

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

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

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N°58/2022 R.G.Es.**

A FAVORE

CONTRO

ALLEGATO

00

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

RAPP.:

DATA:

GIUDICE

**G.E. Dott.ssa Ambra Alvano**

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

**PRIMA SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°58/2022 R.G.Es.

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

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

in risposta al G.E. Dott.ssa AMBRA ALVANO -

<i>PARTE RICORRENTE (Creditore)</i>	<i>CONTROPARTE (Debitore)</i>
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sede di Napoli (NA), C.F.: XXXXXXXX	Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sesso M, nato a Reggio Calabria (R.C.) il 26/04/1962 e Sign.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sesso F, nata a Reggio Calabria (R.C.) il 01/07/1965

**PREMESSA**

Con ordinanza del 09/10/2022, il G.E., Dott.ssa Ambra Alvano, ha nominato il sottoscritto, Arch. Franchini Giacomo Maurizio, esperto per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombenti di cui all'art. 173 bis, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n°58/2022 R.G., promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nei confronti del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ponendo i seguenti quesiti:

- 1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobi-*

liari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
  - verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
7. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà

ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8. *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
9. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
10. *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*
11. *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*
12. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
13. *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
14. *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

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

- *riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;*
- *depositare, 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 allega-*

*ti, 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;*

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

Quindi, in data 11/10/2022, il sottoscritto ha prestato giuramento telematico, redigendo apposito verbale di accettazione e giuramento, e procedendo al deposito presso la cancelleria del Tribunale di Reggio Calabria, dove ha giurato di accettare l'incarico e di impegnarsi a bene e fedelmente procedere alle operazioni che gli sono state affidate.

## **IMMOBILE PIGNORATO**

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

1. di proprietà 11/42, in regime di comunione dei beni, per l'intestato **Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, e di proprietà 11/42, in regime di comunione dei beni, per l'intestata **Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, dell'immobile sito in località via Criserà, SNC, Piano T, edificio identificato in catasto alla **sezione CNA (Catona) al foglio 10, p.lla n°604, sub1, classe 2, Cat. A/3, vani 7.5, sup. 161,00 mq, totale aree escluse 145,00 mq.**

## **RISPOSTE AI QUESITI**

**QUESITO 1)** *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta*

### **Risposta al quesito n.1**

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

L'esperto evidenzia che **il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998, sulle iscrizioni e sulle trascrizioni gravanti sul bene pignorato, identificato al foglio 10, part. n°604, sub 1, sez. CNA, per i seguenti soggetti:**

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sesso M, nato a Reggio Calabria (R.C.) il 26/04/1962;
2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sesso F, nata a Reggio Calabria (R.C.) il 01/07/1965;

per il periodo relativo al ventennio (data consultazione 20/07/2022), per l'immobile sopra elencato; effettuata un'attenta analisi della suddetta certificazione notarile sostitutiva (*si vedano atti di causa*), si precisa che:

- A. Il creditore precedente ha depositato il foglio di mappa, riportante data 05/08/2022. Non erano presenti, invece, la planimetria dell'immobile e le corrispondenti visure, che sono stati reperiti dallo scrivente.
- B. I dati catastali, attuali e storici, degli immobili pignorati, sono indicati sia nella suddetta certificazione notarile che nell'ispezione ipotecaria per l'immobile di che trattasi.

Il sottoscritto, sulla base della certificazione notarile agli atti, per il bene sottoposto a pignoramento, ha rilevato il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE N.17764/3824 del 08/09/2010;
- TRASCRIZIONE N.12486/10159 del 20/07/2022.

**1. ISCRIZIONE N. 17764/3824 del 08/09/2010 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 07/09/2010, n. rep. 109376/17291, in Notaio Castellani**

**Attilio:**

**A Favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sede Siena (SI), codice fiscale 00884060526;

**Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sesso M, nato a Reggio Calabria (R.C.) il 26/04/1962;

**Contro:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sesso F, nata a Reggio Calabria (R.C.) il 01/07/1965;

**2. TRASCRIZIONE N. XXXXXXXX del 20/07/2022 - VERBALE DI PIGNORAMENTO DEL 22/06/2022, num. rep. XXXXXX, notificato da FUNZ. UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI R.C.:**





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

- verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario

## ***Risposta al quesito n.2***

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



Come è emerso dal rilievo metrico e fotografico, esperito in data 04/11/2022, che di seguito si rappresenta, l'immobile, oggetto di pignoramento, consiste di un fabbricato ad un piano f.t., con corte annessa e con copertura a terrazzo praticabile, posto al piano terra, sito in località Catona di Reggio Calabria, in via Criserà, SNC, come si può osservare dalla vista aerea, sopra riportata (*si veda Foto 1, Allegato 1*); lo stesso, risulta catastalmente contraddistinto al Foglio 10, sezione CNA, part. n°604, sub 1, Zona censuaria 2.

### **2.1. Descrizione generale dell'immobile, part. n°604**



*Foto 2. Vista esterna del fabbricato al piano terra, dove è ubicato il bene, oggetto di pignoramento*

La struttura edilizia possiede le seguenti caratteristiche:

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

Lo scrivente ha riscontrato che, l'immobile, ha le seguenti caratteristiche:

- ✓ l'accesso principale è garantito per mezzo di un cancelletto d'ingresso e da un cancello scorrevole, posti sul lato NORD del fabbricato, direttamente in fregio alla via Criserà; quindi, una volta superati tali ingressi, percorrendo una corte annessa al fabbricato, si può accedere all'immobile al piano terra mediante il portone di tipo blindato (si vedano Foto, dalla numero 3 alla numero 9, e Foto 19, Allegato 1);



✓ la corte è caratterizzata:

- sul lato Est, da uno spazio pavimentato con aiuola, dove, perimetralmente, vi è una recinzione in C.A. con interposta recinzione in Cls prefabbricato (si veda Foto 5, Allegato 1); sulla stessa, a Sud-Est, è presente un manufatto con copertura in lamiera, adibito a deposito (si vedano Foto 7 e 9, Allegato 1);
- sul lato Sud, da uno spazio pavimentato con accesso diretto dalla corte Est, sistemato con aiuole, sistema di illuminazione a terra e verde (si veda Foto 8, Allegato 1);
- sul lato Nord, da uno spazio pavimentato, che costituisce la corte annessa al fabbricato;





**Foto 9.** Particolare del manufatto insistente all'interno della corte amessa al fabbricato, adibito a deposito

- ✓ il fabbricato è dotato di impianto elettrico funzionante, di tipo sottotraccia, con quadro elettrico che distribuisce l'energia nei vari ambienti dell'appartamento; lo stesso, risulta installato all'interno, e, precisamente, in adiacenza del portone d'ingresso (si veda Foto 10, Allegato 1); tuttavia, risulta privo di dichiarazione di conformità;



**Foto 10.** Particolare del quadro generale dell'impianto elettrico dell'appartamento



**Foto 11.** Particolare del quadro elettrico presente in cucina

- ✓ è dotato di impianto citofonico (si veda Foto 12, Allegato 1);



Foto 12. Vista del presente impianto citofonico

- ✓ è dotato dei seguenti impianti, allacciati allo stesso:
- Idrico-sanitario, con sistema autoclave posto all'esterno;
  - Fognario;



Foto 13. Particolare del sistema di raccolta acqua dell'impianto autoclave, a servizio dell'appartamento



Foto 14. Particolare del motore dell'impianto autoclave

- ✓ è dotato di impianto di condizionamento, mediante unità esterne e split interni presenti all'interno delle camere da letto, ma, gli stessi, risultano attualmente non funzionanti, in quanto guasti e, comunque, privi di dichiarazione di conformità dell'impianto, nonché, privi di libretto uso e manutenzione (si vedano Foto 15 e 16, Allegato 1);

