

Tribunale Ordinario di Reggio di Calabria
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Reggio di Calabria

Proc.:
n.71/2022 RG

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Francesco Maria Antonio BUGGE'

RELAZIONE DI CTU

L'esperto
Ing. Pasquale CORRADO

INDICE

PREMESSA	2
IMMOBILI PIGNORATI	7
SOMMARIO RESOCONTO DELLE OPERAZIONI SVOLTE	7
RISPOSTE AI QUESITI	11
1. <i>Risposta al quesito n.1</i>	<i>11</i>
2. <i>Risposta al quesito n.2</i>	<i>16</i>
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	16
Descrizione IMMOBILE SUB 41: LOTTO 1 - Negozio posto al piano terra	19
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO LOTTO 1 (sub 41).....	24
Descrizione IMMOBILE SUB 61: LOTTO 2 - Abitazione civile posta al piano quarto.....	25
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO - LOTTO 2 (sub 61)	42
DATI CATASTALI : LOTTO 1 (SUB 41) E LOTTO 2 (SUB 61).....	44
CARATTERISTICHE DELLA ZONA	48
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	50
3. <i>Risposta al quesito n.3</i>	<i>51</i>
4. <i>Risposta al quesito n.4</i>	<i>52</i>
5. <i>Risposta al quesito n.5</i>	<i>56</i>
6. <i>Risposta al quesito n.6</i>	<i>58</i>
7. <i>Risposta al quesito n.7</i>	<i>77</i>
8. <i>Risposta al quesito n.8</i>	<i>77</i>
9. <i>Risposta al quesito n.9</i>	<i>79</i>
10. <i>Risposta al quesito n.10</i>	<i>79</i>
11. <i>Risposta al quesito n.11</i>	<i>80</i>
12. <i>Risposta al quesito n.12</i>	<i>81</i>
13. <i>Risposta al quesito n.13</i>	<i>81</i>
1. <i>Risposta al quesito n.14</i>	<i>82</i>
CRITERIO DI STIMA	82
STIMA DEGLI IMMOBILI	83
CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE – LOTTO 1 (SUB41).....	95
CONCLUSIONI	99
ALLEGATI	100

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Promossa da
DEUTSCHE BANK MUTUI SPA
nei confronti di
SIG. XXXXXXXX XXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 31/10/2022, il **G.E. Dott. Francesco Maria Antonio Buggè** ha nominato il sottoscritto ing. Pasquale Corrado, esperto per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art. 173 bis, nella Procedura Esecutiva Immobiliare **n.71/2022 R.G.Es.**, promossa da **DEUTSCHE BANK MUTUI SPA** nei confronti del **Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX**, ponendo i seguenti quesiti:

- 1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte*

comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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

3. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali 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 l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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 procedi-*

- mento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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 loca-*

zione 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 superfici 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 dispone, inoltre, che l'esperto dovrà:

- 1) 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;
- 2) depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di

stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la **perizia di stima in versione privacy** (ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetto terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita) nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;

- 3) 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 precedenti 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;
- 4) 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;
- 5) 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);
- 6) 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;
- 7) segnalare tempestivamente al Giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

IMMOBILI PIGNORATI

L'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento gli immobili di proprietà del Sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX, così descritti:

- Comune di Reggio Calabria, foglio 6 di mappa, particella 1205 sub 41 (già sub 13);
- Comune di Reggio Calabria, foglio 6 di mappa, particella 1205 sub 61 (già sub 30 – costruito in sopraelevazione – già sub15);

SOMMARIO RESOCONTO DELLE OPERAZIONI SVOLTE

Il sottoscritto ing. Pasquale Corrado, nominato a mezzo pec CTU del procedimento in epigrafe in data **02/11/2022**, elenca in ordine cronologico, una sintesi delle operazioni svolte:

- a)* in data **03/11/2022**, effettuato il deposito dell'accettazione dell'incarico, per mezzo di verbale d'accettazione e giuramento telematico.
- b)* in data del **03/11/2022**, ottenuto per mezzo del sistema informatico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, i seguenti documenti catastali:
 - Estratto del foglio di mappa n.6 del Comune di Reggio Calabria (RC) sezione Catona, per la particella 1205 (*v. allegato 2a*);
 - Visura storico catastale degli immobili sub41 e sub61 sottoposti a pignoramento (*v. allegati 2b e 2c*);
 - Planimetrie catastali degli immobili sub41 e sub61 (*v. allegati 2d e 2e*);
 - Elaborato planimetrico della particella 1205 del foglio 6 sez. CNA (*v. allegato 2f*);
 - Elenco subalterni della particella 1205 del foglio 6 sez. CNA (*v. allegato 2g*);
- c)* in data **04/11/2022**, richiesto presso l'Archivio Notarile di Stato di Reggio Calabria copia dell'atto di proprietà a firma del notaio Francesco Putortì (*v. allegato 7a*);
- d)* in data **08/11/2022**, eseguito richiesta a mezzo p.e.c. all'ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria (RC), per accesso agli atti e successiva estrazione dei documenti urbanistici necessari per svolgere l'incarico assegnato (*v. allegato 3a*).
- e)* in data **10/11/2022**, eseguito richiesta a mezzo p.e.c. all'ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria (RC), del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibitori (*v. allegato 3b*).

f) in data **11/11/2022**, ritirato presso l'Archivio Notarile di stato di Reggio Calabria copia dell'atto di proprietà a firma del notaio Francesco Putortì. (*v. allegato 7b*);

g) in data del **18/11/2022**, previo accordo con il Custode Giudiziario avv. Emanuela Coppola, è stato effettuato, congiuntamente con il custode e con il debitore l'accesso nell'immobile identificato con il "sub 41".

In tale data, con l'ausilio del collega di studio arch. Franchini Giacomo Maurizio, si sono potuti eseguire gli opportuni rilievi del caso.

In tale occasione il debitore dichiara: *"di voler raggiungere un accordo con il creditore per regolarne il debito"*.

In tale occasione, si è appreso che l'immobile pignorato identificato con il "sub 61", è occupato dal Sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX al momento fuori sede, per cui si è stabilita in altra data l'accesso presso l'immobile identificato con il "sub61" (*v. verbale accesso - allegato 1a*);

h) in data del **01/12/2022**, previo accordo con le parti ed alla presenza del custode e del figlio del debitore XXXXXXXXX, è stato effettuato l'accesso nell'immobile identificato con il "sub 61" che è risultato occupato dal Sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX.

In tale data, con l'ausilio del collega di studio arch. Franchini Giacomo Maurizio, si sono potuti eseguire gli opportuni rilievi del caso.

In tale occasione l'occupante dichiara quanto segue: *"al momento della stipula della scrittura privata, l'immobile risultava privo di riscaldamento, senza porte ed altre migliorie applicate negli anni dal sottoscritto. Mi riservo di depositare istanza di locazione transitoria"*. (*v. verbale accesso - allegato 1b*);

i) in data **07/12/2022**, eseguito richiesta a mezzo p.e.c. Regione Calabria settore tecnico di Reggio Cal. (ex genio civile) (*v. allegato 3c*);

j) in data **14/12/2022**, eseguito integrazione alla richiesta a mezzo p.e.c. Regione Calabria settore tecnico di Reggio Cal. (ex genio civile) (*v. allegato 3d*);

k) in data **28/12/2022**, il tecnico ausiliario del sottoscritto, relativamente al "sub61", trasmetteva l'A.P.E. alla Regione Calabria (*v. allegato 8a*);

l) in data **05/01/2023**, richiesta proroga di 60 giorni al fine del completamento delle indagini e la redazione del proprio elaborato peritale;

m) in data **16/01/2023**, presso lo studio tecnico del progettista ing. XXXXXXXXX ho conseguito copia della seguente documentazione:

- Relazione a struttura ultimata;

- Relazione di collaudo statico, a firma dell'ing. Xxxxx;

Si riporta in allegato la relazione a struttura ultimata (v. *allegato 7c*);

- n) in data **26/01/2023**, ricevuto a mezzo p.e.c. certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori (v. *allegato 4a*);
- o) in data **30/01/2023**, eseguito richiesta a mezzo p.e.c. all'ufficio SUAP di Reggio Calabria al fine di ricercare la documentazione inerente immobile oggetto di pignoramento (v. *allegato 3e*);
- p) in data **09/02/2023**, presenziato ed intervenuto presso l'immobile individuato con il "sub 41" (v. *allegato 1c*);
- q) in data **14/02/2023**, ricevuto a mezzo p.e.c. dall'ufficio SUAP di Reggio Calabria documentazione inerente l'immobile identificato con il "sub41" (v. *allegato 4b*);
- r) in data **16/02/2023**, presso l'Ufficio Settore Tecnico di Reggio Calabria (ex genio civile) estratto copie dei documenti inerenti il fabbricato oggetto di indagini (v. *allegati 4l, 4m e 4n*);
- s) in data **02/03/2023**, eseguito richiesta a mezzo p.e.c. all'ufficio direzione generale archeologia belle arti e paesaggio (v. *allegato 3f*);
- t) in data **08/03/2023**, richiesta proroga di 30 giorni al fine del completamento delle indagini e la redazione del proprio elaborato peritale;
- u) in data **18/03/2023**, ricevuto a mezzo p.e.c. risposta dall'ufficio direzione generale archeologia belle arti e paesaggio (v. *allegato 4c*);
- v) in data **27/03/2023**, eseguito richiesta a mezzo p.e.c all'amministratore del condominio dove insistono gli immobili (v. *allegato 7d*);
- w) in data **28/03/2023**, ricevuta risposta a mezzo p.e.c dell'amministratore del condominio dove insistono gli immobili (v. *allegato 7e*);
- x) in data **31/03/2023**, il tecnico ausiliario del sottoscritto, trasmetteva A.P.E. alla Regione Calabria relativo al "sub 41" (v. *allegato 8b*);
- y) in data **31/03/2023**, ricevuto a mezzo p.e.c. risposta dall'ufficio SUAP del Comune di Reggio Calabria Servizio conferenza servizi, in cui si attesta che per gli atti autorizzativi non è stato possibile recuperare la documentazione richiesta dagli archivi del Settore (v. *allegato 4d*);
- z) in data **31/03/2023**, ricevuto a mezzo p.e.c. risposta dall'ufficio urbanistica del Comune di Reggio Calabria, dove si attestano i documenti reperiti per la pratica

edilizia n.250/96, in testa alla ditta XXXXXXXXX Matteo oggi XXXXXXXXX XXXXXXXX
(v. *allegato 4e*);

Il sottoscritto durante tutto il periodo dell'indagine ha estratto presso il suddetto ufficio, copie per mezzo di foto dei documenti richiamati nella suddetta pratica edilizia n.250/96, a tal proposito propone in allegati quelli più rilevanti
(v. *allegati 4f, 4g, 4h e 4i*);

aa) in data **07/04/2023**, effettuato sopralluogo all'interno dell'immobile identificato con il sub41, al fine di verificarne la conformità strutturale (v. *allegato 1d*);

bb) in data **11/04/2023**, si richiedevano ulteriori 10 gg di proroga al fine di completare la relazione di perizia;

cc) in data **13/04/2023**, inviata variazione planimetrica catastale in DOCFA dell'immobile identificato con il "sub 61" (causale: diversa distribuzione degli spazi interni), si allega ricevuta di trasmissione e protocollo (v. *allegato 10a*);

dd) in data **14/04/2023**, ottenuto per mezzo del sistema informatico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, i seguenti documenti catastali aggiornati dopo variazione:

- Visura storico catastale del "sub61" (v. *allegato 10b*);
- Planimetria catastale del "sub61" (v. *allegato 10c*);

ee) In data **20/04/2023**, depositato in via telematica, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati richiesti.

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;

1. 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 precisa quanto segue:

- **il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, sottoscritta dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano;**

dall'analisi della suddetta certificazione notarile sostitutiva (v. *all. 9a*), si specifica quanto segue:

- A. Il notaio certifica che gli immobili oggetto del pignoramento, sono di titolarità del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà; l'area su cui sorge l'immobile - di cui sono parte le uu.ii.uu. pignorate - è pervenuta all'esecutato con **atto di compravendita rogato dal Notaio Putortì Francesco il 27 agosto 2001, Repertorio 226810**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria — Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 agosto 2001 ai NN. 11563/9581 di formalità, dal signor XXXXXXXXXXXX Matteo nato a Catona (RC) il 1 novembre 1927, titolare della quota di 1/1 di proprietà.

B. Il notaio certifica che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili in oggetto, alla data del 14 settembre 2022, risultano essere così censiti:

- Catasto fabbricati di Reggio Calabria **Sezione Urbana CNA, Foglio 6, Particella 1205, Subalterno 41**, zona cens. 2, Natura C1, Classe 3, Consistenza 479 mq; - Totale: 521 mq; Totale escluse aree scoperte 521 mq Rendita catastale Euro 5.862,97 Indirizzo VIA DEL MERCATO n. 57 Piano T.
- Catasto fabbricati di Reggio Calabria, **Sezione Urbana CNA, Foglio 6, Particella 1205, Subalterno 61**, zona cens. 2, Natura A3, Classe 3, Consistenza 8 vani, Totale: 161 mq; Totale escluse aree scoperte 153 mq; Rendita catastale Euro 495,80 Indirizzo VIA DEL MERCATO n. 57 Piano 4.

L'esperto, sulla base dei documenti in atti, predispone il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE NN.30139/6344 del 11/12/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, rogata dal Notaio Albanese Francesco Maria il 7 dicembre 2007, Repertorio 69189/14156, in favore di: DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. con sede in Milano (MI) - P.I. 08226630153 (domicilio ipotecario eletto - Milano – Via Santa Sofia, n. 10), e contro:

il signor XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per la complessiva somma di Euro 1.500.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 2.700.000,00 da restituire in anni 10;

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari censite al **Catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria (RC) alla sezione Urbana CNA, al Foglio 6 particella 1205 subalterni 17, 13, 14, 15 e 16;**

A margine della suddetta trascrizione risulta:

***ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 11017/1072 del 03/06/2010** - derivante da frazionamento in quota, rogata dal Notaio Federico Maria il 26 aprile 2010, Repertorio 87263/15717, dei seguenti immobili:

- Sezione Urbana CNA Foglio 6 Particella 1205 Subalterno 41 quota capitale euro 400.000,00 montante di euro 720.000,00;
- Sezione Urbana CNA Foglio 6 Particella 1205 Subalterno 61 quota capitale euro 95.000,00 montante di euro 171.000,00.

2. ISCRIZIONE NN.5130/485 del 30/03/2018 - IPOTECA DELLA RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione Sede Roma, il 27 marzo 2018, Repertorio 2967/9418, in favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) - P.I. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto – Reggio Calabria – Via Demetrio Tripepi, n. 92) e contro il signor XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX [REDACTED] [REDACTED] c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il capitale pari ad Euro 145.082,99, sul totale di Euro 290.165,98;

Grava, fra gli altri, sulla piena proprietà delle unità immobiliari censite al **Catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria (RC) alla sezione Urbana CNA, al Foglio 6 particella 1205 Sub. 61 e Sub. 41;**

3. ISCRIZIONE NN.5705/535 del 06/04/2018 - IPOTECA DELLA RISCOSSIONE derivante da ruolo, emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione Sede Roma il 03 Aprile 2018, Repertorio 2972/9418;

in favore di: AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) - P.I. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto – Reggio Calabria – Via Demetrio Tripepi, n. 92) e contro:

il signor XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX [REDACTED] [REDACTED] c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il capitale pari ad Euro 248.765,69, sul totale di Euro 497.531,38;

Grava, fra gli altri, sulla piena proprietà delle unità immobiliari censite al **Catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria (RC) alla sezione Urbana CNA, al Foglio 6 particella 1205 Sub. 61 e Sub. 41;**

- 4. ISCRIZIONE NN.9887/1080 del 18/06/2018 - IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da ruolo, emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione Sede Roma in data 08 Giugno 2018, Repertorio 3176/9418;
 in favore di: AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) - P.I. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto – Reggio Calabria – Via Demetrio Tripepi, n. 92) e contro il signor XXXXXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED]
 [REDACTED] c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il capitale pari ad Euro 59.237,03, sul totale di Euro 118.474,06;
 Grava, fra gli altri, sulla piena proprietà delle unità immobiliari censite al **Catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria (RC) alla sezione Urbana CNA, al Foglio 6 particella 1205 Sub. 61 e Sub. 41;**
- 5. ISCRIZIONE NN.10377/682 del 24/06/2021 in estensione all’iscrizione n. 645 del 16/06/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA IN ESTENSIONE, emessa da Tribunale Sede Reggio Calabria il 23 luglio 2020, Repertorio 1055/2020, in favore di:
 XXXXXXXXXXX XXXXX nato a Villa San Giovanni (RC) il 12/02/1948 c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro il signor XXXXXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED]
 [REDACTED] c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il capitale pari ad Euro 125.500,00, sul totale di Euro 200.000,00;
 Grava, fra gli altri, sulla piena proprietà dell’unità immobiliare censita al **Catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria (RC) alla sezione Urbana CNA, al Foglio 6 particella 1205 Sub. 41;**
- 6. TRASCRIZIONE NN. 15762/12946 del 14/09/2022 –** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d’Appello di Reggio Calabria (RC) del 02 Agosto 2022, Repertorio n.° 1504, in favore di: DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. con sede in Milano (MI) P.I. 08226630153 e contro:
 il signor XXXXXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED] c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari censite al **Catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria (RC) alla sezione Urbana CNA, al Foglio 6 particella 1205 subalterni 41 e 61.**

Il CTU ha provveduto per mezzo del portale informatico “SISTER” dell’Agenzia dell’Entrate, a reperire, foglio di mappa catastale (v. *all. 2a*), visure storiche aggiornate (v. *all. 2b e 2c*) e planimetrie catastali degli immobili (v. *all. 2d e 2e*), utili per la corretta identificazione dei beni pignorati.

Lo scrivente ha altresì, effettuato richiesta all’Amministrazione competente, di fornitura dei certificati di destinazione urbanistica e vincoli inibitori, della zona oggetto di pignoramento (v. *allegato 3b*).

In seguito alla richiesta, è stato fornito il certificato di destinazione urbanistica della zona oggetto di pignoramento (v. *all. 4a*), descritto successivamente nella risposta al *quesito n.5*.

QUESITO 2) descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, 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;

2. Risposta al quesito n.2

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

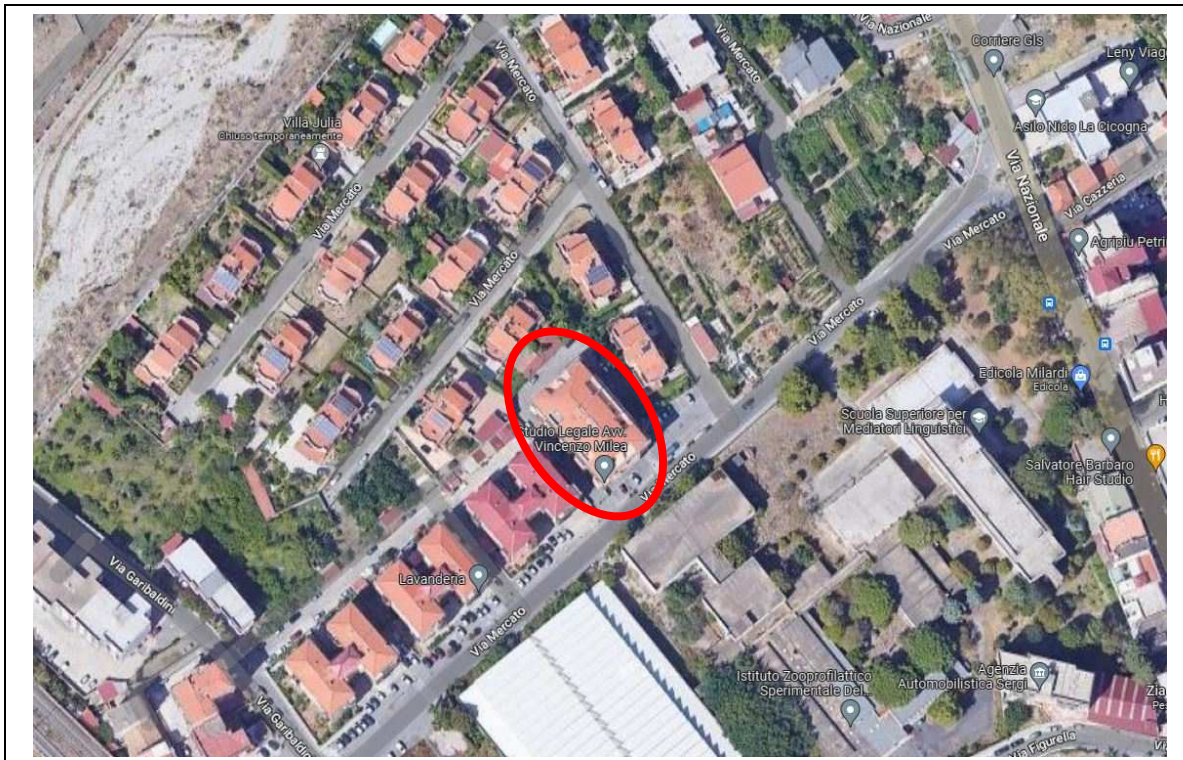


Figura 1- Vista aerea della posizione del fabbricato (cerchiato con il colore rosso) di cui fanno parte le uu.ii.uu. pignorate – fonte google maps

Le unità immobiliari oggetto di atto di pignoramento, sono ubicate all'interno di un "edificio polifunzionale" realizzato a cinque piani f.t. oltre piano interrato e sottotetto (piano sesto f.t.) sito nella zona periferica nord del Comune di Reggio Calabria, in località Catona, in fregio alla via Mercato n.º 57, e censito catastalmente alla particella 1205 del foglio CNA/6.

L'edificio polifunzionale è inserito all'interno di un complesso edilizio "tipo residence" - costituito da villette realizzate a tre piani fuori terra.

