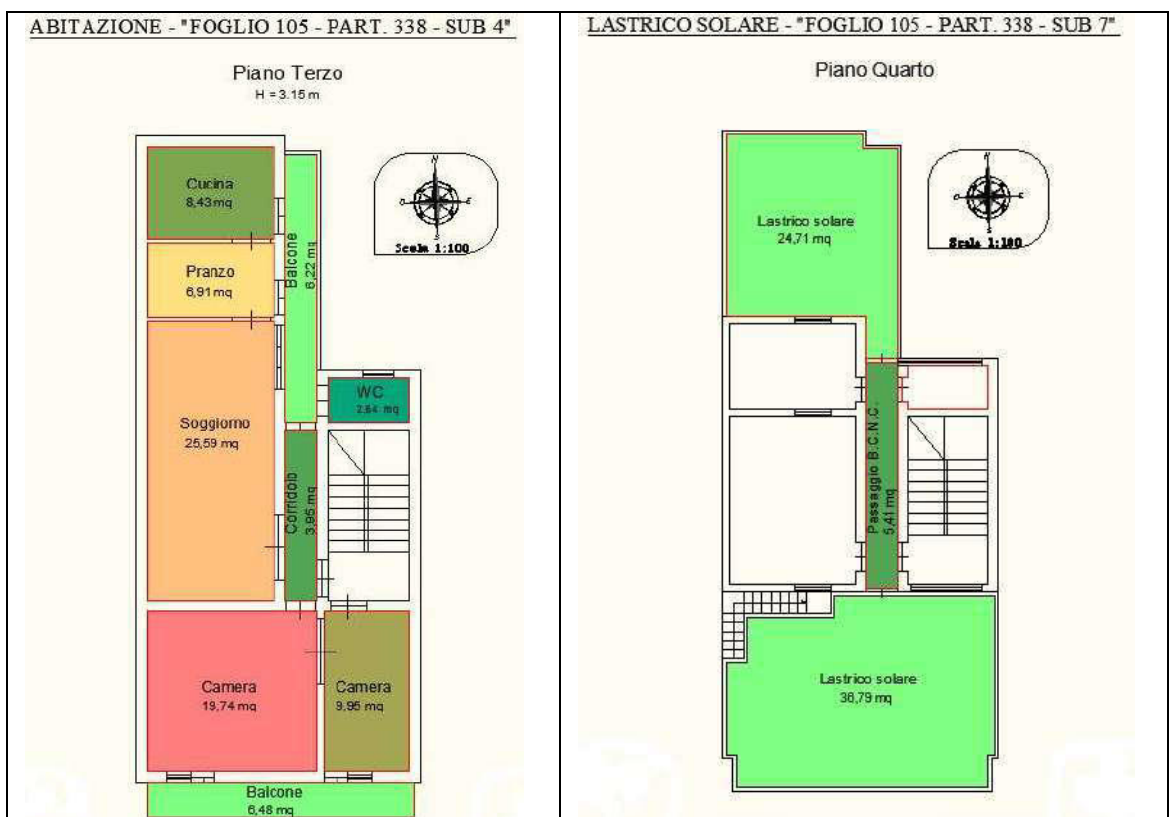
- ✓ gli appartamenti risultano allacciati alla rete fognaria per lo scarico acque bianche e nere.

Quanto sopra descritto è rappresentato nella documentazione fotografica allegata (si veda Allegato 1) e, per una migliore rappresentazione dei luoghi, negli elaborati grafici riportati nella pagina successiva (si vedano Elaborato Grafico 1, 2, 3 e 4, Allegato 3).

Di seguito si è provveduto a descrivere, nello specifico, i diversi ambienti degli immobili pignorati, rispettivamente, per ogni unità abitativa, di seguito rappresentati graficamente:



**Elaborati Grafici 1 e 2. Elaborati Planimetrici: Ricostruzione C.T.U. dello stato di fatto degli immobili, oggetto di pignoramento, identificati con la particella n°338, sub 1 (piano Terra), e sub 3 (piano Secondo)**



**Elaborati Grafici 3 e 4. Elaborati Planimetrici: Ricostruzione C.T.U. dello stato di fatto degli immobili, oggetto di pignoramento, identificati con la particella n°338, sub 4 (piano Terzo), e sub 7 (piano Quarto, lastrico solare)**

**Si tiene a precisare che sono stati descritti i beni, oggetto di pignoramento, distinguendoli in distinti lotti, essendo, gli stessi, caratterizzati da distinte unità immobiliari, contraddistinte con i subalterni n° 1, 3 e 4; pertanto, si è proceduto considerando, le diverse abitazioni pignorate, separate in numero tre lotti di vendita, come di seguito descritto.**

**LOTTO 1: Descrizione dei diversi ambienti distribuiti al piano terra part. 338, sub 1**

L'immobile, posto al piano Terra, ed identificato catastalmente al sub 1, risulta avere destinazione d'uso abitazione A/4, come anche lo si evince dalla visura catastale (*si veda Allegato 2*), ma, attualmente, risulta essere utilizzato come "studio tecnico"; pertanto, si è proceduto, di seguito, a descrivere lo stato di fatto attuale dello stesso ed ad eseguire la sua stima. Tale bene possiede l'entrata accedendovi, per mezzo di un portone in legno massello di colore scuro, a doppia anta, dall'androne scala (*si veda Foto 25, Allegato 1*).



*Foto 25. Particolare del portone d'ingresso al piano Terra*

Una volta varcato il portone d'ingresso, posto sul lato Sud, in fregio alla via Botteghelle, nell'androne scala vi è il portone d'ingresso di accesso all'immobile posto al piano Terra; l'immobile si presenta con un corridoio che disimpegna numero tre stanze, un deposito, un

bagno, e, infine, un cortile. Esso possiede un'altezza utile di circa m 3,15, ed è composta dai seguenti ambienti:

- un disimpegno;
- un bagno;
- numero tre stanze;
- un deposito;
- un cortile, posto a Nord-Est;

descritti come segue:

1. Il **Disimpegno** (si veda Foto 26, Allegato 1), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 5,44; tale ambiente consente l'accesso al bagno, al cortile e ad una delle tre stanze per mezzo di porte in legno di colore bianco.



**Foto 26.** 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, che consentono l'accesso, rispettivamente, al bagno, al cortile e ad una delle tre stanze;

- una pavimentazione in piastrelle di ceramica rettangolari di colore chiaro, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione (*si veda Foto 26, Allegato 1*);
- le pareti tinteggiate di colore chiaro.

2. Il **Bagno** (*si veda Foto 27, Allegato 1*), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 1,20 ed un'altezza pari a m 2,20, in quanto è stato creato sfruttando lo spazio del sottoscala.

E' possibile accedervi dal Disimpegno per mezzo di una porta in legno di colore bianco.



*Foto 27. Vista del Bagno*

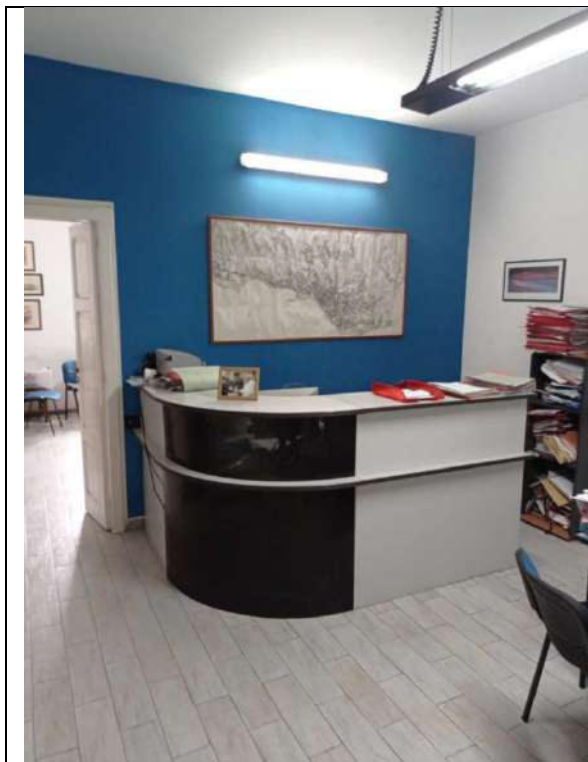
Al suo interno, esso è composto:

- da una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore grigio;
- da pareti rivestite con delle piastrelle di colore 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 (*si veda Foto 27, Allegato 1*);
- 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 finestra ad un'anta, in legno, a vetro singolo, di colore bianco all'interno e verde all'esterno, posta ad un'altezza da terra pari a m 0,90.

3. La **Stanza 1** (si veda Foto 28, Allegato 1) possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 19,62.

E' possibile accedervi dal Disimpegno per mezzo di una porta in legno di colore bianco.

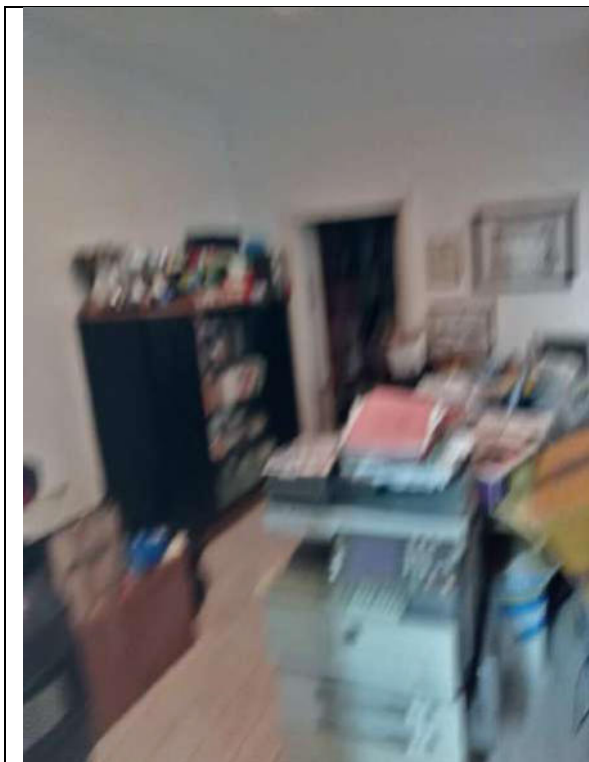


**Foto 28.** Vista della Stanza 1

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

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
  - una pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore chiaro, a forma rettangolare, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione;
  - le pareti tinteggiate di colore bianco, una delle quali tinteggiata di colore blu;
  - una finestra ad un'anta e vetro singolo, in legno, di colore bianco all'interno e verde all'esterno, munita di scuretti interni dello stesso materiale.
4. La **Stanza 2** (si veda Foto 29, Allegato 1), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 15,67.

E' possibile accedervi direttamente dall'interno della Stanza 1, per mezzo di una porta a due ante in legno, di colore bianco.



*Foto 29. Vista della Stanza 2*

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

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore chiaro, a forma rettangolare, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione;
- le pareti tinteggiate di colore bianco;
- una porta finestra a due ante e vetro singolo, in legno, di colore bianco all'interno e verde all'esterno, munita di scuretti interni dello stesso materiale;
- una finestra a due ante e vetro singolo, in legno, di colore bianco all'interno e verde all'esterno, munita di scuretti interni dello stesso materiale.

5. La **Stanza 3** (si veda Foto 30, Allegato 1), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 18,72.

E' possibile accedervi direttamente dall'interno della Stanza 1, per mezzo di una porta a due ante in legno, di colore bianco.



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

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore chiaro, a forma rettangolare, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione;
- le pareti tinteggiate di colore bianco;
- una finestra a due ante e vetro singolo, in legno, di colore bianco all'interno e verde all'esterno, munita di avvolgibile in pvc.

6. La **Stanza deposito** (si veda Foto 31, Allegato 1), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 7,82.

E' possibile accedervi direttamente dalla Stanza 2, per mezzo di una porta in legno di colore bianco.



*Foto 31. Vista della Stanza deposito*

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

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore chiaro, a forma rettangolare, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione;
- le pareti tinteggiate di colore bianco;
- una porta finestra a due ante e vetro singolo, in legno, di colore bianco all'interno e verde all'esterno, munita di scuretti interni dello stesso materiale.

7. Il **Cortile**, posto a Nord-Est (*si veda Foto 32, Allegato 1*), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 26,43.

E' possibile accedervi dal Disimpegno, una volta varcato l'ingresso, per mezzo di una porta ad un'anta, in legno, di colore bianco.



*Foto 32. Vista del Cortile*

Il *Cortile*, posto a Nord-Est, ha le seguenti caratteristiche:

- un muro perimetrale, posto sul lato Nord, intervallato da pilastri di altezza pari a circa m 1.50, sormontato da un'inferriata;
- un muro contro terra perimetrale, posto sul lato Est, di altezza pari a circa m 2.00, sormontato da un'inferriata;
- una pavimentazione in piastrelle di ceramica da esterno di colore scuro, a forma rettangolare, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione.

Di seguito si espongono le rappresentazioni fotografiche delle finiture interne impresse al piano Terra, dove insiste il bene adibito a studio, identificato catastalmente al sub 1.



