TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

C.T.U.
Ing. Sgroi Marco Aurelio
con studio in viale Aldo Moro N°54/B, 89129 Reggio Calabria
Pec: marcoaurelio.sgroi@ingpec.eu

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N°71/2025 R.G.Es.

G.E. DOTT. XXXXXXXX

A FAVORE	CONTRO

ELABORATO PERITALE C.T.U.
VERSIONE PRIVACY

LEGENDA :

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°71/2025 R.G.E.

ELABORATO PERITALE C.T.U.

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

PARTE RICORRENTE (Creditore)	***CONTROPARTE (Esecutati)***
Società: XXXXXXXXXXXX via XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX C.F./P.IVA: XXXXXXXX rappresentata e difesa da: **Avv. XXXXX XXXXXXXX** (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX) PEC: XXXXXXXXXXXX XXXXX	**Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX,** nato a Reggio Calabria il XXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX), **Sig.ra XXXXX XXXXXXXX**, nata a Reggio Calabria il XXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX),

PREMESSA

Con ordinanza del 01/12/2025, il **G.E., Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX,** ha nominato il sottoscritto, Ing. Sgroi Marco Aurelio, esperto per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombenti di cui all'art. 173 bis, nella Procedura Esecutiva Immobiliare **n°71/2025 R.G.E.**, promossa dalla **Società XXXXXXXXXXXX, Soc. Unipersonale,** nei confronti dei Signori **XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** e **XXXXX 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 e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
   - ***a)*** *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
   - ***b)*** *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
   - ***c)*** *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
4. *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
6. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
7. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
8. *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

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

- *riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;*
- *depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;*

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

15. *Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

- *in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*
- *in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

Quindi, in data 02/12/2025, il sottoscritto C.T.U. ha prestato giuramento telematico, redigendo apposito verbale di accettazione e giuramento e procedendo al deposito presso la cancelleria del Tribunale di Reggio Calabria, dove ha giurato di accettare l'incarico e di impegnarsi a bene e fedelmente procedere alle operazioni che gli sono state affidate.

Successivamente, previa comunicazione al debitore esecutato, è stato effettuato il primo accesso all'immobile pignorato, precisamente in data 30/12/2025, in presenza dell'esecutato, Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, e del Custode Giudiziario, **XXXXXXXXXX,** per eseguire i rilevamenti del caso; nella fattispecie, il sottoscritto, ha potuto eseguire gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato.
Di seguito, si è proceduto ad indicare il bene, oggetto di pignoramento, ed a rispondere compiutamente ai quesiti posti dal G.E., come di seguito riportato nei paragrafi successivi.

IMMOBILE PIGNORATO

L'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento, in danno dei Signori **XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** (Diritto di proprietà per 1/2, in regime di comunione legale dei beni) e **XXXXX XXXXXXXX** (Diritto di proprietà per 1/2, in regime di comunione legale dei beni)**,** il bene immobile, nel Comune di Reggio Calabria (R.C.), così di seguito descritto *(si vedano atti di causa)**:***

- immobile sito nel Comune di Reggio Calabria, in via Provinciale San Cristoforo, n°33, piano 4° (5° fuori terra); edificio identificato in catasto al **Foglio 90, sezione RC, part. n°1394, sub 11, cat. A/3, classe 3, vani 6**.

RISPOSTE AI QUESITI

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

Risposta al quesito n°1

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

L'esperto evidenzia che, **il creditore procedente, ha optato per il deposito del Certificato Notarile Sostitutivo, rilasciato ai sensi della Legge n.302/1998, riportante le Iscrizioni e le Trascrizioni gravanti nel ventennio sul bene pignorato,** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Dott. XXXXXXXXXXXXXX, congruente con le visure precedenti per la parte catastale, e per la quale, in data 24/07/2025, è stata effettuata ispezione ipotecaria telematica nazionale limitata ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con le seguenti risultanze:

- **Situazione Catastale attuale:**
  Immobile sito nel Comune di **REGGIO DI CALABRIA (RC)**, in Catasto Fabbricati di detto Comune, alla sezione urbana RC, foglio 90, particella 1394, subalterno 11, in Via Provinciale San Cristoforo n°33, piano 4, categoria A/3, Abitazione di tipo economico, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq.135, totale escluse aree scoperte mq.130, rendita Euro 557,77.

E' presente, inoltre, la seguente dichiarazione notarile:
"il bene sopra indicato è di esclusiva, piena ed assoluta proprietà dei signori **XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX,** nato a Reggio Di Calabria (RC) il 29 maggio 1964, e **XXXXX XXXXXXXX,** nata a Reggio Di Calabria (RC) il 16 maggio 1959, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale, e che è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli **ad eccezion di:**

1) **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **concessione a garanzia di mutuo rogata dal Notaio XXXXXXXXXX, Repertorio XXXXXXX**, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di **REGGIO CALABRIA** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **02 Maggio 2008** ai **XXXXXXX** di formalità, in **FAVORE** di **XXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Palermo (PA) – C.F. XXXXXX, e **CONTRO** i signori **XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX,** nato a Reggio Di Calabria (RC) il XXXXX, e **XXXXX XXXXXXXX,** nata a Reggio Di Calabria (RC) il XXXXX (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 300.000,00 (capitale di Euro 150.000,00);
2) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato dall'Uff. Giud. UNEP C/O Corte D'Appello di Reggio Di Calabria il 15 Luglio 2025, Repertorio 1895, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **REGGIO CALABRIA** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **24 Luglio 2025** ai **NN.13692/11000** di formalità, in **FAVORE** di

XXXXXXXXXXXX SOC. UNIPERSONALE con sede in XXXXXXXXX – C.F. XXXXXX, e **CONTRO** i signori **XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX,** nato a Reggio Di Calabria (RC) il XXXXXX, e **XXXXX XXXXXXXX,** nata a Reggio Di Calabria (RC) il XXXXXX (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno).

1. **ISCRIZIONE del 02/05/2008** - Registro Particolare n.1158, Registro Generale n.8366 – Atto Notarile Pubblico del 28/04/2008, Notaio XXXXXXXX, Repertorio 17278/7176 - IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
2. **TRASCRIZIONE del 24/07/2025** - Registro Particolare n.11000, Registro Generale n.13692 – ATTO GIUDIZIARIO - Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA (Codice Fiscale 80011180801, Repertorio n.1895 del 15/07/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Dalla verifica dei documenti di causa, si è potuta constatare la mancanza di alcuni documenti catastali, che sono stati estratti telematicamente, in data 29/12/2025, dal portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, quali *(si veda Allegato 2)*:

- visura catastale attuale dell'immobile, oggetto di pignoramento;
- elaborato planimetrico dell'immobile, oggetto di pignoramento;
- foglio di mappa (già presente tra gli atti di causa).

Inoltre, si è proceduto come segue:

- effettuata richiesta, in data 26/01/2026, presso l'Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria, di accesso atti e copia della documentazione inerente la legittimità urbanistica del bene in testa agli esecutati *(si veda Allegato 5);*
- effettuata richiesta, in data 26/01/2026, presso l'Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria, di fornitura del Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori della zona su cui insiste l'immobile, oggetto di pignoramento *(si veda Allegato 6)*.

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, portiXXXXXa, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descri-*

va le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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

Risposta al quesito n°2

DESCRIZIONE DEL BENE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile, oggetto di pignoramento, insiste su di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano quarto (quinto f.t.), sito in via Provinciale San Cristoforo, n°33, nel Comune di Reggio Calabria, come si può osservare dalla vista aerea, sopra riportata *(si veda Foto 1, Allegato 1).*

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

Come già ampiamente illustrato nel paragrafo precedente, il bene, sottoposto a pignoramento, risulta catastalmente contraddistinto:

- **al Foglio 90, sezione RC, part. n°1394, sub 11, cat. A/3, classe 3, vani 6**.

Di seguito, si è proceduto a descrivere, in maniera generale, il bene, oggetto di pignoramento, per poi, successivamente, descriverlo dettagliatamente.

Descrizione generale del fabbricato dove insiste il bene oggetto di pignoramento, part. n°1394, sub 11

Il fabbricato di che trattasi è composto da 6 piani (sette piani f.t.), dove, al piano quarto (quinto f.t.), vi è il bene oggetto di pignoramento, come di seguito descritto analiticamente:

- Sub 3, Abitazione posta al piano terra, lato Ovest;
- Sub 4, Abitazione posta al piano terra, lato Est;
- Sub 5, Abitazione posta al piano primo, lato Ovest;
- Sub 6, Abitazione posta al piano primo, lato Est;
- Sub 7, Abitazione posta al piano secondo, lato Ovest;
- Sub 8, Abitazione posta al piano secondo, lato Est;
- Sub 9, Abitazione posta al piano terzo, lato Ovest;
- Sub 10, Abitazione posta al piano terzo, lato Est;
- Sub 11, Abitazione posta al piano quarto, lato Ovest (**Oggetto di pignoramento**);
- Sub 12, Abitazione posta al piano quarto, lato Est;
- Sub 14, Lastrico solare posto al piano sesto;
- Sub 18, Abitazione posta al piano quinto, lato Ovest;
- Sub 19, Abitazione posta al piano quinto, lato Est.

Di seguito si riporta la rappresentazione fotografica dei prospetti del fabbricato ove insiste il bene, oggetto di pignoramento *(si vedano Foto 2, 3, 4 e 5, Allegato 1)*:

Foto 2. *Vista esterna del fabbricato, prospetto principale Sud*

Foto 3. *Vista esterna del fabbricato, prospetto principale Est*

Foto 4. *Vista esterna del fabbricato, prospetto principale Nord*

Foto 5. *Vista esterna del fabbricato, prospetto principale Ovest*

L'accesso all'immobile viene servito da una scala che distribuisce i vari piani, con accesso unico esterno posto in fregio alla strada di via Provinciale San Cristoforo, n°33, come in foto di seguito riportata *(si veda Foto 6, Allegato 1)*.

La struttura edilizia possiede le seguenti caratteristiche:

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

L'immobile, oggetto di pignoramento, di fatto, è caratterizzato da una singola unità abitativa molto ampia e ben distribuita, con numero due affacci balconati.