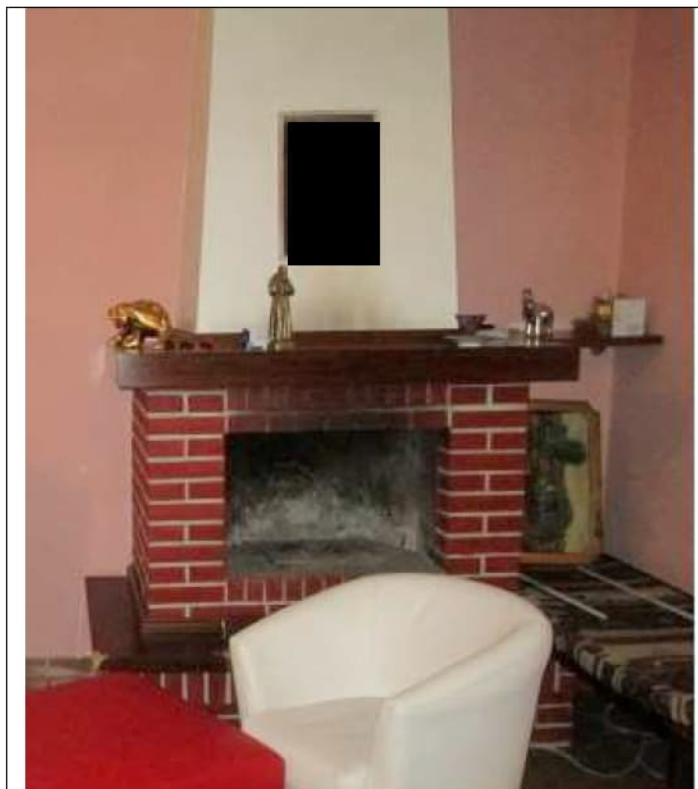


- ✓ è dotato di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria mediante uno scaldino a gas (si veda Foto 17, Allegato 1); lo stesso, risulta privo di dichiarazione di conformità e del libretto di uso e manutenzione;



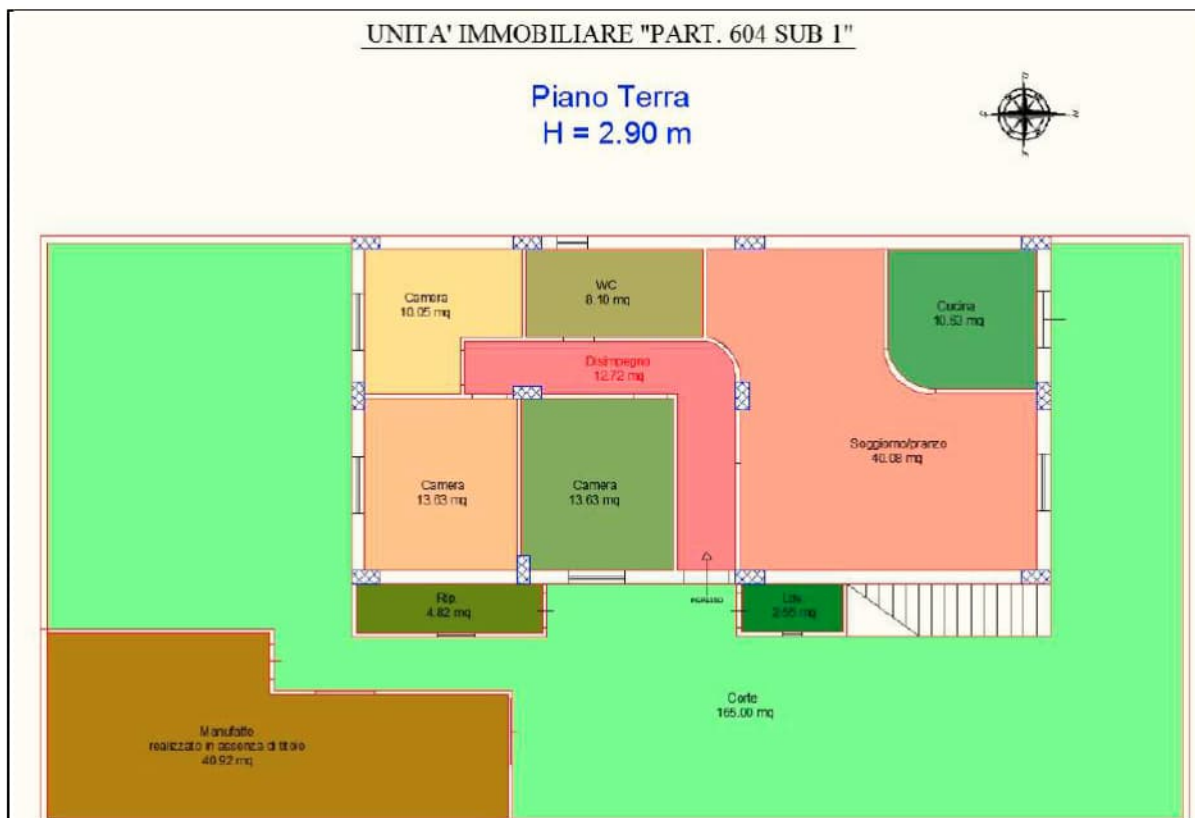
*Foto 17. Vista del presente scaldino a gas per l'acqua calda sanitaria*

- ✓ è dotato di caminetto alimentato a legna per il riscaldamento dell'ambiente zona giorno (si veda Foto 18, Allegato 1).



*Foto 18. Particolare del caminetto alimentato a legna*

Quanto sopra descritto è rappresentato nella documentazione fotografica allegata (*si veda Allegato 1*) e, per una migliore rappresentazione dei luoghi, nell'elaborato grafico seguente, dove si è provveduto a rappresentare, nello specifico, i diversi ambienti dell'immobile pignorato, indicandone le corrispondenti superfici nette calpestabili (*si veda Allegato 4*).



**Elaborato Grafico 1.** Planimetria dello stato di fatto dell'immobile, identificato con la particella n°604, sub 1, al piano terra, con manufatto realizzato all'interno della corte, in assenza di titolo autorizzativo

## 2.2. Descrizione dei diversi ambienti distribuiti al piano terra del bene, oggetto di pignoramento

L'immobile, al piano terra, come già detto, possiede l'entrata sul lato Est, con accesso dalla corte annessa al fabbricato, rappresentata da un ingresso con portone blindato (*si veda Foto 19, Allegato 1*), una volta varcati il cancelletto pedonale o il cancello scorrevole carraio.





In particolare, l'abitazione, una volta varcato l'ingresso, sopra riportato, si caratterizza di un unico ambiente, delimitato da un muretto basso, rappresentante la zona giorno, che serve un ambiente soggiorno/pranzo, all'interno del quale si accede al vano cucina; quindi, sul lato Sud, vi è la zona notte che, per mezzo di un disimpegno, serve numero tre camere da letto ed un bagno.

L'altezza utile interna dell'abitazione risulta pari a m 2,90; riassumendo, essa è composta dai seguenti ambienti:

1. un soggiorno/pranzo;
2. una cucina;
3. un disimpegno;
4. un bagno;
5. tre camere;

descritti come segue:

1. Il **Soggiorno/pranzo** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 40,08, e, come già detto, da esso si può accedere direttamente alla cucina, che risulta essere aperta, ossia delimitata, su due lati, da un muretto sormontato da un vetro decorativo. Il soggiorno/pranzo possiede una finestra con affaccio sul lato Nord.



**Foto 20.** Vista della zona giorno, dove vi è l'ambiente soggiorno/pranzo

Al suo interno, il soggiorno ha le seguenti caratteristiche (si veda Foto 20, Allegato 1):

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con un punto luce;
- una pavimentazione in cotto di colore chiaro a forma quadrata, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione;
- le pareti risultano tinteggiate di colore pesca nella zona pranzo, mentre, di colore beige nel soggiorno;
- una finestra a due ante, posta sul lato Nord, realizzata in alluminio con doppio vetro, serranda in PVC, e cassonetto integrato;

2. La zona **Cucina** (si veda Foto 21, Allegato 1) possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 10,63. E' possibile accedervi direttamente dal soggiorno/pranzo; il suddetto ambiente possiede una porta-finestra, che consente di accedere alla corte posta sul lato Nord.



**Foto 21.** Vista della cucina, lato Nord-Ovest

Al suo interno, la cucina ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con un punto luce;
- una pavimentazione in cotto di colore chiaro a forma quadrata, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione (*si veda Foto 21, Allegato 1*);
- le pareti risultano tinteggiate di colore pesca;
- una porta-finestra a due ante posta sul lato Nord, che consente l'accesso alla corte annessa al fabbricato, realizzata in alluminio con doppio vetro, serranda in PVC, e cassonetto integrato;

3. Il **Disimpegno** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 12,72.

E' possibile accedervi direttamente dalla zona soggiorno/pranzo, in quanto non sono presenti porte di separazione.

Al suo interno, essa è composta:

- da un soffitto tinteggiato di colore bianco, con un punto luce;
- da una pavimentazione in cotto a forma quadrata, di colore chiaro;
- da pareti tinteggiate di colore pesca;

4. Il **bagno WC, lato Sud-Ovest** (*si veda Foto 22, Allegato 1*), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 8,10. E' possibile accedervi dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburato di colore scuro; il suddetto ambiente possiede una finestra con affaccio sul lato Ovest.



**Foto 22.** Vista del bagno WC, lato Sud-Ovest

Al suo interno, esso è composto (si veda Foto 22, Allegato 1):

- da una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore chiaro;
- da pareti rivestite con delle piastrelle di colore bianco a forma quadrata, fino ad un'altezza di circa m 2,20; sopra il suddetto rivestimento, le pareti sono tinteggiate di colore bianco, fino al soffitto;
- da un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- da un lavabo in ceramica di colore bianco e specchio;
- da un vaso igienico e da un bidet, entrambi in ceramica di colore bianco;
- da un piatto doccia di colore bianco, con apposito box doccia;
- da una finestra ad un'anta, posta sul lato Ovest, realizzata in alluminio con doppio vetro, serranda in PVC, e cassonetto integrato;

5. La **Camera, lato Sud-Est**, possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 13,63. E' possibile accedervi dal disimpegno mediante una porta tamburata di colore marrone scuro.



**Foto 23.** Vista della camera, lato Sud-Est

Al suo interno, la stessa, ha le seguenti caratteristiche (si veda Foto 23, Allegato 1):

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con un punto luce;
- una pavimentazione in cotto a forma quadrata, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione;

- le pareti risultano tinteggiate di colore beige;
- una porta-finestra a due ante, posta sul lato Sud, realizzata in alluminio con doppio vetro, serranda in PVC, e cassonetto integrato;

6. **La Camera, lato Sud-Ovest**, possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 10,05. E' possibile accedervi dal disimpegno mediante una porta tamburata di colore marrone scuro.



Al suo interno, la stessa, ha le seguenti caratteristiche (si veda Foto 24, Allegato 1):

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con un punto luce;
- una pavimentazione in cotto a forma quadrata, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione;
- le pareti risultano tinteggiate di colore blu;
- una finestra a due ante, posta con affaccio sul lato Sud, realizzata in alluminio con doppio vetro, serranda in PVC, e cassonetto integrato;

7. **La Camera centrale, posta sul lato Est**, possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 13,63. E' possibile accedervi dal disimpegno mediante una porta tamburata di colore marrone scuro.



*Foto 25. Vista della camera posta in posizione centrale*

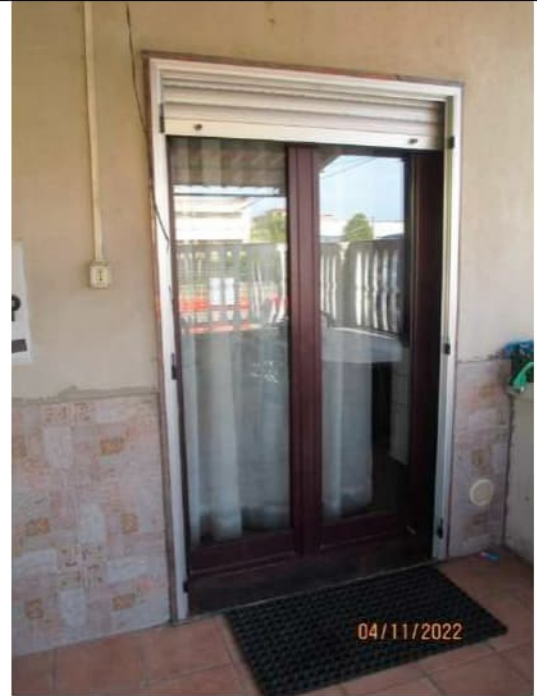
Al suo interno, la stessa, ha le seguenti caratteristiche (si veda Foto 25, Allegato 1):

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con un punto luce;
- una pavimentazione in cotto a forma quadrata, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione;
- le pareti risultano tinteggiate di colore pesca;
- una finestra a due ante, con affaccio posto sul lato Est, realizzata in alluminio con doppio vetro, serranda in PVC, e cassonetto integrato;

Di seguito si espongono le rappresentazioni fotografiche delle tipologie di finiture interne ed esterne, impresse in sede di sopralluogo del 04/11/2022, nell'abitazione posta al piano terra.



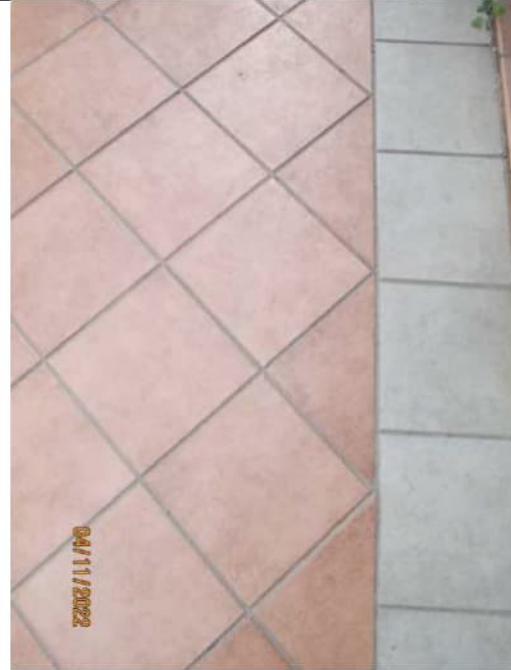
**Foto 26.** Particolare della tipologia di finestra in alluminio, con doppio vetro, a due ante, con avvolgibile in PVC e cassonetto integrato



**Foto 27.** Particolare della tipologia di porta-finestra in alluminio, con doppio vetro, a due ante, con avvolgibile in PVC e cassonetto integrato



**Foto 28.** Particolare della tipologia di pavimentazione in gres porcellanato, presente nell'immobile



**Foto 29.** Particolare della tipologia di pavimentazione, presente all'esterno, nella corte annessa



**Foto 30.** Particolare della terrazza praticabile



**Foto 31.** Particolare delle porte interne, in legno tamburato



**Foto 32.** Particolare delle tracce di umidità presenti sul soffitto del soggiorno/pranzo



**Foto 33.** Particolare delle tracce di umidità presenti sul soffitto della camera da letto



**Foto 34.** Particolare delle tracce di umidità di risalita presenti sulle pareti, in corrispondenza del pavimento



**Foto 35.** Particolare delle tracce di umidità di risalita presenti sulle pareti, in corrispondenza del pavimento



**2.3. Descrizione del manufatto realizzato in assenza di titolo autorizzativo al piano terra del bene, oggetto di pignoramento, all'interno della corte annessa al fabbricato**

Come già descritto nel paragrafo precedente, all'interno della corte vi è un locale realizzato in muratura con tetto in lamiera, attualmente utilizzato come deposito, con una superficie lorda pari a mq 40,92, ed altezza pari a m 2,40; lo stesso, risulta essere stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, come è stato dimostrato nel paragrafo corrispondente.

Le rifiniture risultano finite in ogni loro parte, sia all'esterno, in quanto dotato di infissi (finestre e porta-finestra dell'accesso principale) in alluminio colore marrone, a vetro singolo, che all'interno, dotato di pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti tinteggiate.

**2.4. Descrizione dello stato complessivo dei componenti edilizi e costruttivi, esterni ed interni, dell'abitazione in oggetto**

Lo stato complessivo del fabbricato risulta essere:

- **Esternamente:**
  - Le pareti di tutti i prospetti risultano da dovere sistemare mediante opere di ripristino e tinteggiatura (*si veda Foto 2, Allegato 1*);
  - la terrazza praticabile necessita di interventi di impermeabilizzazione per eliminare le infiltrazioni riscontrate sull'intradosso del solaio, ossia all'interno, sul soffitto dell'abitazione.
- **Internamente:**
  - le pareti dei diversi ambienti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, ma necessitano di interventi di risanamento, previa eliminazione dei problemi legati all'infiltrazione proveniente dalla terrazza praticabile, nonché dall'umidità di risalita che ha interessato le parti basse delle pareti perimetrali; pertanto, necessiteranno di essere pulite, trattate e tinteggiate, per rendere gli ambienti salubri ed agibili (*si vedano Foto 32, 33, 34 e 35, Allegato 1*).
  - l'impianto elettrico risulta funzionante, mentre, l'impianto di condizionamento, pur se presente, risulta non in funzione, in quanto guasto; pertanto, bisogna eseguire operazioni di manutenzione per ripristinare il corretto funzionamento del-

lo stesso, nonché la verifica degli stessi, ai fini della dichiarazione di conformità degli impianti, ivi presenti.

Complessivamente, le superfici utili calpestabili interne, arrotondate, dell'intera abitazione, sono pari a circa **mq 116,00**, mentre, quelle esterne, della corte annessa al fabbricato, sono circa **mq 203,00** (nei quali è stata conteggiata anche la superficie occupata dal manufatto, realizzato in assenza di titolo abilitativo), riassunti, per ogni destinazione, nella *Tabella 1*, di seguito riportata, e, come meglio rappresentate graficamente nell'*Elaborato Grafico 1*, pag. 15 (si veda Allegato 4):

Abitazione Piano T (A/3) con corte annessa	SUPERFICI UTILI CALPESTABILI				SUPERFICI LORDE		
	IMMOBILE	Part.	Sub	Superficie utile calpestabile (mq)	Corte e balconi (mq)	Superficie (mq)	Corte annessa (mq)
	PIANO TERRA (Categoria A/3)	604	1	116,21	203,76	135,48	213,20
	<b>TOTALE</b>			<b>116,21</b>	<b>203,76</b>	<b>135,48</b>	<b>213,20</b>

Nella tabella, di seguito riportata, per maggiore dettaglio, si riassumono, sinteticamente, le superfici utili calpestabili dei vani costituenti l'abitazione "sub 1", oggetto di pignoramento:

IMMOBILE "SUB 1"		
SUPERFICI UTILI CALPESTABILI		
Destinazione	Superficie utile calpestabile (mq)	Superficie utile calpestabile esterna (mq)
Disimpegno	12,72	-
Soggiorno/pranzo	40,08	-
Cucina	10,63	-
Bagno	8,10	-
Camera, lato Sud-Ovest	10,05	-
Camera, lato Sud-Est	13,63	-
Camera centrale, lato Est	13,63	-
Lavatoio (esterno)	2,55	-
Ripostiglio (esterno)	4,82	-
Corte	-	203,76
<b>TOTALE</b>	<b>116,21</b>	<b>203,76</b>

*Tabella 1 – Superfici utili calpestabili*

**Alla luce di quanto descritto, l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, presenta uno stato complessivo delle componenti edilizi e costruttive con un sufficiente stato di conservazione; tuttavia, necessita di interventi di sistemazione del grado delle finiture esterne, in quanto, il fabbricato, risulta allo stato rustico, ossia, con il solo strato di intonaco cementizio, necessitando dell'ultimo strato di finitura e tinteggiatura delle superfici di tutti i prospetti del fabbricato. Per quanto riguarda il manufatto, realizzato in assenza di titolo, si entrerà nel merito nei paragrafi successivi.**

### **2.5. DATI CATASTALI**

L'immobile, sottoposto a pignoramento, è identificato al NCEU di Reggio Calabria, sez. CNA, al foglio n.10, particella n°604, sub 1; esso si presenta composto da un'unica abitazione posta al piano terra, dove sono distribuiti i vari ambienti, con annessa corte esterna. Si dà atto che, a seguito di ispezione, esperita in sede di sopralluogo del 04/11/2022, la planimetria catastale, ricostruita dal C.T.U. (*si veda Elaborato Grafico 1, pag. 15, ed Allegato 4*) è risultata non coincidere con quella presente e riportata in catasto fabbricati (banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria), relativamente:

- alla presenza di un locale posto all'esterno, insistente sul lato Sud-Est, sulla corte annessa all'immobile di che trattasi;
- alla presenza di alcune finestre, poste, rispettivamente, una nel vano bagno, una nella camera centrale, lato Ovest, una nel ripostiglio ed una nel lavatoio, questi ultimi posti sul lato Est, all'esterno dell'immobile di che trattasi.

Tali constatate difformità denotavano, quindi, la necessità di procedere alla verifica della titolarità urbanistico/edilizia delle stesse, per procedere, eventualmente, al conseguente aggiornamento catastale; pertanto, esaminati i documenti reperiti presso i pubblici uffici, si è proceduto al su citato aggiornamento catastale, presentando opportuno elaborato Docfa di variazione (*si vedano par. 4, pag. 30, ed Allegato 9*) con la causale: "*rettifica grafica prot. 5007/2007*" evidenziando, nella relazione tecnica del Docfa:

- ***con pratica del 2007, protocollo 5007, con causale DIVISIONE, erroneamente, nella rappresentazione grafica, non sono state indicate alcune delle presenti finestre, sempre presenti (vedasi elaborati grafici assentiti dalla Soprintendenza B.A.P. per la Calabria, con autorizzazione paesaggistica in sanatoria n.40759 dell' 11.02.2008, allegati alla presente).***

Tale descritto aggiornamento non ha comportato alcuna modifica all'immobile, relativamente ai suoi identificativi, in termini di superficie, consistenza e rendita, che sono rimasti invariati.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, risulta avere le seguenti caratteristiche catastali:

- **Foglio 10, Part. n°604, sub 1, sezione CNA (Catona) (immobile al piano T + corte annessa)**

La suddetta abitazione, con corte annessa, distribuita al piano T, oggetto di pignoramento, possiede i seguenti dati catastali:

- Zona censuaria "2";
- Categoria "A/3";
- Classe "2";
- Consistenza "7,5 vani";
- Superficie "mq 161,00";
- Rendita catastale "€ 387,34".

Il bene in visura (si veda certificato storico dell'immobile, incluso tra gli atti di causa), è indicato all'indirizzo: "via Criserà, snc", Piano T, ed è intestato a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sesso M, nato a Reggio Calabria (R.C.) il 26/04/1962 (Proprietà per 11/42, in regime di comunione dei beni) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sesso F, nata a Reggio Calabria (R.C.) il 01/07/1965 (Proprietà per 11/42, in regime di comunione dei beni).

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

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
CNA (Catona)	10	604	1	A/3	2	7,5 VANI	EURO 387,34
INDIRIZZO: Via Criserà, snc, piano:T;							

*Tabella n.2: Dati identificativi dell'immobile pignorato*

**Si dà atto che non vi sono parti comuni, in quanto, il bene, risulta essere interamente di proprietà dei debitori esegutati.**

### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'immobile è sito nella frazione di Catona di Reggio Calabria, a pochi metri dall'uscita autostradale di Arghillà.

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

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



**Immagine:** Inquadratura territoriale dell'immobile, oggetto di pignoramento, con indicato, in giallo, il fabbricato (fonte: Google Earth)

I servizi di urbanizzazione secondari, quali negozi, alimentari, farmacie, scuole ecc., sono situati nelle immediate vicinanze, ed altri collocati, previo spostamento carraio, nella vicina frazione di Gallico, o spostandosi nel centro città di Reggio Calabria.

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

- 15,6 Km dall'Aeroporto dello Stretto di Reggio Calabria;

- 5,0 Km dalla Stazione Ferroviaria di Villa San Giovanni;
- 5,0 Km dal Porto di Villa San Giovanni;
- 8,6 Km dal Porto di Reggio Calabria;
- 12,6 Km dal Centro storico della città di Reggio Calabria.

### **Attestato di Prestazione Energetica**

Per quanto verificato in sede di sopralluogo, attualmente, non vi è installato alcun impianto termico, in quanto, il presente scaldino a gas, serve solo per la fornitura dell'acqua calda sanitaria; il presente caminetto, alimentato a legna, posto nella zona giorno, fornisce il riscaldamento a tale zona, ma è sprovvisto delle dichiarazioni di conformità, con il relativo libretto uso e manutenzione; per tale motivo, non è stato considerato nel redatto Attestato di Prestazione Energetica.

Appurato che l'abitazione era sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), si è provveduto a redigere lo stesso, procedendo, successivamente, a firmarlo digitalmente ed a trasmetterlo. Dunque, al fine di inserire l'A.P.E. nel portale telematico, si è provveduto alla redazione della dichiarazione di non presenza di impianto termico, dichiarando che, l'immobile, non è dotato di un impianto termico.

Pertanto, in data 07/04/2023, è stato inviato al portale telematico ufficiale dell'ENEA - "Sistema informativo APE-CALABRIA".

Il sopraindicato Sistema informativo APE-CALABRIA ha rilasciato **l'ufficiale Attestato di Prestazione Energetica identificato** (si veda Allegato 7):

- con il codice n° **8006323000110115**, per l'abitazione di che trattasi, avente **classe energetica E**, al netto del rendimento degli impianti presenti, con indice di prestazione energetica globale  $EP_{gl,nren}$  di **136,64 Kwh/m<sup>2</sup> anno**.

**QUESITO 3)** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non*

*corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato*

### ***Risposta al quesito n.3***

Dopo aver effettuato le opportune indagini peritali, il sottoscritto, procedendo al confronto tra la descrizione attuale dei beni e quella riportata nel pignoramento, ha evinto che il bene, oggetto di pignoramento, come riportato, sia nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, che nella nota di iscrizione (*si vedano atti di causa*), risulta essere:

- contraddistinto con la part. n° 604, sub 1, foglio 10, sez. CNA, che identifica il piano terra, con annessa corte esterna al fabbricato, posto in via Criserà, n.1, frazione Catona.

**La descrizione attuale del bene consente la sua univoca identificazione, in riferimento sia al suo indirizzo che al numero civico, al piano e ai dati catastali, nonché ai suoi confini; tuttavia, vi è da rilevare che, negli identificativi dell'immobile (si veda nota di iscrizione e certificato ipo-catastale, presente in atti) è stata riportata una particella, la n°52, che è identificativa del terreno, originario, dove è stato realizzato il fabbricato; quindi, in sintesi, il fabbricato risulta insistere sulla particella 604, a sua volta derivante dall'originaria particella 52. Tale descritta circostanza non influisce sull'identificazione del bene, oggetto di pignoramento.**

**QUESITO 4)** *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate*

### ***Risposta al quesito n.4***

Per quanto attiene la procedura catastale, il sottoscritto C.T.U., dopo le verifiche necessarie, ha constatato che, erroneamente, non erano state riportate delle finestre, poste in corrispondenza dei locali esterni, ossia nel lavatoio e nel ripostiglio, in prossimità dell'ingresso principale, nonché all'interno del bagno, mentre risultavano presenti negli elaborati grafici presenti in Comune, come anche negli elaborati assentiti dalla soprintendenza B.A.P. per la Calabria, con autorizzazione paesaggistica in sanatoria n.40759 dell' 11/02/2008; pertanto,

lo stesso, ha provveduto a presentare, presso l'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, il suddetto aggiornamento catastalmente, come meglio descritto nel *Quesito n°2*, sottoparagrafo 2.5, pag. 26.

La presente variazione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, Ufficio Catasto, in data 20/05/2023, avente numero di protocollo n. RC0073150, ed è stata approvata in data 23/05/2023 (*si veda Allegato 9*); pertanto, la planimetria catastale è stata aggiornata e, attualmente, risulta conforme a quella reale.

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

### ***Risposta al quesito n.5***

Per rispondere a tale punto, si è provveduto a presentare, in data 23/01/2023, richiesta, protocollata in data 13/03/2023 col numero 61325 (*si veda Allegato 6*), di Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria. Tale documento è stato rilasciato in data 30/03/2023 ed inviato via PEC; dai dati derivanti (*si veda Allegato 6*) consegue che, l'area su cui sorge l'immobile, alla particella n°604 del foglio n°10, sezione CNA, è individuata:

- **nel vigente Piano Regolatore Generale**, come ricadente nella zona omogenea di tipo "E", "zona per attività primaria (agricola)"- Rif. artt. NTA 50, 51 e 52 L.R. 19/02;
- **nel P.S.C. ricade nell'A.t.u. III.8 con destinazione: "Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica"**.

I vincoli tutori ed inibitori, ricadenti su tale area, ove insiste l'immobile, risultano:

1. **Paesaggistico Ambientale** - art. 136 DLgs.42/04; D.M. 10/02/1976;
2. **Sismico** - Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n.47 del 10/02/2004 (tutte);
3. **Fascia di rispetto stradale** - DM 1404/68 - PRG.



I vincoli, sopra citati, risultano essere stati assentiti, come riportato nel Permesso di Costruire in Sanatoria n.89 del 02/04/2009 (si vedano documenti reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, Allegato 5). Oltre a tali sopra descritti vincoli, non vi è l'esistenza di usi civici, di oneri di affrancazione o riscatto, presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

**QUESITO 6)** *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

### ***Risposta al quesito n.6***

Per rispondere a tale quesito, si è proceduto mediante la suddivisione in sottoparagrafi.

#### **6.1. Verifica documentale presso i pubblici uffici**

Per rispondere al quesito n°6, il C.T.U. ha analizzato i documenti presenti agli atti; nella fattispecie, quanto riportato nell'atto di compravendita del 10/04/2007, ed ha potuto constatare che, nello stesso, è stato indicato un titolo abilitativo del fabbricato, ossia la presenza della Concessione edilizia n°89, rilasciata in data 02/04/2009, pratica edilizia n°5756/97 del 03/03/1995, in ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la costruzione di un fabbricato ad un piano f.t., da sorgere in località Catona di Reggio Calabria, via Criserà; pertanto, sulla scorta di tale indicazione, lo scrivente ha presentato istanza al Comune di Reggio Calabria, Ufficio Urbanistica, redigendo istanza di accesso agli atti per la visione dei suddetti documenti, utili all'indagine, ed estrarre copie degli stessi, al fine di verificare la legittimità urbanistica del bene, oggetto di pignoramento, nonché la presenza o meno di difformità.

Quindi, in data 07/11/2022, è stata presentata la sopra indicata richiesta; ebbene, tale verifica documentale ha palesato la presenza dei seguenti documenti:

- Permesso di Costruire in Sanatoria;
- Domanda di condono edilizio;

- Piante, prospetti e sezioni;
- Perizia giurata;
- Documentazione fotografica;
- Certificato Idoneità statico-sismica;
- Atto di compravendita;
- Autorizzazione Paesaggistico-Ambientale;
- Parere di Compatibilità Piano Colore.

Alla luce della documentazione acquisita, sopra descritta, il C.T.U. ha analizzato gli elementi utili per potere procedere alla verifica documentale mediante il confronto dei documenti reperiti, come sopra elencati (*si veda Allegato 5*), con quanto presente in loco, derivante dal rilievo metrico e fotografico, eseguito alla data del sopralluogo di primo accesso all'immobile del 04/11/2022, potendo, così, rispondere al quesito in oggetto.

Di seguito si forniscono i risultati dell'indagine documentale, e le conclusioni a cui è giunto il C.T.U..

### **6.2. Verifica documentale presso i pubblici uffici per l'esecuzione dell'aggiornamento catastale**

Per procedere all'aggiornamento catastale, a causa del riscontrato errore di rappresentazione grafica per la presenza di alcune finestre non riportate nella planimetria, presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate di RC, Ufficio Catasto, come meglio dettagliate nel paragrafo Quesito n°2, sottoparagrafo 2.5, pag. 26 (Dati Catastali), si è proceduto ad espletare ulteriore verifica documentale mediante la richiesta degli elaborati grafici contenuti nella richiesta di Nulla Osta Paesaggistico Ambientale prot. n.40759 dell' 11/02/2008 mediante invio PEC alla Soprintendenza, protocollata in data 27/03/2023 con il n. 3017; successivamente, facendo seguito a nota SABAP RC-VV prot. 3571 dell' 08/04/2023, è stato comunicato, in data 26/05/2023, l'esito positivo della ricerca archivistica da cui è emersa la presenza degli atti di seguito indicati:

1. Nulla osta paesaggistico prot. SBAP Cosenza n. 1657/2008;
2. Nulla Osta, trasmissione e relazione illustrativa provincia di Reggio Calabria prot. n. 40759/2008;
3. Relazione tecnica progetto in sanatoria;
4. Relazione tecnico-ambientale;

5. Dichiarazione di conformità e parere di sanabilità;
6. Autocertificazione antimafia e titolo di proprietà;
7. Domanda di condono;
8. Stralcio prg – stralcio aerofotogrammetrico;
9. Planimetria;
10. Documentazione fotografica;
11. Elaborati tecnici;
12. Planimetria sistemazione esterna;
13. Vincoli inibitori;
14. Relazione tecnica - elaborati grafici;
15. Provincia RC prot. n. 40759-2008.

I sopra elencati documenti sono stati frutto di analisi che hanno portato ad accertare la presenza delle suddette finestre, confermando l'errore commesso di non eseguita rappresentazione grafica nella *Pratica del 2007, Protocollo 5007, con causale DIVISIONE*; per cui si è, successivamente, proceduto alla rettifica grafica ad opera del C.T.U., come meglio specificato al Quesito n°2, sottoparagrafo 2.5, pag. 26 (*si veda Allegato 9*).

### **6.3. Conformità alla concessione edilizia**

Dall'analisi documentale ne è conseguito che, il titolo legittimante la regolarità edilizia dell'abitazione, oggetto di pignoramento, realizzata in abuso, e per la quale è stata inoltrata richiesta di condono edilizio n°5756 del 03/03/1995 in ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è il seguente:

- Concessione edilizia n°89, rilasciata in data 02/04/2009.

Quindi, successivamente, analizzando lo stato di fatto dei luoghi di causa, e la planimetria presente in catasto, è stata rilevata la presenza di alcune difformità:

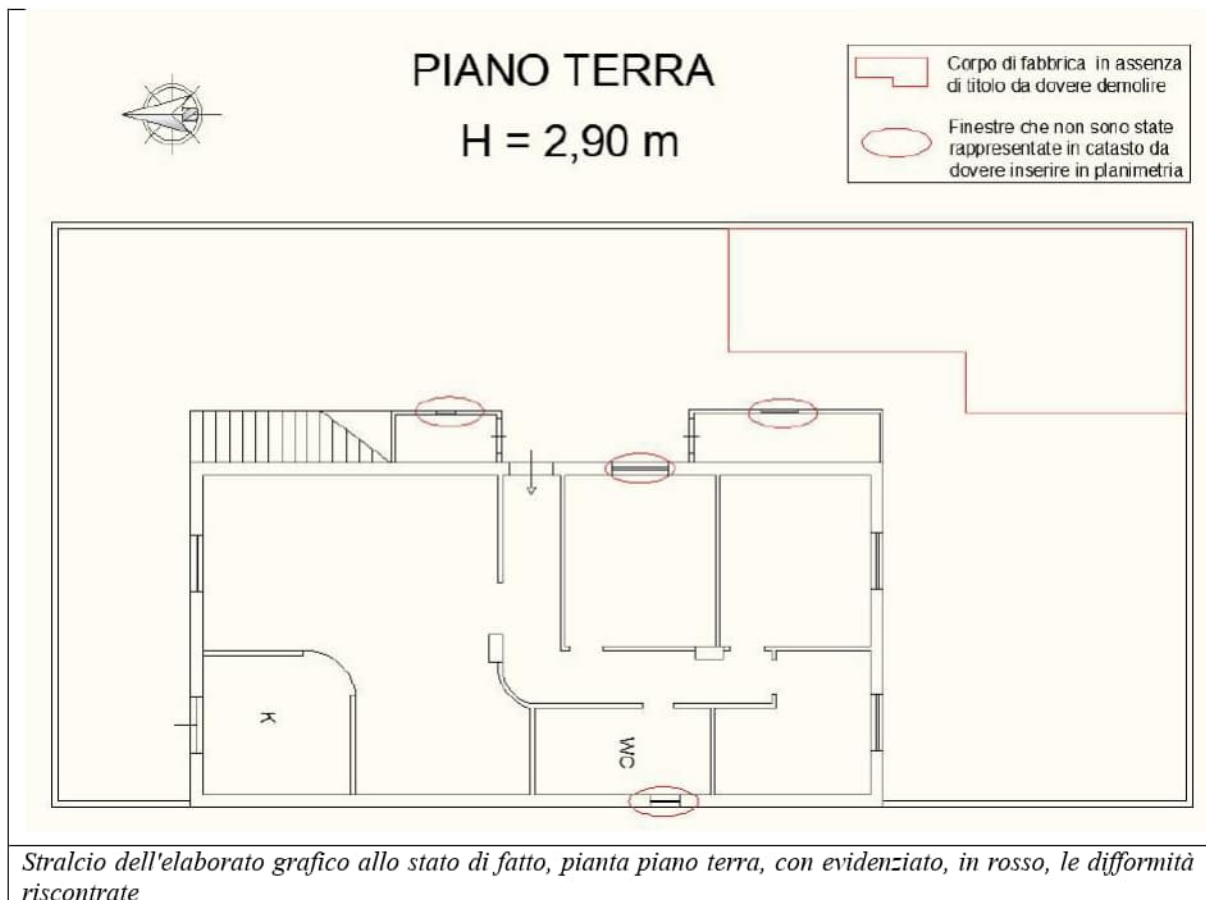
- la prima, relativa all'assenza di rappresentazione grafica di alcune finestre che non erano state, erroneamente, riportate planimetricamente; pertanto, visto che, le stesse, risultavano presenti nella documentazione fotografica, a corredo del certificato di idoneità sismica, depositata presso il Genio Civile di Reggio Calabria in data 26/09/2008, e, quindi, presenti prima del rilascio del permesso di costruire in Sanatoria, avvenuto in data 02/04/2009, tali rappresentazioni, non riportate, delle fi-

nestre, sono state frutto di conseguente aggiornamento catastale, come descritto nel paragrafo corrispondente relativo al Quesito 4, pag. 30 (si veda Allegato 9);

- la seconda, relativa alla presenza di un manufatto realizzato all'interno della corte annessa al fabbricato, oggetto di pignoramento.

Di seguito, si forniscono i dettagli grafici delle difformità riscontrate (si veda Allegato 4): si osserva una diversa rappresentazione, rispetto alla planimetria che era presente in catasto (si vedano difformità evidenziate in rosso), relativamente all'assenza della rappresentazione grafica, attestante la presenza:

1. delle due finestre, presenti, rispettivamente, una nel locale ripostiglio e l'altra nel lavatoio, posti, entrambi i locali, all'esterno, sulla corte annessa al fabbricato, e di un'ulteriore finestra presente nel bagno, sul lato Ovest;
2. del manufatto presente nella corte, realizzato in assenza di titolo abilitativo, e non facente parte della richiesta avanzata, a suo tempo, della domanda di condono edilizio, di cui si è detto (pertanto, trattasi di volume non dichiarato nella domanda di condono);





Diffformità come evidenziata al punto 1



Diffformità come evidenziata al punto 2

Di seguito si è evidenziata la situazione da dovere imprimere, alla luce delle diffformità constatate dal C.T.U., ossia:

- aggiornare planimetricamente, in catasto, mediante l'opportuna rappresentazione grafica, la pianta del piano terra, con le dovute indicazioni delle finestre, come sopra descritte al **punto 1**;
- demolire il manufatto descritto al **punto 2**, realizzato in assenza di titolo, pertanto, **non sanabile**.