**Foto 33.** Particolare della tipologia di porta interna, in legno, ad un'anta



**Foto 34.** Particolare della tipologia di porta interna, in legno, a due ante



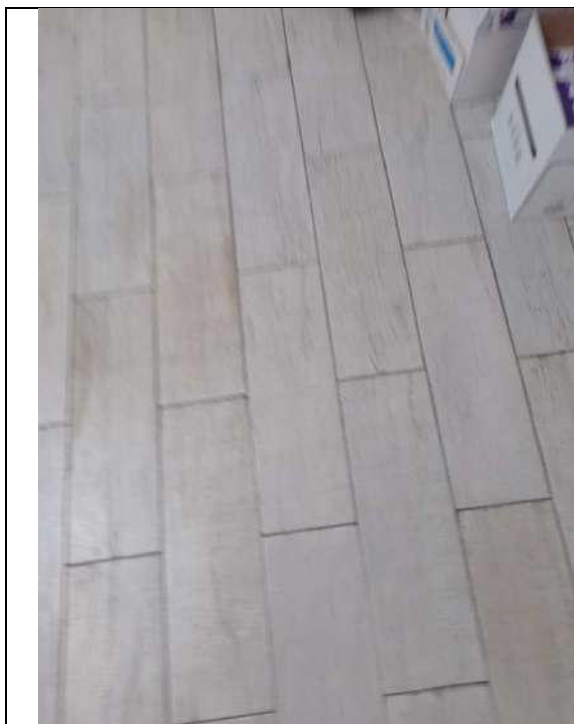
**Foto 35.** Particolare della tipologia di finestra, in legno, ad un'anta, con scuretto



**Foto 36.** Particolare della tipologia di porta-finestra, in legno, a due ante, con scuretto interno di colore bianco all'interno e verde all'esterno



**Foto 37.** Particolare della tipologia di finestra, in legno, a due ante, con avvolgibile in pvc



**Foto 38.** Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica, presente nell'immobile, al piano Terra



**Foto 39.** Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica da esterno, presente nell'immobile, al piano Terra, nel cortile

Infine, l'abitazione al piano Terra (sub 1), presenta le seguenti **Caratteristiche Impianti-  
stiche**, oltre quelle già indicate sopra:

- la Stanza 1 è dotata di condizionatore d'aria, installato a parete, della tipologia inverter (caldo/freddo) (*si vedano Foto 40, Allegato 1*); ma, pur constatando che, lo stesso, si presenta funzionante ed in ottime condizioni, esso risulta privo di libretto degli impianti;

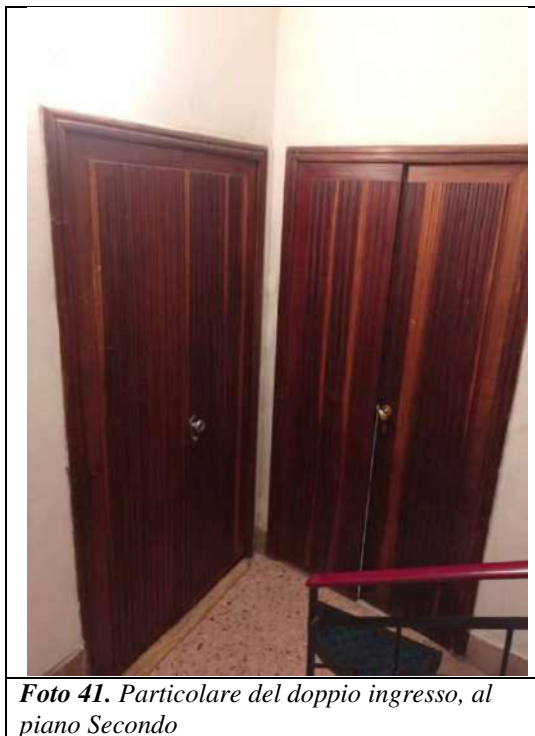


**Foto 40.** Particolari della macchina esterna di condizionamento e dello split interno presente nella Stanza 1, al piano Terra

**LOTTO 2: Descrizione dei diversi ambienti distribuiti al piano Secondo, part. 338,  
sub 3**

L'immobile, posto al piano Secondo, ed identificato catastalmente al sub 3, risulta avere destinazione d'uso abitazione A/4, come si evince dalla visura catastale (*si veda Allegato 2*), avente altezza interna pari a m 3,15.

Tale bene possiede una doppia entrata (una principale e l'altra secondaria), per mezzo di numero due portoni d'ingresso, in legno massello di colore scuro, ciascuno a doppia anta, che, dalla scala a due rampe, servono l'accesso al suddetto immobile (*si veda Foto 41, Allegato 1*).

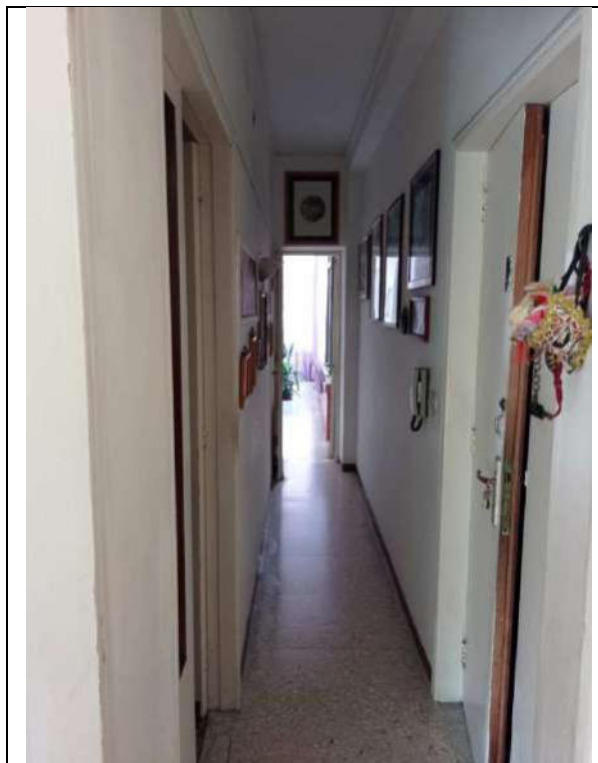


Una volta varcato il portone d'ingresso principale, posto sul lato Nord, vi è un corridoio di accesso ai vari ambienti, che risultano così articolati:

- un corridoio;
- un soggiorno;
- una camera da pranzo;
- una cucina;
- un bagno;
- due camere;
- due balconi;

descritti come segue:

8. Il **Corridoio** (si veda Foto 42, Allegato 1), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 3,95; tale ambiente consente l'accesso al soggiorno, ad una camera ed al balcone, per mezzo di rispettive porte in legno di colore bianco.

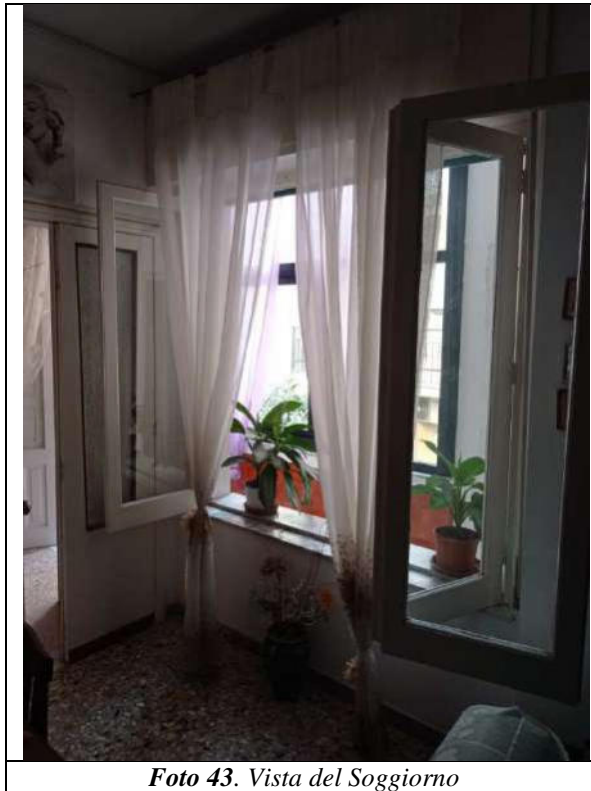


*Foto 42. Vista del Corridoio*

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

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- numero tre porte che consentono l'accesso, rispettivamente, al soggiorno, ad una camera ed al balcone;
- una pavimentazione in graniglia a forma quadrata, di colore chiaro, con il battiscopa in marmo di colore marrone scuro (*si veda Foto 42, Allegato 1*);
- le pareti tinteggiate di colore chiaro.

9. Il *Soggiorno* (*si veda Foto 43, Allegato 1*), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 25,59; tale ambiente consente l'accesso diretto alla zona Pranzo. E' possibile accedervi dal Corridoio, per mezzo di una porta in legno, di colore bianco.



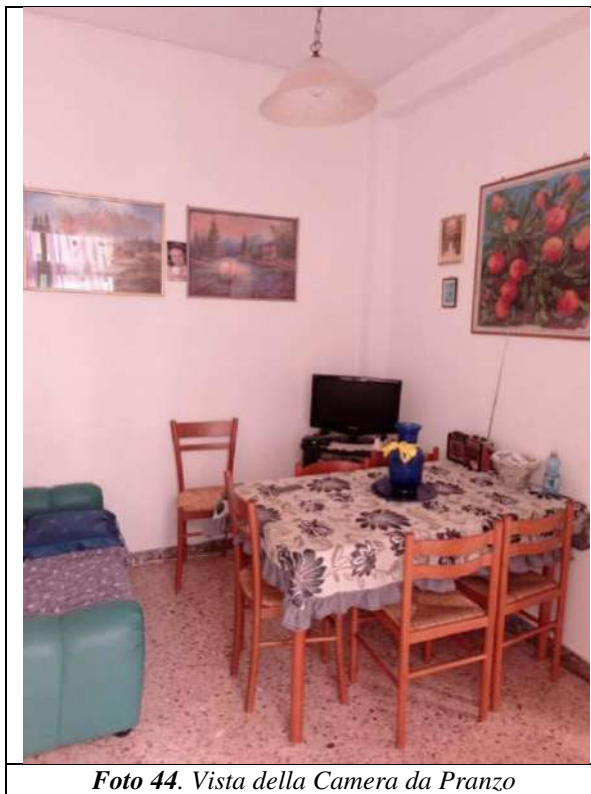
*Foto 43. Vista del Soggiorno*

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

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- numero una porta che consente l'accesso all'ambiente Pranzo;
- una pavimentazione in graniglia a forma quadrata, di colore chiaro, con il battiscopa in marmo di colore marrone scuro (*si veda Foto 43, Allegato 1*);
- le pareti tinteggiate di colore chiaro;
- da una finestra a tre ante, in legno, a vetro singolo, di colore bianco, posta ad un'altezza da terra pari a m 0,90.

**10.** La *Camera da Pranzo* (*si veda Foto 44, Allegato 1*), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 6,91; tale ambiente consente l'accesso diretto alla Cucina.

E' possibile accedervi direttamente dal *Soggiorno*, per mezzo di una porta in legno di colore bianco, con vetrata decorativa, munita di due ante.



**Foto 44.** Vista della Camera da Pranzo

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

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- numero una porta che consente l'accesso all'ambiente Cucina;
- una pavimentazione in graniglia a forma quadrata di colore chiaro, con il battiscopa in marmo di colore marrone scuro (*si veda Foto 44, Allegato 1*);
- le pareti tinteggiate di colore bianco;
- da una porta finestra a due ante, in legno, a vetro singolo, di colore bianco, che consente l'accesso al balcone.

**11.** La *Cucina* (*si veda Foto 45, Allegato 1*), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 8,43.

E' possibile accedervi direttamente dalla Camera da Pranzo, per mezzo di una porta in legno di colore bianco, munita di due ante.



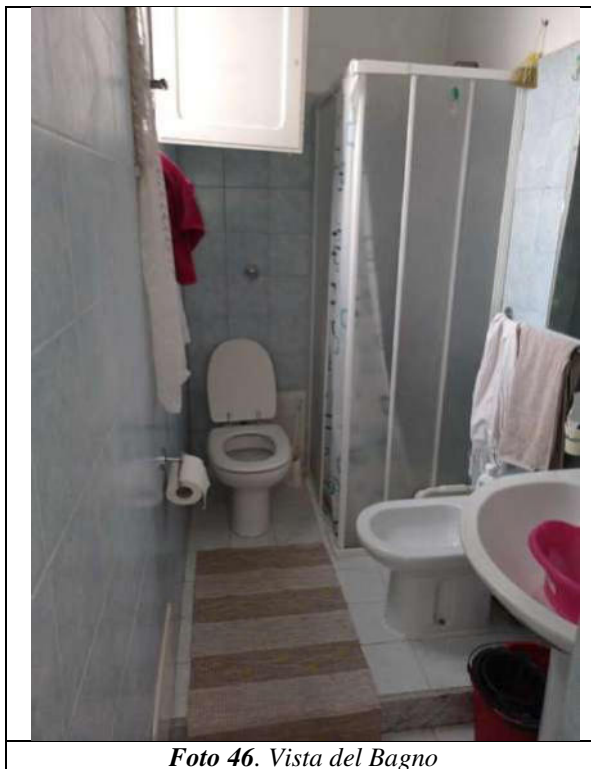
*Foto 45. Vista della Cucina*

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

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma rettangolare, del tipo finto parquet, di colore chiaro (*si veda Foto 45, Allegato 1*);
- da pareti rivestite con delle piastrelle di colore chiaro, a forma quadrata, fino ad un'altezza di circa m 1,20; sopra il suddetto rivestimento, le pareti sono tinteggiate di colore bianco, fino al soffitto;
- da una porta-finestra a due ante, in legno, a vetro singolo, di colore bianco, che consente l'accesso al balcone.

**12. Il *Bagno*** (*si veda Foto 46, Allegato 1*), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 2,64.

E' possibile accedervi dal Balcone, per mezzo di una porta in legno di colore bianco.



