

***TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA***

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N°75/2022 R.G.Es.**

**A FAVORE**

**CONTRO**

**ALLEGATO**

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

**RAPP.:**

**DATA:**

**GIUDICE**

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
PRIMA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°75/2022 R.G.E.

ELABORATO PERITALE C.T.U.

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio in risposta al G.E. Dott. xxxxxxxxxxxxxx-

<i>PARTE RICORRENTE (Creditore)</i>	<i>CONTROPARTE (Debitore)</i>
<p><b>Sig. xxxxxxxxxxxxxx</b> C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Reggio Calabria il 03/03/1941, personalmente e n. q. di procuratore generale di: <b>Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx</b>, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Reggio Calabria il 15/03/1977; <b>Sig. xxxxxxxxxxxxxx</b>, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Reggio Calabria, il 10/07/1975; <b>Sig. xxxxxxxxxxxxxx</b>, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Reggio Calabria il 20/02/1978; <b>Sig. xxxxxxxxxxxxxx</b>, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Reggio Calabria il 27/09/1984</p> <p>rappresentato e difeso dall' <b>Avv.ssa xxxxxxxxxxxxxx</b> C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx</p>	<p><b>Sig. xxxxxxxxxxxxxx</b> C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Reggio Calabria il 17/08/1974;</p> <p>rappresentato e difeso da <b>Avv. xxxxxxxxxxxxxx</b> del Foro di Bari, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx e da <b>Avv. xxxxxxxxxxxxxx</b> C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx</p>

**PREMESSA**

Con ordinanza del 10/11/2022, il G.E., Dott. xxxxxxxxxxxxxx, ha nominato il sottoscritto, Arch. xxxxxxxxxxxxxx, esperto per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incumbenti di cui all'art. 173 bis, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n°75/2022 R.G., promossa dal Sig. xxxxxxxxxxxxxx + 4 nei confronti del Sig. xxxxxxxxxxxxxx, ponendo i seguenti quesiti:

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

ignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; 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;
9. 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 congruagli 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;
10. 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;
11. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
12. 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;
13. determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

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

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

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

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

Quindi, in data 11/11/2022, 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. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), nato a Reggio Calabria il 17/08/1974, ivi residente in via Saracinello, Dir. Viola n.1, i beni immobili (proprietà per la quota 1/1, con diritto di usufrutto di XXXXXXXXXXXXXXXX), siti nel Comune di Reggio Calabria, così di seguito descritti (*si vedano atti di causa*):

- immobile sito in località Reggio Calabria, via Saracinello, n. 1, Piano 2, identificato in catasto fabbricati alla **Sezione Urbana GNA, Foglio 15, p.lla n°287, sub 3, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, intestato al debitore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**;
- immobile sito in località Reggio Calabria, via Saracinello, n. 1, Piano 3, identificato in catasto fabbricati alla **Sezione Urbana GNA, Foglio 15, p.lla n°287, sub 4, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, intestato al debitore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

### ***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, **i creditori procedenti, hanno optato per il deposito del certificato della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e sulle trascrizioni gravanti sui beni pignorati, identificati al foglio 15, Sezione Urbana GNA, part. n°287, ai sub 3 e 4, cat. A/3, richiesto dall'Avv.ssa Filomena Priolo (si vedano atti di causa):**

Nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto della seguente formalità pregiudizievole:

1. **NOTA DI TRASCRIZIONE: Registro generale n. 16624, Registro particolare n. 13670, Presentazione n. 29 del 30/09/2022**, nascente dall'Atto Esecutivo, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/09/2022 Numero di repertorio 1630/2022 emesso dal TRIBUNALE con Sede REGGIO DI CALABRIA:

**A Favore di:**

1. **Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Reggio Calabria il 03/03/1941,  
Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA',  
Per la quota di 1/5;
2. **Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Reggio Calabria il 15/03/1977,  
Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA',  
Per la quota di 1/5;
3. **Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Reggio Calabria, il 10/07/1975,  
Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA',  
Per la quota di 1/5;
4. **Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Reggio Calabria il 20/02/1978,  
Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA',  
Per la quota di 1/5;
5. **Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Reggio Calabria il 27/09/1984,  
Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA',  
Per la quota di 1/5.

**Contro:** **Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Reggio Calabria il 17/08/1974.

**I beni, oggetto di pignoramento, gravano su Reggio Calabria, foglio 15, Sezione Urbana GNA, part. n°287, ai sub 3 e 4.**

Chi scrive ha provveduto ad estrapolare, telematicamente, presso il portale "Sister" dell'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Catasto, i seguenti documenti catastali (*si veda Allegato 2*):

- foglio di mappa catastale;
- planimetrie catastali degli immobili;
- elenco subalterni;

utili per la corretta identificazione dei beni pignorati.

Lo scrivente ha, altresì, effettuato richiesta, all'Amministrazione competente, di fornitura del Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori della zona su cui insistono i beni oggetto di pignoramento (*si veda Allegato 6*).

***Quindi, successivamente, ha comunicato al debitore esecutato, unitamente al custode giudiziario, la data del 25/11/2022, ore 15:30, per espletare l'accesso agli immobili pignorati ed eseguire i rilevamenti utili; in tale data è stato eseguito il primo accesso e sono stati eseguiti i rilevamenti del caso.***

***QUESITO 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



## *Risposta al quesito n.2*

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



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

Gli immobili, oggetto di pignoramento, insistono su di un fabbricato caratterizzato da due corpi di fabbrica (per maggiore comprensione, corpo A e B; si veda Foto 3, Allegato 1), dove, nel corpo di fabbrica A, posto a Sud/Ovest, insistono i due immobili oggetto di pignoramento, costituenti due distinte unità abitative. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato con tamponature in mattoni forati; il fabbricato si compone, inoltre, di una corte annessa e di una terrazza praticabile, a cinque piani fuori terra (piano seminterrato, piano terra e tre piani) dove sono distribuite, prevalentemente, civili abitazioni.

Il corpo di fabbrica, di che trattasi, si trova in fregio alla via Saracinello, come si può osservare dalla vista aerea, sopra riportata (si veda Foto 1, Allegato 1), ed i beni, oggetto di pignoramento, sono posti, rispettivamente (si veda Foto 2, Allegato 1):

- al piano secondo (terzo f.t., dal livello della strada di via Saracinello, mentre, quarto f.t., dal livello di ingresso principale, posto al piano seminterrato S1), una distinta civile abitazione, identificata catastalmente con il sub 3;

- al piano terzo (quarto f.t., dal livello della strada di via Saracinello, mentre, quinto f.t., dal livello di ingresso principale, posto al piano seminterrato S1), una distinta civile abitazione, identificata catastalmente con il sub 4.

Di seguito si fornisce rappresentazione grafica.

I beni sono catastalmente contraddistinti al Foglio 15, Sezione GNA, Part. n°287, ai sub 3 e sub 4.

### **Descrizione generale dell'immobile**



**Foto 2.** Vista assometrica del fabbricato, con indicati gli immobili oggetto di pignoramento





**Foto 3.** Vista aerea del fabbricato, dove, ai piani secondo e terzo, si trovano gli immobili 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. solai in cemento armato misto a laterizi;
4. tetto con terrazza praticabile.

Lo scrivente ha riscontrato che, il fabbricato, ha le seguenti caratteristiche:

- ✓ l'accesso principale è garantito da una corte annessa al fabbricato, posto sul lato Sud-Est dello stesso, dalla quale è possibile accedere, mediante il portone d'ingresso della scala, che serve le abitazioni ai diversi livelli, agli immobili oggetto di pignoramento (si vedano Foto 4 e 5, Allegato 1);



**Foto 4.** Vista del portone di ingresso a cui si accede dalla corte esterna al fabbricato che dà accesso ai beni oggetto di pignoramento, posti, rispettivamente, al piano secondo ed al piano terzo

- ✓ il vano scala, interno all'unità immobiliare, consente di potere accedere ai vari ambienti, distribuiti sui vari livelli, e si presenta in ferro battuto di colore grigio-fumo, avente più rampe di scale, che si presentano in buone condizioni (si veda Foto 5, Allegato 1);