In particolare, le unità immobiliari sub41 e sub61 pignorate – che fanno parte dell'edificio polifunzionale consistono in:

- un locale commerciale posto al piano terra (primo fuori terra) all'attualità identificato al catasto urbano al sub41;
- un'abitazione ubicata al piano quarto (quinto fuori terra) all'attualità identificata al catasto urbano al sub61.

Per comodità di trattazione le suddette unità immobiliari, nel proseguo, saranno rispettivamente denominate **Lotto1 (sub 41)** e **Lotto2 (Sub 61)**.

La zona di ubicazione del complesso edilizio, dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, urbanisticamente è densamente edificata.

A poca distanza dall'area di ubicazione dell'immobile in trattazione, sono presenti attività terziarie e/o del commercio, in particolare:

- scuole di istruzione secondaria;
- negozi al dettaglio.

L'area, urbanisticamente è caratterizzata - per la maggior parte - da edifici per lo più destinati a civile abitazione, con struttura in cemento armato.



Figura 2- Vista esterna dell'edificio polifunzionale con indicazione (in rosso) della posizione degli immobili pignorati

o **Descrizione dell'edificio:**

Il fabbricato, di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, denominato “edificio polifunzionale”, per come già riferito, fa parte di un complesso edilizio “tipo residence” costituito da più corpi di fabbrica.

L'edificio polifunzionale è circondato da una corte (censita al sub 130 in categoria area urbana), interamente recintata e all'interno della quale sono dislocati i posti auto scoperti di pertinenza dello stesso.

Alla corte si accede direttamente dalla via Mercato per mezzo di un cancello metallico automatizzato.

L'edificio polifunzionale, a pianta regolare, è costituito come detto da cinque piani fuori terra, oltre piano interrato ed un piano sottotetto.

Strutturalmente è così caratterizzato:

- strutture portanti verticali e orizzontali in conglomerato cementizio armato;
- pareti esterne in muratura di mattoni di laterizio dello spessore di 30 cm;
- solai del tipo a nervature parallele di cemento armato e laterizi;
- tetto a falda con manto di copertura in tegole, non praticabile.

Inoltre, architettonicamente possiede le seguenti caratteristiche:

- I prospetti del fabbricato, sono risolti architettonicamente rispondendo alle esigenze di distribuzione degli spazi interni; il paramento esterno, nel complesso in buono stato di conservazione, si presenta intonacato con malta di cemento e tinteggiato con cromie di colore giallo, per il fondo, e color "rosa salmone" per gli aggetti (*v. foto da n. 1 a n. 2 all. 5a*);
- L'accesso al Lotto1 (sub41) è consentito direttamente dalla via Mercato o dagli accessi posti all'interno della corte sub 130 (*v. foto da n. 1 a n. 5 all. 5a*).
- Il portone di ingresso del fabbricato, è posto lungo il lato Ovest del fabbricato e conduce al vano scala condominiale di collegamento verticale a tutte le unità immobiliari costituenti lo stesso (*v. foto da n.4 a n. 6 all. 5b*);
- il vano scala comune a tutte le abitazioni poste dal piano primo al quinto, è dotato di ascensore, ed è pavimentato con lastre di marmo granito di colore grigio; così come le rampe e i pianerottoli anch'essi pavimentati in marmo di granito grigio. Le pareti sono tinteggiate di colore bianco (*v. foto da n. 5 a n. 7 all. 5b*).
- L'accesso al piano quarto, ove è ubicata l'abitazione pignorata - Lotto2 (sub 61), è garantito dal vano scala comune, descritto al punto precedente.

Quanto sopra descritto, è rappresentato nella documentazione fotografica allegata (*v. all. 5a e all. 5b*).

o **Descrizione degli IMMOBILI PIGNORATI**

Per come già evidenziato - per comodità di trattazione - gli immobili di cui alla presente relazione saranno denominati così come di seguito riportato:

- **LOTTO 1:** Catasto fabbricati di Reggio Calabria Sezione Urbana CNA Foglio 6 Particella 1205 **Subalterno 41** zona cens. 2 Natura C1 Classe 3 Consistenza 479 mq Totale: 521 mq Totale escluse aree scoperte 521 mq Rendita catastale Euro 5.862,97 Indirizzo VIA DEL MERCATO n. 57 Piano T.
- **LOTTO 2:** Catasto fabbricati di Reggio Calabria Sezione Urbana CNA Foglio 6 Particella 1205 **Subalterno 61** zona cens. 2 Natura A3 Classe 3 Consistenza 8 vani Totale: 161 mq Totale escluse aree scoperte 153 mq Rendita catastale Euro 495,80 Indirizzo VIA DEL MERCATO n. 57 Piano 4.

Ogni LOTTO sarà distintamente trattato, descrivendone sia le caratteristiche dimensionali, sia quelle intrinseche ed estrinseche funzionali alla loro compiuta descrizione, nonché alla stima dei beni in trattazione.

Descrizione IMMOBILE SUB 41: LOTTO 1 - Negozio posto al piano terra

Trattasi di locale commerciale destinato attualmente a supermercato, di fatto unito con altro immobile identificato con il subalterno40 (non oggetto di pignoramento) all'interno del quale sono stati ricavati i servizi igienici a servizio del supermercato stesso.

Al Lotto1, identificato catastalmente dal subalterno41, si accede direttamente dalla via Mercato, da ingressi posti lungo i prospetti sud e est dell'edificio polifunzionale; è possibile accedervi, altresì, dall'uscita di sicurezza posta lungo il lato nord del fabbricato raggiungibile dalla corte sub 130 (*v. foto da n.1 a 8 all. 5a*), ed altro accesso posto sul lato ovest del fabbricato raggiungibile sempre dalla corte (*v. foto da n.22 all. 5a*).

Il locale Lotto1, ha pianta regolare, e occupa circa i due terzi della superficie complessiva del piano terra (piano primo f.t.) dell'edificio polifunzionale; possiede un'altezza utile di

circa 300 cm e il locale principale si sviluppa attorno al vano scala posto centralmente al fabbricato.

L'u.i.u Lotto 1, oggetto di pignoramento, è composta dai seguenti vani:

- A. Negozio (supermercato);
- B. Locale montacarichi.

Descritti come segue:

A. Il negozio (v. foto da n. 9 a n. 11 all. 5a), possiede una superficie utile di circa 472,00 mq.

Vi si accede direttamente dagli ingressi posti a sud ed est del fabbricato in fregio alla via Mercato ed è dotato di una uscita di sicurezza posta lungo il lato nord dello stesso.

All'interno del locale supermercato, sono state individuate – senza alcuna divisione fisica – le aree con destinazioni specifiche (zona casse, area destinata alla vendita, lavorazione carni, ecc.) connesse all'attività commerciale, non in essere alla data di redazione della presente.

All'interno del negozio, nell'area destinata alla lavorazione carni - in prossimità dell'uscita di sicurezza posta lungo il lato nord – vi sono delle celle frigorifere prefabbricate **v. foto da n. 14 a n. 20 all. 5a**), meglio individuate nella planimetria dello stato di fatto **(v. all. 6a)**.

Per come già specificato, il sub41 nella sua attuale consistenza non è dotato di servizi igienici, quest'ultimi di fatto sono all'interno del sub40.

Il negozio è così rifinito:

- Pareti tinteggiate con colori chiari;
- Soffitto in parte tinteggiato di colore bianco, e in parte controsoffittato con pannelli in cartongesso alcuni dei quali predisposti per l'alloggiamento dei punti luce.
- Pavimenti rivestiti con piastrelle di gres.

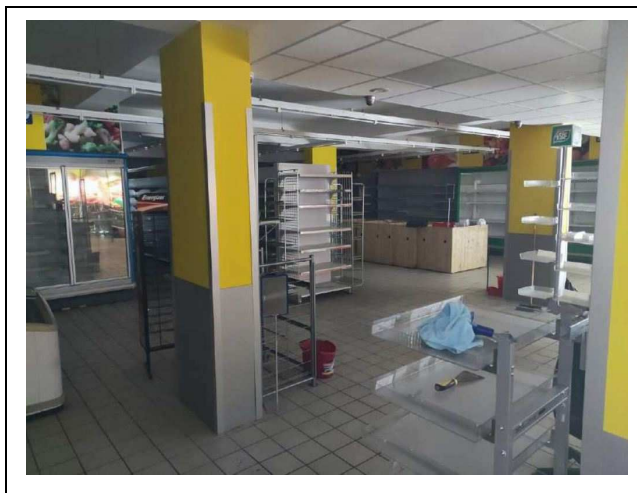


Figura 3- Vista del negozio

Esternamente alcuni prospetti dell’immobile presentano delle aperture destinate ad infissi che attualmente sono stati murati dall’interno (v. foto da n. 29-30 all. 5a), come illustrato nella figura seguente:



Figura 4- Vista prospetto esterno lato ovest dell’immobile particolare aperture murate

B. Il locale montacarichi (v. foto da n. 21 a n. 23 all. 5a), possiede una superficie utile di circa 16,75 mq.

Il locale è denominato in perizia “montacarichi”, possiede appunto un montacarichi elevatore, che per mezzo di apertura creata nel solaio dell’immobile, di fatto mette in comunicazione il sub41 con un locale destinato a garage al piano interrato (identificato catastalmente con il sub112), che non è oggetto di pignoramento e per il quale non è stato possibile accedere.

Al locale si accede sia dall'interno del negozio, che dall'esterno tramite l'ingresso posto ad ovest del fabbricato.

Esso ha pianta regolare e comunica con il piano seminterrato. È così rifinito:

- Pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco;
- Pavimenti rivestiti con piastrelle di gres.



Figura 5- Vista del montacarichi

Gli ambienti sopra descritti, sono meglio rappresentati, nell'elaborato grafico - di seguito riportato - raffigurante la planimetria dello stato di fatto del **Lotto 1 (sub41)**, nello stato di consistenza rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 18 novembre 2022:

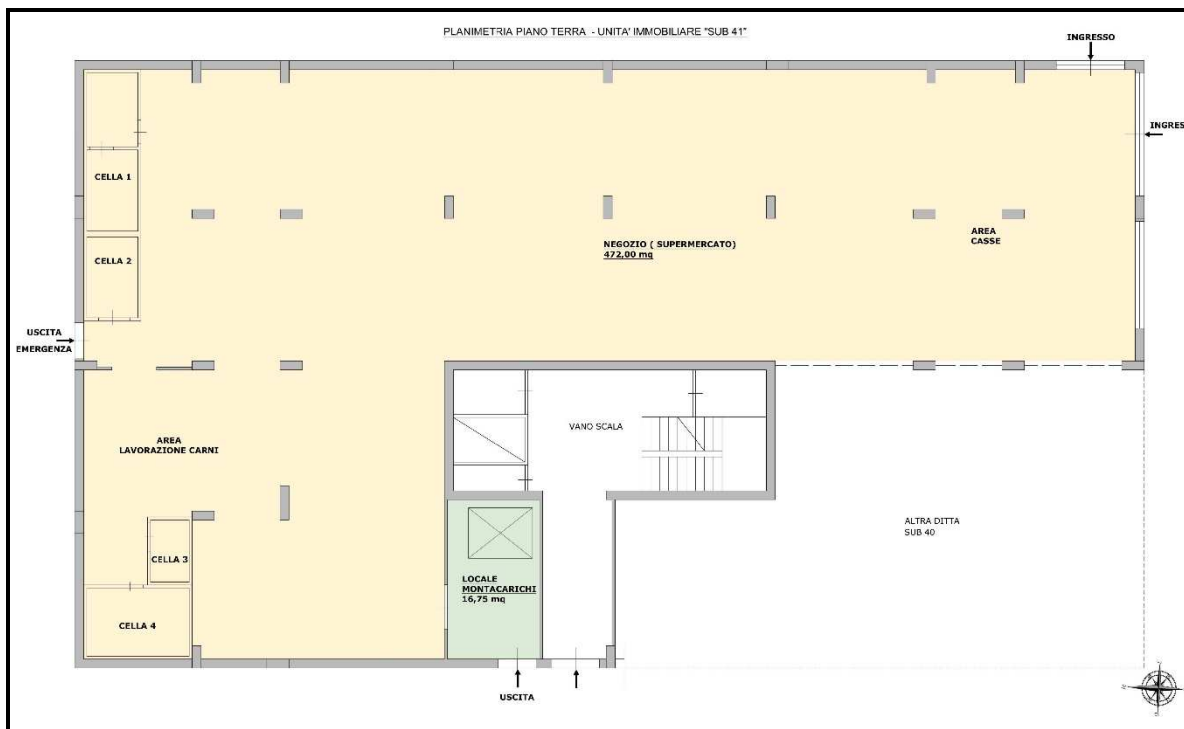


Figura 6- Planimetria stato di fatto immobile Lotto 1 (sub 41)

Nella Tabella di seguito riportata, si riassumono sinteticamente le superfici utili calpestabili dei vani costituenti il **Lotto1 (sub41)**: complessivamente, l’u.i.u. ha una superficie utile calpestabile pari a 488,75 mq, e non possiede superfici non residenziali (superficie utili calpestabili delle aree esterne):

IMMOBILE – LOTTO1 “SUB 41”		
SUPERFICI UTILI CALPESTABILI		
Destinazione	Superficie utile calpestabile (mq)	Superficie utile calpestabile esterna (mq)
Negozio	472,00	-
Locale montacarichi	16,75	-
TOTALE	488,75	0,00

Tabella 1 – Superfici utili calpestabili Lotto 1

Per una migliore rappresentazione dei luoghi, si allega la rappresentazione grafica del cespite pignorato (v. *all. 6a*) e la documentazione fotografica dello stesso (v. *all. 5a*).

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO LOTTO 1 (sub 41)

Il Lotto 1 (sub 41), oggetto di pignoramento, presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

➤ Caratteristiche Impiantistiche

Dal sopralluogo effettuato in data 18/11/2022, è stata rilevata la presenza dei seguenti impianti esistenti:

1. Elettrico;
2. Idrico – sanitario;
3. Fognatura;
4. Video – sorveglianza;
5. Climatizzazione con condizionatori a pompa di calore.

Ad ogni buon fine si evidenzia, come descritto in precedenza, che l'u.i.u. **sub41 non è dotata di servizi igienici**, all'attualità questi sono stati ricavati all'interno del sub40, non oggetto di pignoramento, e spazialmente unito al medesimo locale negozio.

Della suddetta dotazione impiantistica, non è stato possibile documentarne la funzionalità in quanto allo stato attuale all'interno del locale non vi è fornitura di energia elettrica.

➤ Opere di finitura

Lo stato complessivo dei componenti edilizi e costruttivi, esterni ed interni, dell'immobile Lotto1 sono così descritti:

a) Esternamente

- La muratura in mattoni dello spessore di 30 cm, è intonacata al civile e rifinita con tinteggiatura; fino all'altezza di circa 1 m dal piano stradale è presente una zoccolatura realizzata con rivestimento di piastrelle di colore chiaro nel prospetto sud-est;
- Gli ingressi principali al locale negozio si presentano in buono stato di conservazione e sono costituiti da infissi in alluminio con saracinesche metalliche ; l'uscita di sicurezza, anch'essa in buono stato di conservazione è costituita da una porta metallica dotata internamente da maniglione antipanico *(v. foto da n. 3 a n. 8 all.5a)*;
- Alcune aperture destinate agli infissi sono state murate dall'interno *(v. foto n. 29 -30 all.5a)*;

b) **Internamente**

- Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, complessivamente sono in buone condizioni;
- La pavimentazione del Lotto1 è realizzata in piastrelle di gres (*v. foto n. 24 all.5a*) e, complessivamente, è in buone condizioni.

Per quanto descritto, il Lotto 1 oggetto di pignoramento, presenta uno stato complessivo dei componenti edilizi e costruttivi in buono stato di conservazione ed il grado delle finiture in adeguate condizioni.

Descrizione IMMOBILE SUB 61: LOTTO 2 - Abitazione civile posta al piano quarto

L'abitazione Lotto 2, censita catastalmente al subalterno 61, è posta al piano quarto (quinto f.t.) del cd. edificio polifunzionale.

L'u.i.u., a pianta regolare occupa la porzione sud – est del piano quarto, possiede un'altezza utile di circa 270 cm e vi si accede direttamente dal vano scala condominiale raggiungendo il pianerottolo del piano quarto ove è posto il portoncino caposcala d'ingresso del tipo blindato in buone condizioni (*v. foto n.10 e n. 11 all. 5b*).

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 01/12/2022 è stata rilevata la presenza di un secondo portoncino blindato: tale secondo ingresso consentirebbe l'accesso all'abitazione direttamente in un vano oggi adibito a cabina armadio.

Il secondo portoncino blindato, ad oggi non utilizzato, è visibile solo dal pianerottolo del vano scala; dall'interno dell'abitazione – nel locale cabina armadio – risulta chiuso, presumibilmente, per mezzo di un pannello in cartongesso.

L'u.i.u sub 61 è composta dai seguenti vani:

- A. Soggiorno
- B. Ripostiglio;
- C. Disimpegno1;
- D. Bagno1;
- E. Camera1;
- F. Camera2;

- G. Disimpegno2;
- H. Cucina;
- I. Bagno2;
- J. Camera3;
- K. Camera4;
- L. Camera5;
- M. Cabina armadio;
- N. Terrazza;
- O. Balconi 1 e 2;
- P. Balcone3;

Descritti come segue:

A. Il soggiorno (v. foto n. 12 e n. 13 all. 5b), è accessibile direttamente dal portoncino blindato d'ingresso ed ha una superficie utile di circa 26,00 mq; è così rifinito:

- Pareti e soffitti tinteggiati di bianco, con la presenza di un punto luce;
- Pavimenti rivestiti con piastrelle di gres e battiscopa della stessa tipologia;
- porta finestra a tre battenti in alluminio con vetro camera dalla quale si accede al balcone1 posto sul prospetto est del fabbricato con affaccio sulla via Mercato.

Dal locale soggiorno, per mezzo di una porta in legno vetrata del tipo “inglesina”, si accede al disimpegno1 che consente l'ingresso agli altri vani dell'abitazione posti nella porzione nord della stessa (camera1, camera2, bagno1 e terrazzo).

Sul lato opposto - tramite una porta scorrevole di colore bianco con binario esterno - si accede al disimpegno2 che conduce ai vani posti nella porzione sud dell'abitazione (cucina, bagno2, camera3, camera4 e camera5).

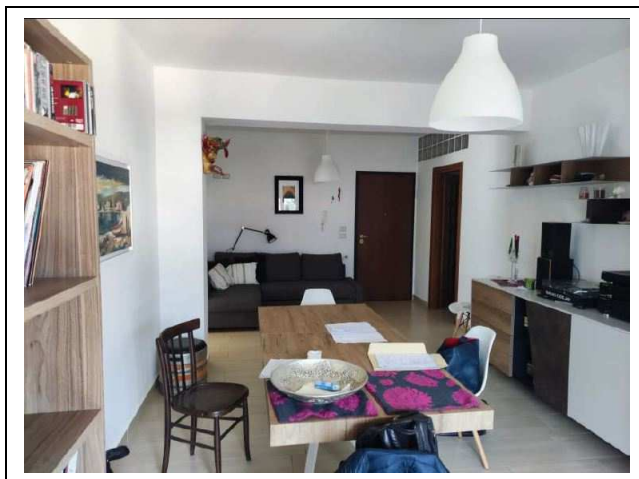


Figura 7- Vista del soggiorno

B. Il ripostiglio (v. foto n. 14 e n. 15 all. 5b), possiede una superficie utile di circa 5,95 mq e vi si accede direttamente dal soggiorno.

Il ripostiglio è così rifinito:

- Pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, con un punto luce;
- Pavimenti rivestiti con piastrelle di gres e battiscopa della stessa tipologia;
- Finestra a un battente in alluminio di colore bianco con vetro camera con affaccio sulla via Mercato.
- Porta finestra a un battente in alluminio di colore bianco con vetro camera dalla quale si accede al terrazzo posto sul prospetto est del fabbricato.



Figura 8- Vista del ripostiglio

C. Il disimpegno1 (v. foto n. 16 e 17 all. 5b), possiede una superficie utile di circa 5,90 mq; si accede direttamente dal soggiorno tramite una porta in legno vetrata del tipo “inglesina”.

Da esso sono accessibili i vani posti nella porzione nord dell'appartamento (camera1, camera2, bagno1 e terrazzo).

Il disimpegno1 è così rifinito:

- Pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, con un punto luce;
- Pavimenti rivestiti con piastrelle di gres e battiscopa della stessa tipologia.

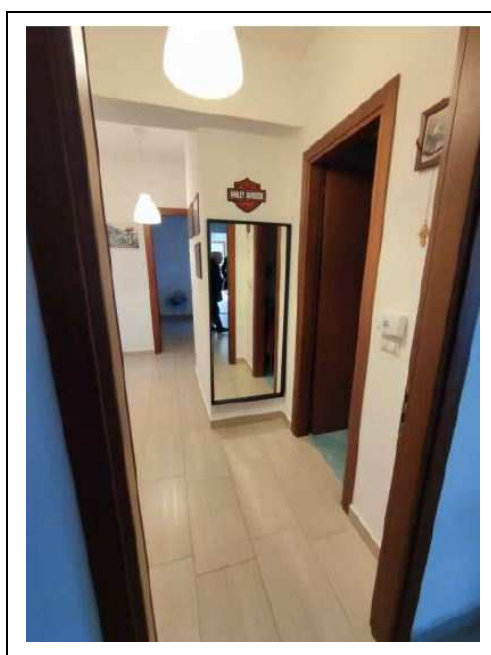


Figura 9- Vista del disimpegno 1

D. Il bagno1 (WC) (v. foto da n. 18,19 e 20 all. 5a), ha una superficie utile calpestabile di circa 6,25 mq; è direttamente accessibile dal disimpegno 1 tramite una porta in legno ad un battente.

Il bagno è dotato di una finestra in alluminio di colore bianco con vetro camera, con affaccio sulla terrazza.