*Foto 46. Vista del Bagno*

Al suo interno, esso è composto:

- da una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore bianco;
- da 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 (*si veda Foto 46, Allegato 1*);
- 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 munita di box doccia;
- da una piccola finestra ad un'anta, in legno, a vetro singolo, di colore bianco, posta ad un'altezza da terra pari a m 1,50.

**13.** La *Camera posta a Sud-Est* (*si veda Foto 47, Allegato 1*), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 9,95.

E' possibile accedervi direttamente dalla Camera posta a Sud-Ovest o mediante il portone d'ingresso secondario, rispettivamente, per mezzo di una porta in legno di colore bianco, nel primo caso, e per mezzo del portone in legno massello di colore scuro, nel secondo caso.



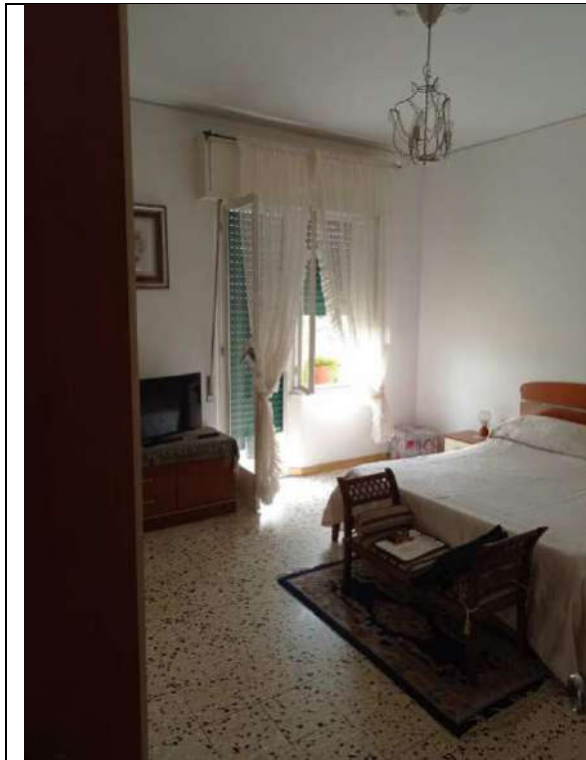
*Foto 47. Vista della Camera posta a Sud-Est*

Al suo interno, la *Camera posta a Sud-Est*, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una pavimentazione in graniglia a forma quadrata di colore chiaro, con il battiscopa in marmo di colore marrone scuro;
- le pareti tinteggiate di colore bianco;
- una finestra a due ante con annessa porta-finestra, quest'ultima ad un'anta, in ferro, di colore bianco, a vetro singolo, munite di avvolgibili in pvc;
- un balcone comune con la Camera posta a Sud-Ovest.

**14.** La *Camera posta a Sud-Ovest* (si veda Foto 48, Allegato 1), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 19,74.

E' possibile accedervi direttamente dal Corridoio mediante una porta in legno di colore bianco.



*Foto 48. Vista della Camera posta a Sud-Ovest*

Al suo interno, la *Camera posta a Sud-Ovest*, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una pavimentazione in graniglia a forma quadrata di colore chiaro, con il battiscopa in marmo di colore marrone scuro;
- le pareti tinteggiate di colore bianco;
- una finestra a due ante con annessa porta-finestra, quest'ultima ad un'anta, in ferro, di colore bianco, a vetro singolo, munite di avvolgibili in pvc;
- un balcone comune con la *Camera posta a Sud-Est*.

**15. I Balconi** (si vedano *Foto 49 e 50, Allegato 1*), possiedono, rispettivamente, quello posto a Sud, una superficie utile calpestabile di circa mq 6,48, mentre, quello posto a Nord-Est, una superficie utile calpestabile di circa mq 6,22 (si fa presente che, quest'ultimo balcone, è stato chiuso a veranda, con corrispondente applicazione sul parapetto di finestrature, come di seguito descritto)

E' possibile accedervi, per il balcone posto a Sud, direttamente dalle due corrispondenti camere da letto, mentre, per il balcone posto a Nord-Est, dal corridoio, o dal soggiorno, o dalla camera da pranzo o dalla cucina.



Il **Balcone Sud** ha le seguenti caratteristiche:

- un parapetto in ferro battuto tinteggiato di colore nero, intervallato da applicazioni in vetro;
- una pavimentazione in graniglia a forma quadrata di colore chiaro;

Il **Balcone Nord-Est** ha le seguenti caratteristiche:

- un parapetto in muratura ordinaria; sopra di esso è stata interposta una finestratura a tutt'altezza, ossia, fino all'estradosso del solaio superiore, in alluminio vetro singolo, creando, di fatto, un ambiente chiuso, utilizzato a veranda;
- una pavimentazione in graniglia a forma quadrata di colore chiaro.

Di seguito si espongono le rappresentazioni fotografiche delle finiture interne impresse al piano Secondo, dove insiste il bene oggetto di pignoramento, identificato, catastalmente, al sub 3.



**Foto 51.** Particolare della tipologia di porta interna, in legno, ad un'anta



**Foto 52.** Particolare della tipologia di porta interna, in legno, a due ante



**Foto 53.** Particolare della tipologia di finestra, in legno, ad un'anta vetro singolo



**Foto 54.** Particolare della tipologia di finestra e porta-finestra, in ferro, a due ante con avvolgibili in pvc



**Foto 55.** Particolare della tipologia di pavimentazione, in graniglia, presente nell'immobile, al piano Secondo



**Foto 56.** Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica, tipo finto parquet, presente all'interno dell'ambiente Cucina, nell'immobile, al piano Secondo



**Foto 57.** Particolare della tipologia di pavimentazione, in graniglia, presente sui Balconi Sud e Nord-Ovest dell'immobile, al piano Secondo

**LOTTO 3: Descrizione dei diversi ambienti distribuiti al piano terzo part. 338, sub 4**

L'immobile, posto al piano Terzo, ed identificato catastalmente al sub 4, risulta avere destinazione d'uso abitazione A/4, come si evince dalla visura catastale (*si veda Allegato 2*), avente altezza interna pari a m 3,15.

Tale bene possiede una doppia entrata (una principale e l'altra secondaria), per mezzo di numero due portoni d'ingresso, in legno massello di colore scuro, ciascuno a doppia anta, che, dalla scala a due rampe, servono l'accesso al suddetto immobile (*si veda Foto 58, Allegato 1*).



Una volta varcato il portone d'ingresso principale, posto sul lato Nord, vi è un corridoio di accesso ai vari ambienti, che risultano così articolati:

- un corridoio;
- un soggiorno;
- una camera da pranzo;
- una cucina;
- un bagno;
- due camere;
- due balconi.

Tali ambienti dell'immobile, sopra indicato, possiedono le stesse identiche caratteristiche dell'immobile posto al piano Secondo (al sub 3), come sopra già descritto; lo stesso risulta non abitato e privo di mobilio, con impianto elettrico e idrico non funzionante. Inoltre, al suo interno si denotano tracce di ammaloramenti legati a fenomeni di infiltrazione di acqua proveniente dalla terrazza, che risulta non perfettamente impermeabilizzata.

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 4, nonché lo stato in cui versa a seguito dei danni subiti in conseguenza dei problemi di infiltrazione di acqua proveniente dalla terrazza (*si veda Allegato 1*).



**Foto 59.** Particolare della tipologia di porta interna, in legno, ad un'anta



**Foto 60.** Particolare della tipologia di porta-finestra, in ferro, a due ante, vetro singolo, con tapparelle in pvc



**Foto 61.** Particolare della tipologia di finestra, in ferro, a quattro ante, vetro singolo, con avvolgibile in pvc



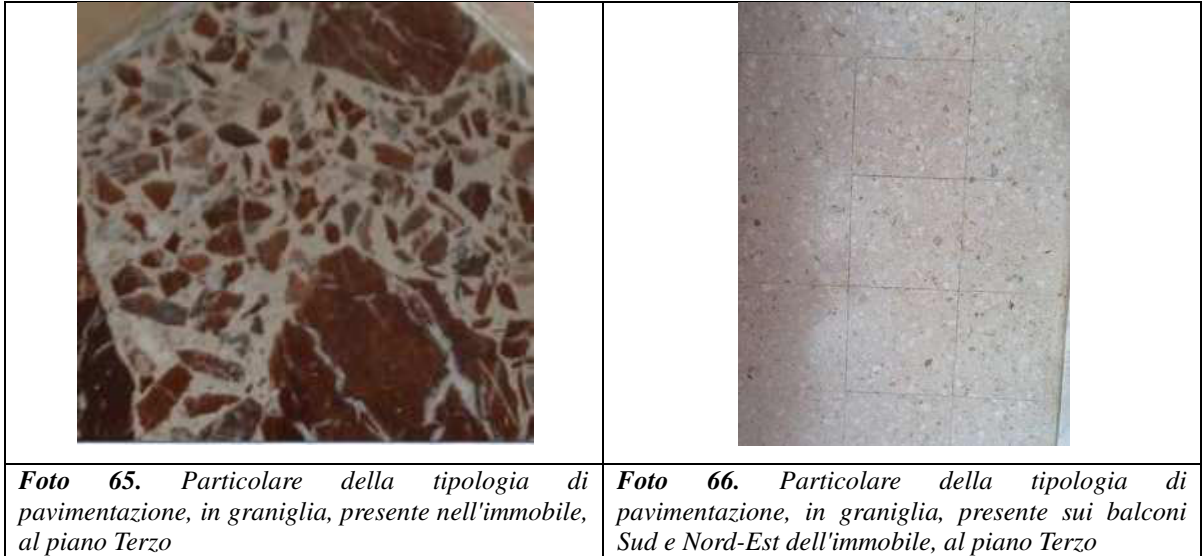
**Foto 62.** Particolare della tipologia porta-finestra esterna, in ferro, a due ante



**Foto 63.** Particolare della tipologia vetrata presente nella veranda in ferro, vetro singolo, a tutta altezza, dal parapetto all'estradosso del balcone



**Foto 64.** Particolare della tipologia di rivestimento del bagno presente al piano Terzo



Si evidenzia lo stato in cui versa tale immobile, appena descritto, al fine di computare gli interventi atti a renderlo salubre ed agibile, ai fini della sua abitabilità futura, come di seguito descritto:

- l'immobile palesa problemi di defogliazione della pittura ed ammaloramento da infiltrazione di acqua proveniente dalla terrazza, come di seguito documentato fotograficamente (si vedano Foto 67, 68 e 69, Allegato 1);





**Foto 68.** Particolari dei problemi di defogliazione della pittura ed ammaloramento da infiltrazione di acqua proveniente dalla terrazza, presenti al piano Terzo



**Foto 69.** Particolari dei problemi di defogliazione della pittura ed ammaloramento da infiltrazione di acqua proveniente dalla terrazza, presenti al piano Terzo

- l'immobile palesa problemi all'impianto idrico ed elettrico, che risultano non funzionanti (si vedano Foto 70, Allegato 1);



**Descrizione dei diversi ambienti distribuiti al piano Quarto, part. 338, sub 7: lastrico solare**

Il lastrico solare, posto al piano Quarto, ed identificato catastalmente al sub 7, risulta catastalmente censito con categoria "lastrico solare", ed è caratterizzato da due distinte aree adibite a terrazza praticabile, una posta sul lato Nord e l'altra sul lato Sud.

Di seguito si fornisce documentazione fotografica (si veda Allegato 1).

**Terrazza praticabile posta sul lato Nord (Foto 71 e 72):**



**Terrazza praticabile posta sul lato Sud (Foto 73 e 74):**



**Foto 73.** Panoramica della terrazza praticabile posta sul lato Sud



**Foto 74.** Particolari della terrazza praticabile posta sul lato Sud

Le due opposte terrazze praticabili sono servite da un *Corridoio*, comune alle stesse (in catasto registrato come B.C.N.C., Bene Comune Non Censibile):



**Foto 75.** Particolare del Corridoio comune che consente l'accesso alle due terrazze



**Foto 76.** Particolare del Corridoio che disimpegna i due locali di sgombero e la terrazza praticabile

esso consente il passaggio, una volta varcata la porta, presente sul pianerottolo della scala, al piano Quarto (si veda Foto 77, Allegato 1).

Una volta varcata la porta della scala, in metallo, munita di vetro, vi è il suddetto *Corridoio* comune che disimpegna:

- un locale di sgombero, lato Nord;
- un locale di sgombero, lato Sud;
- un lavatoio;
- una terrazza praticabile, posta sul lato Nord;
- una terrazza praticabile, posta sul lato Sud.

Si è provveduto alla descrizione delle due terrazze praticabili e del Corridoio comune, che disimpegna le stesse, oggetto di pignoramento, contraddistinti al sub 7, come segue:

1. Il *Corridoio* (si veda Foto 77, Allegato 1) possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 5,41; tale ambiente consente l'accesso ai due locali di sgombero, al lavatoio ed a due terrazze praticabili, poste a Nord ed a Sud, per mezzo di rispettive porte in legno.



