

**TRIBUNALE di REGGIO CALABRIA**  
**SEZ. ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**NELLA PERSONA DELL' ILL.MO SIG. GIUDICE**  
**DOTT.SSA AMBRA ALVANO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. Es. n. 3/2021**

Causa promossa da [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Premessa**

Con Ordinanza emessa in data 21.04.2021, la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Architetto [REDACTED] con studio in Reggio Calabria in [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria col numero [REDACTED] quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 3/2021 R.G. Es. Imm., promossa da [REDACTED] contro il Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] invitandomi prestare giuramento. In data 18/05/2021 ho accettato l'incarico e prestato detto giuramento sottoscrivendo il relativo verbale.

I quesiti ai quali sono stato chiamato a rispondere, per come formulati dalla S.V.Ill.ma nel verbale del 21.04.2021, sono i seguenti:

- 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi*

*offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

*3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) sei 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; 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 dichiarazione di certificato/SCLA 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 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 indichi 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 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, 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 retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato;*

Il giudice ha disposto, inoltre, che il sottoscritto:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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**;
- 5) 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);
- 6) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia degli atti autorizzativi urbanistici 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.

Il Custode giudiziario Avv. [REDACTED] ha inviato ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] a mezzo raccomandata a.r. la comunicazione che in data 05/02/2022 che unitamente al tecnico incaricato dal Tribunale sarebbe stato effettuato un sopralluogo per constatare lo stato degli immobili ubicati in:

- [REDACTED] (Reggio Calabria) via [REDACTED] (con ingresso da via [REDACTED]), costituito da piano terra e piano primo, riportato in catasto, [REDACTED] zona censuaria 2, categoria A/3, classe prima, consistenza 7 vani, rendita catastale Euro 379,60, di cui ha la piena proprietà la sig.ra [REDACTED] (1/2 in regime di comunione dei beni) nata a Melito P.S. (RC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (registrata in Catasto come [REDACTED] c.f. [REDACTED] e il sig. [REDACTED] (1/2 in regime di comunione dei beni) nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

#### **Primo sopralluogo**

Le operazioni hanno avuto inizio in data 05/02/2022 alle ore 10,00, a tale sopralluogo erano presenti oltre al sottoscritto, il Custode Giudiziario avv. [REDACTED] il debitore sig. [REDACTED]

Alla presenza continua dei suddetti ho eseguito l'ispezione dei luoghi oggetto di causa, ho visionato ed effettuato un rilievo metrico degli immobili (piano terra, piano primo e terrazzo) rilevato fotograficamente gli ambienti interni ed esterni, preso nota degli impianti e delle finiture presenti.

Ho formalmente richiesto al sig. [REDACTED] se poteva fornirmi un titolo di proprietà dell'immobile, se era in possesso di certificazioni tecniche dell'immobile (certificato di conformità dell'impianto elettrico, certificazione energetica dell'immobile), e se aveva le documentazioni urbanistiche relative alle modifiche riscontrate rispetto la planimetria catastale.

Il sig. [REDACTED] ha riferito che l'immobile a seguito dell'alluvione del 1952 è stato assegnato alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (madre della creditrice [REDACTED] [REDACTED]) è successivamente è stato acquisito dalla [REDACTED] in tale sede il creditore si è impegnato che avrebbe trasmesso per e-mail copia del titolo che legittimava la proprietà del bene, ed eventuali documentazioni urbanistiche ed energetiche in loro possesso, ma a tutt'oggi non è stato trasmesso al sottoscritto alcuna documentazione.

### **Ricerca documentazione**

Presso il Catasto fabbricati è stata estratta una visura catastale dell'immobile oggetto di stima e la relativa planimetria catastale. Dalla documentazione si evince che nella visura gli intestati sono i due creditori, diversamente nella planimetria catastale registrata dal [REDACTED] [REDACTED] in data 21/02/1969, risulta che il bene è intestato alla ditta [REDACTED] nata ad [REDACTED]

Presso il [REDACTED] a mezzo Pec è stata richiesta:

- 1) *Atto di assegnazione dell'alloggio indicato in oggetto a [REDACTED] nata ad [REDACTED] a seguito dell'alluvione del 1952;*
- 2) *Eventuale documentazione di trasferimento del bene ai sigg [REDACTED] [REDACTED]*
- 3) *Elaborati grafici dell'originario impianto planimetrico dell'immobile (piante);*
- 4) *Autorizzazioni o concessioni amministrative urbanistiche per modifiche planimetriche dell'immobile (SCIA, CILA, Concessioni);*
- 5) *Emissioni di ordini di demolizione per eventuali abusi non sanabili;*
- 6) *Eventuali sanatorie (articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47)*
- 7) *Certificazioni di abitabilità/agibilità;*
- 8) *Destinazione urbanistica dell'immobile e vincoli inibitori;*

la richiesta delle documentazioni/autorizzazioni urbanistiche son motivate dalla presenza di trasformazioni planimetriche dell'immobile (si è constatato che nel piano terrazzo sono presenti delle tramezzature di suddivisione e nell'area di pertinenza della particella (come da mappa catastale) insiste, in aderenza all'edificio oggetto di stima, una costruzione a tre piani f.t. (si evidenzia che non è stato possibile accedere al piano terra ed al piano secondo di detta costruzione in quanto è priva di accesso libero), il tutto meglio evidenziato nella documentazione fotografica e nella planimetrie di rilievo.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **Quesito n. 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 inadeguati. 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;*

### **risposta al quesito n. 1**

Dalla verifica di completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. emerge che sono presenti nel fascicolo:

nota di trascrizione n. [REDACTED] con Registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED] – verbale di pignoramento immobili – repertorio n. [REDACTED] relativa all'immobile catastalmente individuato al [REDACTED] senza sub, abitazione di tipo economino A/3, consistenza 7 vani, in via [REDACTED] civ. S.N.; a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2, in regime di comunione legale, nato a Bianco (RC) il [REDACTED] c. [REDACTED] e [REDACTED] c. [REDACTED] per la quota di 1/2, in regime di comunione legale, nata a Melito P.S. (RC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Certificato ipotecario n. [REDACTED] protocollo n. RC [REDACTED] relativo agli immobili ubicati nel comune [REDACTED] individuati catastalmente al [REDACTED] [REDACTED] detto certificato riporta che l'immobile ubicato angolo via [REDACTED] (oggetto di perizia) è pervenuto a [REDACTED] [REDACTED] con Atto Notarile Pubblico del 06/11/2002 del [REDACTED] ove risulta che il cespite compravenduto è stato edificato sul terreno (lotto n. 22) assegnato alla venditrice [REDACTED] nata a Africo il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con delibera n. 57 adottata dal comune di Africo il [REDACTED] in conseguenza dell'alluvione dell'anno 1951.

Certificato storico per l'immobile costituito da Piano terra e Piano primo catastalmente individuato al [REDACTED] senza sub - abitazione di tipo economino A/3, consistenza 7 vani, sup. catastale 172 mq (totale escluso aree scoperte 163 mq) ubicato in via [REDACTED] civ. S.N, proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione legale il sig. [REDACTED] nato a Bianco (RC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e proprietaria [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, nata a Melito P.S. (RC) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] che originariamente l'immobile era catastalmente individuato con il Fg. 1 p.lla 350 che è stata soppressa d'ufficio ed ha generato il [REDACTED] e che nella situazione del 06/11/2002 era derivante dall'atto pubblico del 06/11/2002 mediante trascrizione

in atti dal 21/11/2002 Repertorio n. [REDACTED] Rogante: [REDACTED] con sede in Bianco (RC) Registrazione Compravendita n. [REDACTED]

I suddetti documenti sono già allegati nel fascicolo del procedimento esecutivo.

**Quesito n. 2:**

*descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

**risposta al quesito n. 2**

Premessa

Il complesso edilizio è ubicato in un area quasi periferica a nord del centro urbanizzato di [REDACTED] (RC) [REDACTED], in prossimità dell'area rurale (vedi ortofoto allegata), ed è costituito da un edificio avente accesso da via [REDACTED] e da via [REDACTED] civ. [REDACTED] (scala esterna di accesso esclusivo del piano primo), con annessa area di pertinenza confinante con il lato ovest del fabbricato. Riportato in catasto, [REDACTED] zona censuaria 2, categoria A/3, classe prima, consistenza 7 vani, superficie catastale 172 mq (escluse le aree scoperte 162 mq), rendita catastale Euro 379,60, PT e P1°. Strutturalmente costituito in c.a. con tamponature esterne in laterizio ed orizzontamenti laterocementizi.

Descrizione dell'immobile

In sede di rilievo è stato verificato che il lotto costituito da due piani f.t più un terzo in corso di completamento (originariamente era il terrazzo) ed occupa un area di mq. 164,49 circa, così ripartita: il fabbricato occupa una superficie di 117,63 mq. circa, la scala esterna 6,43 mq. circa e l'area di pertinenza ubicata a sud del fabbricato 40,34 mq. circa; diversamente come si

evinces dalla planimetria catastale occupa una superficie di sedime di 79,85 mq. ed un area di pertinenza di 73,71 mq. (sup. complessiva 153,56 mq circa).

Pertanto l'attuale immobile ha un impianto planimetrico diverso da quello riportato nella planimetria catastale in quanto è presente un ampliamento volumetrico che insiste su parte dell'area destinata a pertinenza (a sud dell'originario fabbricato) – v. allegata planimetria catastale ed elaborato grafico - tavola n. 5 e 6;

#### Descrizione planimetrica dei tre piani f.t. (v. elaborato grafico - Tavole 3 e 4)

al **piano terra** (1° f.t.) destinato ad abitazione ci sono oltre al vano scala interno di circa 12.69 mq, due camere rispettivamente di mq. 17,45 e 16,96 circa, una cucina di mq. 8,34 circa ed un wc di mq. 2,35 circa ed un disimpegno di 1,71 mq. circa; la parte dell'ampliamento ha una superficie di mq. 35,01 circa, dedotta dal rilievo esterno in quanto non è stato possibile effettuare un rilievo all'interno essendo l'ampliamento privo di accessi (porte) e le due finestre sono chiuse con strutture lignee fisse.

Le camere della parte rilevata sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni ed i rivestimenti sono di scarsa qualità (commerciale), le porte sono in legno di bassa qualità, alcune finestre sono in legno altre in alluminio, il servizio igienico di modesta qualità dispone solo di lavello e vaso con scarico a cassetta. L'impianto elettrico è vecchio e non a norma (privo di certificazione di conformità), non è dotato di impianto termico, solo in una camera (letto) è presente un condizionatore (per come riferito dal creditore non è funzionante)

La superficie di sedime del piano terra è di. 117,63 mq circa (mq. 79,85 fabbricato originario, mq. 37,77 ampliamento), più 6,43 mq di scala esterna, ed una superficie commerciale di mq. 120,44 circa.

al **piano primo** (2°f.t.) - vano scala interno di circa 13.95 mq, una cucina di 14,73 mq circa, un soggiorno/salone di 22,32 mq. circa, una camera da letto matrimoniale di 15,74 mq circa, una camera da letto di 16,29, un bagno di 5,47 mq circa, un disimpegno di 5,30 mq circa e l'ingresso di 4,41 mq circa. Sul lato est prospiciente la via Roma affaccia un balcone di 2,30 mq circa e vi è una rampa di scale occupante una superficie di 6,43 mq circa che permette l'accesso direttamente dall'esterno.

Le finiture delle camere (intonaco e tinteggiatura) le pavimentazioni ed i rivestimenti sono di discreta qualità, le porte sono in legno, le finestre in alluminio (colore ottone) con vetro singolo, il bagno di discreta finitura è provvisto di vasca, vaso, bidet e lavabo. L'impianto elettrico è di tipo comune ma non a norma in quanto privo di certificazione di conformità (non fornita dal creditore), non è dotato di impianto termico ad esclusione di un caminetto ubicato

nella cucina, sono presenti un condizionatore in una camera da letto ed un altro nel salone – ma per come riferito dal creditore non sono funzionanti.

Con una superficie commerciale di mq. 121,99 circa.

al **piano secondo (3° f.t.) – (ex terrazzo)** – oltre al vano scala in muratura ordinaria coperto con soletta in c.a. di superficie utile di 13,95 mq circa, per tutta la superficie rimanente (59.84 mq circa) che costituiva l'originario terrazzo è stata realizzata una tramezzatura in laterizio che suddivide detto terrazzo in tre aree, con al posto del parapetto una muratura perimetrale in laterizio forato da 30 cm. circa di spessore, entrambe allo stato rustico (in corso di costruzione) con dei vani predisposti per l'installazione di eventuali infissi. La pavimentazione dell'ex-terrazzo probabilmente è quella originaria in mattonelle di graniglia 20x20 cm. in parte rivestita con dei rappezzi di guaina impermeabilizzante (presumibilmente per limitare le infiltrazioni al piano sottostante). Nell'area dell'ampliamento di circa 37,77 mq. (che originariamente costituiva parte della superficie della pertinenza) è stato realizzato un manufatto privo di accesso praticabile perimetrato con muratura in laterizio di spessore cm. 30 e copertura con due falde e cartella centrale; di detto vano in ampliamento non si conosce il livello di finiture interne perché non è accessibile. L'ampliamento ha due balconi rispettivamente di 2,59 mq circa e 4,37 mq. circa.

Con una superficie commerciale di mq. 56,37 circa.

**L'esterno dell'edificio**, da un esame a vista, si presenta in discrete condizioni manutentive (v. documentazione fotografica), per quanto concerne il piano terra (1. f.t.) e primo (2° f.t.) le facciate sono intonacate grezze ma prive di finitura e tinteggiatura e sono presenti piccoli distacchi dell'intonaco di alcune mensole dei balconi del secondo piano. Nel piano secondo (3° f.t.- ex-terrazzo) parte dei muri perimetrali sono incompleti, senza intonaco interno ed esterno, e senza finestre, e senza copertura che è presente solo nell'area dell'ampliamento; l'abbaino in muratura ordinaria ha l'intonaco esterno fatiscente con una porta fatiscente realizzata con telaio in legno e rivestita con una lamiera ondulata in lamiera (materiale usato per le coperture).

La pavimentazione del terrazzo probabilmente è quella originaria in mattonelle di graniglia 20x20 cm. in parte rivestita con dei rappezzi di guaina impermeabilizzante (presumibilmente per limitare le infiltrazioni al piano sottostante)

### Confini e Riferimenti catastali

L'immobile in oggetto confina a est con via Roma, a nord con via Giuseppe Morabito, ad ovest con l'area di pertinenza della particella 197 ed a sud con fabbricato di altra ditta.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio, l'immobile di proprietà di [REDACTED] (1/2 in regime di comunione dei beni) nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] (registrata in Catasto come [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] (1/2 in regime di comunione dei beni) nato a [REDACTED] [REDACTED] censito al [REDACTED] [REDACTED] zona censuaria 2, categoria A/3, classe prima, consistenza 7 vani, sup. catastale 172 mq (totale escluso aree scoperte 163 mq) rendita catastale Euro 379,60, ubicato in via [REDACTED] T-1, derivante dall'atto pubblico del 06/11/2002 mediante trascrizione in atti dal [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] Rogante : [REDACTED] con sede in [REDACTED] Registrazione Compravendita n. [REDACTED] (v. documentazione catastale).

### Pertinenze ed accessori e parti comuni

Allo stato di fatto come pertinenza c'è una corte di circa 40,00 mq ad ovest del fabbricato, (originariamente, per come riportato nella planimetria catastale, la corte di pertinenza si estendeva ad ovest e sud del fabbricato per complessivi mq. 73,71 circa).

Nell'immobile non ci sono locali accessori ne parti comuni essendo di unico proprietario.

### Caratteristiche strutturali del bene

Come già precisato l'immobile costituito da tre piani fuori terra ha una struttura in c.a. con orizzontamenti laterocementizi; nello specifico delle finiture è già stato esaustivamente trattato nell'antecedente "descrizione planimetrica".

Relativamente all'impianto elettrico (linea luci, linea prese e linee speciali) è presente nel piano terra e piano primo e funzionante ma (su informazioni date dal proprietario) privo di certificazione di conformità (come prescritto dalla L. 46/90 e D.M. 37/08), mentre non è presente al piano terzo essendo il piano in corso di costruzione; non è stato possibile verificare l'esistenza di un impianto elettrico nelle aree di ampliamento del piano terra e del piano secondo per i motivi precedentemente esposti.

Il vano scala interno si presenta intonacato e tinteggiato ma soltanto al piano terra è provvisto di rivestimento nelle pedate e nelle alzate, la pavimentazione del piano terra è in graniglia di scarse condizioni manutentive

L'immobile non è dotato di certificazione energetica, pertanto si è provveduto a redigerla (attestato di prestazione energetica, allegato n. 9)

#### Caratteristiche della zona

L'immobile è ubicato in una zona omogenea semicentrale B/1, Microzona 1, di [REDACTED] ed è collocato geograficamente in un'area che ha una pluralità di servizi e di infrastrutture, difatti a poche centinaia di metri si trovano l'ufficio postale, la scuola media statale, il campo sportivo, il municipio, una parafarmacia, ed il centro sanitario provinciale, un piccolo centro commerciale dista circa 1 km., le farmacie distano una a circa 2,5 km, l'altra a circa 5,5 km.

L'ospedale più vicino è quello di Locri che dista circa 26 km, oppure quello di Reggio Calabria che dista 73 km.

Le principali strade di collegamento verso l'esterno della città: Stazione Ferroviaria a circa 1300 mt., Strada Statale 106 Jonica con direzione sia sud che nord ad una distanza di circa 1000 mt, Aeroporto dello Stretto a circa 70 Km, Porto di Reggio Calabria a circa 73 km..

#### **Quesito n. 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) sei 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**

Gli identificativi dell'immobile corrispondono con quelli descritti nell'atto di pignoramento e consentono l'identificazione univoca dell'immobile. Si precisa soltanto che, anche se non citato negli atti, il civico di via [REDACTED] mentre quello di via [REDACTED] e negli intestati catastali erroneamente è trascritto [REDACTED] con c.f. [REDACTED] anziché [REDACTED] c.f. [REDACTED] per come riportato nella [REDACTED]  
[REDACTED]

**Quesito n. 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**

Premesso che il debitore in sede di sopralluogo si era impegnato a fornire delle documentazioni fra le quali il titolo di proprietà, non essendo queste disponibili all'atto del sopralluogo, per come verbalizzato dal Custode giudiziario; e che dopo aver atteso per alcuni mesi non è stato prodotto nessun documento.

Visto che nella certificazione catastale storica risulta che l'immobile è derivante dall'atto pubblico del 06/11/2002 mediante trascrizione in atti dal 21/11/2002 Repertorio n. 5343,

Rogante: [REDACTED] Registrazione Compravendita n. [REDACTED] riportato tra l'altro nel Certificato Ipotecario n. [REDACTED]

Il sottoscritto ha provveduto direttamente a richiedere copia dell'atto notarile di compravendita (Repertorio n. [REDACTED]) al [REDACTED], nell'atto la sig.ra Maria Antonia Iaria ha venduto ai coniugi esecutati un fabbricato di due vani ed accessori al piano terra e di due vani ed accessori al piano primo, costituente in catasto la particella 350, foglio 1 (successivamente variata dal catasto con [REDACTED]), e conferma che il cespite è stato edificato sul terreno (lotto n.22) assegnato alla venditrice [REDACTED] con delibera n. 57 adottata dal Comune di [REDACTED] 9 dicembre 1953, in conseguenza dell'alluvione del 1951. Inoltre la venditrice dichiara che la costruzione del fabbricato è stata iniziata in data anteriore al 1967.