Esso è così rifinito:

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata;

- Pareti rivestite con piastrelle di ceramica a forma quadrata, fino ad un'altezza di circa 210 cm, oltre la quale le pareti, così come il soffitto, sono tinteggiati di colore bianco;
- un punto luce a soffitto e uno a parete in corrispondenza della zona lavabo;
- un lavabo in ceramica con colonna, un vaso igienico, un bidet e una doccia con box;
- un mobile bagno e una specchiera.



Figura 10- Vista del bagno 1

E. La camera1 (v. foto n. 21 e 22 all. 5b), ha una superficie utile calpestabile di circa 7,30 mq ed è possibile accedervi dal disimpegno 1, per mezzo di una porta in legno a un battente.

La camera 1 è così rifinita:

- Pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, con un punto luce;
- Pavimenti rivestiti con piastrelle di gres e battiscopa della stessa tipologia;
- Finestra a un battente in alluminio di colore bianco con vetro camera con affaccio sulla terrazza.



Figura 11- Vista della camera 1

F. La camera2 (v. foto n. 23, 24 e 25 all. 5b), ha una superficie utile calpestabile di circa 12,90 mq ed è possibile accedervi dal disimpegno 1, per mezzo di una porta cieca in legno a un battente.

La camera2 è così rifinita:

- Pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, con un punto luce;
- Pavimenti rivestiti con piastrelle di gres e battiscopa della stessa tipologia;
- Porta finestra a un battente in alluminio di colore bianco con vetro camera con affaccio sulla terrazza.



Figura 12- Vista del camera 2

G. Il disimpegno2 (v. foto n. 26, 27 e 28 all. 5b), possiede una superficie utile di circa 8,50 mq.

Al disimpegno2 si accede direttamente dal soggiorno tramite una porta scorrevole di colore bianco (con binario esterno).

Da esso sono accessibili i vani posti nella porzione a sud dell'appartamento (cucina, bagno2, camera3, camera4, camera5).

Il disimpegno2 è così rifinito:

- Pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, con un punto luce;
- Pavimenti rivestiti con piastrelle di gres e battiscopa della stessa tipologia.

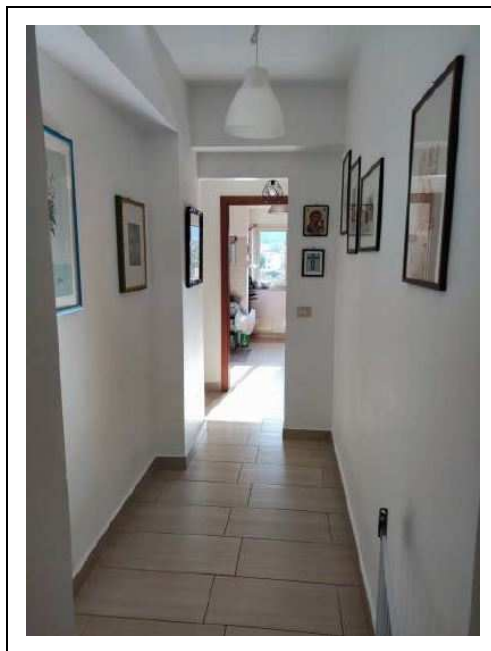


Figura 13- Vista del disimpegno 2

H. La **cucina** (v. foto n. 29, 30 e 31 all. 5a), ha una superficie utile calpestabile di circa 8,10 mq ed è accessibile direttamente dal disimpegno 2, per mezzo di un vano porta scorrevole a muro in legno.

Il locale cucina è così rifinito:

- Parete occupata dalla cucina componibile rivestita con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,80 m; la restante porzione è tinteggiata di colore bianco;
- Soffitti tinteggiati di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- Pavimenti rivestiti con piastrelle di gres e battiscopa della stessa tipologia;
- Finestra in alluminio di colore bianco con vetro camera con affaccio sul balcone 3.

Il locale cucina è arredato da un mobile cucina componibile completo di: frigo a libera installazione, forno, piano cottura a gas, lavabo, pensili e tavolo completo di sedie.



Figura 14- Vista della cucina

I. Il bagno2 (WC) (v. foto n. 32 e 33 all. 5b), ha una superficie utile calpestabile di circa 4,70 mq; è direttamente accessibile dal disimpegno2 tramite una porta in legno ad un battente.

Il bagno è dotato di una finestra in alluminio di colore bianco con vetro camera, con affaccio sulla via Mercato.

Esso è così rifinito:

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata;
- Pareti rivestite con piastrelle di ceramica a forma quadrata, fino ad un'altezza di circa 210 cm, oltre la quale, le pareti, così come il soffitto, sono tinteggiati di colore bianco;
- un punto luce a soffitto e uno a parete in corrispondenza della zona lavabo;
- un lavabo in ceramica con colonna, un vaso igienico, un bidet e una doccia incassata a muro a modo box;
- un mobile bagno e una specchiera.



Figura 15- Vista del bagno 2

J. La camera 3 (v. foto n. 34, 35 e 36 all. 5b), ha una superficie utile calpestabile di circa 12,95 mq; vi si accede dal disimpegno2, per mezzo di una porta in legno a vetrata ad un battente.

La camera3 è così rifinita:

- Pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, con un punto luce;
- Pavimenti rivestiti con piastrelle di gres e battiscopa della stessa tipologia;
- Finestra a due battenti in alluminio di colore bianco con vetro camera con affaccio sulla via Mercato.

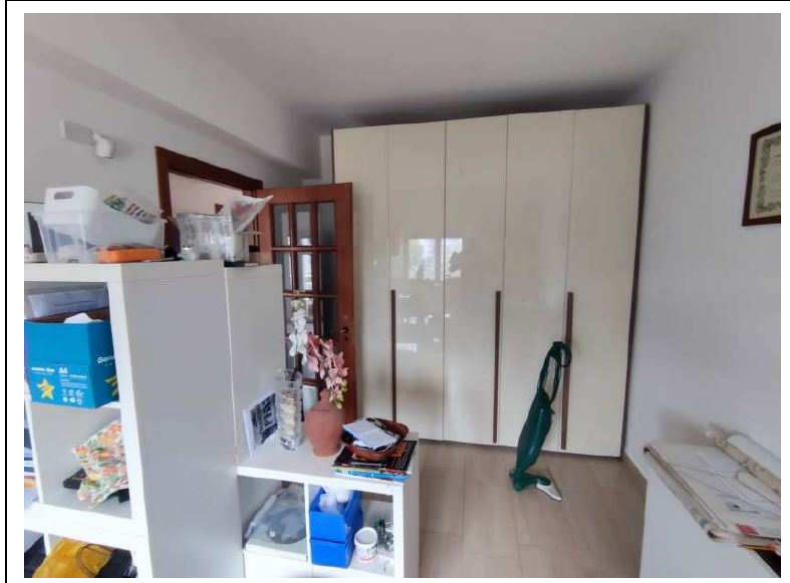


Figura 16- Vista della camera 3

K. La camera4 (v. foto n. 37 e 38 all. 5b), ha una superficie utile calpestabile di circa 9,35 mq; vi si accede dal disimpegno2, per mezzo di una porta in legno ad un battente.

La camera4 è così rifinita:

- Pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, con un punto luce;
- Pavimenti rivestiti con piastrelle di gres e battiscopa della stessa tipologia;
- Porta finestra a due battenti in alluminio di colore bianco con vetro camera con affaccio sul balcone2.



Figura 17- Vista della camera 4

L. La camera 5 (v. foto n. 39, 40 e 41 all. 5b), ha una superficie utile calpestabile di circa 17,15 mq; alla camera matrimoniale si accede dal disimpegno 2, per mezzo di una porta in legno ad un battente.

La camera5 è così rifinita:

- Pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, con un punto luce;
- Pavimenti rivestiti con piastrelle di gres e battiscopa della stessa tipologia;
- Porta finestra a due battenti in alluminio di colore bianco con vetro camera con affaccio sul balcone3.

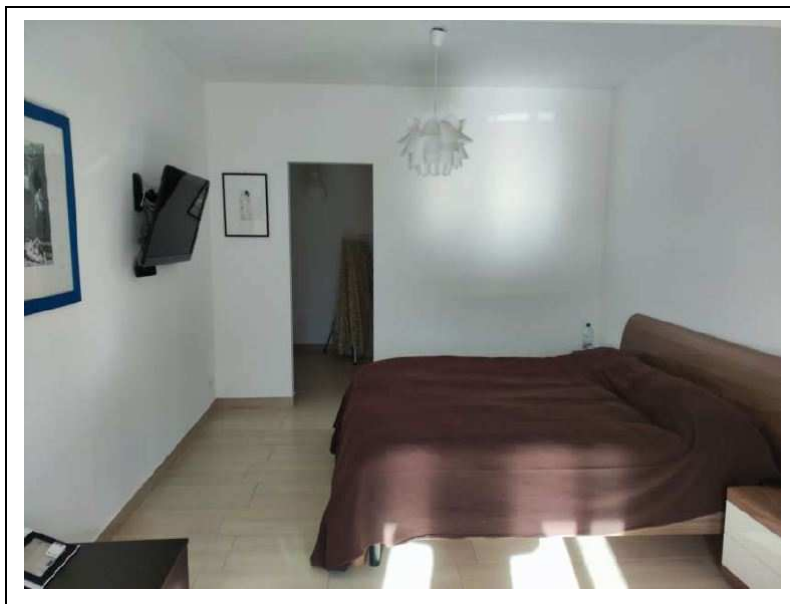


Figura 18- Vista della camera 5

M. La **cabina armadio** (v. *foto n. 42 e 43 all. 5b*), ha una superficie utile calpestabile di circa 3,85 mq; si accede direttamente dalla camera5, per mezzo di un vano porta privo di infisso.

E' presente un radiatore e la cornetta di ricezione del citofono.

La cabina armadio è così rifinita:

- Pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco, con un punto luce;
- Pavimenti rivestiti con piastrelle di gres e battiscopa della stessa tipologia.



Figura 19- Vista della cabina armadio

N. La **terrazza** (v. *foto n. 44 e 45, all. 5b*), annessa all'abitazione, ha una superficie utile calpestabile di circa 14,10 mq.

E' possibile accedervi direttamente dalle porta-finestra della camera2 e del ripostiglio.

L'ambiente esterno, è così rifinito:

- pavimentazione in piastrelle di gres, di colore chiaro e battiscopa della stessa tipologia della pavimentazione;
- parapetto avente un'altezza di circa 100 cm, realizzato in muratura di mattoni, rifinito con intonaco civile tinteggiato e copertina in cemento idrofugato levigato finitura simil-marmo.



Figura 20- Vista della terrazza

O. I **balconi 1 e 2** (v. *foto n. 46 all. 5b*), sono posti lungo il lato est dell'abitazione, con affaccio – per entrambi - sulla via del Mercato; il balcone1 leggermente più grande del balcone2, ha una superficie utile calpestabile di 4,15mq, mentre il balcone2 ha una superficie utile calpestabile pari a circa 3,45mq.

Al balcone1 si accede dalla porta finestra del soggiorno; al balcone2 si accede dalla porta finestra della camera4.

L'ambiente esterno, di entrambi, è così rifinito:

- pavimentazione in piastrelle di gres, di colore chiaro e battiscopa della stessa tipologia della pavimentazione;
- parapetto avente un'altezza di circa 100 cm, realizzato in muratura di mattoni, rifinito con intonaco civile tinteggiato e copertina in cemento idrofugato levigato finitura simil-marmo.



Figura 21- Vista dei balconi 1 e 2

P. Il balcone 3 (v. foto n. 47 e 48 all. 5b), è posto lungo il lato sud dell'abitazione con affaccio sulla via Mercato; ha una superficie utile calpestabile di circa 9,15 mq, ed è accessibile dalla porta finestra della camera5.

Si segnala nella superficie la presenza di una lavatrice ed un lavabo.

L'ambiente esterno è così rifinito:

- pavimentazione in piastrelle di gres, di colore chiaro e battiscopa della stessa tipologia della pavimentazione;
- parapetto avente un'altezza di circa 100 cm, realizzato in muratura di mattoni, rifinito con intonaco civile tinteggiato e copertina in cemento idrofugato levigato finitura simil-marmo.



Figura 22- Vista del balcone 3

Gli ambienti sopra descritti, sono meglio rappresentati, nell’elaborato grafico - di seguito riportato - raffigurante la planimetria dello stato di fatto dell’appartamento “sub61” - Lotto2, nello stato di consistenza rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 01/12/2022:

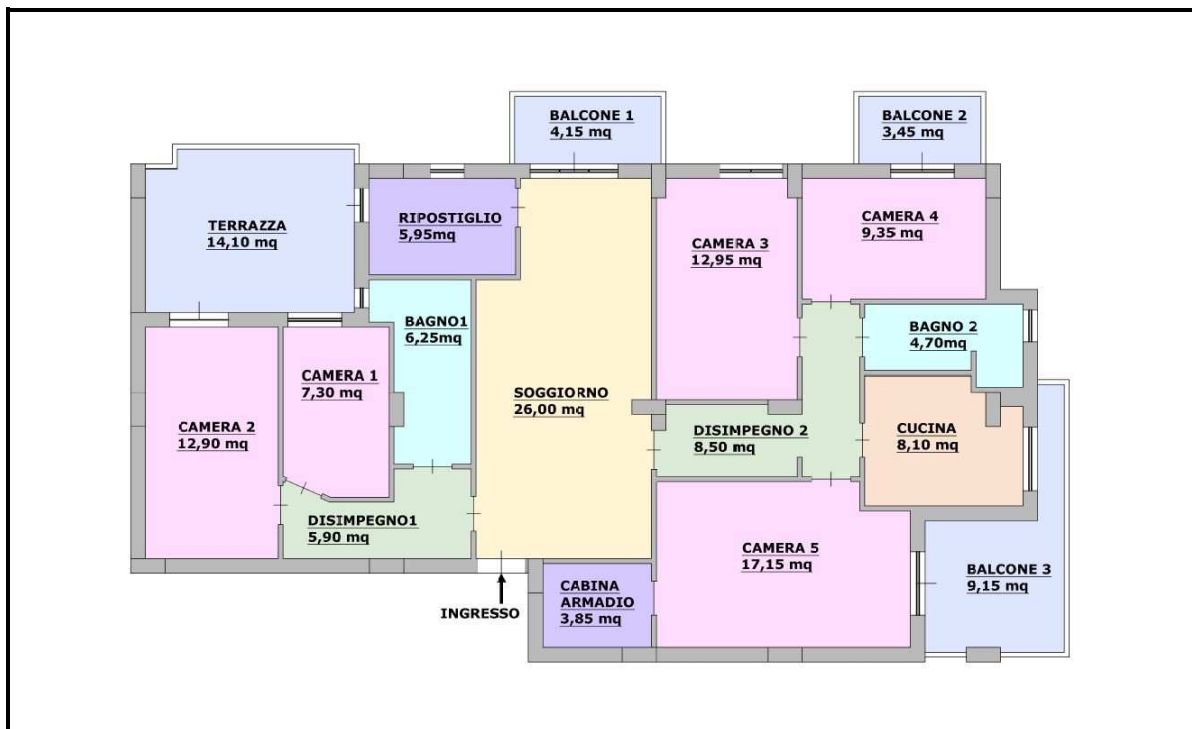


Figura 23- Planimetria stato di fatto immobile Lotto 2

Nella Tabella di seguito riportata, si riassumono sinteticamente le superfici utili calpestabili dei vani costituenti l'appartamento sub61, oggetto di pignoramento: complessivamente, l'appartamento ha una superficie utile calpestabile pari a 128,90 mq, mentre la superficie non residenziale (data dalla somma delle superficie utili calpestabili delle aree esterne, ovvero della terrazza e dei balconi 1-2-3, è pari a 30,85 mq:

IMMOBILE – LOTTO2 “SUB 61”		
SUPERFICI UTILI CALPESTABILI		
Destinazione	Superficie utile calpestabile (mq)	Superficie utile calpestabile esterna (mq)
Soggiorno	26,00	-
Ripostiglio	5,95	-
Disimpegno 1	5,90	-
Bagno 1	6,25	-
Camera 1	7,30	-
Camera 2	12,90	-
Disimpegno 2	8,50	-
Cucina	8,10	-
Bagno 2	4,70	-
Camera 3	12,95	-
Camera 4	9,35	-
Camera 5	17,15	-
Cabina armadio	3,85	-
Terrazza	-	14,10
Balcone 1	-	4,15
Balcone 2	-	3,45
Balcone 3	-	9,15
TOTALE	128,90	30,85

Tabella 2 – Superfici utili calpestabili Lotto 2

Per una migliore rappresentazione dei luoghi, si allega la rappresentazione grafica del cespite pignorato (v. *all. 6b*) e la documentazione fotografica dello stesso (v. *all. 5b*).

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO - LOTTO 2 (sub 61)

L'appartamento sub61 (Lotto2), oggetto di pignoramento, presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

➤ Caratteristiche Impiantistiche

Dal sopralluogo effettuato in data 01/12/2022, è stata rilevata la presenza dei seguenti impianti esistenti:

1. Elettrico;
2. Idrico-sanitario;
3. Fognario;
4. Riscaldamento con terminali costituiti da radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas metano;
5. Climatizzazione con motocondensante esterna a pompa di calore (DUAL) e split interni a parete;
6. Citofonico;
7. Telefonico e televisivo.

Della dotazione impiantistica, non è stato possibile documentarne la conformità alla normativa vigente in materia per l'impossibilità di reperire i certificati di conformità e di esecuzione a regola d'arte degli impianti, né in loco né presso gli uffici comunali.

La fornitura di energia elettrica dell'appartamento, è comunale ed è regolata da apposito contatore elettrico, installato nel vano scala (*v. foto n.9 all.5b*).

La fornitura di acqua idrica sanitaria è anch'essa comunale ed è regolata da un contatore; è presente per approvvigionamento dell'acqua un serbatoio con autoclave a servizio del fabbricato.

L'appartamento pignorato è collegato alla rete di distribuzione del metano comunale, ed è dotato di n.° 2 caldaie: per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria e alimentazione della cucina.

Le due caldaie ad installazione a parete sono poste una sul balcone1 e l'altra sul balcone2 (*v. foto nn.46 e 50 all.5b*).

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia con terminali costituiti da radiatori in alluminio installati in tutti i locali.

Le camere 3 e 5 sono dotate di split a parete per la climatizzazione alimentati dall'unità esterna "tipo DUAL" installata nel balcone 1 (*v. foto n. 49 all.5b*).

La fognatura del fabbricato è collegata alla rete comunale.

➤ **Opere di finitura**

Lo stato complessivo dei componenti edilizi e costruttivi, esterni ed interni, dell'immobile sono così descritti:

c) **Esternamente**

- La muratura in mattoni dello spessore di 30 cm, è intonacata al civile e rifinita con tinteggiatura;
- I due portoncini blindati caposcala d'ingresso all'abitazione si presentano in buono stato di conservazione (*v. foto n. 10 e 11 all.5b*);
- Gli infissi (finestre e porte finestre) in alluminio di colore bianco con vetro camera, presentano un buono stato di conservazione (*v. foto da n.43 a 45 all.5a*);
- Le tapparelle esterne sono in PVC di colore verde, anch'esse presentano uno stato di conservazione buono (*v. foto n.43 e 45 all.5a*);

d) **Internamente**

- Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, complessivamente sono in buone condizioni;
- I bagni a servizio dell'abitazione e il locale cucina (solo nella porzione occupata dal mobile componibile) presentano un rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica in buone condizioni;
- Le porte interne cieche in legno tamburato sono in buone condizioni;
- La pavimentazione dell'abitazione (*v. foto da n.46 a 48 all.5a*) è realizzata:
 - in piastrelle di ceramica nei bagni 1 e 2, nella terrazza e nei balconi 1, 2 e 3;
 - in piastrelle di gres di colore chiaro nei vani principali.

Complessivamente è in buone condizioni.

Per quanto descritto, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento Lotto 2, presenta uno stato complessivo dei componenti edilizi e costruttivi con un buono stato di conservazione ed il grado delle finiture in buone condizioni.

DATI CATASTALI : LOTTO 1 (SUB 41) E LOTTO 2 (SUB 61)

L'unità immobiliare **Lotto1**, è identificata al catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria, Sezione Catastale CNA al foglio 6, particella 1205, sub41, con i seguenti dati di classamento:

- Categoria "C/1" (negozi);
- Classe "3";
- Consistenza "479 mq";
- Rendita catastale "EURO 5.862,97";

L'unità immobiliare **Lotto2**, è identificata al catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria, Sezione Catastale CNA al foglio 6, particella 1205, sub61, con i seguenti dati di classamento:

- Categoria "A/3" (abitazione di tipo economico);
- Classe "3";
- Consistenza "8 vani";
- Rendita catastale "EURO 495,80";

Meglio riassunti, nelle seguenti tabelle:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
CNA	6	1205	41	C/1	3	479 mq	EURO 5.862,97
INDIRIZZO: VIA DEL MERCATO n. 57 piano terra							

Tabella n.3: Dati identificativi immobile pignorato sub 41 (Lotto 1)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
CNA	6	1205	61	A/3	3	8 vani	EURO 495,80
INDIRIZZO: VIA DEL MERCATO n. 57 piano quarto							

Tabella n.4: Dati identificativi immobile pignorato sub 61 (Lotto 2)

I beni immobili Lotto1 e Lotto2 sono intestati all'executato Sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX per l'intera quota di proprietà (*si veda visura storica all.2b e all.2c*).