**Foto 77.** Vista del Corridoio

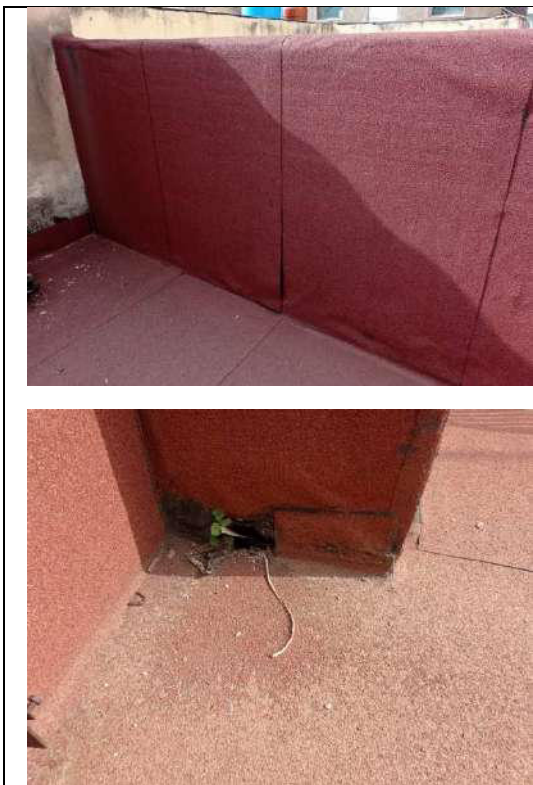
Al suo interno, il *Corridoio* ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- numero cinque porte che consentono l'accesso, rispettivamente, ai due locali di sgombero, al lavatoio ed a due terrazze praticabili, poste a Nord ed a Sud;
- una pavimentazione in granigliato a forma quadrata, di colore chiaro (*si veda Foto 77, Allegato 1*);
- pareti tinteggiate di colore chiaro;
- un'ampia vetrata con montanti in ferro e vetro singolo che dà sulla scala.

2. La **Terrazza praticabile lato Nord** possiede una superficie utile calpestabile di circa 24,71 mq. E' possibile accedervi dal Corridoio. 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 essere visibilmente danneggiati (*si vedano Foto 78 e 80, Allegato 1*).

3. La **Terrazza praticabile lato Sud** possiede una superficie utile calpestabile di circa 36,79 mq. E' possibile accedervi dal Corridoio, per mezzo di una porta in legno. 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 essere visibilmente danneggiati (*si vedano Foto 78 e 80, Allegato 1*).

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



**Foto 78.** Particolare dell'impermeabilizzazione presente sulle due terrazze praticabili, poste a Nord ed a Sud



**Foto 79.** Particolare della tipologia di pavimentazione, in granigliato, presente all'interno dei locali insistenti sul lastrico solare



**Foto 80.** Particolare della tipologia di ringhiera in ferro presente sulle due terrazze praticabili, poste a Nord ed a Sud



**Foto 81.** Particolare della scala in ferro presente sul lastrico solare, lato Sud, che consente l'accesso al solaio dell'abbaino

**Lo stato complessivo dei componenti edilizi e costruttivi, esterni ed interni, delle abitazioni, contraddistinte ai LOTTI 1, 2 e 3, rispettivamente, al piano Terra, sub 1, al piano Secondo, sub 3, e al piano Terzo, sub 4, risulta essere:**

• **Esternamente:**

- i prospetti lato Nord e Sud, pur risultando intonacati e tinteggiati, versano in cattivo stato di conservazione, dovuto, principalmente, all'assenza di manutenzione e di qualsivoglia intervento atto a preservare il fabbricato, assoggettandolo alle intemperie; pertanto, lo stesso, necessita di interventi di manutenzione conservativa, procedendo al ripristino:
  1. dei sottobalconi delle varie unità abitative pignorate, che si presentano in cattivo stato di conservazione, manifestando visibili distacchi dell'intonaco;
  2. della tinteggiatura dei prospetti con pittura idrorepellente;
- il portone d'entrata del fabbricato, pur presentandosi in un buono stato di conservazione, necessita di manutenzione ordinaria mediante tinteggiatura (*si vedano Foto 2 e 4, Allegato 1*);
- gli infissi (finestre e porta-finestre) delle unità abitative, oggetto di pignoramento, si presentano in un sufficiente stato di conservazione (*Foto 2 e 36, Allegato 1*);
- il lastrico solare si presenta in cattivo stato di conservazione, presentando un'impermeabilizzazione danneggiata in alcuni punti, che hanno favorito l'infiltrazione di acqua, con evidenti danni all'appartamento sottostante, al piano Terzo (sub 4); il solaio calpestabile dell'abbaino versa in cattivo stato di conservazione, presentandosi privo di adeguato sistema di smaltimento, mancando sia di canali di gronda che di pluviali per il normale deflusso dell'acqua piovana, nonché di adeguata impermeabilizzazione del piano di calpestio;
- i balconi risultano caratterizzati da un parapetto in ferro in sufficiente stato di conservazione, necessitando solo di opportuna mano di tinteggiatura (*si veda Foto 49, Allegato 1*).

• **Internamente:**

- le pareti dei diversi ambienti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, risultando, complessivamente, in buone condizioni, tranne per l'appartamento posto al piano Terzo che versa in cattivo stato, presentando defogliazione e distacchi a

causa di problemi infiltrativi, come documentato fotograficamente nel paragrafo precedente (*si vedano Foto 67, 68 e 69, Allegato 1*);

- i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, risultando, complessivamente, in buone condizioni, tranne per l'appartamento posto al piano Terzo che versa in cattivo stato, presentando defogliazione e distacchi a causa di problemi infiltrativi, come documentato fotograficamente nel paragrafo precedente (*si vedano Foto 67, 68 e 69, Allegato 1*);
- i bagni, dei rispettivi appartamenti, oggetto di pignoramento, presentano un rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica ed i sanitari in buone condizioni; tuttavia, vi è da verificare il funzionamento del bagno posto al piano Terzo, essendo l'appartamento non utilizzato (*si veda Foto 64, Allegato 1*);
- le porte, in legno tamburato, sono in buone condizioni (*si vedano Foto 33, 34, 51, 52 e 59, Allegato 1*);
- la pavimentazione dei rispettivi appartamenti, oggetto di pignoramento, si presenta in ottime condizioni (*si vedano Foto 38, 55, 56 e 65, Allegato 1*);
- le pareti ed il soffitto dell'abbaino versano in cattivo stato di conservazione, scaturito dall'assenza di impermeabilizzazione all'estradosso dello stesso, ossia, in corrispondenza del piano di calpestio, necessitando interventi di ripristino e di impermeabilizzazione (*si vedano Foto 82, 83 e 84, Allegato 1*).

Di seguito si riporta la documentazione fotografica attestante i danni rilevati al fabbricato ed alle parti comuni, dove sono stati rilevati danni dovuti alle infiltrazioni.





*Foto 85 e 86. Particolari dei danni causati dalle intemperie e dall'assenza di manutenzione del fabbricato*



*Foto 87, 88 e 89. Particolari dei danni rilevati sull'abbaino, dove si osservano parapetti crepati, assenza di impermeabilizzazione, nonché depositi di materiale inerte*

Le superfici utili calpestabili interne, delle diverse abitazioni, oggetto di pignoramento, sono riportate negli *Elaborati Grafici 1, 2, 3 e 4* (si veda *Allegato 3*).

**Per quanto descritto, gli immobili, posti ai piani Terra e Secondo, risultano essere in discrete condizioni interne, necessitando esternamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, riguardanti il ripristino dei rispettivi sottobalconi e dei prospetti; l'immobile al piano Terzo, necessita di interventi di manutenzione straordinaria al suo interno per il ripristino delle parti ammalorate, in conseguenza diretta dei problemi legati all'infiltrazione di acqua proveniente dalla terrazza, non prima di avere risolto i problemi riscontrati nell'abbaino, come sopra evidenziati, in quanto quest'ultimo, versa in un cattivo stato di conservazione dei suoi componenti edilizi e costruttivi, necessitando di un'evidente ristrutturazione/impermeabilizzazione.**

### **DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI**

Gli immobili, sottoposti a pignoramento, risultano identificati al NCEU di Reggio Calabria, sez. RC, al foglio n°105, particella n°338, sub 1, 3, 4 e 7; si presentano come di seguito articolato:

- *Sub 1: Abitazione posta al piano Terra;*
- *Sub 3: Abitazione posta al piano Secondo;*
- *Sub 4: Abitazione posta al piano Terzo;*
- *Sub 7: Lastrico Solare al piano Quarto.*

Il fabbricato, dove insistono i beni, oggetto di pignoramento, confina:

- sul lato SUD, con la strada di via Botteghelle;
- sul lato NORD, su suolo con fabbricato altra ditta, identificato con la particella n°890;
- sul lato EST, in aderenza con fabbricato altra ditta, identificato con la particella n°335;
- sul lato OVEST, in aderenza con fabbricato altra ditta, identificato con la particella n°339.



*Immagine1: Particolare dello stralcio del foglio n°105 dove insiste la part. n°338 del fabbricato, dove insistono i beni, oggetto di pignoramento*

Attualmente, in catasto, le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, risultano avere le seguenti caratteristiche catastali:

- **Part. n°338, sub 1 - immobile al piano Terra**

L'abitazione, identificata al catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria, alla sezione urbana RC, foglio n°105, particella n°338, possiede i seguenti dati catastali:

- Categoria "A/4";
- Classe "2";
- Consistenza "5 vani";
- Superficie catastale: totale 74,00 mq;
- Superficie catastale: totale escluse aree scoperte 74,00 mq;
- Rendita catastale "Euro 309,87";

- **Part. n°338, sub 3 - immobile al piano Secondo**

L'abitazione, identificata al catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria, alla sezione urbana RC, foglio n°105, particella n°338, possiede i seguenti dati catastali:

- Categoria "A/4";
- Classe "3";
- Consistenza "4,5 vani";

- Superficie catastale: totale 101,00 mq;
- Superficie catastale: totale escluse aree scoperte 98,00 mq;
- Rendita catastale “Euro 336,99”;

• **Part. n°338, sub 4 - immobile al piano Terzo**

L’abitazione, identificata al catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria, alla sezione urbana RC, foglio n°105, particella n°338, possiede i seguenti dati catastali:

- Categoria “A/4”;
- Classe “2”;
- Consistenza “6 vani”;
- Superficie catastale: totale 99,00 mq;
- Superficie catastale: totale escluse aree scoperte 97,00 mq;
- Rendita catastale “Euro 371,85”.

I beni, appena descritti, in visura catastale, risultano indicati all’indirizzo: “*via Botteghelle, n.28*” (si veda certificato storico dell’immobile incluso tra gli atti di causa), e risultano intestati ai seguenti soggetti:

- **XXXXXXXXXXXXX**, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, sesso F, nata a Reggio di Calabria (R.C.) il XXXXXXXX, **Proprietà per 1/3**;
- **XXXXXXXXXXXXX**, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, sesso M, nato a Reggio di Calabria (R.C.) il XXXXXXXX, **Proprietà per 1/3**;
- **XXXXXXXXXXXXX**, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, sesso F, nata a Reggio di Calabria (R.C.) il XXXXXXXX, **Proprietà per 1/3**.

Quanto descritto è meglio riassunto nella seguente *Tabella 1*:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
RC	105	338	1	A/4	2	5 VANI	EURO 309,87
RC	105	338	3	A/4	3	4,5 VANI	EURO 336,99
RC	105	338	4	A/4	2	6 VANI	EURO 371,85
RC	105	338	7	Lastrico Solare			

INDIRIZZO: Via Botteghelle, n.28

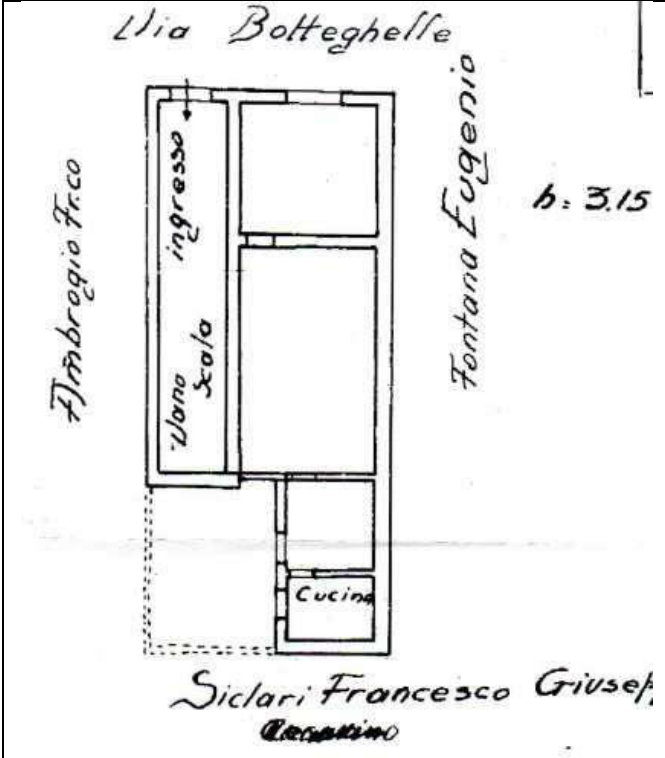
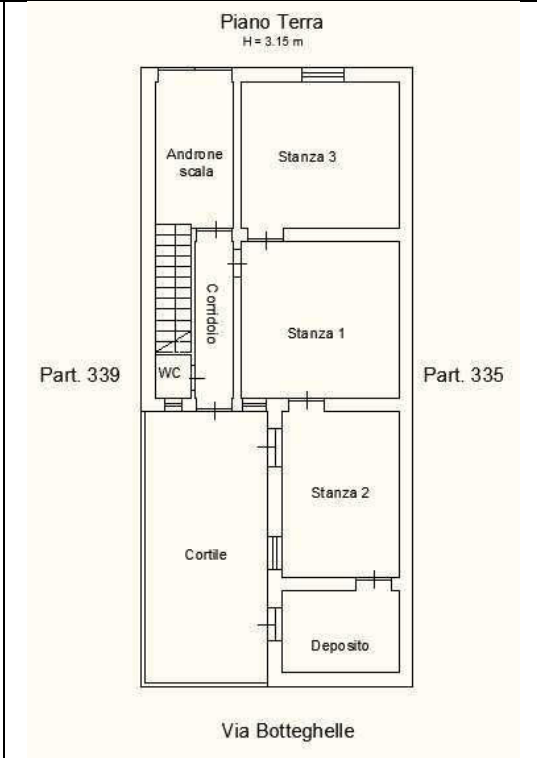
*Tabella n.1: Dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento*