Lo scrivente C.T.U. ha riscontrato, a seguito dei sopralluoghi eseguiti presso i luoghi, che, l'immobile, si compone delle seguenti caratteristiche:

- ✓ l'accesso avviene mediante un cancello pedonale posto in fregio alla via Provinciale San Cristoforo, n°33, dal quale, superando una rampa di scale, è possibile accedere al cortile che permette di raggiungere la scala principale che serve l'intero fabbricato *(si vedano Foto 6 e 7, Allegato 1)*:

Foto 6. *Particolare del cancello pedonale di accesso al fabbricato*

Foto 7. *Particolare della rampa di scale che consente di raggiungere il cortile per l'accesso alla scala che serve i vari livelli del fabbricato*

- ✓ l'accesso principale è garantito per mezzo di un portone d'entrata, posto sul lato Sud della facciata, in fregio alla via Provinciale San Cristoforo n°33, realizzato in

legno a tre ante, di cui due fisse, una volta percorso un ballatoio sopraelevato rispetto alla strada *(si vedano Foto 8 e 9, Allegato 1):*

Foto 8. *Particolare del cortile che consente di accedere al portone di accesso al vano scala del fabbricato*

Foto 9. *Particolare del portone d'ingresso del vano scala*

- ✓ l'accesso ai vari livelli del fabbricato, in cui è collocato il bene, oggetto di pignoramento, avviene tramite una scala a tre rampe e/o mediante un ascensore, entrambi accessibili una volta varcato il portone d'ingresso della scala *(si vedano Foto 10 e 11, Allegato 1)*:

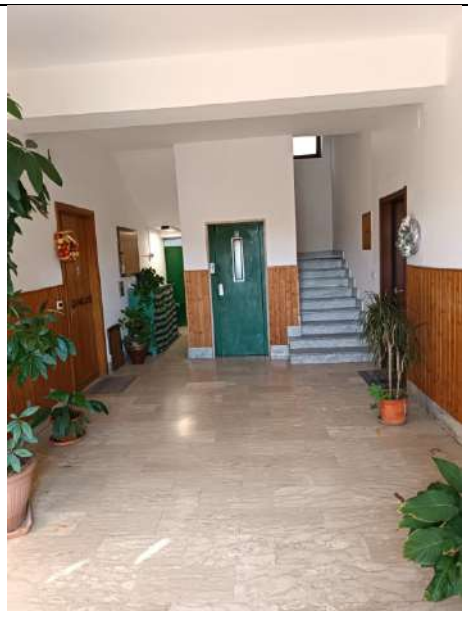


Foto 10. *Particolare dell'androne scala del fabbricato*

Foto 11. *Particolare del presente ascensore e della prima rampa di scala del fabbricato*

- ✓ il contatore dell'energia elettrica dell'immobile pignorato è installato, ma, attualmente, risulta disattivato. La sua posizione risulta sul fianco destro del pianerottolo della scala, all'interno di un apposito quadretto *(si veda Foto 12, Allegato 1)*:

Foto 12. *Particolare del contatore elettrico che serve l'appartamento, posto al piano quarto*

- ✓ è dotato di impianto elettrico funzionante, di tipo sottotraccia, con quadro elettrico che distribuisce l'energia nei vari ambienti dell'appartamento; lo stesso, risulta installato all'interno e, precisamente, in adiacenza al portone d'ingresso *(si veda Foto 13, Allegato 1)*; tuttavia, l'impianto, risulta privo di dichiarazione di conformità, e, attualmente, risulta disattivato:

Foto 13. *Particolare del quadro elettrico generale dell'impianto elettrico dell'appartamento*

Foto 14. *Particolare della tipologia di prese di corrente elettrica presenti nell'appartamento*

Foto 15. *Particolare della tipologia di prese ed interruttori di corrente elettrica presenti nell'appartamento*

- ✓ i contatori del servizio idrico sanitario delle diverse abitazioni sono installati nel vano sottoscala, al piano terra, ma, attualmente, quello dell'immobile, oggetto di pignoramento, risulta disattivato *(si veda Foto 16, Allegato 1)*:

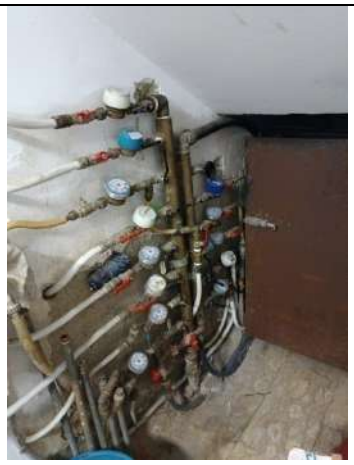


Foto 16. *Particolare dei contatori dell'acqua che servono i vari appartamenti del fabbricato, posti nel vano sottoscala, al piano terra*

Foto 17. *Particolare del collettore (centralina) dell'acqua che serve i bagni dell'abitazione*

- ✓ l'appartamento è munito di impianto di riscaldamento/raffrescamento mediante l'installazione di climatizzatori inverter, posti in alcune camere dell'appartamento *(si vedano Foto 18, 19 e 20, Allegato 1)*; tuttavia, tali installazioni, risultano prive di dichiarazione di conformità:

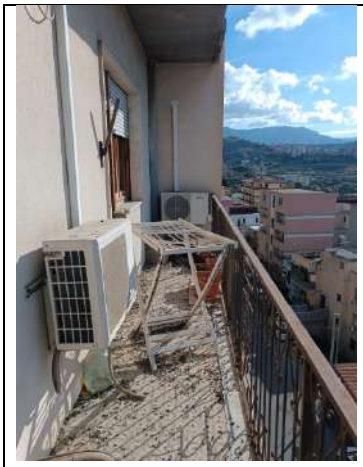


Foto 18. *Particolare dei motori dei condizionatori, posti all'esterno dell'appartamento, sul balcone lato Sud*

Foto 19. *Particolare dei motori dei condizionatori, posti all'esterno dell'appartamento, sul balcone lato Sud*

Foto 20. *Particolare degli split interni dei sistemi di condizionamento*

- ✓ è dotato di uno scaldino alimentato a gas metano che produce acqua calda sanitaria servente la cucina *(si veda Foto 21, Allegato 1)*:

Foto 21. *Vista del presente scaldino per l'acqua calda sanitaria, posto sul balcone lato Nord*

- ✓ è dotato di uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria che serve il bagno posto sul lato Nord *(si veda Foto 22, Allegato 1)*:

Foto 22. *Vista del presente scaldino per l'acqua calda sanitaria posto nel Bagno 1*

- ✓ l'appartamento è munito di impianto citofonico *(si vedano Foto 23 e 24, Allegato 1)*:

Foto 23. *Particolare del citofono posto all'esterno del fabbricato*

Foto 24. *Particolare del sistema citofonico*

✓ l'appartamento è munito di impianto metano *(si veda Foto 25, Allegato 1)*:

Foto 25. *Particolare dei contatori metano posti all'esterno del fabbricato, sulla terrazza*

✓ l'appartamento è munito di impianto autoclave comune, con contatore privato *(si vedano Foto 26 e 27, Allegato 1)*:

Foto 26. *Particolare del motore che alimenta il sistema autoclave condominiale*	***Foto 27.*** *Particolare della cisterna dell'autoclave condominiale*

- ✓ l'appartamento è munito di impianto TV, con installazione delle rispettive antenne poste sul solaio dell'abbaino, al piano sesto *(si vedano Foto 28 e 29, Allegato 1)*:

Foto 28. *Particolare delle antenne TV*	***Foto 29.*** *Particolare delle antenne TV*

- ✓ l'appartamento risulta allacciato alla rete fognaria per lo scarico di acque bianche e nere.

Quanto sopra descritto è rappresentato nella documentazione fotografica allegata *(si veda Allegato 1)* e, per una migliore rappresentazione dei luoghi, nell'elaborato grafico sotto riportato *(si veda Elaborato Grafico 1, Allegato 4).*

Elaborato Grafico 1. *Elaborato Planimetrico: Ricostruzione CTU dello stato di fatto dell'immobile, oggetto di pignoramento, identificato con la particella n°1394, sub 11, piano quarto*

Di seguito si è provveduto a descrivere, nello specifico, i diversi ambienti dell'immobile pignorato.

<u>Descrizione dei diversi ambienti distribuiti del bene, oggetto di pignoramento, al piano quarto,</u>

L'immobile, al piano quarto (quinto f.t.), come già detto, possiede l'entrata rappresentata da un ingresso con portone blindato *(si veda Foto 30, Allegato 1),* che si affaccia sul vano scala, al quale si accede dalla corte esterna presente sul lato Sud del fabbricato.

Foto 30. *Particolare dell'accesso all'appartamento al sub 11, oggetto di pignoramento, visto dalla scala*

Una volta varcato il portone d'ingresso principale, posto sul lato Est, l'appartamento si presenta libero, non abitato, privo del mobilio e con le utenze di luce, acqua, gas metano, non collegate. La sua distribuzione interna è caratterizzata da un ampio corridoio che serve i vari ambienti, risultando, quindi, così articolato:

1. un soggiorno;
2. una cucina;
3. un corridoio;
4. due camere, di cui una dotata di cabina armadio;
5. due bagni;
6. un ripostiglio;
7. due balconi;

descritti come segue:

1. Il ***Soggiorno*** *(si veda Foto 31, Allegato 1)* possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 32,35.

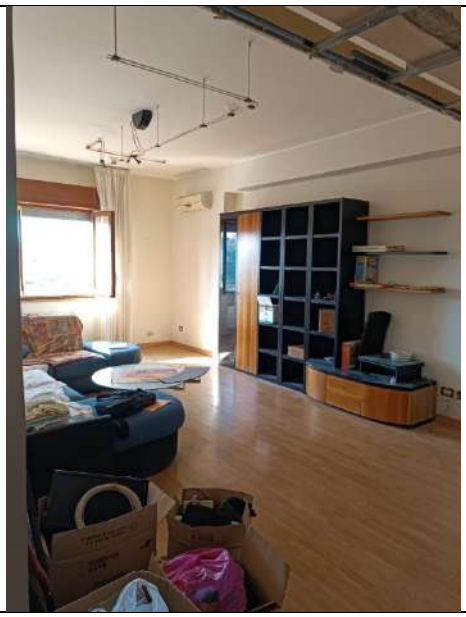


***Foto 31**. Vista del Soggiorno*

Al suo interno, il *Soggiorno*, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce e di un controsoffitto che delimita una piccola superficie che risulta essersi danneggiata a seguito di un problema infiltrativo proveniente dall'appartamento del piano sovrastante (che verrà trattato nel paragrafo corrispondente);
- una pavimentazione in laminato di colore chiaro, con il battiscopa della stessa tipologia e colore *(si veda Foto 31, Allegato 1)*;
- le pareti sono tinteggiate di colore chiaro;
- una finestra a tre ante, in legno, a vetro singolo, di colore marrone, posta ad un'altezza da terra pari a m 0,90, munita di cassettone per l'avvolgibile in pvc, con affaccio sul prospetto Sud.

2. La ***Cucina*** *(si vedano Foto 32 e 33, Allegato 1)* possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 16,74. E' possibile accedervi dal Corridoio, per mezzo di una porta in legno di colore bianco.

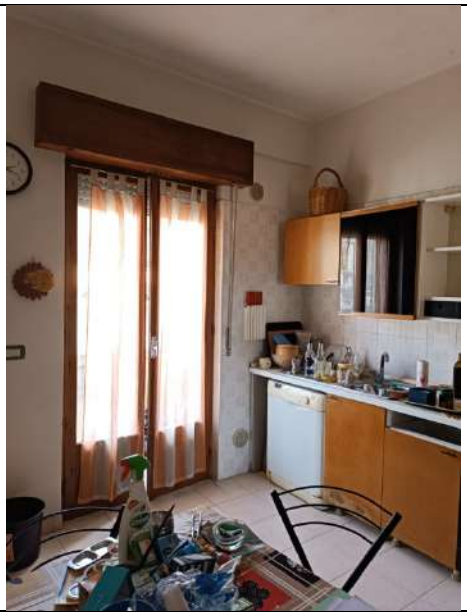


Foto 32. *Vista della Cucina*

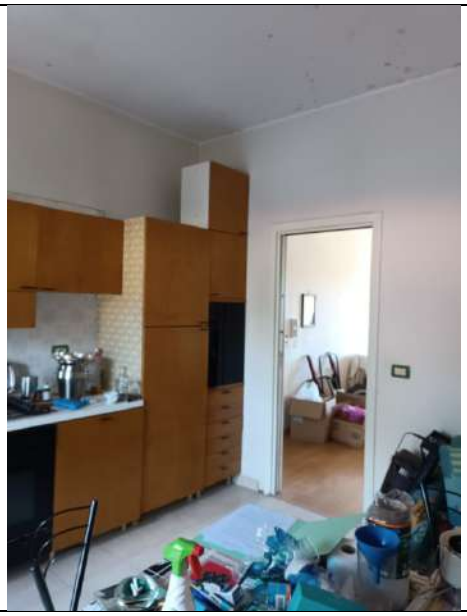


Foto 33. *Vista della Cucina*

Al suo interno, la *Cucina*, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata di colore bianco *(si vedano Foto 32 e 33, Allegato 1)*;
- le pareti, nella parte in corrispondenza della cucina, sono rivestite con delle piastrelle di colore chiaro, a forma quadrata, fino ad un'altezza di circa m 1,50; sopra il suddetto rivestimento, le pareti sono tinteggiate di colore bianco, fino al soffitto;
- una finestra ad un'anta, in legno, a vetro singolo, di colore marrone, munita di cassettone per l'avvolgibile in pvc, con affaccio sul lato Nord;
- una porta-finestra a due ante, in legno, a vetro singolo, di colore marrone, munita di cassettone per l'avvolgibile in pvc, che consente l'accesso al balcone posto sul prospetto Nord.

