



## **TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura Esecutiva n. 119/2004 R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Tiziana Drago**

**a favore di: Banca Intesa Mediocredito S.P.A.**

**contro:       XXXXXXXXXX**  
**XXXXXXXXXX**  
**XXXXXXXXXX**

## **RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA**

**Il C.T.U.**

**Dott. Agronomo Michele Valenzise**



**INDICE**

<b>1. PREMESSA</b> .....	4
<b>2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO</b> .....	9
<b>3. GENERALITA' DELL'ESECUTATO</b> .....	10
<b>4. QUESITO 1 - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTALE</b> .....	10
<b>4.1. Verifica della completezza documentale</b> .....	10
<b>4.2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli</b> .....	12
<b>Immobile foglio 42 p.lla 267, sub 4</b> .....	12
<b>4.3. Ulteriore documentazione allegata ai sensi dell'art 567, co. 2 c.p.c.</b> .....	13
<b>5. QUESITI 7, 8 - SUDDIVISIONE IN LOTTI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</b> .....	14
<b>6. QUESITO 2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</b> .....	15
<b>6.1. Ubicazione degli immobili pignorati Lotto 1 – 2 – 3 - 4, Lotto 5</b> .....	15
6.1.1. <i>Accessibilità alla proprietà</i> .....	19
6.1.2. <i>Caratteristiche strutturali degli immobili</i> .....	20
<b>6.2. Lotto 1</b> .....	21
6.2.1. <i>Descrizione delle unità immobiliari pignorate</i> .....	21
6.2.3. <i>Impianti</i> .....	24
6.2.4. <i>Attestato di Prestazione Energetica (APE)</i> .....	24
<b>6.3. Lotto 2</b> .....	25
6.3.1. <i>Descrizione delle unità immobiliari pignorate</i> .....	25
6.3.2. <i>Caratteristiche dimensionali e funzionali</i> .....	25
6.3.3. <i>Impianti</i> .....	27
6.3.4. <i>Attestato di Prestazione Energetica (APE)</i> .....	27
<b>6.4. Lotto 3</b> .....	28
6.4.1. <i>Descrizione delle unità immobiliari pignorate</i> .....	28
6.4.2. <i>Caratteristiche dimensionali e funzionali</i> .....	29
6.4.3. <i>Impianti</i> .....	30
6.4.4. <i>Attestato di Prestazione Energetica (APE)</i> .....	30
<b>6.5. Lotto 4</b> .....	31
6.5.1. <i>Descrizione delle unità immobiliari pignorate</i> .....	31
6.5.2. <i>Caratteristiche dimensionali e funzionali</i> .....	32



6.5.3.	<i>Impianti</i> .....	34
6.5.4.	<i>Attestato di Prestazione Energetica (APE)</i> .....	34
<b>6.6.</b>	<b>Lotto 5</b> .....	<b>35</b>
6.6.1.	<i>Descrizione delle unità immobiliari pignorate</i> .....	35
6.6.2.	<i>Caratteristiche dimensionali e funzionali</i> .....	35
6.6.3.	<i>Impianti</i> .....	37
6.6.4.	<i>Attestato di Prestazione Energetica (APE)</i> .....	38
<b>6.7.</b>	<b>Caratteristiche della zona di tutti i Lotti</b> .....	<b>39</b>
<b>7.</b>	<b>QUESITO 3 - CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO ALLO STATO DI FATTO</b> .....	<b>40</b>
<b>8.</b>	<b>QUESITO 4 - PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO</b> .....	<b>41</b>
<b>9.</b>	<b>QUESITO 5 - PREVISIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE</b> .....	<b>42</b>
<b>10.</b>	<b>QUESITO 6 - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA</b> .....	<b>42</b>
<b>11.</b>	<b>QUESITI 9, 10 - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</b> .....	<b>46</b>
<b>12.</b>	<b>QUESITO 11 - SUSSISTENZA DI VINCOLI, ONERI E FORMALITA' GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI</b> .....	<b>46</b>
<b>13.</b>	<b>QUESITO 12 - SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI</b> .....	<b>46</b>
<b>14.</b>	<b>QUESITO 13 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI</b> .....	<b>47</b>
	<b>Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1</b>	<b>48</b>
14.1.	<b>Valutazione del Lotto 1</b> .....	<b>49</b>
14.2.	<b>Valutazione del Lotto 2</b> .....	<b>50</b>
14.3.	<b>Valutazione del Lotto 3</b> .....	<b>51</b>
14.4.	<b>Valutazione del Lotto 4</b> .....	<b>52</b>
14.5.	<b>Valutazione del Lotto 5</b> .....	<b>53</b>
<b>15</b>	<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>54</b>



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dott. Agronomo Michele Valenzise, iscritto con il n. 448 all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Reggio Calabria e n. 129 all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (Area Civile) del Tribunale di Reggio Calabria – Categoria Agronomi, in merito all'Esecuzione Immobiliare 119/2004 è stato nominato Ausiliario del Giudice con l'incarico di dare risposta ai quesiti estimativi di prassi formulati per la descrizione e la valutazione degli immobili pignorati.

In particolare, al perito sono stati posti i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:
  - se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;  
oppure:
    - se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
      - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
      - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:



-se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

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



- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) accerti la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'esperto dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo l'esperto:

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

- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indicando i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di



- demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;
- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
  - 8) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti e riferendo immediatamente al G.E. ove si renda necessaria l'identificazione dei nuovi confini, nonché la redazione del frazionamento; indicando il valore di ciascun lotto e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
  - 9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;
  - 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
  - 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  - 12) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



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

\*\*\*\*\*

L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione e la complessità dei quesiti posti, si è svolto in diverse fasi comprendenti, tra l'altro, lo studio degli atti di causa, il controllo della documentazione ipocatastale, l'esatta individuazione dei beni eseguiti, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti del caso presso gli uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di Melito di Porto Salvo, Ufficio Urbanistica, Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, Archivio di Stato di Reggio Calabria) e l'indagine sul mercato immobiliare nella zona in cui ricadono i beni pignorati.

Dall'esame degli atti riguardanti i beni interessati dalla procedura esecutoria è emerso che l'appartamento posto al terzo piano di Via Filippo Turati n.40 (riportato al N.C.E.U. al fg. 44, p.lla 678 sub 7 cat. A2, vani 7), non può essere sottoposto al presente pignoramento. Infatti, tale bene risulta, a seguito di precedente giudizio (derivato dalla R.G.Es. 17/2006), venduto e trasferito a nuovo intestatario con cancellazione di rito all'esito della vendita coattiva.

La stima è stata effettuata sulla base di un'indagine sul mercato immobiliare del Comune di Melito di Porto Salvo, con particolare riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive, simili all'immobile oggetto della perizia.





## 2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Al fine di espletare il mandato del Giudice, in data 10 del mese di maggio 2021, è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali e comunicato ai debitori mediante avviso spedito a mezzo raccomandata AR. I beni oggetto della procedura sono situati a Melito di Porto Salvo e costituiti da:

- uno stabile sito lungo S.S. 106 Ionica, ai numeri 10-12-14, oggi via Nazionale n.20 e identificato catastalmente al Foglio 42, Particella 267, sub 4, categoria C/2 di proprietà della XXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXX e [REDACTED]
- una unità immobiliare posta all'interno di un immobile più ampio, sita sempre in Melito di Porto Salvo, alla Via Filippo Turati n.40, meglio identificata catastalmente al Foglio 44, Particella 678, sub 13, ancora non volturata e intestata quindi a XXXXXXXXXXX (proprietario precedente).

Nel giorno previsto, alla presenza del custode giudiziario Avv. Pasquale Zito, è stato effettuato un primo tentativo di accesso ai beni di cui trattasi; tuttavia, la mancata presenza degli esecutati ha reso impossibile ogni operazione peritale.

La mancata ricezione della raccomandata ha portato alla consultazione dei certificati di residenza, per verificare l'ultimo domicilio ed ha consentito di constatare come uno dei due soggetti debitori, segnatamente XXXXXXXXXXX, sia deceduto. Pertanto, la data per un ulteriore sopralluogo presso i beni esecutati è stata fissata al 27 maggio 2021.

In tale data, giunti sul luogo delle operazioni in presenza del Signor XXXXXXXXXXX, (identificato a mezzo patente di guida Num. XXXXXXXXXXX) non è stato possibile accedere agli immobili poiché il debitore risultava sprovvisto delle chiavi e dichiarava di non essere mai venuto in possesso dell'immobile sito lungo S.S. 106 Ionica, ai numeri 10-12-14, e identificato catastalmente al Foglio 42, Particella 267, sub 4.

Si è quindi proceduto alla verifica dell'unità immobiliare ubicata nello stabile di Via Turati, ai piani sesto e settimo f.t., occupato dalla [REDACTED], attuale residente e vedova del XXXXXXXXXXX. Non essendo quest'ultima presente le operazioni peritali non hanno avuto luogo. Contattata telefonicamente dal custode, la Signora XXXXXXXXXXX da nuova disponibilità, per il 3 giugno 2021, come data utile per il successivo sopralluogo.



In data 3 giugno 2021, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Pasquale Zito, della Sig. XXXXXXXXXX (identificata a mezzo Carta d'Identità Num. AV XXXXXXXXXX rilasciata dal Comune di Melito di Porto Salvo in data 19-01-2015), si accedeva all'unità immobiliare e si procedeva al rilievo planimetrico e fotografico.

In data 24 giugno 2021, appurato che neanche la Sig. XXXXXXXXXX era in possesso dell'immobile sito in Via S.S.106 e persistendo quindi l'impossibilità di accedere allo stabile, con autorizzazione del G.E. emessa l'8-06-21, si procedeva all'accesso forzoso dello stesso e all'effettuazione dei rilievi peritali.

In data 18/11/2021 autorizzati con provvedimento del G.E. del 14/09/2021, congiuntamente al Custode ed all'ing. Giuseppe Battaglia, ci si è recati nuovamente presso l'immobile identificato catastalmente al Foglio 42, Particella 267, sub 4 al fine di eseguire i rilievi necessari all'effettuazione di un frazionamento a porzioni rilevatosi necessario per la particolare edificazione della struttura.

### 3. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

- XXXXXXXXXX, nato a Melito di Porto Salvo il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] a Melito di Porto Salvo
- XXXXXXXXXX, nato a Melito di Porto Salvo il [REDACTED];
- "XXXXXXXXXX", P.Iva XXXXXXXXXX.

### 4. QUESITO 1 - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTALE

#### 4.1. Verifica della completezza documentale

In risposta al quesito inerente la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., si evidenzia che in atti è presente il **Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari**, redatto in data 13/01/2005 dalla dott.ssa Maria Pontorieri, Notaio in Montebello Ionico, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nonché la presenza di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 27/10/2004 al RG n. 19.128 RP n. 12.449.



Per entrambi gli immobili staggiti, la certificazione risale ad un atto di acquisto **originario**, trascritto in data antecedente ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

- L'immobile sito in via S.S.106 Ionica ai numeri 10 – 12 – 14, corrispondente al NCEU al Foglio 42, Particella 267, sub 4, è pervenuto alla XXXXXXXXXXXX da XXXXXXXXXXXX, nato a Melito di Porto Salvo il [REDACTED], con atto del Notaio Maria Federico in data 16/07/1992, trascritto a Reggio Calabria il 20/07/1992 ai n. 9.964/8.342. XXXXXXXXXXXX lo aveva acquisito il 20/07/1983, da XXXXXXXXXXXX, nata a [REDACTED] il [REDACTED], e da XXXXXXXXXXXX, nata a [REDACTED] il [REDACTED] con atto di compravendita del Notaio Rosa Lezza Oliverio, trascritto a Reggio Calabria l'08/08/1983 ai n. 11.539/10.341.