Di seguito si riportano le planimetrie presenti in catasto, utili a capire se vi sono difformità rispetto allo stato di fatto, cioè a quanto rilevato presso i luoghi di causa, in sede di sopralluogo, come ricostruito graficamente dal C.T.U.:

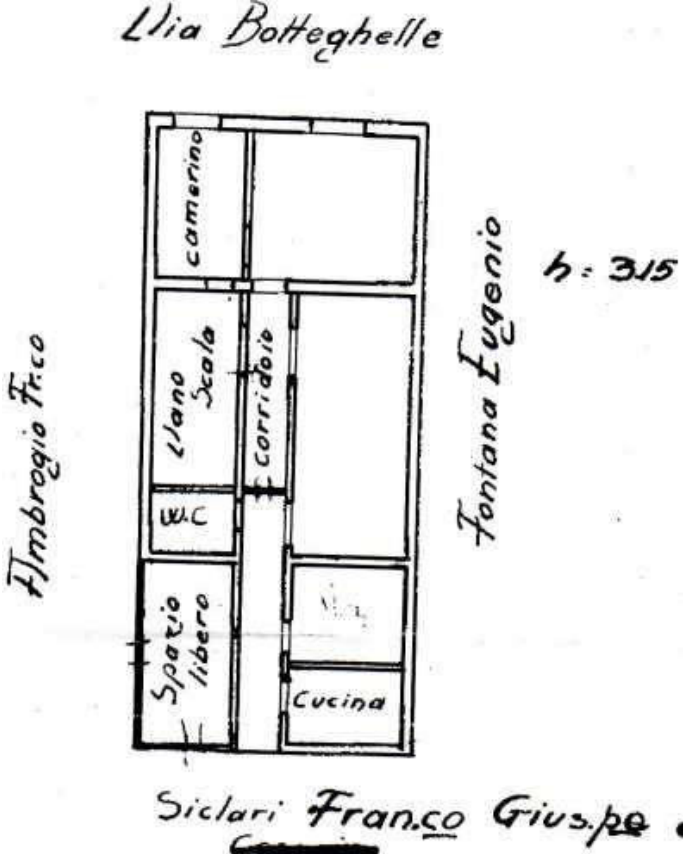
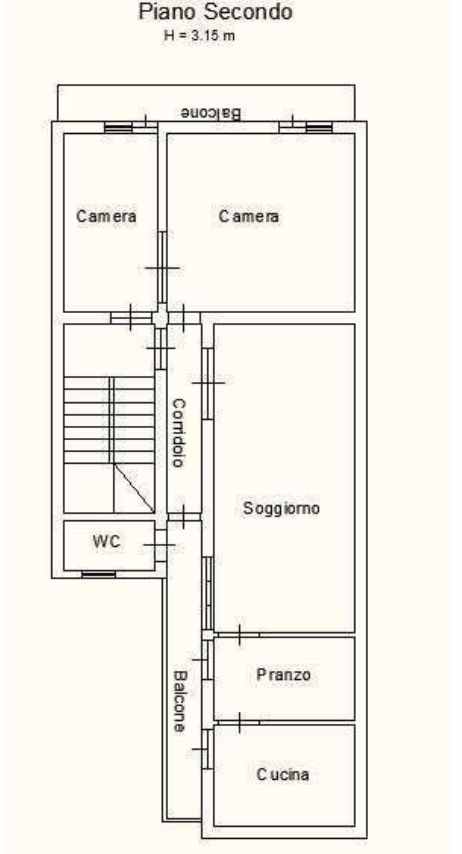
- al piano Terra, sub 1, si è riscontrata una non corrispondenza planimetrica rispetto a quanto presente in banca dati relativamente:

1. al corridoio, che risulta essere stato creato in corrispondenza del sottoscala;
2. una diversa utilizzazione dell'immobile che, contrariamente a quanto riportato in visura, non è attualmente utilizzato come abitazione, ossia, risulta adibito ad uso ufficio, come accertato in sede di sopralluogo, e documentato fotograficamente nel paragrafo corrispondente;

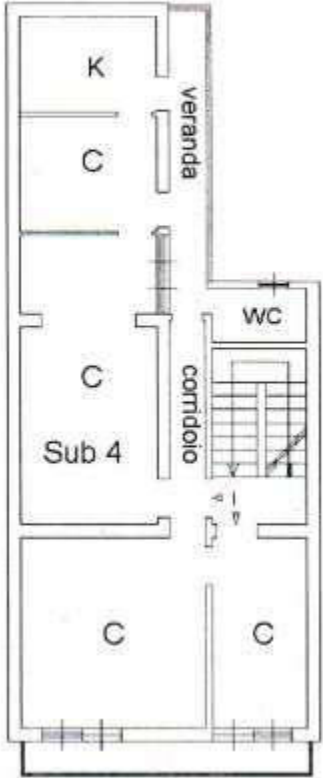
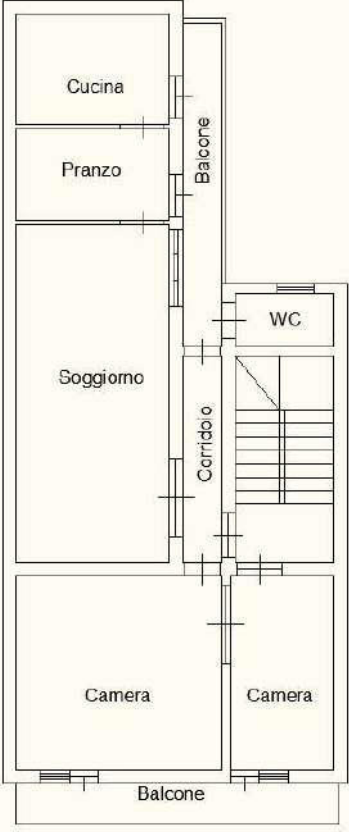
tuttavia, non si è proceduto ad eseguire la dovuta variazione catastale in quanto bisognerebbe, prima, procedere ad acquisire la legittimità urbanistica mediante richiesta di cambio di destinazione, quindi, eseguire la variazione catastale (ciò se d'interesse della proprietà, o lasciare invariata la destinazione ad abitazione e renderla tale);

	
<p>Stralcio planimetrico del sub 1, piano Terra, come presente nella banca dati del Catasto Fabbricati</p>	<p>Ricostruzione C.T.U. del sub 1, piano Terra, come da rilievo metrico esperito in sede di sopralluogo</p>

- al piano Secondo, sub 3, si è riscontrata la corrispondenza rispetto a quanto presente nella planimetria riportata in banca dati del Catasto Fabbricati;

 <p><i>Lia Botteghelle</i></p> <p><i>Ambrogio Fraco</i></p> <p><i>Fontana Eugenio</i></p> <p><i>Siclari Franco Giuseppe</i></p> <p><i>h = 3.15</i></p>	 <p>Piano Secondo H = 3.15 m</p>
<p>Stralcio planimetrico del sub 3, piano Secondo, come presente nella banca dati del Catasto Fabbricati</p>	<p>Ricostruzione C.T.U. del sub 3, piano Secondo, come da rilievo metrico esperito in sede di sopralluogo</p>

- al piano Terzo, sub 4, si è riscontrata la corrispondenza rispetto a quanto presente nella planimetria riportata in banca dati del Catasto Fabbricati; in tale planimetria viene riportata la rappresentazione del balcone (da verificare legittimità urbanistica).

<p>Piano 3<sup>o</sup> H= 3.15 mt.</p> 	<p>Piano Terzo H = 3.15 m</p> 
<p><i>Stralcio planimetrico del sub 4, piano Terzo, come presente nella banca dati del Catasto Fabbricati</i></p>	<p><i>Ricostruzione C.T.U. del sub 4, piano Terzo, come da rilievo metrico esperito in sede di sopralluogo</i></p>

- al piano Quarto, sub 7, "lastrico solare", si è riscontrata la corrispondenza tra quanto presente nella planimetria riportata in banca dati del Catasto Fabbricati e quanto rilevato in sede di sopralluogo dal C.T.U.; tuttavia, è stata riscontrata la presenza di una scala in ferro, posta sul lato Sud, che consente l'accesso al solaio, all'estradosso di tali locali rilevati.

	<p>Piano Quarto</p>	<p>Piano Quinto</p>
<p><i>Stralcio planimetrico del sub 7, come presente nella banca dati del Catasto Fabbricati</i></p>	<p><i>Ricostruzione C.T.U. del sub 7 come da rilievo metrico in sede di sopralluogo del piano Quarto</i></p>	<p><i>Ricostruzione C.T.U. come da rilievo metrico dei due lastrici solari in sede di sopralluogo</i></p>

## **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono siti 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 idrica-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 facilmente mediante la viabilità stradale comunale.

Dalla zona, dove sono ubicati gli immobili, oggetto di pignoramento, è facilmente raggiungibile la viabilità stradale dello svincolo di viale Calabria, che risulta essere un principale snodo per l’imbocco alle strade di scorrimento veloce (*si veda Immagine 2*).



**Immagine 2:** Inquadramento territoriale del fabbricato, 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:

- 3,2 Km dall’Aeroporto dello Stretto di Reggio Calabria;
- 1,8 Km dalla Stazione Ferroviaria di Reggio Calabria;
- 4,4 Km dal Porto di Reggio Calabria;
- 2,7 Km dal Centro storico della Città di Reggio Calabria.

### **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Gli immobili, sottoposti a pignoramento, risultano identificati al NCEU di Reggio Calabria, sez. RC, al foglio n°105, particella n°338, sub 1, 3, 4 e 7.

Appurato che le abitazioni, sopra esposte (escludendo il sub 7, lastrico solare, che non necessita di certificato A.P.E.), oggetto di pignoramento, risultano tutte sprovviste di

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), si è provveduto alla redazione degli stessi, procedendo, successivamente, a firmarli digitalmente ed a trasmetterli sul portale telematico ufficiale dell'ENEA - "Sistema informativo APE - CALABRIA".

Per quanto verificato in sede di sopralluogo, attualmente, le unità abitative, di che trattasi, risultano sprovviste 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 redattore dei certificati, Ing. Marco Aurelio Sgroi, che ha provveduto ad eseguire i dovuti accertamenti.

Il sopraindicato Sistema informativo APE-CALABRIA ha rilasciato **gli ufficiali Attestati di Prestazione Energetica** identificati (*si veda Allegato 5*) trasmessi in data 17/11/2023:

- **Sub 1 - Abitazione posta al piano Terra:** codice n° **8006323000140182** per l'abitazione di che trattasi, avente **Classe Energetica E**, al netto del rendimento degli impianti presenti, con indice di prestazione energetica globale *Ep gl,nren* di *133.40 Kwh/m<sup>2</sup> anno*;
- **Sub 3 - Abitazione posta al piano Secondo:** codice n° **8006323000140187** 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 *128.09 Kwh/m<sup>2</sup> anno*;
- **Sub 4 - Abitazione posta al piano terzo:** codice n° **8006323000140194** 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 *129.49 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, gli immobili sono stati così identificati:

- *Appartamento sito al piano Terra, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 74 mq, rendita € 309,87;*
- *Appartamento sito al piano Secondo, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 101 mq, rendita € 336,99;*
- *Appartamento sito al piano Terzo, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 4, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 99 mq, rendita € 371,85;*
- *Lastrico solare, sito al piano Quarto, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 7, categoria Lastrico solare.*

Dopo aver effettuato le opportune indagini peritali, il sottoscritto, procedendo al confronto tra la descrizione attuale dei beni e quella riportata nel pignoramento, attesta che:

- **allo stato di fatto, e dai documenti catastali, si evince che gli immobili, oggetto di pignoramento, come sopra esposti, corrispondono ai dati indicati in pignoramento, consentendo l'esatta individuazione dei beni.**

**QUESITO 4** *accerti la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'esperto dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento.*

*A questo riguardo l'esperto: deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto o atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbia l'esatta consistenza del bene o diritto oggetto di trasferimento)*

### ***Risposta al quesito n°4***

Il sottoscritto, sulla base della certificazione notarile agli atti (*si vedano atti di causa*), può certificare che i beni, sottoposti a pignoramento, identificati al Catasto Fabbricati nel seguente modo:

- **Sezione RC, Foglio 105, particella n°338, sub 1, p. T, cat. A/4, di vani 5;**
- **Sezione RC, Foglio 105, particella n°338, sub 3, p. 1°, cat. A/4, di vani 4,5;**
- **Sezione RC, Foglio 105, particella n°338, sub 4, p. 2°, cat. A/4, di vani 6;**

- Sezione RC, **Foglio 105, particella n°338, sub 7**, p. 4°, lastrico solare;

risultano essere intestati a:

1. **XXXXXXXXXXXXX**, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, sesso F, nata a Reggio di Calabria (R.C.) il XXXXXXXX, **Proprietà per 1/3**;
2. **XXXXXXXXXXXXX**, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, sesso M, nato a Reggio di Calabria (R.C.) il XXXXXXXX, **Proprietà per 1/3**;
3. **XXXXXXXXXXXXX**, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, sesso F, nata a Reggio di Calabria (R.C.) il XXXXXXXX, **Proprietà per 1/3**;

in forza del Certificato di denuncia di Successione di XXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto in data 29/10/1995, registrato presso l'Ufficio del Registro di Reggio Calabria, XXXXXXXXXXXXXXXX, con contestuale rinuncia del XXXXXXXXXXXXXXXX, del 22/04/1996, Pretura di Reggio Calabria.