3. Il ***Corridoio*** *(si vedano Foto 34 e 35, Allegato 1)* possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 7,78; a tale ambiente si accede dal Soggiorno e consente l'accesso a tutti gli ambienti di cui si compone l'appartamento, per mezzo di rispettive porte in legno di colore bianco.

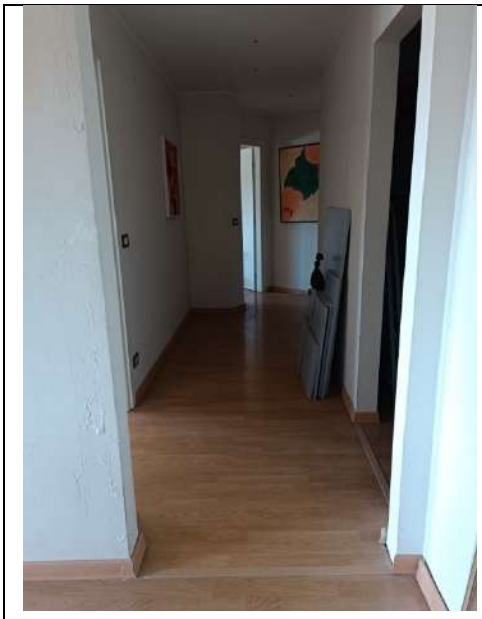


Foto 34. *Vista del Corridoio*	***Foto 35***. *Vista del Corridoio*

Al suo interno, il *Corridoio,* ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- numero quattro porte, di colore bianco, che consentono l'accesso ai vari ambienti;
- una pavimentazione in laminato di colore chiaro, con il battiscopa della stessa tipologia e colore *(si vedano Foto 34 e 35, Allegato 1)*;
- le pareti tinteggiate di colore bianco.

4. Il ***Bagno 1*** *(si vedano Foto 36 e 37, Allegato 1)* possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 4,81. E' possibile accedervi dal corridoio principale una volta superato un piccolo ambiente utilizzato come ripostiglio, per mezzo di una porta in legno di colore bianco.

***Foto 36**. Vista del Bagno 1*

***Foto 37**. Vista del Bagno 1*

Al suo interno, esso è composto:

- da una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore marrone;
- da pareti rivestite con delle piastrelle di colore beige, a forma rettangolare, fino ad un'altezza di circa m 2,20; sopra il suddetto rivestimento, le pareti sono tinteggiate di colore bianco, fino al soffitto *(si veda Foto 36, Allegato 1)*;
- da un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- da un lavabo in ceramica di colore bianco;
- da un vaso igienico in ceramica di colore bianco;
- da un piatto doccia con corrispondente box;
- da una piccola finestra ad un'anta, in legno, a vetro singolo, di colore marrone, munita di cassettone per l'avvolgibile in pvc, posta ad un'altezza da terra pari a m 0,90, con affaccio sul prospetto Nord.

5. Il ***Bagno 2*** *(si vedano Foto 38 e 39, Allegato 1)* possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 4,07. E' possibile accedervi dal corridoio per mezzo di una porta in legno di colore bianco.

***Foto 38**. Vista del Bagno 2*

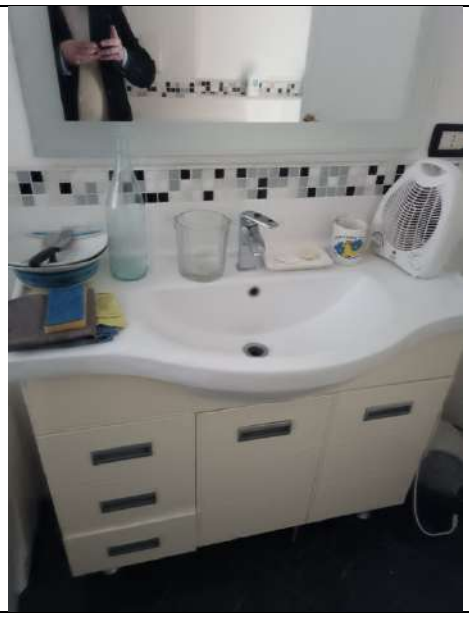


***Foto 39**. Vista del Bagno 2*

Al suo interno, esso è composto:

- da una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore nero;
- da pareti rivestite con delle piastrelle di colore bianco, a forma quadrata, fino ad un'altezza di circa m 1,20; sopra il suddetto rivestimento, le pareti sono tinteggiate di colore bianco, fino al soffitto *(si veda Foto 38, Allegato 1)*;
- da un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- da un lavabo in ceramica di colore bianco con apposito mobiletto e specchiera;
- da un vaso igienico in ceramica di colore bianco;
- da una vasca da bagno;
- da una piccola finestra ad anta fissa, in alluminio, a vetro singolo, posta ad un'altezza da terra pari a m 0,90, con affaccio sul Bagno 1.

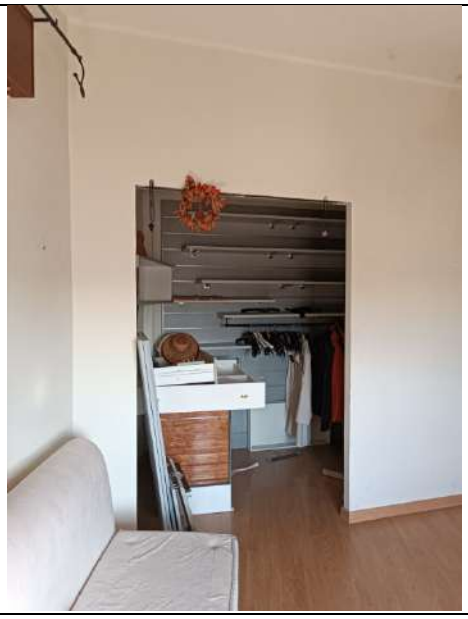
6. La ***Camera Sud-Est*** *(si veda Foto 40, Allegato 1)* possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 17,34. E' possibile accedervi dal corridoio per mezzo di una porta in legno di colore bianco.

Foto 40. *Vista della Camera Sud-Est*

Al suo interno, la *Camera Sud-Est**,*** ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una pavimentazione in laminato di colore chiaro, con il battiscopa della stessa tipologia e colore;
- le pareti tinteggiate di colore bianco;
- una finestra a due ante, in legno, a vetro singolo, di colore marrone, munita di cassettone per l'avvolgibile in pvc, con affaccio sul prospetto Sud;
- una porta-finestra ad un'anta, in legno, a vetro singolo, di colore marrone, munita di cassettone per l'avvolgibile in pvc, che consente l'accesso al balcone posto sul lato Sud, quest'ultimo comune alla camera da letto adiacente;
- un balcone posto sul prospetto Sud.

7. La ***Camera Sud-Ovest*** *(si vedano Foto 41 e 42, Allegato 1)* possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 18,69. E' possibile accedervi direttamente dal corridoio mediante una porta in legno di colore bianco.

	
Foto 41. *Vista della Camera Sud-Ovest*	***Foto 42.*** *Vista della cabina-armadio della Camera Sud-Ovest*

Al suo interno, la *Camera Sud-Ovest**,*** ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una pavimentazione in laminato di colore chiaro, con il battiscopa della stessa tipologia e colore del pavimento;
- le pareti tinteggiate di colore chiaro;
- una porta-finestra ad un'anta, in legno, a vetro singolo, di colore marrone, munita di cassettone per l'avvolgibile in pvc, con annesso balcone, quest'ultimo comune all'adiacente camera da letto;
- due finestre, ciascuna a due ante, in legno, a vetro singolo, di colore marrone, munite di cassettone per gli avvolgibili in pvc con affaccio, una sul prospetto Sud, ed una sul prospetto Ovest;
- un balcone con affaccio comune, sui prospetti Sud ed Ovest;
- una cabina-armadio di mq 4,19 posta sul lato Nord della stanza.

8. Il ***Ripostiglio*** *(si veda Foto 43, Allegato 1)* possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 2,92. E' possibile accedervi direttamente dal corridoio; lo stesso, permette l'accesso al *Bagno 1*, sopra descritto.

Foto 43. *Vista del Ripostiglio*

Al suo interno, il *Ripostiglio**,*** ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una pavimentazione in laminato di colore chiaro, con il battiscopa dello stesso materiale e colore del pavimento;
- le pareti tinteggiate di colore chiaro.

9. I ***Balconi*** *(si vedano Foto 44, 45 e 46, Allegato 1)*, possiedono, rispettivamente, quello posto a Nord-Est, a servizio della cucina, una superficie utile calpestabile di circa mq 2,96, mentre, quello posto a Sud-Ovest, a servizio delle camere poste a Sud-Ovest ed a Sud-Est, ha una superficie utile calpestabile di circa mq 13,91.

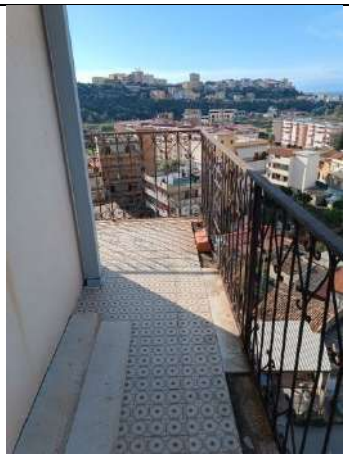


Foto 44. *Vista del balcone comune posto a Sud-Ovest, a servizio delle camere Sud-Ovest e Sud-Est*	***Foto 45.*** *Vista del balcone Sud-Ovest, a servizio delle rispettive camere*	***Foto 46.*** *Vista del balcone Nord-Est, a servizio della cucina*

I rispettivi balconi, sopra evidenziati, hanno le seguenti caratteristiche, come di seguito descritto:

- il balcone a servizio delle due camere da letto, poste a Sud-Ovest ed a Sud-Est, ha un parapetto in ferro tinteggiato di colore marrone, con pavimentazione in piastrelle di ceramica da esterno a forma quadrata di colore marrone e marmo di colore bianco, posto nella parte terminale della pavimentazione; le soglie delle porte-finestre e delle finestre risultano dello stesso materiale e di colore bianco;
- il balcone, a servizio della cucina, ha un parapetto in muratura, con pavimentazione in piastrelle di ceramica da esterno a forma rettangolare di colore chiaro; le soglie della porta-finestra e della finestra risultano essere in marmo di colore bianco.

Di seguito si espongono le rappresentazioni fotografiche delle finiture interne impresse al piano quarto, dove insiste il bene, oggetto di pignoramento, identificato catastalmente al sub 11.