- L'unità immobiliare posta in Via Filippo Turati al n. 40, corrispondente al NCEU al Foglio 44, Particella 678, sub 13, è pervenuta al sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Melito di Porto Salvo il [REDACTED] ed al Sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Melito di Porto Salvo il [REDACTED], con atto di compravendita del Notaio Giuliana Onorato in data 03/02/1988, trascritto a Reggio Calabria il 4/02/1988 ai numeri 1.603/1.319, da XXXXXXXXXXXX, nato a Melito di Porto Salvo il [REDACTED], per successione legittima dal padre [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], con atto di successione, trascritto a Reggio Calabria in data 08/06/1983 ai numeri 8.446/7.458, e seguente atto di divisione autenticato dal Notaio Giuliana Onorato in data 01/08/1983, trascritto a Reggio Calabria il 22/08/1983 sotto i numeri 12.059/10.827.

Nella certificazione notarile sostitutiva vengono riportati i corretti dati catastali riferiti all'unità immobiliare di Via Filippo Turati n.40.

Nelle more dell'esecuzione e dell'indagine peritale, si è reso necessario, per l'immobile di Via Statale Ionica 106, oggi Via Nazionale n.20, effettuare la seguente variazione catastale:

- F. 42, P.Illa 267 con soppressione del sub 4 e costituzione dei sub 5, 6, 7, 8, 9, 10;
- F. 42, P.Illa 3552 con i sub 1,2,3,4, 5 e 6



#### 4.2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

**Immobile foglio 42 p.lla 267, sub 4, oggi foglio 42 p.lla 267, sub 5, 6, 7, 8, 9, 10 e p.lla 3552 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6**

1. **Trascrizione** del 20/07/1992 - Registro Particolare 8342 Registro Generale 9964, Pubblico Ufficiale Maria Federico, Repertorio 7242 del 16/07/1992, ATTO DI COMPRAVENDITA;

2. **Iscrizione** del 23/04/1993 - Registro Particolare 362 Registro Generale 5093, Pubblico Ufficiale Gualtieri Paola, Repertorio 82227 del 07/04/1993, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;

3. **Iscrizione** del 27/11/2001 – Registro Particolare 1480 Registro Generale 16314, Pubblico ufficiale Tribunale di Reggio Calabria, Repertorio 12993 del 15/11/2001, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

4. **Trascrizione** del 27/10/2004 - Registro Particolare 12449 Registro Generale 19128, Pubblico ufficiale Tribunale Di Reggio Calabria, Repertorio 1423 del 01/10/2004, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

5. **Iscrizione** del 09/04/2013 - Registro Particolare 515 Registro Generale 6590, Pubblico ufficiale Notaio Gualtieri Paola, Repertorio 82227 del 07/04/1993, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

#### **Immobile foglio 44 p.lla 678, sub 13**

1. **Trascrizione** del 27/10/2004 - Registro Particolare 12449 Registro Generale 19128, Pubblico ufficiale Tribunale Di Reggio Calabria, Repertorio 1423 del 01/10/2004, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

2. **Trascrizione** del 05/05/2009 - Registro Particolare 5452 Registro Generale 7295, Pubblico Ufficiale Onorato Giuliana, Repertorio 28041/6523 del 30/04/2009, ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.

3. **Iscrizione** del 09/04/2013 - Registro Particolare 515 Registro Generale 6590, Pubblico Ufficiale Notaio Gualtieri Paola, Repertorio 82227 del 07/04/1993, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.



#### **4.3. Ulteriore documentazione allegata ai sensi dell'art 567, co. 2 c.p.c.**

Al presente elaborato peritale, a completezza della documentazione prevista dall'art 567, co. 2 c.p.c., si allega:

- estratto del catasto e delle mappe censuarie;
- visure catastali;
- certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso.



## 5. QUESITI 7, 8 - SUDDIVISIONE IN LOTTI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al fine di determinare le più favorevoli condizioni di vendita, esaminata la tipologia del bene, si ritiene opportuno proporre la vendita degli immobili staggiti predisponendo la creazione di **5 Lotti**.

Relativamente all'immobile sito in Via Statale Ionica 106, oggi Via Nazionale n.20 (Foglio n. 42, Particella n. **267**, sub **5, 6, 7, 8, 9, 10** e Particella n.**3552**, sub **1, 2, 3, 4, 5 e 6**), con superficie catastale pari a 230 m<sup>2</sup>, si prevede la suddivisione in 4 lotti corrispondenti alle quattro unità immobiliari di cui è composto.

- **LOTTO 1**, oggi identificato dalla **p.lla 267 sub 6, p.lla 3552 sub 1**, collocato al piano terra dell'immobile di un fabbricato di maggiori dimensioni. Il lotto è posto a sinistra rispetto all'ingresso principale dell'edificio, è separato dal piano stradale da un marciapiede. È composto di due vani, un bagno, una zona soppalcata. La superficie catastale è pari a 90 m<sup>2</sup>.
- **LOTTO 2**, oggi identificato dalla **p.lla 267 sub 7 e p.lla 3552 sub 2**, collocato al piano terra dell'immobile di un fabbricato di maggiori dimensioni. Il lotto è posto a destra rispetto all'ingresso principale dell'edificio è separato dal piano stradale da un marciapiede. È composto da tre vani e un bagno, con una superficie catastale pari a 49 m<sup>2</sup>.
- **LOTTO 3**, oggi identificato dal dalla **p.lla 267 sub 8, ½ di Sub 10, p.lla 3552 Sub 3 e ½ di Sub 6**, collocato al piano primo dell'immobile di un fabbricato di maggiori dimensioni. Al lotto si accede attraverso una scala interna e, rispetto alla rampa della stessa, immediatamente a destra. L'unità immobiliare è costituita da 2 vani e un bagno. Ha una superficie catastale pari a 47 m<sup>2</sup>. Al Lotto si aggiunge la superficie relativa alla quota di ½ del lastrico solare posto a copertura dell'edificio.
- **LOTTO 4**, oggi identificato dal dalla **p.lla 267 sub 9, ½ di Sub 10, p.lla 3552 sub 5 e ½ di Sub 6**, collocato al piano primo dell'immobile di un fabbricato di maggiori dimensioni. Al lotto si accede attraverso una scala interna e, rispetto alla rampa della stessa, a destra. L'unità immobiliare si compone di quattro vani e un bagno, con superficie catastale pari a 57 m<sup>2</sup>. Al Lotto si aggiunge la superficie relativa alla quota di ½ del lastrico solare posto a copertura dell'edificio.



Dei lotti da 1 a 4 fanno parte il sub 5, della Particella n. 267 e il sub 4, della particella n. 3552, bene comune non censibile e riguardanti rispettivamente le scale di accesso al primo piano ed al lastrico solare.

Relativamente all'immobile sito in Via Filippo Turati n.40, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (Foglio n. 44, particella n. 678, sub n. 13) costituirà il **Lotto 5**, riferibile all'appartamento posto ai piani sesto-settimo fuori terra.

- **LOTTO 5:** appartamento posto al sesto e settimo piano f.t. di un immobile a sette piani f.t. (f. n. 44, p. n. 678, sub n. 13). Il lotto si compone di n. 9 vani con superficie catastale pari a 282 m<sup>2</sup>, composto da 3 camere, soggiorno, cucina, 2 bagni, terrazzo e balcone.

**Tutti gli immobili sono pignorati per l'intero.**

## 6. QUESITO 2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

### 6.1. Ubicazione degli immobili pignorati Lotto 1 – 2 – 3 - 4, Lotto 5

Le unità immobiliari riferibili ai **Lotti 1, 2, 3, 4** fanno parte di un fabbricato a due livelli fuori terra, sito in Melito di Porto Salvo, sulla Via S.S. 106 ai n. 10, 12, 14 **oggi Via Nazionale n. 20**. La vicinanza all'importante asse viario rende la proprietà ben servita dalle principali vie di comunicazione stradale e facilmente raggiungibile, individuabile nella trama urbana. L'ingresso alle singole unità avviene direttamente su fronte stradale. I lotti al piano terra (**1 e 2**) hanno ingresso autonomo e posto lateralmente rispetto all'ingresso centrale che porta al piano superiore. I lotti al piano primo (**3 e 4**) sono raggiungibili dal fronte principale attraverso la rampa del corpo scala, sprovvisto di ascensore, che serve i due appartamenti. La copertura del fabbricato è costituita dal lastrico solare che sarà nella disponibilità delle due unità immobiliari riferite ai lotti 3 e 4.

L'unità immobiliare riferita al **lotto 5** è collocata a Melito di Porto Salvo, ubicata all'interno di un immobile prospiciente la **Via Filippo Turati al n. 40**. L'edificio è posto centralmente rispetto all'impianto urbano. È ben collegato alla rete stradale ed ai servizi urbani primari, essendo posto in una zona molto frequentata perché vicina ad un Istituto Scolastico e ad un'ampia zona di verde comunale.



Tutti i lotti dei beni pignorati si trovano nel Comune di Melito di Porto Salvo, e si identificano catastalmente secondo quanto sotto riportato:

NCEU COMUNE DI MELITO DI PORTO SALVO		
LOTTI	FOGLIO	PARTICELLA
<b>Lotto 1</b>	42	267 sub 6 3552 sub 1
<b>Lotto 2</b>	42	267 sub 7 3552 sub 2
<b>Lotto 3</b>	42	267 sub 8 3552 sub 3
<b>Lotto 4</b>	42	267 sub 9 3552 sub 5
<b>Lotto 5</b>	44	678 sub 13



Figura 1 - Ortofoto con indicazione degli immobili in cui ricadono le unità immobiliari staggite.







Figura 2 - Estratto di mappa catastale NCEU Melito di Porto Salvo Foglio 42, Particella 267 e Particella 3552, lotti 1, 2, 3, 4.





Figura 3 – Foto aerea dell'immobile dove sono ubicati i lotti 1,2,3,4.

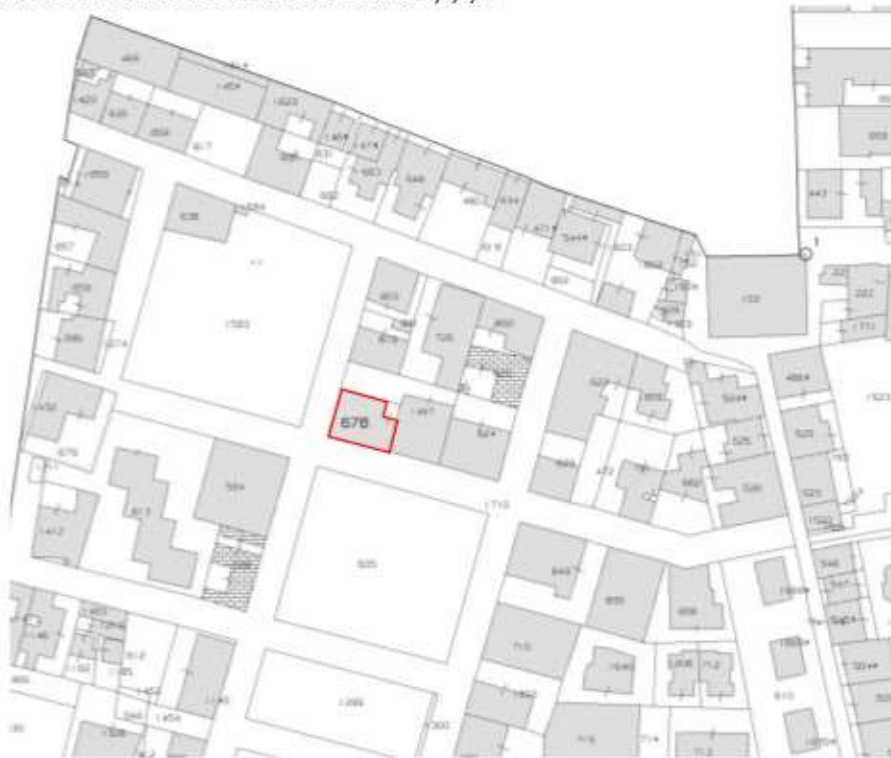


Figura 4 - Estratto di mappa catastale NCEU Melito di Porto Salvo Foglio 44, Particella 678, sub 13, lotto 5





Figura 5 – Foto aerea dell’immobile dove sono ubicati il lotto 5.