Di seguito, sulla base della certificazione notarile e delle ispezioni ipotecarie agli atti, lo scrivente ha proceduto alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà, trascritto in data anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento, come di seguito riportato, con il seguente elenco:

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE, formalità nn. 10433 R.G. e 9017 R.P. del 18/07/1997**

**A Favore:** XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Reggio di Calabria (R.C.) il XXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXX, nato a Reggio di Calabria (R.C.) il  
XXXXXXX;

XXXXXXXXXXXXX, nata a Reggio di Calabria (R.C.) il XXXXXXXX;

**Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Reggio Calabria il XXXXXXXX.

**2. ISCRIZIONE CONTRO**

Iscrizione **Volontaria** derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per atto Notaio Salvatore Federico del 26/03/2012, iscritta ai nn.6203/354 in data 30/12/2012, a favore della Banca Nuova S.p.A. con sede a Palermo, **contro XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Reggio Calabria il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Reggio Calabria il XXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Reggio Calabria il XXXXXXXX**, ciascuno per le proprie quote e diritti di proprietà, per l'importo com-

plussivo di € 160.000,00 dei quali € 80.000,00 per capitale, da estinguere in anni 15, a garanzia sull'immobile censito catastalmente al foglio 105, part. 338, sub 4.

**3. TRASCRIZIONE CONTRO 8895 R.G. E 6693 R.P. del 08/07/2020**

**A Favore:** XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX;

**Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Reggio di Calabria (R.C.) il XXXXXXXX.

**Verbale di pignoramento immobili notificato in data 12/06/2020 dal Tribunale di Reggio Calabria per la quota di 1/3 della piena proprietà sui beni immobili di seguito elencati:**

- Sezione RC, **Foglio 105, particella n°338, sub 1**, p. T, cat. A/4, di vani 5;
- Sezione RC, **Foglio 105, particella n°338, sub 3**, p. 1°, cat. A/4, di vani 4,5;
- Sezione RC, **Foglio 105, particella n°338, sub 4**, p. 2°, cat. A/4, di vani 6;
- Sezione RC, **Foglio 105, particella n°338, sub 7**, p. 4°, lastrico solare.

**QUESITO 5** *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno*

***Risposta al quesito n°5***

Per rispondere a tale punto, si è provveduto ad inoltrare, in data 17/11/2023, richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, provvedendo a redigere i seguenti elaborati tecnici, utili per l'emissione di tale documento:

- stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Reggio Calabria;
- stralcio catastale, Comune di Reggio Calabria, scala 1:2000.

In data 21/11/2023 è stato registrato con numero di protocollo 0280836. Dai dati derivanti consegue che, per quanto scritto nel **Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori**, i beni, sottoposti a pignoramento, di cui alla particella n°338, ricadono, secondo

lo strumento urbanistico vigente del **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**, all'interno della seguente zona Omogenea:

- **Zona Omogenea B - Ristrutturazione** (Rif. Art.19 N.T.A.)

Infine, la zona, dove insistono i beni, è sottoposta ai seguenti **Vincoli Inibitori**:

1. **Sismico**;
2. **Limitazioni Aeroportuali**.

Il fabbricato risulta essere stato oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza edilizia n.347 del 18/10/1961;
- N.O. Genio Civile n.20927 del 08/05/1959;
- Abitabilità n.128 del 19/06/1962;
- Istanza di condono per abusi commessi:
  1. pratica edilizia n. A/1623, L. 47/85, con conseguente emissione del Permesso di Costruire in Sanatoria n.103, prot. n. 48316 del 22/03/2012;
  2. pratica n. 10924, L. 724/94, con conseguente emissione del Permesso di costruire in sanatoria n.196, prot. n. 69553 del 05/05/2014.

**QUESITO 6** *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità*

### ***Risposta al quesito n°6***

#### **Verifica Documentale presso i pubblici uffici**

Per rispondere al Quesito n°6, il C.T.U. ha analizzato i documenti presenti agli atti, ed ha potuto constatare che, negli stessi, non vi è alcun riferimento ad un titolo abilitativo del fabbricato, di che trattasi; pertanto, in assenza di identificativi certi, si è proceduto ad eseguire ricerca per nominativo presso i pubblici uffici (Archivio di Stato, Archivio storico ed Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria).

Quindi, in data 6/12/2024, è stata presentata richiesta all'Archivio di Stato del Comune di Reggio Calabria (R.C.) per trovare traccia di documenti inerenti il titolo abilitativo del fabbricato in questione, evidenziando alcuni parametri utili alla ricerca, che di seguito si riportano:

- Documenti utili riferiti ad un immobile ubicato in Reggio Calabria alla via Botteghelle, oggi, in ditta germani XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX.

Successivamente, lo scrivente, si è recato, in data 13/12/2024, presso l'Archivio Storico di Reggio Calabria per eseguire la visione documentale basata sui dati sopra elencati; ebbene, tale ricerca, ha consentito di estrarre n. 18 pag. dai faldoni esaminati.

Quindi, dopo avere estratto copia fotografica dall'esamina della stessa, ne è conseguita la presenza di un "progetto relativo ad un fabbricato da costruire in c.a. a tre piani f.t. e comprendente locali adibiti a negozi al piano terreno ed un appartamento in ciascuno dei due piani superiori, in fregio alla via Botteghelle in ditta XXXXXXXXXXXX"; nella fattispecie, sono stati estratti i seguenti documenti (si veda Allegato 4):

1. Relazione tecnica a firma Ing. Barreca Domenico;
2. Planimetria Generale di progetto;
3. Piante prospetti e sezioni;
4. Nulla Osta Genio Civile prot. n.20927 del 08/05/1959;
5. Commissione edilizia seduta n.559 del 23/09/1959;
6. Presentazione al Prefetto di Reggio Calabria l'inizio lavori in data 10/10/1961;
7. Collaudo a firma Ing. Barreca Domenico del 10/04/1962.

Pertanto, da tale visione, è emerso che sono stati realizzati volumi eccedenti quanto autorizzato con il progetto sopra enunciato; pertanto, sulla scorta di tale siffatta verifica visiva, si è proceduto a richiedere all'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria eventuale traccia di eseguita richiesta di pratica di condono edilizio inerente il realizzato piano Terzo (Quarto f.t.) ed i locali posti sulla terrazza praticabile al piano Quarto (Quinto f.t.) per verificare la loro legittimità tecnico/urbanistica.

Quindi, in data 07/01/2025, è stata presentata richiesta presso l'Ufficio Urbanistica, settore Condono Edilizio, del Comune di Reggio Calabria (R.C.), ed in data 06/02/2025 lo scrivente ha visionato ed estratto copia documentale di un'avvenuta richiesta di domanda di condono per gli abusi commessi relativamente all'intero piano Terzo (Quarto f.t.) e

dei due locali posti su lastrico solare al piano Quarto (Quinto f.t.), nonché di un eseguito ampliamento ai piani Terra, Primo e Secondo (un vano avente dimensioni pari a m 3,30 x 2,40 m ed una veranda avente dimensioni m 6,75 x 0,70 m) presentati in ditta XXXXXXXXXXXX, rispettivamente:

1. pratica edilizia n. A/1623 L 47/85, con conseguente emissione del Permesso di Costruire in Sanatoria n.103, prot. n. 48316 del 22/03/2012;
2. pratica n. 10924 L 724/94, con conseguente emissione del Permesso di Costruire in Sanatoria n.196, prot. n. 69553 del 05/05/2014;

che, di fatto, legittima la conformità al titolo edilizio (*si veda Allegato 4*).

### **Titolo abilitativo e presenza di abusi**

Alla luce della presenza dei documenti sopra riportati (*si veda Allegato 4*), si afferma la presenza, per il fabbricato dove insistono i beni, oggetto di pignoramento, di un titolo abilitativo che ne legittima la costruzione, ovvero: Licenza edilizia n.347 del 18/10/1961 e Nulla Osta del Genio Civile prot. n.20927 del 08/05/1959, e dalla Commissione Edilizia nella seduta n.559 del 23/09/1959 con conseguente collaudo a firma Ing. Barreca D. del 10/04/1962.

Tale titoli abilitativi risultano essere stati assentiti per numero tre piani, ovvero per i piani Terra, Primo e Secondo; pertanto, il fabbricato, relativamente ai piani Terzo e Quarto, in riscontro delle verifiche esperite tra lo stato di fatto ed il progetto assentito, presenta delle difformità. Prima di procedere alla descrizione delle stesse, si è reso necessario estendere la ricerca presso l'Ufficio Condono, al fine di verificare la possibilità di un'eventuale inoltrata domanda di condono.

Ebbene, dall'analisi esperita presso l'Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria, settore Condono Edilizio, si è evinta la presenza di due pratiche di condono presentate a nome XXXXXXXXXXXX che, di fatto, evidenziano la richiesta di sanatoria delle riscontrate difformità, come di seguito riportato:

1. ampliamento volumetrico dell'appartamento al piano 1° (volume mc 35.10), relativamente alla creazione di un vano, posto sul lato Nord del cortile;
2. ampliamento volumetrico degli appartamenti ai piani 2° e 3° (volume mc 50.45) relativamente alla creazione di un vano e di una veranda coperta, posti sul lato Nord;

3. realizzazione al piano 4° (5° f.t.) di numero due locali deposito e di un lavatoio (volume mc 99.4).

Le stesse risultano essere state sanate, come sopra già detto, mediante rilascio dei conseguenti Permessi di Costruire in Sanatoria n. 103/2012 e n. 196/2014 (*si veda documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica di RC, Allegato 4*) a comprova che, **gli interventi, eseguiti in abuso, sono stati sanati**; pertanto, **quanto constatato in sede di sopralluogo rispecchia quanto rappresentato catastalmente, in conformità ai titoli urbanistici.**

**Costi previsti per la regolarizzazione delle eventuali difformità riscontrate e delle problematiche relative allo stato d'uso degli immobili, oggetto di pignoramento**

Alla luce di quanto finora descritto, si afferma che non vi sono difformità da sanare, in quanto, come verificato, sono state presentate domande di condono e sanatoria perfezionate mediante il rilascio dei conseguenti Permessi in sanatoria che ne legittimano gli abusi commessi.

Per quanto riguarda, invece, lo stato complessivo del fabbricato, come descritto nel paragrafo in risposta al Quesito n°2 (*si veda da pag. 51 a pag. 54*), vi sono degli interventi da dovere eseguire per problemi legati ad infiltrazione di acqua piovana, sia provenienti dalla terrazza, che presenti sui prospetti Nord e Sud, questi ultimi, legati alla cattiva/assente manutenzione ordinaria e straordinaria che ha portato ad ammaloramento delle tipologie edilizie.

Quindi, si delinea la seguente situazione:

- a) **redazione e presentazione di CILA, direzione lavori, e realizzazione delle opere** ad opera di un tecnico incaricato, atte ad eliminare i problemi legati alla cattiva/assente manutenzione ordinaria e straordinaria, dovuta alle infiltrazioni provenienti dalla terrazza praticabile, ovvero, sulle parti comuni: facciate lato Nord e Sud, sottobalconi, terrazza e abbaino.....**al costo presunto stimato di € 50.000,00**
- b) **redazione e presentazione di CILA, direzione lavori, e realizzazione delle opere** ad opera di un tecnico incaricato, atte al ripristino/adeguamento degli impianti

idrico ed elettrico al piano 3° (disabitato), nonché dei problemi legati alle infiltrazioni provenienti dalla terrazza praticabile.....*al costo presunto stimato di*

**€ 10.000,00**

- c) **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) dei vari immobili pignorati ai piani T, 2° e 3°.....*al costo presunto stimato di*

**€ 4.000,00**

#### **Presenza di sanatoria o ordinanze di demolizione**

Si afferma che, per le suddette opere abusive, relative al piano Terzo (Quarto f.t.) ed al piano Quarto (Quinto f.t.), come ampiamente illustrate nei paragrafi precedenti, risulta, dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici, che siano state sanate, con il rilascio dei relativi Permessi di costruire (*si veda Allegato 4*).

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

Si premette che, contestualmente alla verifica documentale, esperita presso i pubblici uffici, relativamente alla presenza di titoli abilitativi, che ne comprovassero la legittimità tecnico-urbanistica, come specificato nei punti precedenti, è stata inoltrata richiesta relativamente alla presenza di agibilità per il fabbricato, oggetto di pignoramento, riscontrando la presenza di un Certificato di Abitabilità n.128 del 19/06/1962.

Tuttavia, tale certificato, risulta essere stato rilasciato prima delle conseguenti avanzate richieste di condono per gli abusi commessi, in difformità ai titoli abilitativi rilasciati (**pratica edilizia n. A/1623 L 47/85 e pratica n. 10924 L 724/94**); **di conseguenza, è necessario richiedere un nuovo Certificato di Agibilità per gli immobili, a fronte delle modifiche legate alla conseguente richiesta di sanatoria/condono.**

Pertanto, andranno richiesti i corrispondenti Certificati di Agibilità per gli immobili, oggetto di pignoramento, ai piani Terra, Secondo e Terzo, come ampiamente illustrato nel **punto c**, esposto sopra.