Foto 47. *Particolare della tipologia di porta interna, in legno tamburato*

Foto 48. *Particolare della tipologia di finestra interna ad un'anta, in legno, vetro singolo, con avvolgibile in pvc*

Foto 49. *Particolare della tipologia di finestra interna a due ante, in legno, vetro singolo, con avvolgibile in pvc*

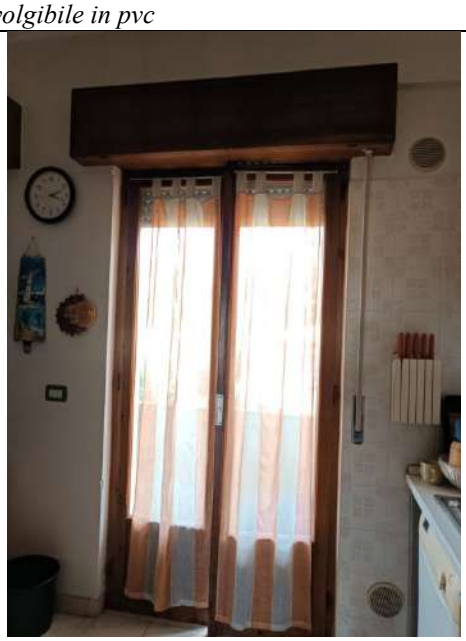


Foto 50. *Particolare della tipologia di portafinestra interna a due ante, in legno, vetro singolo, con avvolgibile in pvc*

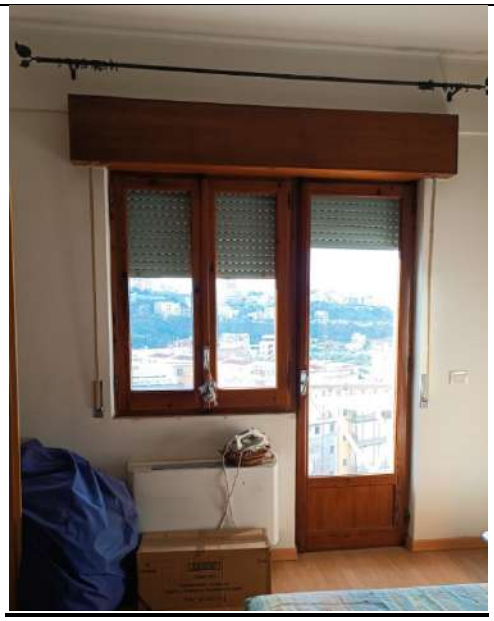


Foto 51. *Particolare della tipologia di porta-finestra e finestra interna*	***Foto 52.*** *Particolare della tipologia di avvolgibili in pvc*

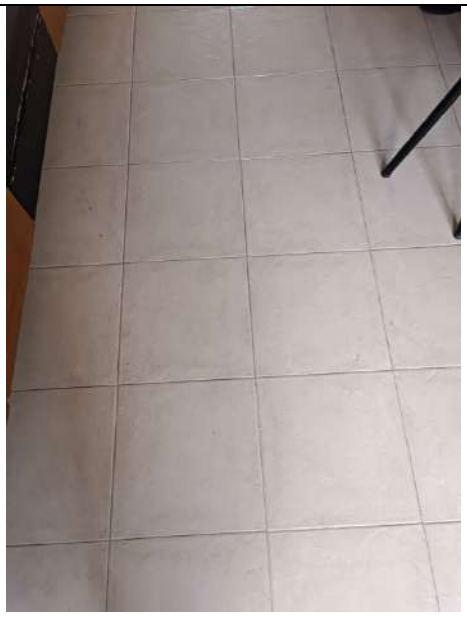



Foto 53. *Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica, presente nella cucina*	***Foto 54.*** *Particolare della tipologia di pavimentazione in laminato, presente in tutti gli altri ambienti.*

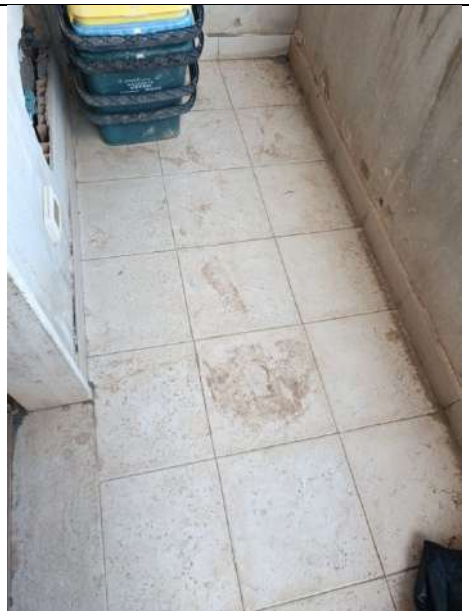


Foto 55. *Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica, presente sul balcone posto sul lato Nord*	***Foto 56.*** *Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica, presente sul balcone posto sul lato Sud*

Descrizione delle parti comuni del fabbricato dove insiste il bene, oggetto di pignoramento

Le parti comuni al bene, oggetto di pignoramento, sono identificabili come di seguito illustrato:

1. Terrazza praticabile;
2. Corte annessa al fabbricato, prospetti Sud e Nord-Est;

1. La ***Terrazza praticabile*****,** posta al sesto piano *(si vedano Foto 58, 59 e 60, Allegato 1)***,** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 135,00. E' possibile accedervi da un corridoio creato nell'abbaino, per mezzo di una porta in metallo *(si veda Foto 57, Allegato 1)*.

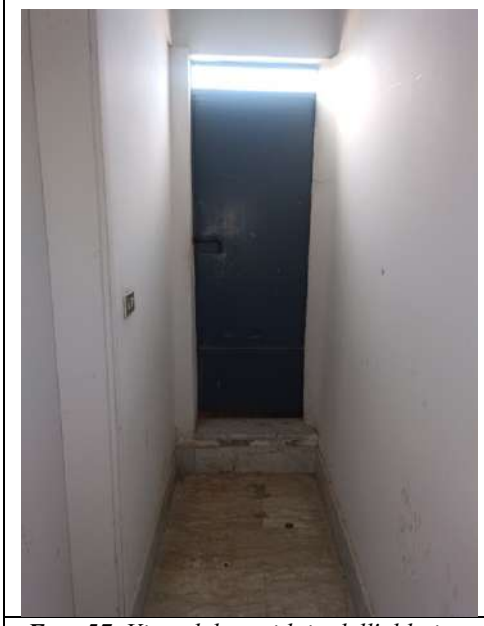


***Foto 57**. Vista del corridoio dell'abbaino di accesso alla terrazza*

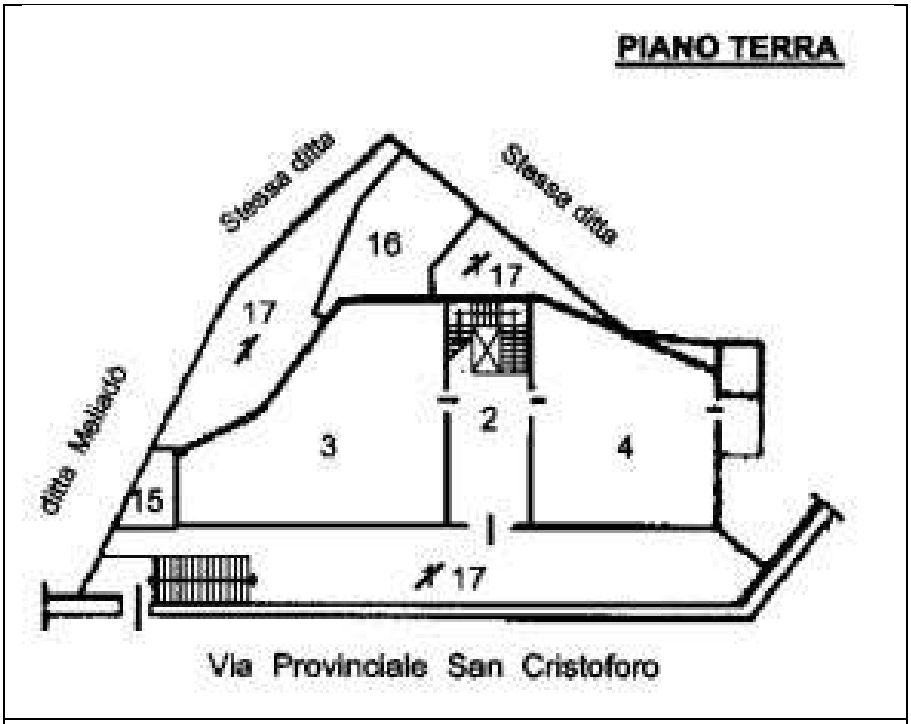
***Foto 58**. Vista dell'abbaino*

***Foto 59**. Vista della terrazza, lato Nord-Ovest*

***Foto 60**. Vista della terrazza, lato Sud-Est*

Tale *Terrazza* si presenta rivestita con strati di impermeabilizzazione adeguatamente sovrapposti; tuttavia, gli stessi, necessitano di interventi di sistemazione in alcuni tratti, in quanto risultano danneggiati.

2. ***La corte annessa al fabbricato, prospetti Sud, Nord-Ovest e Nord-Est (sub 17)*** *(si vedano Foto 61, 62 e 63, Allegato 1)* possiede una superficie utile calpestabile complessiva pari a circa mq 207,00, derivante dalla somma delle 3 porzioni di cui è composta la particella n°1394, sub 17, come di seguito riportato nell'elaborato planimetrico *(estratto dagli elaborati planimetrici dei vari sub, Allegato 2)*.



Particolare dell'elaborato planimetrico dove si osserva il sub 17: corte comune al fabbricato

Foto 61. *Particolare del terreno facente parte del sub 17, lato Nord-Ovest*

Foto 62. *Particolare del cortile, lato Nord-Est (sub 17)*

Foto 63. *Particolare del cortile, lato Sud (sub 17)*

Nella tabella, di seguito riportata, per maggiore dettaglio, si riassumono, sinteticamente, le superfici utili calpestabili dei vani costituenti l'abitazione, identificata al subalterno 11, oggetto di pignoramento, nonché le superfici relative alle parti comuni, quali la corte comune e la terrazza:

IMMOBILE "PART. 1394 - SUB 11"			
SUPERFICI UTILI CALPESTABILI			
Destinazione	**Superficie utile calpestabile (mq)**	**Superficie utile calpestabile esterna (mq)**	**Corte e terrazza comune (mq)**
Soggiorno	32,35	-	
Cucina	16,74	-	
Disimpegno	7,78	-	
Camera Nord-Ovest	18,69	-	
Cabina-armadio	4,19		
Camera Sud-Est	17,34	-	
Bagno 1	4,81	-	
Bagno 2	4,07		
Ripostiglio	2,92	-	
Balcone Nord	-	2,96	
Balcone Sud-Ovest	-	13,91	
Terrazza (sub 14)	-	-	135,00
Corte Sud (sub 17)			132,00
Corte Nord-Ovest (sub 17)			54,00
Corte Nord-Est (sub 17)			21,00
TOTALE	**108,89**	**16,87**	**342,00**

***Tabella 1** – Superfici utili calpestabili del bene*

Lo stato complessivo dei componenti edilizi e costruttivi, esterni ed interni, dell'abitazione, posta al piano quarto (quinto f.t.), identificata al sub 11, e del fabbricato, in generale, risulta essere:

Esternamente:

- I prospetti Est, Ovest, Nord e Sud, risultano intonacati e tinteggiati, ma versano in cattivo stato di conservazione, principalmente a causa della mancanza di manutenzione delle facciate, ossia, dell'assenza di interventi finalizzati alla protezione del fabbricato dagli agenti atmosferici.

  Si rileva, in particolare, che, la maggior parte dei sottobalconi, ai vari livelli, presenta distacchi di materiale, con esposizione dei laterizi, dovuti a fenomeni infiltrativi e/o a una non adeguata impermeabilizzazione delle pavimentazioni dei balconi.

  Pertanto, il fabbricato, necessita di interventi di manutenzione conservativa, da eseguirsi mediante il ripristino delle parti ammalorate, e, in particolare:

1. dei sottobalconi delle varie unità abitative, inclusa quella oggetto di pignoramento, posta al piano quarto, che, pur essendo stata interessata da un precedente intervento di riparazione, si presenta in cattivo stato di conservazione, con finitura ad intonaco rustico e priva di tinteggiatura;
2. dell'intonaco di finitura di tutti i prospetti, con successiva tinteggiatura, mediante l'impiego di pitture idrorepellenti.