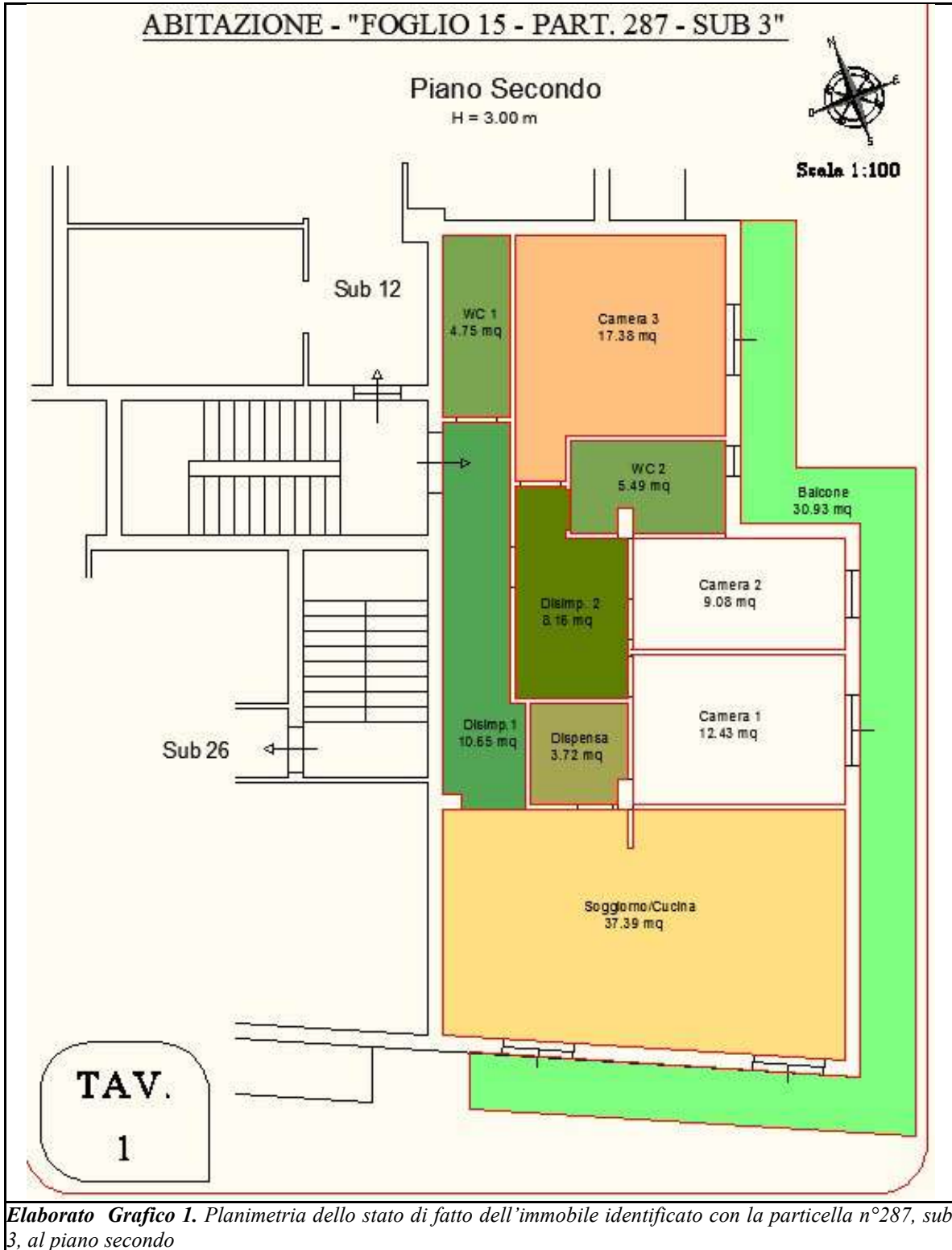


**Foto 5.** Vista dell'androne e delle rampe della scala che disimpegna i beni oggetto di pignoramento, posti, rispettivamente, al piano secondo ed al piano terzo

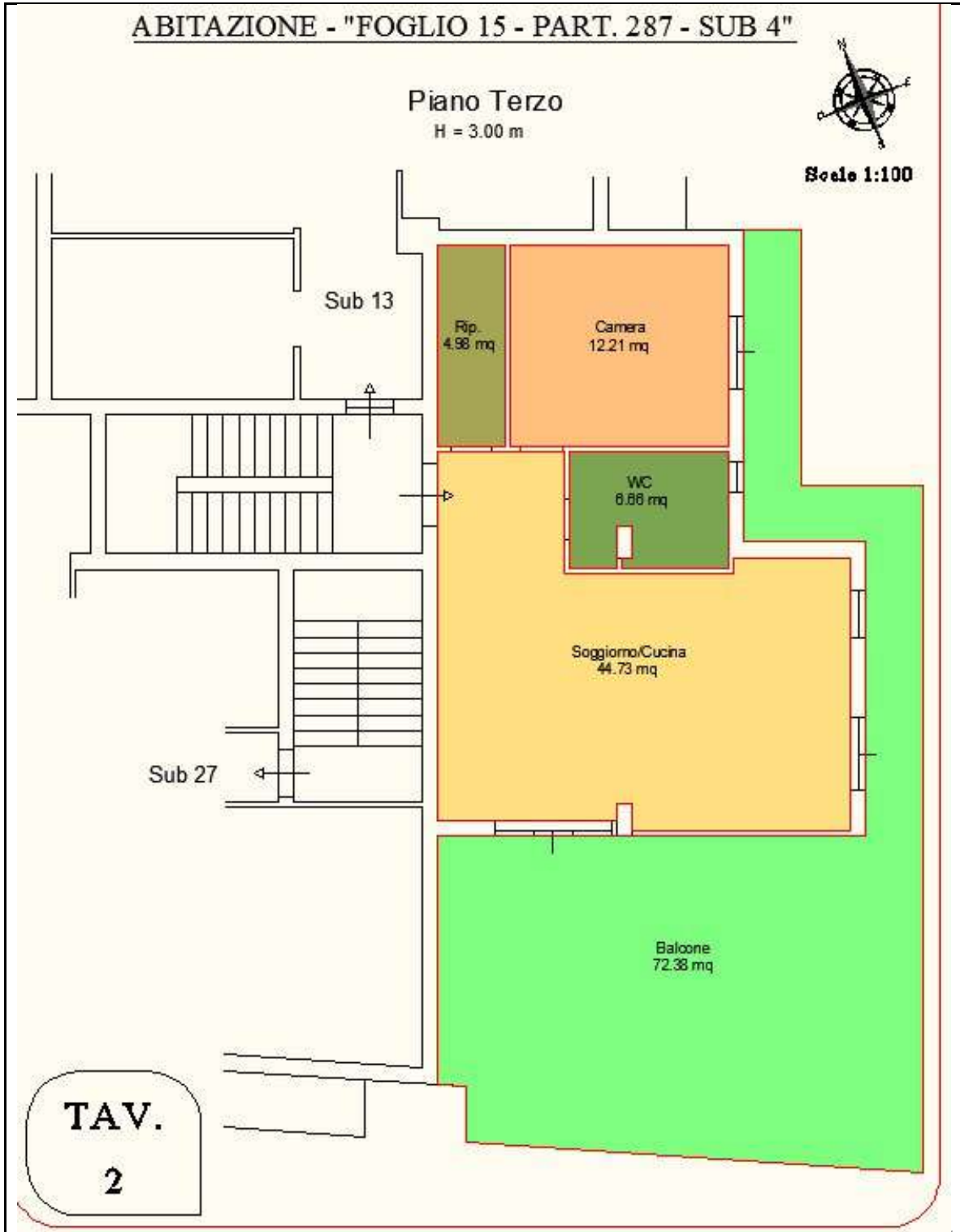
Quanto sopra descritto è rappresentato nella documentazione fotografica allegata (*si veda Allegato 1*) e, per una migliore rappresentazione dei luoghi, negli elaborati grafici riportati nelle pagine successive (*si vedano Elaborato Grafico 1 e 2, Allegato 4*).

Di seguito si è provveduto a descrivere, nello specifico, i diversi ambienti degli immobili oggetto di pignoramento, come di seguito rappresentato graficamente:

- Foglio 15, part. 287, sub 3, abitazione al piano secondo;
- Foglio 15, part. 287, sub 4, abitazione al piano terzo.







**Elaborato Grafico 2.** Planimetria dello stato di fatto dell'immobile identificato con la particella n°287, sub 4, al piano terzo

**Descrizione dei diversi ambienti distribuiti al SUB 3, piano 2°**

L'immobile, al piano secondo, come già detto, possiede l'entrata sul lato Sud-Est del prospetto del fabbricato, costituita da un ingresso con portone blindato, a cui si accede dalla scala (si veda Foto 6, Allegato 1).



*Foto 6. Vista del portone d'ingresso*

Una volta varcato tale portone d'ingresso, vi è un disimpegno, che serve i diversi ambienti presenti.

In particolare, l'abitazione al piano 2°, possiede un'altezza utile di circa m 3,00, ed è composta dai seguenti ambienti:

- un disimpegno, che serve un bagno e la cucina/soggiorno, con annessa dispensa;
- una cucina/soggiorno, da cui si può accedere alla dispensa;
- un bagno;
- un secondo disimpegno, che serve tre camere ed un bagno;
- un secondo bagno;
- tre camere, di cui una matrimoniale;
- un balcone, che corre perimetralmente all'immobile, servente i diversi ambienti;

descritti come segue:



1. Il **disimpegno 1** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 10,65, e, come già detto, serve un bagno e la cucina/soggiorno, oltre a consentire l'accesso ad un secondo disimpegno (*si veda Foto 7, Allegato 1*);



**Foto 7.** Vista del disimpegno 1

Al suo interno, il disimpegno 1, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore chiaro, con modanature ed interposto sistema di illuminazione;
- una pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro, a forma quadrata, con il battiscopa del medesimo colore e della stessa tipologia della;
- le pareti risultano tinteggiate di colore chiaro.

2. La zona **cucina/soggiorno** (*si veda Foto 8, Allegato 1*), è composta da un unico ambiente aperto, e possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 37,39. L'ambiente si affaccia sul lato Sud-Ovest ed ha due porte finestre che consentono l'accesso al balcone che corre lungo tutta la lunghezza perimetrale del fabbricato.



*Foto 8. Vista dell'ambiente cucina/soggiorno*

Al suo interno, la cucina/soggiorno ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con più punti luce;
- due porte-finestre, poste entrambe sul lato Sud-Ovest, realizzate in alluminio a doppio vetro e con persiana in alluminio;
- una pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro, a forma quadrata, con il battiscopa del medesimo colore e della stessa tipologia della pavimentazione;
- le pareti risultano tinteggiate di colore chiaro.

3. Il **bagno WC 1** (si veda Foto 9, Allegato 1), possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 4,75.

E' possibile accedervi dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburato, di colore scuro.



*Foto 9. Vista del bagno WC 1*

Al suo interno, esso è composto (*si veda Foto 9, Allegato 1*):

- da una pavimentazione in piastrelle di ceramica, a forma quadrata, di colore rosso;
- da pareti rivestite con delle piastrelle di colore bianco ed alcune di colore rosso, a forma rettangolare, a mosaico, 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, con mobile di colore rosso e specchiera;
- da un vaso igienico e da un bidet, entrambi in ceramica di colore bianco;
- da una doccia, con apposito box doccia;
- da un sistema di areazione forzata, per l'assenza di finestra.