### 6.1.1. Accessibilità alla proprietà

L’immobile in cui si trovano i **lotti 1, 2, 3, 4**, si trova in Via Nazionale n.20, è composto da due piani f. t. (foto n.1) rispetto ai quali si individuano tre distinti accessi su piano stradale (foto n. 2, n. 3 e n.4). Nel prospetto principale, che affaccia su strada, sono rilevabili a piano terra: un ingresso centrale (foto n. 3), costituito da un portone a doppio battente in legno, che consente di raggiungere il piano primo ove si trovano i **lotti 3 e 4**; due ingressi laterali (foto n.2, n.4), costituiti da porte a vetri affiancate da vetrine espositive laterali che danno esclusivo accesso ai **lotti 1 e 2** autonomi tra loro e rispetto all’immobile con cui non hanno pertinenze e connessioni.

L’immobile in cui è collocato il **lotto 5**, si trova in Via Filippo Turati al numero civico 40, ha sette piani fuori terra (foto n. 103, n. 104, n 105), ingresso posto su strada da cui si separa attraverso un marciapiede pedonale. Tramite un portone a doppio battente in alluminio e vetro si accede ad un



ampio androne ed al corpo scala con vano ascensore mediante i quali, si possono raggiungere due appartamenti per piano fino al quinto piano f.t.

Al sesto piano f.t., si rileva la presenza dell'ingresso per un solo appartamento, il **lotto 5** che occupa di fatto l'intera superficie disponibile, ha proprietà esclusiva del piano settimo al quale si accede tramite scala interna.

#### 6.1.2. *Caratteristiche strutturali degli immobili*

L'immobile relativo ai **lotti 1, 2, 3, 4**, presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici realizzati negli anni 40. La tipologia edilizia è quella in linea, con affacci sugli opposti piani prospettici (foto n.1). La struttura è in muratura mista e presenta, su perimetro esterno al piano terra, uno spessore murario pari a 50 cm su fronte principale, ridotto a 45 cm su quello opposto. Al primo piano gli spessori murari esterni ed interni rilevati sono di 30 cm, ad esclusione dei tramezzi realizzati certamente in epoca successiva che sono pari a 10 cm. I setti murari interni che definiscono spazi ed ambienti sono stati nel tempo, accompagnati da ulteriori ripartizioni dell'impianto planimetrico, al fine di meglio definire le funzioni commerciali e residenziali dei due piani (foto n. 10, n. 11, n. 36, n. 37).

L'immobile nel quale si colloca il **lotto 5**, realizzato con struttura portante in cemento armato e setti verticali in laterizio, è un edificio in linea con più affacci ha un uso prevalentemente residenziale di tipo civile.

L'edificio presenta un corpo scala e vano ascensore interni che conducono a due unità immobiliari per ogni livello dell'edificio, eccetto il piano sesto che occupa l'intera superficie di piano e ingloba il settimo attraverso un suo esclusivo accesso interno (**lotto 5**).

Dall'analisi visiva della struttura e dallo studio della documentazione progettuale reperita si evince che la costruzione sia stata realizzata con struttura portante in cemento armato. I solai sono di tipo misto (tavelloni di laterizio e cemento) ad armatura parallela; le tamponature in laterizi con intonaci interni di gesso e i prospetti sono rivestiti in granulato di cemento e travertino alto 2,5 m. La copertura dell'edificio è inclinata a più falde ed impermeabilizzata con guaina bituminosa. L'immobile richiede interventi di ristrutturazione del sistema di copertura e di facciata.



## 6.2. Lotto 1

### 6.2.1. Descrizione delle unità immobiliari pignorate

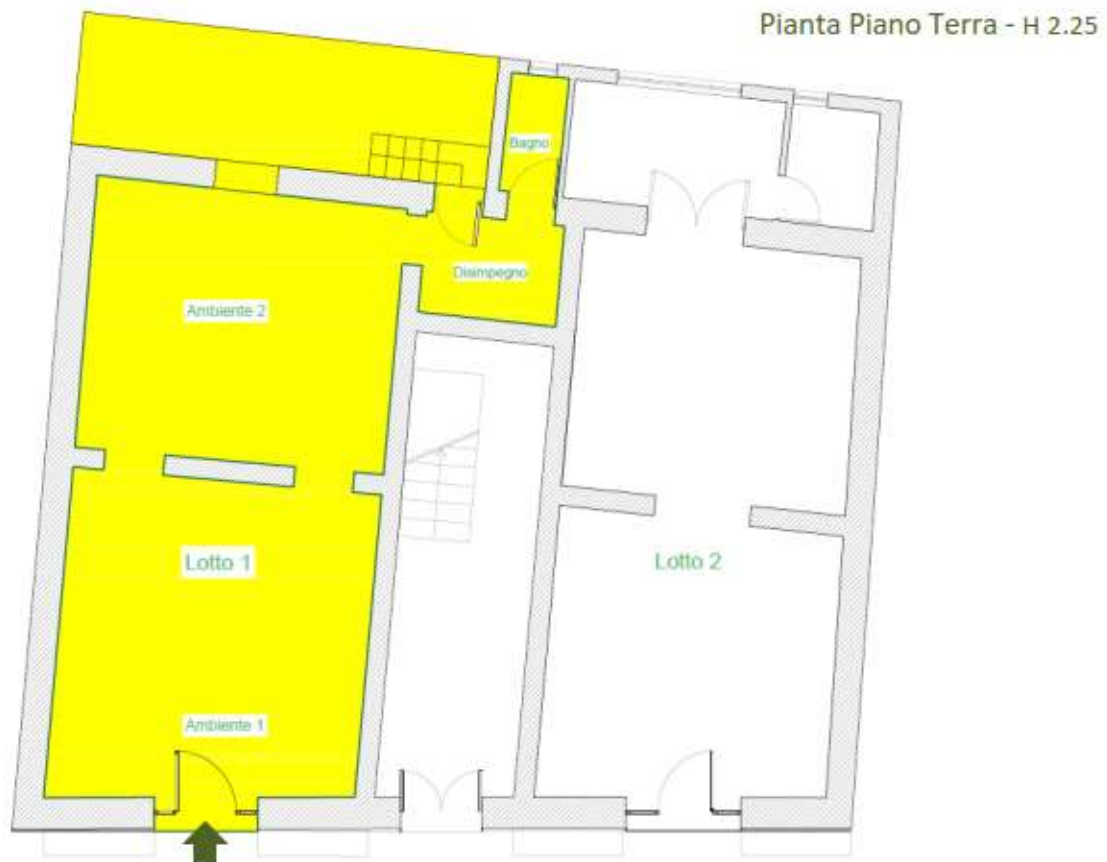
L'immobile è censito al NCEU di Reggio Calabria e si identifica secondo quanto sotto riportato:

NCEU COMUNE DI REGGIO CALABRIA – LOTTO 1			
FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE
42	267 Sub 6	C/1	46 m <sup>2</sup>
42	3552 Sub 1	C/1	19 m <sup>2</sup>

Attualmente l'immobile risulta essere libero.

### 6.2.2. Caratteristiche dimensionali e funzionali

Il **lotto 1** è un negozio posto al piano terra a sinistra rispetto all'ingresso principale dell'immobile di Via Nazionale n.20 (foto n. 5). La sua distribuzione planimetrica presenta una ripartizione degli ambienti in due unità definite dai grandi setti murari che tagliano trasversalmente i volumi (foto n. 6, n. 7, n.8, n.9). Le bucatore esterne si trovano solo sui fronti opposti a quello d'ingresso, poiché l'edificio è inserito lungo la quinta architettonica che segue l'asse stradale.

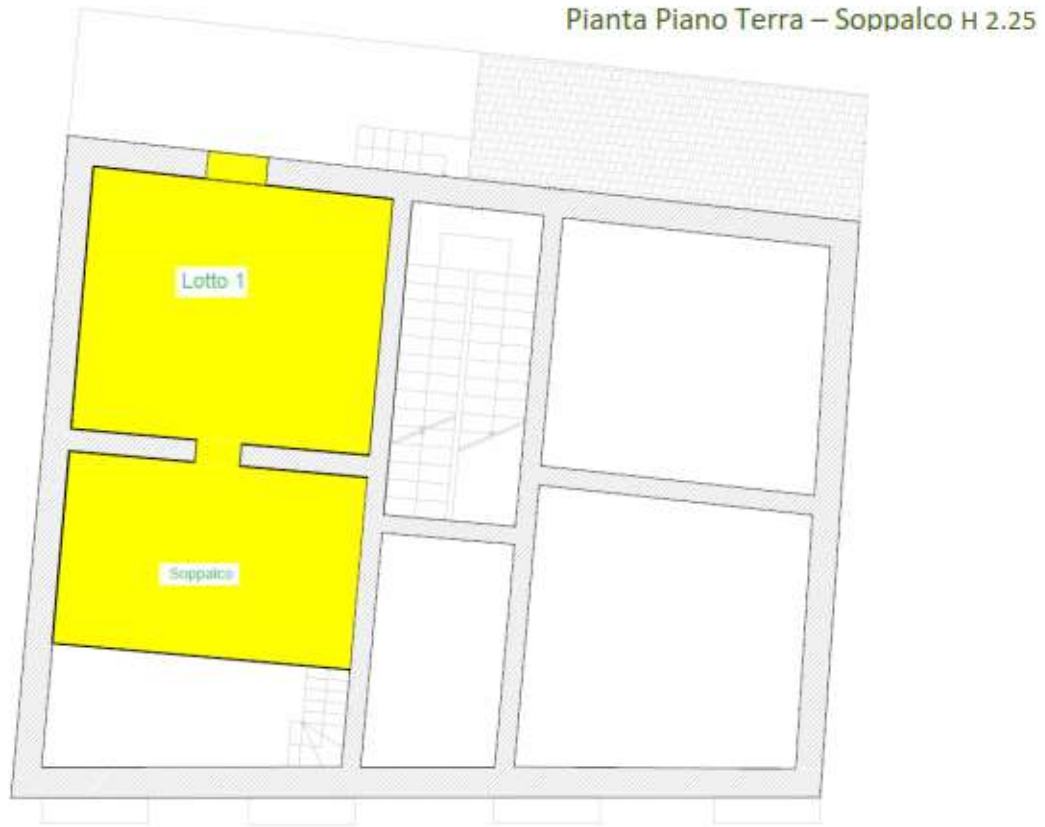


Via Miniera - Gallina n.150, 89131, Reggio Calabria

Tel. / Fax+39 0965 680516 cell. +39 347 8497711 e-mail mvalenzise@gmail.com – Pec: m.valenzise@epap.conafpec.it



La presenza di un soppalco in acciaio e legno, occupante i due terzi della superficie planimetrica, rende le altezze molto ridotte (225 cm sotto il soppalco e 175 al di sopra), ai limiti della fruizione degli spazi (foto, n.10, n.11, n.27, n. 28).