Foto 64. *Vista del fabbricato dove sono stati evidenziati i danni rilevati sui prospetti*	***Foto 65***. *Vista del fabbricato dove sono stati evidenziati i danni rilevati sui prospetti*	***Foto 66***. *Vista del fabbricato dove sono stati evidenziati i danni rilevati sui prospetti*

- la pavimentazione della terrazza e dell'abbaino si presenta, sul lato Sud-Est, parzialmente sistemata mediante l'applicazione di guaina impermeabilizzante e sovrastante pitturazione plastica, mentre, sul lato Nord-Ovest, versa in cattivo stato di conservazione, risultando danneggiata nel tempo;
- i balconi dell'appartamento, oggetto di pignoramento, risultano in pessimo stato di conservazione, presentando evidenti distacchi dell'intonaco nella parte dei sottobalconi; inoltre, la pavimentazione, risulta distaccata in alcune sue parti; infine, la ringhiera in ferro si presenta in sufficiente stato di conservazione, necessitando unicamente di un'adeguata mano di tinteggiatura *(si vedano Foto 67 e 68, Allegato 1)*.

Foto 67. *Particolare dei marmi del pavimento balcone divelti*

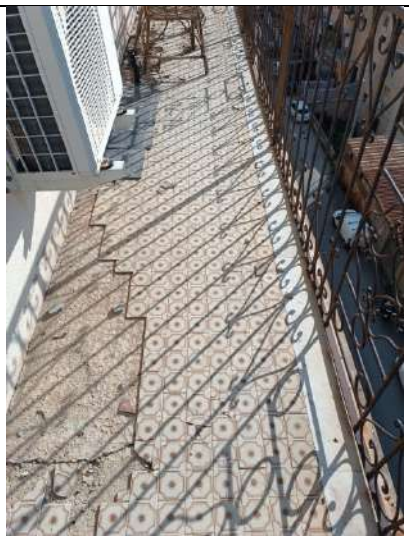


Foto 68. *Particolare dei pavimenti del balcone divelti*

- il parapetto, che corre lungo la terrazza, risulta essere allo stato rustico, presentando il solo strato di intonaco senza tinteggiatura e senza copri-muro terminale.

Foto 69. *Particolare del parapetto della terrazza, rustico e con assenza del copri-muro*

- **<u>Internamente:</u>**
  - le pareti dei diversi ambienti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, risultando, complessivamente, in buone condizioni;
  - il soffitto è intonacato e tinteggiato di colore bianco, risultando, complessivamente, in buone condizioni, tranne che nella parte dell'ingresso principale, dove è presente un controsoffitto che risulta essersi danneggiato a seguito di un allagamento intervenuto al piano immediatamente sovrastante; pertanto, quest'ulti-

mo, necessita di essere ripristinato mediante le conseguenti lavorazioni utili a renderlo perfetto ed a regola d'arte, in ogni sua parte;

- i bagni si presentano in buone condizioni; tuttavia, vi è da verificare il loro funzionamento, essendo l'appartamento non utilizzato da diversi anni *(si vedano Foto 36 e 38, Allegato 1)*;
- le porte, in legno tamburato, sono in buone condizioni *(si veda Foto 47, Allegato 1);*
- la pavimentazione dell'abitazione, oggetto di pignoramento, si presenta in ottime condizioni.

Alla luce di quanto descritto, l'immobile, posto al piano quarto, risulta in discrete condizioni interne, mentre, esternamente, necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, riguardanti il ripristino dei frontalini e dei sottobalconi, nonché della finitura dell'intonaco, con successiva idonea tinteggiatura dei prospetti.

Complessivamente, il fabbricato, necessita di interventi di manutenzione straordinaria da eseguirsi sulle parti esterne, con particolare riferimento alla terrazza, ai sottobalconi e ai frontalini, nonché a tutti i prospetti, al fine di ripristinare le parti ammalorate, quale diretta conseguenza di fenomeni infiltrativi di acqua piovana. Si rende, pertanto, necessaria una significativa opera di ristrutturazione ed impermeabilizzazione delle superfici, come meglio documentato nel rilievo fotografico sopra riportato.

DATI CATASTALI DEL BENE PIGNORATO

L'immobile, sottoposto a pignoramento, risulta identificato al NCEU di Reggio Calabria, sez. RC, al foglio n°90, particella n°1394, sub 11; si presenta come di seguito articolato:

- Sub 11 - Abitazione posta al piano quarto (5° f.t.);

Il fabbricato, dove insiste il bene, oggetto di pignoramento, confina:

- sul lato SUD, con la strada di via Provinciale San Cristoforo;
- sul lato NORD, su particella altra ditta;
- sul lato EST, su suolo privato altra ditta;
- sul lato OVEST, su suolo privato altra ditta.

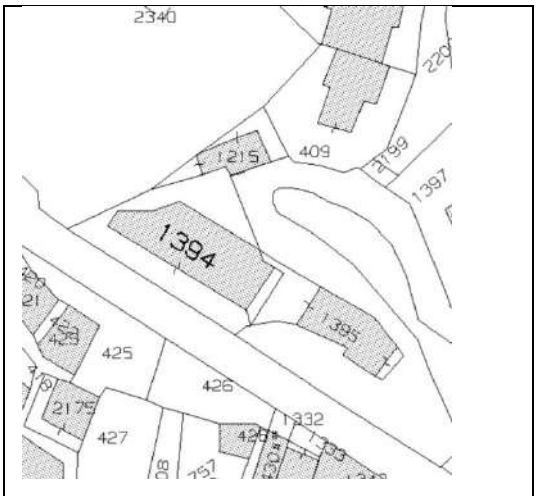


Immagine 1: *Particolare dello stralcio planimetrico del fabbricato dove insiste la part. n°1394, in cui si trova il bene oggetto di pignoramento, al sub 11*

Attualmente, in catasto, l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, risulta avere le seguenti caratteristiche catastali:

- ***Part. n°1394, sub 11 - immobile al piano quarto (5° f.t.)***

  L'abitazione, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria, alla sezione urbana RC, foglio 90, particella n°1394, sub 11, possiede i seguenti dati catastali:
  - Categoria "A/3";
  - Classe "3";
  - Consistenza "6 vani";
  - Superficie catastale: totale 135,00 mq;
  - Superficie catastale: totale esclusa aree scoperte 130,00 mq;
  - Rendita catastale "557,77 Euro".

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona residenziale densamente popolata, sita nell'area collinare della città di Reggio Calabria, in località San Cristoforo (quartiere Spirito Santo), caratterizzata, prevalentemente, dalla presenza di unità immobiliari destinate ad uso abitativo.
L'area risulta adeguatamente servita dalle principali opere di urbanizzazione primaria, tra cui:

- rete di distribuzione dell'energia elettrica;

- rete idrica ed impianti di distribuzione dell'acqua potabile;
- rete fognaria urbana;
- rete telefonica e servizi di connettività internet;
- viabilità comunale e pubblica illuminazione.

I servizi di urbanizzazione secondaria, quali esercizi commerciali, negozi di geXXXXX alimentari, farmacie, istituti scolastici ed altri servizi di prima necessità, sono presenti nelle vicinanze e risultano facilmente accessibili.

La zona può definirsi **periferica a carattere residenziale**, ma risulta ben collegata al centro cittadino, raggiungibile in tempi contenuti tramite la viabilità comunale ed i principali assi stradali. In particolare, l'area non è molto lontana dallo svincolo di Spirito Santo, importante nodo della rete viaria urbana, che consente un agevole collegamento con le principali arterie di scorrimento veloce.

Immagine 2: *Inquadramento territoriale dell'immobile oggetto di pignoramento (fonte Google Earth)*

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

- 5,3 Km dall'Aeroporto dello Stretto di Reggio Calabria;
- 3,6 Km dalla Stazione Ferroviaria di Reggio Calabria;
- 4,0 Km dal Porto di Reggio Calabria;
- 3,2 Km dal Centro storico della città di Reggio Calabria.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile, oggetto di pignoramento, insiste su di un fabbricato di maggior consistenza, posto al piano quarto (quinto f.t.), sito in via Provinciale San Cristoforo, n°33, nel Comune di Reggio Calabria, identificato al NCEU di Reggio Calabria al Foglio 90, sezione RC, part. n°1394, sub 11, cat. A/3, classe 3, vani 6.

Appurato che il bene, oggetto di pignoramento, risultava sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), si è provveduto alla sua redazione, procedendo, successivamente, a firmarlo digitalmente ed a trasmetterlo sul portale telematico ufficiale dell'ENEA - "Sistema informativo APE - CALABRIA".

Per quanto verificato, in sede di sopralluogo, attualmente, l'unità abitativa, di che trattasi, risulta sprovvista di impianto termico, quindi, al fine di inserire l'A.P.E. nel portale telematico, sopra menzionato, si è provveduto alla redazione della dichiarazione di non presenza di impianto termico (così come definito dall'articolo 2, comma 1, lettera l-trecies del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i) a firma del redattore del certificato, XXXXXXXXXXXXXXXX, che ha provveduto ad eseguire i dovuti accertamenti ed a redigere tale attestazione.

Il sopraindicato Sistema informativo APE-CALABRIA ha rilasciato il **codice identificativo numerico dell'Attestato di Prestazione Energetica** *(si veda Allegato 7)* trasmesso in data 26/01/2026, come segue:

- **Sub 11 - Abitazione posta al piano quarto**: codice n° **20260126-080063-47738** per l'abitazione, di che trattasi, avente **classe energetica "E"**, al netto del rendimento degli impianti presenti, con indice di prestazione energetica globale ***Epgl,nren* di *105,09 Kwh/m^2 anno***.

QUESITO 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato*

Risposta al quesito n°3

Nell'atto di pignoramento, depositato agli atti dalla parte creditrice, l'immobile è stato così identificato:

- ***Appartamento sito in via Provinciale San Cristoforo, n°33, nel Comune di Reggio Calabria, identificato al NCEU di Reggio Calabria al Foglio 90, Sezione RC, Zona Censuaria 1, Part. n°1394, Sub 11, Cat. A/3, Classe 3, Vani 6, Rendita: 557,77 €.***

Dopo aver effettuato le opportune indagini peritali, il sottoscritto, procedendo al confronto tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento, attesta che:

- ***allo stato di fatto, dai documenti catastali, si evince che, l'immobile, oggetto di pignoramento, come sopra esposto, corrisponde ai dati indicati in pignoramento, consentendo l'esatta individuazione del bene.***

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

Risposta al quesito n°4

Per quanto attiene la procedura Catastale, il sottoscritto C.T.U., dopo le verifiche necessarie, ha constatato la presenza di apportate modifiche interne, relativamente alla presenza di eseguite variazioni di alcune pareti divisorie interne, ed ha provveduto a depositare, presso l'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, la variazione catastale dell'immobile.

Il bene, oggetto di pignoramento, risulta in visura catastale *(si veda visura dell'immobile incluso tra gli atti di causa)*, indicato all'indirizzo: "*via provinciale san Cristoforo, n.33*", e risulta intestato ai seguenti soggetti:

- **XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**, codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, sesso M, nato a Reggio di Calabria (R.C.) il XXXXXXXXXX, **Proprietà per 1/2**;
- **XXXXX XXXXXXXX**, codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, sesso F, nata a Reggio di Calabria (R.C.) il XXXXXXXXXX, **Proprietà per 1/2**.

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

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
RC	**90**	**1394**	**11**	**A/3**	**3**	**6 VANI**	**EURO 557.77**
INDIRIZZO: *via Provinciale San Cristoforo, n.33*							

Tabella n.2*: Dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento*

Di seguito si riporta la planimetria catastale presente in banca dati *(si veda Immagine 3, pag. 45, pagina successiva, Allegato 4)*, utile a evidenziare le difformità riscontrate rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo C.T.U. del 30/12/2025, e come ricostruito graficamente dallo stesso *(si veda Immagine 4, pag. 45, pagina successiva, Allegato 4)*.

In particolare, per l'unità immobiliare, sita al piano quarto, subalterno 11, sono state rilevate le seguenti non corrispondenze planimetriche:

1. la cucina è stata ampliata, a discapito della camera adiacente;
2. la camera contigua alla cucina è stata ridotta e trasformata in un piccolo ripostiglio, dal quale si accede a un bagno, entrambi realizzati in sostituzione della preesistente camera;
3. il bagno originario è stato ridimensionato per consentire la realizzazione di un ulteriore servizio igienico;
4. nella camera da letto, posta a Sud-Ovest, è stata ricavata una cabina armadio.

Per effetto delle suddette modifiche, si è proceduto alla regolarizzazione catastale mediante presentazione di pratica DOCFA per variazione, con causale "diversa distribuzione degli spazi interni".

A tal fine, è stata redatta apposita ricostruzione planimetrica in formato DWG, al fine di rappresentare fedelmente lo stato di fatto dell'unità immobiliare, in relazione alle modifiche interne apportate.

Di seguito si riportano:

- la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio (Catasto Fabbricati) *(si veda Immagine 3, Allegato 4)*;
- la planimetria aggiornata, come ricostruita dal C.T.U., rappresentativa dello stato attuale dell'immobile a seguito dell'avvenuto aggiornamento *(si veda Immagine 4, Allegato 4)*.

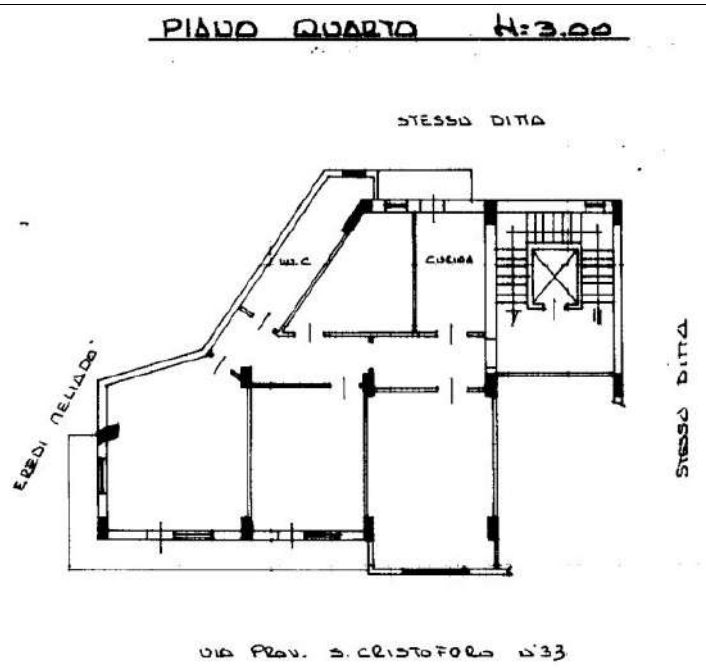


Immagine 3: *Stralcio planimetrico della particella sub 11, piano quarto, come presente nella banca dati del catasto fabbricati*

Immagine 4: *Ricostruzione C.T.U. del sub 11, piano quarto, come da rilievo metrico esperito in sede di sopralluogo, che è stato frutto di aggiornamento per "diversa distribuzione degli spazi interni"*

Tale variazione catastale, presentata all'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, Ufficio Catasto, in data 20/01/2026 e successivamente approvata in data 21/01/2026, avente numero di protocollo n. RC0005600 (*si veda Allegato 3*), non ha comportato alcuna modifica di consistenza e rendita catastale; di seguito si riporta l'elaborato planimetrico aggiornato.

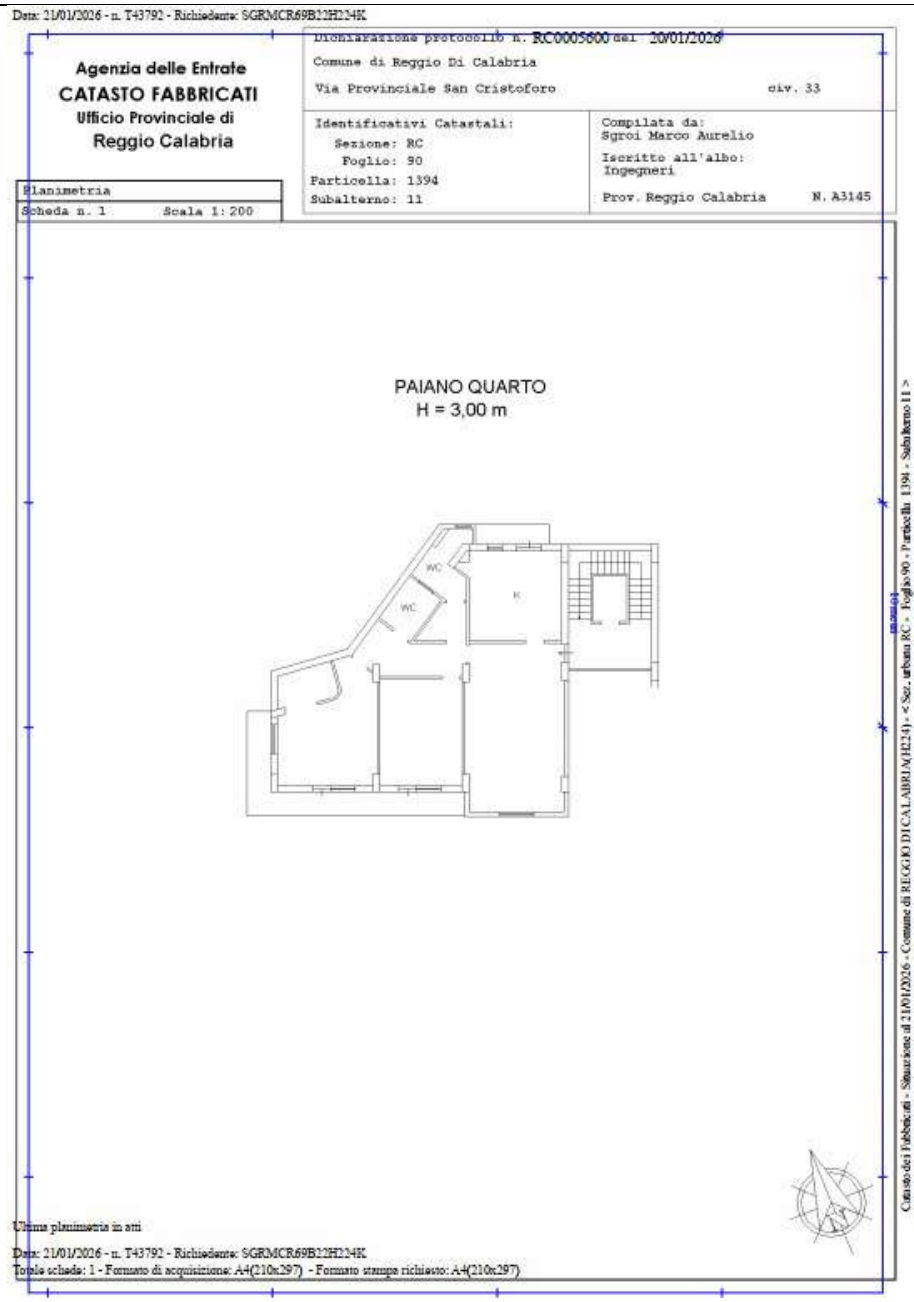


Immagine 5: *Estratto della piantina sub 11, aggiornata dal C.T.U. mediante presentazione DOCFA, attualmente registrata in banca dati del catasto*

Pertanto, la planimetria catastale dell'abitazione, di che trattasi, è stata aggiornata, e, attualmente, risulta conforme alla situazione reale, ossia, perfettamente attestante lo stato attuale dei luoghi.

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

Risposta al quesito n°5

Per rispondere a tale punto, si è proceduto ad inviare richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli presso l'Ufficio Urbanistica di Reggio Calabria in data 26/01/2026, registrato con Prot. n. 0022067 in data 28/01/2026 *(data di rilascio, si veda Allegato 6)*.

Dai dati derivanti ne è conseguito che, per quanto riportato nel rilasciato **Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori**, il bene, sottoposto a pignoramento, di cui alla particella n°1394 del foglio 90, nel P.S.C. e R.E.U. ricade:

- in **A.t.u. II.1 "Orientato in prevalenza al consolidamento della città recente"**:

Infine, come è possibile osservare nel suddetto certificato *(si veda Allegato 6),* la zona, dove insiste il bene, **è sottoposta ai seguenti vincoli tutori ed inibitori:**

- **Sismico** (Zona 1 , rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004)**;**
- **PAI - PSEC** (PAI Rischio Frana R2)**;**
- **Limitazioni Aeroportuali** (L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie conica).

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

Risposta al quesito n°6

Verifica Documentale presso i pubblici uffici

Al fine di rispondere al quesito n° 6, il C.T.U. ha presentato, in data 26/01/2026, istanza di accesso agli atti presso il Comune di Reggio Calabria, indicando quale oggetto della ricerca la "pratica di condono edilizio n. XXXXXXXX", sulla base di quanto riferito dall'esecutato in sede di sopralluogo.

Successivamente, in data 12/02/2026, lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Urbanistica del medesimo Comune per effettuare la ricerca documentale fondata sui dati sopra indicati. Tale attività ha consentito di accertare la presenza del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 313 del 19/10/2004, intestato alla sig.ra XXXXX XXXXXXXX, relativo alla regolarizzazione di opere edilizie abusivamente realizzate.
In particolare, la sanatoria, riguarda la costruzione di un fabbricato a sei piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Reggio Calabria, in fregio alla via Provinciale San Cristoforo n. 33, censito al Catasto Fabbricati al foglio n° 90, particella n° 1394.
Nel corso dell'accesso agli atti sono state estratte copie dei seguenti elaborati:

1. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 313 del 19/10/2004;
2. Elaborati grafici (piante, prospetti e sezioni);
3. Documentazione fotografica;
4. Certificato di idoneità statica;
5. Perizia giurata del 25/09/1986.

Di seguito si riporta la descrizione dell'esito del confronto tra lo stato legittimato dai titoli edilizi e lo stato di fatto, al fine di verificare l'eventuale presenza di abusi edilizi relativamente al bene oggetto di pignoramento ed alle parti comuni del fabbricato in cui esso è ubicato.

Titolo abilitativo e presenza di abusi

Alla luce della presenza del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 313/2004, si attesta, per il fabbricato in cui insiste l'immobile, l'esistenza di un titolo abilitativo che ne legittima la costruzione, ancorché, originariamente, realizzata in assenza di titolo e, successivamente, oggetto di richiesta di condono edilizio n. XXXXXXXXX.
Pertanto, dall'analisi degli elaborati grafici di progetto, estratti dagli atti del Comune di Reggio Calabria, dal confronto con la rappresentazione grafica presente nella banca dati del Catasto Fabbricati e con quanto rilevato in sede di sopralluogo dal C.T.U., sono emerse alcune difformità sanabili, di seguito indicate:

1. diversa distribuzione degli spazi interni *(oggetto di aggiornamento catastale C.T.U., si veda Allegato 3)*; nella fattispecie, come già indicato nel *Quesito n° 4*, si ha che:

- la cucina è stata ampliata a discapito della camera adiacente;
- la camera contigua alla cucina è stata ridotta e trasformata in un piccolo ripostiglio, dal quale si accede ad un bagno, entrambi realizzati in sostituzione della preesistente camera;
- il bagno originario è stato ridimensionato per consentire la realizzazione di un ulteriore servizio igienico;
- nella camera da letto, posta a Sud-Ovest, è stata ricavata una cabina-armadio.

Di seguito si riportano i dettagli grafici delle difformità riscontrate *(si veda Allegato 4)*, dove, in rosso, sono state evidenziate le difformità riscontrate.

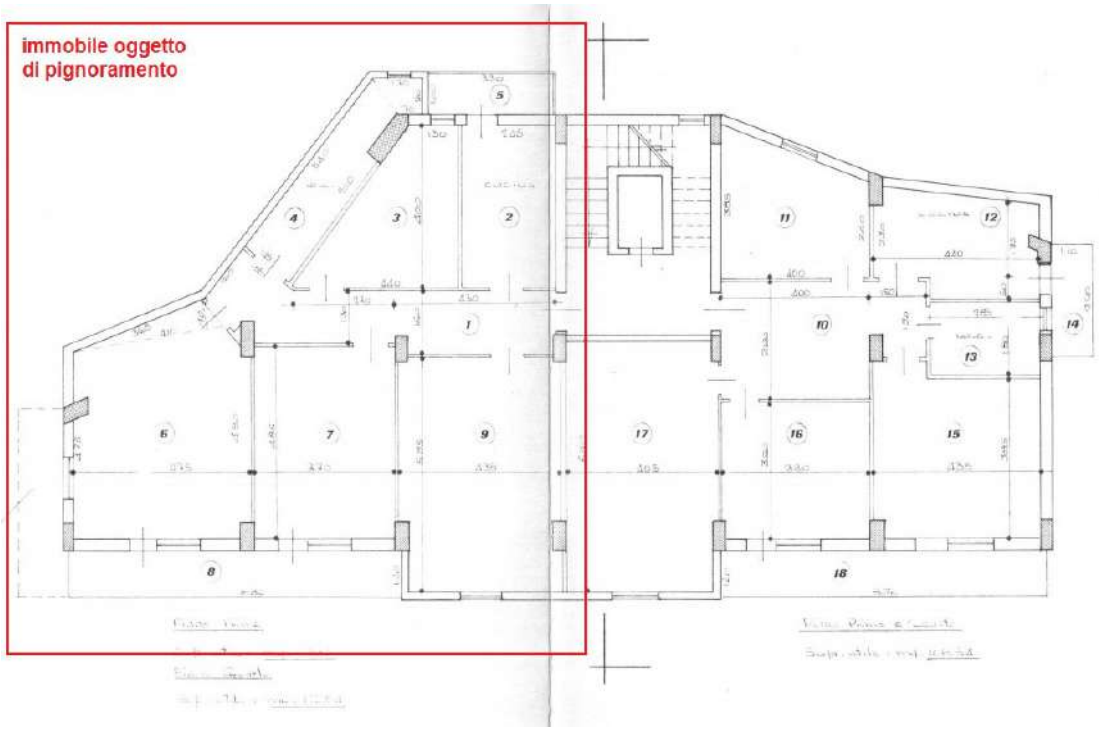


Immagine 6: *Elaborato Grafico di progetto dell'abitazione oggetto di pignoramento posta al piano quarto (5° f.t.)*

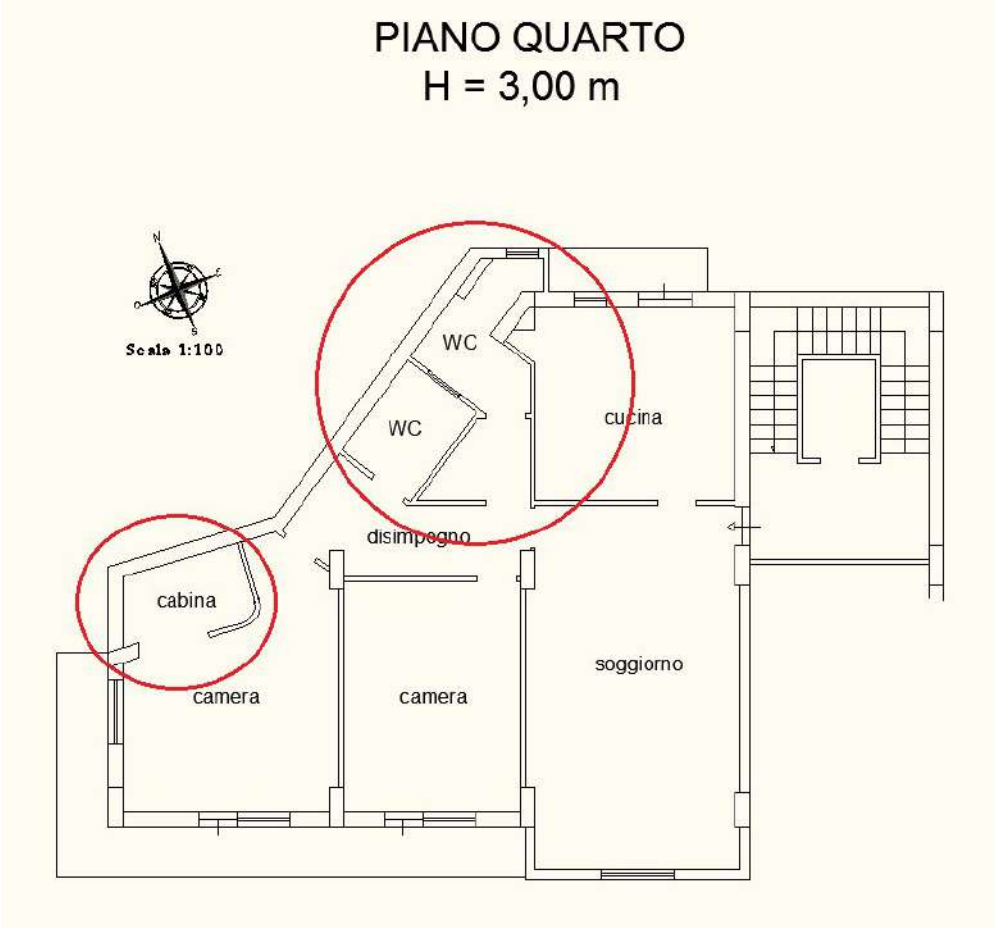


Immagine 7: *Elaborato Grafico dell'abitazione, oggetto di pignoramento, posta al piano quarto (5° f.t.) ricostruito dal C.T.U., come verificato in sede di sopralluogo, dove sono state cerchiate le pareti frutto di diversa distribuzione degli spazi interni*

POSSIBILE SANATORIA DI CUI AL PUNTO 1, SOPRA INDICATO (modifiche interne: "diversa distribuzione degli spazi interni")

Come sopra evidenziato, si è rilevata una difformità tra la rappresentazione grafica dello stato di fatto, la planimetria presente nella banca dati del Catasto Fabbricati, e gli elaborati grafici relativi al progetto assentito.

Per tale ragione, il C.T.U. ha provveduto all'aggiornamento catastale mediante presentazione di pratica DOCFA *(si veda Allegato 3)*.

Pertanto, la difformità riscontrata necessita di regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio mediante la presentazione di apposita SCIA in sanatoria, finalizzata a legittimare le modifiche interne realizzate in assenza di titolo abilitativo, successivamente al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 313/2004.

Costi previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate

Alla luce di quanto sopra esposto, si è proceduto alla stima dei costi necessari per la regolarizzazione delle difformità rilevate dal C.T.U., relative sia alla diversa distribuzione degli spazi interni, sia agli interventi di manutenzione straordinaria dei prospetti.
Si delinea, pertanto, il seguente quadro degli **interventi necessari**:

a) **regolarizzazione dello stato dei luoghi mediante presentazione di SCIA in sanatoria**, con riferimento alle difformità di cui al **punto 1**, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, già realizzate in assenza di titolo abilitativo, ovvero realizzate successivamente al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 313/2004;

b) **presentazione di pratica edilizia SCIA** (da utilizzare lo stesso strumento urbanistico indicato al **punto a**) **per l'esecuzione di opere esterne**, finalizzate al ripristino delle condizioni di manutenzione dei prospetti, attualmente interessati da fenomeni di degrado dovuti a infiltrazioni, con conseguente deterioramento dei materiali di facciata e dei sottobalconi;

c) **richiesta del certificato di agibilità dell'immobile pignorato, attualmente assente, anche in considerazione delle modifiche interne apportate**.

Le suddette lavorazioni vengono di seguito quantificate in via sommaria:

- **Punti a) e b)**
  - ✓ **Presentazione di SCIA in sanatoria per opere interne ed esterne**, relative alla diversa distribuzione degli spazi interni ed agli interventi sui prospetti, comprensiva di: redazione degli elaborati tecnici (stato di fatto, stato legittimo e stato sanato), verifica della conformità urbanistico-edilizia, direzione lavori, diritti di segreteria (€ 150,00), sanzioni amministrative (€ 1.000,00) ed onorari professionali:
    costo stimato: € 6.000,00;
- **Punto c)**
  - ✓ **Redazione e presentazione della documentazione necessaria per la richiesta di agibilità**, comprensiva della verifica e della dichiarazione di conformità degli impianti da parte di tecnico abilitato (con eventuale adeguamento degli stessi a carico del committente, qualora non conformi): **costo stimato: € 2.000,00;**

- **Infine:**
  - ✓ Alla luce delle verifiche effettuate e dei lavori necessari sull'immobile, si evidenzia che, la manutenzione straordinaria, comprende: la rimozione e la posa di pavimentazioni e marmi sui balconi, la sistemazione dei sottobalconi e dei frontalini, la tinteggiatura della facciata, comprensiva dell'incidenza percentuale dell' installazione del ponteggio per l'intero edificio di sei piani, nonché le opere interne di sistemazione del controsoffitto dell'ingresso principale:

    costo stimato: € 15.000,00 (solo per l'appartamento in questione)**.**

Presenza di sanatoria o ordinanze di demolizione

Si evidenzia che, per le opere abusive, rilevate al piano quarto, **dalle verifiche effettuate presso i pubblici uffici, non risulta né l'avvenuta sanatoria, né l'emissione di ordinanze di demolizione relative alle stesse**.

Verifica della presenza di Agibilità del fabbricato

Si dà atto dell'assenza, presso i pubblici uffici, di atti relativi al certificato di Agibilità dell'abitazione in oggetto. Tuttavia, considerando che sono state apportate modifiche interne, relative alla diversa distribuzione degli spazi, **l'Agibilità dell'immobile, oggetto di pignoramento, dovrà essere richiesta ex novo**.
Pertanto, si è tenuto conto del costo stimato nei punti precedenti per la predisposizione e la presentazione della relativa documentazione tecnica.

CONCLUSIONE COSTI

Pertanto, in via sommaria, l'intero ammontare delle operazioni, sopra descritte, fino all'ottenimento del certificato di Agibilità, è stimato in

€ 23.000,00

Si dà atto che, quanto riportato al **Punto c),** è stato calcolato considerando le lavorazioni da eseguire sull'immobile, oggetto di pignoramento; in presenza delle difformità riscontrate, dovrà essere applicato il corrispondente deprezzamento per vizi di forma.

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

Risposta al quesito n°7

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

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

Risposta al quesito n°8

In sede di sopralluogo, lo scrivente ha appreso che, il fabbricato, è costituito in condominio; pertanto, ha inoltrato richiesta formale all'Amministratore di condominio, XXXXXXXX, in data 23/02/2026, ed in data 09/04/2026 ha appreso le seguenti informazioni sul bene, oggetto di pignoramento, e sul fabbricato, dove insiste quest'ultimo:

- la situazione debitoria dell'esecutato per il bene, oggetto di pignoramento, ammonta ad € 697,00;
- non risultano spese o preventivi deliberati ed approvati riguardanti lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- i millesimi di proprietà del bene, oggetto di pignoramento, sono pari a 97,50;
- sulla base dell'ultimo bilancio consuntivo approvato, le spese annuali, ordinarie di gestione e manutenzione, ammontano ad € 3.500,00/annuali, pari ad € 292,00/mese.