**4.** Il *ripostiglio* possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 3,72.

E' possibile accedervi dalla zona cucina/soggiorno, per mezzo di una porta in legno tamburato, di colore scuro (*si veda Foto 10, Allegato 1*).



*Foto 10. Vista del ripostiglio*

Al suo interno, esso è composto:

- da una pavimentazione in gres porcellanato, a forma quadrata, di colore chiaro;
- da pareti tinteggiate di colore bianco;
- da un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce.

5. Il **disimpegno 2** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 8,16, e, come già detto, serve un bagno e tre camere da letto, di cui una matrimoniale;



*Foto 11. Vista del disimpegno 2*

Al suo interno, il disimpegno, ha le seguenti caratteristiche (si veda Foto 11, Allegato 1):

- un soffitto tinteggiato di colore chiaro, con due punti luce;
- una pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro, a forma quadrata, con il battiscopa del medesimo colore e della stessa tipologia della pavimentazione;
- le pareti risultano tinteggiate di colore chiaro.

6. La **camera 1** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 12,43. La stessa, possiede un balcone comune con gli altri ambienti, di superficie complessiva pari a mq 30,93. E' possibile accedervi dal rispettivo disimpegno mediante una porta tamburata di colore marrone scuro.



**Foto 12.** Vista della camera 1

Al suo interno, la stessa, ha le seguenti caratteristiche (si veda Foto 12, Allegato 1):

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con un punto luce;
- una porta/finestra, a due ante, realizzata in alluminio a doppio vetro, con persiana, anch'essa in alluminio;

- una pavimentazione in gres porcellanato, a forma rettangolare, con il battiscopa del medesimo colore e della stessa tipologia della pavimentazione;
- un balcone comune con gli altri ambienti;
- le pareti risultano tinteggiate di colore celeste.

7. La **camera 2** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 9,08. E' possibile accedervi dal rispettivo disimpegno mediante porta tamburata di colore marrone scuro.



**Foto 13.** Vista della camera 2

Al suo interno, la stessa, ha le seguenti caratteristiche (si veda Foto 13, Allegato 1):

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con un punto luce;
- una finestra a due ante, realizzata in alluminio a doppio vetro, con persiana, anch'essa in alluminio;
- una pavimentazione in gres porcellanato, a forma quadrata, con il battiscopa del medesimo colore e della stessa tipologia della pavimentazione;
- le pareti risultano tinteggiate di colore rosa.



8. La **camera 3**, matrimoniale, possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 17,38. La stessa possiede un balcone comune con gli altri ambienti, di superficie complessiva pari a mq 30,93. E' possibile accedervi dal rispettivo disimpegno mediante porta tamburata di colore marrone scuro.



*Foto 14. Vista della camera matrimoniale*

Al suo interno, la stessa, ha le seguenti caratteristiche (si veda Foto 14, Allegato 1):

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con un punto luce;
- una porta/finestra a due ante, realizzata in alluminio a doppio vetro, con persiana, anch'essa in alluminio;
- una pavimentazione in gres porcellanato, a forma rettangolare, con il battiscopa del medesimo colore e della stessa tipologia della pavimentazione;
- un balcone comune con gli altri ambienti;
- le pareti risultano tinteggiate di colore bianco.

9. Il **bagno WC 2** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 5,49. E' possibile accedervi dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburato, di colore scuro.



*Foto 15. Vista del bagno WC 2*

Al suo interno, esso è composto (*si veda Foto 15, Allegato 1*):

- da una pavimentazione in piastrelle di ceramica, a forma rettangolare, di colore marrone chiaro;
- da pareti rivestite con delle piastrelle di colore beige, a forma rettangolare, fino ad un'altezza di circa m 2,20; sopra il suddetto rivestimento, le pareti sono tinteggiate di colore bianco, fino al soffitto;
- da un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- da un lavabo in ceramica di colore bianco, con mobile di colore marrone e specchiera;
- da un vaso igienico e da un bidet, entrambi in ceramica di colore bianco;
- da una vasca da bagno di colore bianco;
- una finestra ad un'anta, realizzata in alluminio a doppio vetro, con persiana, anch'essa in alluminio.



**10. Il balcone**, che corre perimetralmente all'immobile, è caratterizzato da un parapetto in muratura ordinaria ed ha superficie utile calpestabile pari a circa mq 30,93 (si vedano Foto 19 e 20, Allegato 1). E' possibile accedervi dalla cucina/soggiorno, dalla camera 1 e dalla camera matrimoniale, per mezzo delle porte-finestre in alluminio.

Lo stesso è composto:

- da una pavimentazione in piastrelle di ceramica, a forma rettangolare, di colore chiaro (si veda Foto 19, Allegato 1);
- da un parapetto, il cui interno è rustico, col solo strato di intonacato, mentre, esternamente, risulta rustico, senza l'intonaco (si veda Foto 20, Allegato 1).

Di seguito si espongono le rappresentazioni fotografiche delle tipologie di finiture interne ed esterne, impresse in sede di sopralluogo nell'abitazione posta al piano secondo, identificata catastalmente al sub 3, par. 287.





**Foto 18.** Particolare della tipologia di pavimentazione in cotto, presente nell'immobile



**Foto 19.** Particolare della tipologia di pavimentazione, presente all'esterno, sui balconi



**Foto 20.** Particolare dei parapetti dei balconi in muratura, che risultano non rifiniti all'esterno



**Foto 21.** Particolare del lavabo presente all'esterno, sul balcone

Di seguito si espongono le rappresentazioni fotografiche degli impianti in esso presenti:

- ✓ il quadro elettrico, che distribuisce l'energia all'immobile, è installato all'interno dell'appartamento, in prossimità del portone d'entrata (si veda Foto 22, Allegato 1);



**Foto 22.** Particolare del quadro elettrico posto all'interno dell'abitazione

- ✓ l'acqua calda sanitaria è alimentata da un impianto a gas, che è collegato ad uno scaldino, entrambi installati sul balcone, nel muro perimetrale esterno al fabbricato (si veda Foto 23, Allegato 1);



**Foto 23.** Particolari dell'impianto che alimenta l'acqua calda sanitaria, posto sul balcone

- ✓ è dotato di impianto di raffrescamento e riscaldamento, mediante un'unità esterna, presente sul balcone, ed un'unità interna, lo split, che serve l'ambiente cucina/soggiorno, che si presenta funzionante ed in buone condizioni (si veda Foto 24, Allegato 1);



---

**Foto 24.** Particolare dell'impianto di condizionamento a servizio dell'abitazione

- ✓ è dotato di impianto citofonico installato in corrispondenza dell'ingresso, che si presenta funzionante ed in buone condizioni (si veda Foto 25, Allegato 1);



---

**Foto 25.** Particolare dell'impianto citofonico presente nell'immobile

- ✓ è dotato di impianto elettrico, che si presenta funzionante ed in buone condizioni (si veda Foto 26, Allegato 1);



---

**Foto 26.** Particolari dell'impianto elettrico dell'immobile

**Descrizione dei diversi ambienti distribuiti al SUB 4, piano 3°**

L'immobile, al piano terzo, come già detto, possiede l'entrata sul lato Sud-Est del prospetto del fabbricato, costituita da un ingresso con portone blindato, a cui si accede dalla scala (*si veda Foto 27, Allegato 1*).



**Foto 27.** Vista del portone d'ingresso

Una volta varcato tale d'ingresso, vi è un unico ambiente soggiorno/cucina, con un bagno con accesso dal soggiorno, nonché un ripostiglio ed una camera da letto, con accesso, anch'essi, dal soggiorno.

In particolare, l'abitazione al piano 3°, possiede un'altezza utile di circa m 3,00, ed è composta dai seguenti ambienti:

- una cucina/soggiorno;
- un bagno;
- un ripostiglio;
- una camera da letto;
- un ampio balcone;

descritti come segue:

1. La **cucina/soggiorno** è composta da un unico ambiente aperto, e possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 44,73; tale ambiente è sprovvisto di disimpegno, quindi, dal soggiorno, è possibile accedere direttamente ad un bagno, ad un ripostiglio e ad una camera da letto. Sul lato Est, per mezzo di una porta-finestra, è possibile accedere al balcone che corre per tutta la lunghezza dell'abitazione, men-



tre, sul lato Ovest, per mezzo di una porta-finestra, ed anche dal balcone, lato Est, è possibile accedere ad un ampio terrazzo.



*Foto 28. Vista dell'ambiente cucina/soggiorno*

Al suo interno, la cucina/soggiorno ha le seguenti caratteristiche (si veda Foto 28, Allegato 1):

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con due punti luce;
- una pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore chiaro, a forma quadrata, con il battiscopa del medesimo colore e della stessa tipologia della pavimentazione;
- le pareti risultano tinteggiate di colore chiaro, intervallate da alcune di colore scuro;
- due porte-finestre, di cui, quella posta sul lato Est, nell'ambiente cucina, risulta essere a due ante, mentre, quella posta sul lato Ovest, nell'ambiente

soggiorno, risulta essere a tre ante; entrambe sono realizzate in alluminio a doppio vetro e con persiana, anch'essa in alluminio.

2. Il **bagno WC**, possiede una superficie utile calpestabile di circa 6,66 mq. E' possibile accedervi direttamente dall'ambiente cucina/soggiorno, per mezzo di una porta in legno tamburato di colore scuro.



*Foto 29. Vista del bagno WC*

Al suo interno, esso è composto (*si veda Foto 29, 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 rettangolare, fino ad un'altezza di circa m 2,20; sopra il suddetto rivestimento, le pareti sono tinteggiate di colore giallo, fino al soffitto;
- da un soffitto tinteggiato di colore nero, con la presenza di un punto luce;
- da un lavabo in ceramica di colore bianco, con struttura muratura e specchio;
- da un vaso igienico e da un bidet, entrambi in ceramica di colore bianco;
- da una doccia con apposito box doccia.