**QUESITO 7)** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione

### ***Risposta al quesito n°7***

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, i beni, oggetto di pignoramento, risultano essere distintamente divisi in subalterni che ne contraddistinguono le diverse unità abitative presenti ai vari livelli del fabbricato di maggior consistenza; pertanto, alla luce di quanto appena descritto, **il sottoscritto afferma che, i beni pignorati, possono essere venduti in più LOTTI di vendita**, e precisamente, come di seguito illustrato, e per come già trattato nei paragrafi precedenti:

- *LOTTO 1: Sub 1, Abitazione posta al piano Terra;*
- *LOTTO 2: Sub 3, Abitazione posta al piano Secondo;*
- *LOTTO 3: Sub 4, Abitazione posta al piano Terzo.*

Si dà atto che, il bene, oggetto di pignoramento, contraddistinto al sub 7, lastrico solare, ha caratteristiche di bene comune ai sub 1, 3, 4 e 6, rispettivamente, piano Terra, Primo, Secondo e Terzo; pertanto, è stato inserito nella stima dei diversi lotti di vendita considerando la propria superficie in quota parte (1/4).

**QUESITO 8)** 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 e riferendo immediatamente al G.E. ove si renda necessaria l'identificazione dei nuovi confini, nonché la redazione del frazionamento; indicando il valore di ciascun lotto e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari; 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°8***

**Gli immobili, identificati catastalmente con la part. n.338, subb. 1, 3, 4 e 7, risultano essere stati pignorati PRO QUOTA, ESSENDO, GLI STESSI, INTESTATI PER 1/3 ALL'ESECUTATA Ing. XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che, attualmente, è deceduta; quindi, tale quota, sarà da ripartire tra gli eredi), per 1/3 intestati a XXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e per 1/3 intestati a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).**

Il C.T.U., come già espresso nel paragrafo precedente, in risposta al Quesito n°7, ha proceduto alla stima del compendio dei beni, oggetto di pignoramento, **distinguendo le vendite in numero TRE LOTTI DI VENDITA**, in quanto siamo in presenza di più unità abitative (tre) collocate ai diversi livelli di un fabbricato di maggior consistenza, e, precisamente, caratterizzati dai subalterni 1 (piano Terra), 3 (piano Secondo), 4 (piano Terzo), che ne contraddistinguono le diverse unità abitative; **pertanto, si ritiene che non è possibile, né sarebbe economicamente vantaggiosa, la divisione delle singole unità immobiliari; bensì, si può tranquillamente procedere alla vendita in tre distinti Lotti (Lotti 1, 2 e 3), visto che, i beni, oggetto di pignoramento, sono caratterizzati da tre distinte unità abitative, ma considerando che, i rispettivi beni, non sono di esclusiva proprietà, ma risultano, per l'appunto, PRO QUOTA (1/3), come dettagliatamente descritto sopra.**

**QUESITO 9** *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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso*

### ***Risposta al quesito n°9***

34

Gli immobili, come attestato il giorno del sopralluogo (*si veda verbale di primo sopralluogo C.T.U.*), risultano, attualmente, essere occupati, come di seguito riportato:

- il piano Terra, abitazione contraddistinta al sub 1, risulta occupato XXXXXXXXXXXX, quale comproprietario dei beni pignorati, in cui svolge attività professionale;
- il piano Secondo, abitazione contraddistinta al sub 3, risulta occupato dalla Sig.ra XXXXXXXX, che lo detiene giusto contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, prot. n° 1657, in data 21/04/2021 (in precedenza vi era un contratto di locazione ad uso abitativo a canone convenzionato stipulato con i locatori XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, prot° n. 283, in data 17/11/2011) (*si veda Allegato 7*);

- il piano Terzo, abitazione contraddistinta al sub 4, risulta essere libero, in quanto attualmente disabitato;
- il piano Quarto, lastrico solare contraddistinto al sub 7, è composto da due terrazze, una a Nord ed una a Sud, che risultano essere libere, fruibili mediante il corridoio comune, presente nell'abbaino, che li disimpegna.

Lo scrivente, dopo aver espletato tutte le opportune indagini peritali, può dichiarare che, il titolo legittimante il possesso dei beni, oggetto di pignoramento, risulta essere:

- **Denuncia di Successione di XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, Ufficio del Registro di Reggio Calabria del 27/04/1996, XXXXXXXXXXXXX, con contestuale rinuncia del coniuge, XXXXXXXXXXXXX, Pretura di Reggio Calabria (come riportato nella Certificazione notarile allegata agli atti).**

La suddetta Denuncia di Successione, ha data certa anteriore al pignoramento.

**QUESITO 10** *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°10***

I beni, oggetto di pignoramento, non risultano *occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato*; pertanto, non si è proceduto ad *acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*.

**QUESITO 11** *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 (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi 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°11***

Dalle informazioni ricevute, e dalle verifiche esperite, non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Tuttavia, come già specificato nella risposta al *Quesito n°5*, pagg. 65 e 66, la zona, dove insistono gli immobili, oggetto di pignoramento, ricade all'interno di aree sottoposte ai seguenti vincoli:

1. **Sismico (per il quale è stato rilasciato N.O. Genio Civile n.20927 del 08/05/1959);**
2. **Limitazioni Aeroportuali (parere favorevole rilasciato in data 26/04/2005).**

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 12)** *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

### ***Risposta al quesito n°12***

In sede di sopralluogo, lo scrivente ha appreso che, il fabbricato, non è stato costituito in condominio; pertanto, non ci sono eventuali spese straordinarie già deliberate, né eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Infine, non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

**QUESITO 13)** *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il **canone di locazione** potenzialmente retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato*

*Risposta al quesito n°13*

**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 gli immobili, di che trattasi.

Tale metodo permette di accertare, con buona approssimazione, il valore commerciale di mercato dei beni 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 dei beni, oggetto di pignoramento.

- **Consistenza - Quantificazione della superficie commerciale degli immobili, oggetto di causa, identificati al foglio 105, sezione RC, part. n°338 sub 1, abitazione al piano Terra; sub 3, abitazione al piano Secondo; sub 4, abitazione al piano Terzo; sub 7, lastrico solare (1/4 quota parte, essendo bene comune a tutti, anche al sub 6, non pignorato)**

**N.B. Il bene identificato al sub 7, lastrico solare, verrà considerato in quota parte in quanto bene comune, la cui superficie verrà calcolata nella corrispondente stima dei beni pignorati**

La valutazione patrimoniale di un 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 pe-**

rimetrali 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 gli immobili, oggetto di pignoramento, si ha quanto riportato in forma tabellare, suddiviso in numero tre lotti di vendita, essendo i beni, oggetto di pignoramento, distinti in unità abitative separate, poste a vari livelli del fabbricato di maggior consistenza:

### LOTTO 1 - Sub 1 - Abitazione piano Terra

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)			
<b>Abitazione: - Piano Terra - Part. n°338, sub 1</b>		<b>Parametro (%)</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
Superfici coperte calpestabili unità immobiliare: piano terra	Mq 89,58	100 %	89,58
Superficie Scoperta: Corte	Mq 27,55	10% fino a 25 mq poi 2%	2,55
Superficie terrazza in quota parte 1/4	Mq 68,28	25% fino a 25 mq poi 10%	2,64 (1/4 di 10,58)
<b>Totale Superficie Commerciale</b>			<b>mq 94,77</b>

### LOTTO 2 - Sub 3 - Abitazione piano Secondo

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)			
<b>Abitazione: - Piano Secondo - Part. n°338, sub 3</b>		<b>Parametro (%)</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
Superfici coperte calpestabili unità immobiliare: piano secondo	Mq 104,80	100 %	104,80
Superficie Scoperta: Balcone	Mq 6,48	25% fino a 25 mq poi 10%	1,62
Superficie terrazza in quota parte 1/4	Mq 68,28	25% fino a 25 mq poi 10%	2,64 (1/4 di 10,58)
<b>Totale Superficie Commerciale</b>			<b>mq 109,06</b>

**LOTTO 3 - Sub 4 - Abitazione piano Terzo**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)			
<b>Abitazione: - Piano Terzo - Part. n°338, sub 4</b>		<b>Parametro (%)</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
<b>Superfici coperte calpestabili unità immobiliare: piano terzo</b>	Mq 104,80	<b>100 %</b>	104,80
<b>Superficie Scoperta: Balcone</b>	Mq 6,48	<b>25 % fino a 25 mq poi 10 %</b>	1,62
<b>Superficie terrazza in quota parte 1/4</b>	Mq 68,28	<b>25 % fino a 25 mq poi 10 %</b>	2,64 (1/4 di 10,58)
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>mq 109,06</b>

Pertanto, si è provveduto a tenere conto delle Superfici Commerciali Totali degli immobili, oggetto di causa, come sopra calcolate, e come di seguito riassunto:

- **gli immobili, identificati catastalmente al foglio n°105, part. n°338, risultano avere una Superficie Commerciale complessiva pari a:**
  1. **Sub 1 = mq 94,77;**
  2. **Sub 3 = mq 109,06;**
  3. **Sub 4 = mq 109,06.**

**Calcolo del valore di mercato**

Come già descritto nel paragrafo precedente, per poter procedere alla stima dei suddetti beni, sono state analizzate le comparabili a tali immobili, oggetto di causa, prese in considerazione tenendo conto di beni ubicati nelle vicinanze, ed aventi caratteristiche simili, come di seguito esposto in forma tabellare (*si veda Allegato 6*):

- **COMPARABILI UTILIZZATI PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI**  
**SUB 1 - 3 - 4:**

	<b>Abitazione 1</b>	<b>Abitazione 2</b>	<b>Abitazione 3</b>
<b>Città</b>	Reggio Calabria	Reggio Calabria	Reggio Calabria
<b>Indirizzo</b>	Viale Calabria	Via Itria	Via Vico Vitetta 29
<b>Distanza dall'oggetto (m)</b>	350 metri	450 metri	200 metri

Prezzo vendita (€)	€ 135.000,00	€ 80.000,00	€ 110.000,00
Stato di manutenzione	Medio	Medio	Minimo
Dotazione Impiantistica	Minimo	Minimo	Minimo
Box o Posto auto coperto	0	0	0
N° Servizi igienici	1	1	1
Livello piano	4	4	3
Ascensore	Presente	Presente	Non presente
Ubicazione	Periferica	Periferica	Periferica
Superficie commerciale (mq)	<b>145,00 mq</b>	<b>120,00 mq</b>	<b>135,00 mq</b>
Sconto medio di zona	8,5%	8,5%	8,5%
Prezzo scontato	<b>€ 123.525,00</b>	<b>€ 73.200,00</b>	<b>€ 100.650,00</b>
Fonte	<a href="https://www.dafricaimmobiliare.it/immobili/reggio-calabria/app-to-di-ampia-metratura-in-viale-calabria/">https://www.dafricaimmobiliare.it/immobili/reggio-calabria/app-to-di-ampia-metratura-in-viale-calabria/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/93542810/">https://www.immobiliare.it/annunci/93542810/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/88062865/">https://www.immobiliare.it/annunci/88062865/</a>

*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 2023*

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

### **Caratteristiche degli immobili pignorati**

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 gli immobili, oggetto di pignoramento, come analizzati nelle schede tecniche del foglio di calcolo MCA (si veda Allegato 6), si è ottenuto, **per i diversi Lotti di Vendita**, quanto di seguito riportato in forma tabellare:

<b>Valore di mercato MCA dei beni oggetto di pignoramento</b>				
<b>Immobili</b>	<b>Part. e sub.</b>	<b>Valore medio unitario al mq desunti con il metodo MCA</b>	<b>Superficie Commerciale del bene</b>	<b>Totale Valore di mercato MCA</b>
Appartamento piano T	338 - 1	€/m <sup>2</sup> 651,00	m <sup>2</sup> 94,77	<b>€ 61.695,27</b>
Appartamento piano 2°	338 - 3	€/m <sup>2</sup> 589,00	m <sup>2</sup> 109,06	<b>€ 64.236,34</b>
Appartamento piano 3°	338 - 4	€/m <sup>2</sup> 581,00	m <sup>2</sup> 109,06	<b>€ 63.363,86</b>

Una volta desunto tali valori, sopra riportati in tabella, si è proceduto alla verifica del valore di mercato secondo l'OMI, per poter procedere alla comparazione tra i rispettivi dati OMI e MCA, stabilendo, così, il valore di mercato dei beni, oggetto di causa.

### **Verifica del valore di mercato secondo l'OMI**

Le ricerche, effettuate tramite fonti accreditate indirette (OMI, Osservazione del Mercato Immobiliare, che è la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al II° Semestre 2022) per la zona C4, comprendente i beni in oggetto, hanno dato tale risultato (si veda Tabella 2, di seguito riportata):

- **Abitazione di tipo economico, part. n°338, subb 1,3,4**, un valore compreso fra un minimo di € 590,00/mq ed un massimo di € 830,00/mq; pertanto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, oggetto di pignoramento, si è tenuto in considerazione il valore più basso, pari a **€ 590,00/mq**:

**agenzia entrate**  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2  
 Provincia: REGGIO CALABRIA  
 Comune: REGGIO DI CALABRIA  
 Fascia/zona: Semicentrale/ARGINE SX CALOPINACE - VIALE G. GALILEI - STADIO NORD - BOTTEGHELLE - VIALE EUROPA.  
 Codice zona: C4  
 Microzona: 4  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	740	1100	L	3,2	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	590	830	L	2,2	3,1	L
Box	Normale	350	620	L	1,3	1,9	L
Posti auto scoperti	Normale	145	205	L	,6	,9	L

Stampa      Legenda

**Tabella 2.** Valori attribuiti dall'OMI – Abitazioni di tipo economico (Fonte: sito internet <http://www.agenziaentrate.gov.it>)

Di seguito, si riportano, in forma tabellare, i valori di mercato riferiti alle quotazioni OMI, tenendo conto della media aritmetica dei valori al metro quadro corrispondenti alla zona di nostro interesse.

<b>Valore di mercato OMI dei beni oggetto di pignoramento</b>				
<b>Immobili</b>	<b>Part. e sub.</b>	<b>Valore medio unitario al mq desunto dall'OMI</b>	<b>Superficie Commerciale dei beni</b>	<b>Totale Valore di mercato OMI</b>
Appartamento piano T	338 - 1	€/m <sup>2</sup> 590,00	m <sup>2</sup> 94,77	<b>€ 55.914,30</b>
Appartamento piano 2°	338 - 3	€/m <sup>2</sup> 590,00	m <sup>2</sup> 109,06	<b>€ 64.345,40</b>
Appartamento piano 3°	338 - 4	€/m <sup>2</sup> 590,00	m <sup>2</sup> 109,06	<b>€ 64.345,40</b>

**Valore di mercato stima C.T.U. dei beni, oggetto di pignoramento, desunto dal confronto metodo MCA e valori OMI**

Si è proceduto, di seguito, a fornire i valori di mercato procedendo alla **media aritmetica** tra i valori calcolati secondo il metodo MCA ed i valori secondo l'OMI:

<b>Valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento: STIMA C.T.U.</b>					
<b>Immobile oggetto di causa</b>	<b>Part./Sub</b>	<b>Valore di mercato secondo il metodo MCA</b>	<b>Valore di mercato secondo OMI</b>	<b>Calcolo media</b>	<b>Valore di mercato Stima C.T.U.</b>
Appartamento piano T	338 - 1	€ 61.695,27	€ 55.914,30	€ 117.609,57/2	<b>€ 58.804,79</b>
Appartamento piano 2°	338 - 3	€ 64.236,34	€ 64.345,40	€ 128.581,74/2	<b>€ 64.290,87</b>
Appartamento piano 3°	338 - 4	€ 63.363,86	€ 64.345,40	€ 127.709,26/2	<b>€ 63.854,63</b>

Pertanto, si ha:

**PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE ABITAZIONI STIMATE**

- **LOTTO 1 (ABITAZIONE PIANO T) =**  
**€ 59.000,00**  
(EURO CINQUANTANOVEMILA)
- **LOTTO 2 (ABITAZIONE PIANO 2°) =**  
**€ 64.000,00**  
(EURO SESSANTAQUATTROMILA)
- **LOTTO 3 (ABITAZIONE PIANO 3°) =**  
**€ 64.000,00**  
(EURO SESSANTAQUATTROMILA)

**VALORE DI LOCAZIONE**

Calcolare il canone di locazione di un immobile consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare, teoricamente, gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso. Per calcolare il più probabile valore locativo, si è proceduto col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Dalle indagini del C.T.U., esperite sulla piazza di Reggio Calabria, presso le agenzie immobiliari, ed in riferimento ai dati forniti dai siti Internet ufficiali (il Borsinoimmobiliare.it,

immobiliare.it, ecc.), oltre l'O.M.I., è emerso quanto di seguito riassunto in forma tabellare. I valori di locazione, indicati dall'O.M.I., sono i seguenti:

<i>Zona: C4 /Periferica /Reggio Calabria</i>			
Tipologia edilizia	Stato di Conservazione	Valore di locazione (€/mq al mese per superficie lorda)	
		min	max
<b>Abitazione di tipo economico</b>	<b>Normale</b>	<b>2.2</b>	<b>3.1</b>

*Tabella n.3: Quotazioni O.M.I. in funzione delle tipologie edilizie e della zona*

I valori di locazione, indicati dal sito "Borsinoimmobiliare.it", per le diverse destinazioni, sono i seguenti:

<i>Immobili residenziali Reggio Calabria</i>			
Tipologia edilizia	Valore di locazione (€/mq al mese per superficie lorda)		
	min	medio	max
<b>Ville e Villini</b>	2.47	<b>3.15</b>	3.84

*Tabella n.4: Quotazioni del sito "borsinoimmobiliare.it", in funzione delle tipologie edilizie e della zona*

Dunque, preso atto dei valori medi sopra citati, chi scrive ritiene che il valore medio di mercato per la locazione [Vml], per gli immobili da stimare, può essere fissato in:

- **[Vml]= 2,90 €/mq al mese** (media aritmetica calcolata tra la media delle quotazioni O.M.I. ed il valore medio delle quotazioni del sito "borsinoimmobiliare.it").

Effettuando il prodotto fra il valore medio di mercato [Vml] con un coefficiente correttivo [K], che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, oggetto di pignoramento, si è ottenuto un **Valore di mercato per la Locazione opportunamente Ponderato [Vlp]** degli immobili, pari a:

- **Vlp= 3,05 [€/mq al mese],**

schematizzato nella tabella seguente:

TIPOLOGIA EDILIZIA	VALORE MEDIO DI MERCATO PER LA LOCAZIONE [€/mq al mese]	COEFF. CORRETTIVO	VALORE DI MERCATO PONDERATO PER LA LOCAZIONE [€/mq]
Abitazione	2,90	1,05	<b>3,05</b>

➤ *Tabella n.5 : Valore di mercato per la locazione degli immobili*

Pertanto, il probabile valore di locazione medio mensile degli immobili, è stato ottenuto moltiplicando la *Superficie Commerciale* [ $m^2$ ] con il *Valore medio di Locazione Ponderato* [ $€/m^2$ ], cioè:

<b>Valore di mercato LOCAZIONE dei beni oggetto di pignoramento</b>					
Immobili	Part. e sub.	Valore di locazione mensile €/m <sup>2</sup> (desunti da indagini di mercato di beni aventi caratteristiche simili) A	Superficie Commerciale  (m <sup>2</sup> )  B	Reddito lordo mensile  D	Reddito lordo Annuale  (€)
Appartamento piano T	338 - 1	A = 3,05	B = m <sup>2</sup> 94,77	D = A x B = € 289,05	D x 12 = 290,00 (arr.) x 12 = <b>€ 3.480,00</b>
Appartamento piano 2°	338 - 3	A = 3,05	B = m <sup>2</sup> 109,06	D = A x B = € 332,63	D x 12 = 330,00 (arr.) x 12 = <b>€ 3.960,00</b>
Appartamento piano 3°	338 - 4	A = 3,05	B = m <sup>2</sup> 109,06	D = A x B = € 332,63	D x 12 = 330,00 (arr.) x 12 = <b>€ 3.960,00</b>

*Tabella n.6. Calcolo del Reddito Lordo Annuale locativo*

Dai dati contenuti nella *Tabella 6*, sopra riportata, si può desumere il valore del Reddito Lordo ordinario dispiegato dagli immobili, moltiplicando il valore medio tra i canoni di locazione (*mensili*) per la Superficie Commerciale Totale degli immobili, con applicato il considerato deprezzamento; successivamente, moltiplicandolo per 12, si è ottenuto il Reddito Lordo Annuale.

Dunque, per quanto sopra esposto, il sottoscritto ha stimato:

**IL PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE:**

- **LOTTO 1 (ABITAZIONE PIANO T) = € 290,00 AL MESE**
- **LOTTO 2 (ABITAZIONE PIANO 2°) = € 330,00 AL MESE**
- **LOTTO 3 (ABITAZIONE PIANO 3°) = € 330,00 AL MESE**

**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 degli immobili, oggetto di pignoramento, con il metodo del confronto di mercato **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**, valutando, per la stima, lo stato d'uso e di manutenzione degli stessi, confrontando le caratteristiche di beni simili, presenti nelle immediate vicinanze, ed analizzando i dati dei relativi comparabili, e, infine, interfacciando tali dati con i valori desunti dall'OMI, giungendo, **alla stima del probabile valore di mercato degli immobili, oggetto di pignoramento, che sono stati considerati, nella stima, in TRE DISTINTI LOTTI, trattandosi di numero tre distinte unità immobiliari, come di seguito riassunto:**

**LOTTO 1: Part. 338 - Sub 1 - piano Terra:**

**ABITAZIONE, identificata catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n°338, sub 1, per il bene posto al piano Terra, per un valore pari a:**

**€ 59.000,00** (stima C.T.U.)

- *alla quale vanno decurtate le spese descritte nel paragrafo in risposta al Quesito n°6, pagg. 69-70, previste per la presentazione di CILA, direzione lavori e realizzazione delle opere, ad opera di un tecnico incaricato, atte ad eliminare i problemi legati alla cattiva/assente manutenzione ordinaria e straordinaria, dovuta alle infiltrazioni provenienti dalla terrazza praticabile, ovvero sulle parti comuni: facciate lato Nord e Sud, sottobalconi, terrazza e abbaino:*

**- € 12.500,00** (1/4 di 50.000,00)

- *alla quale vanno decurtate le spese descritte nel paragrafo in risposta al Quesito n°6, pagg. 69-70, per procedere alla richiesta di Agibilità e, quindi, all'espletamento di tutte le opere atte ad attestare la dichiarazione di conformità degli impianti, computate forfetariamente nella misura pari a circa:*

**- € 1.300,00** (1/3 di 4.000,00)

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

**€ 45.000,00 (arr.)**

**LOTTO 2: Part. 338 - Sub 3 - piano Secondo:**

ABITAZIONE, identificata catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n°338, sub 3, per il bene posto al piano Secondo, per un valore pari a:

**€ 64.000,00** (stima C.T.U.)

- *alla quale vanno decurtate le spese descritte nel paragrafo in risposta al Quesito n°6, pagg. 69-70, previste per la presentazione di CILA, direzione lavori e realizzazione delle opere, ad opera di un tecnico incaricato, atte ad eliminare i problemi legati alla cattiva/assente manutenzione ordinaria e straordinaria, dovuta alle infiltrazioni provenienti dalla terrazza praticabile, ovvero sulle parti comuni: facciate lato Nord e Sud, sottobalconi, terrazza e abbaino:*

**- € 12.500,00** (1/4 di 50.000,00)

- *alla quale vanno decurtate le spese descritte nel paragrafo in risposta al Quesito n°6, pagg. 69-70, per procedere alla richiesta di Agibilità e, quindi, all'espletamento di tutte le opere atte ad attestare la dichiarazione di conformità degli impianti, computate forfettariamente nella misura pari a circa:*

**- € 1.300,00** (1/3 di 4.000,00)

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

**€ 50.000,00 (arr.)**

**LOTTO 3: Part. 338 - Sub 4 - piano Terzo:**

ABITAZIONE, identificata catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n°338, sub 4, per il bene posto al piano Terzo, per un valore pari a:

**€ 64.000,00** (stima C.T.U.)

- *alla quale vanno decurtate le spese descritte nel paragrafo in risposta al Quesito n°6, pagg. 69-70, previste per la presentazione di CILA, direzione lavori e realizzazione delle*

opere, ad opera di un tecnico incaricato, atte ad eliminare i problemi legati alla cattiva/assente manutenzione ordinaria e straordinaria, dovuta alle infiltrazioni provenienti dalla terrazza praticabile, ovvero sulle parti comuni: facciate lato Nord e Sud, sottobalconi, terrazza e abbaino:

**- € 12.500,00 (1/4 di 50.000,00)**

- alla quale vanno decurtate le spese descritte nel paragrafo in risposta al Quesito n°6, pagg. 69-70, per la presentazione di CILA, direzione lavori e realizzazione delle opere, ad opera di un tecnico incaricato, atte al ripristino/adeguamento degli impianti idrico ed elettrici al piano 3° (disabitato), nonché dei problemi legati alle infiltrazioni provenienti dalla terrazza praticabile, computate forfettariamente nella misura pari a circa:

**- € 10.000,00**

- alla quale vanno decurtate le spese descritte nel paragrafo in risposta al Quesito n°6, pagg. 69-70, per procedere alla richiesta di Agibilità e, quindi, all'espletamento di tutte le opere atte ad attestare la dichiarazione di conformità degli impianti, computate forfettariamente nella misura pari a circa:

**- € 1.300,00 (1/3 di 4.000,00)**

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

**€ 40.000,00 (arr.)**

## **Pertanto, si ha:**

- **LOTTO 1:** Appartamento sito al piano Terra, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, **sub 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 74 mq, rendita € 309,87:

**45.000,00 euro**

(Quarantacinquemila/00 Euro)

- **LOTTO 2:** Appartamento sito al piano Secondo, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, **sub 3**, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 101 mq, rendita € 336,99:

**50.000,00 euro**

(Cinquantamila/00 Euro)

- **LOTTO 3**: Appartamento sito al piano Terzo, identificato catastalmente al foglio 105, sez. RC, part. n.338, sub 4, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 99 mq, rendita € 371,85:

**40.000,00 euro**

(Quarantamila/00 Euro)

**N.B.: LA QUOTA DI POSSESSO DEI BENI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, DI CUI LA PRESENTE STIMA, RISULTA, PER LA DEBITTRICE ESECUTATA, PARI A 1/3**

---

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.

A corredo della presente relazione peritale, seguono n°7 Allegati:

- **Allegato 1 - Documentazione Fotografica;**
- **Allegato 2 - Documentazione Catastale;**
- **Allegato 3 - Elaborati Grafici;**
- **Allegato 4 - Accesso agli atti: documentazione reperita;**
- **Allegato 5 - Attestati di Prestazione Energetica ( A.P.E.);**
- **Allegato 6 - Comparabili foglio di calcolo MCA utilizzati ai fini della stima del valore di mercato dei beni;**
- **Allegato 7 - Contratto di Locazione.**

Reggio Calabria, lì 18/03/2025

L'esperto stimatore:

Il C.T.U., Arch. Giacomo Maurizio Franchini