Il lotto ha uscita sul retro che si affaccia su un cortiletto ed è dotato di un piccolo bagno, con copertura inclinata, realizzata in legno e lastre di materiale isolante (foto n.18, n. 19). Tutte le porte sono in alluminio anodizzato e vetri opachi anche colorati (foto n. 12, n. 13, n. 14, n. 19, n.20), anche nel bagno dove rimane la tipologia da esterno. La superficie lorda è pari a **104 m<sup>2</sup>**.



<b>RIEPILOGO SUPERFICI – LOTTO 1 - Negozio SS 106 Ionica, piano terra, lato sx</b>		
<b>PIANO</b>	<b>AMBIENTE</b>	<b>SUPERFICIE CALPEST. m<sup>2</sup></b>
Terra	Ambiente 1	25
Terra	Ambiente 2	21
Terra	Disimpegno	4
Terra	Bagno	2
Soppalco	Deposito	38
<b>TOTALE</b>		<b>90</b>
<b>MURATURE PERIMETRALI m<sup>2</sup></b>		<b>12</b>
<b>TRAMEZZI m<sup>2</sup></b>		<b>2</b>
<b>SUPERFICIE LORDA m<sup>2</sup></b>		<b>104</b>

Dall'ingresso con ampie vetrine esterne (foto n. 5), si accede ad un primo ambiente con quadratura della pavimentazione ribassata di 10 cm (foto n. 7, n. 8, n. 9), mentre sulla destra, una scala in legno conduce al piano soppalcato di ridotta altezza (175 cm) che copre i 2/3 della superficie del lotto (foto n. 23, n. 24, n. 25, n. 26, n.27, n. 28).

Superato il primo ambiente attraverso le due bucatore ad arco realizzate sul setto murario di 32 cm (foto n. 6, n. 7, n. 8), si accede al secondo ambiente che presenta sul fondo delle zone circoscritte da pannellature in legno e metallo. In quest'ultima parte, un piccolo disimpegno conduce ad un bagno e ad un'uscita su corte interna (foto n. 12, n.14, n. 15). Gli ambienti, avendo affacci solo sugli opposti fronti, hanno poca luminosità e un sufficiente ricambio d'aria (foto n. 25 e 26).

Le finiture interne sono di bassa qualità e si trovano in un pessimo stato di conservazione (foto n. 29, n. 30). Pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato con vernice per interni di tipo lavabile dai colori chiari e molto compromesse da vistose perdite dell'impianto idrico del piano superiore. Le pareti del piccolo bagno sono rivestite fino all'altezza di 170 cm con piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro (foto n. 18, n.19), scarsa è la definizione e la finitura della struttura. Le pavimentazioni sono in gres e marmette in graniglia (foto n. 16, n.17), precaria la loro conservazione per evidenti fenomeni di risalita di umidità del pavimento.



### 6.2.3. Impianti

L'unità immobiliare dispone solo degli allacci idrico, con impianti sottotraccia, ed elettrico, con illuminazione a soffitto a neon e cavi di alimentazione lasciati esterni o che corrono sotto canaline in PVC (foto n. 27, n. 28).

Al momento del sopralluogo mancava l'erogazione sia elettrica che idrica ed era evidente l'umidità di risalita (foto n.31, n. 32). Importanti perdite idriche del piano primo, in corrispondenza del bagno, hanno portato a infiltrazioni diffuse d'acqua nel solaio (foto n. 29, n. 30) con compromissione degli intonaci rigonfi, sgretolati. Per ciò che attiene all'impianto elettrico, si riscontra precarietà nella distribuzione e alloggiamento dei singoli punti elettrici che vanno adeguati alla normativa vigente (foto n. 12, n. 15, n. 29, n. 30). L'immobile è privo di impianto di riscaldamento ed il raffrescamento della struttura è affidato a due condizionatori obsoleti dotati di unità esterne alloggiare nella facciata posteriore. L'immobile non è provvisto di allaccio metano e la produzione di acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldacqua elettrico ubicato nel bagno.

#### *Attestato di Prestazione Energetica (APE)*

L'immobile attualmente non dispone di Attestato di Prestazione Energetica. Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.lgs. 192/05, il quale prescrive che *"nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata"*, è stato necessario redigere un Certificato di Prestazione Energetica (APE) in data 27/01/2022. Dai dati si attesta l'appartenenza dell'edificio alla CLASSE ENERGETICA G, con una prestazione EP<sub>gl,nren</sub> di 32,98 kWh/m<sup>2</sup> anno.





### 6.3. Lotto 2

#### 6.3.1. Descrizione delle unità immobiliari pignorate

L'immobile è censito al NCEU di Reggio Calabria e si identifica secondo quanto riportato:

NCEU COMUNE DI REGGIO CALABRIA – LOTTO 2			
FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE
42	267 Sub7	C/1	34 m <sup>2</sup>
42	3552 Sub2	C/1	11 m <sup>2</sup>

Attualmente l'immobile risulta essere libero.

Il **lotto 2** è posto al piano terra dell'immobile considerato, a destra rispetto all'ingresso principale, possiede anch'esso ingresso autonomo (foto n. 35). La struttura muraria mantiene simmetricamente la distribuzione planimetrica del lotto 1. I due ambienti interni di cui è costituito sono definiti da un setto murario attraverso il quale si dà accesso, da arco centrale, ad un ulteriore vano sul fondo (foto n. 36, n. 37), dove sono collocati un terzo ambiente ed un bagno di altezza pari ai 2 metri con copertura inclinata (foto n. 42, n. 43, n. 44, n.45).

Pianta Primo Piano - H 2.81



Via Miniera - Gallina n.150, 89131, Reggio Calabria

Tel. / Fax+39 0965 680516 cell. +39 347 8497711 e-mail mvalenzise@gmail.com – Pec: m.valenzise@epap.conafpec.it



Il **lotto 2** è un negozio, è posto a destra rispetto all'ingresso principale dell'immobile di Via Nazionale n.20. La sua distribuzione interna presenta due principali ambienti, percepiti come unico per la presenza di un grande arco centrale che segna appena il passaggio dall'uno all'altro ambiente (foto n. 36, n. 37, n. 38, n. 39, n. 40, n. 41). Anche qui le bucatore si trovano solo sui fronti opposti a quello d'ingresso, condizionando l'illuminazione e l'aerazione degli ambienti che avviene solo per il tramite di queste due estremità. In aggiunta all'impianto planimetrico iniziale è stato realizzato un vano adibito a deposito (foto n. 43, n. 44, n. 45) ed un bagno con copertura inclinata e senza soffitto (foto n. 46, n. 47). La superficie lorda è pari a **62 m<sup>2</sup>**.

<b>RIEPILOGO SUPERFICI – LOTTO 2 - Negozio SS 106 Ionica, piano terra, lato dx</b>		
<b>PIANO</b>	<b>AMBIENTE</b>	<b>SUPERFICIE CALPEST. m<sup>2</sup></b>
Terra	Ambiente 1	21
Terra	Ambiente 2	19
Terra	Disimpegno	6
Terra	Bagno	3
<b>TOTALE</b>		<b>49</b>
<b>MURATURE PERIMETRALI m<sup>2</sup></b>		<b>12</b>
<b>TRAMEZZI m<sup>2</sup></b>		<b>1</b>
<b>SUPERFICIE LORDA m<sup>2</sup></b>		<b>62</b>

Le finiture interne sono di bassa qualità e si trovano in un mediocre stato di conservazione. Sia le pareti che i soffitti sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato con vernice per interni di tipo lavabile dai colori fluo (foto n.38, n. 39, n. 43). Le pareti del bagno sono rivestite fino all'altezza di 170 cm, con piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro (foto n. 46, n. 47). Le pavimentazioni degli ambienti sono in gres porcellanato. Sul fondo del secondo ambiente, in posizione laterale, due piccole tramezzature a definire due probabili spogliatoi collegati all'uso commerciale degli spazi (foto n. 41). Gli infissi relativi alla porta d'ingresso sono in alluminio e vetro, mentre i restanti (la portafinestra del secondo ambiente, il finestrone del corpo aggiunto e la porta del bagno) sono in alluminio anodizzato e vetro (foto n. 43, n. 44, n. 45, n.47).



### 6.3.3. Impianti

L'unità immobiliare dispone di allaccio elettrico e idrico con impianti sottotraccia. Essendo da tempo non utilizzato, non vi è alcuna fornitura ed erogazione dei suddetti servizi.

Un controsoffitto nasconde il sistema dei cavi e delle prese elettriche che nel tempo hanno subito diverse variazioni (foto n. 38, n. 39). Per quanto detto l'impianto elettrico va adeguato alla normativa vigente.

### 6.3.4. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'immobile attualmente non dispone di Attestato di Prestazione Energetica. Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.Lsg 192/05, il quale prescrive che *"nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata"*, è stato necessario redigere un Certificato di Prestazione Energetica (APE) in data 27/01/2022. Dai dati si attesta l'appartenenza dell'edificio alla CLASSE ENERGETICA F, con una prestazione EP<sub>gl,nren</sub> di 171,30 kWh/m<sup>2</sup> anno.



## 6.4. Lotto 3

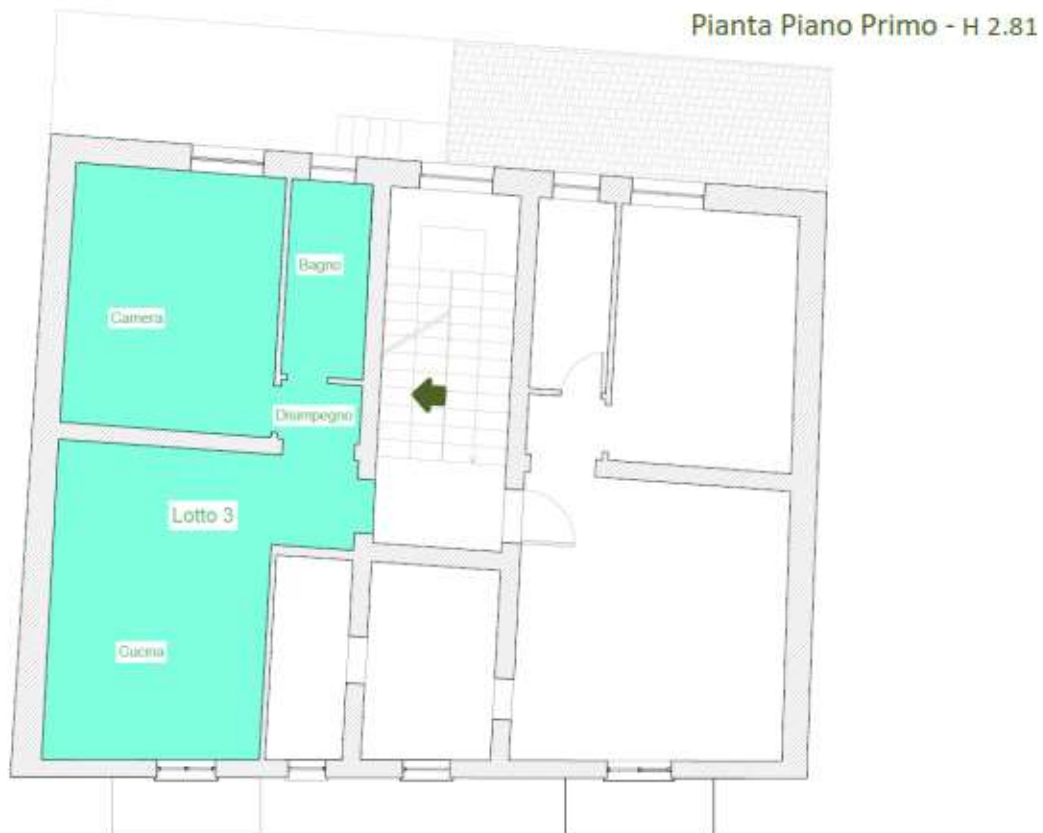
### 6.4.1. Descrizione delle unità immobiliari pignorate

L'immobile è censito al NCEU di Reggio Calabria e si identifica secondo quanto sotto riportato:

NCEU COMUNE DI REGGIO CALABRIA – LOTTO 3			
FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE
42	267 Sub8	C/1	34 m <sup>2</sup>
42	267 Sub 10 (½)	F/05	51,5 m <sup>2</sup>
42	3552 Sub 3	C/1	9 m <sup>2</sup>
42	3552 Sub 6 (½)	F/05	13,5 m <sup>2</sup>

Attualmente risulta essere libero.

Il lotto 3 è posto al primo piano dell'immobile di maggiori dimensioni posto in Via Nazionale n. 20, a sinistra in facciata (foto n. 50) e a destra rispetto all'accesso al piano a cui si perviene da scala interna (p.lla 267, sub 5 e p.lla 3552, sub 4). Il primo piano dell'edificio mantiene le caratteristiche strutturali del piano sottostante. Inglobato nella quinta urbana che compone l'asse viario, dispone, per l'altezza degli edifici contigui, dei soli affacci opposti alla strada.



La struttura muraria perimetrale dei 50 cm del piano sottostante, si uniforma anche sulle partizioni esterne ai 30 cm dei setti murari interni. Rispetto alla planimetria catastale originale, si rilevano ripartizioni aggiuntive che definiscono ulteriori funzioni alla pratica abitativa di un'unità dalle ridotte dimensioni planimetriche. Dell'unità immobiliare fa parte  $\frac{1}{2}$  del lastrico solare (p.lla 267, sub 10 e p.lla 3552, sub 6), posto a copertura dell'edificio, a cui è collegata attraverso il corpo scala (p.lla 267, sub 5 e p.lla 3552, sub 4).

#### 6.4.2. Caratteristiche dimensionali e funzionali

Il lotto **3** è un'unità immobiliare adibita a civile abitazione composto da ingresso con cucina, una camera, un disimpegno ed un bagno (foto n. 56, n. 57, n. 58, n.62). Un balcone affaccia sul prospetto principale. Ogni ambiente ha finestra o portafinestra e quindi buoni i fattori di luce e di ricambio di aria.

L'alloggio ha una superficie lorda di 56 m<sup>2</sup> di cui 47 m<sup>2</sup> calpestabili. Si riporta di seguito il calcolo delle superfici dell'immobile.

<b>RIEPILOGO SUPERFICI – LOTTO 3 - Appartamento SS 106 Ionica, piano primo, lato sx</b>		
<b>PIANO</b>	<b>AMBIENTE</b>	<b>SUPERFICIE CALPEST. m<sup>2</sup></b>
Primo	Ingresso - Cucina	22,00
Primo	Camera	16,00
Primo	Disimpegno	2,00
Primo	Bagno	5,00
Primo	Balcone	2,00
Secondo	Lastrico solare	65,00
<b>TOTALE</b>		<b>112,00</b>
<b>MURATURE PERIMETRALI m<sup>2</sup></b>		<b>8,00</b>
<b>TRAMEZZI m<sup>2</sup></b>		<b>1,00</b>
<b>SUPERFICIE LORDA m<sup>2</sup></b>		<b>56,00</b>

Le finiture interne ed esterne sono di mediocre qualità e sono in cattivo stato di conservazione (foto n. 64, n. 65, n. 66, n. 67, n. 68). Sia le pareti che i soffitti sono rifiniti con intonaco civile



tinteggiato con vernice per interni di tipo lavabile dai colori chiari, con greca adesiva nella cucina soggiorno che corre lungo al perimetro del vano. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato opaco beige, mentre la parete corrispondente all'angolo cottura ha una lunga fascia di piastrelle in gres porcellanato grigio lucido(350x100) con la predisposizione dei singoli allacci. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro fino all'altezza di 170 cm (foto n. 58, n. 59, n. 60, n. 61). Gli infissi che sporgono sul fronte principale sono in cattivo stato conservativo (foto n. 65, n. 67), sono tutti in legno a doppio battente e con oscuranti, sempre in legno, a costituire un doppio serramento. Gli infissi sul fronte posteriore sono in alluminio anodizzato e vetro (foto n. 64). Il portone d'ingresso è blindato mentre le porte interne sono in legno tamburato (foto n. 54, n. 58).

#### 6.4.3. Impianti

L'unità immobiliare dispone degli allacci per la fornitura idrica ed elettrica, attualmente non erogate essendo l'immobile libero. Non vi è allaccio metano né impianto di riscaldamento mentre, per il raffrescamento è presente un condizionatore con unità esterna. La produzione di acqua calda sanitaria è collegata alla possibilità dell'alloggiamento di uno scaldacqua elettrico ubicato nel bagno. L'impianto elettrico va adeguato alla normativa vigente.

#### 6.4.4. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'immobile attualmente non dispone di Attestato di Prestazione Energetica. Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.Lsg 192/05, il quale prescrive che *"nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata"*, è stato necessario redigere un Certificato di Prestazione Energetica (APE) in data 27/01/2022. Dai dati si attesta l'appartenenza dell'edificio alla CLASSE ENERGETICA G, con una prestazione EP<sub>gl,nren</sub> di 192,05 kWh/m<sup>2</sup> anno.



**6.5. Lotto 4****6.5.1. Descrizione delle unità immobiliari pignorate**

L'immobile è censito al NCEU di Reggio Calabria e si identifica secondo quanto sotto riportato:

NCEU COMUNE DI REGGIO CALABRIA – LOTTO 4			
FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE
42	267 Sub 9	C/1	42 m <sup>2</sup>
42	267 Sub 10 (½)	F/05	51,5 m <sup>2</sup>
42	3552 Sub 5	C/1	7 m <sup>2</sup>
42	3552 Sub 6 (½)	F/05	13,5 m <sup>2</sup>

Attualmente risulta essere libero

Pianta Piano Primo – H 2.81



Via Miniera - Gallina n.150, 89131, Reggio Calabria

Tel. / Fax+39 0965 680516 cell. +39 347 8497711 e-mail mvalenzise@gmail.com – Pec: m.valenzise@epap.conafpec.it



Il lotto **4** è posto al primo piano dell'immobile oggetto di pignoramento, a destra in facciata (foto n. 69), a sinistra dell'accesso al piano cui si perviene da scala interna. Mantiene le caratteristiche dell'impianto planimetrico sottostante e, simmetricamente, quelle dell'appartamento che costituisce il lotto 3. Dispone di doppi affacci prospettici paralleli alla strada, ciechi i muri laterali.

Nella struttura muraria del primo piano, alle partizioni esterne ed interne con setti di 30 cm, si aggiungono le tramezzature realizzate in una seconda fase costruttiva dell'immobile. Il fine di dotare la singola unità di ulteriori funzionalità ha determinato, rispetto alla planimetria catastale originale, ripartizioni aggiuntive che definiscono ulteriori spazi alla pratica abitativa dell'unità che rimane comunque di ridotte dimensioni planimetriche (foto n. 77, n. 78, n. 79, n. 81, n. 82). Dell'unità immobiliare fa parte  $\frac{1}{2}$  del lastrico solare (p.lla 267, sub 10 e p.lla 3552, sub 6), posto a copertura dell'edificio, a cui è collegata attraverso il corpo scala (p.lla 267, sub 5 e p.lla 3552, sub 4).

#### 6.5.2. *Caratteristiche dimensionali e funzionali*

Il lotto **4** è un appartamento adibito a civile abitazione composto da ingresso-soggiorno, una camera, un disimpegno, un bagno e altri due piccoli vani in cui tuttavia non si riscontra alcun tipo di predisposizione impiantistica, tale da definirne una funzione specifica. Sul fronte principale, corrispondenti all'alloggio, troviamo due finestre ed una porta finestra con infissi in legno e un balcone con affaccio sulla strada (foto n. 75, n. 78, n. 82, n. 91, n. 92). Sul fronte secondario che presenta una facciata con grado di finitura mancante d'intonaco, si possono rilevare due finestre in alluminio (foto n. 60, n. 62, n. 63). L'alloggio ha una superficie utile lorda di 70 m<sup>2</sup> di cui 57 m<sup>2</sup> calpestabili. Si riporta di seguito il calcolo delle superfici dell'immobile.





<b>RIEPILOGO SUPERFICI – LOTTO 4 - Appartamento SS 106 Ionica, piano primo, lato dx</b>		
<b>PIANO</b>	<b>AMBIENTE</b>	<b>SUPERFICIE CALPEST. m<sup>2</sup></b>
Primo	Ingresso - Soggiorno	22,00
Primo	Camera	14,00
Primo	Disimpegno	2,00
Primo	Bagno	4,00
Primo	Ambiente 1	8,00
Primo	Ambiente 2	5,00
Primo	Balcone	2,00
Secondo	Lastrico solare	65,00
<b>TOTALE</b>		<b>122,00</b>
<b>MURATURE PERIMETRALI m<sup>2</sup></b>		<b>9,00</b>
<b>TRAMEZZI m<sup>2</sup></b>		<b>4,00</b>
<b>SUPERFICIE LORDA m<sup>2</sup></b>		<b>70,00</b>

Le finiture dell'appartamento sono ormai in cattivo stato di conservazione (foto n. 76, n. 79, n. 88) con presenza di crepe ed evidenti effetti di dilavamento in facciata. Nel tempo, la cattiva posa in opera del lastrico solare soprastante, ha determinato gli evidenti problemi al solaio ed alle pareti sottostanti (foto n. 97, n. 98, n. 99, n. 100, n. 101, n. 102). Il solaio del terzo livello f.t., ultimo solaio e soffitto ai lotti 3 e 4, infatti si presenta parzialmente definito e quindi eterogeneo, con fessurazioni e crepe che hanno comportato al piano sottostante rigonfiamenti e distacchi, muffe. Anche il corpo scala che porta a quest'ultimo livello manca delle rifiniture essenziali (pedata e alzata, pavimentazione del ballatoio) e presenta copertura inclinata appena impostata con travi in legno e pannelli in lamiera (foto n. 95, n. 96).



### 6.5.3. Impianti

L'unità immobiliare dispone degli allacci per la fornitura idrica ed elettrica, attualmente non erogate. Non vi è allaccio per il metano né esiste un impianto di riscaldamento. Per il raffrescamento l'alloggio è munito di due condizionatori con unità esterna. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente uno scaldacqua elettrico ubicato nel bagno. L'impianto elettrico va adeguato alla normativa vigente.

### 6.5.4. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'immobile attualmente non dispone di Attestato di Prestazione Energetica. Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.Lsg 192/05, il quale prescrive che *"nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata"*, è stato necessario redigere un Certificato di Prestazione Energetica (APE) in data 27/01/2022. Dai dati si attesta l'appartenenza dell'edificio alla CLASSE ENERGETICA F, con una prestazione EP<sub>gl,nren</sub> di 155,04 kWh/m<sup>2</sup> anno.



## 6.6. Lotto 5

### 6.6.1. Descrizione delle unità immobiliari pignorate

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come descritto in precedenza, è parte di un immobile sito a Melito di Porto Salvo lungo la Via Filippo Turati n.40, a sette livelli f. t. collegati da una scala interna con vano ascensore (foto n. 103). Il **lotto 5** è costituito da un'unità abitativa posta al piano sesto e settimo fuori terra a cui si accede attraverso un portone di ingresso in acciaio e vetro (foto n. 104).

L'unità immobiliare, censita al NCEU di Reggio Calabria, si identifica secondo quanto riportato:

NCEU COMUNE DI REGGIO CALABRIA – LOTTO 5					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA CATASTALE	CONSISTENZA	SUP.CATASTALE
44	678	13	A/2	9 vani	282 m <sup>2</sup>

### 6.6.2. Caratteristiche dimensionali e funzionali

Il **lotto 5** è un appartamento, adibito a civile abitazione dislocato su due livelli. È composto al livello inferiore da: cucina (foto n. 107, n. 108), un salone (foto n. 110, n. 111, n. 112, n. 113, n. 114, n. 115), due camere (foto da n. 126 a n.133), un bagno (foto da n. 118 a n. 123) collegati tra



Via Miniera - Gallina n.150, 89131, Reggio Calabria

Tel. / Fax+39 0965 680516 cell. +39 347 8497711 e-mail mvalenzise@gmail.com – Pec: m.valenzise@epap.conafpec.it

loro da un disimpegno (foto n. 124, n. 125); al livello superiore da: una camera, un bagno ed un balcone la cui estensione interessa tre dei quattro lati perimetrali (foto da n. 145 a n. 150).

I due piani dell'unità immobiliare eseguita sono collegati tra loro da una scala interna posta nell'ampio soggiorno del livello inferiore (foto n. 115, n. 116), dove vi è anche un'ampia terrazza coperta da una tettoia realizzata in legno e coppi (foto n. 134, n. 135, n. 136). Diverse sono le vetrate presenti lungo le tamponature e, ad eccezione dell'ingresso con i due disimpegni ed il bagno, le coperture dei vani sono inclinate (foto n. 112, n. 113). Il lotto occupa una superficie lorda di 347 m<sup>2</sup>. Si riporta di seguito il calcolo delle superfici dell'immobile:

<b>RIEPILOGO SUPERFICI – LOTTO 5 – Appartamento Via F. Turati n.40, piano sesto e settimo f.t.</b>		
<b>PIANO</b>	<b>AMBIENTE</b>	<b>SUPERFICIE CALPEST. m<sup>2</sup></b>
Quinto	Ingresso e Disimpegno 1	12
Quinto	Salone	84
Quinto	Cucina	24
Quinto	Bagno	15
Quinto	Disimpegno 2	6
Quinto	Camera 1	13
Quinto	Camera 2	23
Quinto	Terrazzo	60
Sesto	Camera 3	28
Sesto	Bagno	4
Sesto	Balcone	13
<b>TOTALE</b>		<b>282</b>
<b>MURATURE PERIMETRALI m<sup>2</sup></b>		<b>58</b>
<b>TRAMEZZI m<sup>2</sup></b>		<b>5</b>
<b>SUPERFICIE LORDA m<sup>2</sup></b>		<b>345</b>

Dall'ingresso (foto n. 109, n.110), subito a destra, si accede direttamente al soggiorno, in cui sono presenti ampie superfici vetrate. Di fronte all'ingresso è collocata la cucina, di cui due dei quattro lati sono costituiti da finestre continue (foto n. 112). Alla sinistra dell'ingresso un disimpegno porta al bagno e alla zona notte costituita da due camere (foto n. 116, n. 117, n.118, n. 124, n. 125). La scala interna di collegamento tra i due piani, posta nella parte terminale del



soggiorno, è realizzata in legno (foto n. 138, n. 139, n. 140). Il piano superiore presenta un unico ambiente con superfici vetrate e un piccolo un bagno (foto n. 145, n. 146, n. 147, n. 148). Tutti gli ambienti sono dotati di affaccio verso l'esterno. Le vetrate, realizzate con profilati in alluminio anodizzato, hanno vetrocamera e scuri regolabili dall'interno (foto n. 150).

Le finiture interne sono di qualità mediocre così come il loro stato di conservazione. Pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato con vernice per interni di tipo lavabile; le coperture inclinate che interessano il soggiorno e la cucina sono, invece, in legno trattato. Le pareti del bagno e quelle della cucina sono rivestite a tutt'altezza (da 290 cm a 210 cm per la cucina e 290 cm per il bagno) con piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro. Le pavimentazioni sono in cotto nella zona del soggiorno e del disimpegno, in laminato nelle camere e nel disimpegno della zona notte, in gres porcellanato nella cucina, sui balconi e nel bagno. Al piano superiore troviamo le stesse finiture; tuttavia, problemi di infiltrazione hanno alterato lo stato di conservazione delle partizioni murarie (foto n. 143, n. 144). Nel bagno il rivestimento è in gres porcellanato e copre la superficie muraria fino a due metri. Si rendono necessari lavori di rifacimento e/o ripristino della impermeabilizzazione, il cui deterioramento ha pregiudicato, peraltro, l'impianto elettrico.

Le porte interne dei vani sono in legno tamburato, mentre quelle che si affacciano sui balconi come pure le finestre sono in alluminio anodizzato e vetri (foto n. 146). Ad eccezione delle portefinestre della camera da letto, che hanno infisso doppio con alette movibili manualmente, le vetrate non hanno mezzi oscuranti.

### 6.6.3. Impianti

L'unità immobiliare dispone di allaccio elettrico e idrico i cui impianti sono sottotraccia, ad eccezione dei cavi di alimentazione e dei tubi di eliminazione della condensa dello split del condizionatore che corrono sotto canaline in PVC. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e il raffrescamento della struttura è affidata ad un unico condizionatore con unità esterna in camera da letto. L'immobile non è dotato di allaccio metano e la produzione di acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldacqua elettrico ubicato nel bagno del livello superiore (foto n. 148). L'illuminazione è a soffitto. L'impianto elettrico va adeguato alla normativa vigente.



#### 6.6.4. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'immobile attualmente non dispone di Attestato di Prestazione Energetica. Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.Lsg 192/05, il quale prescrive che *"nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata"*, è stato necessario redigere un Certificato di Prestazione Energetica (APE) in data 06/10/2021. Dai dati si attesta l'appartenenza dell'edificio alla CLASSE ENERGETICA F, con una prestazione EP<sub>gl,nren</sub> di 74.5200 kWh/m<sup>2</sup> anno.



## 6.7. Caratteristiche della zona di tutti i Lotti

I lotti si trovano a Melito di Porto Salvo, in zona centrale e urbanizzata. Sia i primi quattro lotti dell'immobile che sito lungo la S.S.106, che i lotti siti nell'immobile della via Filippo Turati si è potuta constatare la presenza di:

- spazi per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli nelle immediate vicinanze degli immobili;
- condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- rete idrica;
- rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- rete del gas metano per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento; rete telefonica, comprese le centraline telefoniche e fibra ottica a servizio degli edifici;
- pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.

È rilevante la presenza di opere di urbanizzazione secondaria, in particolar modo è possibile trovare nel raggio di 1000 m: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, circoli sportivi, bar, ristoranti, centri culturali, chiese, farmacie, autofficine, stazioni di rifornimento, supermercati, aree verdi di quartiere, ecc.

Data la posizione prossima allo svincolo della statale Jonica, per entrambi gli immobili è possibile raggiungere in breve tempo tutti i principali punti di interesse della zona.

Percorrendo una distanza di 7.5 km si arriva a Pentedattilo, di 23 km a Bova Superiore, di 28 Km all'Aeroporto dello Stretto, di 550 m dalla Stazione Ferroviaria di Melito, 450 m all'Ospedale Tiberio Evoli di Melito.



## 7. QUESITO 3 - CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO ALLO STATO DI FATTO

- **Lotti 1, 2, 3, 4.** Non esiste piena corrispondenza tra i dati riportati catastalmente, quanto trascritto con l'atto di pignoramento e lo stato attuale del bene. Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con gli elaborati che descrivono i rilievi eseguiti in sede di sopralluogo, risultano difformità relative sia la consistenza dell'involucro nei termini della superficie occupante, che della distribuzione interna e destinazione d'uso.
- Si segnala che l'indirizzo riportato per l'immobile nel quale ricadono i lotti considerati, risulta essere catastalmente Via S.S. 106 n 10, 12, 14 ed anche Via Lembo n.10, 12, 14, mentre, l'indirizzo corretto è Via Nazionale n.20.
- La ██████████ intestataria catastale del bene è stata cancellata dal registro delle imprese d'ufficio e non più ricostituita.
- **Lotto 5.** Esiste piena corrispondenza tra i dati riportati catastalmente e quanto trascritto con l'atto di pignoramento.

Ad ogni modo, i dati indicati negli atti, risultano idonei ad individuare i lotti e consentono la loro univoca identificazione.





## 8. QUESITO 4 - PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

In riferimento a ciascuno degli immobili pignorati si precisa che alla data di trascrizione del pignoramento (27/10/2004) risulta quanto segue:

**Foglio 42 p.lla 267, sub/4 cat. C/1, oggi foglio 42 p.lla 267, sub 5, 6, 7, 8, 9, 10 e p.lla 3552 sub 1, 2, 3, 4,5,6**

L'immobile è pervenuto alla Ditta "XXXXXXXXXX" rappresentata dai signori XXXXXXXXXXXX, nato a Melito di Porto Salvo il 13/08/1960 e XXXXXXXXXXXX, nato a Melito di Porto Salvo il 16/10/1965, n.q. di unici soci e legali rappresentanti, nonché garanti, con atto di Compravendita del Notaio Maria Federico del 16 luglio 1992, trascritto a Reggio Calabria il 20 luglio sotto i n.n. 9.964/8.342. XXXXXXXXXXXX, precedentemente, aveva acquisito il titolo di proprietà con atto di compravendita del Notaio Rosa Lezza Oliverio da XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, trascritto a Reggio Calabria l'08/08/1983 ai n.n. 11.539/10.341.

### **Foglio 44 p.lla 678, sub/13 cat. A/2**

L'unità immobiliare è pervenuta al sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Melito di Porto Salvo il 13/08/1960, **per la quota di 1/2** e al sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Melito di Porto Salvo il 16/10/1965, **per la quota di 1/2**, con atto Compravendita per Notaio Giuliana Onorato in data 3 febbraio 1988, trascritto a Reggio Calabria il 4 febbraio 1988 sotto i n.1.603/1.319 da XXXXXXXXXXXX per successione legittima dal padre ██████ (atto trascritto a Reggio Calabria in data 8 giugno 1983 trascritto ai n. 8.446/7.458) e successivo atto di divisione autenticato dal Notaio Giuliana Onorato in data 1 agosto 1983, trascritto a Reggio Calabria il 22 agosto 1983 ai n. 12.059/10.827.



## 9. QUESITO 5 - PREVISIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

In accordo con quanto asserito nel Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori, il foglio di mappa 42, particella 267 e il foglio di mappa 44, particella 678 ricadono, nel vigente Strumento Urbanistico Comunale, in **Zona Territoriale Omogenea di Tipo "B", Sottozona B1 (Melito centro, zona prevalentemente satura da assoggettare a operazioni di progressivo rinnovo urbano, riqualificazione destinativa e ricomposizione Urbanistica e Architettonica)** la cui individuazione è definita dal D.M. 2.4.1968 n°1444.

## 10. QUESITO 6 - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

### 10.1. Lotti da 1 a 4 - Foglio 42 p.lla 267 sub 5, 6, 7, 8, 9, 10 e p.lla 3552 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melito di Porto Salvo non si è riscontrata alcuna pratica relativa all'immobile in cui si trovano i lotti oggetto di pignoramento. Da ulteriori ricerche presso gli archivi degli Uffici del Catasto, è emerso che il fabbricato è stato costruito nel 1941 e ciò spiegherebbe la mancanza di documentazione riferibile ai titoli abilitativi. Infatti solo dopo il 1942, con Legge n.1150, all'art. 31, si prescrive l'obbligo *"di licenza per le sole opere da effettuare nei centri abitati e, nel caso di esistenza di un piano regolatore, anche nelle zone di espansione come previsto dal paragrafo 2 dell'art. 7 della stessa"* legge.

Relativamente a tale immobile sono dunque stati acquisiti gli elaborati planimetrici prodotti all'impianto e condotta l'analisi sulla loro conformità.

Dal confronto della planimetria originaria con lo stato delle opere rilevate, emergono difformità dell'impianto per consistenza, distribuzione spaziale e destinazione d'uso.

Per ciò che attiene alla consistenza, in riferimento alle dimensioni d'involucro, l'immobile risulta occupare interamente la particella catastale 267 e parzialmente la 270 adiacente, intestata ad altra ditta (XXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: XXXXXXXXXXX).

Per sanare gli abusi e procedere al frazionamento dei lotti individuati si è reso necessario l'accatastamento per porzioni del fabbricato e l'inserimento in "mappa" della porzione mancante che insiste sulla particella n. 270. Redatto un "tipo mappale" è stato elaborato un "Docfa per



porzione di unità immobiliare” attraverso il quale sono stati costituiti i lotti oggetto del presente elaborato.

Le porzioni dell’immobile che ricadono nei confini della particella 267, sono intestate alla ditta eseguita XXXXXXXXXXXXcon sede in Melito Di Porto Salvo (RC), CF: XXXXXXXXXXXX, mentre le porzioni di fabbricato sconfinanti sulla particella 270, sono intestate con la dicitura “proprietari per l’area XXXXXXXXXXXX, nato a Melito di Porto Salvo (RC) il [REDACTED] CF: XXXXXXXXXXXX” e “proprietari per l’immobile XXXXXXXXXXXXcon sede in Melito Di Porto Salvo (RC), CF: XXXXXXXXXXXX”.

Dagli atti esaminati non risulta costituito alcun diritto di superficie in favore del debitore. Il compratore pertanto, all’atto dell’acquisto, potrà procedere all’ottenimento di tale diritto secondo quanto stabilito dalle vigenti norme.

Per ciò che attiene alla distribuzione spaziale, l’impianto planimetrico, si articola con i due livelli fuori terra, presentando differenti ripartizioni interne.

Al piano terra, rispetto alle planimetrie depositate ed acquisite, si rileva la chiusura di alcune aperture nelle partizioni murarie che rendevano i vani comunicanti tra loro ed il vano scala. Ulteriori divisioni interne, costituite da setti murari trasversali, ripartiscono gli spazi e, sulla parte terminale di entrambi i lotti, sono stati diversamente organizzati i vani accessori originari con l’aggiunta di un altro bagno nella parte riconducibile al lotto 1. Sempre nel lotto 1, dal disimpegno ricavato dal vano sottoscala, si dà accesso al bagno e ad un’uscita su cortiletto posteriore con recinzione. Il lotto presenta una riduzione delle altezze per la presenza di un soppalco che dovrà essere rimosso per problemi di natura statica.

Rispetto alla prima elevazione dell’immobile e a questi due primi lotti, gli abusi riscontrati potranno essere sanati con una SCIA in sanatoria che riguarderà le singole unità edilizie. L’aggiudicatario in questo caso avrà l’obbligo di presentare la SCIA per la sola unità acquisita. In particolare, chi acquisirà il lotto 1 avrà l’obbligo anche di demolire il soppalco, opera realizzata in assenza di titoli abilitativi e dei necessari requisiti di sicurezza e agibilità. I costi necessari per effettuare tale attività saranno decurtati dal prezzo di stima.

Al primo piano le unità immobiliari, lotto 3 e lotto 4, sono state adibite all’uso residenziale benché catastalmente appartenenti alla categoria C/1, che identifica l’uso di negozio/bottega. Il progetto iniziale prevedeva una sola unità edilizia, mentre allo stato di fatto le opere eseguite ne



presentano due di differente metratura, con due distinti accessi. Gli abusi riscontrati attestano la variazione distributiva conseguente al cambio di destinazione d'uso ed alla dotazione degli spazi funzionali conseguenti. Entrambi i lotti sono oggi autonomi e nella capacità abitativa. Dispongono degli allacci alla rete idrica ed elettrica, di bagno.

Rispetto al progetto originario sia le modifiche apportate agli spazi interni che il cambio di destinazione d'uso potranno essere sanati, per i singoli lotti, con SCIA in sanatoria il cui costo sarà detratto dal prezzo di stima dell'immobile.

#### **10.1.2. Regolarizzazione del Lotto 1**

Al fine di poter procedere alla regolarizzazione delle opere abusive realizzate sarà necessario presentare una pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (SCIA) ed effettuare gli interventi edilizi di demolizione del soppalco. I costi, calcolati secondo il listino della Regione Calabria 2021 – sezione opere civili, è pari a € 3.000,00 a cui si dovrà aggiungere il costo della S.C.I.A. di € 1.716,00.

Il costo per la regolarizzazione del Lotto 1 e la demolizione del soppalco è di 4.716,00 €.

In fine, considerato che manca il certificato di agibilità sarà necessario produrre una S.C.I.A. di agibilità per un ulteriore costo di € 750.

#### **10.1.1 Regolarizzazione dei Lotti 2, 3, 4**

Al fine di poter procedere alla regolarizzazione delle opere abusive sarà necessario presentare una pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, che prevede il pagamento dei diritti di segreteria pari a 200 euro, di una sanzione pari a 516 euro, oltre che all'onorario del tecnico compilatore che, in base ad indagini di mercato, si attesta intorno ai 1.000 euro.

In fine, considerato che manca il certificato di agibilità sarà necessario produrre una S.C.I.A. di agibilità per un ulteriore costo di € 750.

Considerata la conformazione dei lotti 3 e 4 e la loro attuale destinazione d'uso a scopi abitativi, per queste due unità immobiliari dovrà essere eseguita una S.C.I.A. per il cambio di destinazione d'uso dal costo di € 750 cadauna.

Tali importi verranno sottratti dalla stima finale.



### **10.2. Lotto 5- Foglio 44 p.lla 678 sub 13**

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melito di Porto Salvo si è riscontrato che il progetto dell'immobile, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato autorizzato al Rag. XXXXXXXXXXXX con Licenza Edilizia n. 86 del 25/07/1968, nulla osta del genio civile n. 86 del 18 luglio 1968 e concessione di abitabilità a decorrere dal 29/11/1978.

Rispetto al progetto originario approvato è stata realizzata la sopraelevazione in corrispondenza del lastrico solare. Tale sopraelevazione risulta essere sanata con domanda di condono datata al 29/09/1986 con n. di protocollo 9671 ai sensi dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, modificato dalla Legge 21 giugno 1985 n.298.

Rispetto al progetto condonato, di cui si è rintracciata copia nei soli archivi del Catasto, esiste piena conformità con le opere eseguite. Comunque, considerata la mancanza del certificato di agibilità sarà necessario produrre una S.C.I.A. di agibilità per un ulteriore costo di € 750, il cui costo verrà detratto dalla stima del prezzo di mercato relativo al lotto.



## 11. QUESITI 9, 10 - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

**Lotti da 1 a 4 - Foglio 42, foglio 42 p.lla 267, sub 5, 6, 7, 8, 9, 10 e p.lla 3552 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6**

L'immobile, allo stato di fatto, risulta libero

### 11.1. Lotto 5- Foglio 44 p.lla 678 sub 13

L'unità immobiliare, allo stato di fatto, risulta occupata dalla vedova di XXXXXXXXXXX, la signora XXXXXXXXXXX, identificata a mezzo Carta d'Identità Num. XXXXXXXXXXX rilasciata dal Comune di Melito di Porto Salvo in data 19-01-2015.

## 12. QUESITO 11 - SUSSISTENZA DI VINCOLI, ONERI E FORMALITA' GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sull'immobile staggito, identificato al **Foglio 42 p.lla 267**, e sull'unità immobiliare, identificata al **Foglio 44 p.lla 678 s 13** gravano i seguenti vincoli:

- Vincolo Sismico della Regione Calabria Dipartimento dei Lavori Pubblici;
- Vincolo Paesaggistico-Ambientale, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 4272004 e ss.mm. e ii.

## 13. QUESITO 12 - SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

I lotti 1, 2, 3 e 4 sono da tempo liberi. Non risultano dunque spese addebitabili relative alla manutenzione e gestione dell'immobile:

Il lotto 5, essendo unità abitativa facente parte di un condominio, ha spese fisse di gestione e manutenzione che rientrano nell'amministrazione ordinaria dell'edificio. Dalla dichiarazione resa dal Dott. Comm. Fabio Orlando, amministratore del condominio "Ermete" di via Filippo Turati n. 40, presso il quale si colloca il bene oggetto della procedura, alla data della richiesta di accertamento: *"risultano pagate tutte le quote ordinarie e straordinarie emesse/maturate fino alla data del 31 dicembre 2020"*.



#### 14. QUESITO 13 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per determinare il valore dei beni in oggetto, si procederà alla stima sintetica comparativa, tralasciando altri procedimenti estimativi in quanto ritenuti non compatibili con il caso in esame.

La stima sintetica comparativa basa la sua teoria sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento ad immobili simili a quello oggetto di valutazione. A tal fine, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Erariale, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Porto Salvo, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da tecnici ed operatori immobiliari del luogo, si è risaliti al più probabile valore di mercato del bene.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile ci si è riferiti a quello che è il mercato immobiliare locale, prendendo come riferimento la superficie commerciale, tenendo conto dello stato di conservazione dello stesso, delle sue rifiniture e di tutte le altre sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Infine, si è proceduto ad un confronto con i prezzi unitari di immobili simili e recentemente compravenduti.

La valutazione del fabbricato è stata eseguita tenendo conto che il mercato immobiliare, nella zona in oggetto, riferisce i suoi prezzi alla superficie commerciale. Per il calcolo di questa è stata considerata il 100% della superficie calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle pareti divisorie interne, il 100% della superficie occupata dalle pareti perimetrali e il 50% delle pareti perimetrali comuni ad altri edifici, il 30% fino a 25 m<sup>2</sup> e 10% per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup> della superficie dei balconi, il 10% fino al quintuplo della superficie utile lorda e il 2% sulla quota eccedente per quanto riguarda le corti.

Inoltre, la valutazione del fabbricato è stata formulata anche tenendo conto del risultato dell'interrogazione del secondo semestre 2020, prodotta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'OMI riferisce i suoi valori alla superficie lorda.



**Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1****Provincia:** REGGIO CALABRIA**Comune:** MELITO DI PORTO SALVO**Fascia/zona:** Centrale/ZONA MUNICIPIO, LUNGOMARE, RISORGIMENTO, LOC. PORTO SALVO, SAN LEONARDO, S.S. 18.**Codice zona:** B1**Microzona:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	405	560	L	2,2	2,8	L
Negozi	Normale	850	1200	L	5,8	8,3	L

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	740	1000	L	2,7	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	630	900	L	2,5	3,4	L
Box	Normale	340	510	L	1,7	2,5	L

**Quotazioni OMI**

Zona B1/ Centrale/ZONA MUNICIPIO, LUNGOMARE, RISORGIMENTO, LOC. PORTO SALVO, SAN LEONARDO, S.S. 18. Per Abitazioni di tipo civile (A/2) valori minimi di 740 €/m<sup>2</sup> e massimi di 1000 €/m<sup>2</sup> e valore di locazione minimo di 2,70 €/m<sup>2</sup> e massimo di 3,90 €/m<sup>2</sup>.





### 14.1. Valutazione del Lotto 1

La procedura di stima ha tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della qualità delle finiture e della tipologia di impianti. L'immobile necessita di opere di regolarizzazione da parte dell'acquirente.

La valutazione riportata di seguito si riferisce al netto della regolarizzazione urbanistica.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI – LOTTO 1									
PART.	Foglio/Particella/SUB	CAT. CATA ST.	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE LORDA COPERTA m <sup>2</sup>	AREE ESTERNE E BALCONI m <sup>2</sup>	SUPERFICIE NETTA m <sup>2</sup>	SPAZI SERVENTI m <sup>2</sup>	SUPERFICIE COMMERCIALE m <sup>2</sup>
Lotto 1	42/267 - 3552/6 - 1	C/1	T	Negozio	67	-	53	4	67
<b>TOTALE</b>					67	-	53	4	67

VALUTAZIONE DEL LOTTO 1					
TIPOLOGIA	SUP. COMMERCIALE m <sup>2</sup>	VALORE LOCAZIONE ASSEGNATO (€/m <sup>2</sup> x mese)	IMPORTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE € x mese	VALORE DI MERCATO ASSEGNATO €/m <sup>2</sup>	VALORE DELL'IMMOBILE €
Negozio	67	2,5	167,50	482,5	32.327,5
<b>TOTALE</b>			€ 167,50		€ 32.327,5

Al fine di stabilire il valore finale, vanno sottratti i costi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia che e di demolizione del soppalco che ammontano a € 5.466,00.

Sottraendo tali costi dal valore stimato dell'immobile si ottiene:

$$€ 32.327,5 - € 5.466,00 = € 26.861,50$$

**Il valore di mercato attribuito al lotto 1 è di € 26.861,50.**



## 14.2. Valutazione del Lotto 2

La procedura di stima ha tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della qualità delle finiture e della tipologia di impianti. L'immobile necessita di opere di regolarizzazione da parte dell'acquirente.

La valutazione riportata di seguito si riferisce al netto della regolarizzazione urbanistica.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALI -LOTTO 2									
PART.	Foglio/Particella/SUB	CAT. CATA ST.	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE LORDA COPERTA m <sup>2</sup>	AREE ESTERNE E BALCONI m <sup>2</sup>	SUPERFICIE NETTA m <sup>2</sup>	SPAZI SERVENTI m <sup>2</sup>	SUPERFICIE COMMERCIALE m <sup>2</sup>
Lotto 2	42/267 - 3552/7 -2	C/1	T	Negozio	61	-	49	9	61
<b>TOTALE</b>					61	-	49	9	61

VALUTAZIONE DEL LOTTO 2					
TIPOLOGIA	SUP. COMMERCIALE m <sup>2</sup>	VALORE LOCAZIONE ASSEGNATO (€/m <sup>2</sup> x mese)	IMPORTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE € x mese	VALORE DI MERCATO ASSEGNATO €/m <sup>2</sup>	VALORE DELL'IMMOBILE €
Negozio	61	2,5	152,5	482,5	29.432,5
<b>TOTALE</b>			€ 152,50		€ 29.432,5

Al fine di stabilire il valore finale, vanno sottratti i costi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia che ammontano a € 2.466,00.

Sottraendo tali costi dal valore stimato dell'immobile si ottiene:

$$€ 29.432,50 - € 2.466,00 = € 26.966,50$$

**Il valore di mercato attribuito al lotto 2 è di € 26.966,50.**



### 14.3. Valutazione del Lotto 3

La procedura di stima ha tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della qualità delle finiture e della tipologia di impianti. L'immobile necessita di opere di regolarizzazione da parte dell'acquirente.

La valutazione riportata di seguito si riferisce al netto della regolarizzazione urbanistica.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALI – LOTTO 3									
PART.	Foglio/Particella/S UB	CAT. CATAST.	PIANO	TIPOLOGIA RISCONTRATA	SUPERFICIE LORDA COPERTA m <sup>2</sup>	AREE ESTERNE E BALCONI m <sup>2</sup>	SUPERFICIE NETTA m <sup>2</sup>	SPAZI SERVENTI m <sup>2</sup>	SUPERFICIE COMMERCIALE m <sup>2</sup>
Lotto 3	42/267/8, 10 ½ 42/3552/ 3, 6½	C/1 F/05	1	Abitazione	54	67,5	45	7	60,5
<b>TOTALE</b>					54		45		60,5

VALUTAZIONE DEL LOTTO 3					
TIPOLOGIA	SUP. COMMERCIALE m <sup>2</sup>	VALORE LOCAZIONE ASSEGNATO (€/m <sup>2</sup> x mese)	IMPORTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE € x mese	VALORE DI MERCATO ASSEGNATO €/m <sup>2</sup>	VALORE DELL'IMMOBILE €
Civile Abitazione	60,5	3,3	199,65	740	44.770,00 €
<b>TOTALE</b>			€ 199,65		€ 44.770,00

Al fine di stabilire il valore finale, vanno sottratti i costi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia che ammontano a € 3.216,00.

Sottraendo tali costi dal valore stimato dell'immobile si ottiene:

$$€ 44.770,00 - € 3.216,00 = € 41.554,00$$

**Il valore di mercato attribuito al lotto 3 è di € 41.554,00.**



#### 14.4. Valutazione del Lotto 4

La procedura di stima ha tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della qualità delle finiture e della tipologia di impianti. L'immobile necessita di opere di regolarizzazione da parte dell'acquirente.

La valutazione riportata di seguito si riferisce al netto della regolarizzazione urbanistica.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALI – LOTTO 4									
PART.	Foglio/Particella/SU B	CAT. CATAST.	PIANO	TIPOLOGIA RISCONTRATA	SUPERFICIE LORDA COPERTA m <sup>2</sup>	AREE ESTERNE E BALCONI m <sup>2</sup>	SUPERFICIE NETTA m <sup>2</sup>	SPAZI SERVENTI m <sup>2</sup>	SUPERFICIE COMMERCIALE m <sup>2</sup>
Lotto 4	42/267/9, 10 ½ 42/3552/ 5, 6½	C/1 F/05	1	Abitazione	70	67,5	57	2	76,7
<b>TOTALE</b>					70		57		79.5

VALUTAZIONE DEL LOTTO 4					
TIPOLOGIA	SUP. COMMERCIALE	VALORE LOCAZIONE ASSEGNATO	IMPORTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE	VALORE DI MERCATO ASSEGNATO	VALORE DELL'IMMOBILE
	m <sup>2</sup>	(€/m <sup>2</sup> x mese)	€ x mese	€/m <sup>2</sup>	€
Civile Abitazione	76,7	3,3	253,11	740	56.758,00 €
<b>TOTALE</b>			<b>€ 253,11</b>		<b>56.758,00 €</b>

Al fine di stabilire il valore finale, vanno sottratti i costi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia che ammontano a € 3.216,00.

Sottraendo tali costi dal valore stimato dell'immobile si ottiene:

$$€ 56.758,00 - € 3.216,00 = € 53.542,00$$

**Il valore di mercato attribuito al lotto 4 è di € 53.542,00.**



### 14.5. Valutazione del Lotto 5

La procedura di stima ha tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della qualità delle finiture e della tipologia di impianti.

La valutazione riportata di seguito si riferisce al netto della regolarizzazione urbanistica.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI – LOTTO 5									
PART.	Foglio/Particella/SUB	CAT. CATA ST.	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE LORDA COPERTA m <sup>2</sup>	AREE ESTERNE E BALCONI m <sup>2</sup>	SUPERFICIE NETTA m <sup>2</sup>	SPAZI SERVENTI m <sup>2</sup>	SUPERFICIE COMMERCIALE m <sup>2</sup>
Lotto 5	44/678/13	A/2	6/7	Abitazione di tipo civile	272	73	209	18	279
<b>TOTALE</b>					272		209		279

VALUTAZIONE DEL LOTTO 5					
TIPOLOGIA	SUP. COMMERCIALE	VALORE LOCAZIONE ASSEGNATO	IMPORTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE	VALORE DI MERCATO ASSEGNATO	VALORE DELL'IMMOBILE
	m <sup>2</sup>	(€/m <sup>2</sup> x mese)	€ x mese	€/m <sup>2</sup>	€
Negozio	279	3,3	920,70	870	242.730,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 920,70</b>		<b>€ 242.730,00</b>

Al fine di stabilire il valore finale, vanno sottratti i costi per la S.C.I.A. di agibilità pari a € 750.

Sottraendo tale costo dal valore stimato dell'immobile si ottiene:

$$€ 242.730,00 - € 750,00 = € 241.980,00$$

**Il valore di mercato attribuito al lotto 5 è di € 241.980,00.**



## 15 CONCLUSIONI

Nella presente consulenza tecnica, oltre a rispondere agli altri quesiti posti dal Giudice, è stata eseguita la valutazione estimativa degli immobili di proprietà di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, siti nel Comune di Melito di Porto Salvo.

A seguito dei rilievi, delle indagini e ponderazioni di tutti gli elementi di rilevanza per un equilibrato e razionale giudizio estimativo, con la metodologia della stima sintetica comparativa è stato stimato il più probabile valore di mercato e di locazione degli immobili risulta essere:

### LOTTO 1

- VALORE DI MERCATO: € 26.861,50
- VALORE DI LOCAZIONE: € 167,50 al mese

### LOTTO 2

- VALORE DI MERCATO: € 26.966,50
- VALORE DI LOCAZIONE: € 152,50 al mese

### LOTTO 3

- VALORE DI MERCATO: € 41.554,00
- VALORE DI LOCAZIONE: € 199,65 al mese

### LOTTO 4

- VALORE DI MERCATO: € 53.542,00.
- VALORE DI LOCAZIONE: € 253,11 al mese

### LOTTO 5

- VALORE DI MERCATO: € 241.980,00
- VALORE DI LOCAZIONE: € 920,70 al mese

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto consulente tecnico tanto giudica e riferisce in base ai più obiettivi criteri tecnico-estimativi dettati dalla coscienza professionale per la più giusta, equa e razionale determinazione del reale valore dell'immobile in oggetto e per dare risposta ai giusti quesiti posti dal Giudice.

Reggio Calabria, 27/01/2022

Il CTU

Dott. Agronomo Michele Valenzise



## ALLEGATI

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Documentazione catastale – Visure
- Allegato 3 - Documentazione Catastale - Fogli di Mappa
- Allegato 4 - Documentazione catastale - Elaborato Planimetrico
- Allegato 5 - Documentazione Catastale Planimetrie all’Impianto
- Allegato 6 - Planimetria Stato di Fatto
- Allegato 7 - Ispezioni Ipotecarie
- Allegato 8 - Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori
- Allegato 9 - Atto di Acquisto Derivativo
- Allegato 10 - Titoli Abilitativi
- Allegato 11 - Interrogazioni S.I.A.T
- Allegato 12 -Valori OMI
- Allegato 13 - Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato 14 – DOCFA
- Allegato 15 - Verbale di Sopralluogo