- da una finestra ad un'anta, con affaccio sul lato Est, realizzata in alluminio a doppio vetro e con persiana, anch'essa in alluminio.

3. Il **ripostiglio** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 4,98. E' possibile accedervi direttamente dall'ambiente cucina/soggiorno, per mezzo di una porta in legno tamburato di colore scuro.



*Foto 30. Vista del ripostiglio*

Al suo interno, esso è composto (si veda Foto 30, Allegato 1):

- da una pavimentazione in piastrelle di ceramica, a forma quadrata, di colore chiaro;
- da pareti tinteggiate di colore bianco;
- da un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce.

4. La **camera da letto** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 12,21. La stessa possiede un balcone, comune con gli altri ambienti, di superficie pari a mq 72,38. E' possibile accedervi dal soggiorno/cucina mediante una porta tamburata di colore marrone scuro.





*Foto 31. Vista della camera da letto*

Al suo interno, la stessa ha le seguenti caratteristiche (si veda Foto 31, Allegato 1):

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con un punto luce;
- una porta/finestra, a due ante, realizzata in alluminio a doppio vetro, con persiana, anch'essa in alluminio;
- una pavimentazione in gres porcellanato, a forma rettangolare, con il battiscopa del medesimo colore e della stessa tipologia della pavimentazione;
- un balcone comune con gli altri ambienti;
- le pareti risultano tinteggiate di colore celeste.

Di seguito si espongono le rappresentazioni fotografiche delle tipologie di finiture interne ed esterne impresse in sede di sopralluogo nell'abitazione posta al piano terzo, identificata catastalmente al sub 4, par. 287.



**Foto 32.** Particolare della tipologia di porta-finestra in alluminio, doppio vetro, di colore bianco, a due ante con persiane, presente nell'immobile



**Foto 33.** Particolare delle persiane in alluminio di colore bianco



**Foto 34.** Particolare della tipologia di pavimentazione in cotto, presente nell'immobile



**Foto 35.** Particolare della tipologia di pavimentazione, presente all'esterno, sui balconi



**Foto 36.** Particolare dei parapetti dei balconi in muratura, che risultano non rifiniti all'esterno



**Foto 37.** Particolare del lavabo presente all'esterno, sul balcone

Di seguito si espongono le rappresentazioni fotografiche degli impianti in esso presenti:

- ✓ il quadro elettrico, che distribuisce l'energia all'immobile, è installato all'interno dell'appartamento, in prossimità del portone d'entrata (si veda Foto 38, Allegato 1);



**Foto 38.** Particolare del quadro elettrico, posto all'interno dell'abitazione

- ✓ l'acqua calda sanitaria è alimentata da un impianto a gas, che è collegato ad uno scaldino; entrambi sono installati sul balcone, nel muro perimetrale esterno al fabbricato (si veda Foto 39, Allegato 1);



**Foto 39.** Particolari dell'impianto che alimenta l'acqua calda sanitaria, posto sul balcone dell'immobile

- ✓ è dotato di impianto di raffrescamento e riscaldamento, mediante un'unità esterna, presente sul balcone, ed un'unità interna, lo split, che serve l'ambiente cucina/soggiorno, che si presenta funzionante ed in buone condizioni (si veda Foto 40, Allegato 1);



**Foto 40.** Particolare dell'impianto di condizionamento, a servizio dell'abitazione

- ✓ è dotato di impianto citofonico installato in corrispondenza dell'ingresso, che si presenta funzionante ed in buone condizioni (si veda Foto 41, Allegato 1);



**Foto 41.** Particolare dell'impianto citofonico presente nell'immobile

- ✓ è dotato di impianto elettrico, che si presenta funzionante ed in buone condizioni (si veda Foto 42, Allegato 1);



Foto 42. Particolari dell'impianto elettrico presente nell'immobile

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

Il fabbricato, dove insistono gli immobili, oggetto di pignoramento, contraddistinti ai sub 3 e 4 della part. 287, risulta essere:

• **Esternamente:**

- Le pareti di tutti i prospetti risultano con il solo intonaco cementizio, senza lo strato di rifinitura e la tinteggiatura, mentre, i parapetti di tutti i balconi, ai vari livelli, risultano allo stato rustico (a mattoni nudi), come si può osservare dalla documentazione fotografica (si vedano Foto 20 e 36, Allegato 1). Pur constatando che non vi sono presenti distacchi o evidenti condizioni di deterioramento delle facciate, tali da recare danni a persone o cose, il fabbricato, allo stato di fatto, versa in stato normale; tuttavia, necessita dell'esecuzione di opere di rifinitura sopra menzionate. Pertanto, dove sono collocati i beni, oggetto di pignoramento, al piano secondo e terzo, necessita di rifinitura con tonachino bianco e successiva tinteggiatura, mentre, i balconi, necessitano dello strato di intonaco cementizio, nonché dello strato di finitura con tonachino bianco e successiva tinteggiatura;

• **Internamente:**

- Le pareti e le finiture di entrambi gli appartamenti, ai sub 3 e 4, adibiti a civile abitazione, risultano finiti e ben curati e, complessivamente, in ottime condizioni.

Nella tabella, di seguito riportata, per maggiore dettaglio, si riassumono, sinteticamente, le superfici utili calpestabili dei vani costituenti le abitazioni ai "sub 3" e "sub 4", oggetto di pignoramento:

<b>IMMOBILE "SUB 3"</b>		
<b>SUPERFICI UTILI CALPESTABILI</b>		
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie utile calpestabile (mq)</b>	<b>Superficie utile calpestabile esterna (mq)</b>
Disimpegno 1	10,65	-
Soggiorno/Cucina	37,39	-
WC 1	4,75	-
Dispensa	3,72	-
Disimpegno 2	8,16	-
WC 2	5,49	-
Camera 1	12,43	-
Camera 2	9,08	-
Camera 3	17,38	-
Balcone	-	30,93
<b>TOTALE</b>	<b>109,05</b>	<b>30,93</b>

*Tabella 1 – Superfici utili calpestabili del Sub 3*

<b>IMMOBILE "SUB 4"</b>		
<b>SUPERFICI UTILI CALPESTABILI</b>		
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie utile calpestabile (mq)</b>	<b>Superficie utile calpestabile esterna (mq)</b>
Soggiorno/Cucina	44,73	-
Bagno	6,66	-
Ripostiglio	4,98	-
Camera	12,21	-
Balcone	-	72,38
<b>TOTALE</b>	<b>68,58</b>	<b>72,38</b>

*Tabella 2 – Superfici utili calpestabili del Sub 4*

**Alla luce di quanto descritto, le due unità immobiliari, oggetto di pignoramento, presentano uno stato complessivo delle componenti edilizi e costruttive con un sufficiente stato di conservazione; tuttavia, vi sono da eseguire alcuni lavori di manutenzione**



**straordinaria relativamente al grado di finitura esterna delle facciate, come già dettagliatamente precisato sopra.**

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili, sottoposti a pignoramento, sono identificati come di seguito riportato:

- al NCEU di Reggio Calabria, sez. GNA, al foglio n.15, particella n°287, sub 3, via Saracinello n°1, piano 2°, Cat. A/3, classe 3, Consistenza 6 vani, intestato al debitore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Reggio Calabria il 17/08/1974;
- al NCEU di Reggio Calabria, sez. GNA, al foglio n.15, particella n°287, sub 4, via Saracinello n°1, piano 3°, Cat. A/3, classe 3, Consistenza 3,5 vani, intestato al debitore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Reggio Calabria il 17/08/1974.

Si dà atto che, a seguito di ispezione, esperita in sede di sopralluogo del 25/11/2022, l'elaborato planimetrico di entrambe le due abitazioni, rispettivamente identificate ai subalterni n°3 e 4, come ricostruiti dal C.T.U. (*si vedano Elaborato Grafico 1 e 2, pagg. 12 e 13, ed Allegato 4*) è risultato non coincidere con quello presente e riportato in catasto fabbricati (banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria), relativamente ad alcune pareti divisorie interne, sia per l'abitazione al piano 2°, sub 3, che per l'abitazione al piano 3°, sub 4, nonché relativamente alle dichiarate altezze, che risultano, per entrambe le due abitazioni, pari a m 3,00 anziché m 3,10, come impresso nelle planimetrie catastali presenti, attualmente, nella Banca Dati, Catasto Fabbricati, che ha fatto scaturire la necessità di un aggiornamento catastale mediante redazione di una variazione catastale con causale "*diversa distribuzione degli spazi interni*", esperita per entrambi i due subalterni (*si veda variazione catastale, par. 4, pag. 41 e 42, ed Allegato 9*).

Per maggior comprensione, si riportano i dati catastali dei due diversi subalterni, oggetto di pignoramento:

• **Part. n°287, sub 3 (Abitazione al piano 2°)**

L'abitazione, identificata al catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria, alla sezione urbana GNA, foglio 15, particella n°287, sub 3, possiede i seguenti dati catastali:

- Categoria “A/3”;
- Zona censuaria 2;
- Classe “3”;
- Consistenza vani 6;
- Rendita catastale “Euro 371,85”.

Il bene in visura (*si veda certificato storico dell’immobile, incluso tra gli atti di causa*), è indicato all’indirizzo: “*via Saracinello, n°1*”, Piano 2, ed è intestato a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Reggio Calabria il 17/08/1974, Nuda proprietà 1/1;

Quanto descritto, è meglio riassunto nella seguente *Tabella 3*:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
GNA	15	287	3	A/3	3	6 VANI	EURO 371,85
INDIRIZZO: <i>Via Saracinello n°1, piano: 2;</i>							

*Tabella n.3: Dati identificativi del bene pignorato al Sub 3*

• **Part. n°287, sub 4 (Abitazione al piano 3°)**

L'abitazione, identificata al catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria, alla sezione urbana GNA, foglio 15, particella n°287, sub 4, possiede i seguenti dati catastali:

- Categoria “A/3”;
- Zona censuaria 2;
- Classe “3”;
- Consistenza vani 3,5;
- Rendita catastale “Euro 216,91”.