L'u.i.u. denominata Lotto1 è un locale commerciale identificato con il "sub 41", mentre l'u.i.u. denominata Lotto2 è un'abitazione identificata con il "sub 61", rispettivamente ubicati al piano terra (primo f.t.) e al piano quarto (quinto f.t.) dell'edificio polifunzionale a

sei piani fuori terra, oltre piano interrato, censito al NCEU con la particella 1205, meglio rappresentato nell'inerente stralcio del foglio di mappa n. 6, seguente:

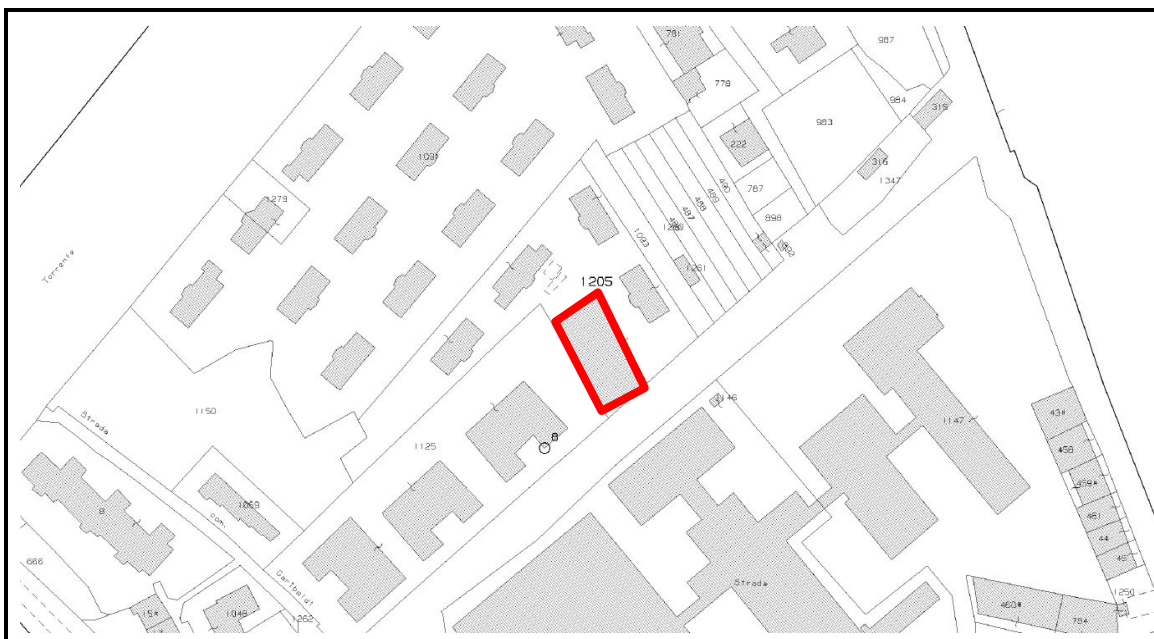


Figura 24 – Individuazione su stralcio del foglio di mappa catastale del fabbricato identificato con la part. 1205 (individuato da contorno di colore rosso).

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni catastale della particella 1205, depositati in atti dell'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizi Catastali (*v. all. 2f-2g*), si evince quanto segue:

1. Il Fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. pignorate, è composto da abitazioni poste dal piano primo al piano quinto, da n.° 2 negozi al piano terra (subb. 40 e 41), da locali deposito e da posti auto coperti (box) al piano interrato.
2. **Beni comuni non censibili dell'edificio**, per come riportato nella documentazione catastale, sono: l'androne e la scala di accesso al fabbricato (*v. foto n.5, 6 e 7 all.5b*) identificati nell'elaborato planimetrico catastale con il sub 98 (*v. all. 2f*).

Dal punto di vista topografico, l'edificio polifunzionale confina su tre lati con la corte del complesso edilizio identificata dal sub 130 (classificata come “area urbana” al catasto), invece sul lato Sud è confinante direttamente con la via Mercato.

Nell' elaborato planimetrico catastale, il "sub41" occupa circa i due terzi dell'intera superficie coperta al piano terra dell'edificio polifunzionale, come rappresentato nell'immagine seguente:

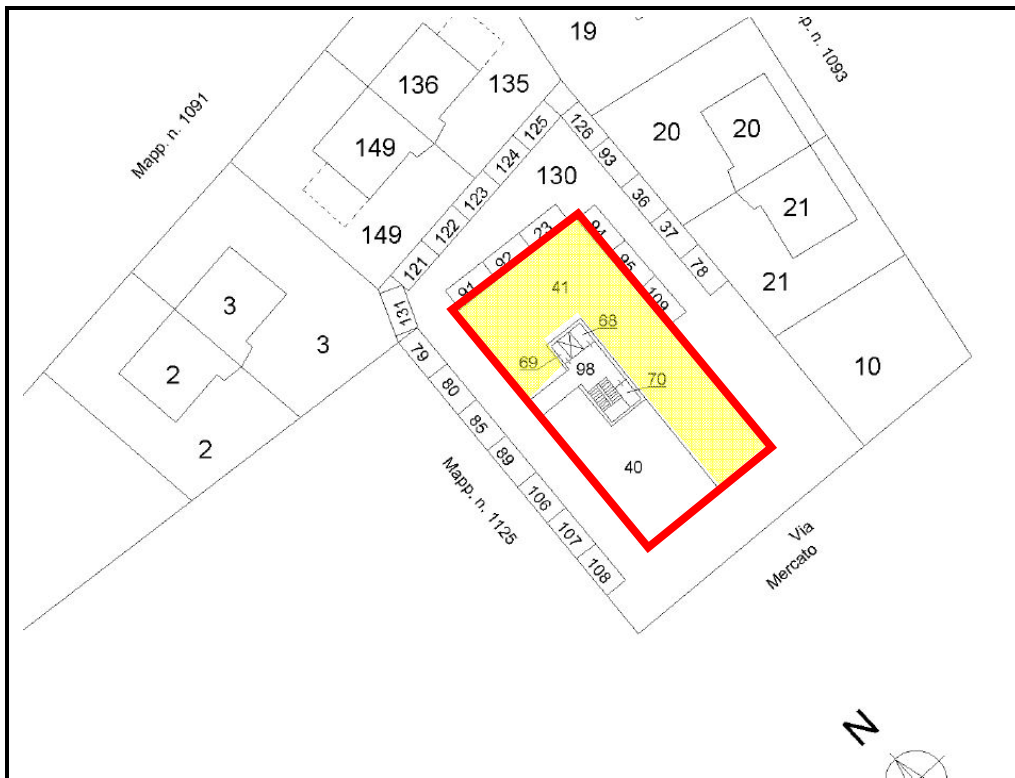


Figura 25 – Elaborato planimetrico catastale del piano terra del fabbricato identificato con la part. 1205 (individuato da contorno di colore rosso) con indicazione del sub 41 (individuato da campitura di colore giallo).

Analogamente, anche nella rappresentazione grafica del piano quarto nell'elaborato planimetrico in atti dell'Agenzia delle Entrate il "sub61" occupa la porzione a sud – est dell'edificio polifunzionale; sono, inoltre rappresentati i due ingressi all'abitazione dal vano scala.

Come riportato nella figura seguente:

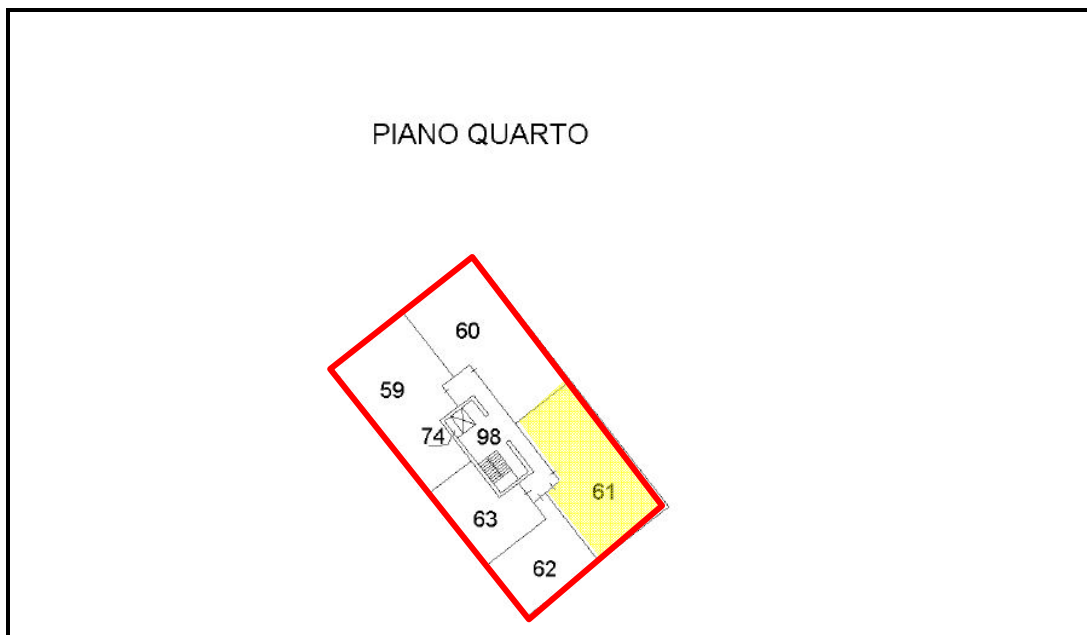


Figura 26 – Elaborato planimetrico catastale del piano quarto del fabbricato identificato con la part. 1205 (individuato da contorno di colore rosso) con indicazione del sub 61 (individuato da campitura di colore giallo).

Le planimetrie catastali delle uu.ii.uu. pignorate – sub41 e sub61 – sono state estratte dagli archivi telematici dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizi Catastali e si riportano nelle figure seguenti (v. *all.2d e all. 2e*).

Si riportano a seguire le planimetrie:

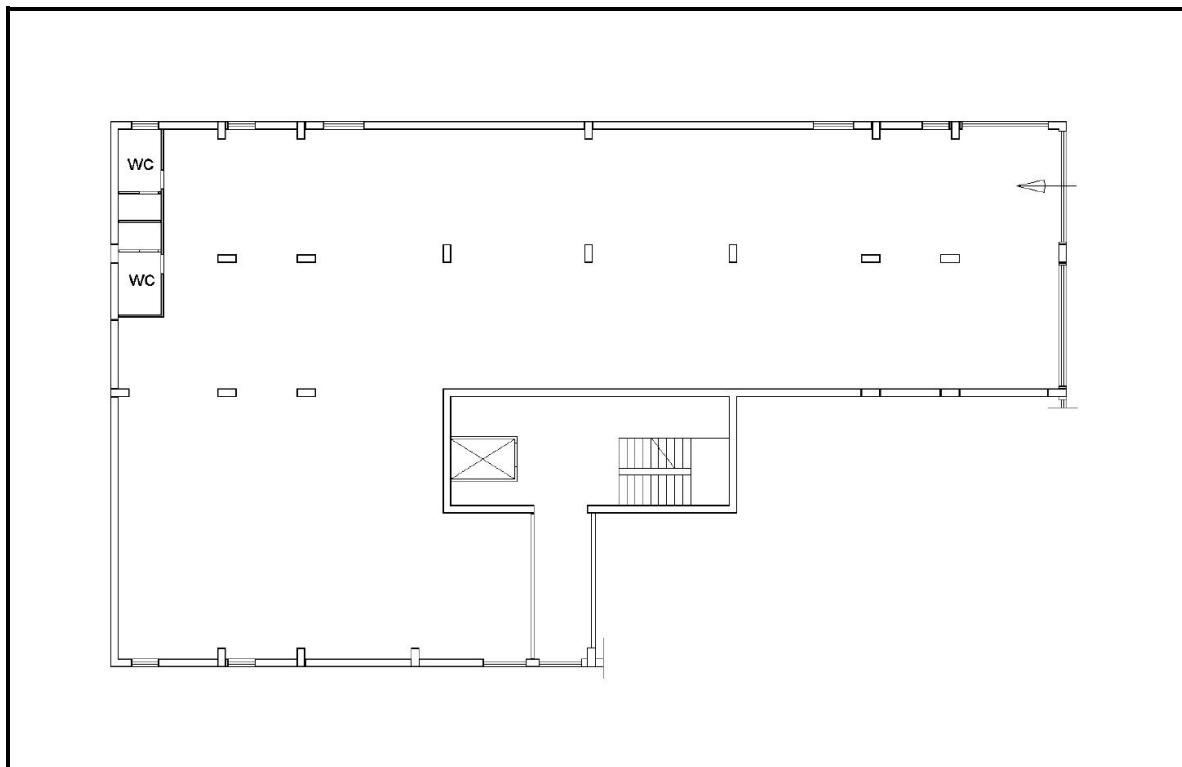


Figura 27 – Planimetria catastale del negozio sub 41 sito al piano terra dell’edificio polifunzionale interno alla particella 1205.

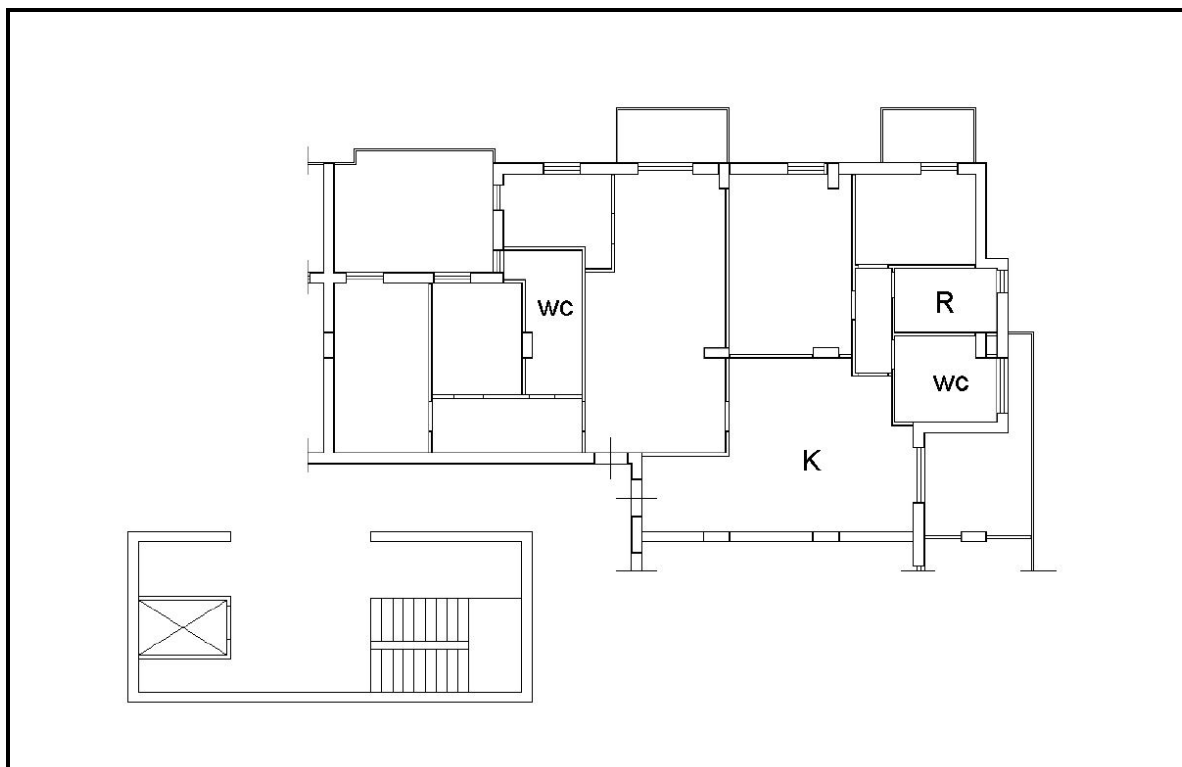


Figura 28 – Planimetria catastale dell'appartamento sub 61 sito al piano quarto dell'edificio polifunzionale interno alla particella 1205.

Per la verifica sulla conformità degli elaborati catastali allo stato di fatto attuale, si rimanda alla risposta al *quesito n. 4*.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

I beni immobili in trattazione sono siti nella zona periferica nord del comune di Reggio Calabria, in una zona residenziale composta prevalentemente da fabbricati multipiano a prevalente destinazione di civile abitazione.

Dalle informazioni reperite dopo sopralluogo, la zona è servita dai servizi principali primari collocati nelle immediate vicinanze (distribuzione energia elettrica, distribuzione idrico-sanitaria, rete fognaria urbana, rete telefonica, viabilità stradale di tipo comunale e pubblica illuminazione), ed è dotata di servizi di urbanizzazione secondari, nonché negozi, farmacie ecc., situati a poca distanza dall'ubicazione dei beni pignorati.

Dai cespiti, il più veloce collegamento viario per raggiungere il centro città di Reggio Calabria è l'autostrada A3, alternativamente vi è la viabilità stradale comunale dalla quale è, altresì, possibile raggiungere agevolmente i principali siti infrastrutturali e di trasporto.

In particolare, i cespiti in trattazione distano in linea d'aria, circa:

- 13,0 Km, dall'Aeroporto dello Stretto di Reggio Calabria;
- 9,5 Km, dalla Stazione Ferroviaria di Reggio Calabria;
- 7,5 Km, dal Porto di Reggio Calabria;

Come meglio rappresentato nella figura seguente:



*Figura n.29 – Inquadramento territoriale distanze dei beni pignorati (evidenziati in rosso)
(fonte google-earth)*

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Al fine di ottenere gli Attestati di Prestazione Energetica, il sottoscritto ha incaricato il tecnico ausiliario Pianificatore Territoriale Franchini Giacomo Maurizio, il quale ha provveduto a predisporre gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E), in ottemperanza dell'ultima e vigente normativa, per entrambi gli immobili pignorati.

❖ LOTTO1 (sub41)

Per quanto riguarda l'immobile censito al “**sub41**” (LOTTO1), l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) prodotto dall'ausiliario professionista, è stato firmato digitalmente e trasmesso in data 31/03/2023 nel portale telematico ufficiale dell'ENEA - “Sistema informativo APE - CALABRIA”.

Il sopraindicato Sistema informativo APE-CALABRIA, ha rilasciato l'ufficiale Attestato di Prestazione Energetica identificato con il **codice n 8006323000109054 al protocollo n. 152707 (v. all. 8b).**

In particolare il locale commerciale in esame, è risultato appartenente ad **una classe energetica E**, al netto del rendimento degli impianti presenti, con indice di prestazione energetica globale $E_{pgl,nren}$ di $88,77 \text{ Kwh/m}^2 \text{ anno}$.

❖ LOTTO2 (sub61)

Per quanto riguarda invece, l'immobile censito al “**sub61**” (LOTTO2), l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) prodotto dall'ausiliario professionista, è stato firmato digitalmente e trasmesso in data 05/01/2023 nel portale telematico ufficiale dell'ENEA - “Sistema informativo APE - CALABRIA”.

Il sopraindicato Sistema informativo APE-CALABRIA, ha rilasciato l'ufficiale Attestato di Prestazione Energetica identificato con il **codice n 8006322000096155 al protocollo n. 575667 (v. all. 8a).**

In particolare l'abitazione in esame, è risultata appartenente ad **una classe energetica D**, al netto del rendimento degli impianti presenti, con indice di prestazione energetica globale $E_{pgl,nren}$ di $80,35 \text{ Kwh/m}^2 \text{ anno}$.

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;*

3. Risposta al quesito n.3

All'esito delle opportune indagini peritali, dal confronto di quanto riportato nella documentazione catastale in atti e quella specificata nell'Atto di Pignoramento degli immobili, il sottoscritto precisa che:

- I dati catastali dei beni immobili pignorati riportati nell'Atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella visura storica catastale.

Infatti, entrambi descrivono:

1. Comune di Reggio Calabria, foglio 6, particella 1205, sub41;
2. Comune di Reggio Calabria, foglio 6, particella 1205, sub61;

Nell'atto di pignoramento non sono specificati i dati riferiti a indirizzo, numero civico, piano, interno e confini.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente comunque attesta che **i dati attuali degli immobili pignorati sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento consentendo l'effettiva riconoscibilità dei beni e la loro univoca identificazione.**

Il sottoscritto inoltre, **ha accertato che alla data di trascrizione del pignoramento la proprietà dei beni è in capo al debitore esecutato.**

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;

4. Risposta al quesito n.4

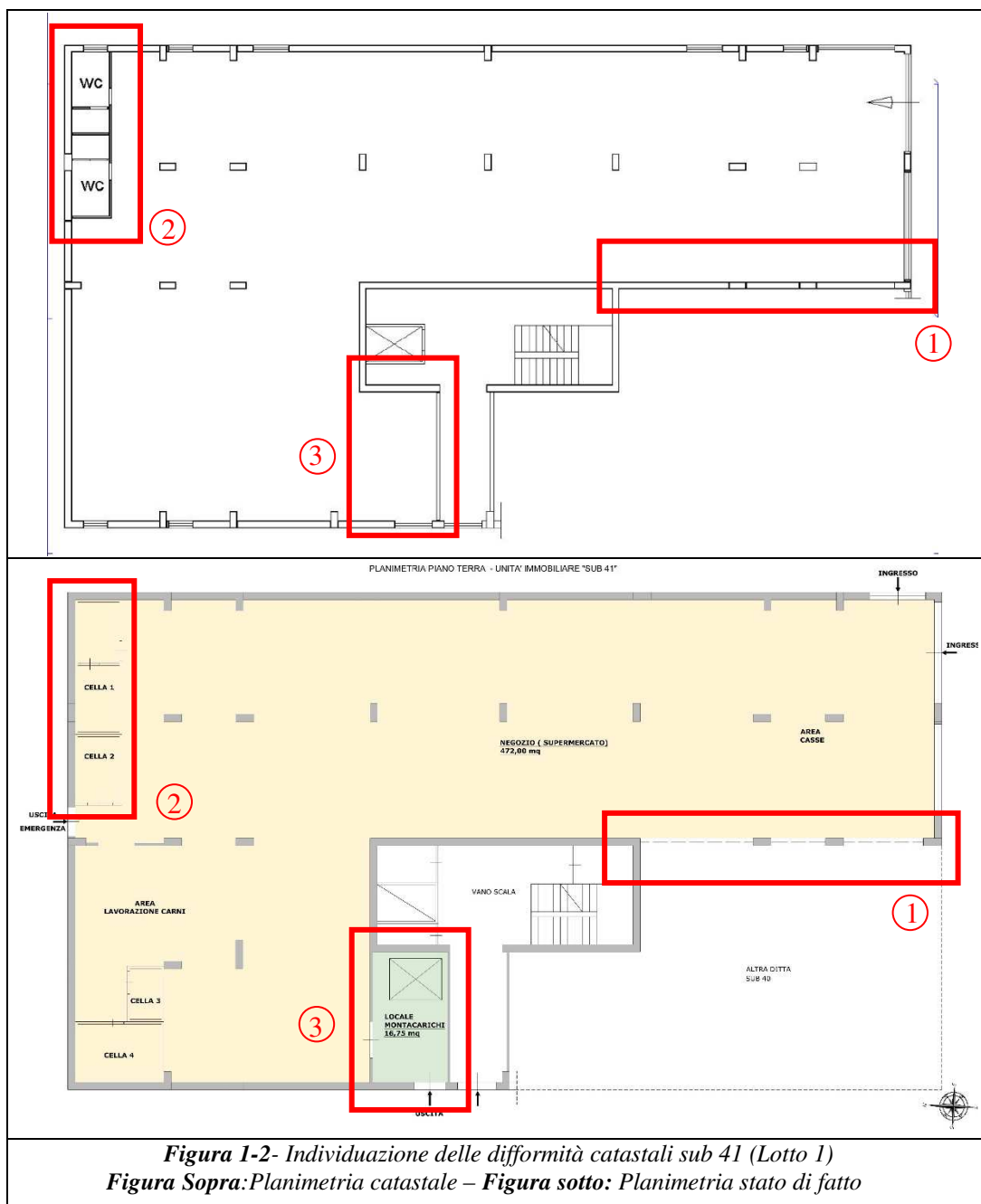
Dal confronto tra quanto rappresentato negli elaborati catastali (visura, planimetria catastale, elaborato planimetrico) depositati in atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizi catastali estratti in copia dallo scrivente e lo stato di consistenza delle uu.ii.ii. subb. 41 e 61, rispettivamente rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 18 novembre 2022 e in data 01 dicembre 2022, è stato possibile riscontrare quanto segue:

Relativamente all'u.i.u sub 41 (Lotto 1):

Lo stato di fatto rilevato alla data di redazione della presente relazione è difforme rispetto alla planimetria catastale depositata presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizi catastali per i seguenti motivi:

1. Diversamente da come rappresentato nella planimetria catastale, nello stato di fatto attuale non è presente il tramezzo che fisicamente separa il “sub41” dall’adiacente “sub40” (non oggetto di pignoramento); all’attualità il “sub41” e il “sub40” sono di fatto uniti in un’unica unità immobiliare (*difformità individuata nella figura sottostante con il numero 1*);
2. Nello stato di fatto non sono stati rilevati i bagni che invece sono rappresentati nella planimetria catastale (*difformità individuata nella figura sottostante con il numero 2*);
3. Nella planimetria catastale non è rappresentato il “locale montacarichi” rilevato nel corso del sopralluogo presso l’immobile in questione (*difformità individuata nella figura sottostante con il numero 3*).
4. Difformità delle aperture esterne: nello stato di fatto alcune aperture destinate ad infissi risultano murate dall’interno, altre sono variate per dimensione.

Di seguito si riporta rappresentazione grafica delle riscontrate difformità appena enunciate.



Per quanto sopra rilevato, a parere dello scrivente, non è consigliabile, in questa fase, procedere all'aggiornamento degli atti catastali, in quanto:

- l'immobile risulta attualmente unificato di fatto al sub40 (non oggetto di pignoramento) ed è sprovvisto di bagni (difformità rilevanti);
- lo stato di fatto rilevato presenta la presenza di abusi edilizi che riguardano il mutamento di forma e dei prospetti (meglio motivati nella risposta al *quesito n.° 6*).

Successivamente alla messa in pristino dello stato di fatto assentito o da conseguire, ai fini dell'aggiornamento della planimetria catastale sarà necessario procedere alla:

- **Presentazione del documento di variazione catastale all'Agenzia dell'Entrate - servizi catastali - mediante la redazione di "DocFa".**

Relativamente all'u.i.u sub 61 (Lotto 2):

La distribuzione degli spazi interni dell'abitazione, così come la destinazione d'uso di alcuni vani, non sono conformi alla planimetria catastale depositata presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizi catastali, per i seguenti motivi:

1. Il vano porta di ingresso alla camera1 ha una diversa conformazione rispetto a quanto come rappresentato nella planimetria catastale in atti (*difformità individuata nella figura sottostante con il numero (1)*);
2. Il vano denominato ripostiglio nell'elaborato grafico dello stato di fatto è diverso da quello rappresentato nella planimetria catastale in atti (*difformità individuata nella figura sottostante con il numero (2)*);
3. Il locale cucina rappresentato nella planimetria catastale, all'attualità è stato variato sia nella distribuzione spaziale che nella destinazione d'uso: per mezzo di tramezzi è stato suddiviso al fine di creare i vani cabina armadio, camera5 e disimpegno2 (*difformità individuata nella figura sottostante con il numero (3)*);
4. I locali ripostiglio e WC rappresentati nella planimetria catastale, all'attualità sono stati variati nella destinazione d'uso: laddove era previsto il ripostiglio oggi è stato ricavato il bagno2; analogamente al posto del WC è stata ricavata la cucina (*difformità individuata nella figura sottostante con il numero (4)*);

Di seguito si riporta rappresentazione grafica delle riscontrate difformità appena enunciate.



In conclusione, tutto l’immobile allo stato del sopralluogo, presenta una diversa distribuzione interna degli spazi rispetto alla planimetria catastale.

Pertanto per quanto sopra rilevato, l’immobile “sub61” necessita della seguente operazione catastale:

- **Presentazione del documento di variazione catastale mediante la redazione di “DocFa”, riportante la relativa causale: “diversa distribuzione degli spazi interni”.**

Il sottoscritto, ha effettuato la suddetta operazione catastale, presentando all’Agenzia dell’Entrate - servizi catastali, la nuova planimetria catastale dell’immobile (v. *all. 10a*).

Approvata la variazione dal suddetto ente preposto, lo scrivente ha acquisito la nuova visura storica catastale dell'immobile (v. *all. 10b*), e la nuova planimetria catastale aggiornate dopo la variazione (v. *all. 10c*), sotto riportata:

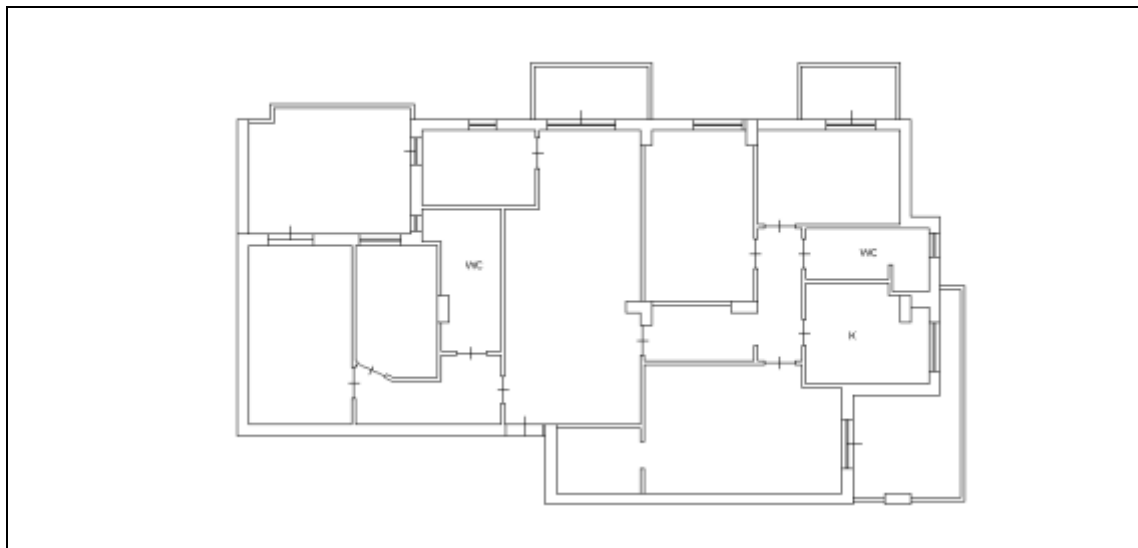


Figura 5- Nuova planimetria catastale "sub61" Lotto2 – agli atti

L'immobile variato ha mantenuto i medesimi dati identificativi catastali e le medesime caratteristiche di classamento, sotto riportate:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
CNA	6	1205	61	A/3	3	8 vani	EURO 495,80
INDIRIZZO: VIA DEL MERCATO n. 57 piano quarto							

Tabella n.1: Dati identificativi immobile pignorato "sub61" (Lotto 2)

QUESITO 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5. Risposta al quesito n.5

Dal **Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori** prot. n.° 240579 del 11/11/2022 rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria, l'area di sedime del fabbricato in cui sono ubicati i beni pignorati, urbanisticamente è così classificata:

A. secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), l'area ricade all' interno della **“Zona F – istruzione - Aree per attrezzature scolastiche di grado superiore”**;

B. secondo 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. II.1 – Orientato in prevalenza al consolidamento della città recente”**.

Inoltre, sul suddetto certificato è possibile leggere che **la zona dove insiste il bene è sottoposta ai seguenti vincoli tutori ed inibitori:**

1. **Paesaggistico – ambientale (art.136 DLgs 42/04; DM 10/02/1976, in parte 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. **PAI – PSEC (In parte PAI - Area d'attenzione PGRA - D.S. n.540 del 13/10/2020 (Misure Salvaguardia).**

Relativamente alle destinazioni urbanistiche sopra riportate, ad ogni buon fine si riporta quanto scritto nel certificato:

“... Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie: a) i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60...”

Si veda allegato di Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli inibitori (v. **all. 4a**).

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;*

6. Risposta al quesito n.6

PREMESSA

Per mezzo della consultazione dell'Atto di Compravendita e Appalto Rep. N.° 226-810/8735 del 27 agosto 2001 è stato, preliminarmente, rilevato che la costruzione dell'edificio polifunzionale che fa parte del complesso edilizio "residence", è stata avviata su progetto dell'ing. D. XXXXXXXXXXXX "... approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 18 luglio 1996, n.° 1508 per il quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 18 dal Comune di Reggio Calabria in data 9 marzo 1999 e successiva concessione in variante n. 118 rilasciata dal predetto Comune il 7 maggio 2001 ..."
(v. allegato 7b).

Al fine di verificare quanto sopra riportato, nonché la conformità urbanistica dei beni pignorati nell'attuale stato di consistenza con quanto effettivamente assentito dai titoli abilitativi, il sottoscritto nel corso delle indagini peritali, ha provveduto a richiedere presso gli uffici competenti copia degli elaborati tecnico amministrativi ivi depositati.

In particolare, con apposita richiesta del 08/11/2022, lo scrivente chiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria di poter effettuare accesso agli atti al fine di poter visionare ed estrarre copia di tutti gli atti e/o titoli abilitativi inerenti il fabbricato de quo
(v. all. 3a).

In conclusione dell'iter delle indagini, con nota prot. n.° 238127/2022 del 31/03/2023 avente ad oggetto "Richiesta atti" (v. allegato 4e), il Responsabile dell'Ufficio Gestione Atti e Rapporti con le Autorità, con riferimento alla suddetta richiesta, riferiva:

"... che agli atti della pratica edilizia n. 250/96, in testa alla ditta XXXXXXXXXXX Matteo oggi XXXXXXXXXXX XXXXXXXX è presente quanto segue:

1. *Concessione edilizia n. 18/1999 con elaborati progettuali con timbro della commissione edilizia n. 1508 del 18/07/1996;*
2. *Presa d'atto prot. N. 865 del 44/4/2001 con elaborati;*
3. *Concessione edilizia n. 118 del 7/05/2001 in variante alla concessione edilizia n. 18/1999 con elaborati senza timbro commissione edilizia;*
4. *Permesso di Costruire n. 53 del 24/02/2005 in variante alla concessione edilizia n. 18/1999 con elaborati senza timbro commissione edilizia;*
5. *Permesso di Costruire n. 49 del 24/02/2006 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con timbro della commissione edilizia del 1/10/2004;*
6. *Conferenza dei Servizi prot. n. 3456 del 19/12/2005 con elaborati progettuali timbro della commissione edilizia del 25/01/2006 parere di Rinvio;*
7. *Certificato di Collaudo del 15/03/2011;*
8. *Comunicazione di fine lavori prot. n. 67752 del 8/05/2013.*

Pertanto, lo scrivente CTU ha visionato i documenti richiamati ed estratto copia presso l'Ufficio urbanistica di Reggio Calabria della seguente documentazione pertinente ai fini dell'incarico ricevuto:

- Copia dei titoli edilizi riferiti al fabbricato di cui sono parte le uu.ii.uu. pignorate (v. **Allegato 4f**):
 - **Concessione Edilizia n.18 del 09/03/1999** relativa alla “*costruzione di un residence in Via Mercato in Catona Reggio Calabria*”;
 - **Concessione Edilizia n.118 del 07/05/2001** “*di variante alla concessione edilizia n. 18 del 9.3.99 per la costruzione di un complesso edilizio tipo “residences” in località Catona ...*”;
 - **Permesso di Costruire n.53 del 24/02/2005** “*di variante alla concessione edilizia n. 18 del 9.3.99 per la costruzione di un complesso edilizio tipo “RESIDENCES” in località Catona ...*”;
- Estratto documenti relativi al Permesso a costruire n.53 del 2005 (variante alla concessione edilizia n.118 del 2001 - “*elaborati senza timbro commissione edilizia*”) (v. **Allegato 4g**):
 - *Relazione tecnica;*
 - *Disegni:*
 - *planimetria piano interrato (garage);*
 - *planimetria piano terra (servizi);*
 - *pianta piano tipo (1°-2°-3°-4°);*

- *pianta piano quinto;*
 - *Sezioni e prospetti;*
3. Estratto documenti elaborati progettuali di variante al premesso a costruire n.53 del 2005 (*con timbro della commissione edilizia del 26/01/2006*) (**v. Allegato 4h**):
- *Relazione tecnica;*
 - *Disegni:*
 - *planimetria piano interrato (garage);*
 - *planimetria piano terra (servizi);*
 - *pianta piano tipo (1°-2°-3°-4°);*
 - *Sezioni e prospetti;*
4. Ulteriori documenti utili reperiti presso ufficio tecnico urbanistica (**v. Allegato 4i**):
- Comunicazione fine lavori prot. n. 67752 del 8/05/2013;
 - Relazione di Collaudo statico redatto dal collaudatore ing. Domenico Xxxxx in data 15/03/2011;

Per quanto comunicato dall'ufficio urbanistica ed attestato dal sottoscritto, si è constatato che:

- gli elaborati grafici presenti riferiti all'ultimo titolo edilizio conseguito riferiti al fabbricato (*Permesso di Costruire n. 53 del 24/02/2005 in variante alla concessione edilizia n. 18/1999*) sono privi del timbro della commissione edilizia;
- gli elaborati progettuali con timbro della commissione edilizia del 25/01/2006 in richiesta di variante al Permesso di Costruire n. 53/2005 **non hanno conseguito alcun titolo edilizio**, sono comunque riportati in "estratto" nella presente perizia (**v. Allegato 4h**), ma non possono essere presi in considerazione dallo scrivente ai fini di esprimere giudizio in merito alla conformità urbanistica.

Alla luce di quanto sopra attestato, ad ogni buon fine, per ulteriore approfondimento sulla ricerca degli atti autorizzativi la costruzione del fabbricato di cui sono parte le uu.ii.uu. pignorate, a seguito di richieste del 07/12/2022 e del 14/12/2022 (**v. all. 3c e 3d**), lo scrivente ha estratto copia della documentazione in atti presso la Regione Calabria settore tecnico di Reggio Calabria (ex genio civile), riportando in perizia quanto segue:

1. **PRATICA 117/2001 (v. allegato 4l):**
 - a) Denuncia di attestazione di deposito con elenco allegati;
2. **PRATICA 0500131 – prot.161/2005, (v. allegato 4m):**
 - a) Denuncia di attestazione di deposito con elenco allegati;

3. PRATICA 0710009 – prot.0045/2007 (v. allegato 4n):

- a) Denuncia di attestazione di deposito riferito all’edificio polifunzionale.
- b) Relazione tecnica illustrativa;
- c) Inquadramento territoriale;
- d) Pianta piano interrato (garages);
- e) Pianta piano terra (servizi);
- f) Pianta piano tipo (1°-2°-3°-4°);
- g) Prospetti e sezioni.

Per tale indagine, lo scrivente ha constatato che:

1. L’ultimo titolo edilizio conseguito (*Permesso di Costruire n. 53 del 24/02/2005 in variante alla concessione edilizia n. 18/1999*) fa riferimento al deposito dei calcoli strutturali riferiti alla pratica PRATICA 0500131 – prot.161/2005.
Per tale pratica gli elaborati depositati non fanno riferimento all’edificio polifunzionale di cui sono parte le uu.ii.uu. pignorate.
2. I calcoli riferiti al fabbricato, sono stati depositati con la PRATICA 0710009 – prot.0045/2007, in data 11/01/2007, completi di elaborati grafici.

Sempre al fine di reperire la documentazione tecnica del fabbricato, con richiesta del 30/01/2023, il CTU chiedeva all’ufficio SUAP di Reggio Calabria di poter effettuare accesso agli atti della documentazione ivi depositata inerente il fabbricato in trattazione (*v. all. 3e*).

In risposta, lo scrivente estraeva copia della seguente documentazione (*v. all.4b*):

1. Domanda di autorizzazione per l’esercizio di Media Struttura di Vendita.
2. Ricevuta di protocollazione-Richiesta certificato di agibilità dell’immobile posto al piano Terra
3. Relazione tecnica;
4. Planimetria allegata (2 fogli);

Altresì, con nota prot. n.° 79868 del 31/03/2023 (*v. all.4d*), avente ad oggetto “*Accesso agli atti richiesta prot. 25542 del 01/02/2023 – richiesta nuovi documenti*”, si metteva a mia disposizione la documentazione inerente “*l’autorizzazione di variante al progetto per la costruzione di un residences costruito da unità alloggiative e di un edificio di servizi polifunzionale in Catona di Reggio Calabria*”.

Lo scrivente, visionata la documentazione sopra richiamata provvedeva a fotografare le planimetrie di interesse.

In particolare:

- Planimetria di variante al permesso a costruire n.53 del 2005 (medesima documentazione urbanistica - *v. Allegato 4g*) ;
 - Planimetria del piano seminterrato, piano terra, piano tipo e prospetti;
- Richiesta di variante al permesso a costruire n.53 del 2005, cambio destinazione d'uso al piano terra;
 - Disegno unico con piante e prospetti;

Il Responsabile del Servizio *SUAP del Comune di Reggio Calabria - Servizio conferenza servizi* riferiva:

“Con riferimento agli atti autorizzativi /provvedimenti conclusivi non è stato possibile recuperare la documentazione richiesta dagli archivi del Settore”.

In merito alle suddette richieste di variante non si sono trovati gli atti autorizzativi, per tale motivo **gli elaborati tecnici acquisiti, non possono essere presi in considerazione dallo scrivente** (non riportati in perizia).

Relativamente alle autorizzazioni in materia di tutela dei beni paesaggisti e ambientali, il sottoscritto, sempre al fine di ricercare documentazione inerente i disegni architettonici riferiti all'ultimo titolo urbanistico conseguito, ha trasmesso in data 02/03/2023 a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Reggio Calabria e Vibo Valentia, una richiesta di accesso agli atti (*v. all. 3f*).

In seguito alla richiesta, in data 18/03/2023, ha ricevuto a mezzo pec dall' Ente preposto la comunicazione di riscontro (*v. all. 4c*), nella quale veniva riferito:

- *“... questo ufficio ha provveduto ad inoltrare richiesta di trasmissione fascicolo alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Cosenza, territorialmente competente all'epoca di avvio del procedimento de quo, al fine della materiale disponibilità dei dati documentali richiesti.*
- ***Tuttavia, dalle richieste ivi effettuate dal personale preposto, non è stato possibile reperire il fascicolo di riferimento, dovendo dare esito negativo all'indagine”.***

All'esito delle indagini peritali, e sulla scorta di quanto dichiarato nella comunicazione di fine lavori (v. *allegato 4i*), il sottoscritto può concludere che l'ultimo **titolo abilitativo valido per il fabbricato polifunzionale è il Permesso di Costruire n. 53/2005.**

Per il quale sono stati reperiti gli elaborati, di seguito riportati:

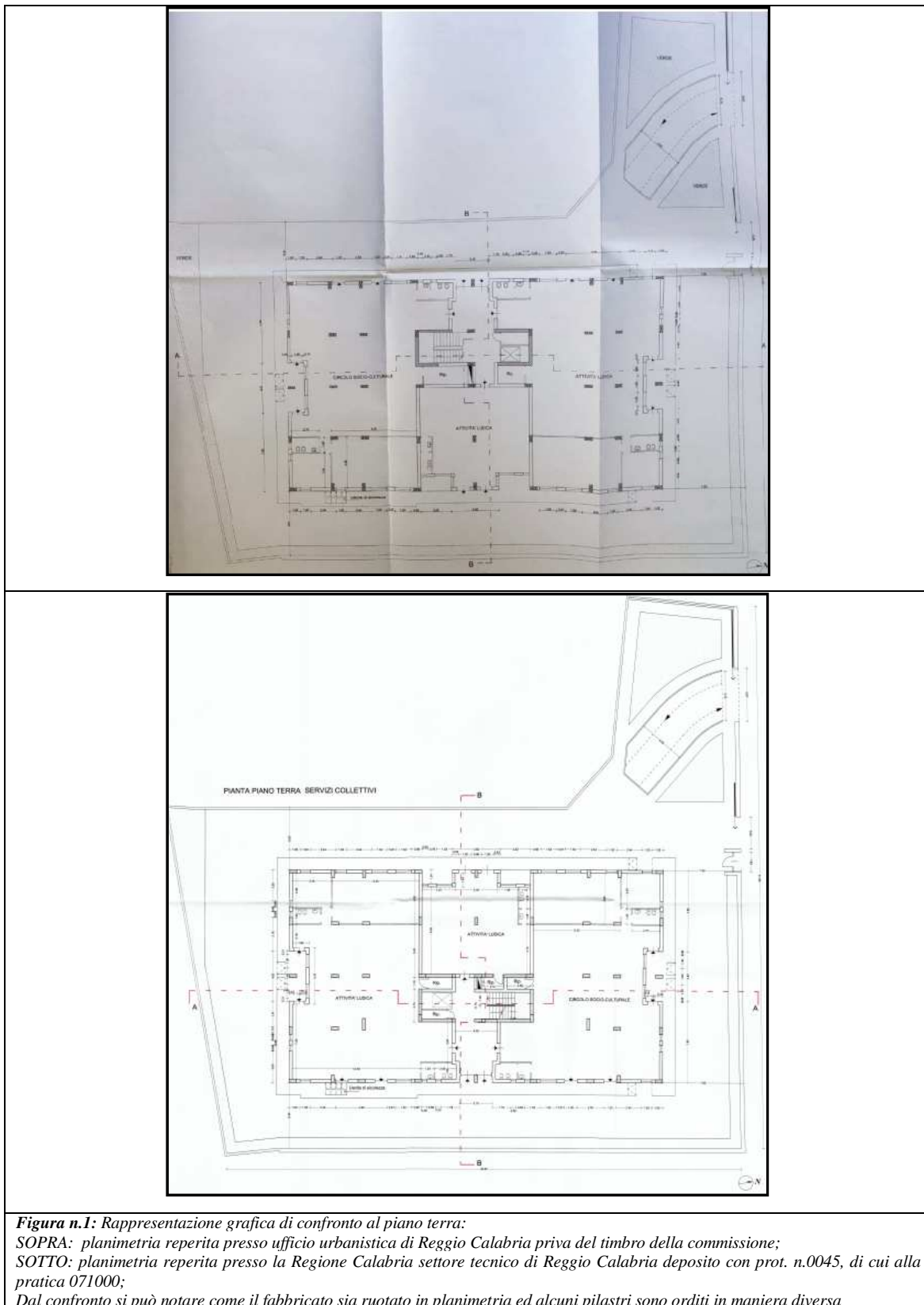
- a) Estratto di copie di elaborati tecnici trovati presso l'Ufficio urbanistica di Reggio Calabria privi del timbro commissione edilizia (v. *Allegato 4g*);
- b) Copie di elaborati conseguiti presso la Regione Calabria settore tecnico di Reggio Calabria (ex genio civile), depositati con attestazione di avvenuto deposito (PRATICA 0710009 – prot.0045/2007) (v. *allegato 4n*), richiamati nel certificato conclusivo di collaudo dell'opera (v. *allegato 4i*).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto degli atti di assenso del **Permesso di Costruire n. 53/2005**, e confrontando gli elaborati grafici descritti al punto (a) con quelli al punto (b), è stato possibile rilevare delle differenze; in particolar modo si è potuto constatare:

1. un diverso inserimento planimetrico del fabbricato nel territorio;
2. diverse orditure dei pilastri;

per tale motivo, il sottoscritto in data 07/04/2023 ha effettuato ulteriore accesso all'interno del subalterno identificato con il "sub 41" (v. *all. 1d*), al fine di verificarne la conformità strutturale.

Come di seguito rappresentato:



Tali differenze possono essere giustificate da una errata rappresentazione grafica ad opera del tecnico progettista, in quanto la planimetria presente negli atti di assenso

conclusivi indicati sopra al punto (b), rispecchia lo stato di fatto della “struttura” del fabbricato.

Ad ogni modo, l’errata rappresentazione planimetrica del punto (a) (rotazione di 180° del fabbricato nel proprio asse), non comporta variazioni di distanze, volumi, o altri parametri urbanistici che pregiudichino il titolo edilizio conseguito.

Pertanto, al fine di esprimersi sulla conformità dei luoghi, per quanto finora esposto, il sottoscritto terrà conto degli elaborati grafici depositati e reperiti presso la Regione Calabria settore tecnico di Reggio Calabria (ex genio civile), richiamati al punto (b) (*v. allegato 4n*).

Tutto ciò premesso, esaminato il suddetto **Permesso di Costruire n. 53/2005** e gli annessi allegati tecnico grafici, lo scrivente può affermare che, **le opere realizzate presentano delle difformità rispetto a quanto risulta rappresentato nel Progetto assentito**, meglio descritte nel proseguo.

DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE

Di seguito – per le unità immobiliari pignorate (sub 41 e sub 61) – saranno descritte le difformità rilevate in situ dallo scrivente rispetto al progetto assentito con elaborati grafici depositati e reperiti presso la Regione Calabria settore tecnico di Reggio Calabria (*v. allegato 4n*), avendo cura di rappresentarle graficamente per una maggiore leggibilità.

Difformità sub 41 sito al piano terra (primo f.t.) – LOTTO1:

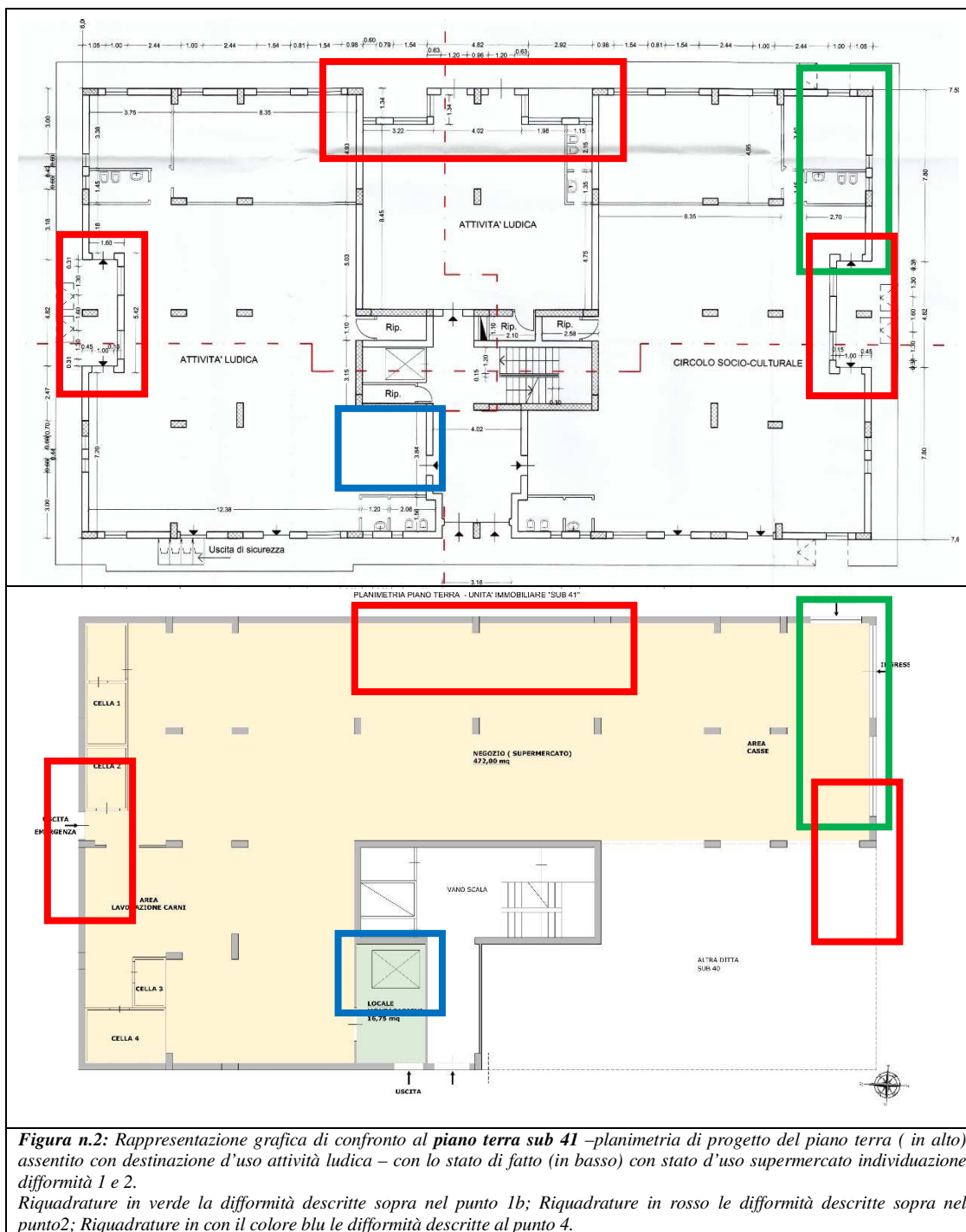
I. Sono state rilevate **difformità prospettiche**, dovute alla mancata realizzazione di alcune aperture previste in progetto mentre altri sono difformi nelle dimensioni e altre murate.

In particolare:

- a)** Nei prospetti allo stato di fatto, sono state chiuse alcune aperture destinate agli infissi di progetto, mediante apposizione di muratura ordinaria direttamente eseguita all’interno dell’imbottito degli stessi (*v. foto 29-30 all. 5a*).
- b)** Altri infissi sono stati variati, con particolare rilevanza delle aperture principali d’entrata fornite di saracinesche metalliche (*v. foto 3-4 all. 5a*) non previste negli elaborati di progetto (*individuate da riquadrature di colore verde nella figura2 sotto di confronto*);

-
2. È stata rilevata una **diversa sagoma** in pianta, dovuta ad ampliamenti realizzati sui prospetti dell'edificio polifunzionale, difformità che hanno di fatto mutato i prospetti di progetto (*individuati da riquadrature di colore rosso nella figura2 sotto di confronto*) e contestualmente hanno comportato un aumento della volumetria dell'immobile.
 3. È stata rilevata una **diversa distribuzione degli spazi interni**; nello stato di fatto attuale infatti, non sono presenti le tramezzature previste in progetto per la delimitazione dei vari locali, né sono stati realizzati i diversi locali destinati servizi igienici, quest'ultimi allo stato di fatto si trovano situati tutti all'interno del "sub40" comunicante (non oggetto di pignoramento).
 4. È stata rilevata la **presenza di un varco nel solaio** all'interno del locale denominato "montacarichi" nella presente perizia (*difformità individuata da riquadratura di colore blu nella figura2 sotto di confronto*); tale apertura di fatto, per mezzo del montacarichi, consente di mettere in comunicazione il sub41 (sito al piano terra) e il sub112 (sito al piano interrato non oggetto di pignoramento).

Di seguito si riporta rappresentazione grafica delle più significative difformità enunciate.



Oltre alle sopra descritte difformità, l’immobile come descritto in precedenza, è destinato allo stato di fatto a supermercato ed unificato ad altro subalterno (“sub40” non oggetto di pignoramento); nell’eventualità che in futuro venga mantenuta la medesima destinazione a supermercato, dopo la sanatoria delle difformità sopra enunciate sarà necessario effettuare richiesta di cambio destinazione d’uso (da attività ludica a supermercato) presso l’ufficio SUAP - Settore Sviluppo economico Cultura e Turismo di Reggio Calabria.

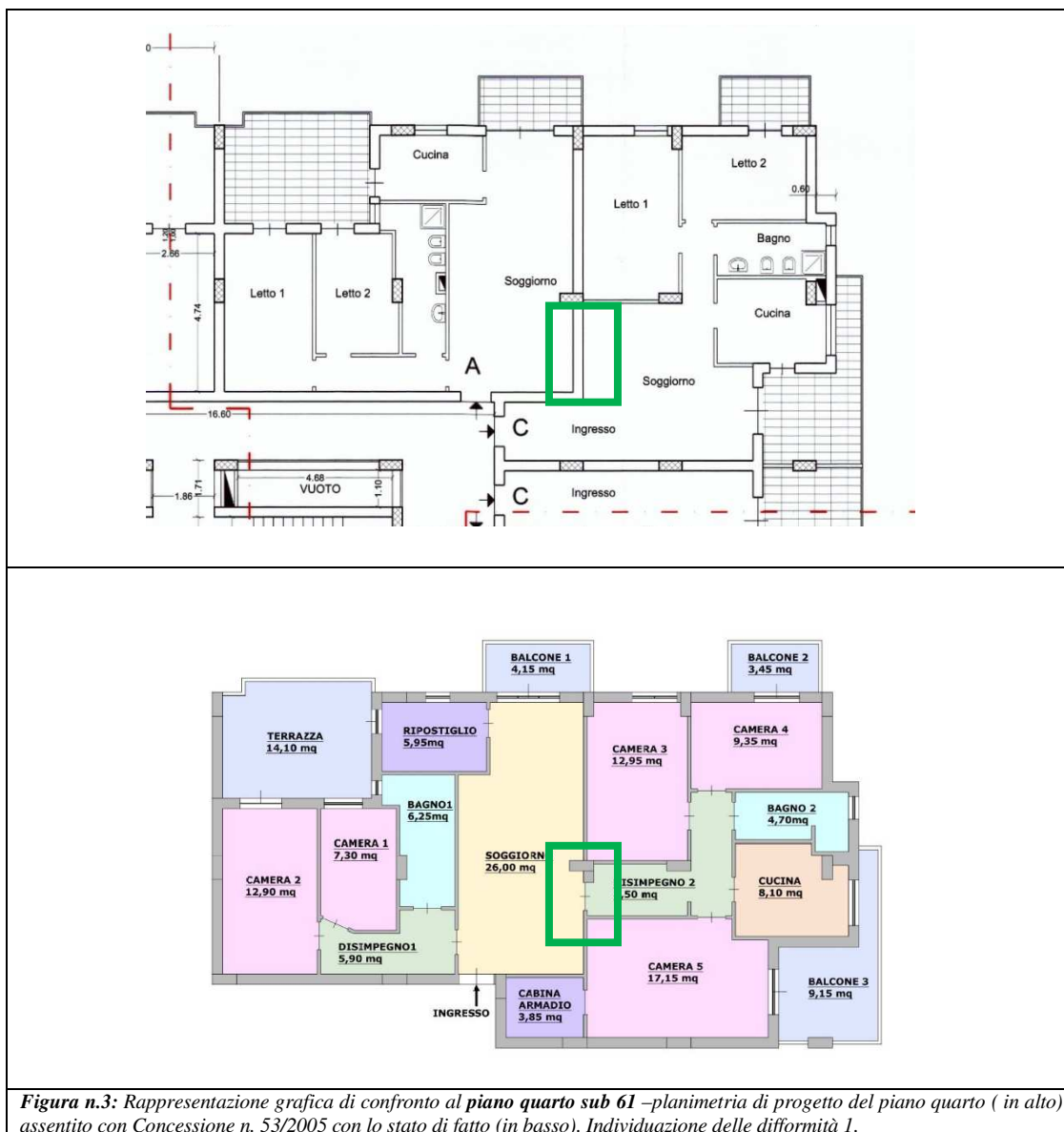
Difformità al sub 61 sito al piano quarto– LOTTO2:

1. La pianta dell'attuale unità immobiliare individuata al sub61 non corrisponde a quella rappresentata nel progetto assentito.

Infatti, nella planimetria di progetto era prevista la realizzazione di n.° 2 unità abitative, ognuna delle quali con ingresso indipendente dal vano scala comune.

Nello stato di fatto attuale è stata realizzata l'unità abitativa (sub61) per mezzo di una porta ricavata nella parete divisoria del soggiorno (*individuata da riquadratura di colore verde nella figura 3 di confronto*).

Di seguito si riporta rappresentazione grafica della riscontrata difformità appena enunciata.



In generale per quanto rappresentato sopra, si può osservare una diversa distribuzione degli spazi interni, tramite la realizzazione di nuove tramezzature nei diversi vani dell'abitazione abitazione costituita.

2. Sono state rilevate **difformità prospettiche**.

Nel progetto era prevista la realizzazione di una porta finestra nel locale cucina, con affaccio sul balcone3, che nello stato di fatto non è stata realizzata; nel locale camera1 era prevista la realizzazione di una porta finestra con affaccio sulla terrazza; nello stato di fatto è stata realizzata una finestra (*difformità individuate da riquadrature di colore rosso nella figura n.4 di confronto*).

Di seguito si riporta rappresentazione grafica delle riscontrate difformità appena enunciate.



EVENTUALI PROCEDURE IN SANATORIA

Premessa:

- ✓ L'accertamento di conformità è una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata **dall'art. 36 del D.p.r. 380/01** (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) ed è lo strumento che consente la sanatoria di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione, manutenzione straordinaria di edifici esistenti, eseguiti in assenza dei Permesso di Costruire o di segnalazione certificata di inizio attività, oppure in totale/parziale difformità o con variazioni essenziali.

Il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità).

La domanda di accertamento di conformità deve essere presentata sotto forma di S.C.I.A. in sanatoria corredata almeno dai seguenti documenti:

- relazione tecnica asseverata;
- elaborati grafici dettagliati;
- conteggi plano-volumetrici (qualora necessari);
- documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi;
- dichiarazione circa l'epoca di realizzazione delle opere;

Sulla richiesta di sanatoria il Comune si pronuncia entro sessanta giorni dalla data del protocollo della domanda, decorsa la quale la richiesta si intende rifiutata (silenzio - rifiuto).

Il rilascio del permesso in sanatoria è comunque subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio del contributo di costruzione, ovvero, nei casi di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella stabilita dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

- ✓ In caso di presenza di vincolo ambientale, come nel caso presente, il permesso di costruire in sanatoria è subordinato al conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146, D. Leg.vo 42/2004, il quale stabilisce espressamente, al

comma 4, che essa costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio e che, fuori dai casi di cui all'art. 167, commi 4 e 5, D. Leg.vo 42, non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.

In particolare il **comma4** prevede che:

L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al **comma5¹** nei seguenti casi:

- a) *per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*
- b) *per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*
- c) *per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

Tali interventi possono essere definiti "minori", in quanto caratterizzati da un impatto sensibilmente più modesto sull'assetto del territorio vincolato rispetto agli altri considerati nella medesima disposizione di legge.

Pertanto è possibile richiedere la sanatoria di cui al citato **art. 36**, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché si ottengano tutti i pareri favorevoli dovuti ai vincoli paesaggistico e sismico come meglio descritti puntualmente nel proseguo della presente relazione.

Premesso ciò, il sottoscritto in riferimento agli abusi precedentemente riportati, descriverà se gli stessi siano sanabili o meno, secondo il seguente elenco:

¹ *Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.*

Eventuale Sanatoria delle difformità rilevate al LOTTO 1 – “sub 41”

- - le difformità descritte *al punto (1)* relative alle variazioni apportate sui prospetti (finestre e porte-finestre);
- le difformità descritte *al punto (3)* relative alla diversa distribuzione degli spazi interni (variazione di tramezzature);
- la difformità descritta al *punto (4)* relativa alla realizzazione del varco nel solaio del locale montacarichi;

Risultano SANABILI, per mezzo di pratica edilizia in SCIA in sanatoria ad opera di un tecnico incaricato per l’approvazione di sanabilità delle difformità riscontrate.

In via preventiva al fine di ottenere la sanatoria, sarà necessario espletare le seguenti operazioni:

- ✓ Per le difformità descritte al *punto (1)*, è necessario trasmettere apposita richiesta presso la Regione Calabria al fine di ottenere il “nulla osta” paesaggistico.

L’ente preposto, può rilasciare il parere favorevole in quanto la difformità sono considerati “abusi minori”, gli stessi per come descritto in premessa sono oggetto di verifica di compatibilità paesaggistica².

- ✓ la difformità rilevata al *punto (4)*, ha comportato una variazione strutturale assimilabile alla definizione di “*intervento locale*”, ovvero quell’insieme di interventi che non comportano significative modifiche “*della rigidezza, resistenza nei confronti delle azioni orizzontali e capacità di deformazione della struttura*”.

L’intervento abusivo rientra nell’elenco C (*opere privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità*), di cui all’Allegato 3 del Burc Regione Calabria 2021. Per dette opere la sanabilità è subordinata al deposito del progetto, secondo le modalità della L.R. n. 16/2020 e del R.R., al Servizio di Edilizia Asismica del Settore Tecnico Regionale di Reggio Calabria (ex genio civile).

- Le difformità descritte *al punto (2)*, relative alla variazione della sagoma in pianta dell’unità immobiliare per la realizzazione di porzioni in ampliamento **NON POSSONO ESSERE SANATE.**

² L’accertamento di compatibilità paesaggistica è previsto dai commi 4 e 5 dell’articolo 167 del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 al fine di verificare la compatibilità di alcuni interventi edilizi realizzati in assenza o difformità dall’autorizzazione rilasciata.

La presenza del vincolo paesaggistico, costituisce infatti, un insormontabile ostacolo al rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Detta condizione, non è considerato un “abuso minore” in quanto:

- ha comportato la creazione di superfici utili o volumi, incrementando il carico urbanistico autorizzato;
 - non è configurabile come intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria.
- ✓ Per le difformità in questione la Regione Calabria non può rilasciare il necessario “nulla osta” per la presenza del vincolo ambientale e, pertanto le opere in ampliamento dovranno essere demolite per la messa in pristino dello state ante quo assentito dal titolo edilizio valido (Permesso di Costruire n. 53/2005) o farle rientrare entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo³.

Eventuale Sanatoria delle difformità rilevate al LOTTO 2 – “sub 61”

- Le difformità descritte *al punto (1)*, relative alla fusione delle due unità abitative al fine di originare l’attuale sub61 e alle variazioni per la diversa distribuzione degli spazi interni;
- le difformità descritte *al punto (2)*, relative alle variazioni apportate sui prospetti (finestre e porte-finestre),

Risultano SANABILI, per mezzo di pratica edilizia in SCIA in sanatoria ad opera di un tecnico incaricato per l’approvazione di sanabilità delle difformità riscontrate.

In via preventiva al fine di ottenere la sanatoria, sarà necessario espletare la seguente richiesta:

- ✓ Per le difformità descritte al *punto (2)*, è necessario trasmettere apposita richiesta presso la Regione Calabria al fine di ottenere il “nulla osta” paesaggistico.

L’ente preposto, può rilasciare il parere favorevole in quanto la difformità sono considerati “abusi minori”, gli stessi per come descritto in premessa sono oggetto di verifica di compatibilità paesaggistica.

³ Secondo il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, l’art.34-bis comma 1: “Il mancato rispetto dell’altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo”.

NB:

Oltre a quanto descritto, il CTU evidenzia che negli elaborati progettuali rinvenuti non vi è corrispondenza tra i prospetti e le planimetrie (*v. allegato 4n*).

In particolare, nel piano quarto i balconi sono disegnati in maniera difforme da quanto realizzato, invece tale difformità non è presente nella planimetria al piano.

Lo scrivente reputa tale difformità un errata rappresentazione grafica ad opera del progettista.

Comunque se considerata come difformità, la stessa può essere sanata in quanto è da considerarsi “abuso minore” ed oggetto di verifica di compatibilità paesaggistica secondo quanto descritto sopra al *punto 2*.

ESISTENZA DELL'AGIBILITÀ

- Alla luce dell'analisi dei documenti visionati, il sottoscritto attesta l'**assenza del certificato di Agibilità** per l'u.i.u. “**sub 41**” (**Lotto 1**) per la quale è stata reperita in atti la sola richiesta prot. n.° 135034 del 28/07/2009, senza reperire il provvedimento conclusivo in quanto non presente in atti dell'archivio SUAP.
- Relativamente all'u.i.u. “**sub 61**” (**Lotto 2**) non è stata rinvenuta alcuna richiesta né alcun certificato di agibilità per essa rilasciato.

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 le difformità sanabili descritte in precedenza.

La pratica di sanatoria sarà comunque subordinata, al rilascio del “nulla osta” ambientale per il quale si dovrà presentare apposita domanda all'autorità preposta (Regione Calabria) alla gestione del vincolo ambientale, ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi.

A tal fine, in considerazione che le difformità prospettiche riguardano più unità immobiliari del fabbricato, è consigliabile presentare unica pratica per conto dell'intero fabbricato.

Relativamente al “**sub 41**” – **Lotto1**, è necessario effettuare preventivamente il deposito dei calcoli per “intervento locale” presso il Servizio di Edilizia Asismica del Settore

Tecnico Regionale di Reggio Calabria (ex genio civile), al fine dei sanare la difformità edilizia descritta nel **punto 4**.

Si descrivono adesso i costi puntualmente relativi ad ogni subalterno:

❖ **LOTTO 1 – “sub41”**

- 1) Redazione e presentazione pratica di assenso paesaggistico ambientale per un ammontare complessivo pari **2.000,00 Euro** (ad esclusione delle eventuali tasse calcolate ai fini del danno risarcitorio);
- 2) Calcolo strutturale ed eventuali prove sui materiali per un ammontare complessivo pari a **5.000,00 Euro**;
- 3) Redazione e presentazione della SCIA in sanatoria per un ammontare complessivo pari **5.000,00 Euro** (comprensive di direzione lavori e tasse d’istruttoria).

Oltre alle spese di pratica istruttoria sopra richiamate, vi sono ulteriori spese da considerare da applicare al “sub41” LOTTO1 - descritte nel seguente modo:

A. Lavorazioni edili per la realizzazione di muratura interna al fine di dividere il “sub41” dal “sub 40”.

- a) realizzazione di tramezzatura interna;

al costo stimato totale di € 2.000,00;

B. Lavorazioni edili per la realizzazione di servizi igienici al fine di riconfigurare il “sub 41” lo stato di negozio.

- a) realizzazione di tramezzatura interna al fine di creare il vano dei bagni;
- b) realizzazione impianto idrico sanitario e di scarico per la creazione dei servizi igienici;
- c) movimentazione nell’area di cantiere trasporto e conferimento a discarica autorizzata per lo smaltimento dei materiali di rifiuto.

al costo stimato totale di € 10.000,00;

C. Lavorazioni edili per la demolizione delle porzioni realizzate in ampliamento (difformità descritta al punto 2 nono sanabile) ai fini del ripristino dello di progetto assentito con Permesso di Costruire n. 53/2005:

- a) Demolizione muratura esterna;
- b) Realizzazione di nuova muratura esterna al fine di ripristinare lo stato dei luoghi;
- c) movimentazione nell’area di cantiere trasporto e conferimento a discarica

autorizzata per lo smaltimento dei materiali di rifiuto.

al costo stimato totale di € 10.000,00

Effettuate le lavorazioni e conseguiti i pareri sopra descritti, si potrà procedere a perfezionare lo status catastale e richiedere il certificato d'Agibilità, come di seguito illustrato:

Operazioni utili alla richiesta di Agibilità e relativi costi:

- a) redazione e presentazione di Docfa utile alla definizione dello stato di fatto;
- b) 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 totale di € 3.000,00

❖ **LOTTO 2 – “sub61”**

- 1) Redazione e presentazione pratica di assenso paesaggistico ambientale per un ammontare complessivo pari **2.000,00 Euro** (ad esclusione delle eventuali tasse calcolate ai fini del danno risarcitorio);
- 2) Redazione e presentazione della SCIA in sanatoria per un ammontare complessivo pari **5.000,00 Euro** (comprensive di direzione lavori e tasse d'istruttoria).

Effettuate le operazioni e conseguiti i pareri sopra descritti, si potrà procedere a richiedere il certificato d'Agibilità, come di seguito illustrato:

Operazioni utili alla richiesta di Agibilità e relativi costi:

- 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).

al costo stimato totale di € 2.000,00

CONCLUSIONI: COSTI

Per quanto descritto, in maniera sommaria, l'intero ammontare dei costi delle operazioni suddette, fino all'ottenimento dell'agibilità è sintetizzato per ogni lotto nel seguente modo:

- ❖ relativamente al “**sub41**” – **LOTTO 1**, il costo complessivo è stimato pari a **Euro 37.000,00.**
- ❖ relativamente al “**sub61**” – **LOTTO 2**, il costo complessivo è stimato pari a **Euro 9.000,00.**

A tale somma per ogni LOTTO devono essere aggiunte ulteriori spese non computabili al CTU, quali:

- tasse calcolate ai fini del danno risarcitorio della Regione Calabria;

I suddetti costi saranno oggetto di valutazione nell'applicato deprezzamento alla *risposta al quesito n.14.*

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;

7. Risposta al quesito n.7

In merito al quesito, da quanto rilevato nella disamina della documentazione reperita, in particolare dalla consultazione delle visure catastali e del certificato notarile sostitutivo, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

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;

8. Risposta al quesito n.8

Con comunicazione trasmessa allo scrivente a mezzo PEC in data 28/03/2023, l'Amministratore p.t. del Condominio “Ambra”, riferiva (*v. all. 7e*):

“... Per quanto attiene alle spese di gestione ordinaria relative all'immobile identificato con il sub41, dalla ripartizione del bilancio consuntivo 2022, da ritenersi provvisorio in

quanto non ancora approvato dall'assemblea, emerge un credito in favore del condominio per l'importo pari ad € 4.158,58 che dal mancato versamento delle quote condominiali per diversi anni.

Dalla ripartizione del bilancio preventivo 2023 risulta una quota annua pari ad € 1.091,13.

Relativamente all'immobile identificato al sub61, dalla ripartizione del bilancio preventivo 2023 risulta una quota annua pari ad € 685,05.

Non sono state deliberate spese straordinarie”.

Inoltre:

“Il debito di € 4.158,58, relativo all'immobile sub 41, deriva dal mancato pagamento delle spese condominiali per oltre i due anni, per tale motivo è pendente un procedimento per il recupero delle somme che, ad oggi, risulta pendente essendo, il condominio, intervenuto nella medesima procedura di pignoramento.

Il sub 61 non riporta debiti derivanti dalle gestioni precedenti in quanto l'occupante dell'immobile ha sempre corrisposto quanto dovuto ...”.

Relativamente al debito sopra riportato, ascrivibile al “sub41”, l'avv. Carmelo Geresia, nell'interesse del Condominio “Ambra” ha depositato presso il Tribunale Civile di Reggio Calabria “Istanza di richiesta di visibilità del fascicolo informatico n. 71/2022 RG. ES” con la quale chiedeva “... avendone interesse a fini difensivi in quanto la parte rappresentata è creditrice nei confronti di Xxxxxxxx Xxxxxxxx, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, al fine di valutare un intervento nella procedura esecutiva suindicata, che il Sig. Cancelliere voglia consentire allo scrivente Avvocato la consultazione da remoto del fascicolo telematico per l'espletamento delle anzidette attività difensive ...”.

Non risultano eventuali procedimenti giudiziari, oltre a quanto già esposto nell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, nella risposta al quesito n°1.

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

9. Risposta al quesito n.9

In merito all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, lo scrivente evidenzia che, per come meglio descritto nella risposta al *quesito n.2*, all'attualità i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da

- Negozio censito al NCEU di Reggio Calabria Foglio CNA/6 Particella 1205 Subalterno 41, sito al piano terra dell'edificio polifunzionale.
- Abitazione censita al NCEU di Reggio Calabria Foglio CNA/6 Particella 1205 Subalterno 61, sito al piano quarto dell'edificio polifunzionale.

I beni pignorati, di fatto già autonomamente frazionati, per come già riferito nella stesura della presente relazione sono stati trattati come DUE DISTINTI LOTTI: **LOTTO1** e **LOTTO2** (rispettivamente sub41 e sub61), per i quali si potrà procedere alla vendita 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 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.*

10. Risposta al quesito n.10

Sulla scorta di quanto indicato nell'atto di pignoramento presente in atti, i beni immobili sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà.

Per le motivazioni meglio esposte nella risposta al precedente *quesito n.° 9* beni in trattazione, trattandosi di un negozio al piano terra e di un'abitazione in appartamento al piano quarto sono di fatto già autonomamente divisi, senza operare alcun frazionamento.

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;

11. Risposta al quesito n.11

Lo scrivente all'esito delle ricerche effettuate nel corso delle operazioni peritali, ha potuto rilevare che:

- **il titolo legittimante il possesso o la detenzione dei beni (sub 41 e sub 61) è l'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Francesco Putortì il 27 agosto 2001, Repertorio 226-810/8735**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria — Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 agosto 2001 al N. 2573 di formalità(*v. all. n. 7b*).

Pertanto, il titolo legittimante il possesso dei beni pignorati, ha data anteriore al Verbale di Pignoramento Immobili n.° di Repertorio 1504 del 02 agosto 2022, emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Reggio Calabria (RC) (*v. all. n. 9b*), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 settembre 2022 ai NN. 15762/12946 di formalità (*v. all. n. 9c*).

I beni attualmente non sono occupati dall'esecutato.

- Relativamente al “**sub41**” (**Lotto 1**), nel corso del sopralluogo effettuato in data 18 novembre 2022, si è appreso che l'immobile pignorato è attualmente libero e non risultano contratti di locazione.
- Relativamente al “**sub61**” (**Lotto 2**) nel corso del sopralluogo effettuato in data 1 Dicembre 2022, si è appreso che l'immobile pignorato è attualmente occupato dal sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX in virtù della scrittura privata stipulata in data 3 Dicembre 2005 (non trascritta presso i pubblici uffici) che dichiarava allo scrivente: “... *al momento della stipula della scrittura privata l'immobile risultava privo di impianto di riscaldamento, senza porte ed altre migliorie apportate negli anni dal sottoscritto. Mi riservo di presentare istanza di locazione transitoria...*”; pertanto, alla luce di quanto dichiarato dall'attuale occupante dell'abitazione pignorata, non risultano registrati contratti di locazione per l'immobile in questione.

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;

12. Risposta al quesito n.12

L'immobile, non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

***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;*

13. Risposta al quesito n.13

Dalle informazioni reperite, non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Come già specificato nella risposta al *quesito n.5*, dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica e vincoli (*v. all. 4a*) è possibile rilevare che la zona dove insiste la particella 1205, ricade all'interno di aree sottoposte ai seguenti **vincoli tutori ed inibitori**:

- 1. Paesaggistico – ambientale (art.136 DLgs 42/04; DM 10/02/1976, in parte 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. PAI – PSEC (In parte PAI - Area d'attenzione PGRA - D.S. n.540 del 13/10/2020 (Misure Salvaguardia).**

Oltre a quanto scritto alla risposta del *quesito n°8*, non vi sono ulteriori vincoli o oneri di natura condominiale e qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà.

***QUESITO 14)** determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto e-spressa; 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;*

14. Risposta al quesito n.14**CRITERIO DI STIMA**

Per determinare il probabile valore di mercato delle unità immobiliari, oggetto della presente stima, si è fatto riferimento al **metodo diretto o sintetico - comparativo**.

Il procedimento è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima e quello di altri immobili analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi e/o richiesta di prezzo (asked price) che siano limitrofi a quella da valutare.

Il prezzo di richiesta (asked price) non deve intendersi come un valore certo, ma esclusivamente come mera aspettativa dei proprietari e quindi suscettibili a variazioni.

A tal uopo, sono state effettuate indagini di mercato presso le agenzie immobiliari, nonché anche consultati i valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Quest'ultimo seppur fornisca indicazioni di larga massima, che non possono tener conto della specificità dei singoli immobili, costituisce pur sempre un valido strumento per dedurre le peculiarità e le caratteristiche della zona di ubicazione.

Il sottoscritto inoltre, ha tenuto in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene: grado di finitura; stato di manutenzione e conservazione; vetustà; caratteristiche igieniche ed estetiche; tipologia costruttiva e materiali; esposizione prevalente; dimensione dei vani; collegamento viario; ubicazione nel tessuto urbano; livello di qualificazione dell'ambiente esterno; le attrezzature collettive e gli esercizi facilmente raggiungibili.

Quindi, a discrezione dello scrivente, verranno applicati alla valutazione media scelta, dei coefficienti correttivi esplicitati in seguito nella valutazione della stima.

STIMA DEGLI IMMOBILI

CALCOLO CONSISTENZA COMMERCIALE

Prima di eseguire la valutazione degli immobili, è necessario stabilire l'esatta consistenza commerciale degli stessi.

Il sottoscritto, ha provveduto a calcolare la superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa), pubblicato su Borsino Immobiliare e secondo le norma *UNI EN 15733/2011*.

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari", costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Nel caso in esame, la Superficie Commerciale (SC) sarà uguale alla superficie coperta degli immobili, calcolata al lordo dei muri perimetrali, sommata con la superficie esterna, applicando i differenti coefficienti di incidenza in funzione della loro destinazione.

In particolare:

❖ **LOTTO 1 – SUBALTERNO 41**

Per il LOTTO1, dal calcolo effettuato, è scaturito che:

- **l'immobile pignorato, possiede una superficie commerciale pari a circa 520,00 mq;**

Come meglio esplicitato nella seguente tabella di calcolo:

SUPERFICIE COMMERCIALE

CALCOLO CONSISTENZA				
Unità immobiliare individuata al NCEU del Comune di Reggio Calabria (RC) al foglio n.6 particella 1205 - sub 41				
<i>LOCALE</i>	<i>SUPERFICIE COPERTA (mq)</i>	<i>SUPERFICIE PERTINENZIALE (mq)</i>	<i>COEFF. INCIDENZA</i>	<i>SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)</i>
NEGOZIO	520,0	-	100%	520,0
TOTALE				520,00

Tabella n.1 – Consistenza dell'immobile – LOTTO1

❖ **LOTTO 2 – SUBALTERNO 61**

Per il LOTTO2, dal calcolo effettuato, è scaturito che:

- **l'immobile pignorato, possiede una superficie commerciale pari a circa 161,30 mq;**

Come meglio esplicitato nella seguente tabella di calcolo:

SUPERFICIE COMMERCIALE

CALCOLO CONSISTENZA – LOTTO 2				
Unità immobiliare individuata al NCEU del Comune di Reggio Calabria (RC) al foglio n.6 particella 1205 - sub 61				
LOCALE	SUPERFICIE COPERTA (mq)	SUPERFICIE PERTINENZIALE (mq)	COEFF. INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
ABITAZIONE	152	-	100%	152
BALCONI	-	16,75	25%	4,19
TERRAZZA COPERTA	-	14,10	35%	4,94
TOTALE				161,12

Tabella n.2 – Consistenza dell'immobile –LOTTO2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

❖ **LOTTO 1 – SUBALTERNO 41**

Lo scrivente ha espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e valutato i riferimenti forniti dai siti internet ufficiali fra cui il “Borsino immobiliare” per il quale riporta la valutazione di negozi posti in stabili di zona, indicati nelle seguenti immagini:



Immagine n. 1: Quotazioni Borsino immobiliare per negozi

Inoltre, l’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia dell’Entrate, individua la zona in cui è situato l’immobile oggetto di perizia, nella zona “*Periferica/CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO – D10*”.

Le più recenti quotazioni immobiliari sono riferite al 1° semestre 2022 e per l’immobile oggetto della presente stima, avente la tipologia edilizia come “*negozio*”, le quotazioni sono i seguenti:

Zona: “D10” Periferica/CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO					
Tipologia edilizia	Stato di Conservazione	Valore di mercato (€/mq per superficie lorda)		Valore di locazione (€/mq x mese per superficie lorda)	
		min	max	min	max
negozio	Normale	690	960	5.6	7.9

Tabella n. 3: Quotazioni O.M.I. della tipologia edilizia negozio

Come scritto in precedenza, il **metodo diretto o sintetico – comparativo** è essenzialmente fondato sulla comparazione tra le caratteristiche dell’unità immobiliare in esame e quello di altri immobili analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi e/o richiesta di prezzo (asked price) che siano limitrofi al bene da valutare.

Nella presente valutazione di stima, pertanto, si prenderanno in esame n.3 immobili comparabili messi in vendita e ubicati nelle più immediate vicinanze con quello oggetto di stima, come di seguito esposto in forma tabellare:

COMPARABILI UTILIZZATI PER LA STIMA DEL CESPITE			
	IMMOBILE 1	IMMOBILE 2	IMMOBILE 3
Città	Reggio Calabria	Reggio Calabria	Reggio Calabria
Indirizzo	zona Gallico Superiore ,via Casa Savoia	C.DA ARMACÀ Archi	Via Gorizia, zona Santa Caterina
Distanza dall' immobile (m)	Circa 1000 metri	Circa 4500 metri	Circa 6800 metri
Prezzo richiesta di vendita (€)	€ 60.000,00	€ 430.000,00	€ 110.000,00
Stato di manutenzione	Medio	Medio	Medio
N° Servizi igienici	1	1	1
Livello piano	1°	T	T
Superficie commerciale (mq)	80 mq	406 mq	90 mq
Sconto medio	8,40%	8,40%	8,40%
Prezzo scontato	€ 54.960,00	€ 393.880,00	€ 100.760,00
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/93263178/	https://www.immobiliare.it/annunci/94517832/	https://www.immobiliare.it/annunci/91495780/
<i>Note: Al prezzo richiesto dei tre comparabili è stato applicato lo sconto medio pari a 8,4%, desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al III° trimestre 2022</i>			

Tabella n. 4: Indicazione immobili comparabili

In funzione degli immobili comparabili presi in considerazione, come sopra riportati, si è proceduto con l'individuazione del più adeguato valore di mercato del bene in valutazione, applicando il metodo del confronto di mercato **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**, espletato nella tabella seguente dove si riporta il valore medio al mq degli immobili comparabili:

Valore medio unitario desunti con il metodo MCA			
IMMOBILE 1	IMMOBILE 2	IMMOBILE 3	MEDIA
687 €/mq	970,1 €/mq	1.119,5 €/mq	925,55 €/mq

Tabella n. 5: Valore al mq degli immobili comparabili

Dunque, dopo aver anche espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e valutato i riferimenti forniti dai siti internet ufficiali (l'O.M.I., il Borsino immobiliare ecc.) chi scrive ritiene, che il valore medio di mercato più approssimativo, per l'immobile da stimare con un normale stato di conservazione, può essere fissato in **€/mq 925,00**;

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (stato conservazione, tipologia costruttiva, zona, ecc.), il sottoscritto, attribuisce un valore di mercato ponderato per mezzo di un coefficiente correttivo totale di demerito [K], pari a:

➤ **[K] = 0,92;**

Calcolato come prodotto delle singole caratteristiche dell'immobile, descritti nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE	COEFFICIENTI CORRETTIVI
ACCESSIBILITA'	Su più lati	1,01
ESPOSIZIONE	Su più lati	1,01
AFFACCIO	Su più lati	1,01
LUMINOSITA'	Normale	1
VETUSTA'	Normale	1
FINITURA	mediocre	0,96
MANUTENZIONE IMMOBILE	mediocre	0,96
MANUTENZIONE STABILE	Normale	1
IMPIANTI RISCALDAMENTO	Assente	0,96
STABILE -PARTI COMUNI	Sufficiente	1
PARCHEGGIO	Buono	1,01
TRASPORTI	Nella media della zona	1
TRAFFICO	Nella media della zona	1
ZONA	Nella media della zona	1
CESPITE2 - COEFFICIENTE TOTALE [K]		0,92

Tabella n. 6 : Coefficienti correttivi di stima

Effettuando il prodotto fra il valore medio di mercato con il coefficiente correttivo [K], si otterrà un valore di mercato opportunamente ponderato dell'immobile, pari a **851,0 [€/mq]**.

Schematizzato nella tabella seguente:

	TIPOLOGIA EDILIZIA	VALORE MEDIO DI MERCATO [€/mq]	COEFF. CORRETTIVO	VALORE DI MERCATO PONDERATO [€/mq]
IMMOBILE	negozio	925	0,92	851,0

Tabella n. 7: Valore di mercato Immobile

Il probabile valore dell'immobile, si otterrà moltiplicando la *Superficie Commerciale [m²]* con il *Valore medio di mercato ponderato [€/m²]*;

Cioè:

➤ **PROBABILE VALORE DI MERCATO:**

520,0 mq x 851,0 €/mq = Euro 442.520,00

Quanto esposto è meglio riassunto, nella seguente tabella:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE MEDIO DI MERCATO PONDERATO [€/mq]	PROBABILE VALORE IMMOBILE [€]
NEGOZIO	520,0	851,0	442.520,00

Tabella n. 8: Valore dell'immobile

Arrotondando, il

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE – LOTTO1

È STIMATO A: 442.500,00 EURO

(EURO QUATTROCENTOQUARANTADUEMILACINQUECENTO)

❖ **LOTTO 2 – SUBALTERNO 61**

Lo scrivente ha espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e valutato i riferimenti forniti dai siti internet ufficiali fra cui il “Borsino immobiliare” per il quale riporta la valutazione di abitazioni posti in stabili di zona, indicati nelle seguenti immagini:



Immagine n. 2: Quotazioni Borsino immobiliare per abitazioni in stabili di fascia media



Immagine n. 3: Quotazioni Borsino immobiliare per abitazioni in stabili di 1° fascia

Inoltre, l’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia dell’Entrate, individua la zona in cui è situato l’immobile oggetto di perizia, nella zona “Periferica/CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO – D10”.

Le più recenti quotazioni immobiliari sono riferite al 1° semestre 2022 e per l’immobile oggetto della presente stima, avente la tipologia edilizia come “abitazione di tipo economica”, le quotazioni sono i seguenti:

Zona: “D10” Periferica/CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO					
Tipologia edilizia	Stato di Conservazione	Valore di mercato (€/mq per superficie lorda)		Valore di locazione (€/mq x mese per superficie lorda)	
		min	max	min	max
Abitazione di tipo economica	Normale	580	830	2.0	3.0

Tabella n. 9: Quotazioni O.M.I. della tipologia edilizia Abitazioni di tipo economiche

Come scritto in precedenza, il **metodo diretto o sintetico – comparativo** è essenzialmente fondato sulla comparazione tra le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi e/o richiesta di prezzo (asked price) che siano limitrofi al bene da valutare.

Nella presente valutazione di stima, pertanto, si prenderanno in esame n.3 immobili comparabili messi in vendita e ubicati nelle vicinanze con quello oggetto di stima, come di seguito esposto in forma tabellare:

COMPARABILI UTILIZZATI PER LA STIMA DEL CESPITE			
	IMMOBILE 1	IMMOBILE 2	IMMOBILE 3
Città	Reggio Calabria	Reggio Calabria	Reggio Calabria
Indirizzo	via Figurella 1B, Catona	via Romana, Catona	via Feudo, Catona
Distanza dall' immobile (m)	Circa 200 metri	Circa 250 metri	Circa 550 metri
Prezzo richiesta di vendita (€)	€ 95.000,00	€ 120.000,00	€ 65.000,00
Stato di manutenzione	Medio	Medio	Medio
N° Servizi igienici	2	1	1
Livello piano	1°	5°	1°
Ascensore	si	si	si
Superficie commerciale (mq)	95 mq	118 mq	62 mq
Sconto medio	8,40%	8,40%	8,40%
Prezzo scontato	€ 87.020,00	€ 109.920,00	€ 59.540,00
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/99011092/	https://www.immobiliare.it/annunci/99579756/	https://www.immobiliare.it/annunci/99477738/
<i>Note: Al prezzo richiesto dei tre comparabili è stato applicato lo sconto medio pari a 8,4%, desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al III° trimestre 2022</i>			

Tabella n. 10: Indicazione immobili comparabili

In funzione degli immobili comparabili presi in considerazione, come sopra riportati, si è proceduto con l'individuazione del più adeguato valore di mercato del bene in valutazione, applicando il metodo del confronto di mercato **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**, espletato nella tabella seguente dove si riporta il valore medio al mq degli immobili comparabili:

Valore medio unitario desunti con il metodo MCA			
IMMOBILE 1	IMMOBILE 2	IMMOBILE 3	MEDIA
916 €/mq	931,5 €/mq	960,3 €/mq	936 €/mq

Tabella n. 11: Valore al mq degli immobili comparabili

Dunque, dopo aver anche espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e valutato i riferimenti forniti dai siti internet ufficiali (l'O.M.I., il Borsino immobiliare ecc.) chi scrive ritiene, che il valore medio di mercato più approssimativo, per l'immobile da stimare con un normale stato di conservazione, può essere fissato in **€/mq 936,00**;

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (stato conservazione, tipologia costruttiva, zona, ecc.), il sottoscritto, attribuisce un valore di mercato ponderato per mezzo di un coefficiente correttivo totale di merito [K], pari a:

➤ **[K] = 1,07;**

Calcolato come prodotto delle singole caratteristiche dell'immobile, descritti nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE	COEFFICIENTI CORRETTIVI
ACCESSIBILITA'	con ascensore	1,01
ESPOSIZIONE	Su più lati	1,01
AFFACCIO	Su più lati	1,01
LUMINOSITA'	Normale	1,01
VETUSTA'	Normale	1
FINITURA	Buono	1,01
MANUTENZIONE IMMOBILE	Normale	1
MANUTENZIONE STABILE	Normale	1
IMPIANTI RISCALDAMENTO	Presenti	1,01
STABILE -PARTI COMUNI	Sufficiente	1
PARCHEGGIO	Buono	1,01
TRASPORTI	Nella media della zona	1
TRAFFICO	Nella media della zona	1
ZONA	Nella media della zona	1
CESPITE2 - COEFFICIENTE TOTALE [K]		1,07

Tabella n. 12 : Coefficienti correttivi di stima

Effettuando il prodotto fra il valore medio di mercato con il coefficiente correttivo [K], si otterrà un valore di mercato opportunamente ponderato dell'immobile, pari a **1001,50 [€/mq]**.

Schematizzato nella tabella seguente:

	TIPOLOGIA EDILIZIA	VALORE MEDIO DI MERCATO [€/mq]	COEFF. CORRETTIVO	VALORE DI MERCATO PONDERATO [€/mq]
IMMOBILE	Abitazione	936	1,07	1.001,5

Tabella n. 13: Valore di mercato Immobile

Il probabile valore dell'immobile, si otterrà moltiplicando la *Superficie Commerciale [m²]* con il *Valore medio di mercato ponderato [€/m²]*;

Cioè:

➤ **PROBABILE VALORE DI MERCATO:**

$$161,12 \text{ mq} \times 1.001,50 \text{ €/mq} = \text{Euro } 161.361,68$$

Quanto esposto è meglio riassunto, nella seguente tabella:

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE MEDIO DI MERCATO PONDERATO [€/mq]	PROBABILE VALORE IMMOBILE [€]
ABITAZIONE	161,12	1001,50	161.361,68

Tabella n. 14: Valore dell'immobile

Arrotondando, il

**PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE – LOTTO2
È STIMATO A: 161.300,00 EURO (EURO CENTOSESANTUNOMILATRECENTO)**

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come descritto nel corso della presente perizia, affinché gli immobili pignorati risultino conformi al titolo edilizio conseguito, sarà necessario sostenere delle spese descritte in maniera dettagliata per ogni LOTTO nella risposta *al quesito n.6*, riassunti nel seguente modo:

- ❖ relativamente al “sub41” – LOTTO 1, il costo complessivo è stimato pari a **Euro 37.000,00.**
- ❖ relativamente al “sub61” – LOTTO 2, il costo complessivo è stimato pari a **Euro 9.000,00.**

A tale somma per ogni LOTTO devono essere aggiunte ulteriori spese non computabili al CTU, quali:

- tasse calcolate ai fini del danno risarcitorio della Regione Calabria;

Inoltre, per come descritto nella premessa della risposta al *quesito n.6*, relativamente al fabbricato polifunzionale dove insistono i due lotti di vendita, al fine di esprimersi sulla conformità dei luoghi, il sottoscritto ha tenuto conto degli elaborati depositati e reperiti presso la Regione Calabria settore tecnico di Reggio Calabria (ex genio civile) (PRATICA 0710009 – prot.0045/2007), in virtù che gli stessi all’ufficio urbanistica di Reggio Calabria risultavano privi del visto della commissione edilizia.

Alla luce di tutto ciò, lo scrivente valuta complessivamente congruo, applicare ulteriore deprezzamento pari ad **Euro 5.000,00€ per ogni immobile**, per cui si avrà:

- **un totale deprezzamento del valore dell’immobile identificato con il “sub 41” – LOTTO 1, pari a circa 42.000,00 Euro;**
- **un totale deprezzamento del valore dell’immobile identificato con il “sub 61” – LOTTO 2, pari a circa 14.000,00 Euro;**

Sottraendo i deprezzamenti sopra valutati, ai valori di mercato precedente stimati, si otterrà che:

1) **LOTTO 1 (sub41) = 442.500,00 - 42.000,00= 400.500,00€**

Quindi:

IL PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL’ IMMOBILE LOTTO1
è stimato in EURO 400.500,00
(EURO QUATTROCENTOMILACINQUECENTO)

2) LOTTO 2 (sub61) = 161.300,00€ - 14.000,00€ = 147.300€

Quindi:

IL PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE LOTTO2
Arrotondando, è stimato in EURO 147.000,00 (EURO CENTOQUARANTASETTEMILA)

NOTA DELL'ESPERTO:

Il valore finale degli immobili stimati, sono giustificati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, nonché dalle opportune correzioni apportate per via della presenza di vizi di forma, delle difformità rilevate e tutte le spese per poterle sanare.

CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE – LOTTO 1 (SUB41)

PREMESSA:

Prima di effettuare il calcolo del valore di locazione dell'immobile identificato con il sub41, valevole anche quale "indennità di occupazione sine titulo, lo scrivente premette che:

- l'immobile oggetto di pignoramento ed oggetto della presente valutazione, possiede la destinazione in negozio (sia catastalmente che urbanisticamente), allo stato attuale non possedendo al suo interno locali destinati a “servizi igienici”, le sue condizioni sono assimilabili ad un deposito, subirà pertanto un notevole deprezzamento per lo stato in cui si trova;
- pertanto ai fini del valore di locazione, si procederà nella stima effettuando una media tra il valore di locazione di negozio e quella di deposito.

Ciò premesso, ai fini del calcolo del valore di locazione, il sottoscritto ha utilizzato il **metodo diretto o sintetico – comparativo**, che è essenzialmente fondato sulla comparazione tra le caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi e/o richiesta di prezzo (asked price) che siano limitrofi al bene da valutare.

Lo scrivente ha espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e valutato i riferimenti forniti dai siti internet ufficiali fra cui il “Borsino immobiliare” per il quale riporta la valutazione di magazzini di zona, indicati nella seguente tabella:

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 3,94	Euro 5,05	Euro 6,15

Tabella n. 1: Quotazioni Borsino immobiliare per negozi

Inoltre, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.), individua la zona in cui è situato l'immobile oggetto di valutazione, nella zona *“Periferica/CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO – D10”*.

Le più recenti quotazioni immobiliari, riferite al 1° semestre 2022 per l'immobile oggetto della presente stima, avente la tipologia edilizia definita al catasto come "Negozzi", sono le seguenti:

Zona: "D10" Periferica/CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO			
Tipologia edilizia	Stato di Conservazione	Valore di locazione (€/mq x mese per superficie lorda)	
		min	max
negozi	Normale	5.6	7.9

Tabella n. 2: Quotazioni O.M.I. della tipologia edilizia Negozi

Dunque, dopo aver anche espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e valutato i riferimenti forniti dai siti internet ufficiali (l'O.M.I., il Borsino immobiliare ecc.), chi scrive ritiene, che il valore medio di mercato più approssimativo, per l'immobile da stimare può essere fissato in **€/mq 5,90 al mese**.

In tal caso si avrà:

520,00 mq (SUPERFICIE COMMERCIALE) x 5,90 €/mq x mese (Valore Locazione) = 3.068,00 € al mese (CANONE LOCAZIONE).

Pertanto, arrotondando, il canone di locazione dell'immobile considerandolo come negozio può essere fissato a:

Euro 3.000,00 al mese

In considerazione di quanto specificato nella risposta al *quesito n.6*, l'immobile non possedendo i servizi igienici, allo stato attuale è da considerarsi come un deposito, pertanto si procederà anche a stimare il valore di locazione dell'immobile considerandolo destinato a deposito.

Lo scrivente pertanto, ha espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e valutato i riferimenti forniti dai siti internet ufficiali fra cui il "Borsino immobiliare" per il quale riporta la valutazione di magazzini di zona, indicati nella seguente tabella:

 Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,30	Euro 1,85	Euro 2,41

Tabella n. 3: Quotazioni Borsino immobiliare per magazzini

Inoltre, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.), individua la zona in cui è situato l'immobile oggetto di valutazione, nella zona "Periferica/CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO – D10".

Le più recenti quotazioni immobiliari, riferite al 1° semestre 2022 per l'immobile oggetto della presente stima, avente la tipologia edilizia definita al catasto come "Magazzini/depositi", sono le seguenti:

Zona: "D10" Periferica/CENTRI URBANI DI CATONA E GALLICO			
Tipologia edilizia	Stato di Conservazione	Valore di locazione (€/mq x mese per superficie lorda)	
		min	max
Magazzini/depositi	Normale	1.9	2.7

Tabella n. 4: Quotazioni O.M.I. della tipologia edilizia magazzini/depositi

Dunque, dopo aver anche espletato le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e valutato i riferimenti forniti dai siti internet ufficiali (l'O.M.I., il Borsino immobiliare ecc.), chi scrive ritiene, che il valore medio di mercato più approssimativo, per l'immobile da stimare e destinato a deposito può essere fissato in **€/mq 2,1 al mese**.

in tal caso si avrà:

520,00 mq (SUPERFICIE COMMERCIALE) x 2,10 €/mq x mese (Valore Locazione) = 1.092,00 € al mese (CANONE LOCAZIONE).

Pertanto, arrotondando, il canone di locazione dell'immobile destinato a deposito può essere fissato a:

Euro 1.100,00 al mese

Come espresso in premessa, effettuando un media tra i due valori stimati, si avrà:

Valore medio unitario di locazione per l'immobile sub 41 – LOTTO1		
NEGOZIO	DEPOSITO	MEDIA
3.000,0€ al mese	1.100,0€ al mese	2.050,00 al mese

Tabella n. 5: Valore al mq degli immobili comparabili

Pertanto, a parere del sottoscritto, **il valore dell'immobile identificato con il sub 41 (LOTTO 1) , può essere fissato a:**

Euro 2.050,00 al mese
(EURO DUEMILACINQUANTA AL MESE)

CONCLUSIONI

Dopo aver risposto a tutti i questi posti dall'ill.mo G.E. ed espletato tutte le indagini ed operazioni necessarie ai fini della vendita, l'esperto ha:

- diviso in due LOTTI di vendita gli immobili pignorati:
 - LOTTO1- immobile identificato con il "sub41";
 - LOTTO2- immobile identificato con il "sub61";
- stimato il probabile valore di mercato degli immobili, con il metodo sintetico-comparativo;
- valutato per la stima, lo stato d'uso e di manutenzione degli immobili e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- ha effettuato una adeguata riduzione del valore di mercato praticata per vizi dei beni oggetto di vendita (presenza di abusi da sanare e parziali demolizioni).

Giungendo infine, alla stima del probabile valore di mercato degli immobili, per un valore pari a:

- 1) **LOTTO 1 (SUB41) = 400.500,00 (EURO QUATTROCENTOMILACINQUECENTO)**
- 2) **LOTTO 2 (SUB61) = 147.000,00 (EURO CENTOQUARANTASETTEMILA)**

Oltre alla stima di vendita, lo scrivente ha valutato il canone di locazione degli immobili; è stata depositata istanza del canone di locazione per il **sub61 – LOTTO2** stimato pari a **Euro 450,0 al mese**, altresì nella presente relazione per l'immobile individuato con il **sub41 –LOTTO1** è stato stimato il canone di locazione pari a **Euro 2.050,00 al mese**.

Con la presente relazione che si compone di n° 99 pagine dattiloscritte, oltre i sotto elencati allegati; il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e integrazioni.

L'esperto:
Ing. Pasquale CORRADO

ALLEGATI

Allegato 1- Verbali di sopralluogo con il custode giudiziario

Allegato 1a – Verbale di sopralluogo n.1, effettuato in data 18/11/2022;

Allegato 1b – Verbale di sopralluogo n.2, effettuato in data 01/12/2022;

Allegato 1c – Verbale di sopralluogo n.3, effettuato in data 09/02/2023;

Allegato 1d – Verbale di sopralluogo n.3, effettuato in data 07/04/2023;

Allegati 2- Documentazione catastale

Allegato 2a - Foglio di mappa n.6 sezione Catona del Comune di Reggio Calabria;

Allegato 2b -Visura storico catastale dell'immobile pignorato identificato con il "sub 41";

Allegato 2c -Visura storico catastale dell'immobile pignorato identificato con il "sub 61";

Allegato 2d -Planimetria catastale dell'immobile identificato con il "sub 41";

Allegato 2e -Planimetria catastale dell'immobile identificato con il "sub 61";

Allegato 2f - Elaborato planimetrico della particella;

Allegato 2g - Elenco subalterni della particella;

Allegato 3- Richieste effettuate presso uffici tecnici

Allegato 3a –PEC del 08/11/2022 –ufficio tecnico urbanistica di Reggio Calabria per visione ed estrazione pratiche edilizie;

Allegato 3b – PEC del 10/11/2022 –ufficio tecnico urbanistica di Reggio Cal. di rilascio del Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;

Allegato 3c –PEC del 07/12/2022 –Regione Calabria settore tecnico di Reggio Cal. (ex genio civile) per visione ed estrazione pratiche edilizie;

Allegato 3d –PEC del 14/12/2022 –Regione Calabria settore tecnico di Reggio Cal. (ex genio civile) per visione ed estrazione pratiche edilizie – integrazione con pagamento;

Allegato 3e – PEC del 30/01/2023 – ufficio SUAP di Reggio Calabria;

Allegato 3f –PEC del 02/03/2023 – ufficio direzione generale archeologia belle arti e paesaggio;

Allegati 4 - Documentazione reperita presso gli uffici tecnici

Allegato 4a – PEC del 26/01/2023-Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;

Allegato 4b – PEC del 14/02/2023– SUAP del Comune di Reggio Calabria, con allegati:

- Domanda di autorizzazione per l'esercizio di Media Struttura di Vendita;
- Ricevuta di protocollazione-Richiesta certificato di agibilità dell'immobile posto al piano Terra;
- Relazione tecnica;
- Planimetria allegata (2 fogli);

Allegato 4c – PEC del 18/03/2023– Risposta ufficio direzione generale archeologia belle arti e paesaggio;

Allegato 4d – PEC del 31/03/2023– Risposta SUAP del Comune di Reggio Calabria Servizio conferenza servizi;

Allegato 4e– PEC del 31/03/2023– Settore Urbanistica Comune di Reggio Calabria;

Allegato 4f – Copia documenti reperiti presso ufficio tecnico urbanistica R.C.- Titoli Edilizi:

- Concessione edilizia n.18 del 1999;
- Concessione edilizia n.118 del 2001;
- Permesso a costruire n.53 del 2005;

Allegato 4g – Estratto documenti relativi al Permesso a costruire n.53 del 2005 (variante alla concessione edilizia n.118 del 2001):

- Relazione tecnica;
- Disegni:
 - planimetria piano interrato (garage);
 - planimetria piano terra (servizi);
 - pianta piano tipo (1°-2°-3°-4°);
 - pianta piano quinto;
 - Sezioni e prospetti;

Allegato 4h – Estratto documenti elaborati progettuali di variante al premesso a costruire n.53 del 2005 con timbro della commissione edilizia del 26/01/2006:

- Relazione tecnica;
- Disegni:
 - planimetria piano interrato (garage);
 - planimetria piano terra (servizi);
 - pianta piano tipo (1°-2°-3°-4°);
 - Sezioni e prospetti;

Allegato 4i – Copia ulteriori documenti utili reperiti presso ufficio tecnico urbanistica:

- Comunicazione fine lavori
- Relazione di Collaudo statico

Allegato 4l – Copia documenti reperiti presso ufficio settore tecnico di Reggio Cal: PRATICA 117/2001:

- Denuncia di attestazione di deposito con elenco allegati;

Allegato 4m – Copia documenti reperiti presso ufficio settore tecnico di Reggio Cal: PRATICA 0500131 – prot.161/2005:

- Denuncia di attestazione di deposito con elenco allegati;

Allegato 4n– Copia documenti reperiti presso ufficio settore tecnico di Reggio Cal: PRATICA 0710009 – prot.0045/2007:

- Denuncia di attestazione di deposito riferito all'edificio polifunzionale.
- Relazione tecnica illustrativa;
- Estratto Pianta piano interrato (garages);
- Estratto Pianta piano terra (servizi);
- Estratto Pianta piano tipo (1°-2°-3°-4°);
- Estratto Prospetti e sezioni.

Allegati 5- Documentazione fotografica

Allegato 5a- Documentazione fotografica immobile “sub 41”;

Allegato 5b- Documentazione fotografica immobile “sub 61”;

Allegati 6 - Elaborati grafici

Allegato 6a- TAV.1: Planimetria stato di fatto dell’immobile “sub 41” – scala 1:100;

Allegato 6b- TAV.2: Planimetria stato di fatto dell’immobile “sub 61” – scala 1:100;

Allegati 7- Corrispondenza ed ulteriore documentazione reperita dal CTU

Allegato 7a – Ricevuta di pagamento presso archivio notarile di Reggio Calabria per richiesta copia atto compravendita;

Allegato 7b – Atto di compravendita originario degli immobili;

Allegato 7c – Documenti reperiti presso lo studio tecnico dell’ing. XXXXXXXXX:

- *Relazione a struttura Ultimata;*

Allegato 7d– Pec del 27/03/2023 -richiesta inviata all’amministratore del condominio “Ambra”

Allegato 7e– Pec del 28/03/2023 -risposta dell’amministratore del condominio “Ambra”

Allegati 8- Attestato di Prestazione Energetica

Allegato 8a – APE immobile identificato con il “sub 61” redatto dal tecnico ausiliario

Allegato 8b – APE immobile identificato con il “sub 41” redatto dal tecnico ausiliario

Allegati 9- Utile Documentazione già presente agli atti

Allegato 9a – Certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale

Allegato 9b – Atto di pignoramento immobiliare

Allegato 9c – Nota di Trascrizione: Verbale di pignoramento immobili

Allegati 10- Variazione catastale

Allegato 10a – Variazione catastale in DOCFA dell’immobile identificato con il “sub 61”, con ricevuta di trasmissione, protocollo e ricevuta pagamento

Allegato 10b – Visura storico catastale del “sub61” (dopo la variazione);

Allegato 10c – Planimetria catastale del “sub61” (dopo la variazione);