**POSSIBILE SANATORIA DI CUI AL PUNTO 1, SOPRA INDICATO (FINESTRE)**

Come sopra impresso, si osserva la planimetria presentata in catasto fabbricati, alla luce dello stato di fatto legittimante il progetto assentito con il Permesso di Costruire in Sanatoria n°89/2009 (si veda aggiornamento al catasto, mediante presentazione Docfa, Allegato 9), ossia con le finestre correttamente rappresentate, che, erroneamente, non erano state riportate in planimetria catastale, essendo, le stesse, assentite con permesso a costruire in sanatoria n°89/2009, come sopra indicate in rosso, a pag. 34; pertanto, **tale difformità non necessita di alcun intervento di regolarizzazione in quanto, le stesse, risultano essere già state assentite mediante il rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria n°89/2009 (si veda Allegato 5).**

**POSSIBILE SANATORIA DI CUI AL PUNTO 2, SOPRA INDICATO (MANUFATTO)**

Il manufatto, presente sulla corte annessa al fabbricato, di che trattasi, è stato realizzato in assenza di titolo legittimante l'intervento, creando un volume edificatorio non consentito, in quanto non è presente negli elaborati grafici a corredo del progetto per la richiesta avanzata di condono edilizio, che ha, conseguentemente, portato al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n°89/2009; pertanto, **tale difformità non è suscettibile di sanatoria e dovrà essere rimosso mediante demolizione.**

**6.4. Costi previsti per la regolarizzazione delle difformità e problematiche riscontrate del bene oggetto di pignoramento**

Alla luce di quanto sopra descritto, si potrà procedere con la pratica di CILA.

In particolare, la richiesta da presentare al Comune di Reggio Calabria, potrà essere effettuata per:

- a) sanare lo stato dei luoghi (per via delle difformità descritte al sottoparagrafo 6.2), procedendo al ripristino dei luoghi, mediante demolizione del manufatto;
- b) procedere alla realizzazione delle opere, per eliminare i problemi legati alle infiltrazioni provenienti dalla terrazza praticabile e dall'umidità di risalita;
- c) richiedere l'agibilità dell'immobile, che ne risulta privo.

**Le lavorazioni, sopra riportate, di demolizione edile del manufatto, e costi complessivi, nonché di richiesta di Agibilità, risultano come di seguito esposte:**

- ✓ **Al punto a)**, presentazione di CILA per ripristino dei luoghi (che può essere presentata unitamente ai lavori elencati al punto **b)**, mediante demolizione totale del manufatto (come descritto sopra; si veda anche paragrafo 2.3, pag. 24), opera e trasporto a discarica del materiale di risulta:

**al costo stimato di € 6.000,00**

- ✓ **Al punto b)**, presentazione di CILA (che può essere presentata unitamente ai lavori elencati al punto **a)**, per procedere alla realizzazione dei lavori di ripristino legati ai problemi di umidità:

**al costo stimato di € 4.000,00**

- ✓ **Al punto c)**, presentazione della richiesta di Agibilità, ad opera di un tecnico incaricato, previa redazione della dichiarazione di conformità degli impianti, ad opera di un tecnico impiantista, utile alla definizione della suddetta richiesta (il committente deve provvedere, in caso di non conformità tecnica degli impianti, ad adeguare gli stessi):

**al costo stimato di € 2.000,00**

### **6.5. Esistenza dell'agibilità**

Come da ricerca, eseguita dal funzionario preposto, per l'immobile oggetto di pignoramento, non è stata inoltrata richiesta di Agibilità; pertanto, ne consegue che, il bene, oggetto di pignoramento, ne risulta sprovvisto, e deve essere richiesta mediante le modalità sopra riportate.

**QUESITO 7)** *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli*

#### ***Risposta al quesito n.7***

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

**QUESITO 8)** *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

#### ***Risposta al quesito n.8***

In sede di sopralluogo, lo scrivente ha verificato che, il fabbricato, oggetto di pignoramento, non è costituito in condominio, in quanto trattasi di una singola unità immobiliare; pertanto, non risultano spese non pagate e/o pagamenti insoluti.

Non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**QUESITO 9)** *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; procedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale*



### ***Risposta al quesito 9***

Riguardo l'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, lo scrivente evidenzia che, come anche descritto nella risposta al *quesito n.2*, allo stato dei luoghi, il bene pignorato è caratterizzato da un'unica unità immobiliare, posta al piano terra; pertanto,

**si afferma che è possibile vendere il bene pignorato in UN UNICO LOTTO.**

**QUESITO 10)** dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078

### ***Risposta al quesito 10***

In merito a tale quesito, si vuole precisare che, sulla scorta di quanto espressamente descritto nel quesito precedente, numero 9, **il bene è vendibile in un UNICO LOTTO**; pertanto, risulta indivisibile e, per tale motivo, si è proceduto alla stima dell'intero compendio pignorato.

**QUESITO 11)** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene

### ***Risposta al quesito 11***

Lo scrivente, dopo aver espletato tutte le opportune indagini peritali, può dichiarare che il bene è attualmente occupato dai debitori, unitamente al loro nucleo familiare.

Il titolo, legittimante il possesso del bene, oggetto di pignoramento, risulta essere:

➤ **Atto di compravendita del 10/04/2007,**

per Notaio XXXXXX, repertorio XXXXX - raccolta n° XXXX (si veda Allegato 3), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare in data 24/04/2007 al n° 9045 del Reg. gen. d'ordine, al n°5083 di formalità, ed al n° 9045 del Reg. gen. d'ordine, al n°5084 di formalità (come riportato nell'atto di compravendita), registrato a Reggio Calabria in data 23/04/2007, al n.1287.

Si dà atto che, il suddetto atto di compravendita, è stato prodotto in copia e ha data certa anteriore al pignoramento.

Non vi sono contratti di locazione in quanto l'immobile risulta, attualmente, essere occupato dagli esecutati, unitamente al loro nucleo familiare, come riscontrato in sede di primo accesso (come anche descritto nel verbale di accesso, ad opera del custode giudiziario).

**QUESITO 12)** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

***Risposta al quesito 12***

L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale in quanto il bene risulta, attualmente, in uso ai debitori, che lo abitano unitamente al loro nucleo familiare.

**QUESITO 13)** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*

***Risposta al quesito 13***

Come desunto dal Certificato di Destinazione d'Uso e Vincoli tutori ed inibitori, rilasciato in data 17/05/2023 (si veda Allegato 6), relativo al bene, oggetto di pignoramento, indivi-

duato catastalmente al Comune di Reggio Calabria, Foglio 10, sezione CNA, part. n°604, sub 1, risultano presenti i seguenti Vincoli tutori ed inibitori:

1. **Paesaggistico Ambientale** - art. 136 DLgs.42/04; D.M. 10/02/1976;
2. **Sismico** - Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n.47 del 10/02/2004 (tutte);
3. **Fascia di rispetto stradale** - DM 1404/68 - PRG.

Non vi è la presenza di vincoli o oneri di natura condominiale e qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà, né derivanti *da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria*, come appreso dalle parti, in sede di sopralluogo (assenza di istituzione in condominio del bene, oggetto di pignoramento).

Non vi è l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici o di eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

**QUESITO 14** *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene*

### ***Risposta al quesito 14***

#### **CRITERIO DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

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

Tale metodo permette di accertare, con buona approssimazione, il valore commerciale di mercato del bene da valutare attraverso l'applicazione di un procedimento estimativo, al fine di ottenere una stima che sia la più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite; pertanto, lo scrivente, ha effettuato un'analisi comparativa, con rife-

rimento ad immobili ubicati nelle vicinanze ed aventi natura, stato manutentivo, caratteristiche e destinazioni simili.