Il bene in visura (si veda certificato storico dell'immobile incluso tra gli atti di causa), è indicato all'indirizzo: "via Saracinello, n°1 ", Piano 3, ed è intestato a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Reggio Calabria il 17/08/1974, Nuda proprietà 1/1;

Quanto descritto, è meglio riassunto nella seguente *Tabella 4*:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
GNA	15	287	4	A/3	3	3,5 VANI	EURO 216,91
INDIRIZZO: Via Saracinello n°1, piano: 3;							

*Tabella n.4: Dati identificativi del bene pignorato al Sub 4*

### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

L'immobile è sito nella zona residenziale Sud della città di Reggio Calabria, nel quartiere di Saracinello, composta, prevalentemente, da unità immobiliari utilizzate, per lo più, come abitazioni residenziali.

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

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

I servizi di urbanizzazione secondari, quali negozi, alimentari, farmacie, scuole ecc., sono situati, alcuni, nelle immediate vicinanze, ed altri, collocati nel centro città, previo spostamento carraio.

I beni, oggetto di pignoramento, risultano distare, in linea d'aria, circa:

- 1,9 Km dall'Aeroporto dello Stretto di Reggio Calabria;
- 6,7 Km dalla Stazione Ferroviaria di Reggio Calabria;
- 9,2 Km dal Porto di Reggio Calabria;

- 6,7 Km dal Centro storico della città di Reggio Calabria;
- 3,4 Km dal Centro Commerciale "Porto Bolaro".

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Per quanto verificato in sede di sopralluogo, attualmente, non vi è installato alcun impianto termico, né all'interno dell'abitazione posta al piano secondo (sub 3), né all'interno dell'abitazione posta al piano terzo (sub 4); lo scaldino, presente nelle due abitazioni, che risulta essere di uguale marca, modello e potenza, serve per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

Dunque, appurato che le abitazioni erano sprovviste di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), e verificato quanto appena sopra descritto, si è provveduto, al fine di inserire l'A.P.E. nel portale telematico, alla redazione della dichiarazione di non presenza di impianto termico, dichiarando che, gli immobili, non erano dotati di alcun impianto.

Quindi, successivamente, si è provveduto a redigere i due attestati, procedendo a firmarli digitalmente ed a trasmetterli, in data 31/03/2023, 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):

- Per il sub 3, piano 2°, con il codice n° **8006323000109092**, avente **classe energetica E**, al netto del rendimento degli impianti presenti, con indice di prestazione energetica globale  $E_{p,gl,nren}$  di  $77.76 \text{ Kwh/m}^2 \text{ anno}$ ;
- Per il sub 4, piano 3°, con il codice n° **8006323000109093**, avente **classe energetica F**, al netto del rendimento degli impianti presenti, con indice di prestazione energetica globale  $E_{p,gl,nren}$  di  $137.09 \text{ Kwh/m}^2 \text{ anno}$ .

**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***

Dal confronto con la descrizione attuale dei beni, oggetto di pignoramento, con quanto riportato nella documentazione catastale, e quella specificata nell'Atto di Pignoramento dell'immobile, il sottoscritto attesta che i dati catastali, come di seguito riportati:

- sez. GNA, Foglio 15, Particella 287, Sub n°3;
- sez. GNA, Foglio 15, Particella 287, Sub n°4;

con l'indicazione dei rispettivi piani di ubicazione dei beni immobili pignorati, come riportati nell'Atto di pignoramento, sono conformi fra loro; pertanto, si attesta che, **i dati attuali degli immobili pignorati sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento, consentendo l'effettiva riconoscibilità del bene e l'univoca identificazione.**

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

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

Per quanto attiene la procedura Catastale, il sottoscritto C.T.U., dopo le verifiche necessarie, ha constatato la presenza di apportate modifiche interne, relativamente alla presenza di eseguite variazioni di alcune pareti divisorie interne, sia nell'abitazione al piano secondo che nell'abitazione al piano terzo, ed ha provveduto a depositare, presso l'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, la variazione catastale dei due distinti immobili, catastalmente individuati:

- al foglio 15, sezione GNA, particella 287, sub 3, categoria A/3, classe 3;
- al foglio 15, sezione GNA, particella 287, sub 4, categoria A/3, classe 3;

redigendo apposito documento, con l'ausilio del programma Docfa 4.0, con la causale "*diversa distribuzione degli spazi interni*". Tale variazione non ha comportato alcuna modifica di consistenza e rendita catastale.

La presente variazione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, Ufficio Catasto, rispettivamente come di seguito riportato:

- relativamente all'aggiornamento catastale del sub 3, si dà atto che è stata presentata richiesta in data 18/03/2023 ed è stata successivamente approvata in data 21/03/2023, avente numero di protocollo n. RC0037334 (*si veda Allegato 9*);
- relativamente all'aggiornamento catastale del sub 4, si dà atto che è stata presentata richiesta in data 21/03/2023 ed è stata successivamente approvata in data 23/03/2023, avente numero di protocollo n. RC0039356 (*si veda Allegato 9*);

**pertanto, le due distinte planimetrie catastali, delle due rispettive abitazioni, sono state aggiornate e, attualmente, risultano conformi alla situazione reale, ossia, perfettamente attestanti lo stato attuale dei luoghi.**

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

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

Per rispondere a tale punto, si è provveduto ad inoltrare, in data 30/01/2023, con prot. n° 23461, richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria; lo stesso è stato rilasciato in data 09/02/2023, con Prot. n. 0034180.U (*si veda Allegato 6*). Dall'analisi, ne deriva che, l'utilizzazione dell'immobile, in oggetto, è prevista, come di seguito illustrato:

**Per il Piano Regolatore Generale (P.R.G.):**

- l'area ricade all'interno della "Zona F - Aree verdi - art. 23 NTA.;

**Per il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), adottato con delibera C.C. n. 1 del 11/01/2020:**

- l'area è classificata in "A.t.u. IV.2 – Territorio peri urbano (E0a, E0b, E0c).

Inoltre, i vincoli tutori ed inibitori, dell'area dove è ubicato il fabbricato dei beni oggetto di pignoramento, sono i seguenti:

1. **Paesaggistico-Ambientale** - art. 136 Dlg 42/04; DM 10/02/1976; art.142 comma 1 lett.C DLgs 42/04; D.M. 27/06/1985;
2. **Sismico** - Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274/2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte);
3. **Idrogeologico Forestale** - R.D.L. 3267/1923;
4. **PAI-PSEC** - PAI Rischio idraulico e/o pericolo di inondazione R4;
5. **Limitazioni Aeroportuali** – L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie orizzontale interna.

**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 a tale quesito, il C.T.U. ha analizzato i documenti presenti agli atti, nella fattispecie, quanto riportato nell'atto di divisione e donazioni, riportato nella trascrizione del 26/01/1991, reg. generale 1890, registro particolare 1713, e, nello stesso, non viene riportato alcun riferimento al titolo abilitativo legittimante i beni oggetto di pignoramento; pertanto, lo scrivente, ha verificato, presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Reggio Calabria, la presenza di atti presentati per i beni di che trattasi. Ebbene, constatata la presenza di presentate domande di condono edilizio, procedeva a richiedere l'accesso agli atti per la visione dei suddetti documenti, utili all'indagine, ed estrarre copie degli stessi, al fine di verificare la legittimità urbanistica dei beni, oggetto di pignoramento.

Quindi, in data 23/01/2023, è stata presentata la sopra indicata richiesta; successivamente, lo scrivente, si è recato, presso l'**Ufficio Urbanistica di R.C.** per eseguire la visione documentale ed estrarre copie della domanda di condono n.1762/B del 21/02/1986, a nome

XXXXXXXXXXXXXXXX; tale ricerca, ha consentito di estrapolare i seguenti elaborati tecnici, che fanno parte integrante dell'intero fabbricato, dove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, quali:

1. Perizia stragiudiziale;
2. Idoneità statica del 1986 per tre piani f.t.;
3. Idoneità statica del 2000 per quattro piani f.t.;
4. Domanda di condono a nome XXXXXXXXXXXXXXXX n.1762/B - L. 47/84;
5. Domanda di condono a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.4252 del 28/02/1995;
6. Domanda di condono a nome XXXXXXXXXXXXXXXX n.4251 del 28/02/1995;
7. Elaborati grafici: piante prospetti e sezioni del fabbricato;

di cui sono state estratte copie.

Quindi, si è potuto constatare che, per le domande di condono, sopra descritte, che riguardano i beni, oggetto di pignoramento, non sono stati rilasciati i relativi Permessi di costruire in Sanatoria; nella fattispecie, è stata inoltrata pratica di richiesta del Nulla Osta BB. AA sui Beni Paesaggistici e Ambientali non ancora assentita, risultando, la pratica, ancora in itinere e non definita.