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;*

Risposta al quesito n°9

In merito all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, lo scrivente evidenzia che, come anche descritto nella risposta al *Quesito n°2*, allo stato dei luoghi, vi è un singolo bene, oggetto di pignoramento, contraddistinto in un'unica unità immobiliare, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza; pertanto, alla luce di quanto appena descritto, **il sottoscritto afferma che il bene pignorato può essere venduto solo in un UNICO LOTTO di vendita,** come di seguito illustrato:

- **LOTTO 1: Abitazione posta al piano quarto (5° f.t.), part. n°1394, sub 11.**

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

Risposta al quesito n°10

In merito a tale quesito, si vuole precisare che, sulla scorta di quanto espressamente descritto nella risposta al quesito precedente, numero 9, risulta che, il bene, risulta di proprietà dei debitori ed è in un unico lotto; pertanto, si è proceduto alla **stima del compendio pignorato come unica abitazione**.

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

Risposta al quesito n°11

L'immobile, come già descritto nei paragrafi precedenti, risulta, attualmente, non occupato dagli esecutati e non è locato. Il titolo legittimante il possesso è l'atto di compravendita del 28/04/2008, XXXXXXXXXXXX, per XXXXXXXXXX, Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX *(si veda Allegato 8)*.

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

Risposta al quesito n°12

L'immobile è libero, non 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*

Risposta al quesito n°13

Dalle informazioni ricevute e dalle verifiche esperite dietro consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica e dei Vincoli Inibitori, non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, come già specificato nella risposta al *Quesito n.5*, dove, nello stesso certificato *(si veda Allegato 6),* è possibile leggere che la zona, dove insiste l'immobile, oggetto di pignoramento (oggetto di rilasciato Permesso in Sanatoria), non ricade in aree sottoposte a vincoli.
Inoltre, non vi è la presenza di 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 espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene*

Risposta al quesito n°14

CRITERIO DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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

Tale metodo permette di accertare, con buona approssimazione, il valore commerciale di mercato del bene da valutare attraverso l'applicazione di un procedimento estimativo, al fine di ottenere una stima che sia la più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite; pertanto, lo scrivente, ha effettuato un'analisi comparativa, con riferimento ad immobili ubicati nelle vicinanze ed aventi natura, stato manutentivo, caratteristiche e destinazioni simili.

Di seguito si è proceduto alla quantificazione della Superficie Commerciale del bene, oggetto di pignoramento.

- **Consistenza - Quantificazione della superficie commerciale dell'immobile, oggetto di causa, identificato al foglio 90, sezione RC, part. n°1394, sub 11, abitazione al piano quarto (5° f.t.):**

N.B. Nella valutazione si è tenuto conto del bene identificato al sub 11, considerando anche la quota parte della corte (non considerando le due piccole corti ai rispettivi lati Est ed Ovest, che risultano chiusi) e della terrazza (lastrico solare), rispettivamente posti al piano terra ed al piano sesto, tenendo conto delle difformità riscontrate relative alla diversa distribuzione degli spazi interni e dei costi di manutenzione del fabbricato, applicando la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 15% della stima C.T.U. (secondo quanto previsto dall'art. 568 del codice di proc. civile).

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

- ***Superfici coperte calpestabili*** *(comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale):* ***100% superfici calpestabili****, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100% delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione); i locali principali ed accessori, con altezza utile inferiore a 150 cm, non vengono computati;*
- ***Superfici scoperte*** *(superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini): 25% balconi e terrazze scoperte poi il 10%;*
- ***Superfici di ornamento*** *(corti e cortili): il calcolo tiene conto del 10% delle superfici applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.*

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

LOTTO 1 - Abitazione al piano Quarto (5° f.t.)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)			
Abitazione: - Piano quarto - Part. n°1394, sub 11		***Parametro (%)***	***Superficie commerciale (mq)***
Superfici coperte calpestabili unità immobiliare: piano quarto	Mq 104,70	**100 %**	108,89
Superficie Scoperta: Balconi	Mq 16,87	**25% fino a 25 mq poi 10%**	4,22
Superficie Scoperta: Corte sub 17 (in quota parte - 12ima)	Mq 17,25 (tot. 207,00 mq)	**10% fino a 25 mq poi 2%**	1,73
Terrazza sub 14 (in quota parte - 12ima)	Mq 11,25 (tot. 135,00 mq)	**10% fino a 25 mq poi 2%**	1,13
Totale Superficie Commerciale			**mq 115,97**

Pertanto, si è provveduto a tenere conto della Superficie Commerciale totale dell'immobile, oggetto di causa, come sopra calcolata, e come di seguito riassunto:

- **l'immobile, identificato catastalmente al foglio n° 90, part. n°1394, sub 11, risulta avere una Superficie Commerciale complessiva pari a:**

mq 115,97

Calcolo del valore di mercato

Come già descritto nel paragrafo precedente, per poter procedere alla stima del suddetto bene, sono state analizzate le comparabili dell'immobile, oggetto di causa, prese in considerazione tenendo conto di beni ubicati nelle sue vicinanze, ed aventi caratteristiche simili, come di seguito esposto in forma tabellare *(si veda Allegato 9)*:

- **COMPARABILI UTILIZZATI PER LA STIMA DEL BENE PIGNORATO:**

	Abitazione 1	***Abitazione 2***	***Abitazione 3***
Città	Reggio Calabria	Reggio Calabria	Reggio Calabria
Indirizzo	Via Provinciale San Cristoforo, 27, Trabocchetto	Via Provinciale San Cristoforo, 33, Trabocchetto	Via Spirito Santo, Traversa Silvestrini, 31, Trabocchetto
Distanza dall'oggetto (m)	500 metri	0 metri	200 metri
Prezzo vendita (€)	€ 95.000,00	€ 60.000,00	€ 105.000,00
Stato di manutenzione	Medio	Medio	Medio
Dotazione Impiantistica	Medio	Medio	Medio
Box o Posto auto coperto	1	0	0
N° Servizi igienici	1	1	2
Livello piano	3	1	2
Ascensore	Non presente	Presente	Non presente
Ubicazione	Periferica	Periferica	Periferica
Superficie commerciale (mq)	**135,00 mq**	**131,00 mq**	**141,00 mq**
Sconto medio di zona	7,7%	7,7%	7,7%
Prezzo scontato	**€ 87.685,00**	**€ 55.380,00**	**€ 96.915,00**
Fonte	immobiliare.it	immobiliare.it	immobiliare.it
Indirizzo Internet	https://www.immobiliare.it/annunci/114549617/?entryPoint=map	https://www.immobiliare.it/annunci/114048603/?entryPoint=map#foto1	https://www.immobiliare.it/annunci/123768059/?entryPoint=map
Nota: *Al prezzo richiesto dei tre comparabili è stato applicato lo sconto medio di zona pari a 7,7%, desunto dalla tav. 5 del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al IV° trimestre 2025*			

In funzione dei 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):***

Caratteristiche dell'immobile pignorato

Stato manutenzione fabbricato: **Medio -** Stato manutenzione unità imm.: **Massimo**

Box/Posti auto coperti:**0 -** Ascensore**: Presente**

Dotazione impiantistica:**Medio -** Servizi Igienici**: 2 -** Area urbana:**Periferica**

DATI MCA

Costo Impianti: **10.000 € -** Costi Servizi Igienici: **5.000 € -** Costo al mq liv. manut.: **250 €**

Vita Impianti: **30 anni -** Vita Servizi Igienici: **35 anni -** Trend di mercato: **- 1%**

Vetustà Impianti: **20 anni -** Vetustà Servizi Igienici: **20 anni**

Coefficiente piano: **1%**

Applicando il Metodo MCA ai tre comparabili, individuati per l'immobile, oggetto di pignoramento, come analizzati nelle schede tecniche del foglio di calcolo MCA *(si veda Allegato 9),* si ottiene, **per il Lotto di vendita**, quanto di seguito riportato in forma tabellare:

Valore di mercato MCA del bene oggetto di pignoramento				
Immobile	**Part. e sub.**	**Valore medio unitario al mq desunti con il metodo MCA**	**Superficie Commerciale del bene**	**Totale Valore di mercato MCA**
Appartamento piano 4°	1394 - 11	€/m² 907,00	m² 115,97	**€ 105.184,79**

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

Dopo aver risposto a tutti i quesiti posti dall'Ill.mo G.E., ed espletato tutte le indagini e le operazioni necessarie ai fini della vendita, il C.T.U. ha stimato il probabile valore di mercato dell'immobile con il metodo del confronto di mercato ***MARKET COMPARISON APPROACH (MCA***), valutando, per la stima, lo stato d'uso e di manutenzione dello stesso, confrontando le caratteristiche di beni simili, presenti nelle immediate vicinanze, ed analizzando i dati dei relativi comparabili, giungendo, infine, **alla stima del probabile va-**

lore di mercato dell'immobile, oggetto di pignoramento, che è stato considerato, nella stima, in un UNICO LOTTO, trattandosi di un'unica unità immobiliare, come di seguito riassunto:

LOTTO 1: Part. n°1394 - Sub 11:

ABITAZIONE, identificata catastalmente al foglio 90, sez. Reggio Calabria, part. n°1394, sub 11, per il bene posto al piano quarto (5° f.t.), per un valore pari a:

€ 105.184,79
(stima C.T.U.)

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

  - € 15.777,72

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

- alla quale vanno decurtate le spese, descritte nel paragrafo 6, pag. 51 e 52, previste per porre rimedio alle difformità riscontrate dal C.T.U., inerenti la sanatoria degli abusi commessi, procedendo alla presentazione di SCIA in sanatoria ad opera di un tecnico per le apportate modifiche:

  - € 6.000,00

- alla quale vanno decurtate le spese per procedere alla richiesta di Agibilità, descritte nel paragrafo 6, e, quindi, all'espletamento di tutte le opere atte ad attestare la dichiarazione di conformità degli impianti, computate forfettariamente nella misura pari a circa:

  - € 2.000,00

- alla quale vanno decurtate le spese per procedere all'esecuzione dei lavori necessari sull'immobile, descritte nel paragrafo 6, relative alla manutenzione straordinaria comprendente: la rimozione e posa di pavimentazioni e marmi sui balconi, la sistemazione dei sottobalconi e dei frontalini, la tinteggiatura della facciata, com-

prensiva dell'incidenza percentuale sull'installazione del ponteggio per l'intero edificio di sei piani, nonché le opere interne di sistemazione del controsoffitto dell'ingresso principale, computate, forfettariamente, nella misura pari a circa:

- € 15.000,00

- alla quale vanno decurtate le spese debitorie maturate, al momento, dall'esecutato, come da riscontro dell'amministratore di condominio *(si veda Allegato 10)*, che ammontano a:

- € 697,00

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

€ 65.710,00

QUESITO 15. *Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

- *in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*
- *in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

Risposta al quesito n°15

Per l'immobile, oggetto di pignoramento, il C.T.U. ha constatato la seguente situazione occupazionale:

- ***l'immobile risulta libero, ovvero, attualmente non occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, né risulta occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura.***

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

A corredo della presente relazione peritale seguono n°10 Allegati:

- **Allegato 1 - Documentazione Fotografica;**
- **Allegato 2 - Documentazione Catastale;**
- **Allegato 3 - Variazione Catastale DOCFA;**
- **Allegato 4 - Elaborati Grafici;**
- **Allegato 5 - Richiesta di Accesso agli Atti Urbanistica e Documenti;**
- **Allegato 6 - Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori;**
- **Allegato 7 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);**
- **Allegato 8 - Atto di Compravendita ed altri Documenti inviati da P. Esecutata**
- **Allegato 9 - Stima con Comparabili Foglio di Calcolo MCA;**
- **Allegato 10 - Documenti utili Amministratore di Condominio.**

Reggio Calabria, lì 16/04/2026

L'esperto stimatore:

Il C.T.U., Ing. Marco Aurelio Sgroi