TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°72/2025 R.G.Es.

ELABORATO PERITALE C.T.U.

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

in risposta al G.E. Dott. Xxxxxxxxxxxxxxxxxx -

PARTE RICORRENTE (Creditore)	*CONTROPARTE (Debitrice)*
Xxxxxxxxxxxxxxxxx, a mezzo del suo procuratore xxxxxxxxxxxxxxx, rappresentata e difesa per delega in atti dall' Xxxxxxxxxxxxxxxxx, elettivamente domiciliato presso lo studio in Via xxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxx)	**Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Reggio Calabria (R.C.) il 08/12/1966 (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX)**

PREMESSA

Con ordinanza del 23/10/2025, il **G.E., Dott. Xxxxxxxxxxxxxxxxxx,** ha nominato il sottoscritto, Arch. Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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°72/2025 R.G.Es.**, promossa da **Xxxxxxxxxxxxxxxxx** nei confronti del **Sig Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,** 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 24/10/2025, 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 alla debitrice esecutata, è stato effettuato il primo accesso all'immobile pignorato, precisamente in data 10/11/2025, ore 09:15, in presenza dell'esecutato e del Custode Giudiziario, **xxxxxxxxxxxxxxxxxx,** per eseguire i rilevamenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del caso; nella fattispecie, il sottoscritto, ha potuto eseguire gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato e quant'altro utile alla redazione dell'elaborato peritale.

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 del **Sig. Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,** il bene immobile sito nel Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Fraz. Xxxxxx(R.C.), così di seguito descritto *(si vedano atti di causa)**:***

- ✓ la piena proprietà per 1/1 dell'immobile, abitazione in villini, sito nel Comune di Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (R.C.), xxxxxxxxxxxxxxxxx, piani T- 1° - 2°, edificio identificato in catasto al **Foglio 14, p.lla n°xxx, sub. 4, Cat. A/7, Classe 5, Consistenza 7 vani** *(si vedano atti di causa)*.

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, attestando quanto segue** *(si vedano atti di causa)***:**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

a) Descrizione del bene contenuto nell'atto di pignoramento:
Quota intera della proprietà

- Proprietà 1/1, fabbricato in Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (RC) al xxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxx, piani T- l° - 2°, cat. A/7 (abitazione in villini), cl. 5, vani 7.

b) Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- Proprietà 1/1, fabbricato in Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (RC) al xxxxxxxxxxxxxxxxx, Xxxxxxxxxxxxxxxxx, piani T- l° - 2°, cat. A/7 (abitazione in villini), cl. 5, vani 7.

L'unità sopradescritta insiste su area al CT foglio 44 part. xxx, ente urbano.

2) EVENTUALI OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Si osserva che l'attuale identificazione presente in catasto (cfr. visura, Allegato 2) riporta il numero civico 5, mentre tale indicazione non compare nella descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento. Tuttavia, ciò non pregiudica la chiara identificazione del bene.

3) STORIA IPOTECARIA VENTENNALE:

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano le seguenti formalità:
Provenienza del debitore:

- **COMPRAVENDITA**, trascritta al nn.17653/13984 in data 30/10/2018, a seguito di atto pubblico per Notaio Xxxxxxxxxxxxxx di Palmi (RC) del 25/10/2018, numero di repertorio 60222/16606, a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Reggio Di Calabria il 08/11/1966 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per la quota 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita, **contro, Xxxxxxxxxxx**nata a Reggio Calabria il 07/06/1967, codice fiscale BRTDLD67H47H224U, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, avente in oggetto in questione;
- **COMPRAVENDITA**, trascritta al nn.1631/1301 in data 24/01/2008, a seguito di atto pubblico per Notaio Xxxxxxxxxxxxxxnata a Reggio Calabria del 18/01/2008, numero di repertorio 7197/2961, a favore di **Xxxxxxxxxxx**nata a Reggio Calabria il 07/06/1967, codice fiscale BRTDLD67H47H224U, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, **contro, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - SOCIETA' INACCOMANDATA SEMPLICE sede Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (RC), codice fiscale xxxxxxxxxxx,** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente in oggetto in questione;
- **COMPRAVENDITA**, trascritta al nn.18630/14529 in data 24/12/2003, a seguito di atto pubblico per Notaio Xxxxxxxxxxxxxxnata a Reggio Calabria del 16/12/2003, numero di repertorio 5910/2166, a favore di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - SOCIETA' INACCOMANDATA SEMPLICE sede Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (RC), codice fiscale xxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA DEI FRATI MINORI CAPPUCCINI sede di Catanzaro (CZ), codice fiscale 80003530799, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente in oggetto parte del suolo su cui insiste l'immobile in questione e precisamente : terreno foglio 14 part. 196 are 16 ca 65;

- **COMPRAVENDITA**, trascritta al nn.9712/7589 in data 02/07/2003, a seguito di atto pubblico per Notaio Xxxxxxxxxxxxxxnata a Reggio Calabria del 16/12/2003, numero di repertorio 5788, a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - SOCIETA' INACCOMANDATA SEMPLICE sede Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (RC), codice fiscale xxxxxxxxxxx,** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro Xxxxxxxxxxxxxxxnata a Calanna (RC) il 20/11/1956, codice fiscale BRDTSN56S60B379M, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà IN REGIME DI BENE PERSONALE, avente in oggetto parte del suolo su cui insiste l'immobile in questione e precisamente : terreno foglio 14 part. 131 are 12 ca 10;

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti **GRAVAMI:**

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto al nn. 15100/12179 in data 06.09.2023 ai nn. 17452/13085, nascente da verbale di pignoramento immobili del 11/08/2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Corte di Appello di Reggio Di Calabria, del 14/07/2025, rep. n° 1727, a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXX . con sede in Torino (TO) - codice fiscale 00799960158** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a Reggio Di Calabria il 29 marzo 1970 codice fiscale RMONNP70C69H224V XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Reggio Di Calabria il 08/11/1966 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX**, per la quota 1/1 del diritto di proprietà, avente in oggetto l'immobile in questione;

• **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** , iscritta ai nn. 17654/1999 in data il 30/10/2018 a seguito di atto pubblico per Notaio Xxxxxxxxxxxxxx di Palmi (RC) del 25/10/2018, numero di repertorio 60223/16607, importo totale € 240.000 - importo Capitale € 120.000 durata 25 anni, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sede di Napoli, codice fiscale 04485191219, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Reggio Di Calabria il 08/11/1966 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per la quota 1/1 del diritto di proprietà, avente in oggetto il bene in questione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla verifica dei documenti di causa, si è potuto constatare la mancanza di alcuni documenti catastali, che sono stati prontamente estratti telematicamente dal portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, quali:

- elaborato planimetrico dell'immobile pignorato;
- elenco dei subalterni;
- foglio di mappa;

che sono stati prontamente acquisiti telematicamente presso l'ufficio catasto di reggio Calabria.

Inoltre, si è proceduto come segue:

1. effettuata richiesta, in data 25/10/2024, all'Amministrazione competente del Comune di Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (R.C.), di fornitura del Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori della zona su cui insiste l'immobile, oggetto di pignoramento *(si veda Allegato 6).*
2. effettuata richiesta, in data 27/01/2026, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (R.C.), di accesso atti e copia inerente il titolo che legittima urbanisticamente il bene in testa all'esecutato *(si veda Allegato 5).*

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

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

Risposta al quesito n°2

DESCRIZIONE DEL BENE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

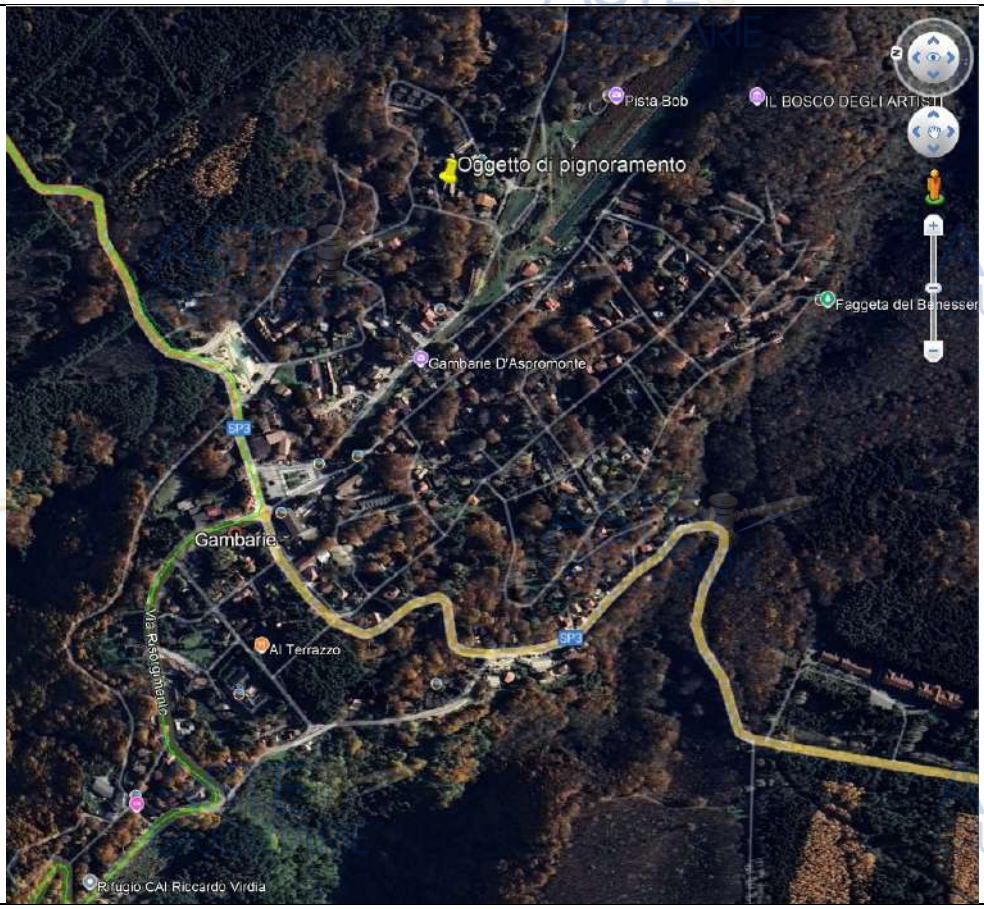


***Foto 1**. Vista aerea della posizione dell'immobile, oggetto di pignoramento, indicato con il colore giallo*

L'immobile, oggetto di pignoramento, insiste all'interno di un complesso residenziale denominato "Xxxxxxxxxxxx", dove il fabbricato, oggetto di pignoramento, fa parte di un blocco contiguo di n°3 corpi di fabbrica a schiera con copertura a tetto, ognuna suddivisa, rispettivamente, in quattro unità abitative; esso è posto in posizione laterale sul lato Nord, è composto da due piani f.t., sito in fregio alla xxxxxxxxxxx, della frazione di Xxxxxxxxxxxxxxxxx (R.C.), come si può osservare dalla vista aerea, sopra riportata, e, dalla descrizione di seguito fornita *(si veda Foto 1, Allegato 1).*
Lo stesso, risulta catastalmente contraddistinto al Foglio 14, part. n°xxx, sub 4, cat. A/7, classe 5, vani 7.

<u>Descrizione generale del fabbricato oggetto di pignoramento, part. n°xxx, sub 4</u>

Il fabbricato insiste, come già detto, su un blocco contiguo di numero tre corpi di fabbrica disposte a schiera, caratterizzate da numero dodici abitazioni aventi, ognuna, accessi indipendenti, che vengono serviti, dalla xxxxxxxxxxx, mediante un unico accesso pedonale ed

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

uno carraio. Nella fattispecie, l'immobile, oggetto di pignoramento, è posto nella parte laterale del primo corpo di fabbrica lato Nord; di seguito, l'elenco dei subalterni delle diverse abitazioni insistenti nel complesso residenziale:

- *Sub 1, corte comune piano T;*
- *Sub 2, area urbana di 2000 mq;*
- *Sub 3, Abitazione al piano T-1-2, in xxxxxxxxxxx;*
- **Sub 4, Abitazione al piano T-1-2, in xxxxxxxxxxx**, **oggetto di pignoramento**;
- *Sub 5, Abitazione al piano T-1-2, in xxxxxxxxxxx;*
- *Sub 6, Abitazione al piano T-1-2, in xxxxxxxxxxx;*
- *Sub 7, Abitazione al piano T-1-2, in xxxxxxxxxxx;*
- *Sub 8, Abitazione al piano T-1-2, in xxxxxxxxxxx;*
- *Sub 9, Abitazione al piano T-1-2, in xxxxxxxxxxx;*
- *Sub 10, Abitazione al piano T-1-2, in xxxxxxxxxxx;*
- *Sub 11, Abitazione al piano T-1-2, in xxxxxxxxxxx;*
- *Sub 12, Abitazione al piano T-1-2, in xxxxxxxxxxx.*

L'accesso al complesso turistico/residenziale avviene in fregio alla xxxxxxx dove, varcato il cancello carraio elettrico, con comando a distanza, e/o pedonale, si giunge al fabbricato, oggetto di pignoramento *(si veda Foto 2, Allegato 1)*.

Foto 2. *Particolare dell'ingresso al complesso residenziale denominato "Xxxxxxxxxxx"*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene in questione si compone di un affaccio libero posto sul prospetto principale a Nord, *(si veda Foto 3 e 4, Allegato 1)*, un lato, ad Est, in aderenza con uno dei corpi di fabbrica a schiera, un lato, ad Ovest, confinante con rispettive abitazioni di altra ditta .

Foto 3. *Vista esterna del fabbricato, prospetto principale Nord*	***Foto 4.*** *Vista d'insieme esterna dove si scorgono i tre corpi di fabbrica*

Al suo interno, l'immobile è distribuito su tre livelli, dove, al piano terra, vi è la zona giorno, ed al piano primo e secondo la zona notte; gli stessi risultano serviti da una scala interna al fabbricato, a tre rampe; all'esterno, il fabbricato è composto da una corte comune di 2000 mq, dove insiste un'area adibita a parcheggio interno, posta ad Est con contraddistinto parcheggio n.4.

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. copertura a doppia falda inclinata, con tegole in cotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

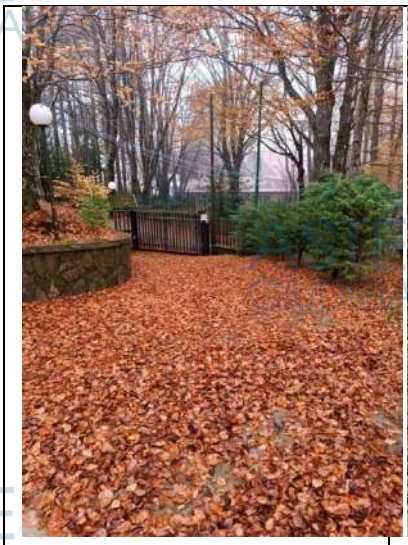
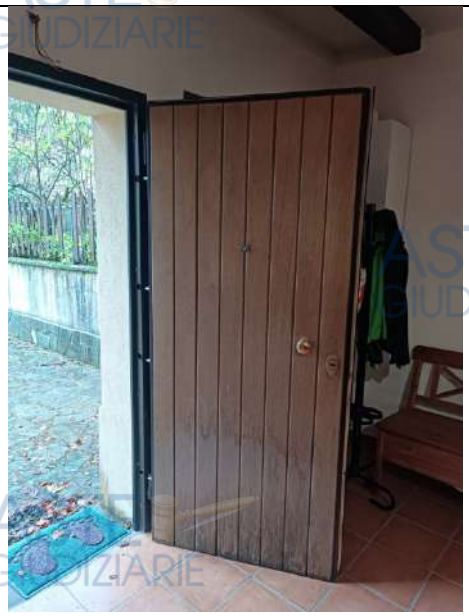


Foto 5. *Vista esterna delle aree destinate a verde, percorsi pedonali e carrai, di utilizzo comune*	***Foto 6.*** *Vista esterna delle aree destinate a verde, percorsi pedonali e carrai, di utilizzo comune*	***Foto 7.*** *Vista esterna delle aree destinate a verde, percorsi pedonali e carrai, di utilizzo comune; nella foto in basso si scorge l'area destinata a parcheggi*

Lo scrivente C.T.U. ha riscontrato, a seguito del sopralluogo eseguito presso i luoghi, in data 09/11/2025, che l'immobile si compone delle seguenti caratteristiche:

- ✓ abitazione a tre livelli, dove, al piano terra, vi è la zona giorno, ed al piano primo e secondo, la zona notte;
- ✓ l'accesso principale è garantito dopo avere varcato il cancello pedonale e carraio e dopo avere percorso il cortile comune *(si veda Foto 8, Allegato 1)*, per mezzo di un portone d'entrata, realizzato in legno color marrone, di tipo blindato *(si veda Foto 9, Allegato 1)*, posto sul lato Nord del prospetto principale, in fregio al cortile esclusivo con accesso dal percorso pedonale comune a tutti i proprietari dei fabbricati che fanno parte del complesso residenziale *(si veda Foto 5, 6 e 7, Allegato 1)*;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	
Foto 8. *Particolare del percorso carraio comune a tutti i proprietari dei fabbricati che fanno parte del complesso residenziale*	***Foto 9.*** *Particolare del portone di accesso all'immobile, in legno di tipo blindato*

- ✓ l'accesso ai vari livelli dell'abitazione, oggetto di pignoramento, ovvero, zona giorno (al piano terra), e zona notte (al piano primo e secondo), avviene mediante una scala interna a tre rampe, una volta varcato l'ingresso principale *(si vedano Foto 10 e 11, Allegato 1)*;

Foto 10. *Particolare della tipologia costruttiva in legno della scala interna all'abitazione*	***Foto 11.*** *Particolare delle rampa di accesso che dal piano primo portano al piano secondo*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ il contatore dell'energia elettrica è installato all'esterno, sul muro perimetrale che delimita il cortile di proprietà (prospetto principale Nord), posto in apposito quadretto *(si veda Foto 12, Allegato 1)*;

Foto 12. *Particolare del contatore elettrico che serve l'immobile, oggetto di pignoramento*

- ✓ è dotato di impianto elettrico funzionante, di tipo sottotraccia, con quadro elettrico che distribuisce l'energia nei vari ambienti dell'immobile ai diversi livelli, ai piani terra e primo *(si vedano Foto 13 e 14, Allegato 1)*; tuttavia, risulta privo di dichiarazione di conformità;

Foto 13. *Particolare della tipologia di interruttori dell'impianto elettrico*

Foto 14. *Particolare della tipologia di prese dell'impianto elettrico*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ il quadro-comandi del servizio idrico-sanitario dell'abitazione è installato all'esterno, in corrispondenza del muro perimetrale di proprietà, sul cortile retrostante *(si veda Foto 15, Allegato 1)*;

Foto 15. *Particolare del quadro-comandi del servizio idrico-sanitario*

- ✓ l'appartamento è munito di scaldino per la produzione di acqua calda sanitaria, ed per la gestione del sistema di riscaldamento mediante appositi termosifoni che serve l'intera abitazione; tuttavia, si constata l'assenza di libretto di uso e manutenzione dello stesso; *(si veda Foto 16, Allegato 1)*;

Foto 16. *Particolare dello scaldino che gestisce la produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento dell'abitazione*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento mediante l'installazione di termosifoni presenti nei diversi ambienti dell'immobile, collocati rispettivamente nella zona giorno al piano terra e nelle camere ai piani primo e secondo; tuttavia, non risulta disponibile la documentazione relativa alla dichiarazione di conformità né il libretto di uso e manutenzione *(si vedano Foto 17, Allegato 1)*;

Foto 17. *Particolari di uno dei termosifoni installati nell'abitazione, presente nella zona giorno al piano terra e nelle camere al piano primo e secondo*

- ✓ l'appartamento è munito di un caminetto posto al piano terra nella zona giorno. Lo stesso si presenta non funzionante correttamente in quanto alla sua accensione sversa del fumo al piano primo e secondo; anch'esso risulta privo di documenti attestanti la dichiarazione di conformità e libretto di uso e manutenzione *(si vedano Foto 18, Allegato 1)*;

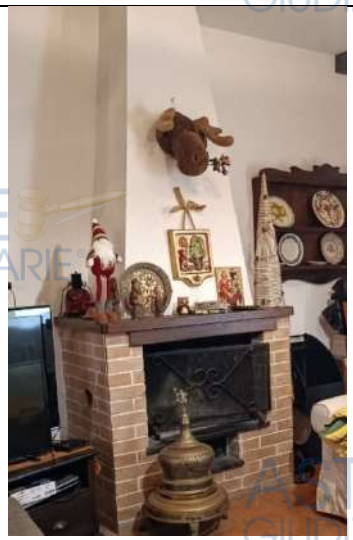


Foto 18. *Particolari del caminetto presente nella zona giorno al piano terra*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ l'appartamento è munito di impianto citofonico *(si veda Foto 19, Allegato 1)*;

Foto 19. *Particolare del sistema citofonico posto all'interno dell'immobile*

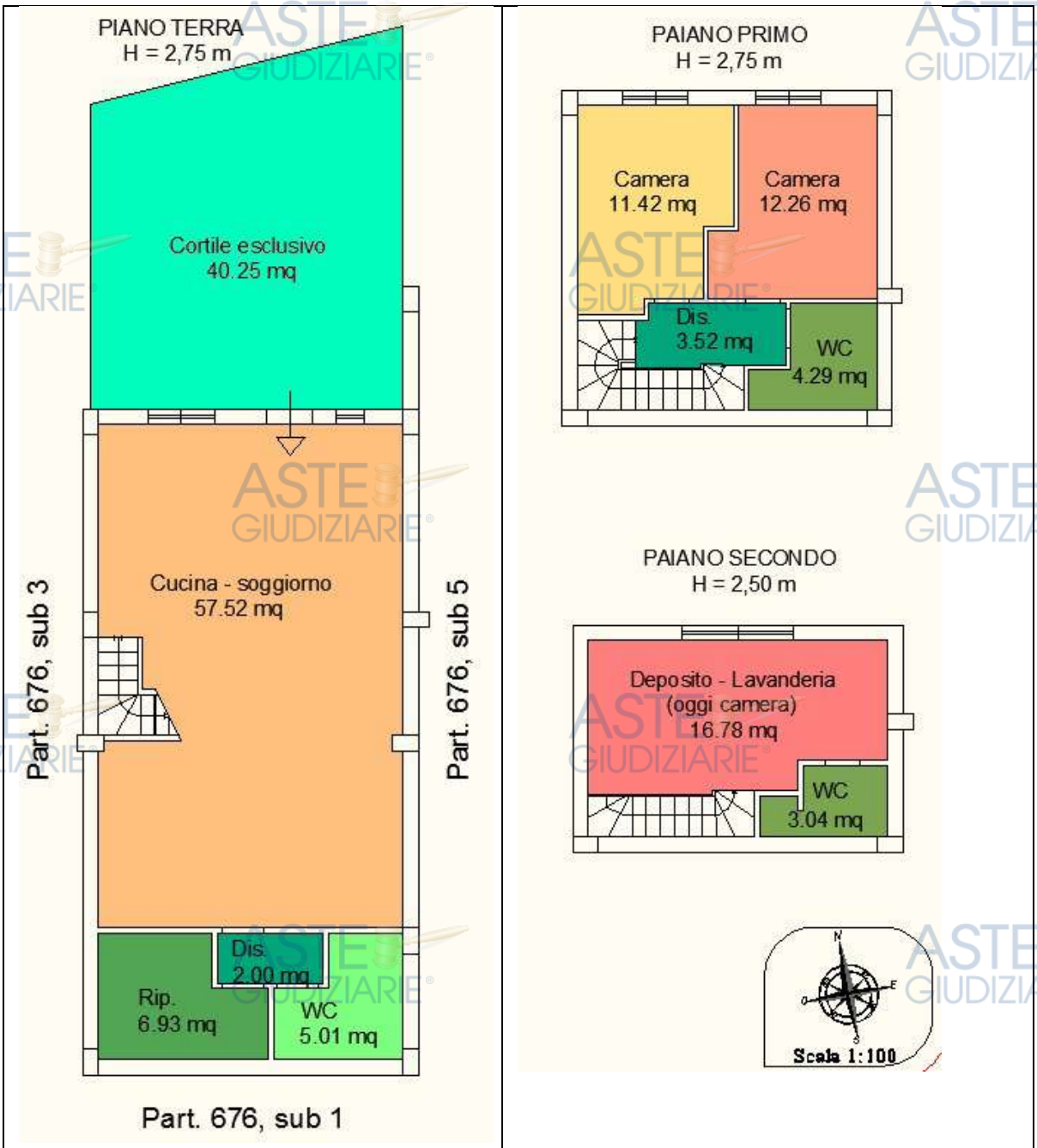
- ✓ l'appartamento è munito di impianto TV e sistema satellitare, con installazione di antenna e di una parabola posta al piano primo *(si veda Foto 20, Allegato 1)*;

Foto 20. *Particolare dell'impianto TV e satellitare*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 C.T.U. dello stato di fatto dell' immobile, oggetto di pignoramento, identificato al foglio 14, alla particella n°xxx, sub 4, del Comune di Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in xxxxxxxxxxx, distribuita su tre livelli, rispettivamente, ai piani T-1-2*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Descrizione dei diversi ambienti distribuiti del bene, oggetto di pignoramento

La distribuzione interna del bene pignorato, risulta caratterizzata da due livelli accessibili mediante una scala interna che serve i vari ambienti di cui si compone l'abitazione; una volta varcato il portone d'ingresso principale, che risulta essere in legno di tipo blindato, posto sul lato Sud, l'immobile si presenta, come di seguito esposto:

- ***Al piano terra:***
  1. un unico ambiente soggiorno/cucina
  2. un ripostiglio;
  3. un bagno.
- ***Al piano primo:***
  1. un disimpegno;
  2. una camera lato Nord-Ovest;
  3. una camera lato Nord-Est;
  4. un bagno;
- ***Al piano secondo:***
  1. una camera;
  2. un bagno;

il bene, oggetto di pignoramento, si presenta occupato dall'esecutato, con le utenze di luce ed acqua attive.

Di seguito analizzeremo nel dettaglio le caratteristiche dei diversi ambienti di cui si compone l'abitazione oggetto di pignoramento, descritti come segue:

Al piano terra:

1. Un ***Soggiorno/Cucina*** *(si vedano Foto 21, 22 e 23, Allegato 1)* che si compone di un unico ambiente con la presenza della scala in legno che serve i vari livelli dell'abitazione; lo stesso, consente l'accesso diretto ad ripostiglio e ad un bagno, che risultano essere in posizione defilata, ovvero sul lato Nord, a cui si accede per mezzo di un piccolo disimpegno aperto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale ambiente possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 57,52, con altezza pari a m 2,75.

Foto 21. *Vista del Soggiorno*	***Foto 22***. *Vista della Cucina con la scala*	***Foto 23***. *Vista del soggiorno*

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

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza vari un punto luce abbellito con travi in legno a vista;
- una porta in legno tamburato di colore marrone, che consente l'accesso al bagno;
- una porta in legno tamburato di colore marrone, che consente l'accesso al ripostiglio;
- una pavimentazione in piastrelle di cotto a forma quadrata, di colore marrone, con il battiscopa dello stesso materiale e colore;
- le pareti tinteggiate di colore bianco;
- una finestra con affaccio sul lato Nord, avente altezza da terra pari a m 1,00, a due ante, in legno, a vetro doppio, di colore legno, munita di scuretti anch'essi in legno;
- una finestra con affaccio sul lato Nord, avente altezza da terra pari a m 1,00, ad una anta, in legno, a vetro doppio, di colore legno, munita di scuretti anch'essi in legno;

2. Un ***Bagno*** *(si veda Foto 24 e 25, Allegato 1)***,** che possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 5,01, avente altezza pari a m 2,75. E' possibile accedervi direttamente dall'ambiente Soggiorno/cucina, per mezzo di una porta in legno tamburato, di colore marrone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 24. *Vista del Bagno*	***Foto 25***. *Vista dei sanitari del Bagno*

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

- una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore chiaro;
- pareti rivestite con delle piastrelle di colore chiaro, a forma quadrata, fino ad un'altezza di circa m 2,20; sopra il suddetto rivestimento, le pareti sono tinteggiate di colore bianco, fino al soffitto;
- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- da un lavabo in ceramica di colore bianco munito di mobiletto e specchiera;
- da un vaso igienico in ceramica di colore bianco munito di scarico a cassetta a vista;
- da un bidet in ceramica di colore bianco;
- da una doccia senza apposito box;

3. Un ***ripostiglio*** *(si veda Foto 26, Allegato 1)***,** che possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 6,93, avente altezza pari a m 2,75. E' possibile accedervi direttamente dall'ambiente Soggiorno/cucina, per mezzo di una porta in legno tamburato, di colore marrone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 26. *Vista del Disimpegno*

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 piastrelle di cotto a forma quadrata, di colore marrone, con il battiscopa dello stesso materiale e colore;
- le pareti tinteggiate di colore bianco.

Al piano primo:

1. Una volta superate le scale, che consentono di accedere al piano primo, vi è un ***Disimpegno,*** che serve i vari ambienti *(si veda Foto 27, Allegato 1)*, e, precisamente, due camere, ed un bagno, muniti tutti di apposite porte in legno tamburato, di colore marrone.

Tale ambiente possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 3,52, con altezza pari a m 2,75.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 27*. Vista del Disimpegno*

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

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- numero tre porte in legno tamburato di colore marrone, che consentono l'accesso, rispettivamente, alle due camere ed al bagno;
- una pavimentazione in piastrelle di cotto a forma quadrata, di colore marrone, con il battiscopa dello stesso materiale e colore;
- le pareti tinteggiate di colore bianco.

2. Una ***Camera posta a Nord-Ovest*** *(si veda Foto 28, Allegato 1)***,** che possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 11,42, ed altezza pari a m 2,75. E' possibile accedervi dal Disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburato, di colore marrone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 28. *Vista della Camera posta a Sud-Est*

Al suo interno, la suddetta ***Camera***, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto che per un breve tratto, in prossimità della finestra, segue la pendenza della falda inclinata, tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una pavimentazione in piastrelle di cotto a forma quadrata, di colore marrone, con il battiscopa dello stesso materiale e colore;
- le pareti tinteggiate di colore bianco;
- una finestra con affaccio sul lato Nord, avente altezza da terra pari a m 1,00, a due ante, in legno, a vetro doppio, di colore legno, munita di scuretti anch'essi in legno;

3. Una ***Camera posta a Nord-Est*** *(si veda Foto 29, Allegato 1)***,** che possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 12,26, ed altezza pari a m,75. E' possibile accedervi dal Disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburato, di colore marrone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 29. *Vista della Camera posta a Sud-Est*

Al suo interno, la suddetta ***Camera***, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto che per un breve tratto, in prossimità della finestra, segue la pendenza della falda inclinata, tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una pavimentazione in piastrelle di cotto a forma quadrata, di colore marrone, con il battiscopa dello stesso materiale e colore;
- le pareti tinteggiate di colore bianco;
- una finestra con affaccio sul lato Nord, avente altezza da terra pari a m 1,00, a due ante, in legno, a vetro doppio, di colore legno, munita di scuretti anch'essi in legno;

4. Un ***Bagno*** *(si veda Foto 30 e 31, Allegato 1)***,** che possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 4,29. E' possibile accedervi dal corridoio per mezzo di una porta in legno tamburato, di colore marrone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 30. *Vista dei sanitari del bagno al piano primo*	***Foto 31***. *Vista del piatto doccia del bagno al piano primo*

Al suo interno, esso è composto:

- una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore chiaro;
- pareti rivestite con delle piastrelle di colore chiaro, a forma quadrata, fino ad un'altezza di circa m 2,20; sopra il suddetto rivestimento, le pareti sono tinteggiate di colore bianco, fino al soffitto;
- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- da un lavabo in ceramica di colore bianco con specchiera;
- da un vaso igienico in ceramica di colore bianco munito di scarico a cassetta a vista;
- da un bidet in ceramica di colore bianco;
- da una doccia con box a tendina;

<u>Al piano secondo:</u>

1. Una ***<u>Camera</u>*** *(si veda Foto 32, Allegato 1)***,** che possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 16,78, di altezza pari a m 2,50. E' possibile accedervi dal Disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburato, di colore marrone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***Foto 32**. Vista della Camera posta a Sud-Est*

Al suo interno, la suddetta ***Camera***, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- una pavimentazione in piastrelle di cotto a forma quadrata, di colore marrone, con il battiscopa dello stesso materiale e colore;
- le pareti tinteggiate di colore bianco;
- una finestra con affaccio sul lato Nord, avente altezza da terra pari a m 1,00, a due ante scorrevoli, in legno, a vetro doppio, di colore legno, senza scuretti;

2. Un ***Bagno*** *(si veda Foto 33 e 34, Allegato 1)***,** che possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 3,04. E' possibile accedervi dal corridoio per mezzo di una porta in legno tamburato, di colore marrone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 33. *Vista dei sanitari del bagno al piano secondo*	***Foto 34***. *Vista dei piatto doccia del bagno al piano secondo*

Al suo interno, esso è composto:

- una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore chiaro;
- pareti rivestite con delle piastrelle di colore chiaro, a forma quadrata, fino ad un'altezza di circa m 2,20; sopra il suddetto rivestimento, le pareti sono tinteggiate di colore bianco, fino al soffitto;
- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- da un lavabo in ceramica di colore bianco con specchiera;
- da un vaso igienico in ceramica di colore bianco munito di scarico con cassetta incassata;
- da un bidet in ceramica di colore bianco;
- da una doccia con box a tendina;

Di seguito si espongono le rappresentazioni fotografiche delle finiture interne impresse nell'abitazione, oggetto di pignoramento, identificata catastalmente alla part. xxx, sub 4, ai piani terra, primo e secondo *(si veda Allegato 1)*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 35. *Particolare della tipologia di porta interna, in legno tamburato all'interno dell'abitazione*

Foto 36. *Particolare della tipologia di finestra interna a due ante, in legno, vetro doppio*

Foto 37. *Particolare della tipologia di finestra interna ad una anta, in legno, vetro doppio*

Foto 38. *Particolare della tipologia di scuretti esterni della finestra*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 39. *Particolare della tipologia di finestra interna a due ante scorrevoli, in legno, vetro doppio senza scuretti esterni presente al piano secondo*

Foto 40. *Particolare della tipologia di pavimentazione presente in tutti gli ambienti ai vari livelli dell'abitazione oggetto di pignoramento*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il cortile di proprietà

L'abitazione è dotata di una corte annessa di proprietà esclusiva, pavimentata in porfido, con una superficie utile calpestabile di circa mq 3,04.

La corte è posta all'ingresso dell'abitazione, sul lato nord del fabbricato, ed è accessibile direttamente dai percorsi pedonali comuni interni al complesso residenziale denominato "Xxxxxxxxxxxx".

Di seguito si fornisce documentazione fotografica della sistemazione delle due corti *(si vedano Foto 46 e 47, Allegato 1)*.

Foto 41. *Vista della corte annessa all'abitazione, di proprietà esclusiva posta a Nord, al piano terra*

Le parti comuni

Il fabbricato, oggetto di pignoramento, come già detto, è immerso all'interno del complesso residenziale denominato "Xxxxxxxxxxxx", dove, al suo interno, vi sono dei servizi comuni ai proprietari dei tre corpi di fabbrica presenti al suo interno.

Nella fattispecie, le attrezzature, a servizio delle parti comuni, sono:

- i vari camminamenti carrai;
- i percorsi pedonali, caratterizzati dai marciapiedi posti in fregio alle unità abitative;
- le aree verdi attrezzate;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 42. *Vista dei percorsi pedonali comuni a servizio dei corpi di fabbrica*	***Foto 43.*** *Vista dei percorsi pedonali comuni a servizio dei corpi di fabbrica*

<u>Descrizione dello stato complessivo delle componenti edilizie in cui versa il fabbricato, oggetto di pignoramento</u>

Lo stato complessivo dei componenti edilizi e costruttivi, esterni ed interni, dell'immobile, identificato catastalmente alla part. 867, sub 3, in generale, risulta essere:

- **<u>Esternamente:</u>**
  i prospetti del corpo di fabbrica dove insiste il bene oggetto di pignoramento risultano tinteggiati e ben curati in tutte le loro parti versando in ottimo stato di conservazione. Nella fattispecie non necessita di opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
- **<u>Internamente:</u>**
  - L'immobile si presenta bene, con tutte le finiture dei diversi ambienti, ai vari livelli (T-1-2), che risultando, complessivamente, in ottime condizioni; <u>tuttavia, vi è da montare la porta al piano terra che consente di accedere al ripostiglio ed al bagno, nonchè il montaggio del box doccia di quest'ultimo ambiente, che ne risultano privi</u> *(si veda Foto 44, Allegato 1)*;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- L'impianto di riscaldamento, caldaia e termosifoni devono essere revisionati per attestare la conformità al corretto funzionamento e per avviare le procedure di registrazione per il controllo periodico, mediante la compilazione del libretto di uso e manutenzione;
- L'impianto di riscaldamento, in particolare il caminetto, deve essere sottoposto a revisione al fine di verificarne la conformità e il corretto funzionamento, nonché per avviare le procedure di registrazione previste per i controlli periodici, mediante la compilazione del libretto di uso e manutenzione. Si precisa inoltre che, sulla base delle indicazioni fornite dall'esecutato, è necessario individuare ed eliminare le cause del malfunzionamento del sistema di scarico, il quale provoca la diffusione di fumo nelle camere situate ai piani primo e secondo.

Di seguito si riportano le rappresentazioni grafiche di quanto sopra descritto.

Foto 44. *Particolare della porta mancante che consente di accedere al ripostiglio ed al bagno al piano terra*	***Foto 45***. *Particolare del box doccia mancante nel bagno al piano terra*

Nella tabella, di seguito riportata, per maggiore dettaglio, si riassumono, sinteticamente, le superfici utili calpestabili dei vani costituenti l'abitazione al sub 4, oggetto di pignoramento, distribuita su tre livelli, piani terra, primo e secondo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	IMMOBILE "PART. xxx - SUB 4"		
	Ambiente	***Superficie utile calpestabile (mq)***	***Superficie utile calpestabile e-sterna/corte (mq)***
Piano terra	Soggiorno/cucina	57,52	
	Disimpegno	2,00	
	Bagno	5,01	
	Ripostiglio	6,93	
	Corte Nord		40,25
Piano primo	Disimpegno	3,52	
	Camera Nord-Ovest	11,42	
	Camera Nord-Est	12,26	
	Bagno	4,29	
Piano secondo	Deposito-Lavanderia (Oggi Cameretta)	16,78	
	Bagno	3,04	
TOTALE m2		**122,77**	**40.25**

Tabella 1. *Superfici utili calpestabili*

Alla luce di quanto descritto, l'immobile risulta essere in ottime condizioni, sia interne che esterne, necessitando di alcuni piccoli interventi di manutenzione ordinaria, come meglio sopra riassunti.

DATI CATASTALI DEL BENE PIGNORATO

L'immobile, sottoposto a pignoramento, risulta identificato al NCEU di Reggio Calabria, Comune di Santo Stefano in Aspromonte, al foglio n°14, particella n°xxx, sub 4; si presenta su tre livelli, come di seguito articolato:

- al piano terra: zona giorno;
- al piano primo e secondo: zona notte.

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

- sul lato Est e Ovest, con abitazioni altra ditta;
- sul lato Nord con corte esclusiva annessa al bene;
- sul lato Sud, con abitazioni altra ditta.

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

- ***Part. n°xxx, sub 4 - Immobile ai piani Terra - Primo - Secondo***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'abitazione, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria, Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, foglio 14, particella n°xxx, sub 4, possiede i seguenti dati catastali:

- Categoria "A/7";
- Classe "5";
- Consistenza "7 vani";
- Superficie catastale: totale mq 153,00;
- Rendita catastale "354,29 Euro".

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile è sito in località Gambarie, Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, posto a Est rispetto alla piazza principale di Gambarie, all'interno di un complesso residenziale composto da unità immobiliari; lo stesso, è inserito, come già detto, in un blocco contiguo di numero tre corpi di fabbrica a schiera, avente numero 12 unità abitative.

La zona è servita dai servizi principali primari, quali:

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

Xxxxxxnon è una zona ad alta densità abitativa gli immobili collocati nelle immediate vicinanze come quello in questione sono generalmente apprezzati per la tranquillità e per la possibilità di godere della natura circostante, ma possono anche essere percepiti come località "stagionali", con picchi di interesse durante la stagione turistica invernale, in particolare per le famiglie e gli amanti dello sci e delle escursioni.

Nei pressi della piazza di Xxxxxxsi trovano negozi, alimentari e bar. Tuttavia, i servizi specialistici, come farmacie e scuole, sono assenti o situati a una certa distanza, e la zona offre una disponibilità limitata di servizi urbani avanzati. Tuttavia, grazie alla nuova arteria **Gallico-Gambarie**, la località è **ben collegata ai paesi limitrofi**, facilitando così l'accesso e la fruizione dei servizi nelle aree circostanti.

L'immobile, di che trattasi, risulta distare, in linea d'aria, circa:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 34,6 Km dal più vicino paese Gallico;
- 34 Km da Reggio Calabria
- 37,8 Km dall'Aeroporto dello Stretto di Reggio Calabria;
- 25,4 Km dalla Stazione Ferroviaria di Gallico;
- 37,7 Km dal Porto di Reggio Calabria.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile, sottoposto a pignoramento, risulta, come già ampiamente illustrato, identificato al NCEU di Reggio Calabria al foglio n°14, particella n°xxx, sub 4, posto ai piani terra, primo e secondo, in xxxxxxxxxxx, in località Gambarie, Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
Appurato che il bene è stato oggetto di variazione catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni" è stato necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), proprio per le modifiche apportate. Pertanto si è provveduto alla sua redazione, procedendo, successivamente, a firmarlo digitalmente ed a trasmetterlo sul portale telematico ufficiale dell'ENEA - "Sistema informativo A.P.E. - CALABRIA".
Per quanto verificato in sede di sopralluogo, attualmente, l'unità abitativa, di che trattasi, risulta avere un impianto termico, ma lo stesso risulta non avere le adeguate certificazioni che attestano la conformità alla normativa vigente nè è provvisto di registrazione per il controllo periodico, mediante la compilazione del libretto di uso e manutenzione; 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 sottoscritto C.T.U., che ha provveduto ad eseguire i dovuti accertamenti ed a redigere tale attestazione.

Una volta redatto l'A.P.E., per l'immobile di che trattasi, la stessa è stata inserita telematicamente sul sopraindicato Sistema informativo APE-CALABRIA, che ha rilasciato il **codice identificativo numerico dell'Attestato di Prestazione Energetica** *(si veda Allegato 7)* trasmesso in data 30/01/2026, come segue:

- **Sub 4 - Abitazione categoria A/7, posta ai piani Terra, Primo e Secondo**: codice n° **20260130-080083-48342** per l'abitazione di che trattasi, avente **classe ener-**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

getica "E", al netto del rendimento degli impianti presenti, con indice di prestazione energetica globale ***Ep gl,nren* di *181,51 Kwh/m² 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 ai piani Terra-Primo-Secondo, identificato catastalmente al foglio 14, sez. RC Comune di Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, part. n.xxx, sub 4, categoria A/7, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 354,29, sito in xxxxxxxxxxx.***

A seguito delle indagini peritali svolte, il sottoscritto C.T.U., effettuato il confronto tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nell'atto di pignoramento, attesta che, allo stato di fatto e sulla base della documentazione catastale esaminata:

- l'immobile corrisponde ai dati indicati nel pignoramento e risulta univocamente individuabile;
- la mancata indicazione del numero civico nell'atto di pignoramento, rispetto a quanto desumibile dai riferimenti catastali, non incide sulla corretta identificazione del bene.

Conclusione: ricorre la fattispecie di cui al punto **b)** del quesito, in quanto i dati indicati nel pignoramento, pur con la suddetta omissione formale, consentono comunque l'esatta individuazione del bene pignorato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, che non sono state oggetto di aggiornamento catastale ed ha provveduto a depositare, presso l'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, la variazione catastale dell'immobile *(si veda Allegato 9)*.

Il bene, oggetto di pignoramento, risulta, in visura catastale *(si veda certificato storico dell'immobile, incluso tra gli atti di causa)*, indicato all'indirizzo: "*xxxxxxxxxxx,*", e risulta intestato al seguente soggetto:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX, sesso M, nato a Reggio di Calabria (R.C.) il 08/11/1966, **Proprietà per 1/1**.

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

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
SEZIONE	*FOGLIO*	*PART.*	*SUB*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA*	*RENDITA*
COMUNE xxxxxxxxxxxxxxxxx	**14**	**xxx**	**4**	**A/7**	**5**	**7 VANI**	**EURO 354,29**
INDIRIZZO: *xxxxxxxxxxx,5*							

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

Di seguito, si riporta la planimetria presente in catasto, utile a capire le riscontrate difformità rispetto a quanto rilevato, allo stato di fatto, presso i luoghi, in sede di sopralluogo del 10/11/2025, come ricostruito graficamente dal C.T.U.:

- al ***piano terra***, si riscontra una non corrispondenza planimetrica delle pareti divisorie interne, rispetto a quanto presente in banca dati del catasto fabbricati:
  - il disimpegno che serve il ripostiglio ed il bagno è stato aumentato di dimensioni, quindi le pareti risultano in posizione , come constatato in sede di sopralluogo ctu;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- al ***piano primo***, si riscontra una non corrispondenza planimetrica delle pareti divisorie interne, rispetto a quanto presente in banca dati del catasto fabbricati:
    - come per il piano terra, anche il piano primo presenta alcune piccole modifiche delle pareti che sono state posizionate in maniera diversa, come constatato in sede di sopralluogo ctu;
- al ***piano secondo***, si riscontra un differente utilizzo dell'ambiente in oggetto:
    - Nella rappresentazione grafica catastale esso risulta indicato come vano lavanderia, mentre allo stato attuale è adibito a camera. Tale difformità non comporta criticità sotto il profilo urbanistico-edilizio né catastale. Si attesta inoltre la presenza di una finestra sul lato nord, non rappresentata nella planimetria catastale agli atti. Tale circostanza richiede una verifica tecnico-urbanistica, in quanto l'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale. Sarà pertanto necessario accertare se si tratti di un mero errore di rappresentazione grafica ovvero se la finestra sia stata realizzata in difformità rispetto al progetto assentito (si rimanda all'approfondimento contenuto nel paragrafo dedicato al caso specifico).

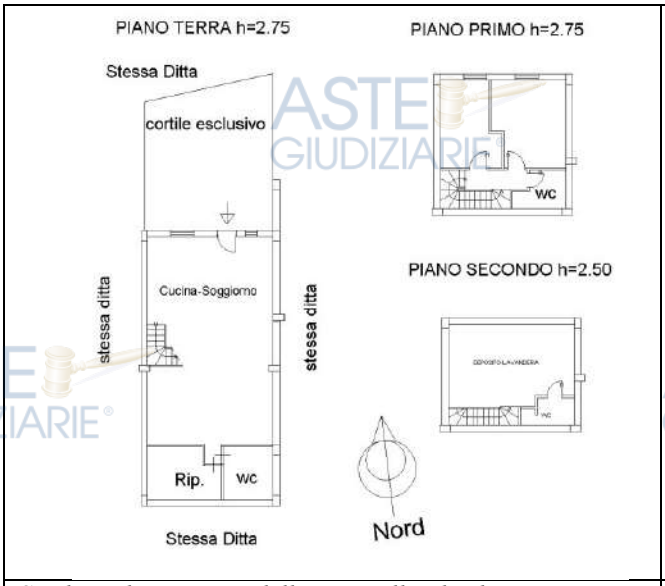
Pertanto, per le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo, si è provveduto a presentare la dovuta variazione catastale con causale **"diversa distribuzione degli spazi interni"**, mediante predisposizione e trasmissione di pratica DOCFA, corredata da elaborato planimetrico aggiornato redatto in formato DWG, finalizzato all'aggiornamento della banca dati catastale (cfr. Allegato 9).

Di seguito si riportano:

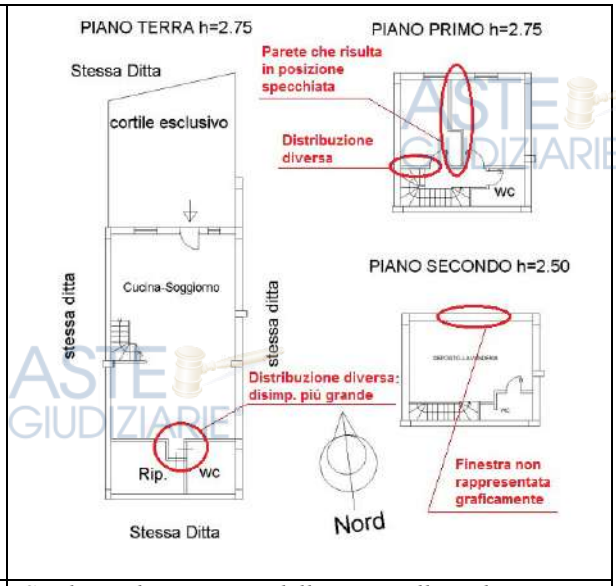
- la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Reggio Calabria – Catasto Fabbricati (da dovere aggiornare).
- la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Reggio Calabria – Catasto Fabbricati, con evidenziazione, in rosso, le difformità rilevate in sede di sopralluogo del C.T.U.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

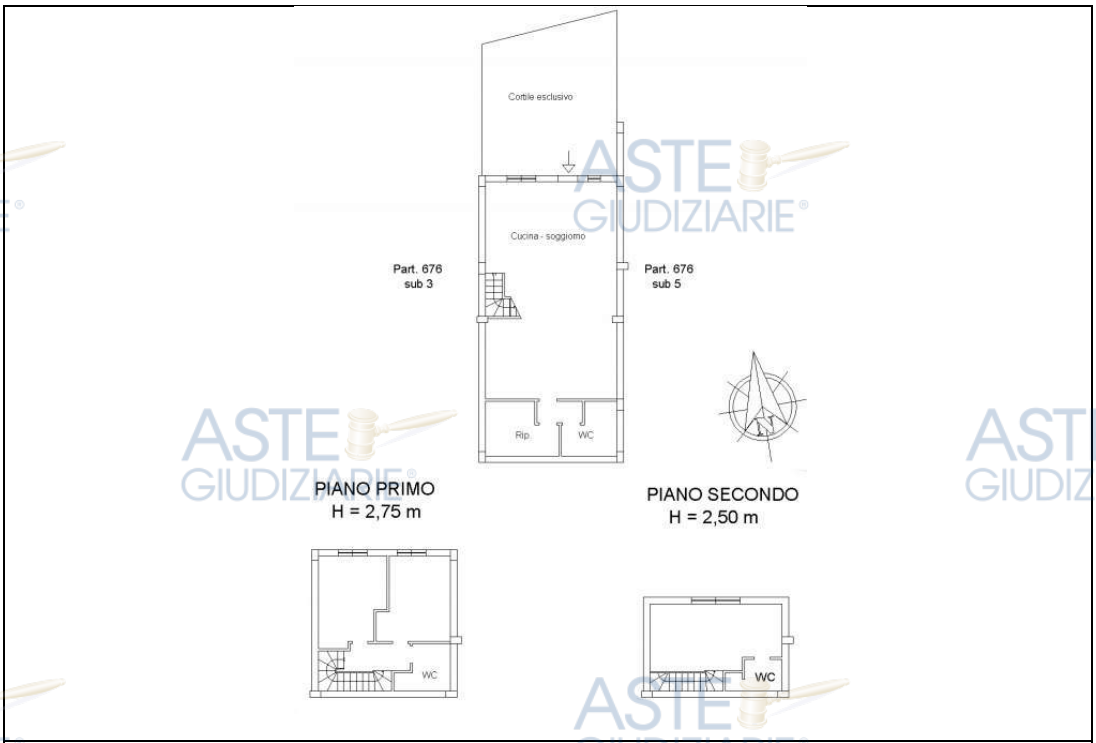
- la planimetria ricostruita dal C.T.U., rappresentativa dello stato attuale dell'unità immobiliare, così come risultante dall'avvenuto aggiornamento catastale.



Stralcio planimetrico della particella al sub 4, piani terra, primo e secondo, come presente nella banca dati del catasto fabbricati (si veda Allegato 2)



Stralcio planimetrico della particella sub 4, piani terra, primo e secondo, con evidenziate le pareti che hanno subito modifiche della distribuzione interna, oggetto di variazione catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni"



Ricostruzione C.T.U. del sub 4, piani terra, primo e secondo, come da rilievo metrico esperito in sede di sopralluogo, oggetto di presentata variazione catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale variazione non ha comportato alcuna modifica a consistenza, classe, superficie e rendita catastale dell'immobile, di che trattasi.

La variazione catastale è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, Ufficio Catasto, in data 10/01/2026 ed è stata, successivamente, approvata in data 12/01/2026, avente numero di protocollo n° RC0001747/2026 (*si veda Allegato 9*).

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 provveduto ad inoltrare, in data 03/02/2026, con prot. n.88889/2026, ed acquisita al protocollo al n.705, pratica sportello SUE n.360 richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (R.C.); lo stesso, è stato rilasciato in data 05/02/2026, con Prot. n°756 *(si veda Allegato 6)*.

Dai dati derivanti ne è conseguito che, per quanto riportato nel **Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori**, il bene, sottoposto a pignoramento, di cui alla particella n°xxx, Foglio 14, ricade all'interno della seguente zona:

- **ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE TURISTICA"** contraddistinta con il segno grafico **"C1".**

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

VINCOLI:

- **Paesaggistico Ambientale**;
- **Idrogeologico Forestale**;
- **Ente Parco Nazionale**;
- **Sismico**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

6.1. Verifica documentale presso i pubblici uffici

Per rispondere al *Quesito n°6*, il C.T.U. ha proceduto ad eseguire richiesta, in data 27/01/2026, di accesso agli atti presso il Comune di Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (RC), indicando come ricerca quanto segue:

"*Documenti utili per risalire alla legittimità urbanistica e Agibilità, di un fabbricato a tre piani f.t. identificato catastalmente al foglio 14, part. n. xxx, sub 4, di cui al Permesso di Costruire n.5 del 01/06/2004, presentata a nome Antonino Priolo - Techno Edil e C.S.a.s.*".

Successivamente, lo scrivente, riceveva comunicazione per le vie brevi dal funzionario del Comune di Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (RC), di quanto espressamente richiesto, fissando appuntamento presso lo stesso Comune, ufficio tecnico in data 05/03/2026, per la visione dei documenti:

Quindi, il sottoscritto, estraeva copia digitale del "**progetto di cui al Permesso di Costruire n.5 del 01/06/2004"**; ebbene, i documenti estrapolati, risultano i seguenti:

1. Permesso di costruire n.5 del 01/06/2004;
2. Certificato di agibilità prot. n. 5308 del 15/12/2016;
3. Autorizzazione Paesistica n.209 del 16/02/2004;
4. Relazione a struttura ultimata a firma dell'ing. Antonino Priolo del 06/02/2009, depositata con prot. n. 040464 del 25/02/2009;
5. Certificato di collaudo a firma dell'ing. Xxxxxxxxxxxxxxdel 04/03/2009, depositata con prot. n.820 del 17/03/2009;
6. Planimetria Generale di progetto;
7. Planimetria sistemazione a verde;
8. Relazione tecnica e relazione tecnica ambientale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. Documentazione fotografica;
10. Piante prospetti e sezioni piani T, 1 e 2 e pianta copertura;
11. Prospetti assonometrici e prospettici;

6.2. Titolo abilitativo e presenza di abusi

Alla luce della documentazione sopra richiamata, si attesta la presenza, per il fabbricato su cui insiste il bene oggetto di pignoramento, di un titolo abilitativo che ne legittima la costruzione, individuato nel Permesso di Costruire n. 5 del 01/06/2004.

Tuttavia, dall'esame comparativo tra lo stato di fatto e il progetto assentito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (RC), sono emerse alcune difformità riguardanti l'unità immobiliare (Corpo "D", Foglio 14, Particella xxx, Sub. 4). Tali variazioni rendono lo stato attuale non conforme né al progetto originario né alla banca dati del Catasto Urbano di Reggio Calabria.

Tralasciando in questa sede le difformità catastali, già trattate nel paragrafo dedicato, si procede di seguito alla descrizione dettagliata delle difformità riscontrate rispetto al progetto assentito, che risultano essere le seguenti:

1. **Ampliamento di superficie e volume con diversa distribuzione interna (PT, P1, P2)**

   - **Piano terra - Assenza dell'area a verde prevista in progetto** (**difformità 1**): In corrispondenza dell'ingresso principale dell'abitazione (lato Nord), l'area destinata a verde nel progetto approvato risulta, allo stato attuale, pavimentata in porfido;
   - **Piano Terra (Difformità 2):** Si rileva una maggiore estensione della superficie utile rispetto al progetto (area delimitata in verde nei grafici allegati). Nello specifico, è stata inglobata una porzione della villetta attigua attraverso la demolizione (o mancata realizzazione) della parete di separazione, ampliando l'ambiente soggiorno/cucina; modifica non strutturale. Ciò ha comportato il riposizionamento di bagno e ripostiglio sul lato Sud;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Piano primo (difformità 3):** È stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, completamente modificata e specchiata rispetto agli elaborati grafici approvati;
- **Piano secondo (difformità 5):** È stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di un bagno sul lato Sud-Est, non previsto in progetto;

Le difformità sopra descritte sono state oggetto di aggiornamento catastale mediante presentazione di Docfa (si veda Allegato 9 e quanto indicato in risposta al Quesito n. 4).

SANABILITA': E' possibile sanare tali difformità mediante presentazione di una SCIA in sanatoria per uniformare l'abitazione allo stato di fatto.

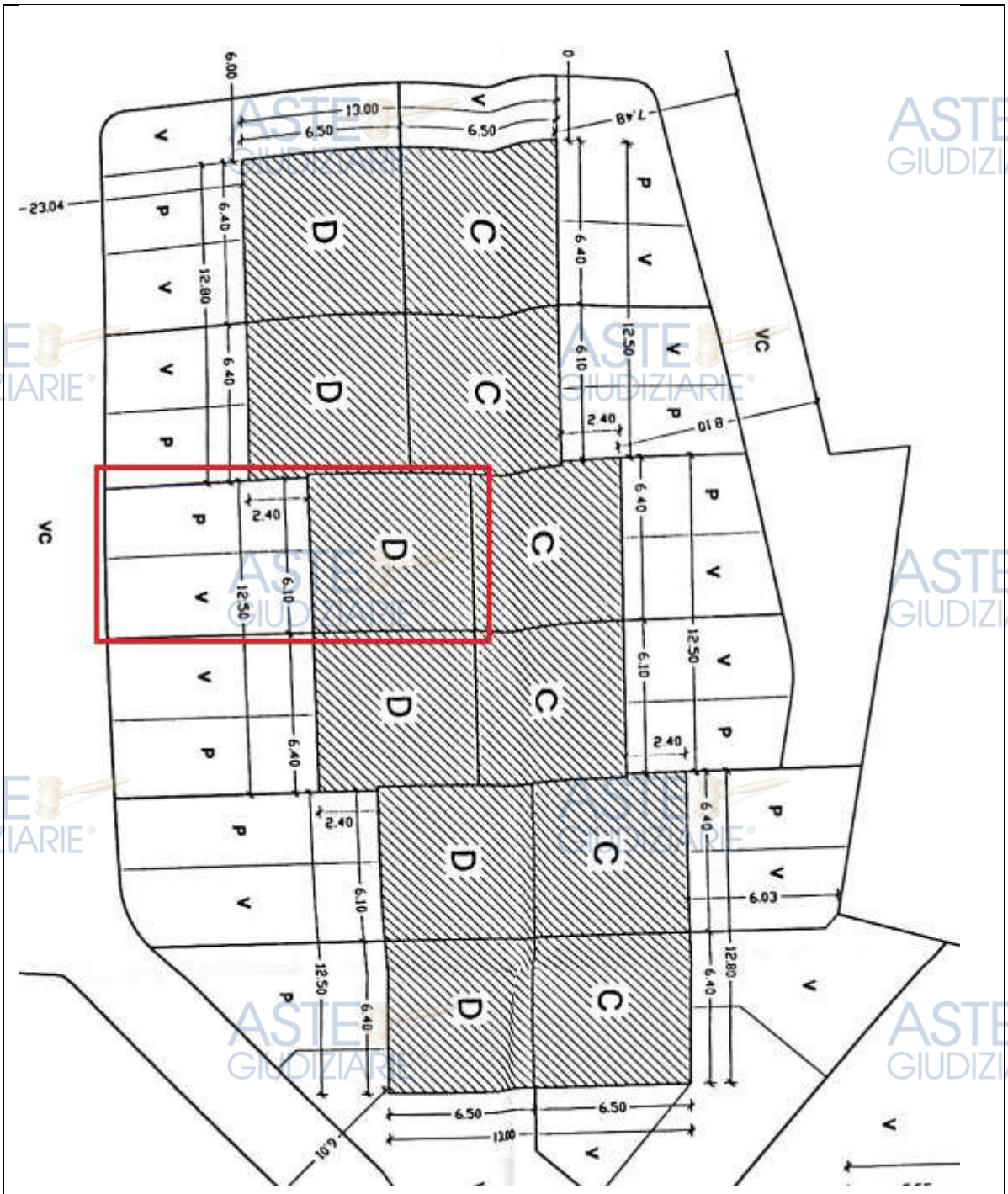
2. **Modifica del prospetto esterno (piano secondo difformità 4):** Sul lato Nord è presente una parete finestrata con infisso a due ante scorrevoli che differisce dalla pianta del progetto assentito, determinando una modifica del prospetto principale.

SANABILITA': Dalla verifica dei render e degli elaborati tecnici a corredo del Permesso di Costruire, si evince che la finestra era prevista graficamente nelle viste prospettiche ma non riportata per errore materiale nella pianta del piano secondo. Trattandosi di un mero **errore di rappresentazione grafica**, non si ritiene necessario procedere a sanatoria specifica, potendo procedere a una semplice correzione dell'elaborato da dovere eseguire mediante presentazione di aggiornamento grafico a mezzo comunicazione SCIA.

Difformità	Piano	Tipologia	Strumento urbanistico
1	T	Assenza dell'area a verde	SCIA in Sanatoria
2	T	Ampliamento di superficie	SCIA in Sanatoria
3	1°	Diversa distribuzione interna	SCIA in Sanatoria
4	Prospetto principale Nord	Errore grafico	SCIA in Sanatoria
5	2°	Diversa distribuzione interna	SCIA in Sanatoria

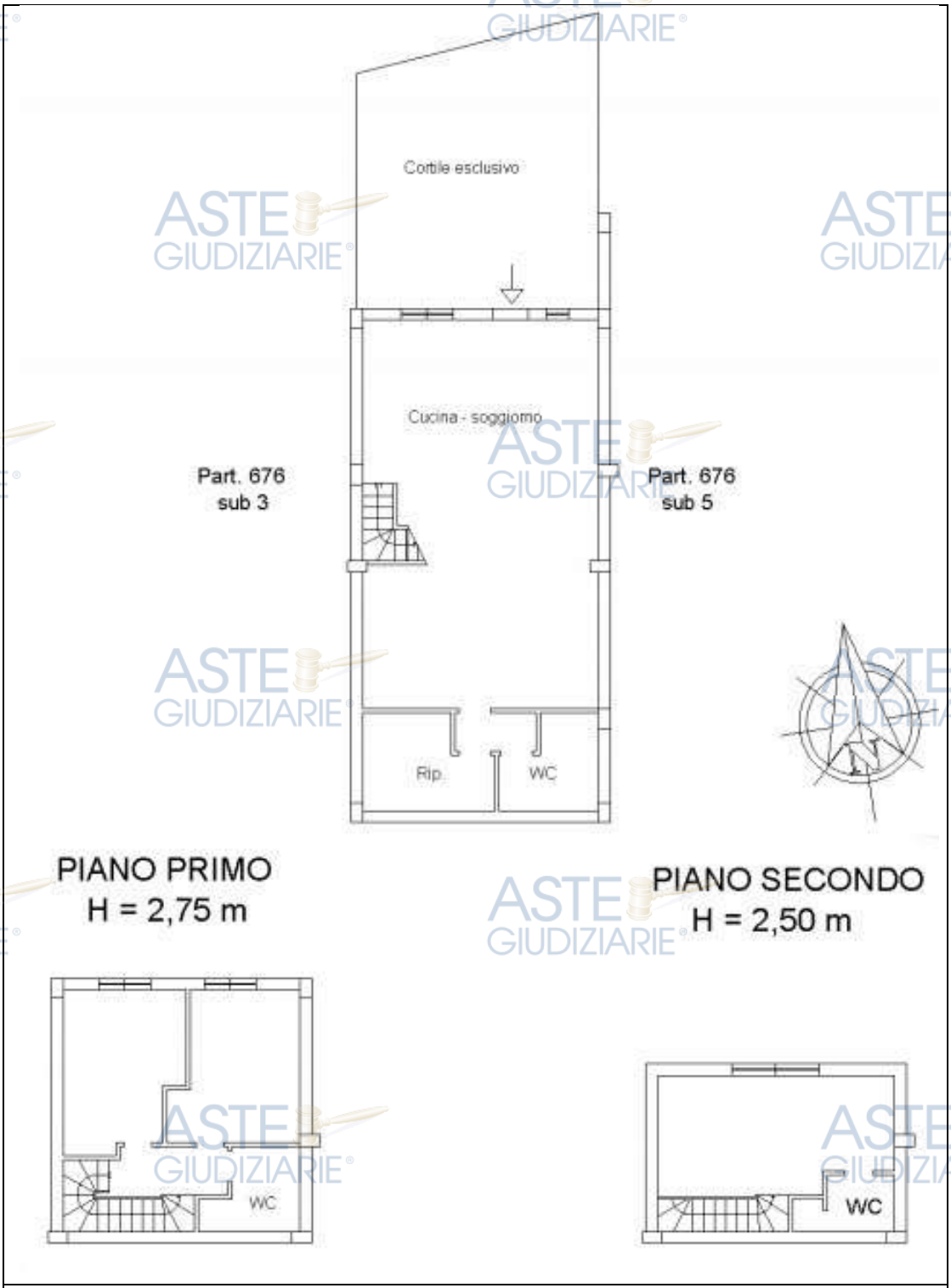
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di seguito, si forniscono i dettagli grafici delle difformità riscontrate ai piani terra e primo, evidenziate in rosso, in riferimento ai punti sopra evidenziati:



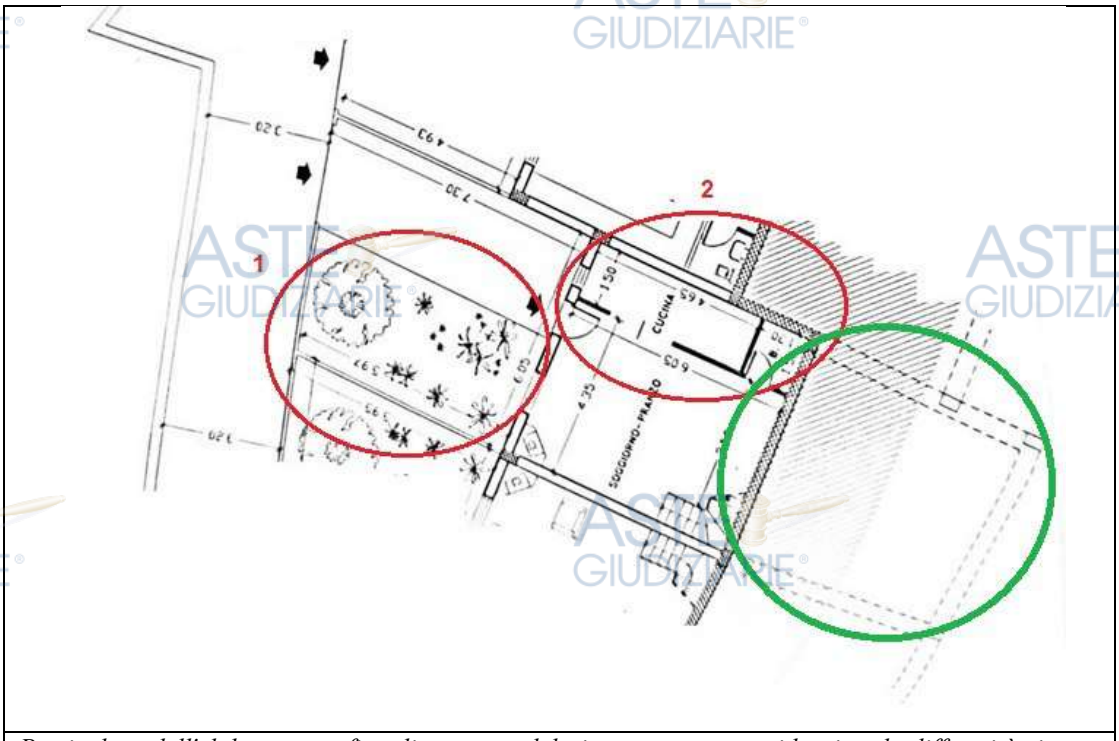
Elaborato grafico di progetto: Planimetria indicante il fabbricato oggetto di pignoramento,"Corpo D"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

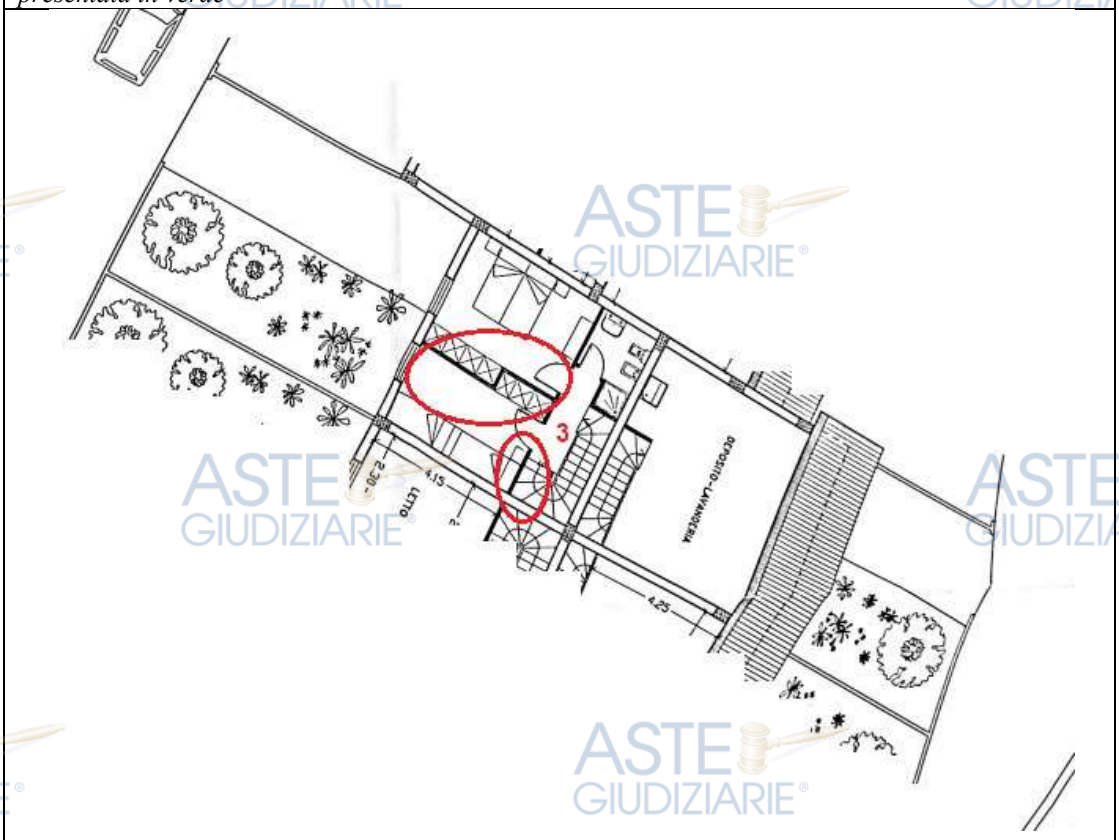


Ricostruzione C.T.U. dell'elaborato grafico dello stato di fatto della villetta, piani terra, primo e secondo, oggetto di pignoramento, come aggiornata catastalmente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

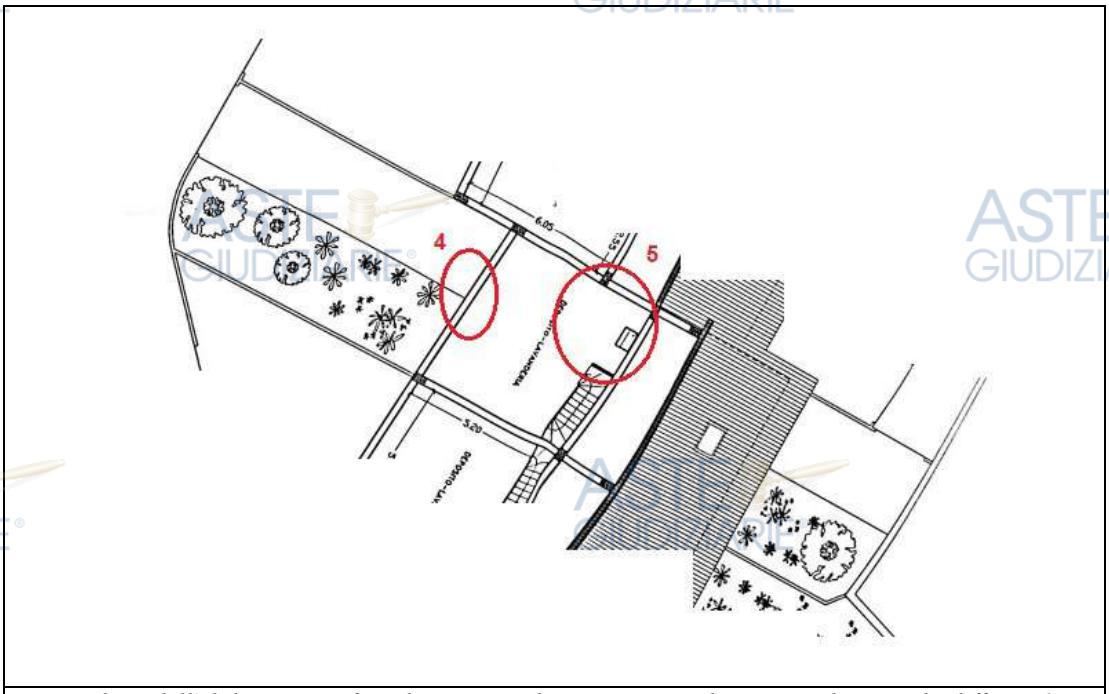


Particolare dell'elaborato grafico di progetto del piano terra, con evidenziate le difformità riscontrate rispetto al progetto assentito, relativamente sia alla "diversa distribuzione degli spazi interni" (difformità 2) che all'assenza dell'area a verde (difformitò 1), nonché alla acquisita superficie rappresentata in verde



Particolare dell'elaborato grafico di progetto dei piano primo, con evidenziate le difformità riscontrate rispetto al progetto assentito, relativamente alla "diversa distribuzione degli spazi interni" (difformità 3)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Particolare dell'elaborato grafico di progetto dei piano secondo, con evidenziate le difformità riscontrate rispetto al progetto assentito, relativamente alla presenza di una finestra non rappresentata in pianta ma presente in prospetto (difformità 4) ed alla diversa distribuzione degli spazi interni per la presenza di un bagno (difformità 5)

6.3. Conclusioni sulla conformità urbanistica

Dall'esame comparativo tra la documentazione rilasciata dal Comune di Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del **10/11/2026**, si osserva che le difformità sopra descritte (inerenti la diversa distribuzione degli spazi interni) sono state eseguite in assenza di idoneo titolo abilitativo (CILA, SCIA o variante in corso d'opera). Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti, infatti, non risulta depositata alcuna istanza volta a regolarizzare tali interventi.

Tuttavia, le suddette difformità risultano sanabili mediante la presentazione di una **SCIA in sanatoria** (Accertamento di Conformità), finalizzata a regolarizzare la "diversa distribuzione degli spazi interni" e a uniformare lo stato urbanistico (correggendo l'errore grafico relativo all'assenza della rappresentazione della finestra al secondo piano, sul prospetto Nord del fabbricato, difformità 4) alla planimetria catastale aggiornata dallo scrivente tramite procedura Docfa (cfr. **Allegato 8**).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.4. Costi relativi alla sanatoria delle presenti difformità

Alla luce di quanto finora affermato, si è proceduto al calcolo relativo alla procedura di sanatoria degli abusi riscontrati; pertanto, si ha:

- ***Redazione e presentazione della documentazione utile alla richiesta di SCIA in sanatoria***: presentazione di SCIA in sanatoria ad opera di un tecnico (comprensivo di redazione di elaborati utili, diritti di segr., sanzione amm. e quant'altro) per le apportate modifiche alla diversa distribuzione degli spazi interni all'abitazione ai piani T-1 e 2.....……....***al costo stimato pari ad € 3.500,00 di cui € 1.200,00 per diritti e sanzione.***

- ***Redazione e presentazione della documentazione utile alla richiesta di Agibilità (alla luce delle apportate modifiche):*** presentazione della richiesta di Agibilità, ad opera di un tecnico incaricato, previa redazione della dichiarazione di conformità degli impianti, ad opera di un tecnico impiantista, utile alla definizione della suddetta richiesta (il committente deve provvedere, in caso di non conformità tecnica degli impianti, ad adeguare gli stessi)….***al costo stimato pari ad € 1.500,00.***

6.5. Conclusioni sulla stima dei costi di regolarizzazione

In considerazione di quanto sopra esposto, l'onere economico complessivo necessario per la regolarizzazione delle difformità riscontrate — comprensivo di sanzioni pecuniarie (oblazioni), diritti di segreteria, spese tecniche e adempimenti per l'ottenimento della **Segnalazione Certificata di Agibilità** — è stimato forfettariamente in:

€ 5.000,00 (cinquemila/00 euro).

Si dà atto che la presenza di tali difformità (seppur sanabili) è stata opportunamente considerata in sede di valutazione del bene. Come previsto dall'**art. 568 c.p.c.**, è stato applicato un congruo **deprezzamento** per l'assenza della garanzia per vizi, i cui dettagli di calcolo sono riportati nella risposta al **Quesito n. 14**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Oltre alla somma sopra indicata, non si ravvisano interventi di manutenzione straordinaria necessari allo stato attuale. Durante l'ispezione dei luoghi non sono emerse parti ammalorate o carenze manutentive rilevanti all'interno del complesso residenziale. *Resta inteso che eventuali osservazioni o documenti integrativi prodotti dalle parti a seguito dell'invio della bozza peritale verranno presi in esame per le valutazioni definitive.*

Presenza di sanatoria o ordinanze di demolizione

Sulla base delle verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali, si attesta che non risultano depositate istanze di sanatoria pregresse, né risultano emessi provvedimenti sanzionatori o ordinanze di demolizione a carico dell'immobile.

Con riferimento alla presenza di difformità, si attesta la necessità di sanare opere eseguite in assenza di titolo legittimante, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni; pertanto, si precisa che la natura delle difformità rilevate non presenta caratteri di gravità tali da configurare abusi insanabili o da determinare l'emissione di provvedimenti ripristinatori, rientrando le stesse nelle casistiche regolarizzabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria, come descritto al paragrafo corrispondente.

Verifica della presenza di Agibilità del fabbricato

Si premette che, a seguito della verifica documentale esperita presso i pubblici uffici del Comune di Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (RC), è stata riscontrata la presenza del **Certificato di Agibilità (prot. n. 5308 del 15/12/2016)** relativo al fabbricato oggetto di pignoramento (si veda Allegato n. 5).
Si evidenzia, tuttavia, che tale certificazione è stata rilasciata in data antecedente alle modifiche rilevate dallo scrivente. Ne consegue che, a seguito della regolarizzazione delle difformità mediante la SCIA in sanatoria, si renderà necessario il deposito di una **nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** per aggiornare lo stato di legittimità del bene."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il sottoscritto, in sede di sopralluogo, ha appreso che il fabbricato, essendo inserito all'interno di un complesso residenziale denominato "Xxxxxxxxxxxx", è costituito in condominio. Pertanto, al fine di rispondere al quesito in oggetto, lo scrivente ha ottenuto dall'esecutato informazioni e copia della documentazione utile. Lo stesso ha espressamente richiesto, per motivi di privacy, di non interpellare l'amministratore di condominio.

Sulla base delle dichiarazioni rese e della documentazione fornita, si prende atto che:

- non sussiste alcuna situazione debitoria relativa al bene oggetto di pignoramento;
- non risultano spese condominiali insolute negli ultimi due anni antecedenti la data della perizia;
- non risultano in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ad eccezione di quello attualmente in essere;
- la quota fissa condominiale relativa all'immobile oggetto di pignoramento, riferita a luce, manutenzione del verde e altri servizi comuni, ammonta a € 100,00 annui;
- la quota millesimale attribuita all'immobile oggetto di pignoramento è pari a 76,08 millesimi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, distribuita su tre livelli (piani terra, primo e secondo); pertanto, alla luce di quanto appena descritto, il sottoscritto afferma che**:**

il bene pignorato può essere venduto in un UNICO LOTTO di vendita, cioè:

- **LOTTO 1: Abitazione in villino, con corte esclusiva, distribuita su tre livelli, piani terra, primo e secondo, identificata catastalmente al foglio 14, sez. RC Comune di Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, part. n°xxx, Sub 4, categoria catastale A/7.**

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, di proprietà del debitore, utilizzato come abitazione principale, risulta un'unica unità abitativa, distribuita su tre livelli; pertanto, si dichiara l'indivisibilità del bene e si è proceduto alla **stima del compendio pignorato come UNICO LOTTO**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 risulta, attualmente, occupato dall'esecutato, che ci vive. Il titolo, legittimante il possesso del bene, in testa al debitore, deriva da un atto di compravendita per notar Xxxxxxxxxxxxxx Xxxx del 25/10/2018 con il quale il sig. Xxxxxxxxxxxxxxè venuto in possesso del bene. L'acquisizione di detto atto di compravendita è avvenuta mediante richiesta, inoltrata a mezzo mail in data 17/03/2026, allo studio notarile della dott.ssa Reni M. C. ed è stato acquisito in data 18/03/2026. *(si veda Allegato 3).*

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 utilizzato come prima abitazione dall'esecutato che ci vive da solo.

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

Sulla base dei documenti presenti agli atti di causa e quelli reperiti dal ctu le risultanze relative ai vincoli, oneri e formalità sull'immobile sito in Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Fraz. Xxxxxxsono i seguenti:

Dalle informazioni ricevute, e dalle verifiche esperite, dietro consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori, non sono presenti vincoli artistici, storici,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

1. ***Vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali o usi civici***

Dall'esame ultraventennale effettuato dal notaio presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare) **non emergono** segnalazioni riguardanti:

- Vincoli di natura artistica o storica.
- Vincoli alberghieri.
- Vincoli di inalienabilità o indivisibilità.
- Diritti demaniali (superficie o servitù pubbliche).
- Usi civici o oneri di affrancazione/riscatto.

2. ***Formalità e oneri (Opponibili e non)***

La certificazione notarile elenca specificamente le formalità pregiudizievoli che gravano sul bene e che seguono il regime della procedura esecutiva:

- **Formalità che non saranno opponibili all'acquirente (destinate a cancellazione):**
  - **Pignoramento Immobiliare:** Trascritto l'11 agosto 2025 (nn. 15100/12179) a favore di **Xxxxxxxxxxxxxxxxxx**contro Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
  - **Ipoteca Volontaria:** Iscritta il 30 ottobre 2018 (nn. 17654/1999) a favore di **Xxxxxxxxxxxxxxxxxx** a garanzia di un mutuo fondiario (Capitale: € 120.000,00; Importo totale: € 240.000,00).
- **Oneri condominiali o contratti limitativi:**
  - non è stato possibile verificare la presenza di oneri condominiali pregressi o contratti che incidano sull'attitudine edificatoria in quanto non è stato possibile richiederle all'amministratore di condominio. Tuttavia, per l'ultimo punto si può affermare che l'immobile è inserito in un contesto di **alto pregio ambientale e naturalistico** (Parco Nazionale e vincolo paesaggistico), il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che implica restrizioni rigorose per eventuali modifiche edilizie o ristrutturazioni.

3. ***Vincoli Inibitori e Ambientali***

Dall'analisi del rilasciato certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx si constata la presenza di quattro specifici vincoli che gravano sulla particella:

- **Paesaggistico Ambientale:** Il bene è soggetto a tutela per il suo valore estetico e naturale.
- **Idrogeologico Forestale:** Presenza di limitazioni volte alla salvaguardia del terreno e alla prevenzione del dissesto.
- **Ente Parco Nazionale:** L'immobile è situato all'interno del perimetro di un Parco Nazionale, il che comporta il rispetto delle normative dell'Ente Parco per ogni intervento.
- **Sismico:** L'area è classificata come zona a rischio sismico, richiedendo l'osservanza delle specifiche norme tecniche sulle costruzioni

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

- **<u>Consistenza:</u> Quantificazione della Superficie Commerciale dell'immobile, oggetto di causa, identificato al foglio 14, sezione Reggio Calabria, comune Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, part. n°xxx, <u>sub 4</u>, abitazione ai piani terra, primo e secondo.**

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 il bene, 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 porta 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 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, si ha quanto riportato in forma tabellare:

<u>LOTTO 1</u> : Part. xxx, sub 4 - Abitazione in villino ai piani Terra, Primo e Secondo

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)			
Abitazione: - Piani terra, primo e secondo - Part. n°xxx		***Parametro (%)***	***Superficie Commerciale (mq)***
Superfici coperte calpestabili unità immobiliare: piani T-1°-2°	Mq 122,77	**100 %**	122,77
Superficie scoperta: Corte (quarta parte)	Mq 40,25	**10% fino a 25 mq, poi 2%**	2,80
Totale Superficie Commerciale			**125,57**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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°14, part. n°xxx, sub 4, risulta avere una Superficie Commerciale complessiva pari a:**

mq 125,57

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 vicinanze dell'immobile, ed aventi caratteristiche simili, come di seguito esposto in forma tabellare *(si veda Allegato 8)*:

COMPARABILI UTILIZZATI PER LA STIMA DEL BENE PIGNORATO:

	Abitazione 1	***Abitazione 2***	***Abitazione 3***
Comune	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Indirizzo	Xxxxxxxxxxx, n.7	Via strada Panoramica	Via dei Faggi
Distanza dall'oggetto (m)	350 metri	280 metri	1,2 km
Prezzo vendita (€)	€ 108.000,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00
Stato di manutenzione unità	Medio	Massimo	Massimo
Dotazione Impiantistica	Medio	Medio	Medio
Box o Posto auto coperto	-	-	-
N° Servizi igienici	1	2	2
Livello piano (n)	3	2	3
Ascensore	Non presente	Non presente	Non presente
Ubicazione	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Superficie commerciale (mq)	**163,00 mq**	**100,00 mq**	**120,00 mq**
Sconto medio di zona	7,5%	7,5%	7,5%
Prezzo scontato	**€ 112.638,00**	**€ 127.715,00**	**€ 116.557,00**
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/115180515/	https://www.idealista.it/immobile/34302069/	https://www.clickcase.it/villa-a-tre-piani-santo_stefano_in_aspromonte-82834.html
Nota: *Al prezzo richiesto dei tre comparabili è stato applicato lo sconto medio di zona pari a 7,5%, desunto dalla tav. 5 del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al III° trimestre 2025*			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In funzione dei comparabili, presi in considerazione (si dà atto che, per la comparabile indicata al numero 1, sono stati considerati l'importo e la superficie al 50%, visto che, in vendita, vi erano due villette con eguali caratteristiche; *si veda Foglio di calcolo MCA, Allegato 8*), 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: **Massimo** - Stato manutenzione unità imm.: **Massimo**
Box/Posti auto coperti:**0** - Ascensore**: Non Presente**
Dotazione impiantistica: **Medio** - Servizi Igienici**: 3** - Area urbana: **Semicentrale**

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 8),* si ottiene 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 desunto con il metodo MCA***	***Superficie Commerciale del bene***	***Totale Valore di mercato MCA***
Appartamento, piani T-1-2	xxx - 4	**€/m² 947,00**	mq 125,57	***€ 118.914,79***

N.B.: Nella valutazione finale, tale valore di mercato MCA è stato adeguato in riferimento alle difformità presenti, detraendo i costi di ripristino e manutenzione, ed 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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 valore 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. xxx - Sub 4:

ABITAZIONE, identificata catastalmente al foglio 14, sez. Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, part. n°xxx, sub 4, per il bene posto ai piani terra, primo e secondo, per un valore pari a:

€ 118.914,79
(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:

- € 17.837,21

(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 al paragrafo 6.3, prevista 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- € 3.500,00

- alla quale vanno decurtate le spese per procedere alla richiesta di Agibilità, descritte nel paragrafo 6.3, e, quindi, all'espletamento di tutte le opere atte ad attestare la dichiarazione di conformità degli impianti, computate forfettariamente nella misura pari a circa:

- € 1.500,00

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

€ 96.000,00 (arr.)

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

Si dà atto che l'immobile — come risultante dal certificato di residenza (si veda Allegato 11), dalle dichiarazioni rese dall'esecutato e dalle verifiche effettuate in loco — risulta occupato direttamente dal soggetto esecutato. Poiché il bene non è occupato da soggetti terzi (né con titolo opponibile, né senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura), non si rende necessario procedere alla determinazione del canone di locazione di mercato, né alla quantificazione di un'indennità di occupazione da richiedersi a terzi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Alla presente seguono n°10 Allegati, a corredo della presente relazione peritale:

- **Allegato 1 - Documentazione Fotografica;**
- **Allegato 2 - Documentazione Catastale;**
- **Allegato 3 - Atto di compravendita;**
- **Allegato 4 - Elaborati Grafici ricostruiti dal CTU;**
- **Allegato 5 - Accesso agli atti: documentazione reperita;**
- **Allegato 6 - Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori;**
- **Allegato 7 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);**
- **Allegato 8 - Variazione catastale Docfa;**
- **Allegato 9 - Comparabili foglio di calcolo MCA utilizzati ai fini della stima del valore di mercato del bene;**
- **Allegato 10 - Tabelle millesimali;**
- **Allegato 11 - Certificato di residenza.**

Reggio Calabria, lì 18/03/2026

L'esperto stimatore:
Il C.T.U.,
Arch. Xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009