Quindi, alla luce di ciò, procedendo al confronto dei documenti reperiti, come sopra elencati (*si veda Allegato 5*) con quanto presente in loco, derivante dal rilievo metrico e fotografico, e quanto riportato nelle planimetrie presenti nella banca dati del catasto, si è potuto 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. Conformità alla concessione edilizia**

Dall'esame esperito dal C.T.U., **non risultano ancora essere stati rilasciati i corrispondenti Permessi di Costruire in Sanatoria per le due distinte abitazioni ai sub 3 e 4;** pertanto, le rispettive richieste pratiche di condono risultano ancora in itinere, essendo ancora carenti di documentazione (*si vedano le rispettive richieste della documentazione obbligatoria per il completamento delle domande di condono, Allegato 5*), come di seguito elencato:

- Nulla Osta per i Beni Paesaggistico/Ambientale ai sensi dell'art. 151 del DL 29/10/1999, n.490;
- Parere sulle limitazioni Aeroportuali, di cui alla legge 58/6;
- Nulla Osta sul vincolo Idrogeologico-Forestale;
- integrazione di altra documentazione utile alla definizione delle rispettive domande di condono (ad esempio la richiesta di parere favorevole del Piano del Colore e del Decoro Urbano, la richiesta del danno Ambientale ecc.);

tuttavia, tenuto conto dell'assenza del Permesso di Costruire in Sanatoria suddetto, si è constatata la presenza di una serie di difformità, in riferimento agli immobili oggetto di pignoramento; pertanto, lo scrivente afferma che:

✓ **Dal confronto degli elaborati di progetto, presenti all'interno delle corrispondenti domande di condono edilizio, e quanto constatato in sede di sopralluogo, le opere realizzate risultano essere non conformi, in quanto vi sono modifiche apportate in assenza di titolo autorizzativo, presentando delle evidenti difformità che possono essere suscettibili di sanatoria, in quanto trattasi di apportate modifiche interne, difformi rispetto ai disegni attestanti la rappresentazione grafica del progetto, a suo tempo presentato, per la richiesta di condono, come di seguito elencate:**


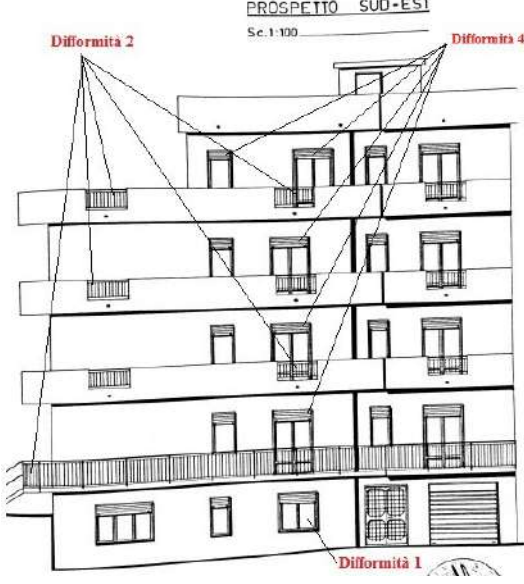
1. **Difformità 1:** relativamente alle modifiche apportate alla sagoma esterna del fabbricato, rispetto a quella presente negli elaborati di progetto, nel locale al piano S1, una finestra, posta sul lato Sud-Est, è stata modificata, dando posto ad una seranda;
2. **Difformità 2:** relativamente alle modifiche apportate alla sagoma esterna del fabbricato, sui parapetti dei balconi, in quanto, gli stessi, sia lungo il lato Sud-Est che sul lato Sud-Ovest, non presentano le previste ringhiere interposte alla muratura del parapetto e, al piano primo, la prevista ringhiera è stata sostituita realizzando un parapetto in muratura;
3. **Difformità 3:** relativamente ai muri divisorii interni; gli stessi, risultano essere stati modificati rispetto a quanto previsto in progetto, come lo dimostrano le planimetrie catastali, dando spazio ad una diversa distribuzione degli spazi interni;

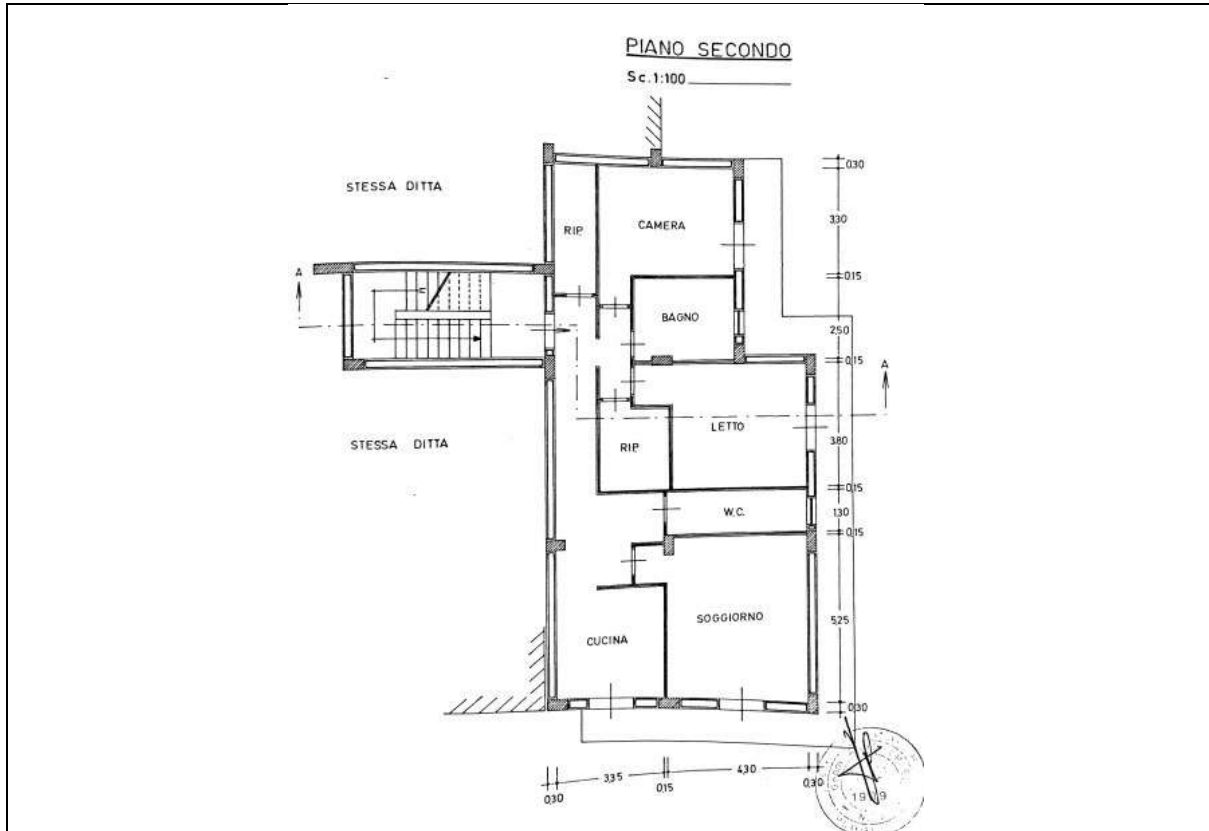


**4. Difformità 4:** gli infissi, rappresentati ai vari livelli, risultano, nel progetto, essere con avvolgibili, mentre, allo stato di fatto, risultano essere con persiane.

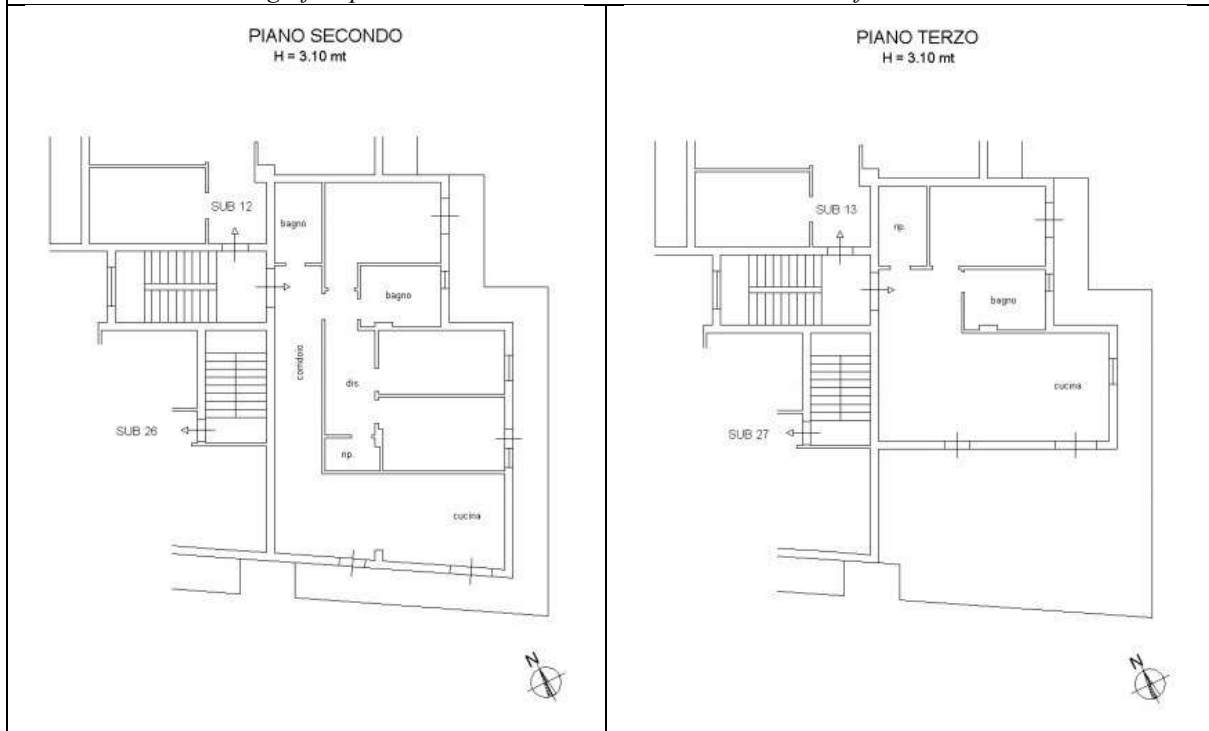
Di seguito si forniscono dettagli grafici delle difformità riscontrate:

	
<p>Particolare del prospetto Sud-Ovest del fabbricato di che trattasi</p>	<p>Particolare del prospetto Sud-Ovest del fabbricato, come rappresentato nel progetto presente all'interno delle pratiche di condono, con riportate le difformità riscontrate rispetto allo stato di fatto (si veda foto accanto)</p>

	
<p>Particolare del prospetto Sud-Est del fabbricato di che trattasi</p>	<p>Particolare del prospetto Sud-Est del fabbricato, come rappresentato nel progetto presente all'interno delle pratiche di condono, con riportate le difformità riscontrate rispetto allo stato di fatto (si veda foto accanto)</p>

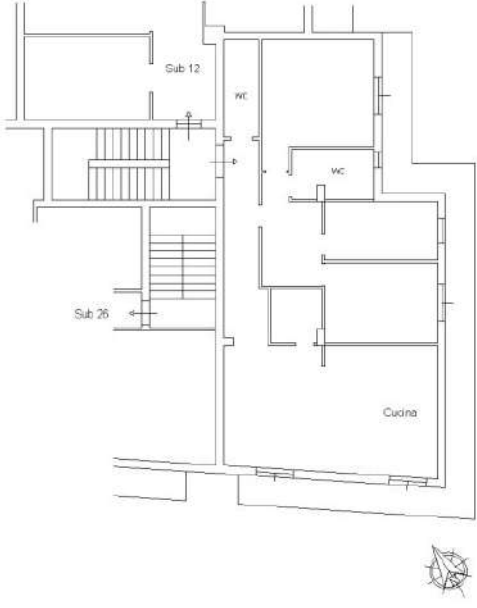
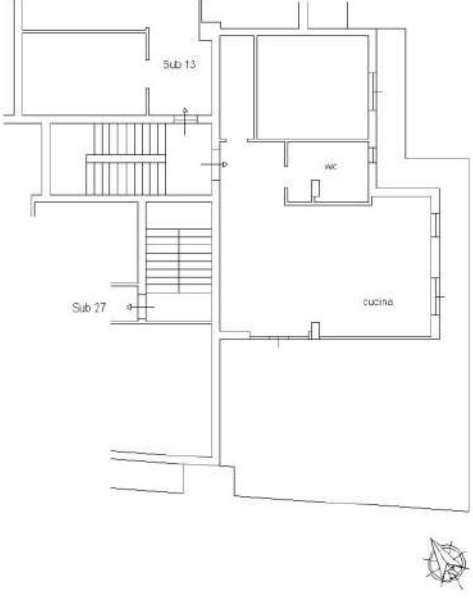


Stralcio dell'elaborato grafico presente nella domanda di condono relativo al fabbricato di che trattasi



Planimetria sub 3, presente in catasto, difforme rispetto allo stato di fatto, come constatato in sede di sopralluogo C.T.U. (**Difformità 3**)

Planimetria sub 4, presente in catasto, difforme rispetto allo stato di fatto, come constatato in sede di sopralluogo C.T.U. (**Difformità 3**)

<p style="text-align: center;">PIANO SECONDO H = 3.00 m</p> 	<p style="text-align: center;">PIANO TERZO H = 3.00 m</p> 
<p><i>Planimetria sub 3, aggiornata dal C.T.U., che attesta lo stato di fatto dell'immobile</i></p>	<p><i>Planimetria sub 4, aggiornata dal C.T.U., che attesta lo stato di fatto dell'immobile</i></p>

**Tali difformità**, sopra rappresentate graficamente, **risultano suscettibili di possibile richiesta di sanatoria** come di seguito esposto:

- le difformità descritte ai punti **1, 2 e 4**, relative alle variazioni apportate sui prospetti del fabbricato (modificate le finestre e porte-finestre con apposte persiane, rispetto alla previsione da progetto, dove erano previste con avvolgibili, nonché modificati i parapetti) e la diversa distribuzione degli spazi interni (variazione di tramezzature) risultano SANABILI per mezzo di pratica edilizia di SCIA in sanatoria ad opera di un tecnico incaricato per l'approvazione di sanabilità delle difformità riscontrate, previo inoltre della richiesta alla Regione Calabria per il rilascio del necessario "nulla osta" per la presenza del vincolo ambientale (difformità sanabili, in quanto considerate "abusi minori");
- le difformità descritte al punto **3**, relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazioni eseguite in assenza di autorizzazione, sia per il sub 3 che per il sub 4, risultano SANABILI, per mezzo di pratica edilizia di SCIA in sanatoria ad opera di un tecnico incaricato per l'approvazione di sanabilità delle difformità riscontrate.

## COSTI

Alla luce di quanto sopra descritto, si potrà procedere con la pratica di SCIA in sanatoria, di cui al citato *art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*.

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

- sanare lo stato dei luoghi (per via delle difformità descritte ai punti **1, 2, 3 e 4**).

Oltre a tale pratica, si dovrà presentare apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ambientale (Regione Calabria), ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi.

Tali pratiche di richiesta al Comune di Reggio Calabria ed alla Regione Calabria, ad opera di un tecnico incaricato, sono così contabilizzate:

1. Redazione e presentazione pratica di assenso Paesaggistico-Ambientale, per un ammontare complessivo pari a:

**2.000,00 Euro (per entrambi i beni pignorati)**

(ad esclusione delle eventuali tasse calcolate ai fini del danno risarcitorio);

2. Redazione e presentazione della SCIA in sanatoria, per un ammontare complessivo pari a:

**6.000,00 Euro (per entrambi i beni pignorati)**

(comprehensive di tasse d'istruttoria);

3. Definizione delle due distinte pratiche di condono, ad opera di un tecnico incaricato, per la redazione dei vari documenti richiesti, utili al rilascio dei Permessi di Costruire in Sanatoria delle due distinte pratiche di condono edilizio, nonché di presentazione del danno ambientale, piano del colore e del decoro urbano e Parere sulle Limitazioni Aeronautiche, parere Idrogeologico-Forestale, unitamente ad altri documenti utili, non meglio specificati, a completamento delle pratiche di condono, pari a:

**4.000,00 Euro (per entrambi i beni pignorati)**

(ad esclusione delle eventuali tasse calcolate ai fini del danno risarcitorio e/o eventuali oneri o oblazione, se dovuti)

### **6.3. Esistenza dell'agibilità**

Come da verifica esperita presso l'Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria, non risulta presente alcuna richiesta di Agibilità, né alcun documento attestante la presenza del suddetto certificato; pertanto, di seguito, si espongono le operazioni utili alla richiesta dello stesso, una volta definite le suddette pratiche ed ottenuti i rispettivi Permessi di Costruire in Sanatoria.

### **COSTI**

**Alla luce dell'assenza del suddetto certificato di Agibilità, si dovrà procedere (da esperire successivamente al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria) mediante:**

- a)* 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).

stimata pari ad € 2.000,00 (per entrambi i beni pignorati)

**(N.B.: allo stesso andranno calcolate le spese inerenti l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente, che saranno quantificate nel paragrafo conclusivo)**

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

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

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

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

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

In sede di sopralluogo, lo scrivente ha appreso che, i beni, oggetto di pignoramento, non sono stato costituiti in condominio; pertanto, sulla scorta di quanto appreso, dichiara che:

- *Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *Non è presente alcun debito di carattere condominiale.*

**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***

All'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, lo scrivente evidenzia che, allo stato dei luoghi, i beni pignorati sono rappresentati da due distinti appartamenti, con distinti accessi, serviti dal vano scala del fabbricato. **Si dà atto che, alla luce di tali constatazioni, si afferma che risulta più conveniente considerare la vendita del bene in due LOTTI.**

**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 stimativa 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, risulta che i beni, oggetto di pignoramento, sono vendibili separatamente in due lotti, essendo, gli stessi, facenti parte di due distinte abitazioni, rispettivamente identificati, catastalmente, al sub 3, l'abitazione posta al piano secondo, ed al sub 4, l'abitazione posta al piano terzo; pertanto, si attesta la divisibilità dei beni; per tali ragioni si è proceduto alla stima in due LOTTI separati, procedendo mediante due separate stime, ossia:

- Lotto 1, Abitazione sub 3;
- Lotto 2, Abitazione sub 4.

**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 n11***

Lo scrivente, dopo aver espletato tutte le opportune indagini peritali, estratta copia dell'Atto di divisione e donazioni, può dichiarare che il titolo, legittimante il possesso del bene, oggetto di pignoramento, risulta essere:

- **Atto di divisione e donazioni del 29/12/1990** per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, repertorio 9649 (si veda Allegato 3), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria in data 26/01/1991, reg. generale 1890, registro particolare 1713.

Dal verbale di primo accesso è stato accertato che:

- l'immobile al piano secondo, sub 3, è, attualmente abitato a titolo gratuito dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quale ex-compagna del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- l'immobile al piano terzo, sub 4, è, attualmente occupato a titolo gratuito dal Sig. XXXXXXXXXXXX, quale fratello del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



Pertanto, non vi sono in atto contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva in quanto, entrambi i due beni, sono occupati a titolo gratuito dai soggetti sopra descritti.

**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***

Gli immobili non risultano essere occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, come ampiamente descritto nel quesito precedente, e non risulta alcun provvedimento di assegnazione delle abitazioni (*si veda risposta al quesito precedente n. 11, e quanto riportato nel verbale di primo accesso, ad opera del custode giudiziario*).

**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 Inibitori, rilasciato in data 09/02/2023 (*si veda Allegato 6*), relativo ai beni, oggetto di pignoramento, individuati catastalmente al Comune di Reggio Calabria, sezione GNA, foglio n.15, part. n.287, risultano presenti i seguenti vincoli inibitori:

1. **Paesaggistico-Ambientale** - art. 136 Dlgs 42/04; DM 10/02/1976; art.142 comma 1 lett.C DLgs 42/04; D.M. 27/06/1985;
2. **Sismico** - Zona 1, rif. OPCM 3274/2003; DGR n. 47 del 10/2/2004;
3. **Idrogeologico Forestale** - R.D.L. 3267/1923;
4. **PAI-PSEC** - PAI Rischio idraulico e/o pericolo di inondazione R4;
5. **Limitazioni Aeroportuali** – L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie orizzontale interna.