**Quesito n. 5:**

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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**

Con Pec inoltrata al Comune (██████████ tecnico) sono stati richieste tutte le documentazioni che riguardavano l'immobile oggetto del procedimento, ovvero: (vedi Pec. allegato n. 5)

- 1) *Atto di assegnazione dell'alloggio indicato in oggetto a ██████████ nata ad ██████████ a seguito dell'alluvione del 1952;*
- 2) *Eventuale documentazione di trasferimento del bene ai sigg ██████████*
- 3) *Elaborati grafici dell'originario impianto planimetrico dell'immobile (piante);*
- 4) *Autorizzazioni o concessioni amministrative urbanistiche per modifiche planimetriche dell'immobile (SCIA, CILA, Concessioni);*
- 5) *Emissioni di ordini di demolizione per eventuali abusi non sanabili;*
- 6) *Eventuali sanatorie (articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47)*
- 7) *Certificazioni di abitabilità/agibilità;*
- 8) *Destinazione urbanistica dell'immobile e vincoli inibitori;*

il ██████████ non ha risposto alla Pec e non ha trasmesso alcuna documentazione.

L'unica indicazione utile, per come riportato nel Certificato Ipotecario n.ro RC 17361 del 2021 alla sezione D, ovvero: *"Il cespite compravenduto è stato edificato sul terreno (Lotto n. 22) assegnato alla venditrice ██████████ con Delibera n. 57 adottata dal ██████████ il 9 dicembre 1953, in conseguenza dell'alluvione dell'anno 1951."*, da cui si deduce che l'immobile originario dovrebbe essere conforme alla destinazione urbanistica comunale in quanto deliberato dal ██████████ (delibera n. 57 del 9/12/1951).

Per quanto riguarda il volume in ampliamento all'originaria costruzione per come rappresentata nella planimetria catastale, non sono stati prodotti dall'esecutato documentazioni che confermano che sia stato presentato un progetto di ampliamento, che sia stata rilasciata una Concessione/Permesso o Concessione in sanatoria dal ██████████



**Quesito n. 6:**

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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 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 indichi 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**

Considerando che il creditore (come già trascritto al quesito n. 4) ha dichiarato che l'immobile non è provvisto di agibilità, che si era impegnato a fornire concessione edilizia, e che dopo quattro mesi dall'impegno preso non ha prodotto nessuna concessione o autorizzazione che dimostri la conformità della costruzione;

Preso atto che il [REDACTED] (come già trascritto nella risposta al quesito n. 5), alla richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto a mezzo Pec, non ha risposto e non ha trasmesso alcuna documentazione relativa ad autorizzazioni o concessioni amministrative, dell'esistenza o meno di dichiarazione di certificato/SCIA di agibilità, né se sono stati emessi ordini di demolizione degli abusi.

Valutate le uniche documentazioni acquisite, ovvero: la rappresentazione grafica dell'originario immobile per come riprodotto nella planimetria catastale registrata nel 1969 e quanto trascritto nel Certificato Ipotecario n.ro RC 17361 del 2021 alla sezione D "Il cespite compravenduto è stato edificato sul terreno (Lotto n. 22) assegnato alla venditrice [REDACTED] con Delibera n. 57 adottata dal comune di Africo il 9 dicembre 1953, in conseguenza dell'alluvione dell'anno 1951." e riportato anche nel titolo di proprietà, si addivene che l'immobile originario deliberato (n. [REDACTED]) dovrebbe essere conforme alla normativa urbanistico edilizia.

Mentre, l'ampliamento per come riportato nell'allegata Tavola n. 5 e 6 (dedotto dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile) non avendo l'esecutato prodotto documentazioni che confermano che sia stato presentato un progetto di ampliamento e che di

conseguenza sia stata rilasciata una Concessione/Permesso o Permesso in sanatoria, è da considerarsi non conforme alla normativa urbanistico- edilizia.

Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile, si determina che sono da considerarsi abusivi i seguenti ampliamenti:

su porzione del lotto di pertinenza a sud dell'originario fabbricato è stato costruito un manufatto in aderenza all'edificio originario che occupa una superficie di circa 40,22 mq. che si eleva su tre livelli con un'altezza di interpiano di circa m. 2,90 (come già esaustivamente trattato nell'antecedente "descrizione planimetrica"),

al terzo piano ft. dell'originario edificio (ex terrazzo) sono stati realizzati dei muri di elevazione, attualmente allo stato rustico, che delimitano il perimetro dell'immobile per una superficie di 59,84 mq.;

al secondo piano ft l'originario balcone di mq. 2,89 circa è stato ampliato per tutta l'estensione del fronte lato ovest per una superficie di circa 10,48 mq.

sul prospetto lato est (██████████) è stata realizzata una scala esterna in c.a che consente di accedere direttamente al primo piano (2° ft.)

Visto le documentazioni disponibili si deduce che l'ampliamento non è sanabile.

**Quesito n. 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**

Come già ampiamente relazionato il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento che, nella situazione originaria si sviluppa su due piani e terrazzo, comunicanti con unico corpo scale, di superficie commerciale (83,32+80,57+14,24) di mq. 178,13 circa (mq-159,70 circa (78,85+79,85) escluso le superfici di ornamento - balconi, terrazzo, e corte di pertinenza) e una superficie calpestabile (piano terra 12.69+2.35+1.71+8.34+17.45+16.96, piano primo 2.35+1.95+9.07+18.53+17.99), escluso le superfici di ornamento (balconi, terrazzo, e corte di pertinenza) di mq. 109,36 circa; allo stato di fatto (immobile originario compreso degli ampliamenti) si sviluppa su tre piani ed ha una superficie commerciale di mq. 298,79 circa (mq. 273,03 circa escluso delle superfici di ornamento (balconi, terrazzo, e corte di pertinenza) e una superficie calpestabile (piano terra 12.69+2.35+1.71+8.34+17.45+16.96+35,01, piano primo 4,41+5,30+5,47+14,73+22,32+16.29+15.74, piano terzo 35,01) di mq. 213,78 circa, escluso le superfici di ornamento (balconi, terrazzo, e corte di pertinenza).

Considerando soltanto le caratteristiche strutturali ed intrinseche dell'immobile è possibile suddividere l'immobile e vendere i beni separatamente, ma risulterebbe diseconomico frazionare l'unità immobiliare per realizzare due alloggi, in quanto: per il mercato immobiliare del posto che già rileva una diminuzione delle vendite rispetto agli anni precedenti sono più ricercate le abitazioni autonome di media entità - il frazionamento dell'immobile allo stato di fatto genererebbe due immobili rispettivamente di mq. 94,51 e mq. 119,27 circa (ovvero 84,26+35.01, considerando unitari il piano 2° f.t. e il piano 3° f.t.) di superficie utile; (mentre il frazionamento dell'originario fabbricato (senza abusi) genererebbe due immobili rispettivamente di mq. 59,50 e mq. 49,86 circa di superficie utile), ed i costi da dover sostenere per la ristrutturazione e la realizzazione dei servizi risulterebbero non economicamente vantaggiosi ai fini della vendita.

**Quesito n. 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**

L'immobile non è stato pignorato pro quota, bensì l'intero cespite è oggetto di pignoramento essendo interamente di proprietà dei coniugi [REDACTED] (1/2 in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] (1/2 in regime di comunione dei beni).

**Quesito n. 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**

In sede di sopralluogo si è constatato che l'immobile è occupato dai proprietari ed è utilizzato come abitazione.

L'esecutato non ha fornito nessun titolo di proprietà come già specificato nella risposta al quesito n. 4, il sottoscritto ha comunque reperito detto titolo di proprietà direttamente dal [REDACTED] [REDACTED] Registrazione Compravendita n. [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] Trascrizione in atti dal [REDACTED] quindi antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Per quanto affermato dal sig. [REDACTED] a carico dell'immobile non è stato stipulato alcun contratto di locazione.

**Quesito n. 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**

L'immobile non è occupato dal coniuge, ne dall'ex coniuge del debitore esecutato, pertanto non ci sono osservazioni da fare al quesito n. 10.

**Quesito n. 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 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 documentazioni presenti nel fascicolo della procedura esecutiva l'immobile non è soggetto ad alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, ne di vincoli o oneri di natura condominiale essendo una singola unità immobiliare e non è emerso alcun diritto demaniale o di uso civico

Nella richiesta di accesso agli atti trasmessa al comune di [REDACTED] si chiedeva anche l'esistenza o meno di vincoli inibitori, ma come già evidenziato nella risposta al quesito n.5, il comune di [REDACTED] non ha risposto alla Pec e non è stato trasmesso alcuna documentazione.

**Quesito n. 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**

Essendo una singola unità immobiliare di proprietà esclusiva dei coniugi [REDACTED] non ci sono osservazioni da fare al quesito n. 12.

**Quesito n. 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**

**DATI DELL'IMMOBILE**

Premesso che come da planimetria catastale l'immobile originariamente (1952) si sviluppava su due piani con una superficie commerciale totale di mq. 178,13 (vedi tabella di calcolo eseguita nel rispetto del DPR 138/1998 - Allegato C)

Calcolo superficie commerciale originaria (come da planimetria catastale)					
n. rif.		Superficie mq.	ripartizione superficie	incidenza	Tot sup.
1	Piano Terra (1° f.t.)	79,85		100,00%	79,85

2	Piano Primo (2° f.t.)	79,85		100,00%	79,85
3	Balconi	2,89		25,00%	0,72
4	Piano Terrazzo (35% fino a 25 mq, l'eccedenza al 10%)	79,85	25,00	35,00%	8,75
			54,85	10,00%	5,49
5	Corte di pertinenza (10% fino a 25 mq, l'eccedenza al 2%)	73,71	25,00	10,00%	2,50
			48,71	2,00%	0,97
6	Totale superficie commerciale (originaria)				178,13

	Superficie commerciale per piano	Tot sup in mq.
1	Piano Terra (1° f.t.)	
2	Piano Primo (2° f.t.)	
3	Piano Secondo - terrazzo (3° f.t.)	
	Totale superficie commerciale ( situazione originaria)	

Che successivamente è stato realizzato in ampliamento all'originario edificio un manufatto in aderenza a tre livelli fuori terra, privo di autorizzazione edilizia (non avendo acquisito dal debitore e dal [REDACTED] alcuna documentazione autorizzativa), che occupa porzione della pertinenza della particella 198 per una superficie di mq 37,77, generando nel complesso un immobile che si sviluppa su tre livelli f.t. con superficie commerciale di mq. 298,79 circa (vedi tabella di calcolo eseguita nel rispetto del DPR 138/1998 - Allegato C).

Calcolo superficie commerciale trasformata (stato di fatto)					
n. rif.		Superficie mq.	ripartizione superficie	incidenza	Tot sup.
1	Piano Terra (1° f.t.)	117,63		100,00%	117,63
2	Piano Primo (2° f.t.)	117,63		100,00%	117,63
3	Piano Secondo (3° f.t.)	37,77			
4	Balconi 2° f.t.	17,44		25,00%	4,36
5	Balconi 3° f.t.	17,44		25,00%	4,36
7	Piano Terrazzo (35% fino a 25 mq, l'eccedenza al 10%)	79,85	25,00	35,00%	8,75
			54,85	10,00%	5,49
8	Corte di pertinenza (10% fino a 25 mq, l'eccedenza al 2%)	40,34	25,00	10,00%	2,50
			15,34	2,00%	0,31
	Totale superficie commerciale (stato di fatto)				298,79

	Superficie commerciale per piano	Tot sup in mq.
1	Piano Terra (1° f.t.)	120,44
2	Piano Primo (2° f.t.)	121,99
3	Piano Secondo (3° f.t.)	56,37
	Totale superficie commerciale (stato di fatto)	298,79

**Pertanto non disponendo della documentazione che accerta la conformità urbanistica dell'attuale immobile si procederà a calcolare sia il valore dell'immobile trasformato, che dell'immobile originario.**

### **Stima dell'immobile trasformato (situazione allo stato di fatto)**

#### **Individuazione catastale**

Il bene immobiliare oggetto di valutazione attualmente destinato a civile abitazione è individuabile al NCEU del comune [REDACTED] al foglio di mappa [REDACTED] zona censuaria 2<sup>^</sup>, categoria A/3, classe I<sup>^</sup>, vani catastali 7, superficie catastale 172 mq. (totale escluse aree scoperte 163 mq.), rendita 379,60,

#### **Dati urbanistici**

L'immobile ricade all'interno dell'area urbanizzata del Comune [REDACTED], originariamente è stato edificato sul terreno (lotto 22) assegnato con delibera n. 57 adottata dal [REDACTED] dicembre 1953, in conseguenza dell'alluvione del 1951. In seguito è stato realizzato un ampliamento privo di autorizzazione edilizia, come ampiamente descritto nelle risposte al quesito n.5.

#### **Ubicazione**

L'immobile è [REDACTED] angolo via [REDACTED] con via [REDACTED]

#### **Confini del fabbricato**

Il fabbricato confina (affaccio) a nord con strada comunale via [REDACTED] ad est con strada comunale [REDACTED] a ovest affaccia su un cortile di pertinenza, ad ovest confina con fabbricato altra ditta.

#### **Stato attuale dell'agglomerato circostante**

Completamente urbanizzato (Classificazione OMI – zona centrale – B/1 – Microzona 1 – Tipologia prevalente : Abitazioni civili).

#### **Descrizione generale dell'edificio**

L'unità immobiliare è costituita da un edificio a tre piani fuori terra con corpo scala interno senza ascensore e scala esterna a servizio esclusivo del primo piano f.t..

Oltre al manufatto è presente un area di pertinenza ad ovest del fabbricato La struttura portante dell'edificio è del tipo a telaio in c.a. con orizzontamenti in latero-cemento; la copertura in parte è del tipo piana e praticabile (terrazzo) ed in parte a falde inclinate con cartella centrale.

All'esterno i prospetti, risultano in discrete condizioni, vista l'epoca di costruzione (1952), le facciate prevalentemente sono complete di intonaco ma prive di finitura e tinteggiatura, il terzo piano f.t. è allo stato rustico, si rilevano soltanto dei piccoli distacchi di intonaco prevalentemente in corrispondenza dei cornicioni e dell'abbaino; (v. foto dal n.1 al n. 14).

Il vano scala è in mediocri condizioni estetiche e manutentive, il pavimento dell'ingresso e dei pianerottoli è in graniglia con evidenti tracce di usura, le scale (pedata ed alzata) sono graniglia posata in opera tranne l'ultimo piano ancora rustico, le ringhiere sono in metallo tinteggiato, le pareti del vano sono tinteggiate anche se all'ultimo piano ci sono evidenti porzioni intonaco rustico, (v. foto dal n. 18 al n. 25).

### Composizione e dimensioni dell'appartamento

L'appartamento a tre piani f.t. risulta così composto:

n. rif	ambienti piano terra (1° f.t.)	superficie calpestabile in mq	Tot
1	vano scale	12,69	
2	ingresso	1,71	
3	wc	2,35	
4	cucina	8,34	
5	camera 1	17,45	
6	camera 2	16,96	
7	locale non rilevabile	35,01	
	Tot superficie ambienti (superficie calpestabile)	94,51	94,51
8	cortile di pertinenza	40,34	
	Totale superfici di ornamento	40,34	40,34

n. rif	ambienti piano primo (2° f.t.)	superficie calpestabile in mq.	Tot.
1	ingresso	4,41	
2	corridoio	5,30	
3	bagno	5,47	
4	cucina	14,73	
5	salone	22,32	
6	letto 1	16,29	
7	letto 2	15,74	
	Tot superficie ambienti (superficie calpestabile)	84,26	84,26
8	balcone est	2,59	
9	balconi ovest	14,85	
	Tot superfici di ornamento	17,44	17,44

n. rif	ambienti piano secondo (3° f.t.)	superficie calpestabile in mq.	Tot.
1	locale non rilevabile	35,01	



	Tot superficie ambienti (superficie calpestabile)	35,01	35,01
2	balcone est	2,59	
3	balconi ovest	14,85	
4	terrazzo	52,93	
	Tot superfici di ornamento	70,37	70,37

Considerando che

La superficie calpestabile o utile indica ciò che in un immobile può essere calpestato: è la somma delle solo superfici interne dei singoli ambienti che compongono l'immobile, al netto dei muri perimetrali e dei muri interni.

La superficie commerciale è la somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto) e delle pertinenze (corti, cantine, soffitte, box auto);

(per i balconi si calcola il 25% della superficie lorda fino a 25 mq, l'eccedenza è calcolata al 10%, per i terrazzi si calcola il 35% della superficie lorda fino a 25 mq, l'eccedenza è calcolata al 10%, per le corti di pertinenza si calcola il 10% della superficie lorda fino a 25 mq, l'eccedenza è calcolata al 2%).

Avremo:

Superficie calpestabile o utile (94,51+84,26+35,01) = 213,78 mq

Superficie calpestabile o utile arrotondata **214,00 mq**

Superficie commerciale 298,79 mq

Superficie commerciale arrotondata = **299,00 mq**

Tutti gli ambienti hanno un'altezza di mt. **2,90**

### **Caratteristiche generali dell'appartamento**

Le caratteristiche qualitative, manutentive ed estetiche dell'immobile (analisi a vista) sono:

Piano terra (1° f.t.) –v. foto dalla n. 26 alla n.40

- i pavimenti delle camere sono in monocottura di vario stile e dimensione, di qualità medio/bassa, posati in opera a regola d'arte e si presentano in discreto stato tranne per il vano scala con evidenti aree usurate;
- i pavimenti ed rivestimenti di cucina e dei bagni sono in gres e monocottura in tinta unita, posati a regola d'arte di bassa qualità ed in discreto stato e prive di evidenti aree usurate,
- gli infissi interni (porte) sono in legno di scarso pregio con ferramenta di qualità comune, nel complesso funzionanti ed esteticamente integre, la porta del wc è in plastica a soffietto;

- infissi esterni (finestre, portafinestre) in legno verniciato senza vetrocamera, nel complesso in discrete condizioni manutentive con ferramenta funzionanti, la finestra della cucina è in alluminio color ottone di scarsa qualità;
- il portone di ingresso è del tipo a due ante in alluminio color ottone con vetri e sopra luce;
- le tramezzature interne sono congruamente intonacate completo di finitura, si presentano in discreto stato, privi di evidenti crepe e/o distacchi di intonaco, e senza evidenti delle tracce di umidità;
- le tinteggiature dell'intero appartamento sia su parete che su soffitti sono state eseguite con idropitture;
- il bagno è dotato soltanto di lavabo e vaso in porcellana con scarico a parete nel complesso di qualità commerciale;
- In sede di sopralluogo l'impianto idrico sottotraccia risultava funzionante e in discreto stato manutentivo;
- l'impianto di climatizzazione presente solo in una camera composto da motore esterno e split interno, avente una potenza frigorifera fra i 9000 e gli 11.000 btu, di cui non si ha contezza sul loro funzionamento (il creditore riferisce che non è funzionante);
- l'impianto elettrico è funzionante ma non a norma essendo tra l'altro privo di certificazione di conformità; è presente anche impianto TV.

Piano primo (2° ft.) – v. foto dalla n. 41 alla n. 60

- i pavimenti delle camere sono in monocottura di vario stile e dimensione, di qualità media, posati in opera a regola d'arte e si presentano in discreto senza evidenti aree usurate;
- I pavimenti ed rivestimenti di cucina e dei bagni sono in gres in tinta unita, posati a regola d'arte di media qualità prive di evidenti aree usurate,
- gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato con ferramenta di qualità comune, nel complesso funzionanti ed esteticamente integre;
- infissi esterni (finestre, portafinestre) in in alluminio color ottone di media qualità senza vetrocamera, nel complesso in discrete condizioni manutentive con ferramenta funzionanti;
- le tramezzature interne sono congruamente intonacate completo di finitura, si presentano in buono stato, privi di evidenti crepe e/o distacchi di intonaco,
- le tinteggiature dell'intero appartamento sia su parete che su soffitti sono state eseguite con idropitture in buono stato manutentivo;
- il bagno è dotato di vasca in resina, lavabo, bidet e vaso in porcellana con scarico a parete nel complesso di qualità commerciale;

- In sede di sopralluogo l'impianto idrico sottotraccia risultava funzionante e in discreto stato manutentivo;
- L'impianto di climatizzazione presente solo in due camere composto da motore esterno e split interno, avente una potenza frigorifera fra i 9000 e gli 11.000 btu, di cui non si ha contezza sul loro funzionamento (il creditore riferisce che non è funzionante);
- L'impianto elettrico è funzionante ma non a norma essendo tra l'altro privo di certificazione di conformità; è presente anche impianto TV.

Piano secondo (3° f.t. - terrazzo) v. foto dalla n. 61 alla n. 69

- Il terrazzo ha una vecchia pavimentazione in tratti ricoperto con guaina impermeabilizzante, probabilmente per evitare le infiltrazioni al piano sottostante
- I parapetti sono stati sostituiti con dei muri perimetrali di spessore 30 cm. allo stato rustico;
- Il locale in ampliamento come precedentemente relazionato non è accessibile ed ha copertura a falde

#### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (situazione stato di fatto)**

Prima di procedere alla stima dell'immobile ubicato in [REDACTED] angolo via [REDACTED] [REDACTED] è stata effettuata una verifica dei dati statistici offerti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

I dati, per un immobile che ricade nell'area oggetto di stima, sono i seguenti:

Agenzia del Territorio – Zona B/1, Microzona catastale1, centrale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Banca dati delle quotazioni immobiliari – <b>secondo semestre 2021</b>							
Tipologia OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore locazione €/mq x mese		
		minimo	massimo	superficie	minimo	massimo	superficie
Abitazione civile	normale	490	730	lorda	1,6	2,3	lorda
Abitazione di tipo economico	normale	450	670	lorda	1,6	2,1	lorda

Considerando che l'andamento nel tempo dei prezzi di richiesta di case, appartamenti e in genere di immobili residenziali all'interno del territorio del comune di [REDACTED] sia in vendita che in affitto è quasi stazionario da ottobre 2019,

(secondo l'osservatorio immobiliare dell'affermata agenzia "immobiliare.it" che opera su scala nazionale, ad Aprile 2022 gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti con una

diminuzione del 1,50% rispetto a Aprile 2021, a livello nazionale i prezzi medi più bassi sono nella regione Calabria, e su scala regionale il valore delle vendite più basso è quello della provincia di [REDACTED]

Banca dati delle quotazioni immobiliari – secondo semestre 2020							
Tipologia OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore locazione €/mq x mese		
		minimo	massimo	superficie	minimo	massimo	superficie
Abitazione civile	normale	475	710	lorda	1,6	2,3	lorda
Abitazione di tipo economico	normale	435	650	lorda	1,6	2,1	lorda

Tenendo conto dell'obiettivo della stima e di quanto pubblicato nel sito dell'Agenzia del Territorio, e cioè, che i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare:

- 1. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.*
- 2. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

*L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.*

[REDACTED]

Si è proceduto alla concreta stima dell'unità abitativa.

#### **Metodo di Stima: Sintetico Comparativo**

Consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto dell'immobile da stimare con altri ad esso simili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono ovviamente i valori di mercato o di vendita. Tali valori vengono riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona e che con opportune considerazioni di merito, vengono omogeneizzati tra loro. Quale parametro unitario per la consistenza viene assunta la superficie commerciale.

Al fine di effettuare una valida comparazione sulla base dei dati in possesso, sono stati ricercati i parametri economici per fabbricati simili.

Si precisa che originariamente sono stati individuati cinque appartamenti vicini all'immobile oggetto di stima (zona B/1 - OMI), la cui prima analisi ha determinato un restringimento degli immobili di confronto a solo tre.

Detti immobili, che successivamente verranno indicati con Campione A, Campione B, Campione C, sono rappresentati da tre appartamenti che per disponibilità immobiliare sono ubicati in aree non vicinissime, ma in centri urbani limitrofi con uguale codice di zona (OMI), le cui caratteristiche sono<sup>(1)</sup>:

**Campione 'A'** casa indipendente ubicata in [REDACTED] dall'immobile oggetto della stima, su due livelli composta al piano terra da soggiorno, angolo cottura, camera da letto e bagno, al piano primo due camere da letto e bagno, con superficie commerciale di circa mq. 90,00, con una proposta di vendita di € 60.000,00; anno di costruzione 2007.

**Campione 'B'** è una villa unifamiliare ubicata in [REDACTED] dall'immobile oggetto della stima, composta da piano terra e primo (3 camere, cucina, bagno, cantina e balconi), con superficie commerciale di circa mq. 60,00, con una proposta di vendita di € 40.000,00; anno di costruzione 1960

**Campione 'C'** è una casa unifamiliare ubicata in [REDACTED] dall'immobile oggetto della stima, composta da piano terra e primo (3 camere, cucina, bagno, e balconi), con superficie commerciale di circa mq. 80, con una proposta di vendita di € 49.000,00; anno di costruzione 1992

(1) I dati relativi ai valori e alle caratteristiche degli immobili campione usati come confronto sono stati acquisiti da affermate Agenzie Immobiliari operanti da parecchio tempo nel territorio della Provincia di Reggio Calabria,

L'omogeneizzazione dei suddetti dati di riferimento viene eseguita tenendo conto di diversi fattori:

- Epoca di costruzione: con tale parametro si tiene conto dell'epoca di costruzione dell'edificio;
- Livello di piano: con tale parametro si tiene conto del livello dei piani, con riferimento a quello che viene considerato più vantaggioso (in genere quelli che sono ubicati dal secondo al quarto piano in immobili provvisti di ascensore).
- Caratteristiche intrinseche: sono le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, quali: (qualità tecnologiche) l'organizzazione planimetrica, le finiture, l'estetica, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, efficienza dei servizi interni, la tipologia degli impianti; (qualità ambientali) la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la luminosità.
- Caratteristiche estrinseche: con tale parametro si tiene conto di molteplici elementi inerenti il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare, quali: (qualità infrastrutturali) la centralità della zona, accessibilità ai servizi pubblici, la disponibilità dei trasporti pubblici, la presenza di attività economiche e commerciali, la disponibilità di parcheggio, le condizioni

manutentive delle parti comuni; (qualità ambientali) salubrità della zona, il contesto sociale, l'assenza di rumori, la bassa densità edilizia, la presenza di verde.

L'omogeneizzazione dei parametri viene fatta secondo le seguenti tabelle

Tabelle dei coefficienti di merito

EPOCA DI COSTRUZIONE		STATO		
		buona	normale	scarsa
edificio nuovo				
	medio	1,15		
	popolare	1,10		
edificio recente				
	medio	1,10	1,05	
	popolare	1,05	1,00	
da 10 a 30 anni				
	medio	1,05	1,00	0,95
	popolare	1,00	0,95	0,90
da 31 a 50 anni				
	medio	1,00	0,95	0,85
	popolare	0,95	0,90	0,80
oltre 50 anni				
	medio	0,95	0,85	0,80
	popolare	0,90	0,80	0,75

LIVELLO di PIANO	con ascensore	senza ascensore
piano terra	1,00	1,00
piano primo	1,00	0,95
piano secondo	1,05	0,90
piano terzo	1,05	0,80
piano quarto	1,05	0,75
piano quinto o sup	1,10	0,70

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	Stato				
	ottime	buone	normali	mediocri	scarse
Qualità tecnologiche					
organizzazione planimetrica	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
qualità finiture /estetica	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
stato di conservazione e manutenzione	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
efficienza dotazione servizi	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
tipologia impianti	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
Qualità ambientali					
panoramicità	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
orientamento	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
soleggiamento	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
luminosità	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	Stato				
	ottime	buone	normali	mediocri	scarse
Qualità infrastrutturali					
prossimità al centro urbano	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
accessibilità ai servizi pubblici	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
disponibilità dei trasporti pubblici	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90

presenza di attività economiche e commerciali	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
disponibilità di parcheggi	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
condizioni manutentive delle parti comuni	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
<b>Qualità ambientali</b>					
salubrità della zona	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
contesto sociale	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
assenza di rumori	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
bassa densità edilizia	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
presenza di verde	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90

	Immobile	prezzo vendita	alea negoziale 10%	valore ottimizzato dell'immobile
1	Campione A	60.000,00	0,02	<b>58.800,00</b>
2	Campione A	40.000,00	0,02	<b>39.200,00</b>
3	Campione A	49.000,00	0,02	<b>48.020,00</b>

Di seguito si procede a rapportare i valori ottimizzati dei singoli campioni presi in esame (Campione A, B, C) per i relativi coefficienti di merito.

(nella fattispecie, il parametro “livello di piano” sarà considerato pari ad 1,00 in quanto l’analisi è rapportata ad un’unica unità abitativa)

Immobile di riferimento	Valore ottimizzato dell'immobile	Coefficienti di omogeneizzazione				Valore raggugliato
		Epoca di costruzione	Livello piano	Sommatoria Caratteristiche intrinseche *	Sommatoria Caratteristiche estrinseche *	
<b>Campione A</b>	49.500,00	1.05	1,00	1.05	1.00	<b>64.897,00</b>
<b>Campione B</b>	50.000,00	0.95	1.00	1.03	1.00	<b>38.357,20</b>
<b>Campione C</b>	36.000,00	1.05	1,00	1,00	0.97	<b>48.908,37</b>

(\* valore arrotondato)

di conseguenza, avendo i valori raggugliati degli immobili campione si può pervenire al valore raggugliato al mq.

immobili di riferimento	valore di vendita in €	valore ottimizzato dell'immobile	valore raggugliato dell'immobile	superficie commerciale immobile di riferimento in mq	valore raggugliato €/mq (val. ragg. / sup. comm.)
<b>Campione A</b>	60.000,00	58.800,00	49.376,25	90	<b>720,30</b>
<b>Campione B</b>	40.000,00	39.200,00	38.357,20	60	<b>639,29</b>
<b>Campione C</b>	49.000,00	48.020,00	48.908,37	80	<b>611,35</b>

Operando sulla media dei tre valori determinati, si ottiene il valore unitario medio raggugliato:

$$(720,30+639,29+611,35) / 3 = \mathbf{656,98 \text{ €/mq}}$$

Per i motivi sopra esposti, emerge che:

- il valore (arrotondato) dell'immobile allo stato di fatto ubicato [REDACTED] (angolo con via [REDACTED] riportato in catasto al [REDACTED] di superficie commerciale di mq. 299,00, è di complessivi **€ 196.500,00**

Pari al prodotto del valore unitario medio ragguagliato, per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ( $656,98 \times 299,00 = 196.437,15$ ).

Considerando le condizioni manutentive e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile allo stato di fatto (vedi documentazione fotografica), per una corretta valutazione, al valore stimato si dovrà decurtare la somma necessaria per il completamento dell'immobile.

Quindi è stata effettuata una stima forfettaria degli interventi necessari comprensivo delle spese tecniche per riportare l'immobile allo stato di normalità, ipotizzando una qualità media di rifiniture, determinando un'incidenza media di intervento pari ad 60,00 €/mq.; moltiplicando il valore dell'incidenza media per la superficie dell'immobile si ha il valore necessario per l'ottimizzazione dell'immobile, ovvero:  $€ 60,00 \times 299,00 \text{ mq} = € 17.940,00$

Avremo pertanto che il valore stimato arrotondato dell'immobile allo stato di fatto sarà di **€ 178.500,00**. (pari alla differenza fra il valore stimato dell'immobile, decurtato della somma necessaria per il completamento  $196.437,00 - 17.940,00 = 178.497,00$ )

---

#### **VALUTAZIONE IMMOBILE alla presunta situazione originaria (come da planimetria catastale)**

Come precedentemente specificato, ed al fine di considerare le possibili varianti che potrebbero essere adottate per una corretta vendita del bene è necessario valutare gli eventuali costi per ripristinare l'immobile alla situazione originaria (come descritto nella risposta al quesito n.6), ovvero i costi per la demolizione delle opere abusive e i costi per l'adattamento all'originaria configurazione tipologica, indispensabile per rendere l'immobile completo e fruibile.

In prima analisi il valore (arrotondato) dell'immobile allo stato originario riportato in catasto al [REDACTED] di superficie commerciale arrotondata di mq. 178,00, è di complessivi **€ 116.942,00**

Pari al prodotto del valore unitario medio ragguagliato, per la superficie commerciale dell'immobile allo stato originario ( $656,98 \times 178,00 = 116.942,52$ ).

Con l'ausilio del prezzario regionale per le opere pubbliche e mediante un'analisi dei prezzi è stato determinato, il costo per le demolizioni ed il trasporto in discarica compreso i relativi oneri



di discarica autorizzata, mentre dall'analisi dei prezzi medi applicati dalle imprese operanti nel settore edilizio è stato determinato il costo dell'adattamento dell'immobile all'originaria configurazione tipologica (situazione come da planimetria catastale).

Dalla valutazione è emerso che è necessario affrontare un costo arrotondato di € 28.000,00 per ripristinare l'immobile alle caratteristiche originarie (pre-abuso).

Di conseguenza il valore dell'immobile sarà dato dal valore dell'immobile nelle presunte condizioni originarie, decurtato delle spese necessarie per ripristinare l'immobile alle presunte condizioni originarie ( $116.942,00 - 28.000,00 = 88.942,52$ ).

Avremo pertanto che il valore arrotondato dell'immobile ripristinato alla situazione originaria corrisponde ad **€ 88.950,00**.

---

### **DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Stabilire un corretto canone di locazione in immobili di piccoli centri urbani che hanno attività di transazione molto modesta, in cui non è stata registrata una significativa attività di compravendita o di affitto, è di non facile individuazione.

Il metodo per determinare un canone di affitto per i fabbricati mediante le tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valutazioni OMI per gli affitti) è un'operazione che può condurre a valori di larga massima.

Sarà pertanto adottato come sistema di valutazione, la comparazione con beni simili che sono stati oggetto di locazione in un sistema di libera contrattazione stabilita tra le parti, in cui si terrà conto di alcuni parametri di discretizzazione: posizione (ubicazione, raggiungibilità, accessibilità, ecc.), caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso di specie, considerando che dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto si è determinata l'esistenza di parti in abuso (già relazionato nella risposta al quesito n.5 e 6); che potenzialmente l'immobile allo stato di fatto seppur in parte abusivo e privo di agibilità potrebbe essere locato in quanto in gran parte rifinito ed utilizzabile, che per locare l'immobile originario sono necessarie delle opere di adattamento.

Stabilito che per un eventuale locazione risulta conveniente considerare l'immobile nella sua interezza, ossia locarlo come un'unica unità immobiliare.

Si procede alla valutazione del probabile valore di locazione dell'immobile allo stato di fatto attuale ed ipotizzando anche il valore di locazione dell'immobile originario, considerando un costo unitario di locazione mensile (dedotto dall'analisi di mercato) discretizzato mediante i parametri sopra citati.

Al fine di consentire una flessibile quantificazione delle potenziali opportunità di locazione si analizza il costo per l'immobile nelle condizioni attuali (allo stato di fatto) e nell'ipotesi dell'immobile nella situazione originaria.

Superficie calpestabile o utile allo stato di fatto  $(94,51+84,26+35,01) =$  213,78 mq  
Superficie calpestabile o utile allo stato di fatto arrotondata 214,00 mq

#### Locazione immobile all'attuale stato di fatto

Foglio	P.IIa	Sub	Destinazione	Superficie utile mq	Costo unitario di locazione €/mq x mese	Costo totale di locazione €/mese
48	198		abitazione PT+P1°+P2°	214,00	2,0	428,00
Probabile valore di locazione						428,00

Superficie calpestabile o utile originaria  $(94,51+84,26+35,01) =$  109,36 mq  
Superficie calpestabile o utile originaria arrotondata 109,00 mq

#### Locazione immobile stato originario

Foglio	P.IIa	Sub	Destinazione	Superficie utile mq	Costo unitario di locazione €/mq x mese	Costo totale di locazione €/mese
48	198		abitazione PT+P1°	109,00	2,0	218,00
Probabile valore di locazione						218,00

#### Conclusione

Il valore di locazione (arrotondato) dell'immobile individuato catastalmente al foglio 48 particella 198 (A/3 - abitazione), nella situazione allo stato di fatto attuale, potenzialmente è di € **430,00 mensili**.

Il valore di locazione (arrotondato) dell'immobile individuato catastalmente al foglio 48 particella 198 (A/3 - abitazione), nella situazione originaria, potenzialmente è di € **220,00 mensili**.

---

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

Valore immobile allo stato di fatto 178.500,00 €  
Valore immobile alla situazione originaria 88.950,00 €

Canone di locazione dell'immobile allo stato di fatto 428,00 €  
Canone di locazione dell'immobile alla situazione originaria 218,00 €

Nel ringraziare per la fiducia accordata e nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V. Ill. ma e rassegno la presente relazione composta da n. 35+1 fogli formato A4, n.1 verbale di sopralluogo e n. 8 allegati.

Reggio Calabria, li 01.06.2022

In Fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

[REDACTED]



[REDACTED]

## INDICE

n	Descrizione	Allegato n	pagine
1	<b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</b>		35+1
	Identificativi catastali	1	
2	<b>VERBALE SOPRALLUOGO del 05/02/2022</b>	2	3

## ELENCO ALLEGATI

3	<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA da n. 1 a n. 69</b>	3	15
4	<b>DOCUMENTAZIONE URBANISTICA</b>	Allegato n.	pagine
	Richiesta accesso agli atti (Pec inviata al ██████████)	4	7
5	<b>DOCUMENTAZIONE CATASTALE</b>	Allegato n.	pagine
	Visura storica per immobile	5a	5
	Estratto mappa catastale	5b	1
	Planimetria catastale immobile	5c	1
6	<b>DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (Certificazione Ipoctastale già presente negli Atti)</b>	Allegato n.	pagine
	Titolo di proprietà	6	6
7	<b>ELABORATI PLANIMETRICI E GRAFICI</b>	Allegato n.	pagine
	Ortofoto	7a	2
	TAV 1 e 2 - Pianta P.T., P1°, P2° - CATASTALE	7b	1
	TAV 3 e 4 - Pianta P.T., P1°, P2° - Stato di Fatto - RILIEVO	7c	1
	TAV 5 e 6 - Pianta P.T., P1°, P2° - Stato di Fatto - Difformità	7d	1
	TAV 7 e 8 - Pianta P.T., P1°, P2° - Stato di Fatto - Aree inaccessibili	7e	1
8	<b>ELABORATI VALUTAZIONE IMMOBILE</b>	Allegato n.	pagine
	Quotazioni immobiliari OMI 1/2022 - Comune Africo (RC)	8	1
9	<b>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	Allegato n.	pagine
	Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.)	9a	6
	Pec: ricevuta di accettazione e avvenuta consegna	9b	2
10	Ricevute di spedizione Relazione e Allegati al debitore	10a	2
	Ricevute di spedizione Relazione e Allegati al creditore	10b	2
	Ricevute di spedizione Relazione e Allegati al Custode giudiziario	10c	2

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Immobile ubicato in [REDACTED] [REDACTED] (con ingresso da via via [REDACTED]), costituito da piano terra e piano primo, riportato in catasto, [REDACTED] zona censuaria 2, categoria A/3, classe prima, consistenza 7 vani, rendita catastale Euro 379,60, di cui ha la piena proprietà la sig.ra [REDACTED] (1/2 in regime di comunione dei beni) nata [REDACTED] (RC) [REDACTED] [REDACTED] (registrata in Catasto come [REDACTED] il sig. [REDACTED] (1/2 in regime di comunione dei beni) nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Verbale di I grado

L'anno 2022 del giorno 5 Febbraio alle ore  
 10,00, io sottoscritto avv. [redacted] nominato  
 giudice qualificato nella procedura esecutiva  
 n. [redacted] RUC del Tribunale di Reggio Calabria,  
 (avevo del provvedimento del giudice Dottore  
 Drago Titano), promosso dal  
 creditore procedente contro [redacted]  
 [redacted] nato a Bianca [redacted] e residente in  
 [redacted] alla [redacted] identificato a verso  
 C.I. n. [redacted] e [redacted] note  
 a Melito di P.S. [redacted] e residente in  
 [redacted] alla via [redacted] identificato  
 a verso C.I. [redacted] - la zona recata in  
 [redacted] ma via [redacted] per eccedere  
 nel compendio immobiliare pignore, avendo dato  
 preavviso di questo mio ricorso al debitore  
 esecuto e messo raccomandabile - di numero  
 dell'opposizione al numero il [redacted]  
 e la [redacted] [redacted] unico, che sono  
 identificati. Ho chiesto al [redacted] di oc-  
 cuparsi e abbia la detenzione dell'immobile pi-  
 gnore e mi ha risposto che lo occupa ab-  
 bitualmente la moglie. Ho reso edotti i presenti del  
 padre e della famiglia anfitemi. Ho chiesto,  
 reso edotti i presenti, del padre anfitemi di  
 comunicare la data di nascita per il padre  
 5/4/22 presso il Tribunale di Reggio Calabria  
 giudice dottore Drago C.E. facendo presente  
 che è anche possibile evitare le vendite  
 continuando a pagare i legati del credito,



presente verbale, viene discusso e discusso dagli  
membri.

Reggio Calabria 5/2/22

H Capitale

[REDACTED]

H debitorie

[REDACTED]

H CA,   
 |

[REDACTED]



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESTERNI



01 – LATO NORD - EST



02 – LATO NORD



03 – INGRESSO SU VIA G. MORABITO 62



04- LATO EST – SCALA ACCESSO P1°



05 - LATO EST – SCALA ACCESSO P1°



06 – LATO EST - AMPLIAMENTO



07 – LATO EST - AMPLIAMENTO



08 – LATO NORD



09 – LATO NORD



010 – LATO NORD - INGRESSO CORTE  
PERTINENZA



011 – LATO NORD-OVEST



012 – LATO OVEST -CORTE DI PERTINENZA



013 – LATO OVEST - AMPLIAMENTO







014 – LATO OVEST



015 – LATO OVEST – CORTE PERTINENZA



016 - LATO OVEST - AMPLIAMENTO

	<b>INTERNI</b>
	
<b>017 LATO OVEST -</b>	<b>018 - INGRESSO PT</b>
	
<b>019 - VANO SCALE - VISTA INGRESSO</b>	<b>020 - VANO SCALE</b>



021 – VANO SCALE



022 – VANO SCALE



023 – VANO SCALE



024 – VANO SCALE ACCESSO TERRAZZO



025 – VANO SCALE



026 – PT –CAMERA PRANZO



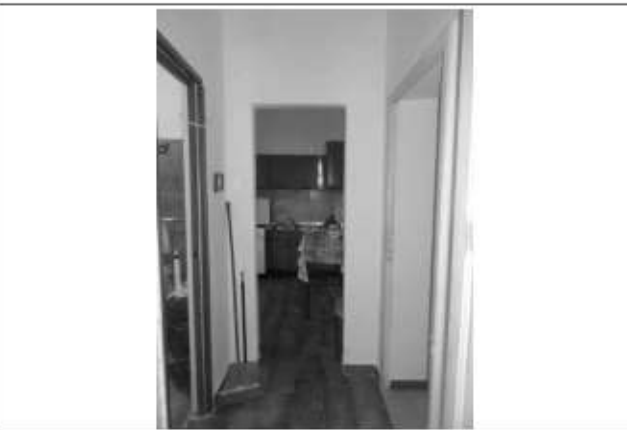
027– PT –CAMERA PRANZO



028– PT –CAMERA PRANZO



029– PT –CAMERA PRANZO



030 – PT - DISIMPEGNO



031 – PT BAGNO



032 – PT BAGNO



033 – PT CUCINA



034 – PT CUCINA

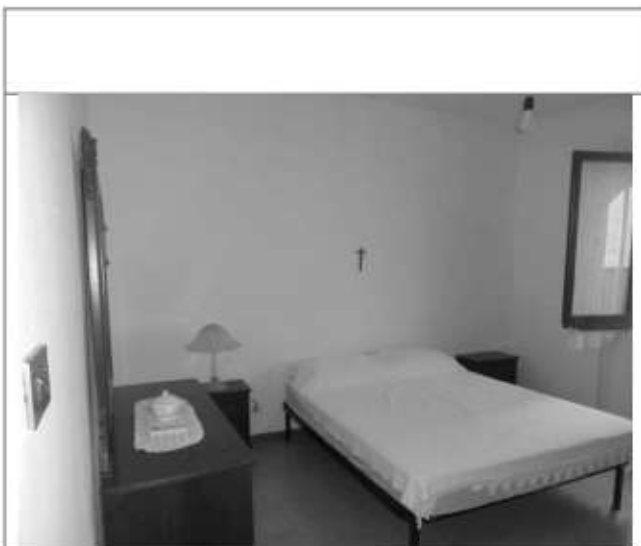


035 – PT CUCINA

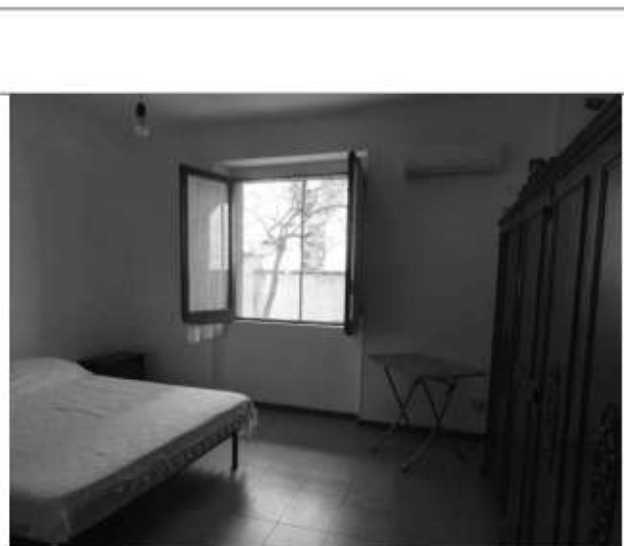


036 – PT CUCINA





037 – PT CAMERA LETTO



038 – PT CAMERA LETTO



039 – PT CAMERA LETTO



040 – PT CAMERA LETTO



041 – P1 INGRESSO



042 – P1° DISIMPEGNO



043 – P1° SOGGIORNO



044 – P1° SOGGIORNO



045 – P1° SOGGIORNO



046 – P1° CUCINA



047 – P1° CUCINA



048 – P1° CUCINA



049 – P1° CUCINA



050 – P1° BALCONE CUCINA



051 – P1° DISIMPEGNO



052 – P1° BAGNO



053 – P1° BAGNO



054 – P1° BAGNO



055 – P1° CAMERA LETTO



056 – P1° CAMERA LETTO



057 – P1° CAMERA LETTO M



058 – P1° CAMERA LETTO M



059 – P1° CAMERA LETTO M



060 – P1° BALCONE CAMERA LETTO



061 – P2° TERRAZZO



062 – P2° TERRAZZO



063 – P2° TERRAZZO



064 – P2° TERRAZZO



065 – P2° TERRAZZO



066 – P2° TERRAZZO



067 – P2° TERRAZZO



068 – P2° TERRAZZO



069 – P2° TERRAZZO INGRESSO ABBAINO

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

[REDACTED] (RC)  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

**Oggetto:** richiesta documentazione relativa all'immobile sito in [REDACTED] 3 (con ingresso da [REDACTED] [REDACTED] riportato in catasto, [REDACTED] zona censuaria 2, categoria A/3.

Immobile occupato dai sigg. [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] originariamente assegnato a seguito dell'alluvione del 1952 alla sig.ra [REDACTED]

Spett. le Responsabile dell'Ufficio Tecnico del [REDACTED] come disposto dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Ambra Alvano nell'Esecuzione R.G.Es. 3/2021, il qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) chiede la seguente documentazione:

- 1) Atto di assegnazione dell'alloggio indicato in oggetto a [REDACTED] nata ad [REDACTED] [REDACTED] a seguito dell'alluvione del 1952;
- 2) Eventuale documentazione di trasferimento del bene ai sigg. [REDACTED];
- 3) Elaborati grafici dell'originario impianto planimetrico dell'immobile (piante);
- 4) Autorizzazioni o concessioni amministrative urbanistiche per modifiche planimetriche dell'immobile (SCIA, CILA, Concessioni);
- 5) Emissioni di ordini di demolizione per eventuali abusi non sanabili;
- 6) Eventuali sanatorie (articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47)
- 7) Certificazioni di abitabilità/agibilità;
- 8) Destinazione urbanistica dell'immobile e vincoli inibitori;

Reggio Calabria, li10/05/2022

**Sicuro di pronta risposta anche negativa per ogni richiesta avanzata**

Distinti saluti

[REDACTED]



Si allega visura catastale, planimetria catastale e stralcio dell'affidamento dell'incarico del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2021

Data: 10/05/2021 - Ora: 11.51.51 Segue

Visura n.: T158361 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	[REDACTED] A065)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di REGGIO DI CALABRIA

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	[REDACTED]	[REDACTED]		2		A/3	1	7 vani	Totale: 172 m' Totale escluse aree scoperte**): 163 m'	Euro 379,60	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		[REDACTED] SN piano: T-1; in corso con prot. RC0030444/2005 del 21/02/2005										
<b>Notifica</b>		[REDACTED]		<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		-		
<b>Annotazioni</b>		di immobile: variazione identificativi catastali ( legge reg.le 4/78) sostituisce il f. l p. 350 del comune di africo										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A065 - Sezione - Foglio 48 - Particella 198

### Situazione dell'unità immobiliare dal 15/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	[REDACTED]	[REDACTED]		2		A/3	1	7 vani		Euro 379,60	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/09/2014 protocollo n. RC0290653 in atti dal 15/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 171899.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		[REDACTED] in corso con prot. RC0030444/2005 del 21/02/2005										
<b>Notifica</b>		[REDACTED]		<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		-		
<b>Annotazioni</b>		[REDACTED]										

## Visura storica per immobile

Data: 10/05/2021 - Ora: 11.51.51 Fine

Visura n.: T158361 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2021

### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1					2		A/3	1	7 vani		Euro 379,60	(ALTRE) del 18/11/2004 protocollo n. RC0243061 in atti dal 18/11/2004 VARIAZIONE IDENT. CATASTALI (n. 2790.1/2004)
Indirizzo												
Notifica RC0030444/2005												
Annotazioni												
variazione identificativi catastali ( legge reg.le 4/78) sostituisce del comune di africo												

### Situazione degli intestati dal 18/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
(ALTRE) del 18/11/2004 protocollo n. RC0243061 in atti dal 18/11/2004 Registrato: VARIAZIONE IDENT. CATASTALI (n. 2790.1/2004)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 31 APRILE 1958, N. 657)

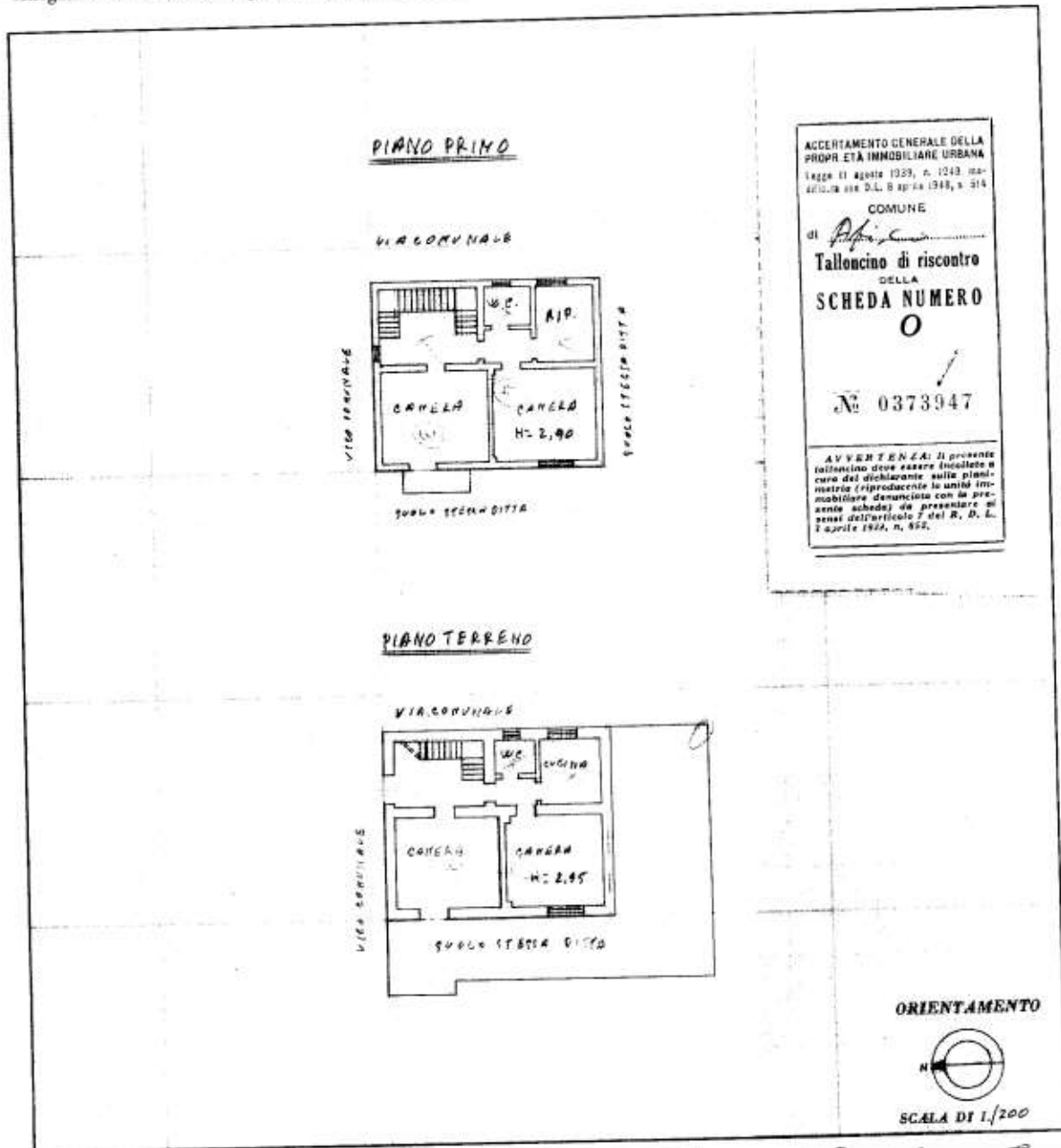
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [redacted] Via X, X, 1°

Ditta [redacted] (P.T.D. D.D. [redacted] IL [redacted])

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CAL.



ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
Legge 11 agosto 1929, n. 1249 (modificata dal D.L. 8 aprile 1948, n. 514)

COMUNE  
di Reggio Calabria

Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
0

N° 0373947

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 1 aprile 1929, n. 597.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA <u>30/03/2021</u>	<u>350</u>
PROT. N°	

Compilata da [redacted] (Firma, data e luogo del servizio)

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Reggio Cal.

DATA 20-2-1969

Firma: Antonio Esposito

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2021 - Comune di AFRICO (A065) - < Foglio: 48 - Particella: 198 - Subalterno: 0 >  
VIA ROMA n. SN piano: T-1;



**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**  
**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

-letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 3/2021 R.G.E.;

-esaminata l'istanza di vendita del compendio pignorato formulata dal creditore procedente;

-ritenuto che debba procedersi alla nomina dell'esperto per la stima di detto bene e per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art.173 bis disp.att., nonché alla fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti ex art.569 c.p.c.;

-considerato che alla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

-ritenuto che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. ricorrono le condizioni per la **nomina di un custode diverso dal debitore** atteso che quest'ultimo non ha reso il conto dalla data del pignoramento, così contravvenendo ai propri obblighi di legge;

**P.Q.M.**

nomina l'esperto nella persona XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al quale demanda 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

richiesta documentazioni immobile di [REDACTED]

---

Da [REDACTED] <posta-[REDACTED]>

[REDACTED]

Data mercoledì 11 maggio 2022 - 01:03

---

### Ricevuta di accettazione

---

Il giorno 11/05/2022 alle ore 01:03:27 (+0200) il messaggio  
"richiesta documentazioni immobile di [REDACTED] foglio [REDACTED]" proveniente

[REDACTED]  
ed indirizzato a:

[REDACTED] ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec297.20220511010327.10976.549.1.67@pec.aruba.it

---

daticert.xml

smime.p7s

richiesta documentazioni immobile di [redacted]

---

Da [redacted] [redacted]

[redacted]

Data d'arcovegnani rd a 10/11/2010

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

---

:unior3omi Ign11g11rauemregi 2g021/ r57 g1gg(rurd essa io  
+ric)lestamoc" d e3tahio3irrd d oziuem [redacted] pro>e3ie3te  
va [redacted]

[redacted]

:ve3tificati>ord essa io2ropec1/ è.1g11gni i gi g01è.ì g/ è6.n4/.i .6è@pec.ar" za.it

---

- dati-cert.xml
- postacert.eml
- smime.p7s

Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/05/2022  
Ora: 22:19:04  
Numero Pratica: T466542/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/05/2022

Dati identificativi: Comune di [REDACTED]

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di [REDACTED]

Foglio [REDACTED]

Classamento:

Rendita: Euro 379,60

Zona censuaria 2,

Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 7 vani

Foglio 48 Particella 198

Indirizzo: [REDACTED]

Dati di superficie: Totale: 172 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 163 m<sup>2</sup>

Annotazione di immobile: VARIAZIONE [REDACTED]

### > Intestati catastali

> 1. [REDACTED]

nata a [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

> 2. [REDACTED]

nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

### > Dati identificativi

📅 dal 18/11/2004

Immobile attuale

Comune di [REDACTED]

(ALTRE) del 18/11/2004 Pratica n. RC0243061 in atti dal 18/11/2004 VARIAZIONE IDENT. CATASTALI (n. 2790.1/2004)

Annotazione di immobile: variazione identificativi catastali ( legge reg.le 4/78) sostituisce il f. 1 p. 350 del

Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

comune di africo

> **Indirizzo**

📅 dal 18/11/2004 al 15/09/2014

Immobile attuale

██████████ A065) (RC)

██████████ B

████████████████████

(ALTRE) del 18/11/2004 Pratica n. RC0243061 in atti dal 18/11/2004 VARIAZIONE IDENT. CATASTALI (n. 2790.1/2004)

Annotazione di immobile: variazione identificativi catastali ( legge reg.le 4/78) sostituisce il f. 1 p. 350 del comune di africo

📅 dal 15/09/2014

Immobile attuale

████████████████████

██████████████████

██████████████████

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/09/2014 Pratica n. RC0290653 in atti dal 15/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 171899.1/2014)

Annotazione di immobile: variazione identificativi catastali ( legge reg.le 4/78) sostituisce il f. 1 p. 350 del comune di africo

> **Dati di classamento**

📅 dal 18/11/2004

Immobile attuale

██████████ 065) (RC)

██████████████████

Rendita: **Euro 379,60**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/3<sup>d</sup>**, Classe **1**, Consistenza **7 vani**

(ALTRE) del 18/11/2004 Pratica n. RC0243061 in atti dal 18/11/2004 VARIAZIONE IDENT. CATASTALI (n. 2790.1/2004) Notifica in corso con protocollo n. RC0030444 del 21/02/2005

Annotazione di immobile: variazione identificativi catastali ( legge reg.le 4/78) sostituisce il f. 1 p. 350 del comune di africo

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

██████████ (A065) (RC)

██████████████████

Totale: **172 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **163 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 21/02/1969, prot. n. 550



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale [REDACTED]

- > [REDACTED] 1. (ALTRE) del 18/11/2004 Pratica n. RC0243061 in atti dal 18/11/2004 VARIAZIONE IDENT. CATASTALI (n. 2790.1/2004)  
nata a MELITO DI PORTO SALVO (RC) il [REDACTED]
- ↳ [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)
- > [REDACTED]
- ↳ dal 18/11/2004  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

---

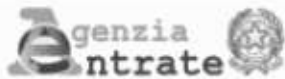
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

**Legenda**

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria
- d) A/3: Abitazioni di tipo economico



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2021

Data: 10/05/2021 - Ora: 11.51.51 Segue

Visura n.: T158361 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	██████████ (Codice: A065) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 48 Particella: 198

### INTESTATI

1	██████████	██████████	██████████	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
---	------------	------------	------------	---

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	Urbana	██████	██████		2		A/3	1	7 vani	Totale: 172 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**): 163 m <sup>2</sup>	Euro 379,60	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b> ██████████ in corso con prot. RC0030444/2005 del 21/02/2005													
<b>Notifica</b>										<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-
<b>Annotazioni</b> di immobile: variazione identificativi catastali ( legge reg.le 4/78) sostituisce il f. 1 p. 350 del comune di africo													

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A065 - Sezione - ██████████

### Situazione dell'unità immobiliare dal 15/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	Urbana	██████	██████		2		A/3	1	7 vani		Euro 379,60	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/09/2014 protocollo n. RC0290653 in atti dal 15/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 171899.1/2014)	
<b>Indirizzo</b> ██████████ SN piano: T-1; in corso con prot. RC0030444/2005 del 21/02/2005													
<b>Notifica</b>										<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-
<b>Annotazioni</b> di immobile: variazione identificativi catastali ( legge reg.le 4/78) sostituisce il f. 1 p. 350 del comune di africo													

## Visura storica per immobile

Data: 10/05/2021 - Ora: 11.51.51 Fine

Visura n.: T158361 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2021

### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1					2		A/3	1	7 vani		Euro 379,60	(ALTRE) del 18/11/2004 protocollo n. RC0243061 in atti dal 18/11/2004 VARIAZIONE IDENT. CATASTALI (n. 2790.1/2004)
Indirizzo												
Notifica RC0030444/2005												
Annotazioni												
variazione identificativi catastali ( legge reg.le 4/78) sostituisce il f. 1 p. 350 del comune di africo												

### Situazione degli intestati dal 18/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
(ALTRE) del 18/11/2004 protocollo n. RC0243061 in atti dal 18/11/2004 Registrazione: VARIAZIONE IDENT. CATASTALI (n. 2790.1/2004)			

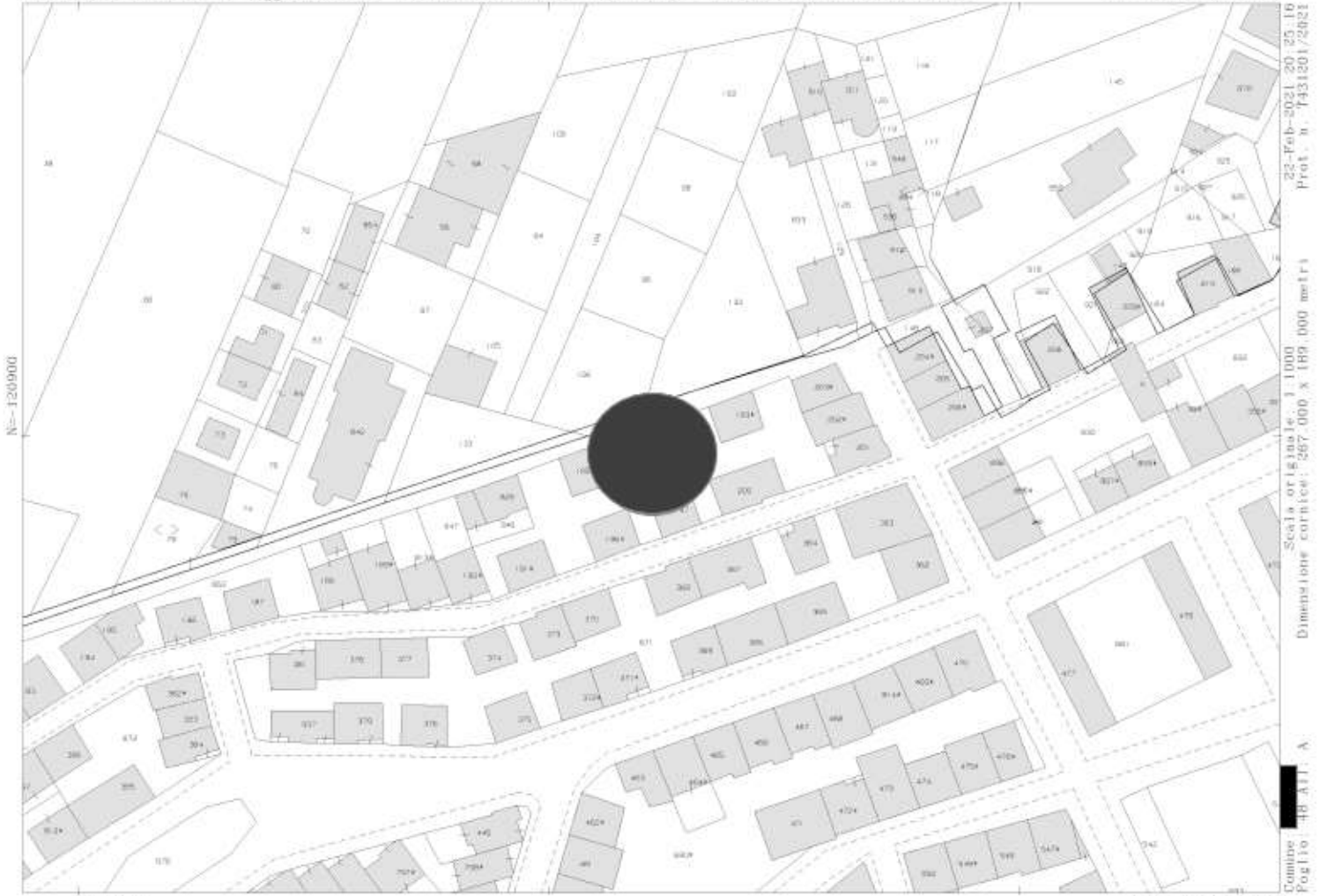
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



N=120900

E=25600

1 Particella: 198

Comune: Reggio Calabria  
Foglio: 10-311-A  
Dimensione cartice: 287.000 x 189.000 metri  
Scala originale: 1:1000  
22-Feb-2021 20:25:18  
Prot. n. 7431801/2423

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 215

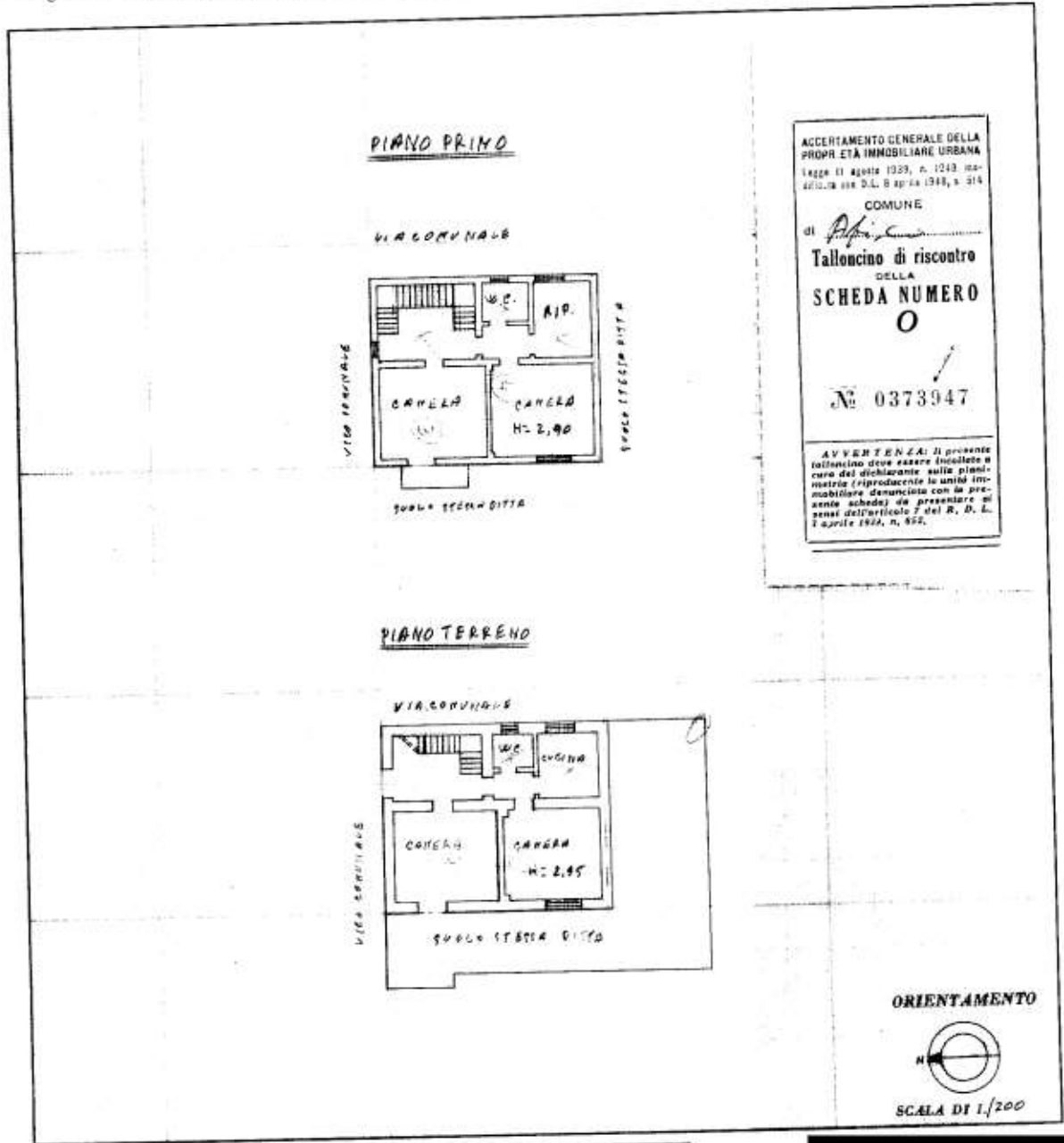


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1958, N. 657)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [REDACTED] Via X, X, 17  
Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CAL.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA <u>30/3/2021</u>	<u>350</u>
PROT. N°	

Compilata dal [REDACTED]  
(Firma, data e luogo del ufficio)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Reggio Cal.

DATA 20-2-1969

Firma: Antonio Bucarelli

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2021 - Comune di AFRICO (A065) - < Foglio: 48 - Particella: 198 - Subaltemo: 0 >  
VIA ROMA n. SN piano: T-1;

ALLEGATO 6

Repertorio n. 5343

Raccolta n. 1924

Eseguita TRA scizio ->



Compravendita

REPUBBLICA ITALIANA

presso la Conservatoria del R.G. di Reggio Cal  
addi 19 NOVEMBRE 2002  
al n. 17067 di Locri e  
al n. 13985 di Locri  
Riscosso E. 82,63

Il sei novembre duemiladue,

6 novembre 2002

in Bianco, nel mio studio, in via Cristoforo Colombo, n. 203.

Avanti a me Dott. [redacted], Notaio in Bian-

co, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Reg-  
gio Calabria e Locri,

Ed alla presenza di [redacted], geometra, nato

[redacted] ed ivi residente, e di [redacted]

[redacted], impiegata, nata a [redacted] e residen-

te a [redacted], testimoni idonei, forniti dei requisiti di

legge, come essi dichiarano ed i comparenti confermano,

Sono personalmente comparsi:

Da una parte:

[redacted], pensionata, nata il [redacted] ad [redacted]

[redacted] ed ivi residente, in via [redacted] (codi-

ce fiscale [redacted];

E dall'altra:

I coniugi [redacted], nato a [redacted]

[redacted] l [redacted] (codice fiscale [redacted]), e

[redacted], casalinga, nata a [redacted] il [redacted]

[redacted] (codice fiscale [redacted]); entrambi re-

sidenti a [redacted]



Registrato a Locri

il 19 NOVEMBRE 2002

al n. 1683 (1683)

serie IV

riscosse E. 1.463,22

Dell'identità personale dei componenti io Notaio sono certo.

██████████, in virtù del presente atto, a corpo e con ogni garanzia di legge, vende ai coniugi ██████████

██████████ che comprano in regime di comunione legale dei beni, il cespite appresso descritto di sua esclusiva proprietà, con ogni suo accessorio, pertinenza, dipendenza, servitù e diritto inerente, sito in ██████████ ad angolo fra la via ██████████

(dalla quale ha il suo ingresso) e la via ██████████ p: -

Fabbricato di due vani ed accessori al pianterreno (primo piano fuori terra) e di due vani ed accessori al primo piano (secondo piano fuori terra), limitante: con la via Roma, con

proprietà di ██████████, con proprietà di ██████████

██████████ e con la via ██████████ costituente nel catasto fabbricati la particella ██████████, classe 1, vani 7

e rendita catastale euro 379,60) del foglio 1 di mappa. -----

Il cespite sopra descritto è stato edificato sul terreno (lotto n. 22) assegnato alla venditrice con la delibera n. 57 adottata dal ██████████ il 9 dicembre 1953, in conseguenza dell'alluvione dell'anno 1951. -----

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e seguenti del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo Unico in materia di documentazione amministrativa), la venditrice, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R. 445/2000 in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara: -----

a) a norma dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47,

che la costruzione del fabbricato sopra descritto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; -----

b) a norma del comma 13-ter dell'art. 3 della legge 26 giugno 1990, n. 165, che il reddito del suddetto fabbricato è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione. ----

La presente vendita si effettua per il convenuto prezzo di euro 40.000,00 (quarantamila), che la venditrice dichiara e riconosce di avere ricevuto in parte prima d'oggi ed in parte oggi stesso dai compratori, ai quali ne rilascia, pertanto, ampia e finale quietanza, rinunciando a qualunque ipoteca legale eventualmente nascente a suo favore da quest'atto. -----

A seguito della vendita perfezionata come sopra, la venditrice trasferisce fin da oggi ai compratori la piena proprietà ed il possesso legale del cespite venduto loro (nel cui possesso materiale i compratori già si trovano da circa venti anni) e dichiara e garantisce che esso è franco e libero da ipoteche e oneri reali e non è colpito da trascrizioni pregiudizievoli. -

Agli effetti fiscali, i compratori dichiarano che la presente vendita gode dell'applicazione dell'aliquota agevolata - in base alla nota 2-bis all'art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al T.U. dell'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n.131, come modificata dall'art. 3, comma 131, della legge 28 dicembre 1995, n. 549 e dall'art. 7, comma 6, della legge 23 dicembre 1999, n.488 - in quanto il cespite so-





pra descritto non ha le caratteristiche di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969, pubblicato nella G.U. n. 218 del 27 agosto 1969; e, a tal fine, i medesimi compratori dichiarano: a) di essere residenti in **[redacted]** ove è ubicato l'immobile sopra descritto: b) di non essere titolari esclusivi, o in comunione fra loro, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del **[redacted]** c) di non essere titolari, neppure per quote, anche in regime di comunione legale dei beni, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione da loro acquistata con le agevolazioni sulla prima casa, di cui all'art.3, comma 131, della legge 549/1995, ovvero di cui alle norme tutte citate alla lettera c) del comma 131 di detto articolo.

**[redacted]** dichiara di non potere sottoscrivere, perchè analfabeta. \_\_\_\_\_

Del presente atto - scritto con mezzi elettronici a mia cura e da me completato a mano nelle quattro pagine di un foglio - io Notaio ho dato ad alta voce lettura, in presenza dei testimoni, ai comparenti, che lo approvano e dichiarano di trovarlo in tutto conforme alla loro volontà. -----

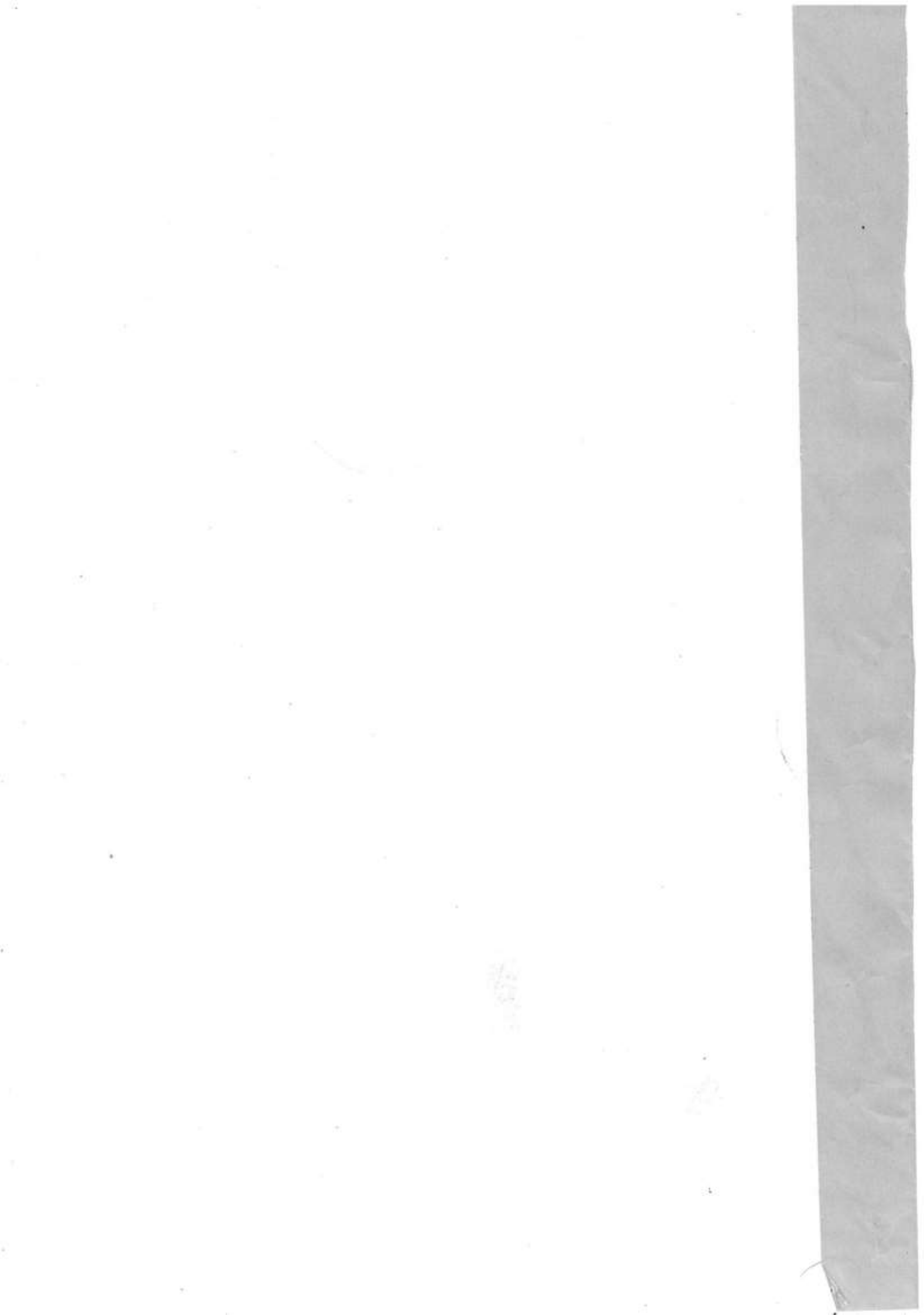
**[redacted]**  
**[redacted]**  
**[redacted]**



Copia in conformita' dell'originale composta di  
...*cinque* PAGINE... per... *USD*...  
...*CONVENIBILE*...

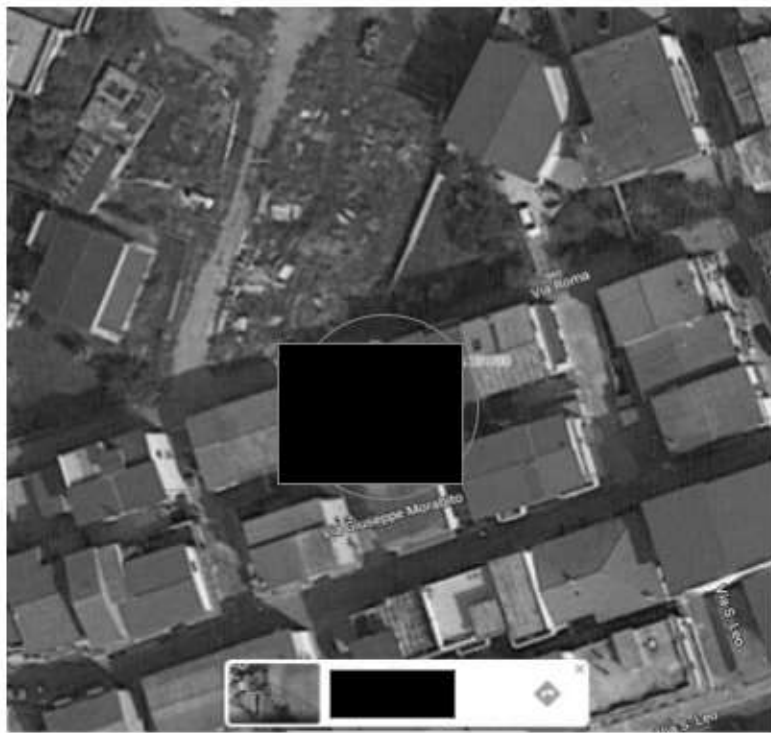
Reggio Cal., 24 MAGGIO 2012



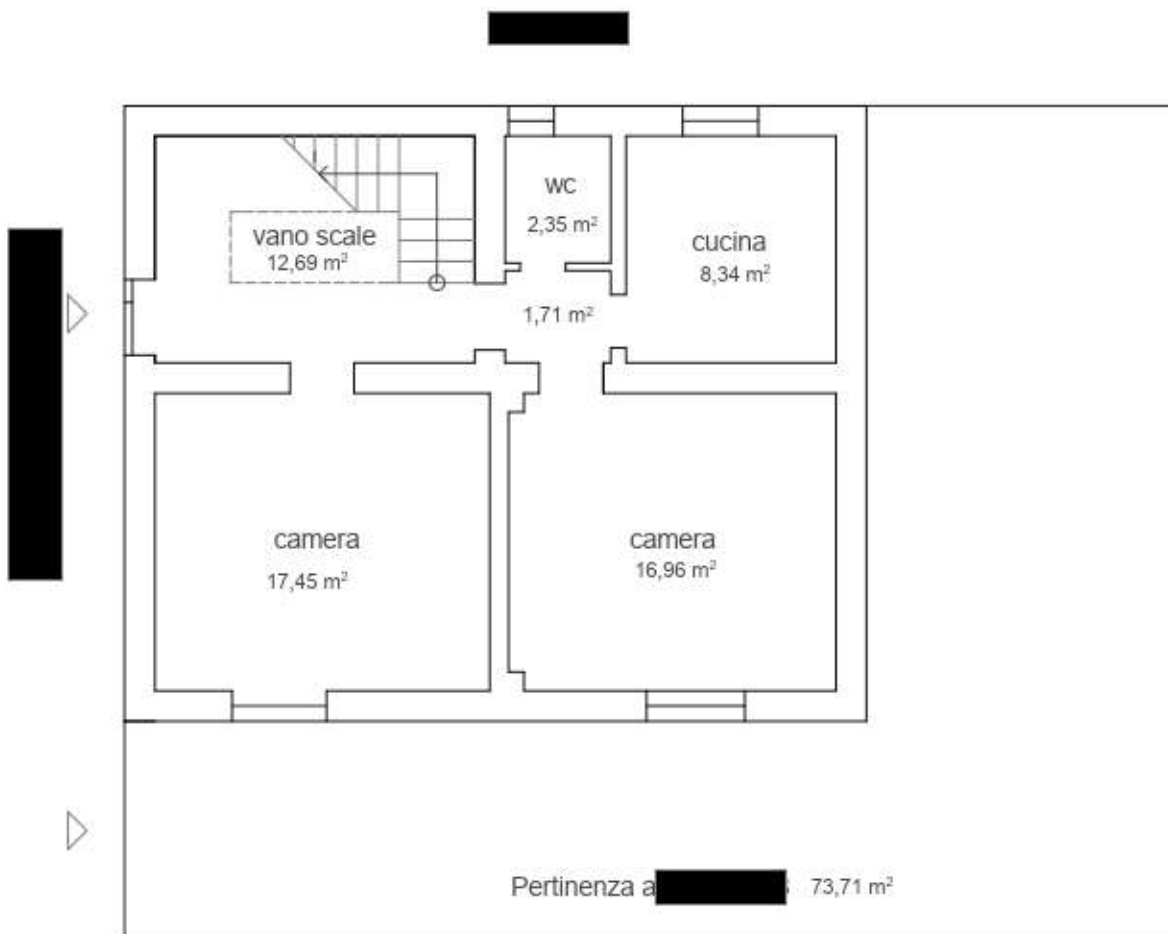




ORTOFOTO - STRALCIO ( [REDACTED] )

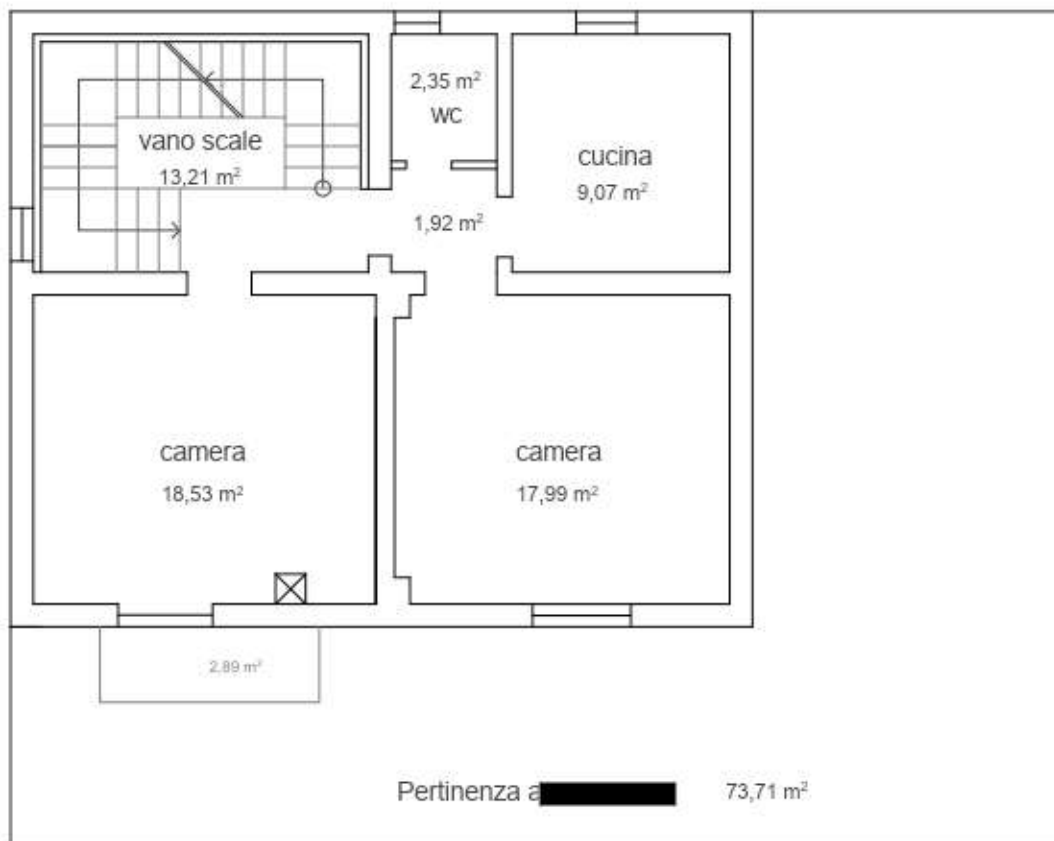


ORTOFOTO - STRALCH [REDACTED]



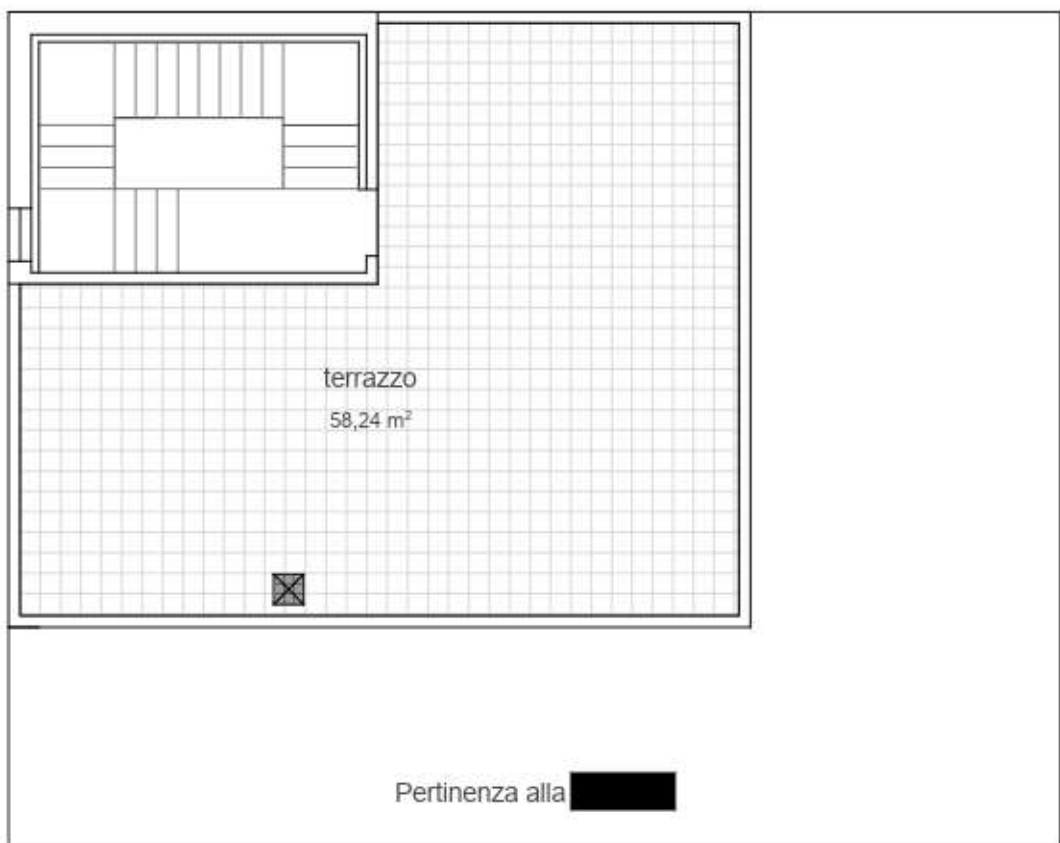
PIANTA PIANO TERRA (1° f.t.)  
(RICAVATA DA PLANIMETRIA CATASTALE)

rapp 1a100



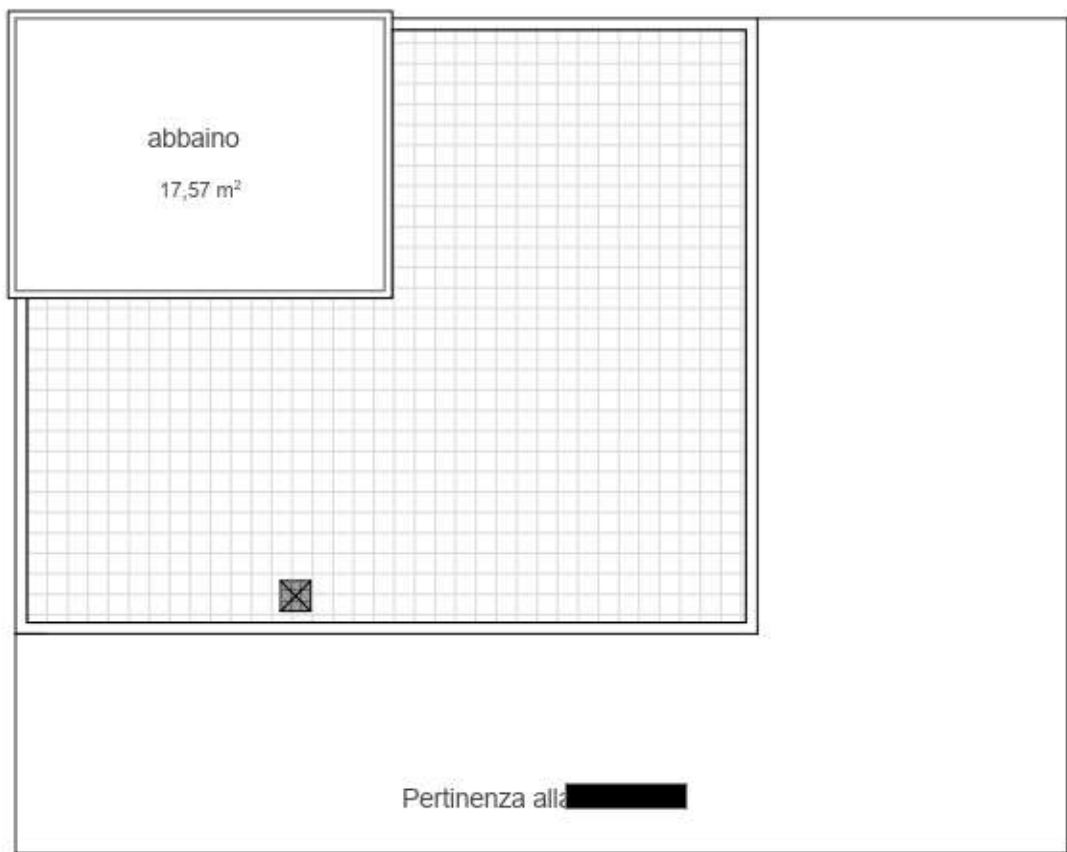
PIANTA PIANO PRIMO (2° f.t.)  
(RICAVATA DA PLANIMETRIA CATASTALE)

rapp 1a100



PIANTA PIANO TERRAZZO (3° f.t.)  
(RICAVATA DA PLANIMETRIA CATASTALE)

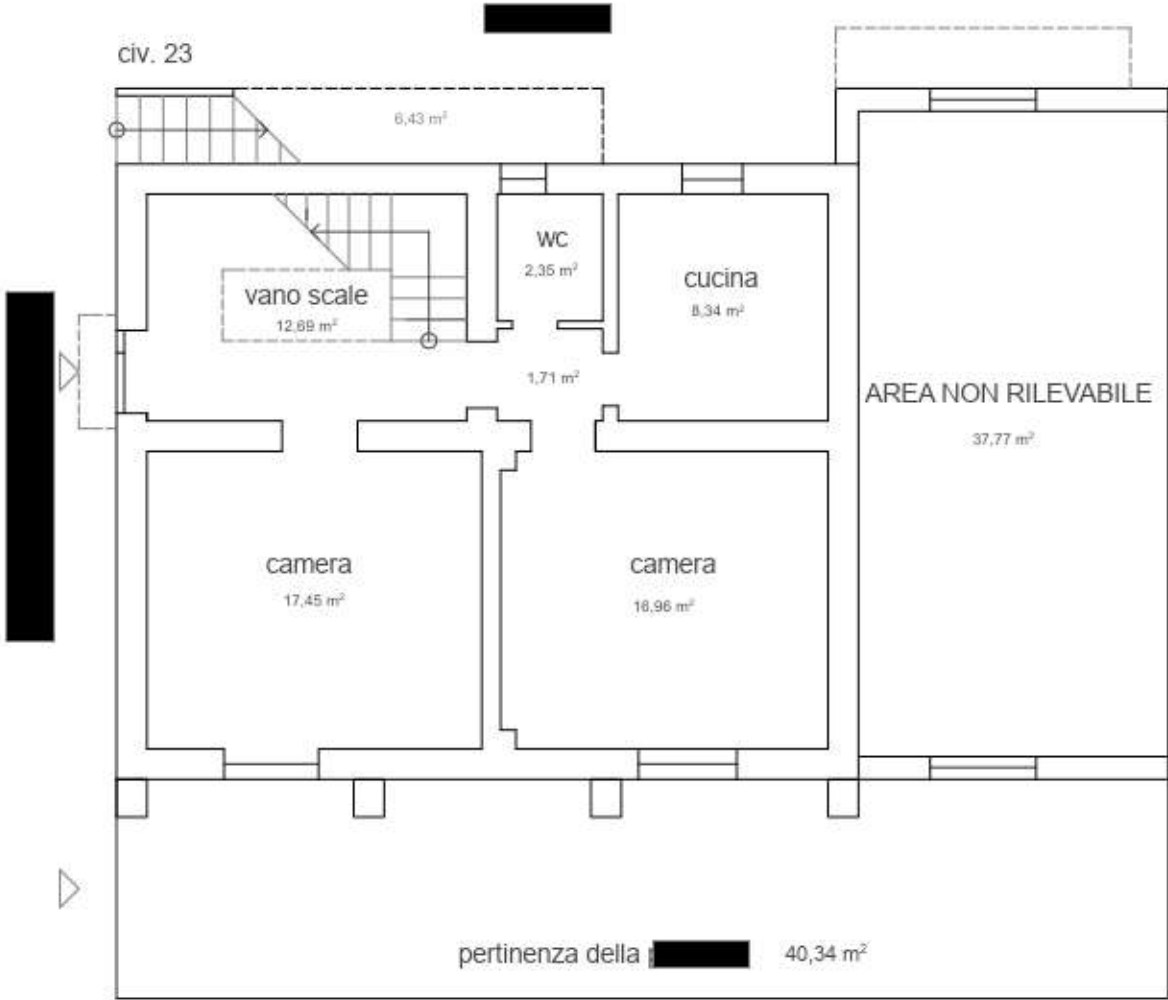
rapp 1a100



PIANTA PIANO COPERTURA (3° f.t.)  
(RICAVATA DA PLANIMETRIA CATASTALE)

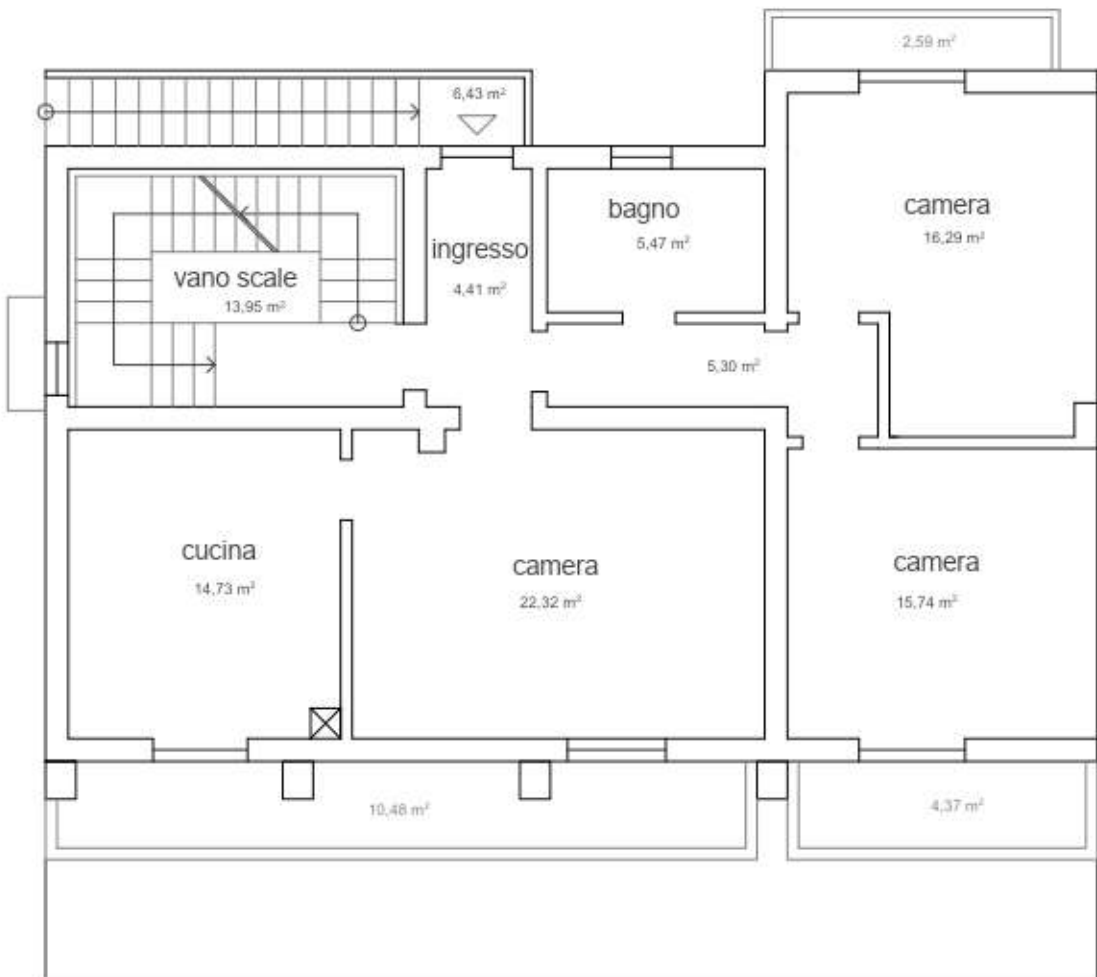
rapp 1a100

civ. 23



rapp 1 a 100

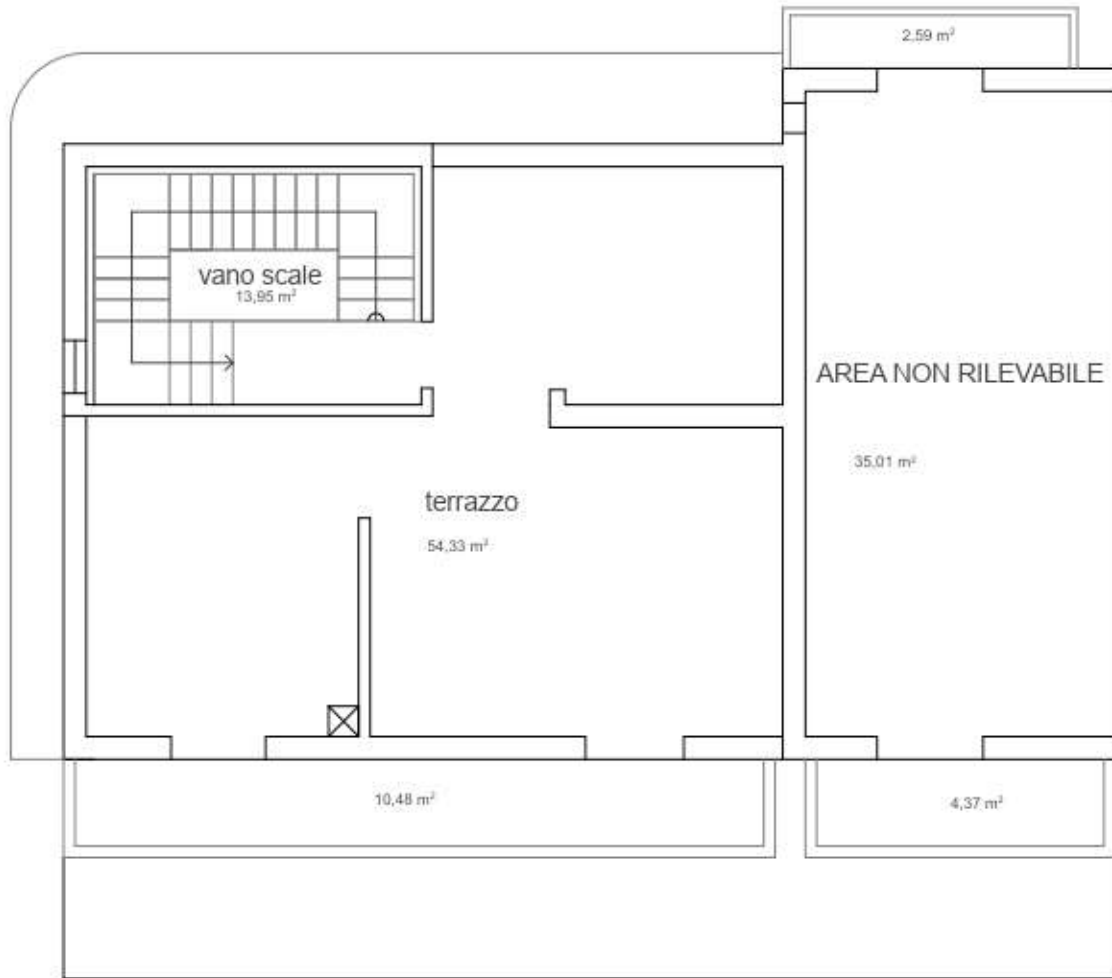
PIANTA PIANO TERRA (1° f.t.)  
(Rilievo stato di fatto)



rapp 1 a 100

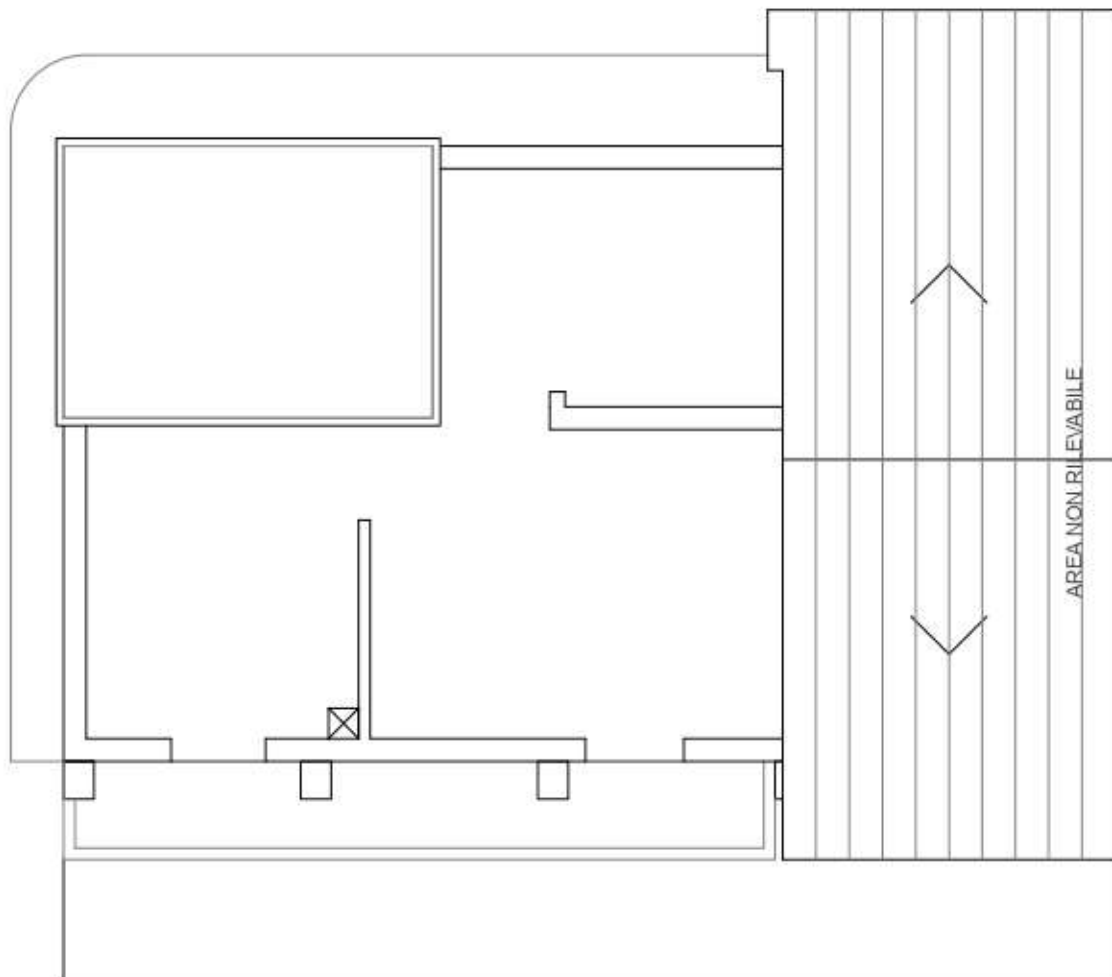
PIANTA PIANO PRIMO (2° f.t.)  
(Rilievo stato di fatto)





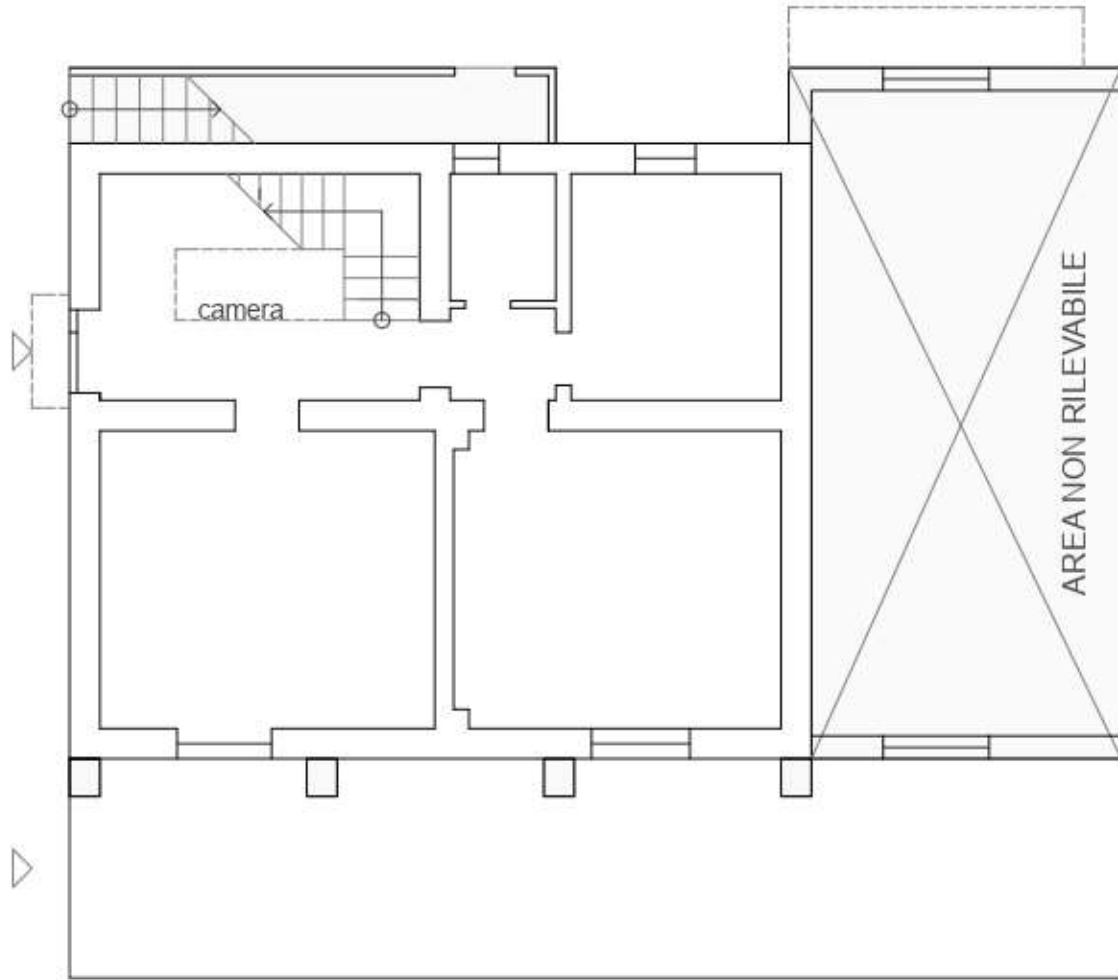
PIANTA PIANO TERRAZZO (3° f.t.)  
(Rilievo stato di fatto)

rapp 1 a 100



PIANTA PIANO COPERTURA (3° f.t.)  
(Rilievo stato di fatto)

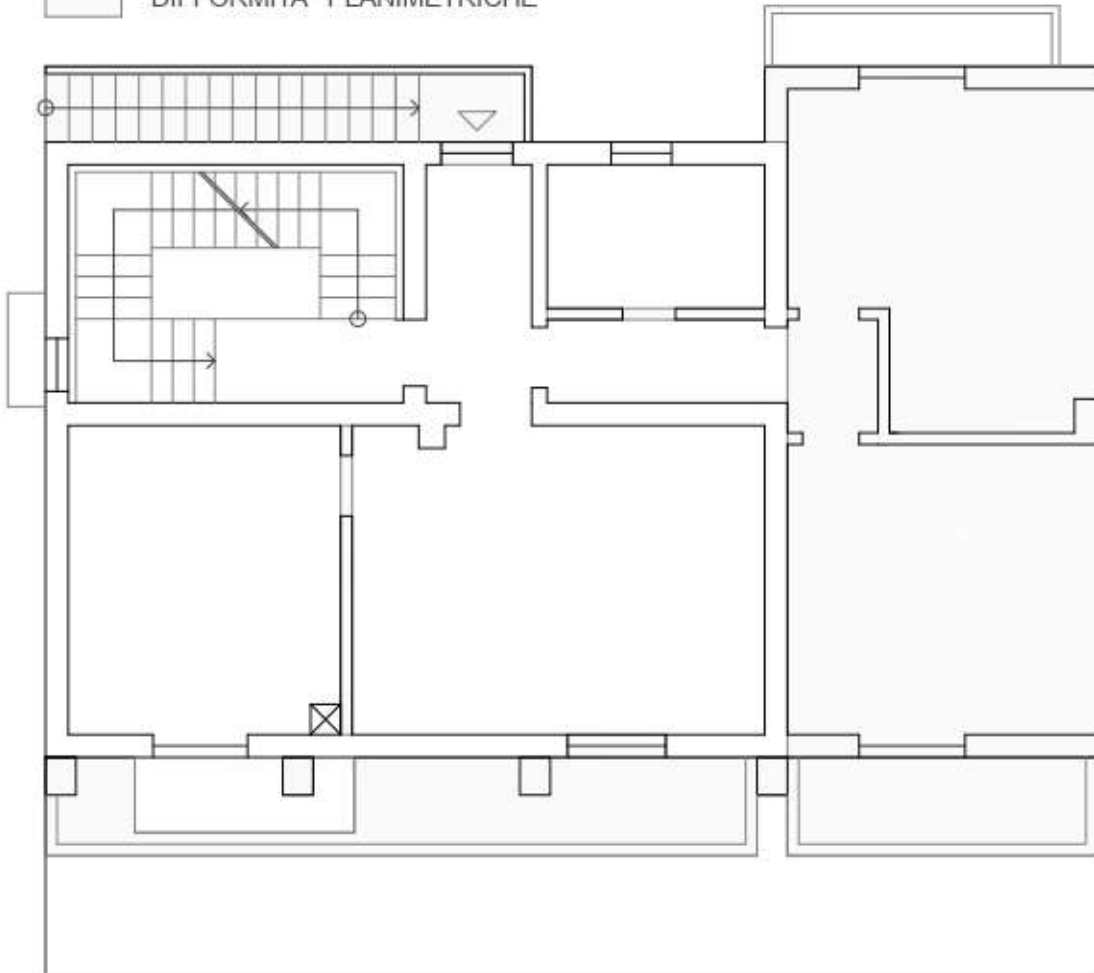
rapp 1 a 100



PIANTA PIANO TERRA (1° f.t.)  
(Rilievo stato di fatto - difformità planimetriche)

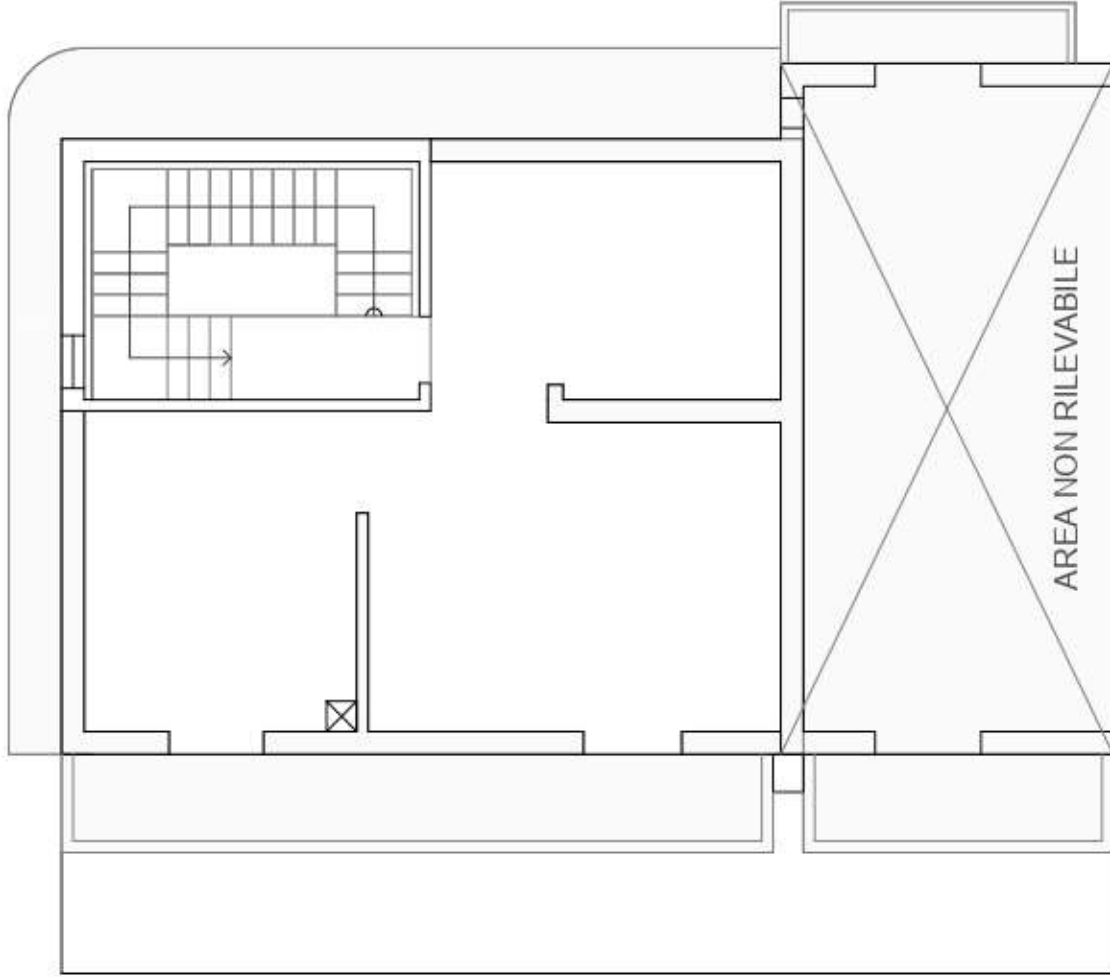
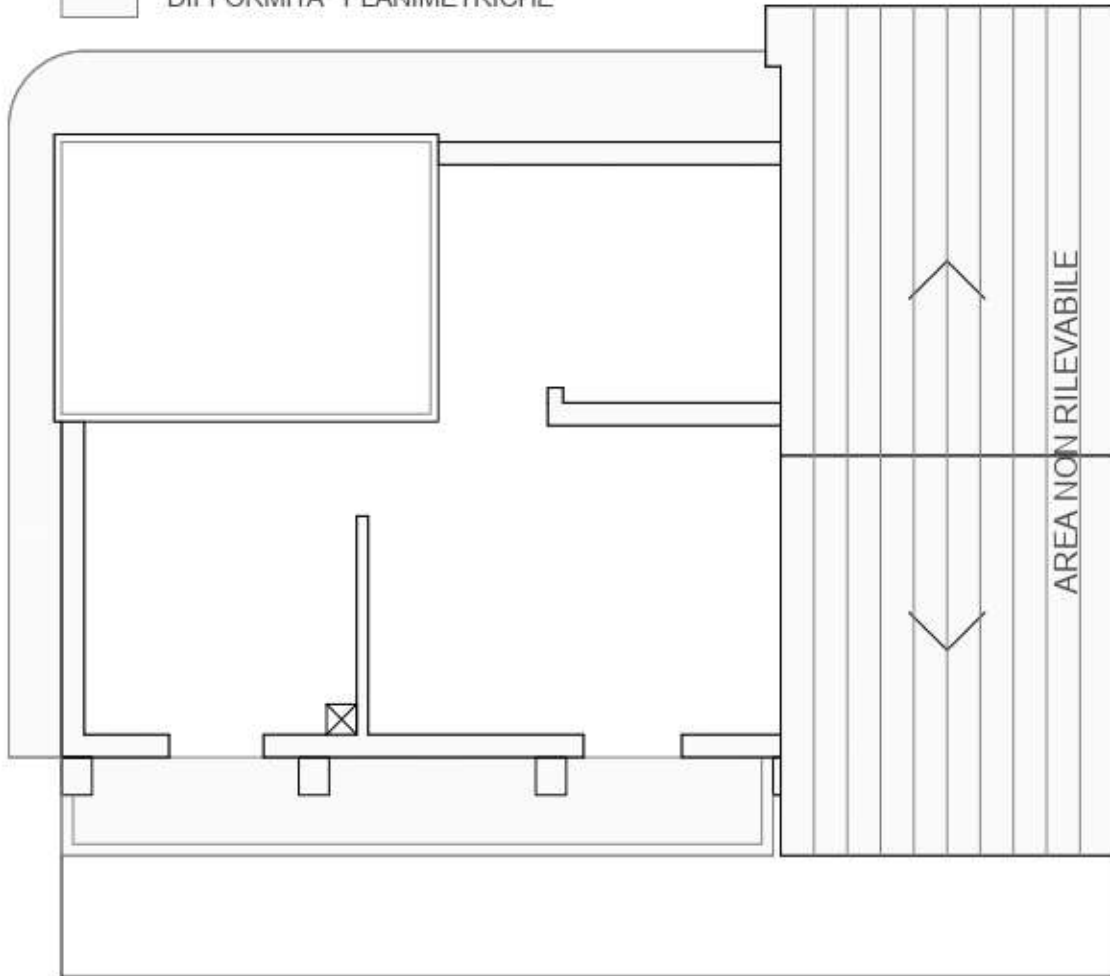
rapp 1 a 100

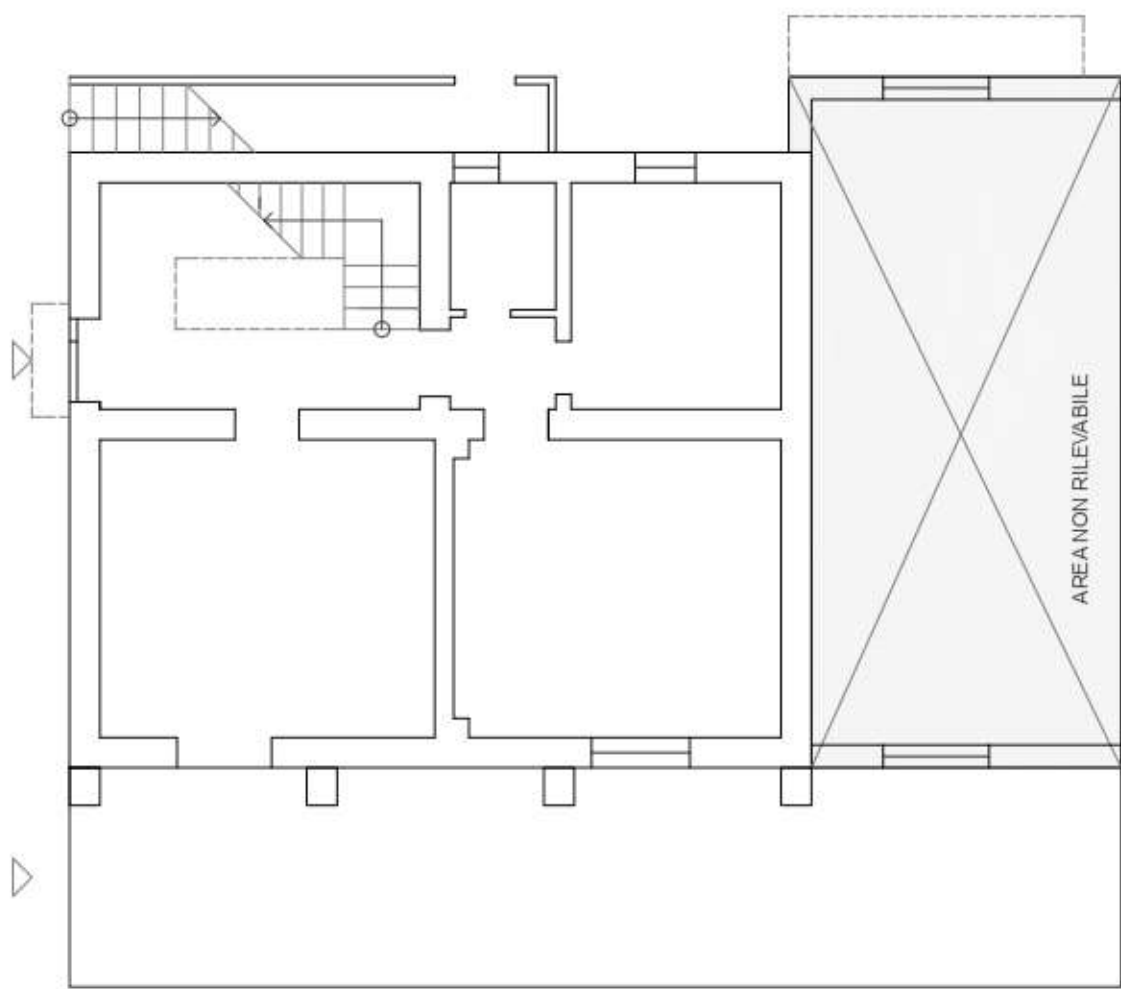
DIFFORMITA' PLANIMETRICHE



PIANTA PIANO PRIMO (2° f.t.)  
(Rilievo stato di fatto - difformità planimetriche)

rapp 1 a 100

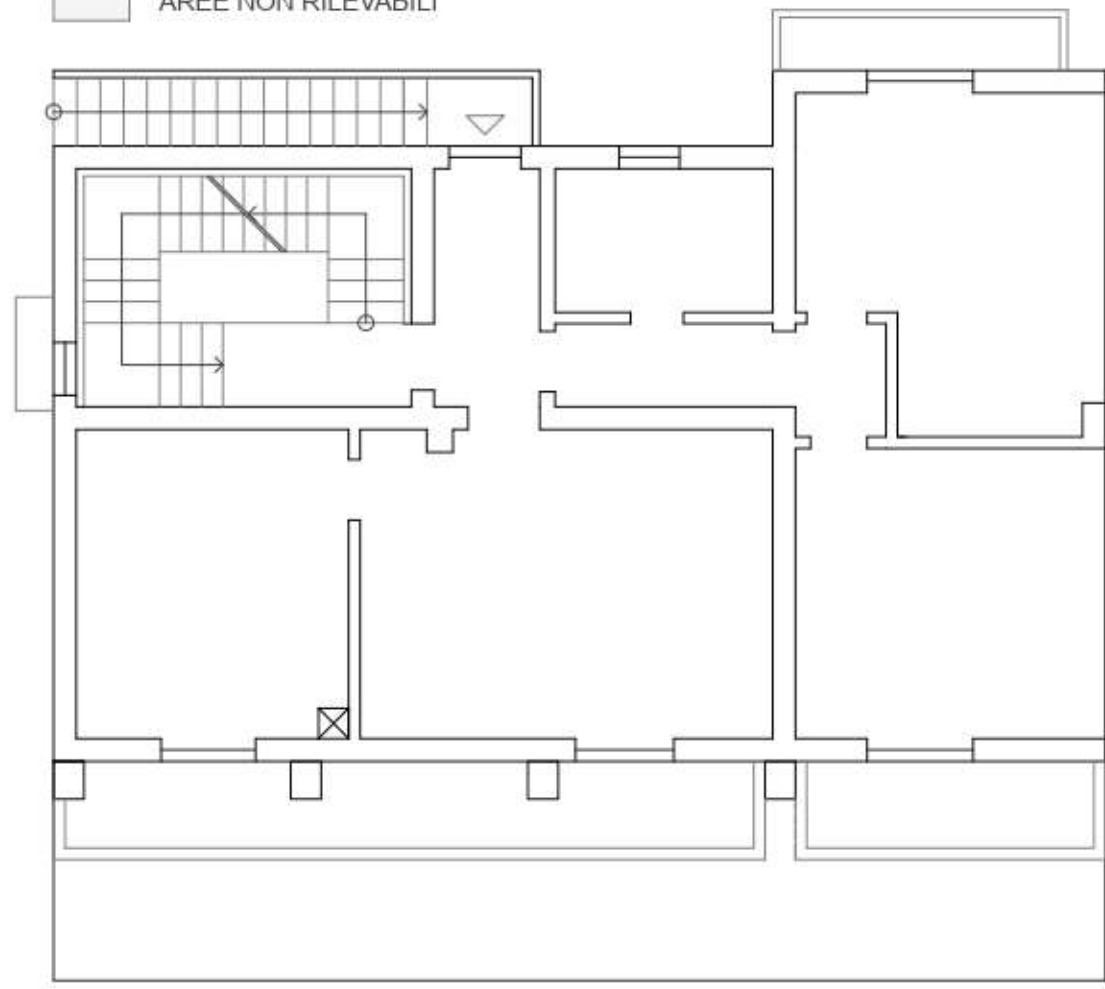




PIANTA PIANO TERRA (1° f.t.)  
(Rilievo stato di fatto - aree non rilevabili)

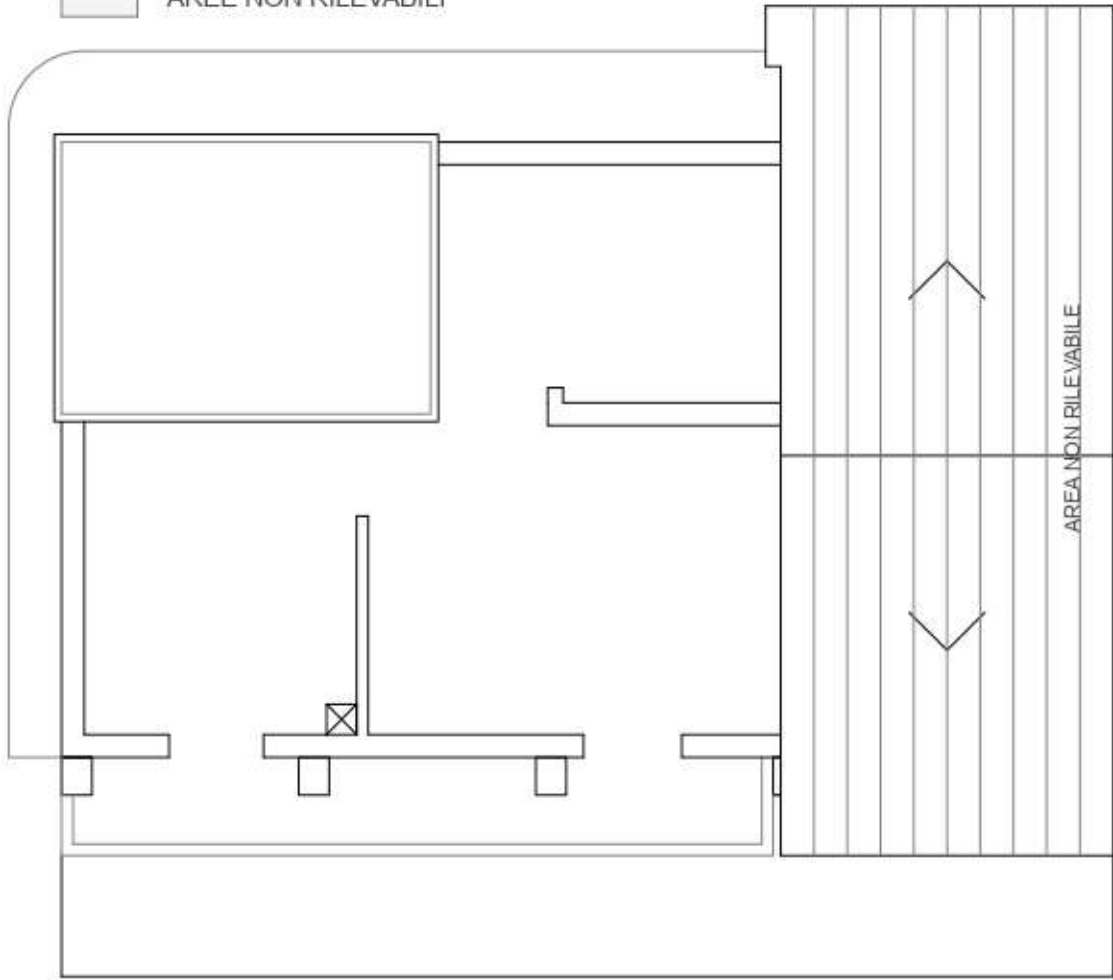
rapp 1 a 100

AREE NON RILEVABILI

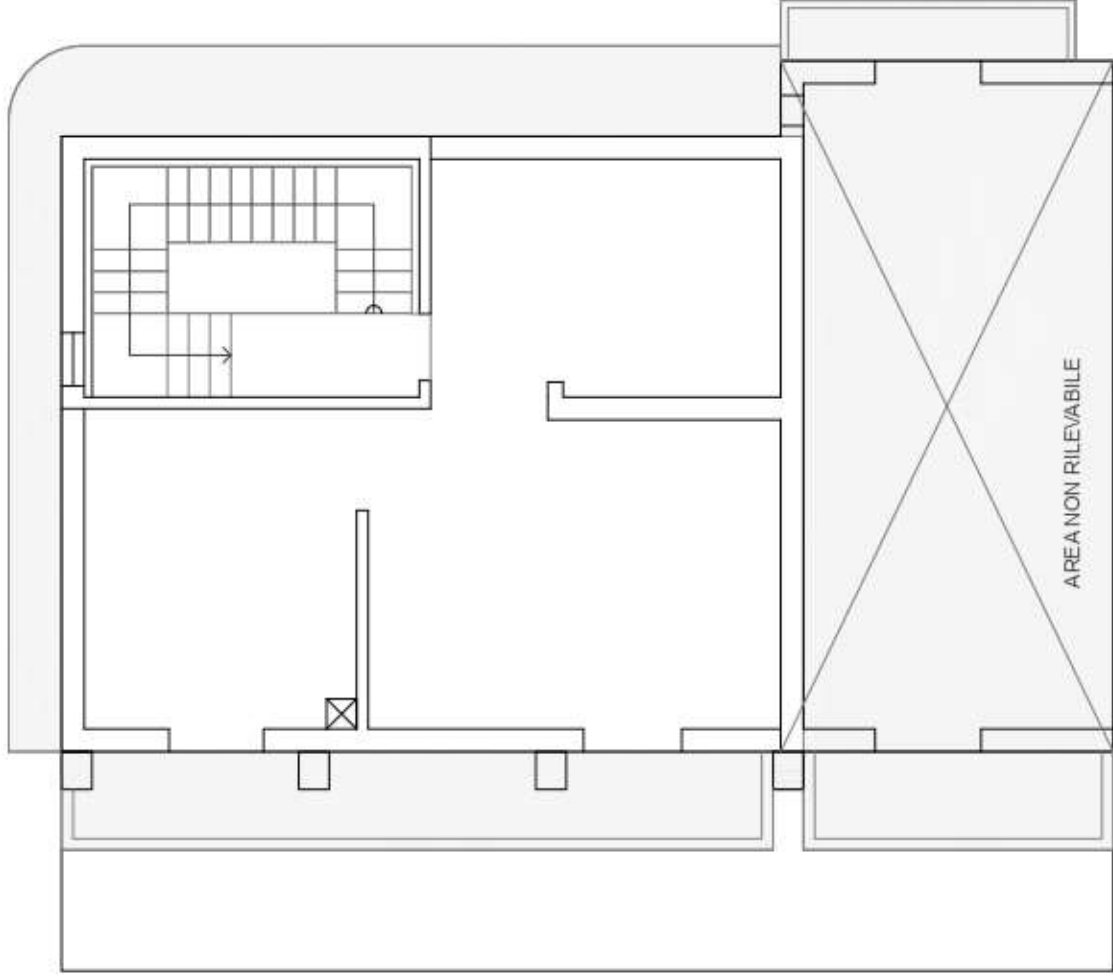


PIANTA PIANO PRIMO (2° f.t.)  
(Rilievo stato di fatto - aree non rilevabili)

rapp 1 a 100

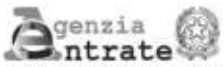


rapp 1a100



rapp 1a100

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **[REDACTED]**

Comune: **[REDACTED]**

Fascia/zona: **[REDACTED]**

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	490	730	L	1.6	2.3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	670	L	1.6	2.1	L
Box	Normale	270	400	L	1.3	1.8	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio : **1**

Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro :

**Dati identificativi**

Regione : **Calabria**      Zona climatica : **B**  
 Comune : ██████████  
 Indirizzo : ██████████  
 Piano : 1 - Interno :  
 Coord. GIS : ██████████

Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **135.57**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **479.11**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	<b>Africo - A065</b>	Sezione	Foglio	<b>48</b>	Particella	<b>198</b>
Subalterni	da a da a da a		a		da	a
Altri subalterni						

**Servizi energetici presenti**

Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva  
 Ventilazione meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<p><b>Prestazione energetica del fabbricato</b></p> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td align="center">   </td> <td align="center">   </td> </tr> </table>		INVERNO	ESTATE	 	 	<p><b>Prestazione energetica globale</b></p> <p align="center">+ Più efficiente</p> <p align="center">- Meno efficiente</p>	<p><b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b></p> <p align="center"><b>CLASSE ENERGETICA</b></p> <p align="center"><b>G</b></p> <p align="center">EP gl,nren <b>239.41</b> kWh/m<sup>2</sup> anno</p>	<p><b>Riferimenti</b></p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: <b>A1 (51.42)</b></p> <p>Se esistenti: <b>-- (---)</b></p>
INVERNO	ESTATE							

### PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

#### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	5326.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 239.41 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2224.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 18.46 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 50.63 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

### RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

#### INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1		NO	1.0	A4 ( 0.00 )	A4 0.00 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	0
-------------------	---------------	--------------------	---

### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	479.11	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	534.81	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		1.1163
EPH,nd	120.35	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0390	-
YIE	0.5596	W/m <sup>2</sup> K

### DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.74 $\eta_H$	0.00	162.81
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	1000	Non presente	energia elettrica	4.00	0.15 $\eta_W$	18.46	76.60
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

### INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

### SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Societa'
--	---	---

Nome e Cognome / Denominazione	██████████
Indirizzo	██████████
E-mail	██████████
Telefono	██████████
Titolo	██████████
Ordine / Iscrizione	██████████
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	
-------------------------	--

### SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 23/05/2022
---	----	-----------------

### SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 02/06/2022

Firma e timbro del tecnico



### LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

#### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren) :** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 <b>QUALITA' ALTA</b>	 <b>QUALITA' MEDIA</b>	 <b>QUALITA' BASSA</b>
--	---	---

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

#### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

#### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.