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

- **Consistenza: Quantificazione della superficie commerciale dell'immobile, oggetto di pignoramento, posto al piano T, con corte annessa, identificato al foglio 10, sezione CNA, part. n°604, sub 1.**

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

- **Superfici coperte calpestabili** (comprehensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale): **100% superfici calpestabili**, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100% delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione); i locali principali ed accessori, con altezza utile inferiore a 150 cm, non vengono computati;
- **Superfici scoperte** (superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi): **30% fino a 25 mq, poi il 10%**, se comunicanti con i vani principali;
- **Pertinenze esclusive di servizio: 25% se non comunicanti**, comprendenti cantine, soffitte, posti auto coperti e scoperti, box, locali deposito ecc., che, praticamente, coincidono con i vani accessori indiretti.

Quindi, per l'immobile, oggetto di causa, avremo quanto riportato in forma tabellare:

<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)</b>			
<b><i>Abitazione + corte: - Piano T - appartamento identificato con la Part. n°604- sub 1 + corte annessa</i></b>		<b><i>Parametro (%)</i></b>	<b><i>Superficie commerciale (mq)</i></b>
<b>Superfici coperte calpestabili unità immobiliare: piano T</b>	<b>Mq 135,48</b>	<b>100 %</b>	<b>135,48</b>
<b>Superficie Scoperta: Corte</b>	<b>Mq 213,20</b>	<b>10% fino a 25 mq, poi 2%</b>	<b>6,26</b>
<b>Totale Superficie Commerciale</b>			<b>mq 141,74</b>

Pertanto, si è provveduto a tenere conto della Superficie Commerciale Totale dell'immobile, oggetto di causa, come sopra calcolata, pari a:

**SCV = mq 142,00 (arrotondata)**

**Calcolo del valore di mercato secondo il calcolo MCA**

Come già descritto nel paragrafo precedente, per poter procedere alla stima del suddetto bene, sono state utilizzate le comparabili dell'immobile, oggetto di pignoramento, prese in considerazione tenendo conto di beni ubicati nelle vicinanze del bene, oggetto di stima, ed aventi caratteristiche simili, come di seguito esposto, sinteticamente, in forma tabellare (a maggior chiarimento, si veda Allegato 8):

**COMPARABILI UTILIZZATI PER LA STIMA DELL'IMMOBILE:**

	<i>Abitazione 1</i>	<i>Abitazione 2</i>	<i>Abitazione 3</i>
<i>Città</i>	Catona di Reggio Calabria	Catona di Reggio Calabria	Catona di Reggio Calabria
<i>Indirizzo</i>	Via Feudo, 9	Via Regina Elena	Via San Giuseppe
<i>Distanza dall'oggetto (Km)</i>	7,2 Km	15,9 Km	8,7 Km
<i>Prezzo vendita (€)</i>	€ 100.000,00	€ 120.000,00	€ 118.000,00
<i>Stato di manutenzione</i>	Medio	Medio	Medio
<i>Dotazione Impiantistica</i>	Medio	Minimo	Medio
<i>Anno di costruzione</i>	1996	2000	1994
<i>Box o Posto auto coperto</i>	-	-	-
<i>N° Servizi igienici</i>	2	2	2
<i>Livello piano</i>	2	1	2
<i>Ascensore</i>	Presente	Presente	Presente
<i>Ubicazione</i>	Periferica	Periferica	Periferica
<i>Superficie commerciale (mq)</i>	<b>122,00 mq</b>	<b>130,00 mq</b>	<b>147,00 mq</b>
<i>Sconto medio di zona</i>	8,8 %	8,8 %	8,8 %

<b>Prezzo scontato</b>	<b>€ 91.200,00</b>	<b>€ 109.440,00</b>	<b>€ 107.616,00</b>
<b>Fonte</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/81512359/">https://www.immobiliare.it/annunci/81512359/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/86942596/">https://www.immobiliare.it/annunci/86942596/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/98744566/">https://www.immobiliare.it/annunci/98744566/</a>
<b>Nota:</b> Al prezzo richiesto dei tre comparabili è stato applicato lo sconto medio di zona pari all' 8,4 %, desunto dalla tabella esposta del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, riferito al IV° trimestre 2022			

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

**Caratteristiche dell'abitazione, oggetto di pignoramento**

Stato manutenzione fabbricato: <b>Medio</b> - Stato manutenzione unità imm.: <b>Medio</b>
Box/Posti auto coperti: <b>0</b> - Ascensore: <b>Assente</b> -Anno di costr. fabbr.: <b>1993</b>
Dotazione impiantistica: <b>Medio</b> - Servizi Igienici: <b>1</b> - Area urbana: <b>Periferica</b>
<b><u>DATI MCA</u></b>
Costo Impianti: <b>10.000 €</b> - Costi Servizi Igienici: <b>5.000 €</b> - Costo al mq liv. manut.: <b>250 €</b>
Vita Impianti: <b>30 anni</b> - Vita Servizi Igienici: <b>35 anni</b> - Trend di mercato: - <b>1%</b>
Vetustà Impianti: <b>20 anni</b> - Vetustà Servizi Igienici: <b>20 anni</b>
Coefficiente piano: <b>1%</b>

Applicando il Metodo MCA ai tre comparabili, individuati per l'immobile, oggetto di stima, e tenendo conto degli opportuni coefficienti correttivi di merito, come analizzati nelle schede tecniche del foglio di calcolo MCA (si veda Allegato 8), si è ottenuto quanto di seguito riportato in forma tabellare:

Valore di mercato MCA del bene, oggetto di pignoramento				
Immobile, oggetto di stima	Particella e subalterno	Valore medio unitario al mq desunti con il metodo MCA	Superficie Commerciale del bene (mq)	Totale Valore di Mercato MCA
Appartamento con corte annessa	604 / Sub 1	€/mq 634,00	142,00	<b>€ 90.028,00</b>

**CONCLUSIONI:**

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

Dopo aver risposto a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo G.E., ed espletato tutte le indagini e le operazioni necessarie ai fini della vendita, il C.T.U. ha stimato il più probabile valore di mercato dell'immobile con il metodo del confronto di mercato, **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**, valutando, per la stima, le caratteristiche dei beni simili presenti nelle sue immediate vicinanze, analizzando i dati dei relativi comparabili, procedendo all'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi di merito (*si veda foglio di calcolo MCA, Allegato 8*), giungendo, infine, **alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di pignoramento, che è stato considerato, nella stima, come unico LOTTO, per il bene posto al piano terra, identificato catastalmente al foglio 10, sezione CNA, part. n°604, sub 1, categoria A/3, per un valore pari a:**

**€ 90.028,00**

*(stima C.T.U.)*

alla quale va applicata una riduzione, pari al 15% della stima C.T.U., per l'assenza della garanzia per vizi, secondo l'art. 568 c.p.c.,:

**- € 13.504,00 =**

*(riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi,*

*pari al 15% della stima C.T.U.)*

alla quale vanno decurtate le spese per procedere alla richiesta di CILA e di Agibilità e, quindi, all'espletamento di tutte le opere atte ad attestare la dichiarazione di conformità degli impianti (eventuale ripristino di quelli non funzionanti), nonché le spese per procedere

al ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione del manufatto (si veda par. 6.3, pag. 34) ed opere di eliminazione dei danni da umidità presenti nell'immobile (si vedano foto a pag.23, ed Allegato 1) e di tutte le opere necessarie a rendere salubre l'immobile, computate forfettariamente (si vedano punti a, b, c descritti al par. 6.4, pag. 38) nella misura pari a

**- € 12.000,00 =**

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

**€ 64.500,00 (arr.)**

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

Alla presente seguono n°9 Allegati, a corredo della presente relazione peritale:

- **Allegato 1 - Documentazione Fotografica;**
- **Allegato 2 - Documentazione Catastale;**
- **Allegato 3 - Atto di Compravendita del bene oggetto di pignoramento;**
- **Allegato 4 - Elaborati grafici;**
- **Allegato 5 - Richiesta di accesso agli atti e copia dei documenti reperiti – Urbanistica RC;**
- **Allegato 6 - Richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori e Certificato C.D.U.;**
- **Allegato 7 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);**
- **Allegato 8 - Comparabili foglio di calcolo MCA utilizzati ai fini della stima del valore di mercato dei beni;**
- **Allegato 9 - Variazione catastale Docfa.**

Reggio Calabria, li 29/05/2023

Il C.T.U.

Arch. Franchini Giacomo Maurizio