Non vi è la presenza di vincoli od oneri di natura condominiale e qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà, né derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria.

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

Infine, si attesta che il fabbricato non è costituito in condominio.

Si precisa, inoltre, che, i vincoli sopra richiamati, sono stati formalmente richiesti come documentazione obbligatoria nelle corrispondenti domande di condono:

- Pratica n. 4252, in ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sub 3;
- Pratica n. 4251, in ditta XXXXXXXXXXXXXXX, sub 4;

risultando, attualmente, ancora in itinere e senza alcun atto di assenso; tuttavia, le stesse, necessitano di essere nuovamente istruite, ad opera di un tecnico incaricato, per essere perfezionate (nuove richieste) sanando le difformità, meglio descritte al paragrafo 6.

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

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

#### **CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

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

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

- **Consistenza - Quantificazione della superficie commerciale degli immobili, oggetto di pignoramento, identificati al foglio 15, sezione GNA, part. n°287, piano secondo, sub 3, e piano terzo, sub 4.**

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

Quindi, per gli immobili, oggetto di pignoramento, avremo quanto riportato in forma tabellare; le superfici utili calpestabili e lorde risultano come di seguito riportato:

<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV) Sez. GNA - foglio 15 - Part. 287 - Sub 3 - piano secondo</b>			
<i><b>Abitazione:</b></i>		<i><b>Parametro (%)</b></i>	<i><b>Superficie commerciale (mq)</b></i>
<b>Superfici coperte calpestabili unità immobiliare: piano secondo</b>	Mq 128,18	<b>100 %</b>	128,18
<b>Superficie Scoperta: Balcone</b>	Mq 30,93	<b>30% fino a 25 mq poi il 10%</b>	8,09
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>mq 136,27</b>

*Tabella 5: Calcolo SCV dell'immobile al sub 3*

<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)</b> <b>Sez. GNA - foglio 15 - Part. 287 - Sub 4 - piano terzo</b>			
<b>Abitazione:</b>		<b>Parametro (%)</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
<b>Superfici coperte calpestabili unità immobiliare: piano terzo</b>	Mq 85,30	<b>100 %</b>	85,30
<b>Superficie Scoperta: Balcone</b>	Mq 72,38	<b>30% fino a 25 mq poi il 10%</b>	12,23
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>mq 97,53</b>

Tabella 6: Calcolo SCV dell'immobile al sub 4

Pertanto, si è provveduto a tenere conto della superficie commerciale totale dell'immobile arrotondate, oggetto di causa, come sopra calcolata, pari a:

**SCV = mq 136,00 per il sub 3;**

**SCV = mq 98,00 per il sub 4.**

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

Come già descritto nel paragrafo precedente, per poter procedere alla stima dei suddetti beni, sono state utilizzati i comparabili degli immobili, oggetto di causa, presi in considerazione tenendo conto di beni ubicati nelle vicinanze dei beni, 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 DEGLI IMMOBILI:**

	<b>Abitazione 1</b>	<b>Abitazione 2</b>	<b>Abitazione 3</b>
<b>Città</b>	Reggio Calabria	Reggio Calabria	Reggio Calabria
<b>Indirizzo</b>	Via Saracinello	Via Trapezzoli 5	Via Saracinello
<b>Distanza dall'oggetto (m)</b>	170 m	1,4 Km	85 m
<b>Prezzo vendita (€)</b>	€ 85.000,00	€ 95.000,00	€ 100.000,00
<b>Stato di manutenzione</b>	Medio	Medio	Massimo
<b>Dotazione Impiantistica</b>	Minimo	Minimo	Minimo
<b>Box o Posto auto coperto</b>	-	-	-

<b>N° Servizi igienici</b>	1	2	2
<b>Livello piano</b>	2	5	1
<b>Ascensore</b>	Assente	Presente	Presente
<b>Ubicazione</b>	Periferica	Periferica	Periferica
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>170,00 mq</b>	<b>95,00 mq</b>	<b>100,00 mq</b>
<b>Sconto medio di zona</b>	8,4 %	8,4 %	8,4 %
<b>Prezzo scontato</b>	<b>€ 77.860,00</b>	<b>€ 87.020,00</b>	<b>€ 91.600,00</b>
<b>Fonte</b>	<a href="https://www.subito.it/app/artamenti/saracinello-reggio-calabria-447707239.htm">https://www.subito.it/app/artamenti/saracinello-reggio-calabria-447707239.htm</a>	<a href="https://www.immobiliovuque.it/immobile/2078263">https://www.immobiliovuque.it/immobile/2078263</a>	<a href="https://www.subito.it/app/artamenti/saracinello-p-terrazzato-trilocale-luminoso-reggio-calabria-474457310.htm">https://www.subito.it/app/artamenti/saracinello-p-terrazzato-trilocale-luminoso-reggio-calabria-474457310.htm</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 e Agenzia delle Entrate, riferito al III° 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>Minimo</b> - Stato manutenzione unità imm.: <b>Massimo</b>
Box/Posti auto coperti: <b>0</b> - Ascensore: <b>Presente</b>
Dotazione impiantistica: <b>Medio</b> - Servizi Igienici: <b>2</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 gli immobili, oggetto di pignoramento, come analizzati nelle schede tecniche del foglio di calcolo MCA (si veda Allegato 8), si ottiene quanto di seguito riportato in forma tabellare:

Valore di mercato MCA dei beni, oggetto di pignoramento				
Immobile oggetto di causa	Particella e subalterni	Valore medio unitario al mq desunti con il metodo MCA	Superficie Commerciale del bene (mq)	Totale Valore di mercato MCA
Piano 2°	Part.287 / Sub 3	€/mq 857,00	136,00	<b>€ 116.552,00</b>
Piano 3°	Part.287 / Sub 4	€/mq 902,00	98,00	<b>€ 88.396,00</b>

### **CONCLUSIONI:**

#### *STIMA DEL C.T.U. DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI*

Si premette che, le spese conteggiate, come da constatate difformità (si vedano pagg. 46, 47 e 48, par. 6.2), pur non comprendenti lavorazioni specificatamente da eseguire direttamente sui beni oggetto di pignoramento (si veda, ad esempio, la difformità al punto 1), risultano da dovere sanare per ottenere gli assenti utili alla definizione delle domande di condono di che trattasi, in quanto comuni a tutto il fabbricato e, per tali ragioni, da dovere definire mediante opportune richieste di sanatoria, come ampiamente descritto.

Dopo aver risposto a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo G.E., ed espletato tutte le indagini e le operazioni necessarie ai fini della vendita, il C.T.U. ha stimato il probabile valore di mercato dell'immobile con il metodo del confronto di mercato **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**, valutando, per la stima, lo stato d'uso e di manutenzione degli immobili, confrontando le caratteristiche dei beni simili presenti nelle loro immediate vicinanze, ed analizzando i dati dei relativi comparabili, giungendo, infine, **alla stima del probabile valore di mercato degli immobili, oggetto di pignoramento, che sono stati considerati, nella stima, IN DUE DISTINTI LOTTI, essendo due unità immobiliari, separate come di seguito riassunto:**

## **LOTTO 1 - part. 287 - sub 3:**

**ABITAZIONE identificata catastalmente al foglio 15, part. 287, sub 3, per il bene posto al piano secondo, per un valore pari a:**

**€ 116.552,00**  
(stima C.T.U.)

ed al 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.:

**- € 17.483,00**

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

- al quale va decurtata la somma prevista per poter porre rimedio alle difformità riscontrate dal C.T.U., descritte nel paragrafo 6.2, pari a circa:

**- € 6.000,00**

(costo per le difformità riscontrate dal C.T.U., quali presentazione di SCIA in sanatoria e sviluppo della pratica di condono edilizio ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria)

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

**- € 3.000,00 =**

- al quale vanno decurtate le spese per procedere al ripristino della facciata e dei balconi che risultano attualmente allo stato rustico, computate forfettariamente nella misura pari a

**- € 10.000,00 =**

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

**€ 80.000,00 (arr.)**



## **LOTTO 2 - part. 287 - sub 4:**

**ABITAZIONE identificata catastalmente al foglio 15, part. 287, sub 4, per il bene posto al piano secondo, per un valore pari a:**

**€ 88.396,00**  
(stima C.T.U.)

ed al 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.:

**- € 13.260,00**

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

- al quale va decurtata la somma prevista per poter porre rimedio alle difformità riscontrate dal C.T.U., descritte nel paragrafo 6.2, pari a circa:

**- € 6.000,00**

(costo per le difformità riscontrate dal C.T.U., quali presentazione di SCIA in sanatoria e sviluppo della pratica di condono edilizio ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria)

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

**- € 3.000,00 =**

- al quale vanno decurtate le spese per procedere al ripristino della facciata e dei balconi che risultano attualmente allo stato rustico, computate forfettariamente nella misura pari a

**- € 10.000,00 =**

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

**€ 56.740,00 (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°11 Allegati, a corredo della presente relazione peritale:

- **Allegato 1 - Documentazione Fotografica;**
- **Allegato 2 - Documentazione Catastale;**
- **Allegato 3 - Atto di Divisione e Donazioni dei beni oggetto di pignoramento;**
- **Allegato 4 - Elaborati grafici;**
- **Allegato 5 - Richiesta di accesso agli atti e copia dei documenti reperiti;**
- **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;**
- **Allegato 10 - Valore di Locazione.**

Reggio Calabria, li 14/04/2023

Il C.T.U.

Arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX