Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°50/2023 R.G.E.

ELABORATO PERITALE C.T.U.

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

PARTE RICORRENTE (Creditore)	*CONTROPARTE (Debitore)*
Società: XXXXXXXXXXXX S.R.L. XXXXXXXXX, n° XXX 25035 XXXXXXXXXX (BS) C.F./P.IVA: XXXXXXXXX Avv. XXXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXX)	**Sig. XXXXXXXXXXXXX** C.F.: XXXXXXXXXXXXXX, nato a San Lorenzo (R.C.) il XXXXXXXXX

PREMESSA

Con ordinanza del 18/10/2023, il **G.E., Dott. Cantone Stefano,** ha nominato il sottoscritto, Ing. XXXXXXXXXXXXX, 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°50/2023 R.G.**, promossa dalla **Società XXXXXXXXXXX S.R.L.** nei confronti del **Sig. XXXXXXXXXXXXX,** ponendo i seguenti quesiti:

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

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
   - *verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
3. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
   - ***a)*** *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
   - ***b)*** *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
   - ***c)*** *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
4. *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
6. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
7. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
8. *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

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;*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

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

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

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

Quindi, in data 19/10/2023, il sottoscritto C.T.U. ha prestato giuramento telematico, redigendo apposito verbale di accettazione e giuramento e procedendo al deposito presso la cancelleria del Tribunale di Reggio Calabria, dove ha giurato di accettare l'incarico e di impegnarsi a bene e fedelmente procedere alle operazioni che gli sono state affidate.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

IMMOBILI PIGNORATI

L'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento, in danno del Sig. **XXXXXXXXXXXXXX,** i beni immobili siti nel Comune di San Lorenzo (R.C.), così di seguito descritti *(si vedano atti di causa)**:***

- **Immobile di catasto Fabbricati - n.1:** Dati identificativi: Comune di SAN LORENZO (H959) (RC), Foglio 25, Particella 751, Subalterno 8, Indirizzo: VIA NAZIONALE SAN FANTINO, n. SNC, Piano 2, Dati di classamento: Rendita: Euro 69,72, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Dati di superficie: Totale: 39 mq, Totale escluse aree scoperte: 29 mq, Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94). Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SAN LORENZO (H959) (RC), Foglio 25, Particella 751; Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Immobile di catasto Fabbricati - n.2:** Dati identificativi: Comune di SAN LORENZO (H959) (RC), Foglio 25, Particella 751, Subalterno 9, Indirizzo: VIA NAZIONALE SAN FANTINO, n. SNC, Piano 2, Dati di classamento: Rendita: Euro 128,29, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 54 mq, Dati di superficie: Totale: 53 mq, Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94), Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SAN LORENZO (H959) (RC), Foglio 25, Particella 751; Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Immobile di catasto Fabbricati - n.3:** Dati identificativi: Comune di SAN LORENZO (H959) (RC), Foglio 25, Particella 751, Subalterno 3, Indirizzo: VIA NAZIONALE SAN FANTINO, n. SNC, Piano S1, Dati di classamento: Rendita: Euro 114,03, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 48 mq, Dati di superficie: Totale: 58 mq, Classamento e rendita validati, Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SAN LORENZO (H959) (RC), Foglio 25, Particella 751; Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- **Immobile di catasto Fabbricati - n.4:** Dati identificativi: Comune di SAN LORENZO (H959) (RC), Foglio 25, Particella 751, Subalterno 4, Indirizzo: VIA NAZIONALE SAN FANTINO, n. SNC, Piano T, Dati di classamento: Rendita: Euro 1.142,76, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 109 mq, Dati di superficie: Totale: 126 mq, Classamento e rendita validati, Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SAN LORENZO (H959) (RC), Foglio 25, Particella 751; Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Immobile di catasto Fabbricati - n.5:** Dati identificativi: Comune di SAN LORENZO (H959) (RC), Foglio 25, Particella 751, Subalterno 5, Indirizzo: VIA NAZIONALE SAN FANTINO, n. SNC, Piano 1, Dati di classamento: Rendita: Euro 312,46, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Dati di superficie: Totale: 141 mq, Totale escluse aree scoperte: 132 mq, Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SAN LORENZO (H959) (RC), Foglio 25, Particella 751. Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Per la sola quota di proprietà di ½ del Sig. XXXXXXXXXXXXXX degli immobili, con frutti, accessioni, pertinenze e servitù di cui alla seguente descrizione:

- **Immobile di catasto Terreni - n.6:** Dati identificativi: Comune di SAN LORENZO (H959) (RC), Foglio 62, Particella 110, Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 26,05; agrario Euro 4,34, Superficie: 42.040 mq, Particella con qualità: PASCOLO di classe1; Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, Nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- **Immobile di catasto Terreni - n.7:** Dati identificativi: Comune di SAN LORENZO (H959) (RC), Foglio 63, Particella 258, Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 16,45 Lire 31.850; agrario Euro 6,25 Lire 12.103, Superficie: 6.370 mq, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, Partita: 4673; Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, Nuda

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- **Immobile di catasto Terreni - n.8:** Dati identificativi: Comune di SAN LORENZO (H959) (RC), Foglio 63, Particella 1045, Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 23,27 Lire 45.060; agrario Euro 3,88 Lire 7.510, Superficie: 37.550 mq, Particella con qualità: PASCOLO di classe 1; Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, Nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- **Immobile di catasto Terreni - n.9:** Dati identificativi: Comune di SAN LORENZO (H959) (RC), Foglio 63, Particella 1046, Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,15 Lire 300; agrario Euro 0,03 Lire 50, Superficie: 250 mq, Particella con qualità: PASCOLO di classe 1; Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, Nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- **Immobile di catasto Terreni - n.10:** Dati identificativi: Comune di SAN LORENZO (H959) (RC), Foglio 63, Particella 1135, Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 15,50; agrario Euro 2,58, Superficie: 25.007 mq, Particella con qualità: PASCOLO di classe1; Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, Nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni.

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*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Risposta al quesito n°1

Il sottoscritto, esaminata la documentazione, ha verificato la sua completezza, di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., constatando l'assenza della seguente documentazione:

- Estratti del catasto;
- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Sulla base dei documenti in atti si è potuta constatare la presenza di un'ispezione ipotecaria, descritta di seguito, per il seguente soggetto *(si vedano atti di causa)*:

- **XXXXXXXXXXXXXX, Sesso M, nato il XXXXXXXXX a SAN LORENZO (RC), Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX;**

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

1. **TRASCRIZIONE NN. XXXXXXXXXXX** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/07/2023 Numero di repertorio 1318 emesso da UFF. GIUDIZIARIO DI REGGIO CALABRIA, Codice Fiscale: XXXXXXXXXX, Sede REGGIO DI CALABRIA
   A Favore di: XXXXXXXXXXX S.R.L., Sede XXXXXXXXX (BS), XXXXXXXXXX, n°176, Codice Fiscale: XXXXXXXX;
   Contro: XXXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXX a SAN LORENZO (RC), Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX.

Tale trascrizione grava sugli immobili censiti come di seguito riportato:

- al **Catasto FABBRICATI**, sezione San Lorenzo, Foglio 25, part. n° 751, sub 3, 4, 5, 8 e 9 (per la quota di 1/1 per il DIRITTO di PROPRIETÀ);
- al **Catasto TERRENI**, sezione San Lorenzo, Foglio 62, part. n°110, e Foglio 63, particelle n° 258, 1045, 1046 e 1135 (per la quota di 1/2 per il DIRITTO di PROPRIETÀ, per la quota di 1/2 per il DIRITTO di NUDA PROPRIETÀ, per la quota di 1/2 per il DIRITTO di USUFRUTTO).

Lo scrivente ha provveduto ad estrarre copia, in data 24/10/2023, presso la sede dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, Ufficio Catasto, dei seguenti documenti catastali *(si veda Allegato 2)*:

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- foglio di mappa;
- elenco sub;
- visure storiche degli immobili, oggetto di pignoramento;
- planimetrie catastali degli stessi;

utili per la corretta identificazione di tali beni.

Lo stesso ha, altresì, effettuato richiesta, in data 27/02/2024, all'Amministrazione competente del Comune di San Lorenzo, di fornitura del Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori della zona su cui insistono gli immobili, oggetto di pignoramento *(si veda Allegato 6).*

Quindi, successivamente, ha comunicato al debitore esecutato, unitamente al custode giudiziario, Avv. XXXXXXXX, la data dell' 11/11/2023, ore 09:30, per espletare l'accesso all'immobile pignorato ed eseguire i rilevamenti utili; in tale data è stato eseguito il primo accesso e sono stati eseguiti i rilevamenti del caso.

QUESITO 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 DEI BENI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO: FABBRICATI

Gli immobili, oggetto di pignoramento, insistono su di un fabbricato, sito in via Nazionale San Fantino, SNC, in San Lorenzo di Reggio Calabria, realizzato a tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato. Lo stesso, risulta catastalmente contraddistinto al Foglio 25, sezione San Lorenzo, part. n°751, sub 3, 4, 5, 8 e 9.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

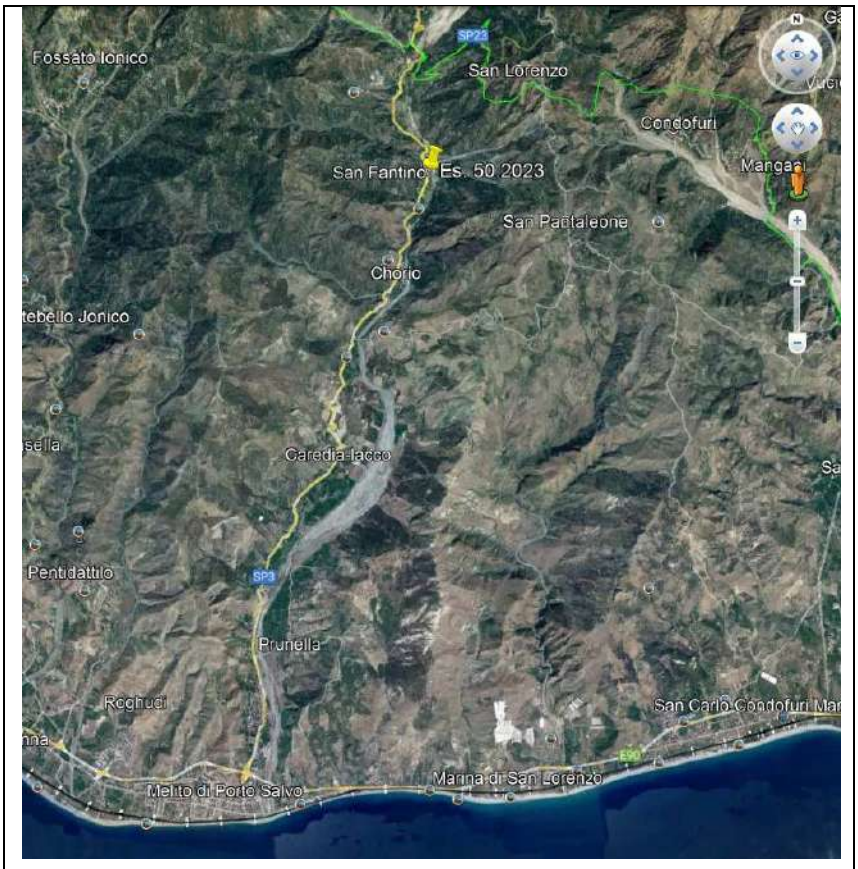


Foto 1. *Particolare della vista aerea, tratta da fonte Google Earth, dove si osserva la posizione del fabbricato su cui insistono i beni oggetto di pignoramento, sito nel Comune di San Lorenzo (RC), alla via Nazionale San Fantino, evidenziato con pallino giallo*

Come già ampiamente illustrato nel paragrafo precedente, i beni, sottoposti a pignoramento, risultano i seguenti:

- ***Locale Deposito*** sito al **piano Seminterrato**, identificato catastalmente al foglio 25, sez. San Lorenzo (RC), part. n.751, sub 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 48 mq, dati di superficie 58 mq, rendita Euro 114,03;
- ***Negozio*** sito al **piano Terra**, identificato catastalmente al foglio 25, sez. San Lorenzo (RC), part. n.751, sub 4, categoria C/1, classe 2, consistenza 109 mq, dati di superficie 126 mq, rendita Euro 1.142,76;
- ***Appartamento*** sito al **piano Primo**, identificato catastalmente al foglio 25, sez. San Lorenzo (RC), part. n.751, sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, dati di superficie 141 mq, totale aree escluse 132 mq, rendita Euro 312,46;
- ***Appartamento*** sito al **piano Secondo**, identificato catastalmente al foglio 25, sez. San Lorenzo (RC), part. n.751, sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, dati di superficie 39 mq, totale aree escluse 29 mq, rendita Euro 69,72;

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- ***Locale Deposito*** sito al **piano Secondo**, identificato catastalmente al foglio 25, sez. San Lorenzo (RC), part. n.751, sub 9, categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, dati di superficie 53 mq, rendita Euro 128,29.

Di seguito, si è proceduto a descrivere, in maniera generale, il fabbricato dove insistono i beni oggetto di pignoramento, contraddistinti ai sub 3, 4, 5, 8 e 9, per poi, successivamente, descriverlo dettagliatamente.

Descrizione generale del fabbricato dove insistono i beni oggetto di pignoramento, part. n°751, sub 3, 4, 5, 8 e 9 (rispettivamente piano S1, T, 1°, 2° e 2°)

Il fabbricato, di che trattasi, è servito da una scala interna, che distribuisce i vari livelli, dove sono presenti le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, posto in fregio alla strada di via Nazionale San Fantino, SNC, del Comune di San Lorenzo, come in foto, di seguito riportate *(si veda Allegato 1)*.

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

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

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 4. *Vista esterna del fabbricato, prospetto laterale Sud*	***Foto 5.*** *Vista esterna del fabbricato, prospetto posteriore Ovest*

La struttura edilizia possiede le seguenti caratteristiche:

1. struttura in cemento armato;
2. pareti esterne in muratura di mattoni forati dello spessore di cm 30*;*
3. solai in cemento armato misto a laterizi;
4. terrazza a più falde inclinate con tegole in cotto.

Il fabbricato, oggetto di pignoramento, di fatto, è caratterizzato da diverse unità, indipendenti fra loro, poste, rispettivamente, sui diversi livelli del fabbricato di maggior consistenza, e precisamente:

- al **sub 3**, vi è un locale deposito, posto al piano seminterrato, che risulta, attualmente, a servizio del negozio (**sub 4**), posto al piano terra;
- al **sub 4**, vi è un negozio, posto al piano terra, che risulta essere in esercizio;
- al **sub 5**, vi è un appartamento, posto al piano primo, che risulta, attualmente, occupato dal soggetto debitore;
- al **sub 8**, vi è un monolocale, posto al piano secondo (sottotetto), composto da un vano e mezzo e da un'ampia veranda, che risulta, attualmente, utilizzato come deposito;

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

- al **sub 9**, vi è un locale deposito, posto al piano secondo (sottotetto), composto da due locali di sgombero, un piccolo lavatoio ed un bagno.

Lo scrivente ha riscontrato, a seguito del sopralluogo, eseguito presso i luoghi di causa, in data 11/11/2023, che gli immobili, oggetto di pignoramento, presentano le seguenti caratteristiche:

✓ l'accesso principale è garantito per mezzo di un portone d'entrata *(si veda Foto 6)*, posto sul lato Sud della facciata, una volta superato un cancello a battente *(si veda Foto 7)*, ed una volta percorso un cortile, annesso al fabbricato *(si veda Foto 8);*

Foto 6. *Particolare del portone di accesso alla scala del fabbricato dove sono presenti i beni oggetto di pignoramento ai subb. 3, 4, 5, 8 e 9*

Foto 7. *In* ***Alto****: Vista del cortile di accesso alla scala del fabbricato che serve i beni oggetto di pignoramento ai subb. 3,4, 5, 8 e 9*
Foto 8. *In* ***Basso****: Particolare del cancello d'ingresso al cortile, annesso al fabbricato, da cui si può raggiungere la scala che serve i beni, oggetto di pignoramento*

✓ l'accesso ai vari livelli del fabbricato, dove sono collocati i beni oggetto di pignoramento (piano seminterrato, terra, primo e secondo) avviene mediante una scala elicoidale *(si vedano Foto 9 e 10, Allegato 1)*, una volta varcato il portone d'ingresso alla stessa *(si veda Foto 6, Allegato 1)*;

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

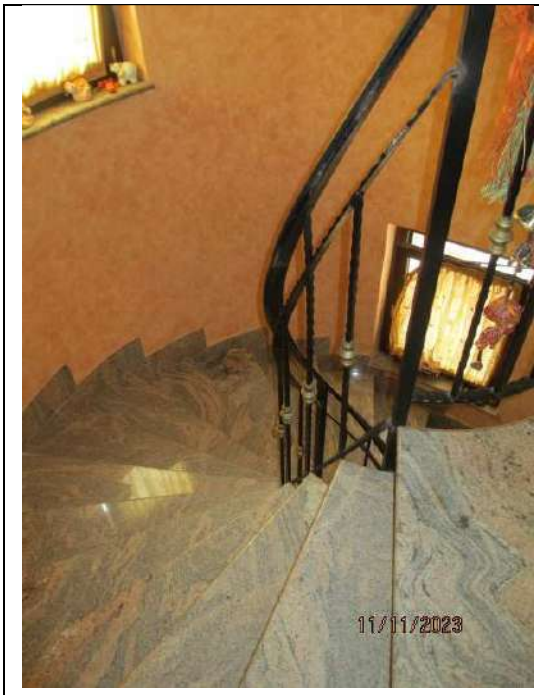


Foto 9. *Particolare della scala elicoidale del fabbricato che porta al piano seminterrato, vista dal pianerottolo posto al piano terra*

Foto 10. *Particolare della scala che serve i vari livelli del fabbricato, vista dal pianerottolo posto al piano terra*

Foto 11. *Particolare della tipologia di finitura in marmo della scala*

Foto 12. *Particolare della tipologia di portone blindato di accesso al bene posto al piano primo, sub 5, oggetto di pignoramento*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- ✓ il contatore dell'energia elettrica è installato in prossimità del portone d'ingresso di ciascun appartamento, collocato in apposito quadretto, posto sul pianerottolo di ciascun piano *(si vedano Foto 13 e 14, Allegato 1)*;

Foto 13. *Particolare del quadro elettrico che serve l'appartamento posto al piano primo, sub 5*

Foto 14. *Particolare del quadro elettrico che serve il negozio posto al piano terra, sub 4*

- ✓ i contatori del servizio idrico sanitario delle diverse utenze sono installati sulla pareti esterne dei corrispondenti balconi; di seguito, si fornisce utile rappresentazione fotografica dove si constata un'ottima finitura ed il perfetto funzionamento degli stessi *(si veda Foto 15, Allegato 1)*;

Foto 15. *Particolare di uno dei quadri contatori dell'acqua delle diverse utenze dei beni pignorati*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- ✓ gli appartamenti sono muniti di impianto citofonico *(si veda Foto 16, Allegato 1)*;

Foto 16. *Particolare del citofono posto all'interno dell'appartamento posto al piano primo, sub 5*

- ✓ il fabbricato è dotato di impianto di videosorveglianza installato in più punti, all'esterno del piano terra *(si veda Foto 17, Allegato 1)*;

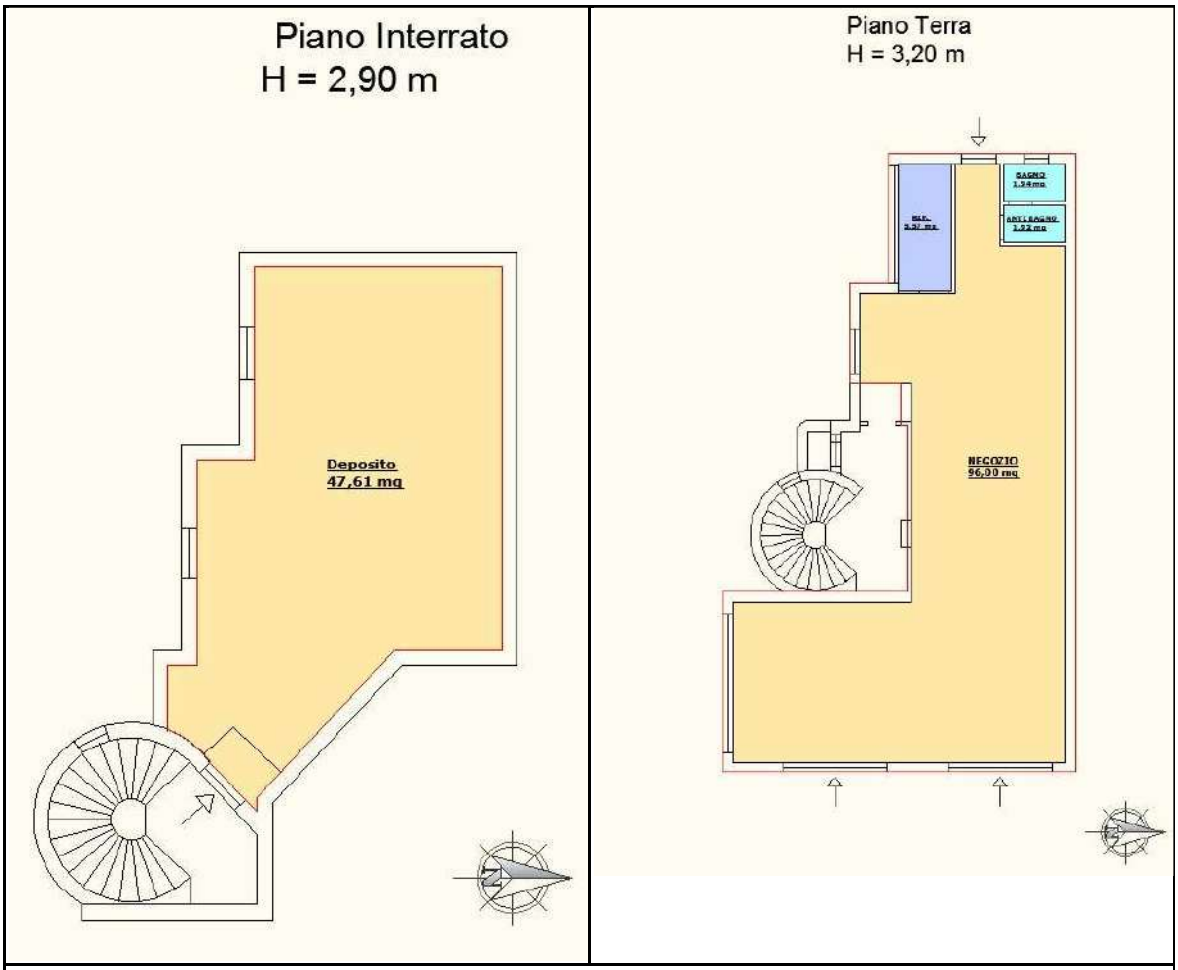
Foto 17. *Particolare del sistema di videosorveglianza installato nel fabbricato*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Quanto sopra descritto è rappresentato nella documentazione fotografica allegata *(si veda Allegato 1).*

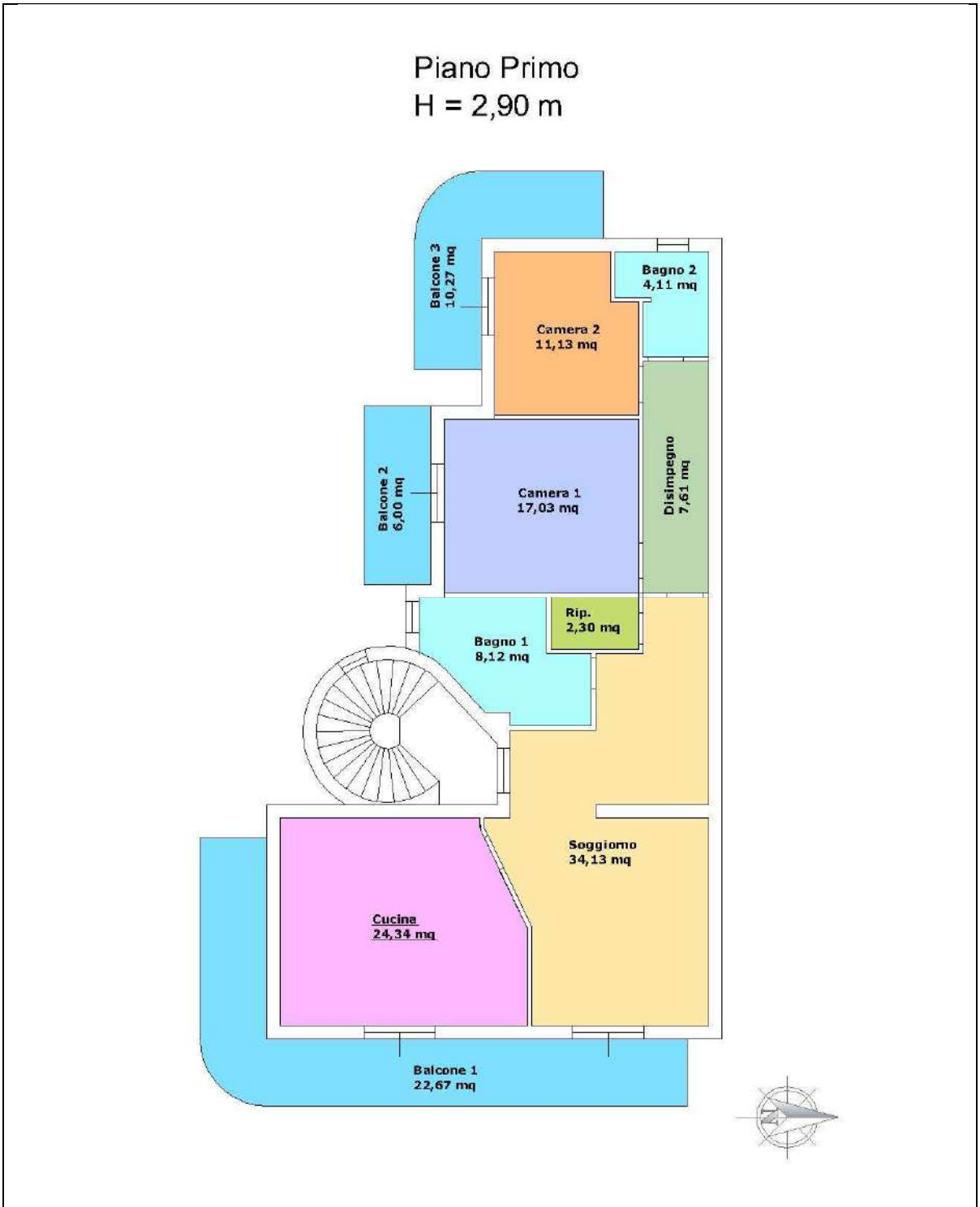
Di seguito si è provveduto a descrivere, nello specifico, i diversi ambienti degli immobili pignorati, rispettivamente, per ogni unità abitativa, come di seguito rappresentati graficamente:



Elaborato Grafico 1 e 2. *Elaborato Planimetrico: Ricostruzione C.T.U. dello stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento, identificati con le particelle n°751, sub 3, piano seminterrato, e sub 4, piano terra*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

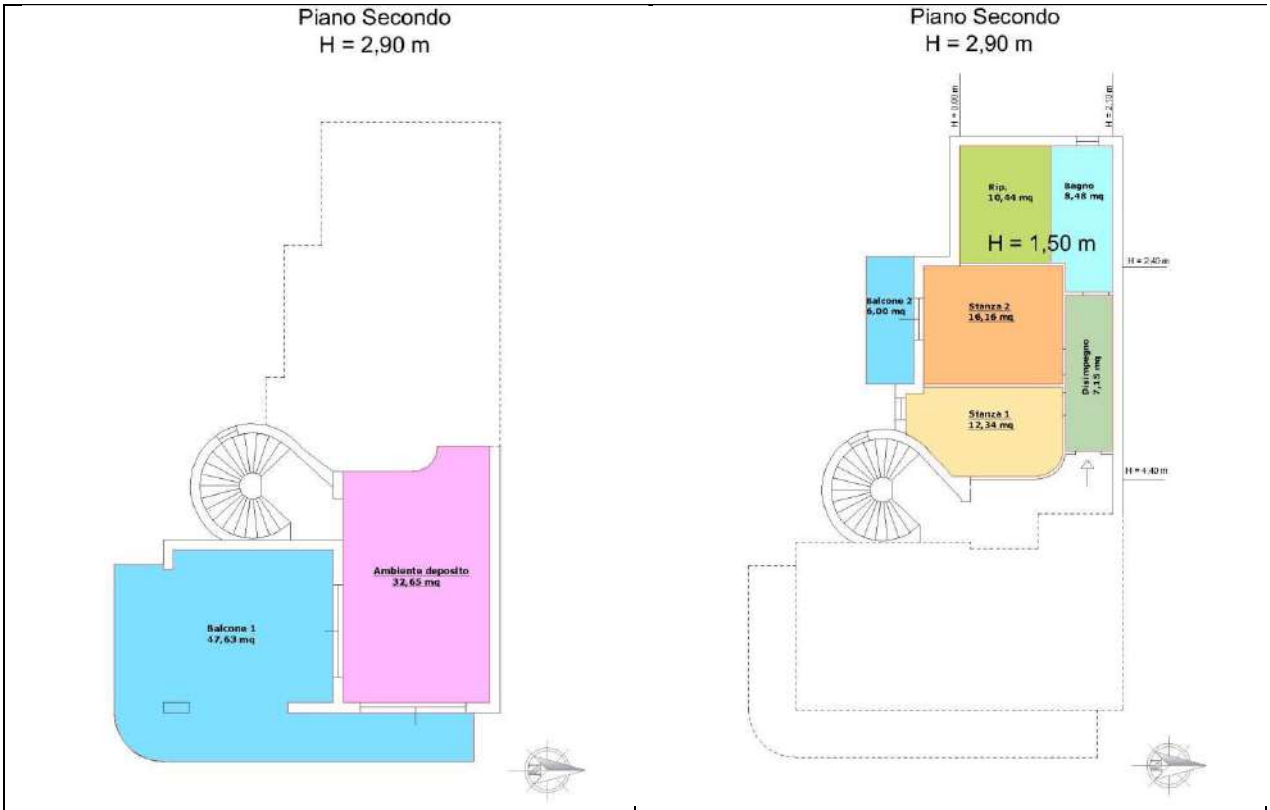
Ist. n. 22 dep. 10/07/2024



Elaborato Grafico 3. *Elaborato Planimetrico: Ricostruzione C.T.U. dello stato di fatto dell' immobile, oggetto di pignoramento, identificato con la particella n751, sub 5, al piano primo*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024



Elaborato Grafico 4. *Elaborato Planimetrico: Ricostruzione C.T.U. dello stato di fatto degli immobili, oggetto di pignoramento, identificati con le particelle n°751, sub 8 e sub 9, piano secondo*

Si tiene a precisare che sono stati descritti i beni, oggetto di pignoramento, distinguendoli in distinti lotti, essendo, gli stessi, caratterizzati da distinte unità immobiliari, contraddistinte con i subalterni n° 3, 4, 5, 8 e 9; pertanto, si è proceduto considerando i diversi beni pignorati suddivisi in numero TRE lotti di vendita (per quanto riguarda gli immobili), come di seguito descritto.

LOTTO 1: Descrizione dei diversi ambienti distribuiti al piano terra, part. 751, sub 4 (negozio), ed al piano seminterrato, part. 751, sub 3 (locale deposito)

Il **Lotto 1** proposto si compone:

- di un **attività commerciale**, posta al piano terra, identificata con il **sub 4**;
- di un locale **deposito**, posto al piano seminterrato, identificato con il **sub 3**.

Il bene, posto al piano terra, è identificato catastalmente al sub 4; esso risulta avere destinazione d'uso negozio, C/1, come anche lo si evince dalla visura catastale *(si veda Allegato 2)*, e, attualmente, risulta essere in esercizio, utilizzato come "mini market".

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

L'annesso locale deposito, posto al piano seminterrato, è identificato catastalmente con il sub 3, ed è attualmente utilizzato come deposito dell'attività commerciale mini market, sopra descritta.

Si è proceduto, di seguito, a descrivere lo stato di fatto attuale dei suddetti subalterni, procedendo alla stima.

Il bene, al sub 4, **Negozio, C/1,** possiede l'entrata a cui si accede direttamente dall'ingresso posto in fregio alla via Nazionale San Fantino, caratterizzato da due ingressi separati in alluminio colore bianco, a doppio vetro, ed aventi vetrine ai rispettivi lati *(si veda Foto 18, Allegato 1)*; inoltre, ha due accessi secondari, uno posto all'interno della scala, lato Sud, del fabbricato (che consente anche l'accesso al locale deposito, posto al piano seminterrato), mentre, l'altro accesso (che funge da uscita di emergenza), posto all'interno del locale vendite, si affaccia sul cortile, lato Ovest, annesso al fabbricato; entrambi gli ingressi sono in legno massello, di tipo blindato, di colore scuro *(si vedano Foto 5, 6 e 19, Allegato 1).*

Foto 18. *Particolare dell'ingresso principale del mini market, posto al piano terra, identificato con il sub 4*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 19. *Particolare dell'ingresso secondario posto al piano terra, con accesso dalla scala Sud del fabbricato*

Una volta varcato l'ingresso principale del negozio, vi è un unico ambiente, dove sono presenti: una postazione, con registratore di cassa, vari scaffali con la merce esposta e un bancone salumeria; inoltre, vi è un locale ripostiglio ed un bagno; tale negozio possiede un'altezza utile di 3,20 m, ed è composta dai seguenti ambienti:

- un locale vendite;
- un ripostiglio;
- un bagno;

descritti come segue:

1. Il **locale vendite** *(si vedano Foto 20 e 21, Allegato 1)***,** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 96,00; tale ambiente, consente l'accesso al ripostiglio ed al bagno per mezzo di porte in legno, di colore marrone.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

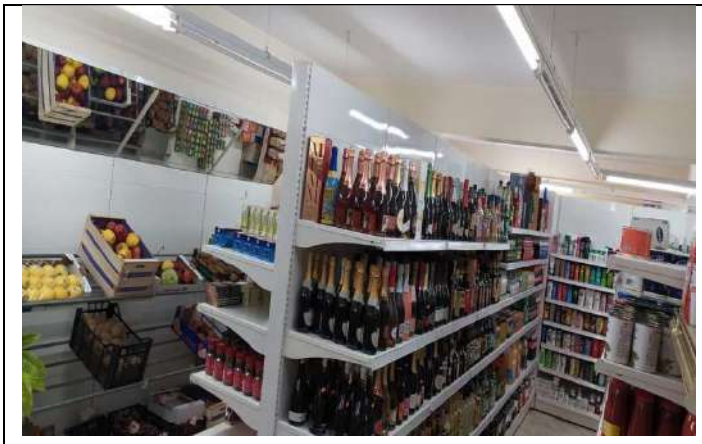


Foto 20. *Vista del locale vendite dove sono collocati gli scaffali espositivi della merce*

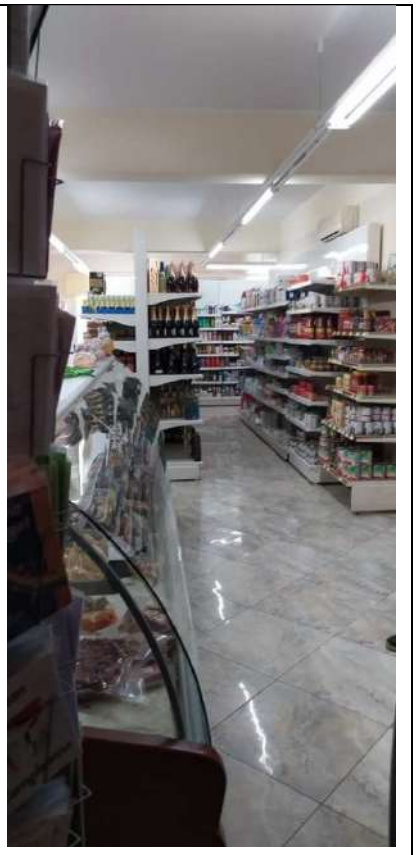


Foto 21. *Vista del locale vendite dove si osserva il bancone salumeria*

Al suo interno, il locale, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di punti luce a neon che corrono lungo il soffitto;
- numero due porte, che consentono l'accesso, rispettivamente, al ripostiglio ed al bagno;
- una pavimentazione in gress porcellanato di forma quadrata di colore chiaro, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione *(si veda Foto 21, Allegato 1)*;
- le pareti tinteggiate di colore bianco;
- una finestra a due ante in alluminio vetro doppio, di colore marrone, muniti di persiane in alluminio, posta sulla parete Sud-Ovest;
- due vetrate, con annessi ingressi, in alluminio vetro doppio, di colore bianco, poste in fregio alla via Nazionale San Fantino, munite, entrambe, di serrande metalliche elettriche;

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

2. Il **ripostiglio** *(si veda Foto 22, Allegato 1)*, possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 5,57. E' possibile accedervi direttamente dal vano adibito a negozio, per mezzo di una porta in legno di colore scuro.

Foto 22. *Vista del ripostiglio, posto sul lato Ovest*

Al suo interno, esso è composto:

- da una pavimentazione in gress porcellanato a forma quadrata, di colore chiaro;
- da pareti tinteggiate di colore bianco;
- da un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- da una finestra ad un'anta, in legno, a vetro singolo, di colore marrone, posta ad un'altezza da terra pari a m 2,00.

3. Il **bagno** *(si veda Foto 24, Allegato 1)*, avente una superficie utile calpestabile di circa mq 1,94, possiede un antibagno *(si veda Foto 23, Allegato 1)* avente una superficie utile calpestabile di circa mq 1,92; l'altezza risulta pari a 3,20 m. E' possibile accedervi direttamente dal vano adibito a negozio per mezzo di una porta in legno, di colore scuro.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 23. *Vista dell'anti-bagno*	***Foto 24***. *Vista del bagno*

Al suo interno, esso è composto:

- da una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore bianco;
- da pareti rivestite con delle piastrelle di colore bianco, 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 *(si veda Foto 23, Allegato 1)*;
- da un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- da un lavabo in ceramica di colore bianco;
- da un vaso igienico in ceramica di colore bianco;
- da una finestra ad un'anta, in legno, a vetro singolo, di colore marrone, munita di persiana, posta ad un'altezza da terra pari a m 0,90 *(si vedano Foto 26 e 27, Allegato 1).*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Di seguito si espongono le rappresentazioni fotografiche delle finiture interne impresse al piano terra, dove insiste il bene adibito a NEGOZIO (C/1), identificato catastalmente al sub 4.

Foto 25. *Particolare della tipologia di porta interna, in legno tamburato, ad un'anta, presente nel ripostiglio, nell'anti-bagno e nel bagno*

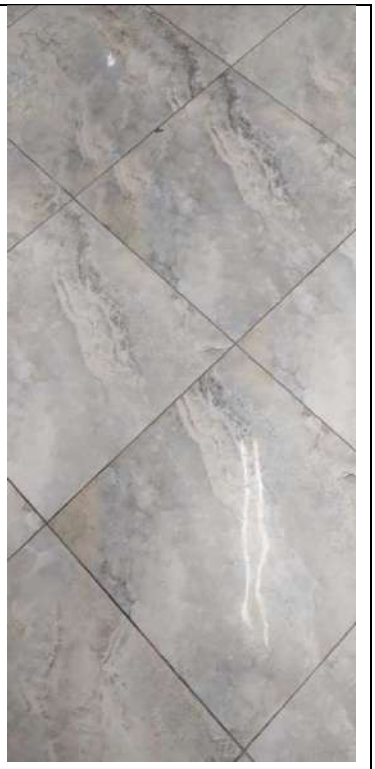
Foto 26. *Particolare della tipologia di finestra interna in legno, ad un'anta, presente nel bagno*

Foto 27. *Particolare della tipologia di finestra in legno, ad un'anta, con persiana*

Foto 28. In Alto: *Particolare della tipologia di finestra in legno, a due ante scorrevoli, di colore marrone, presente nel vano negozio e nel vano ripostiglio.* ***In Basso:*** *Particolare della tipologia di porta d'ingresso, in alluminio, presente nel vano negozio*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

		
Foto 29. *Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica, presente nell'immobile, al piano terra, nel ripostiglio*	***Foto 30.*** *Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica da esterno, presente nell'immobile, al piano terra, nell'anti-bagno e nel bagno*	***Foto 31.*** *Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica da esterno, presente nell'immobile, al piano terra, nel vano adibito a negozio*

Infine, il negozio, al piano terra (sub 4), presenta le seguenti **Caratteristiche Impiantistiche:**

dal sopralluogo effettuato, è stata rilevata la presenza dei seguenti impianti esistenti:

- Elettrico;
- Idrico-sanitario;
- Fognario.

Si dà atto che:

- l'immobile risulta dotato di impianto di condizionamento dell'aria, installato a parete, nel vano negozio, adibito a vendita, della tipologia inverter (caldo/freddo) *(si veda Foto 32, Allegato 1)*; ma, pur constatando che, lo stesso, si presenta funzionante ed in ottime condizioni, lo stesso risulta privo di libretto degli impianti;

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 32. *Particolare della macchina esterna di condizionamento e dello split interno, presente nel locale vendita, al piano terra*

- il fabbricato è dotato di impianto elettrico funzionante, del tipo sottotraccia, con illuminazione a neon che corre lungo il soffitto, ma privo di dichiarazione di conformità *(si vedano Foto 33 e 34, Allegato 1)*;

Foto 33. *Particolare del contatore luce e quadro elettrico, installato all'interno dell'immobile, in prossimità dell'ingresso, al piano terra*

Foto 34. *Particolare della tipologia di interruttori ed illuminazione del negozio*

- il fabbricato è dotato di impianto idrico-sanitario di adduzione *(si veda Foto 35, Allegato 1)*;

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 35. *Particolare del sistema dell'impianto idrico-sanitario, installato all'esterno dell'immobile, in prossimità dell'ingresso, al piano terra*

Il bene, sub 3, **Deposito C/2, posto al piano S1,** possiede l'entrata accedendovi o direttamente dalla porta d'ingresso del negozio *(si veda Foto 36, Allegato 1),* che, per mezzo della scala, posta sul lato Sud-Ovest, porta al deposito, o direttamente dall'ingresso della scala, posto sul lato Sud, dal cortile annesso al fabbricato *(si veda Foto 37, Allegato 1).*

Foto 36. *Particolare dell'ingresso secondario, posto al piano terra, con accesso diretto dalla scala Sud-Ovest del fabbricato*

Foto 37. *Particolare dell'ingresso scala, posto al piano terra, con accesso dalla corte annessa al fabbricato, lato Sud*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Una volta varcati tali ingressi, per mezzo della scala, si accede al locale seminterrato adibito a deposito, il quale non possiede una porta di separazione *(si veda Foto 40, Allegato 1)*, consentendo l'accesso diretto allo stesso mediante un unico ambiente, dove risulta stoccata la merce per la vendita, come di seguito decritto:

4. Il **locale deposito** *(si vedano Foto 38, 39 e 40, Allegato 1)* possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 47,61.

Foto 38. *Vista del locale deposito dove risulta collocata la merce con scaffali espositivi*

Foto 39. *Vista del locale deposito dove risulta collocata la merce*

Al suo interno, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di punti luce a neon;
- una pavimentazione in piastrelle di ceramica di forma quadrata di colore chiaro, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione *(si veda Foto 42, Allegato 1)*;
- le pareti tinteggiate di colore bianco;
- una finestra ad un'anta in alluminio, vetro doppio, di colore marrone, posta sulla parete Sud, con altezza da terra pari a m 1,88 *(si veda Foto 41, Allegato 1)*.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Di seguito si espongono le rappresentazioni fotografiche delle finiture interne impresse al piano seminterrato, dove insiste il bene adibito a DEPOSITO (C/2), identificato catastalmente al sub 3.

Foto 40. *Particolare dove si evince l'assenza della porta d'ingresso al deposito*

Foto 41. *Particolare della tipologia di finestra interna in alluminio ad un'anta presente nel deposito*

Foto 42. *Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica, presente nel locale deposito, al piano seminterrato*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Infine, il locale deposito, al piano seminterrato (sub 3), presenta le seguenti **Caratteristiche Impiantistiche:**

dal sopralluogo effettuato, è stata rilevata la presenza dei seguenti impianti esistenti:

- Elettrico.

  Si dà atto che:

  - il fabbricato è dotato di impianto elettrico funzionante, installato a vista, con canaline esterne, ma privo di dichiarazione di conformità *(si vedano Foto 43 e 44, Allegato 1)*;

Foto 43. *Particolare del contatore luce e del quadro elettrico, installato all'esterno dell'immobile*

Foto 44. *Particolare dell'impianto elettrico installato a vista, con canaline esterne*

LOTTO 2: Descrizione dei diversi ambienti distribuiti al piano primo, part. 751, sub 5

L’immobile, al piano primo, come già detto, possiede l’entrata sul lato Sud, accedendovi dalla corte esterna annessa al fabbricato; l'ingresso è caratterizzato da un portone di tipo

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

blindato *(si veda Foto 45, Allegato 1)* a cui si accede per mezzo della scala. L'altezza interna dell'abitazione risulta essere pari a m 2,90.

Foto 45. *Particolare del portone d'ingresso, al piano primo*

Una volta varcato il portone d'ingresso principale, vi è un unico ambiente soggiorno, che consente l'accesso alla cucina ed al corridoio di accesso ai vari ambienti; detti ambienti risultano così articolati:

- un soggiorno, con annesso balcone;
- una cucina, con annesso balcone;
- un corridoio;
- un bagno;
- un ripostiglio;
- una camera, con annesso balcone;
- una camera, con annesso balcone;
- un bagno;

descritti come segue:

1. Il **soggiorno** *(si veda Foto 46, Allegato 1)*, possiede una superficie utile calpestabile di circa 34,13 mq; tale ambiente consente l'accesso, per mezzo di

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

porte in legno di colore marrone scuro, alla cucina ed al corridoio (che serve i vari ambienti della zona notte).

***Foto 46**. Vista del Soggiorno*

Al suo interno, il Soggiorno ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di lesene decorative ed un punto luce centrale;
- una porta che consente l'accesso all'ambiente cucina;
- una pavimentazione in gress porcellanato a forma quadrata, di colore marrone, con il battiscopa in marmo di colore marrone *(si veda Foto 46, Allegato 1)*;
- le pareti tinteggiate di colore oro;
- da una porta-finestra a due ante, in legno, a doppio vetro, di colore marrone, con persiana in alluminio colore marrone; tale finestra consente l'accesso al balcone comune con la cucina *(si veda descrizione al punto 9, pag. 40)*;
- un balcone comune con la cucina, di superficie pari a mq 22,67.

2. La **cucina** *(si veda Foto 47, Allegato 1)***,** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 24,34.

E' possibile accedervi direttamente dal Soggiorno, per mezzo di una porta in legno di colore marrone scuro.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 47*. Vista della Cucina*

Al suo interno, la Cucina ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce centrale;
- una pavimentazione in gress porcellanato a forma quadrata, di colore marrone, con il battiscopa in marmo di colore marrone;
- da pareti rivestite con delle piastrelle di colore bianco, a forma quadrata, fino ad un'altezza di circa m 1,20 in prossimità della cucina; sopra il suddetto rivestimento, le pareti sono tinteggiate di colore chiaro, fino al soffitto, come anche le restanti pareti;
- da una porta finestra a due ante in legno, a doppio vetro, di colore marrone, con persiane in alluminio di colore marrone; tale finestra consente l'accesso al balcone comune con il soggiorno *(si veda descrizione al punto 9, pag. 40)*;
- un balcone comune con il soggiorno, di superficie pari a mq 22,67.

3. Il **bagno 1** *(si veda Foto 48, Allegato 1)***,** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 8,12.

E' possibile accedervi direttamente dal soggiorno, per mezzo di una porta in legno di colore marrone.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

***Foto 48**. Vista del bagno 1*

Al suo interno, esso è composto:

- da una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore chiaro;
- da pareti rivestite con delle piastrelle di colore chiaro, a forma quadrata, applicate a rombo, fino ad un'altezza di circa m 2,20; sopra il suddetto rivestimento, le pareti sono tinteggiate di colore rosa, fino al soffitto *(si veda Foto 48, Allegato 1)*;
- da un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- da un lavabo in ceramica di colore bianco;
- da un vaso igienico in ceramica di colore bianco;
- da una vasca da bagno;
- da una piccola finestra ad un'anta in legno, a doppio vetro, di colore marrone, con persiana in alluminio di colore marrone, posta ad un'altezza da terra pari a m 0,90.

4. Il **ripostiglio** *(si veda Foto 49, Allegato 1)*, possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 2,30. E' possibile accedervi direttamente dal soggiorno, per mezzo di una porta in legno di colore scuro.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 49*. Vista del ripostiglio*

Al suo interno, esso è composto:

- da un soffitto tinteggiato di colore bianco con un punto luce;
- da una pavimentazione in gress porcellanato a forma quadrata, di colore marrone;
- da pareti tinteggiate di colore oro.

5. Il **corridoio** *(si veda Foto 50, Allegato 1)*, possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 7,61; tale ambiente consente l'accesso alle due camere ed al bagno, per mezzo di rispettive porte in legno di colore marrone.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

***Foto 50**. Vista del Corridoio*

Al suo interno, il Corridoio ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco;
- numero quattro porte che consentono l'accesso al soggiorno, a due camere ed al bagno;
- da pareti tinteggiate di colore oro, con numero tre punti luce di tipo applique;
- una pavimentazione in gress porcellanato a forma quadrata, di colore marrone, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione

6. La **camera 1** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 17,03 *(si veda Foto 51, Allegato 1)*. E' possibile accedervi dal corridoio mediante una porta in legno di colore marrone.

Al suo interno, la stessa, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco con un punto luce;
- una pavimentazione in gress porcellanato a forma quadrata, di colore marrone, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione;
- le pareti risultano tinteggiate di colore beige, con una parete di colore pesco;

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- una porta-finestra a due ante, posta sul lato Sud, realizzata in legno a doppio vetro e con persiana in alluminio di colore marrone;
- un balcone esclusivo di superficie pari a mq 6,00.

***Foto 51**. Vista della camera 1*

7. La **camera 2** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 11,13. E' possibile accedervi dal corridoio mediante una porta in legno di colore marrone *(si veda Foto 52, Allegato 1).*

Al suo interno, la stessa, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco con un punto luce;
- una pavimentazione in gress porcellanato a forma quadrata, di colore marrone, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione;
- le pareti risultano tinteggiate di colore verde chiaro;
- una porta-finestra a due ante, posta sul lato Sud, realizzata in legno a doppio vetro e con persiana in alluminio di colore marrone;
- un balcone esclusivo di superficie pari a mq 10,27.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

***Foto 52**. Vista della camera 2*

8. Il **bagno 2** *(si veda Foto 53, Allegato 1)***,** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 4,11.

E' possibile accedervi dal corridoio mediante una porta in legno di colore marrone.

***Foto 53**. Vista del bagno 2*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Al suo interno, esso è composto:

- da una pavimentazione in piastrelle di ceramica a forma quadrata, di colore chiaro, applicato a rombo;
- da pareti rivestite con delle piastrelle di colore bianco, 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 *(si veda Foto 53, Allegato 1)*;
- da un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce;
- da un lavabo in ceramica di colore bianco;
- da un vaso igienico in ceramica di colore bianco;
- da un piatto doccia;
- da una piccola finestra ad un'anta, in legno, a doppio vetro, di colore marrone, con persiana in alluminio di colore marrone, posta ad un'altezza da terra pari a m 0,90.

9. I **balconi** *(si vedano Foto 54, 55 e 56)*, possiedono, rispettivamente:

- quello che serve la cucina ed il soggiorno, una superficie utile calpestabile di circa mq 22,67;
- quello che serve la camera 1, una superficie utile calpestabile di circa mq 6,00;
- quello che serve la camera 2, una superficie utile calpestabile di circa mq 10,27 (come già detto nei punti precedenti).

Foto 54. *Vista del balcone comune che serve la cucina ed il soggiorno*	***Foto 55.*** *Vista del balcone esclusivo che serve la camera 1*	***Foto 56.*** *Vista del balcone esclusivo che serve la camera 2*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 57. *Particolare della pavimentazione dei balconi*	***Foto 58.*** *Particolare della tipologia di finitura delle bucature in ferro battuto*

I balconi possiedono le seguenti caratteristiche *(si vedano Foto 57 e 58)*:

- un parapetto in muratura ordinaria di colore chiaro, con coprimuro in cotto; il balcone, che serve la cucina ed il soggiorno, è munito, ad intervalli, di alcune piccole bucature, con interposte ringhiere in ferro battuto, tinteggiato di colore nero *(si vedano Foto 2, 3 (pag. 11) e 58)*;
- una pavimentazione in Klinker, a forma quadrata, di colore marrone, applicata a rombo, con battiscopa del medesimo materiale della pavimentazione.

Di seguito, si espongono le rappresentazioni fotografiche delle finiture interne impresse al piano primo, dove insiste il bene oggetto di pignoramento, identificato catastalmente al sub 5.

Foto 59. *Particolare della tipologia di porta interna, in legno*	***Foto 60.*** *Particolare della tipologia di portafinestra in legno, a due ante e vetro doppio*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 61. *Particolare della tipologia di persiana esterna della porta-finestra*

Foto 62. *Particolare della tipologia di finestra in legno a vetro doppio*

Foto 63. *Particolare della tipologia di pavimentazione, in gress porcellanato, presente nell'immobile, al piano primo*

Foto 64. *Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica, presente nel bagno 2*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

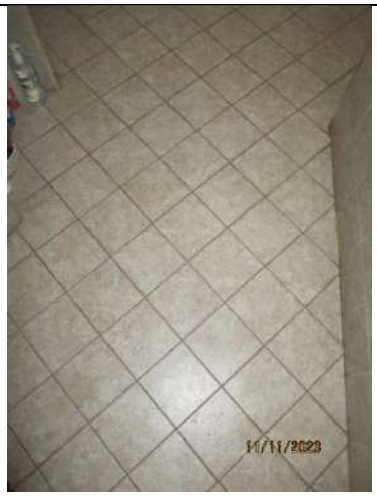


Foto 65. *Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica, presente nel bagno 1*

Infine, l'abitazione al piano primo (sub 5), presenta le seguenti **Caratteristiche Impiantistiche:**

dal sopralluogo effettuato, è stata rilevata la presenza dei seguenti impianti esistenti:

- Citofonico;
- Elettrico;
- Idrico-sanitario;
- Fognario.

Si dà atto che:

- l'immobile risulta dotato di impianto citofonico *(si veda Foto 66, Allegato 1);* l'impianto si presenta perfettamente funzionante;

Foto 66. *Particolare dell'impianto citofonico*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- il fabbricato è dotato di impianto elettrico funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità *(si vedano Foto 67, 68, 69 e 70, Allegato 1)*;

Foto 67. *Particolare del quadro elettrico, installato all'interno dell'immobile, in prossimità dell'ingresso, al piano primo*

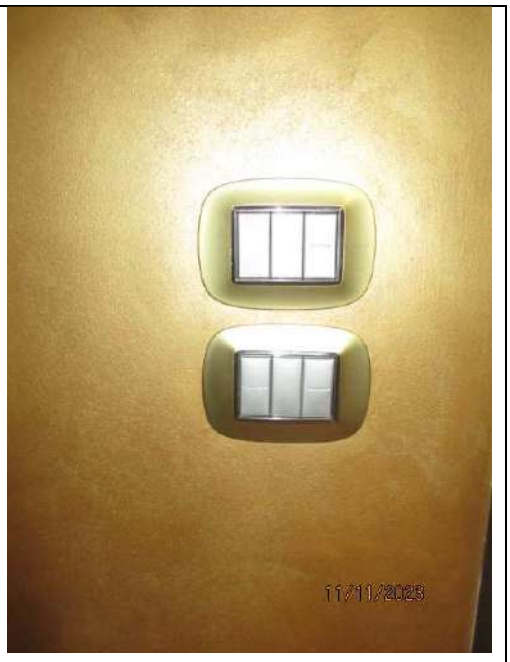


Foto 68. *Particolare della tipologia di interruttori elettrici installati all'interno dell'immobile*

Foto 69. *Particolare delle prese elettriche installate all'interno dell'immobile*

Foto 70. *Particolare delle prese elettriche installate all'interno dei bagni dell'immobile*

- il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento, ma privo di dichiarazione di conformità *(si vedano Foto 71 e 72, Allegato 1)*;

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 71. *Particolare del sistema di comando dell'impianto di riscaldamento*	***Foto 72.*** *Particolare dei termosifoni installati nei diversi ambienti dell'immobile*

- il fabbricato è dotato di impianto idrico-sanitario di adduzione funzionante *(si vedano Foto 73 e 74, Allegato 1).*

Foto 73. *Particolare del quadro comandi idrico-sanitario*	***Foto 74.*** *Particolare del quadro comandi idrico-sanitario*

LOTTO 3: Descrizione dei diversi ambienti distribuiti al piano secondo, part. 751, sub 8 e sub 9

Gli immobili, posti al piano secondo, sono identificati, catastalmente, come di seguito esposto:

- al **sub 8**, monolocale, catastalmente avente destinazione d'uso abitazione A/3, di 1,5 vani, come anche lo si evince dalla visura catastale *(si veda Allegato 2)*, avente altezza interna pari a m 2,90;

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- al **sub 9**, locale deposito, catastalmente avente destinazione d'uso C/2, consistenza mq 54, come anche lo si evince dalla visura catastale *(si veda Allegato 2)*, avente altezza interna pari a m 2,90.

Nella fattispecie, l'immobile, risulta, allo stato di fatto, avere delle difformità, sia riferite alla destinazione d'uso (dove il **sub 8** non risulterebbe avere categoria catastale A/3, bensì C/2), **che riferite ad una diversa distribuzione interna** (dove non vi è la netta separazione tra il sub 8 ed il sub 9, per l'assenza delle pareti, come rappresentate planimetricamente in catasto), **assumendo una conformazione che, di fatto, lo rende non identificabile mediante i due distinti subalterni sub 8 e 9, bensì, unificato in un unico locale, adibito a deposito** (*si veda par. 6.2, Conformità alla concessione edilizia, pag.84).*

Pertanto, i subalterni, non risultano assumere la descrizione sopra riportata, in quanto, la parete, dove doveva essere presente l'ingresso del monolocale, e le pareti del bagno, risultando non realizzate, creano un unico immobile adibito a deposito, con ingresso principale dalla scala.

Di seguito si è provveduto a descrivere quanto constatato in sede di sopralluogo.

L'ingresso al piano secondo avviene dalla scala a due rampe per mezzo di un portone d'ingresso, in legno massello di colore scuro *(si veda Foto 75, Allegato 1).*

Foto 75. *Particolare del portone d'ingresso, al piano secondo*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Una volta varcato il portone d'ingresso principale, posto sul lato Sud, vi è un unico ambiente aperto, attualmente utilizzato a deposito; l'immobile, al secondo piano, risulta composto da:

- un ambiente deposito;
- un corridoio;
- due stanze;
- un bagno;
- un ripostiglio;
- due balconi.

Di seguito, si espongono le rappresentazioni fotografiche delle finiture interne impresse al piano secondo (3° f.t.), dove insiste il bene oggetto di pignoramento, identificato catastalmente ai sub 8 e 9.

1. L'**ambiente deposito** *(si veda Foto 76, Allegato 1)***,** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 32,65.

E' possibile accedervi direttamente dal vano scala, per mezzo di una porta di tipo blindato, in legno, di colore marrone.

Foto 76*. Vista della cucina utilizzata come ambiente deposito*

Al suo interno, detto ambiente, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce centrale;
- una pavimentazione in cotto a forma quadrata, di colore marrone, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione;

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- una finestra a due ante scorrevoli ed una porta-finestra, anch'essa a due ante, in legno, a doppio vetro, di colore marrone; tale porta-finestra consente l'accesso al balcone *(si veda descrizione al punto 7, pag. 52)*;
- un ampio balcone di superficie pari a mq 47,63 (balcone 1).

2. Il **corridoio** *(si veda Foto 77, Allegato 1),* possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 7,15; tale ambiente consente l'accesso alle due stanze, al bagno, con annesso ripostiglio, per mezzo di rispettive porte in legno, di colore marrone.

Foto 77*. Vista del corridoio*

Al suo interno, il corridoio, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco;
- numero tre porte, che consentono l'accesso, rispettivamente , alle due stanze ed al bagno, con annesso ripostiglio;
- da pareti tinteggiate di colore chiaro, con numero due punti luce, di tipo applique;
- una pavimentazione in cotto a forma quadrata, di colore marrone, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

3. La **stanza 1** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 12,34. E' possibile accedervi dal disimpegno, mediante una porta in legno, di colore marrone.

Foto 78. *Vista della stanza 1*

Al suo interno, la stessa, ha le seguenti caratteristiche *(si veda Foto 78, Allegato 1)*:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con un punto luce;
- una pavimentazione in cotto, a forma quadrata, di colore marrone, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione;
- le pareti risultano tinteggiate di colore chiaro;
- una finestra ad un'anta, posta sul lato Sud, realizzata in legno, a doppio vetro, e con persiana in alluminio, di colore marrone.

4. La **stanza 2** *(si veda Foto 79, Allegato 1)* possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 16,16. E' possibile accedervi dal disimpegno mediante una porta in legno, di colore marrone. La stessa possiede un balcone esclusivo.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 79*. Vista della stanza 2*

Al suo interno, la stessa, ha le seguenti caratteristiche:

- un soffitto tinteggiato di colore bianco, con un punto luce;
- una pavimentazione in cotto a forma quadrata, di colore marrone, con il battiscopa del medesimo colore e tipologia della pavimentazione;
- le pareti risultano tinteggiate di colore chiaro;
- una porta-finestra a due ante, posta sul lato Sud, realizzata in legno, a doppio vetro, e con persiana in alluminio, di colore marrone;
- un balcone esclusivo di superficie pari a mq 6,00 (balcone 2).

5. Il **bagno** *(si veda Foto 80, Allegato 1)***,** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 8,48. E' possibile accedervi direttamente dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno, di colore marrone.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 80*. Vista del bagno*

Al suo interno, esso è composto:

- da una pavimentazione in piastrelle di ceramica, a forma quadrata, di colore chiaro;
- da pareti rivestite con delle piastrelle di colore chiaro, a forma quadrata, applicate a rombo; sopra il suddetto rivestimento, le pareti sono tinteggiate di colore rosa, fino al soffitto;
- da un soffitto tinteggiato di colore bianco, con la presenza di un punto luce, di altezza media pari a circa m 1,90;
- da un lavabo in ceramica di colore bianco;
- da un vaso igienico in ceramica di colore bianco;
- da una piccola finestra ad un'anta, in legno, a doppio vetro, di colore marrone, con persiana in alluminio di colore marrone.

6. Il **ripostiglio** *(si veda Foto 81, Allegato 1)****,*** possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 10,44. E' possibile accedervi direttamente dal bagno, una volta varcata la porta d'ingresso dello stesso.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Foto 81. *Vista del ripostiglio*

Al suo interno, esso è composto:

- da un soffitto tinteggiato di colore bianco, di altezza media pari a circa m 0,80;
- da una pavimentazione in cotto a forma quadrata, di colore marrone;
- da pareti tinteggiate di colore chiaro.

7. I **balconi** *(si vedano Foto 82, 83, 84 e 85, Allegato 1)*, possiedono, rispettivamente:

- quello che serve la stanza 2, una superficie utile calpestabile di circa 6,00 mq;
- quello che serve l'ambiente deposito, una superficie utile calpestabile di circa mq 47,63.

I balconi possiedono le seguenti caratteristiche:

- un parapetto in muratura ordinaria di colore chiaro, con coprimuro in cotto, munito, ad intervalli, di alcune piccole bucature con interposte ringhiere in ferro battuto, tinteggiato di colore nero;
- una pavimentazione in cotto, a forma quadrata, di colore marrone, applicata a rombo, con battiscopa del medesimo materiale della pavimentazione.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 82. *Vista dell'ampio balcone (balcone 1) con accesso dall'ambiente deposito*

Foto 83. *Vista del balcone esclusivo (balcone 1) che serve l'ambiente deposito*

Foto 84. *Particolare della pavimentazione dei balconi*

Foto 85. *Particolare della tipologia di finitura delle bucature in ferro battuto*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Di seguito, si espongono le rappresentazioni fotografiche delle finiture interne impresse al piano secondo, dove insistono i beni oggetto di pignoramento, identificati, catastalmente, ai sub 8 e 9.

Foto 86. *Particolare della tipologia di porta d'ingresso, in legno, di tipo blindata*

Foto 87. *Particolare della tipologia di porta-interna, in legno tamburato*

Foto 88. *Particolare della tipologia di porta-finestra e finestra presenti nell'immobile*

Foto 89. *Particolare della tipologia di finestra in legno, a vetro doppio, presente nel bagno*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 90. *Particolare della tipologia di pavimentazione, in cotto, presente nell'immobile, al piano secondo*	***Foto 91.*** *Particolare della tipologia di pavimentazione, in piastrelle di ceramica, presente nel bagno*

Infine, i beni al piano secondo (sub 8 e 9), presentano le seguenti **Caratteristiche Impiantistiche:**

dal sopralluogo effettuato, è stata rilevata la presenza dei seguenti impianti esistenti:

- Citofonico;
- Elettrico;
- Idrico-sanitario;
- Fognario.

Si dà atto che, il piano secondo, risulta dotato di:

- impianto citofonico perfettamente funzionante *(si veda Foto 92, Allegato 1)*;

Foto 92. *Particolare dell'impianto citofonico*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- impianto elettrico funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità *(si vedano Foto 93 e 94, Allegato 1)*;

Foto 93. *Particolare del quadro elettrico, installato all'interno dell'immobile, in prossimità dell'ingresso, al piano secondo*

Foto 94. *Particolare della tipologia di interruttori elettrici installati all'interno dell'immobile*

- impianto di riscaldamento, ma privo di dichiarazione di conformità *(si veda Foto 95, Allegato 1)*;

Foto 95. *Particolare dei termosifoni installati nei diversi ambienti dell'immobile*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- impianto idrico-sanitario di adduzione funzionante *(si veda Foto 96, Allegato 1).*

Foto 96. *Particolare del quadro comandi idrico sanitario*

PARTI COMUNI AI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Per quanto riguarda le parti comuni ai beni, di che trattasi, si prende atto della presenza di una corte annessa al fabbricato, identificata catastalmente al **sub 1**, che si compone di:

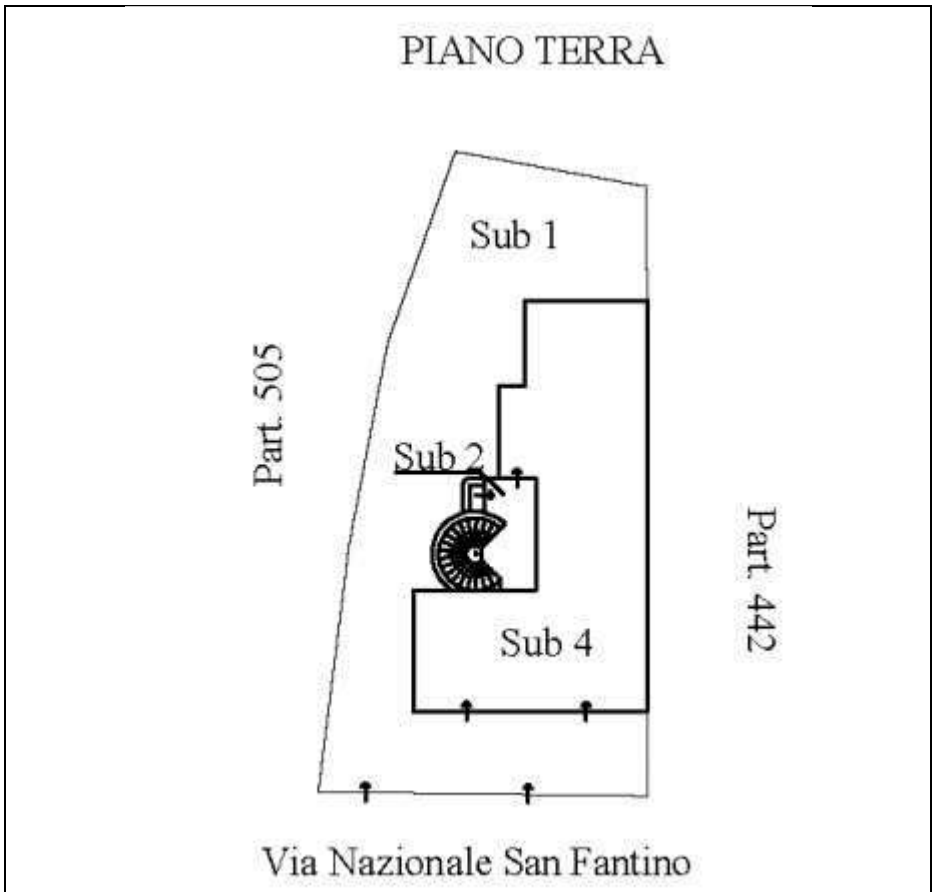
1. un cortile sopraelevato, posto a Sud del fabbricato *(si veda Foto 97, Allegato 1)*, che possiede una superficie utile calpestabile di circa mq 189,90. E' possibile accedervi una volta varcata una rampa; l'ingresso è munito di un cancello elettrico con comando a distanza;

2. una corte allestita a terrazza che fronteggia l'ingresso dell'attività commerciale, posta al piano terra *(si veda Foto 98, Allegato 1)*;

Tali aree cortilizie, appena descritte, risultano parti comuni a tutto il fabbricato, quindi, ai vari subalterni di cui si compone lo stesso. Dal cortile è possibile accedere alla scala che disimpegna i vari livelli del fabbricato, ossia piano seminterrato, piano terra, piano primo e secondo, nonché, sempre dal cortile, è garantito un accesso secondario (uscita di emergenza) al negozio, posto sul retro dello stesso, lato Ovest, al piano terra.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024



Stralcio planimetrico indicante la corte annessa al fabbricato, identificata al sub 1

***Foto 97**. Particolare della corte comune al fabbricato, posta a Sud*

***Foto 98**. Particolare della corte frontista l'attività commerciale, comune al fabbricato*

Il cortile, posto a Sud del fabbricato, ha le seguenti caratteristiche:

- un muro perimetrale a diverse altezze, che delimita il lato Sud ed il lato Ovest, sormontato da un'inferriata;
- un cancello elettrico, posto sul lato Est, d'ingresso al cortile;
- una pavimentazione in porfido, munita di adeguate pendenze per lo smaltimento delle acque piovane;

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- griglie di raccolta delle acque piovane che corrono lungo tutta l'estensione del cortile, sul lato Sud.

Lo stato complessivo dei componenti edilizi e costruttivi, esterni ed interni, del fabbricato, dove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, contraddistinti ai LOTTI 1, 2 e 3, rispettivamente, al piano T/S1 (ossia, il negozio (sub 4), con annesso locale deposito (sub 3), al piano 1° (ossia, l'appartamento al sub 5) ed al piano 2° (ossia, il locale deposito ai sub 8 e 9), risulta essere come di seguito descritto:

1. **Esternamente:**
   - i prospetti lato Sud, Est ed Ovest, versano in ottimo stato di conservazione, essendo, gli stessi, ben rifiniti e tinteggiati, nonché curati nei minimi particolari, riscontrando un'ottima manutenzione ordinaria; tuttavia, necessitano di alcuni interventi di risanamento conservativo per eliminare il problema legato alle infiltrazioni di acqua piovana, come constatato, in sede di sopralluogo, dalle tracce di umidità presenti sull'intradosso del solaio di copertura (ornato con tegole), che, per l'appunto, in prossimità del gocciolatoio, lato Sud-Est e lato Sud-Ovest, presenta macchie, defogliamento e distacchi; pertanto, necessitano di interventi di manutenzione per l'eliminazione del problema e per scongiurare danni ulteriori, procedendo al ripristino *(si vedano Foto, dalla n°99 alla n°103, Allegato 1)*;

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 99 e 100. ***In alto:*** *Particolare dei danni riscontrati sulle superfici dell'intradosso del solaio di copertura.*
In basso: *Il percolamento, derivante dai problemi infiltrativi, crea danni ai parapetti*

Foto 101. *Particolare dei danni riscontrati sulle superfici dell'intradosso del solaio di copertura che creano percolamenti e danni alla facciata*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 102. *Particolare dei problemi legati ad infiltrazione di acqua piovana nell'intradosso del solaio di copertura, concentrati in prossimità del pluviale*

Foto 103. *Particolare dei problemi legati ad infiltrazione di acqua piovana nell'intradosso del solaio di copertura, concentrati in prossimità del canale di gronda*

2. **<u>Internamente:</u>**

- le pareti dei diversi ambienti dei vari beni, oggetto di pignoramento, risultano essere, complessivamente, in ottime condizioni;
- il soffitto è intonacato e tinteggiato di colore bianco, risultando, complessivamente, in buone condizioni;
- i bagni, dei diversi immobili, presentano il rivestimento delle pareti, in piastrelle di ceramica, ed i sanitari, in buone condizioni; tuttavia, vi è da verificare il funzionamento del bagno posto al piano secondo, essendo, l'appartamento, non utilizzato *(si veda Foto 80, pag. 51, ed Allegato 1)*;
- le porte, in legno tamburato, sono in buone condizioni *(si vedano Foto 19, 25, 59 e 87, Allegato 1);*
- le pavimentazioni, dei diversi immobili, si presentano in ottime condizioni.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Per quanto descritto, gli immobili, oggetto di pignoramento, risultano essere in discrete condizioni interne, necessitando, esternamente, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, riguardanti il risanamento conservativo a seguito di danni legati ad infiltrazione di acqua piovana, manifestatisi nell'intradosso del solaio di copertura, in corrispondenza dei pluviavi e dei canali di gronda, sui lati Sud-Est e Sud-Ovest.

DATI CATASTALI FABBRICATI

Gli immobili, sottoposti a pignoramento, sono identificati al NCEU di Reggio Calabria, sezione del Comune di San Lorenzo, foglio n.25, particella n°751, subb n° 3, 4, 5, 8 e 9.

Si dà atto che, a seguito di ispezione, esperita in sede di sopralluogo dell' 11/11/2023, l'elaborato planimetrico, ricostruito dal C.T.U., del piano secondo *(si veda Elaborato Grafico 4, pag. 19, ed Allegato 4)* è risultato non coincidere con quello presente e riportato in catasto fabbricati (ovvero, come assentito e riportato in banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria), relativamente ad alcune pareti presenti al suo interno, dove si è denotata una diversa distribuzione degli spazi interni ed un cambio di destinazione d'uso, relativamente:

- alla delimitazione dello spazio del piccolo ingresso;
- alla parete che delimita l'accesso alla cucina;
- al bagno con accesso diretto dalla cucina;

si dà atto che non si è proceduto alla conseguente variazione catastale in quanto si è in presenza di una diversa utilizzazione del bene come deposito, e tale variazione è possibile eseguirla solo dopo aver presentato opportuna CILA.

Le diverse unità immobiliari, oggetto di pignoramento, risultano avere le seguenti caratteristiche catastali:

- ***Part. n°751, sub 3 (Locale deposito)***

  Il locale deposito, posto al piano S1 del fabbricato, è identificato al catasto fabbricati del Comune di San Lorenzo, foglio 25, particella n°751, sub 3; possiede i seguenti dati catastali:

  - Categoria "C/2";
  - Classe "2";

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- Consistenza “48 mq”;
- Rendita catastale “Euro 114,03”.

- ***Part. n°751, sub 4 (Attività Commerciale)***

  Il negozio, posto al piano T del fabbricato, identificato al catasto fabbricati del Comune di San Lorenzo, foglio 25, particella n°751, sub 4, possiede i seguenti dati catastali:
  - Categoria “C/1”;
  - Classe “2”;
  - Consistenza “109 mq”;
  - Rendita catastale “Euro 1.142,76”.

- ***Part. n°751, sub 5 (Abitazione)***

  L'abitazione, posta al piano 1° del fabbricato, identificata al catasto fabbricati del Comune di San Lorenzo, foglio 25, particella n°751, sub 5, possiede i seguenti dati catastali:
  - Categoria “A/2”;
  - Classe “2”;
  - Consistenza “5,5 vani”;
  - Rendita catastale “Euro 312,46”.

- ***Part. n°751, sub 8 (Abitazione)***

  L'abitazione, posta al piano 2° del fabbricato, identificata al catasto fabbricati del Comune di San Lorenzo, foglio 25, particella n°751, sub 8, possiede i seguenti dati catastali:
  - Categoria “A/3”;
  - Classe “3”;
  - Consistenza “1,5 vani”;
  - Rendita catastale “Euro 69,72”.

- ***Part. n°751, sub 9 (Deposito)***

Il deposito, posto al piano 2° del fabbricato, identificato al catasto fabbricati del Comune di San Lorenzo, foglio 25, particella n°751, sub 9, possiede i seguenti dati catastali:

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- Categoria "C/2";
- Classe "2";
- Consistenza "54 mq";
- Rendita catastale "Euro 128,29".

I beni, appena descritti, sono indicati in visura come ubicati all'indirizzo: "*via Nazionale San Fantino, SNC* ", rispettivamente, ai piani S1 (sub 3), T (sub 4), 1° (sub 5), 2° (sub 8), 2° (sub 9), e sono intestati a:

- **XXXXXXXXXXXXXX,** Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, sesso M, nato a San Lorenzo (RC) il XXXXXXXXX, **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**.

Quanto descritto, è meglio riassunto nella seguente *Tabella 1*:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PART.	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)
San Lorenzo	**25**	**751**	**3**	**S1**	**C/2**	**2**	**48 MQ**	**114,03**
San Lorenzo	**25**	**751**	**4**	**T**	**C/1**	**2**	**109 MQ**	**1.142,76**
San Lorenzo	**25**	**751**	**5**	**1**	**A/2**	**2**	**5,5 VANI**	**312,46**
San Lorenzo	**25**	**751**	**8**	**2**	**A/3**	**3**	**1,5 VANI**	**69,72**
San Lorenzo	**25**	**751**	**9**	**2**	**C/2**	**2**	**54 MQ**	**128,29**
INDIRIZZO: *via Nazionale San Fantino, n°SNC*								

Tabella 1*: Dati identificativi degli immobili pignorati*

CARATTERISTICHE DELLA ZONA DOVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI

Gli immobili sono siti nel Comune di San Lorenzo, località San Fantino, a circa 10 km dal Comune di Melito Porto Salvo (RC); la zona è servita dai servizi principali primari, collocati nelle immediate vicinanze, quali:

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

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

I servizi di urbanizzazione secondari, quali negozi, alimentari, farmacie, scuole ecc., sono situati, alcuni, in zona, ed altri nel vicino Comune di Melito Porto Salvo.

Di seguito si riporta la vista aerea, tratta da Google Earth, dove è stato indicato il fabbricato, oggetto di pignoramento.

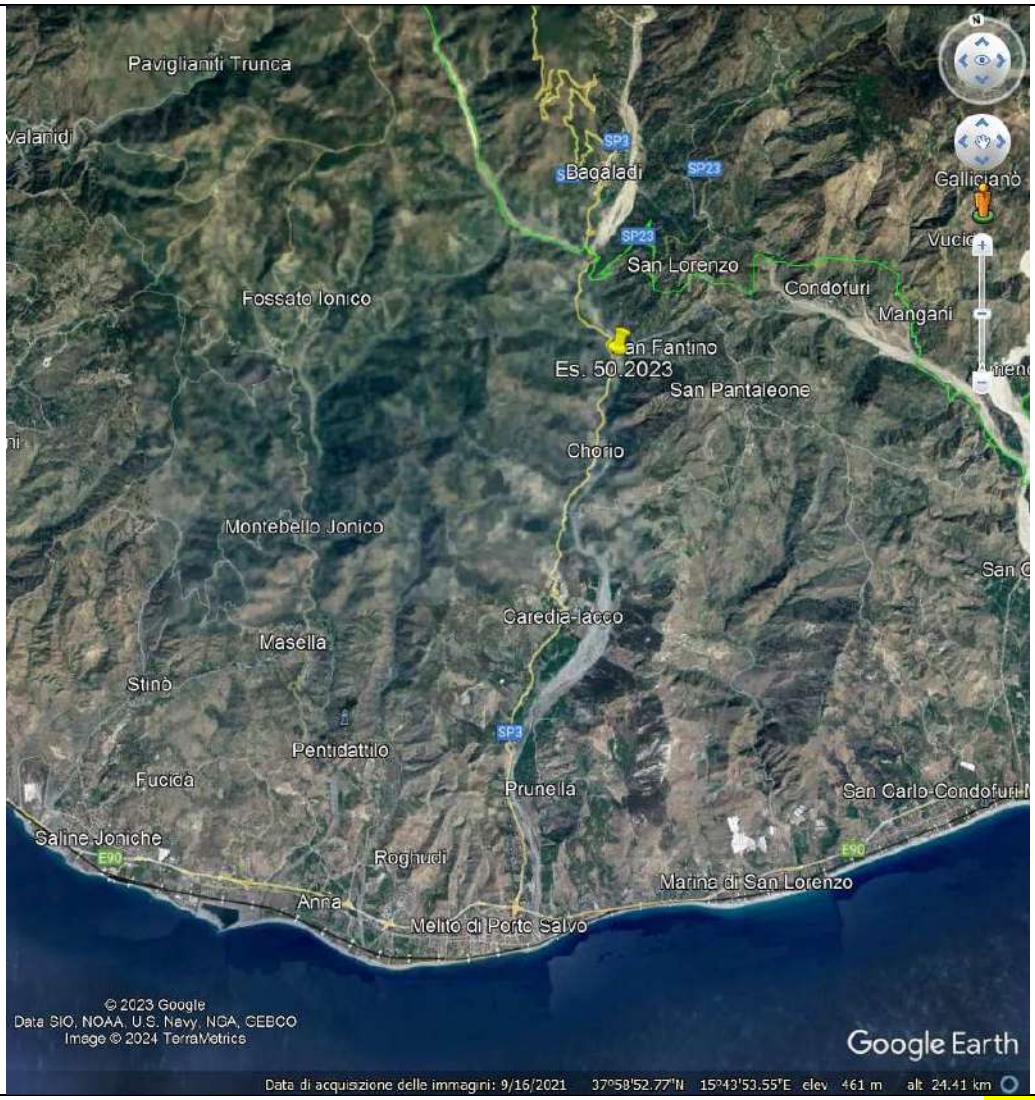


Immagine 1: *Inquadramento territoriale del fabbricato, oggetto di pignoramento (indicato in giallo) (fonte Google Earth)*

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

- 38,0 Km dall'Aeroporto dello Stretto di Reggio Calabria;
- 11,5 Km dalla Stazione Ferroviaria di Melito Porto Salvo;
- 45,0 Km dal Porto di Reggio Calabria;
- 12,0 Km dal Centro storico della città di Melito Porto Salvo.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

DESCRIZIONE DEI BENI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO: TERRENI

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono caratterizzati da terreni, come di seguito elencati, siti a circa 1,2 Km dal Comune di San Lorenzo di Reggio Calabria e, precisamente, posti a Nord-Est dello stesso. L'accesso avviene mediante il collegamento della strada di via Pellegrina, che si dirama dalla SS106; lo stesso, si presenta di non facile percorrenza, in quanto trattasi di una stradina sterrata, non molto trafficata. Di seguito si fornisce l'elenco delle particelle dei terreni, oggetto di pignoramento, con le corrispondenti rappresentazioni grafiche del perimetro catastale.

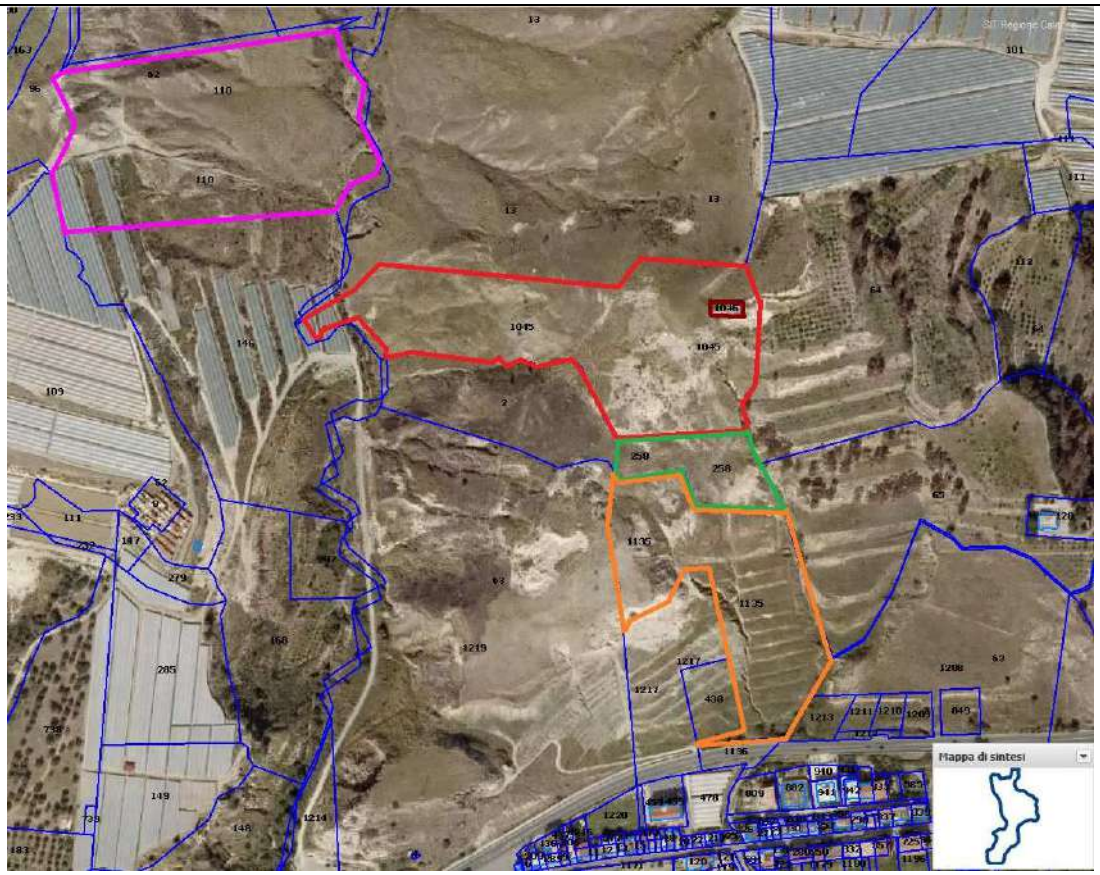


Foto 104. *Particolare della vista aerea con la sovrapposizione delle particelle catastali, tratta dal SIT della Regione Calabria, dove si osserva la posizione dei terreni oggetto di pignoramento siti nel Comune di San Lorenzo (RC), raggiungibili mediante stradine sterrate collegate alla SS106*

Come già detto a pagg. 6 e 7, i beni, sottoposti a pignoramento, risultano i seguenti:

1. part. n°110, avente qualità "Pascolo", classe 1, con superficie catastale pari a mq 42.040;
2. part. n°258, avente qualità "Seminativo", classe 3, con superficie catastale pari a mq 6.370;

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

3. part. n°1045, avente qualità "Pascolo", classe 1, con superficie catastale pari a mq 37.550;
4. part. n°1046, avente qualità "Pascolo", classe 1, con superficie catastale pari a mq 250;
5. part. n°1135, avente qualità "Pascolo", classe 1, con superficie catastale pari a mq 25.007.

Di seguito, si è proceduto a descrivere, in maniera dettagliata, i terreni dove insistono i beni, oggetto di pignoramento, come sopra elencati.

Descrizione dei terreni, oggetto di pignoramento

Per avere un quadro visivo ed una più facile lettura dei luoghi, i terreni, in questione, sono stati, di seguito, illustrati in foto *(si vedano Allegati 1 e 2)*:

1. ***part. n°110, avente qualità "Pascolo", classe 1, con superficie catastale pari a mq 42.040:***

Stralcio del foglio di mappa n°62 con riportata la part. n°110, oggetto di pignoramento

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 105. *Rappresentazione fotografica con indicato il punto dove insiste la part. n°110*

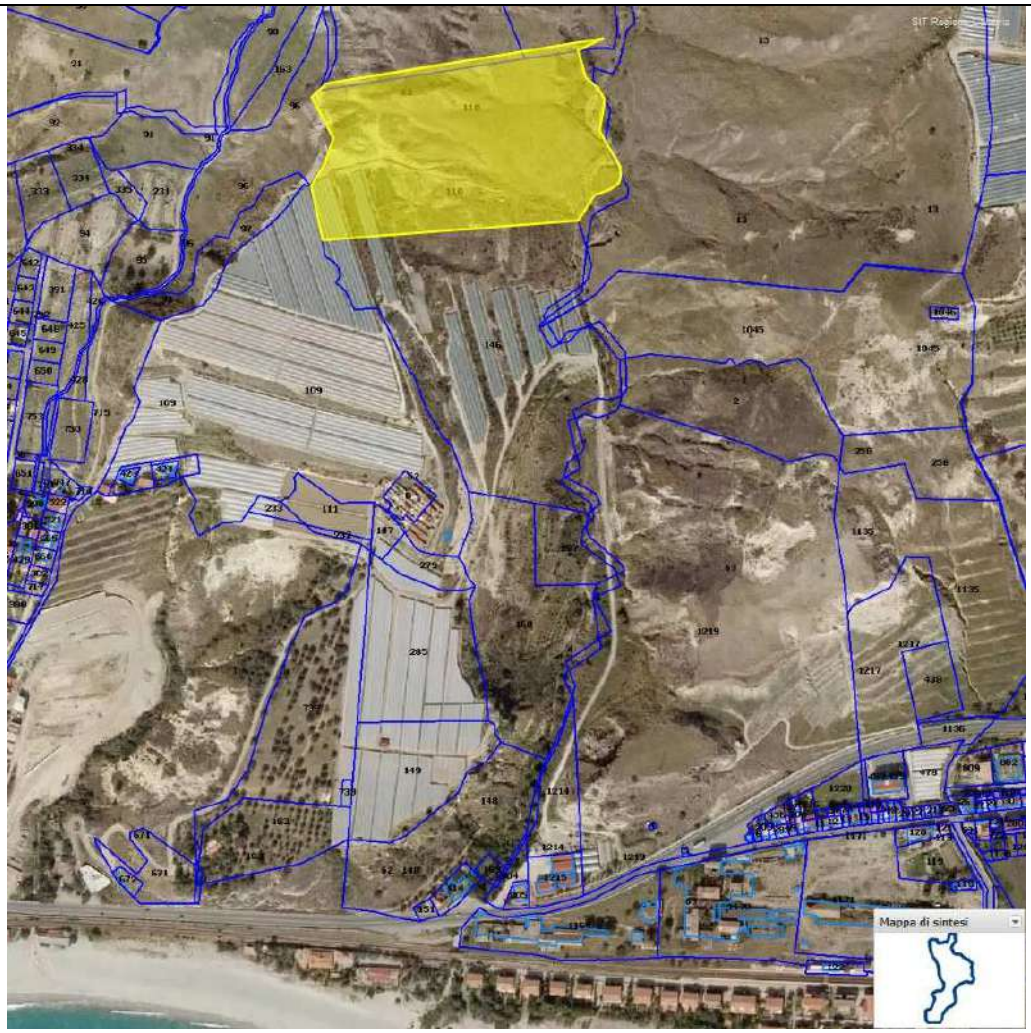
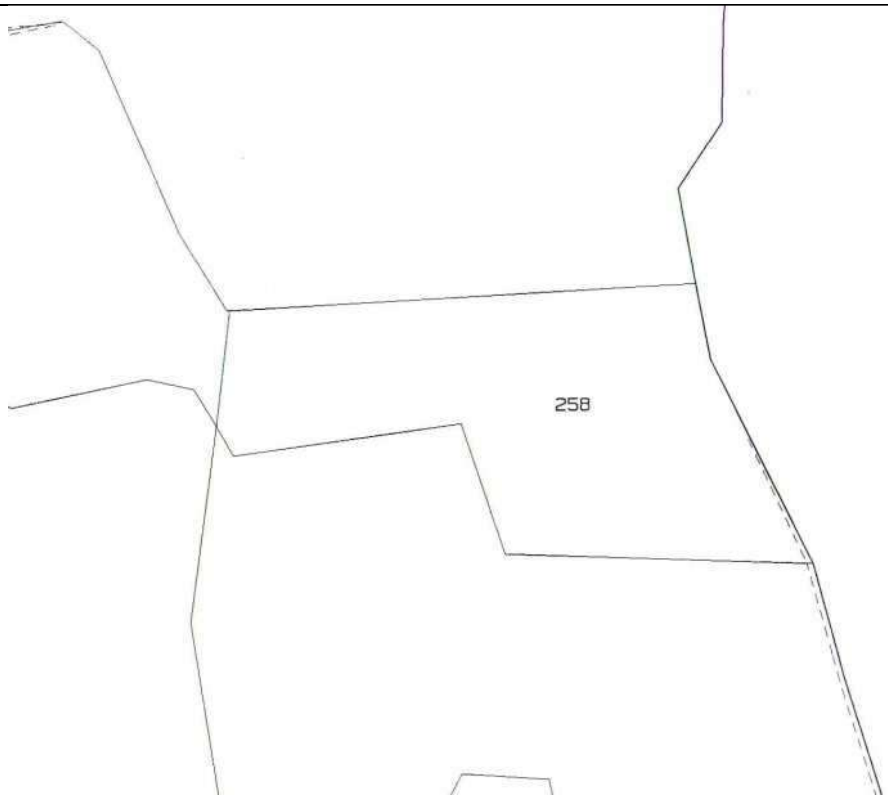


Foto 106. *Particella del terreno identificata catastalmente alla particella 110, evidenziata in giallo, impressa mediante sovrapposizione della vista aerea con il foglio di mappa*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

2. ***part. n°258, avente qualità "Seminativo", classe 3, con superficie catastale pari a mq 6.370, mentre, nella realtà, la coltura insistente è "Pascolo", classe 1":***



Stralcio del foglio di mappa n°63 con riportata la part. n°258, oggetto di pignoramento

Foto 107. *Rappresentazione fotografica con indicato il punto dove insiste la part. n°258*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

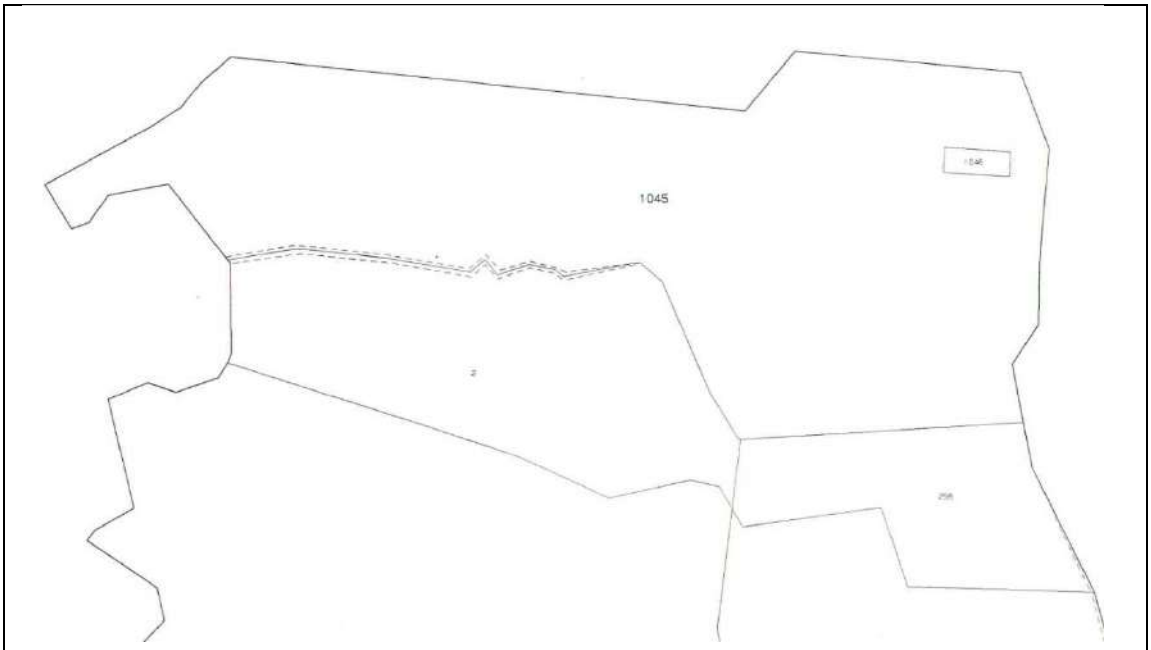
Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 108. *Particella del terreno identificata catastalmente alla particella 258, evidenziata in giallo, impressa mediante sovrapposizione della vista aerea con il foglio di mappa*

3. ***part. n°1045, avente qualità "Pascolo", classe 1, con superficie catastale pari a mq 37.550;***
4. ***part. n°1046, avente coltura "Pascolo", classe 1, con superficie catastale pari a mq 250:***

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024



Stralcio del foglio di mappa n°63 con riportate le part.lle n°1045 e 1046, oggetto di pignoramento

Foto 109. *Rappresentazione fotografica con indicato il punto dove insistono le part.lle n°1045 e 1046*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

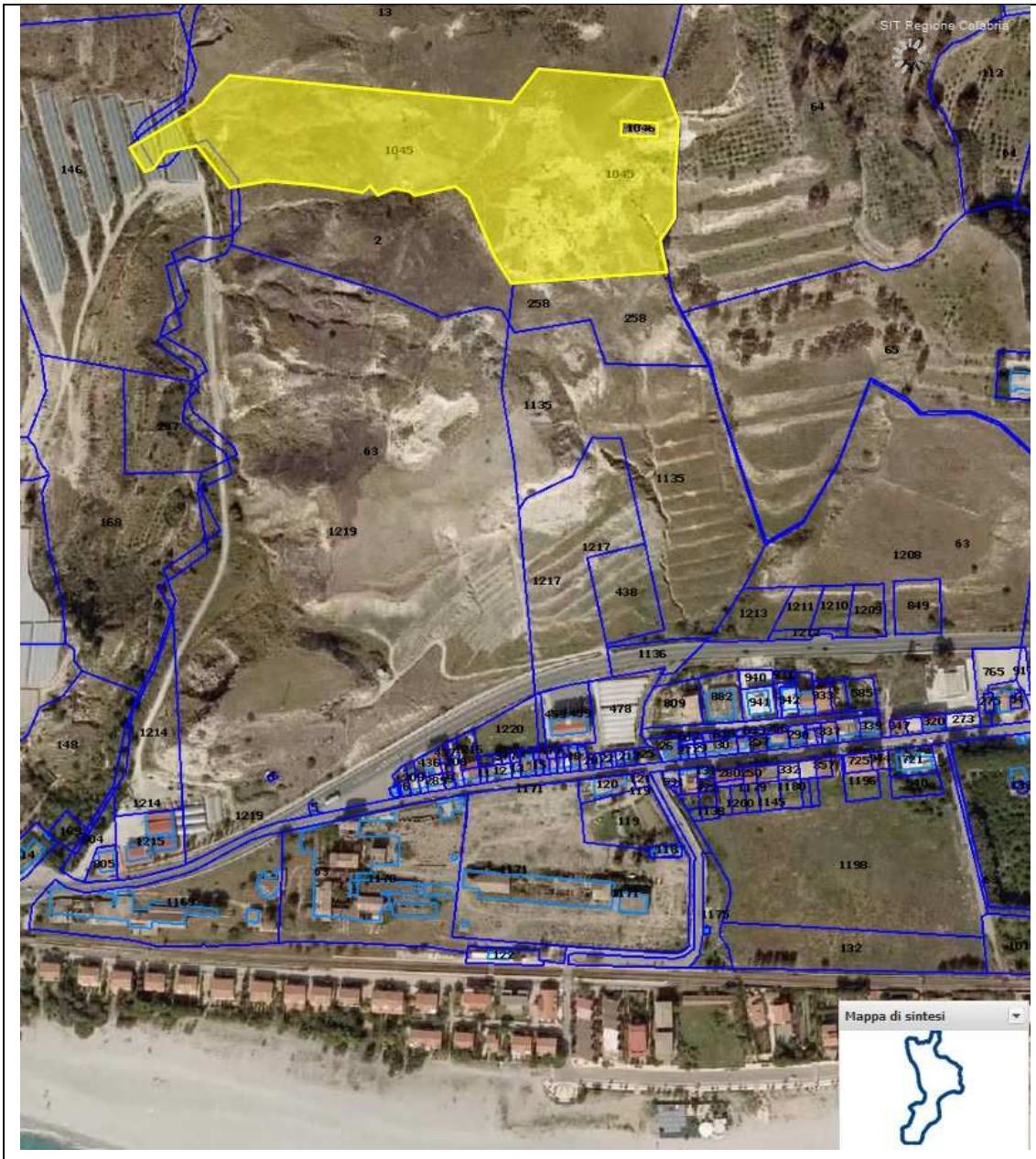


Foto 110. *Particella del terreno identificata catastalmente alla particella 1045, evidenziata in giallo, impressa mediante sovrapposizione della vista aerea con il foglio di mappa*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

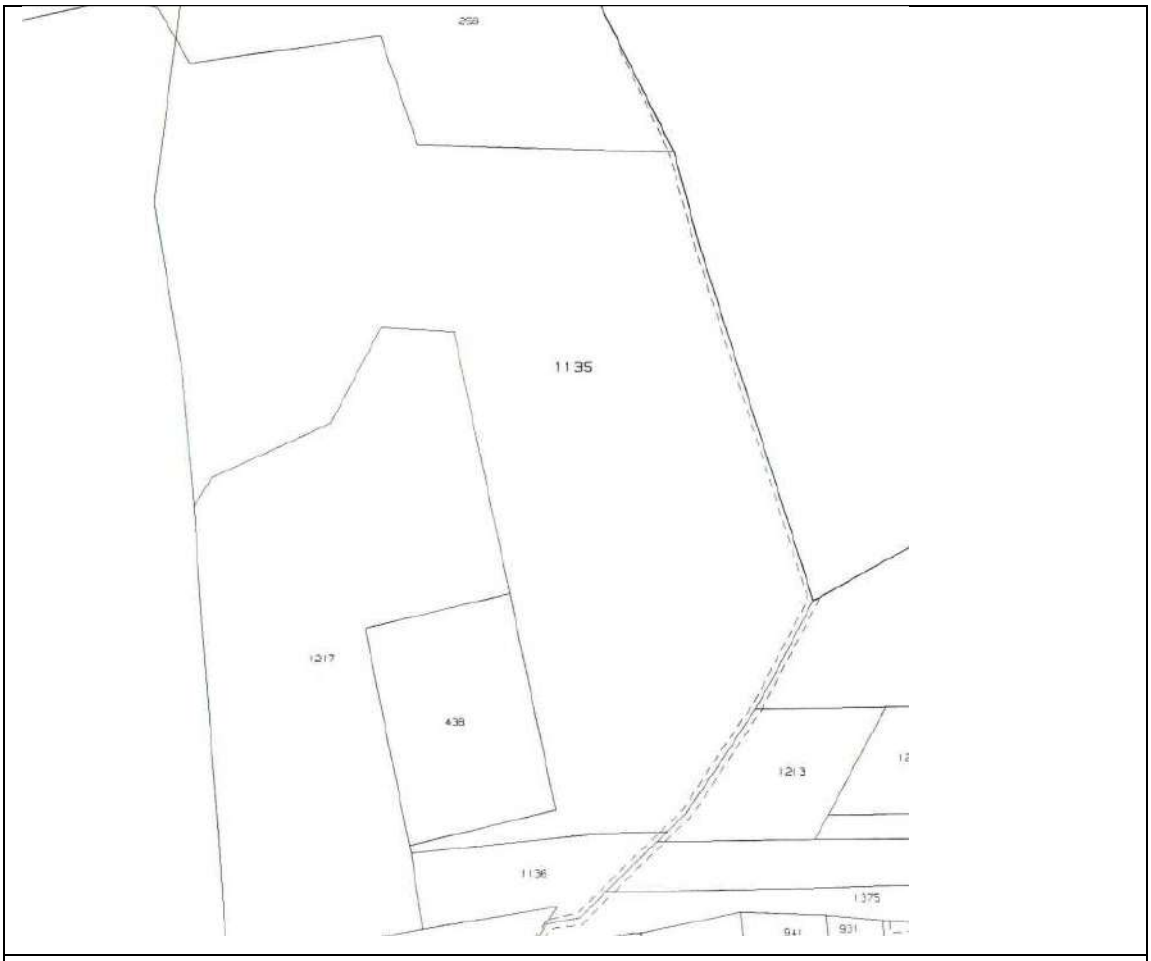
Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 111. *Particella del terreno identificata catastalmente alla particella 1046, evidenziata in giallo, impressa mediante sovrapposizione della vista aerea con il foglio di mappa*

5. ***part. n°1135, avente qualità "Pascolo", classe 1, con superficie catastale pari a mq 25.007:***

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024



Stralcio del foglio di mappa n°63 con riportata la part. n°1135, oggetto di pignoramento

Foto 112. *Rappresentazione fotografica con indicato il punto dove insiste la part. n°1135*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Foto 113. *Particella del terreno identificata catastalmente alla particella 1135, evidenziata in giallo, impressa mediante sovrapposizione della vista aerea con il foglio di mappa*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

DATI CATASTALI TERRENI

Le diverse unità immobiliari, oggetto di pignoramento, risultano avere le seguenti caratteristiche catastali *(si veda Allegato 2)*:

- ***Part. n°110, terreno***

  Il terreno, identificato al Catasto Terreni del Comune di San Lorenzo, foglio 62, particella n°110, possiede i seguenti dati catastali:
  - Qualità: “Pascolo”;
  - Classe “1”;
  - Superficie: “42.040 mq”;
  - Reddito dominicale: “Euro 26,05”;
  - Reddito agrario: “Euro 4,34”;

- ***Part. n°258, terreno***

  Il terreno, identificato al Catasto Terreni del Comune di San Lorenzo, foglio 63, particella n°258, possiede i seguenti dati catastali:
  - Qualità: “Seminativo”;
  - Classe “3”;
  - Superficie: “6.370 mq”;
  - Reddito dominicale: “Euro 16,45”;
  - Reddito agrario: “Euro 6,25”;

- ***Part. n°1045, terreno***

  Il terreno, identificato al Catasto Terreni del Comune di San Lorenzo, foglio 63, particella n°1045, possiede i seguenti dati catastali:
  - Qualità: “Pascolo”;
  - Classe “1”;
  - Superficie: “37.550 mq”;
  - Reddito dominicale: “Euro 23,27”;
  - Reddito agrario: “Euro 3,88”;

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- ***Part. n°1046, terreno***

  Il terreno, identificato al Catasto Terreni del Comune di San Lorenzo, foglio 63, particella n°1046, possiede i seguenti dati catastali:

  - Qualità: “Pascolo”;
  - Classe “1”;
  - Superficie: “250 mq”;
  - Reddito dominicale: “Euro 0,15”;
  - Reddito agrario: “Euro 0,03”;

- ***Part. n°1135, terreno***

  Il terreno, identificato al Catasto Terreni del Comune di San Lorenzo, foglio 63, particella n°1135, possiede i seguenti dati catastali:

  - Qualità: “Pascolo”;
  - Classe “1”;
  - Superficie: “25.007. mq”;
  - Reddito dominicale: “Euro 15,50”;
  - Reddito agrario: “Euro 2,58”.

  I beni, appena descritti, sono indicati in visura come intestati a:

  - **XXXXXXXXXXXXXX,** Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, sesso M, nato a San Lorenzo (RC) il XXXXXXXXX, avente:

  1. **Usufrutto quota ½, in regime di separazione dei beni**;
  2. **Nuda proprietà quota ½, in regime di separazione dei beni;**
  3. **Proprietà quota ½, in regime di separazione dei beni.**

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

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PART.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA (€)
San Lorenzo	**62**	**110**	**PASCOLO**	**1**	**42.040 MQ**	**114,03**
San Lorenzo	**63**	**258**	**SEMINATIVO**	**3**	**6.370 MQ**	**1142,76**
San Lorenzo	**63**	**1045**	**PASCOLO**	**1**	**37.550 MQ**	**312,46**
San Lorenzo	**63**	**1046**	**PASCOLO**	**1**	**250 MQ**	**69,72**
San Lorenzo	**63**	**1135**	**PASCOLO**	**1**	**25.007 MQ**	**128,29**

***Tabella n.2**: Dati identificativi dei terreni, oggetto di pignoramento*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

CARATTERISTICHE DELLA ZONA DOVE SONO UBICATI I TERRENI

I terreni sono siti a circa 1,2 Km dal Comune di San Lorenzo; la zona risulta, attualmente:

- molto acclive;
- incolta ed attualmente abbandonata, adita al solo pascolo;
- non delimitata da precisi confini perimetrali che possano indicare i limiti catastali;
- la part. n°110 risulta servita da una stradina che si diparte dalla SS 106, molto dissestata, sterrata ed in disuso, poco trafficata;
- la part. n°110 risulta staccata dal resto delle particelle e raggiungibile mediante la stradina sterrata appena descritta;
- le part.lle n° 258, 1045, 1046 e 1135, risultano confinare con la SS 106 (partendo dalla part. n°1135), quindi, raggiungibili più facilmente rispetto alla part. n°110;

Di seguito si riporta la vista aerea, tratta da Google Earth, dove sono indicate le particelle dei terreni, oggetto di pignoramento.

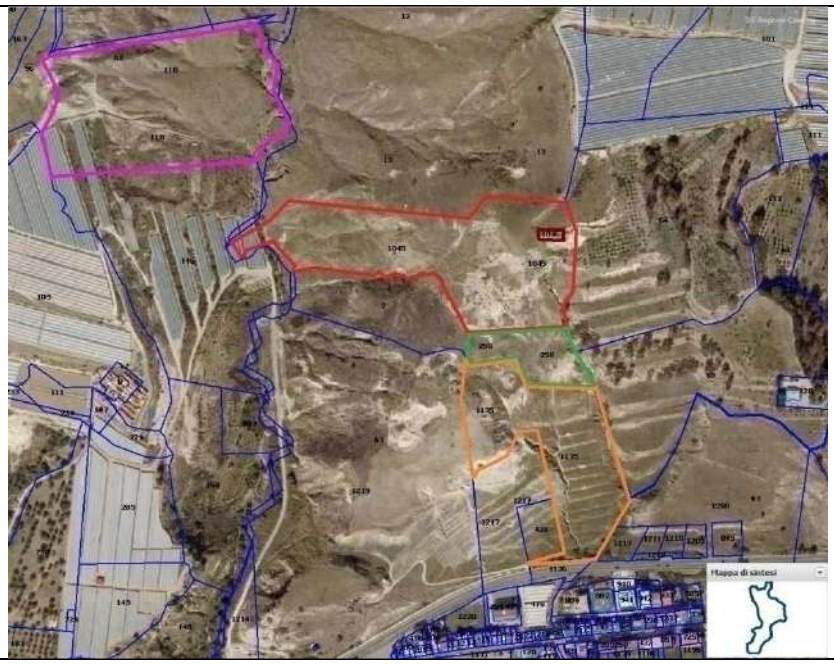


Immagine 2: *Inquadramento territoriale dei terreni, oggetto di pignoramento (fonte Google Earth)*

Come si può osservare dalla sovrapposizione del foglio di mappa con la vista aerea, sopra esposta, il terreno identificato con la part. n°110 (raggiungibile per mezzo della stradina sterrata, sopra descritta) è staccato rispetto al resto delle particelle n° 258, 1045, 1046 e 1135 (raggiungibili mediante il loro collegamento alla SS106, in prossi-

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

mità della part. n°1135) che risultano, invece, essere contigue e collegate, a Sud, alla SS106.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono attualmente identificati con le seguenti particelle:

- ***Part. n°751, sub 3 (Locale Deposito);***
- ***Part. n°751, sub 4 (Attività Commerciale);***
- ***Part. n°751, sub 5 (Abitazione);***
- ***Part. n°751, sub 8 (Abitazione);***
- ***Part. n°751, sub 9 (Deposito).***

Appurato che l'abitazione (sub 5) ed il locale commerciale (sub 4) erano sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), si è provveduto a redigere gli stessi, procedendo, successivamente, a firmarli digitalmente ed a trasmetterli. Al fine dell'inserimento dell'A.P.E. sul portale telematico "ENEA CALABRIA", si è proceduto alla redazione della dichiarazione di non presenza di impianto termico, dichiarando che, gli immobili, sia al piano terra (locale commerciale, sub 4) che al piano primo (abitazione, sub 5), non erano dotati di un impianto termico *(così come definito dall'articolo 2, comma 1, lettera l-trecies del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i).*

Quindi, dopo la redazione degli attestati APE, si è proceduto, in data 18/03/2024, ad inviare gli stessi, caricando i redatti elaborati sul portale telematico ufficiale dell'ENEA - "Sistema informativo APE - CALABRIA".

Il sopraindicato Sistema informativo APE-CALABRIA ha rilasciato, all'atto della presentazione, gli **ufficiali Attestati di Prestazione Energetica,** identificati *(si veda Allegato 7)*:

- per l'**attività commerciale** (**sub 4**), con il codice n° **8007324000156735**, avente **classe energetica G**, al netto del rendimento degli impianti presenti, con indice di prestazione energetica globale *Ep gl,nren* di *324,09 Kwh/m^2 anno;*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- per l'**abitazione** (**sub 5**), con il codice n° **8007324000156737**, avente **classe energetica F**, al netto del rendimento degli impianti presenti, con indice di prestazione energetica globale *Ep gl,nren* di *172,17 Kwh/m^2 anno.*

QUESITO 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato*

Risposta al quesito n°3

Nell'atto di pignoramento, depositato agli atti dalla parte creditrice, i beni sono stati identificati in testa al Sig. XXXXXXXXXXXXXX, con la piena proprietà (in regime di separazione dei beni) degli immobili, siti nel Comune di San Lorenzo, in via Nazionale San Fantino, SNC, identificati in catasto fabbricati, come di seguito esposto:

1. al foglio 25, sez. San Lorenzo (RC), part. n°751, sub 3 (Locale Deposito, sito al piano Seminterrato);
2. al foglio 25, sez. San Lorenzo (RC), part. n°751, sub 4 (Negozio, sito al piano Terra);
3. al foglio 25, sez. San Lorenzo (RC), part. n°751, sub 5 (Appartamento, sito al piano Primo);
4. al foglio 25, sez. San Lorenzo (RC), part. n°751, sub 8 (Appartamento, sito al piano Secondo);
5. al foglio 25, sez. San Lorenzo (RC), part. n°751, sub 9 (Locale Deposito, sito al piano Secondo).

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

- allo stato di fatto, e dai documenti catastali, si evince che, i beni sopra riportati, **oggetto di attuale pignoramento, corrispondono, per descrizione, ai dati indicati in pignoramento, consentendo l'esatta individuazione degli stessi;** tuttavia, si constatano

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

alcune difformità interne ai **sub 8** e **9**, già descritte nel paragrafo corrispondente, e che, per precisazione, di seguito si espongono:

1. al **sub 8,** si constata una diversa distribuzione degli spazi interni che non rispecchia quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico presente nella banca dati dell'Ufficio Catasto di Reggio Calabria, nonché una diversa utilizzazione del bene, non come abitazione, bensì come deposito;
2. al **sub 9,** si constata una diversa distribuzione degli spazi interni che non rispecchia quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico presente nella banca dati dell'Ufficio Catasto di Reggio Calabria.

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 che, pur rilevando delle difformità al piano secondo, relativamente alla mancanza di pareti divisorie, di delimitazione del monolocale, previste in progetto (e non presenti allo stato di fatto), tali difformità non sono state lavorate, redigendo l'aggiornamento catastale, in quanto si dovrebbe procedere, dapprima, alla presentazione del cambio di destinazione d'uso e, contestualmente, all'unificazione dei due attuali subalterni (sub 8 e 9); pertanto, non si è proceduto a tale suddetto aggiornamento, anche in considerazione della volontà, dichiarata dall'esecutato, di voler eseguire tali opere (attualmente non realizzate), riportate sia in progetto assentito che in planimetria catastale.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

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 27/02/2024, richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Lorenzo; lo stesso, è stato rilasciato in data 09/07/2024, con Prot. n° 5361 *(si veda Allegato 6)*. Dall'analisi, ne è derivato che:

- Per il **FABBRICATO, al foglio 25, part. n°751**: l'utilizzazione dell'immobile, in oggetto, è prevista, dallo strumento urbanistico comunale in **ZONA B2.2 - "Zona connotata dalla presenza di insediamenti che non hanno saturato lo sfruttamento volumetrico delle aree (ex zona "*residenziale di completamento B*" del P. di F.).** *In tale zona il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli immobili esistenti, demolizione e ricostruzione. E' obbligatoria la copertura a tetto in cotto, a due o più falde aventi la pendenza dal 30% al 45%. Nel rispetto dei limiti fissati dalla normativa sismica (Decreto Ministero LL.PP. 16 gennaio 1996 e successive modificazioni) è consentito:*
  - *l'ampliamento, la sopraelevazione e la ricostruzione degli edifici esistenti anche nel rispetto degli allineamenti preesistenti;*
  - *la trasformazione in locali abitabili nel sottotetto preesistente, tenuto conto che i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce, o la creazione di un nuovo sottotetto abitabile, su edifici coperti a terrazza, con una cubatura max 180 m^3, con altezza media interna pari a m 2,70;*
  - *Il recupero ai fini abitativi ed il riutilizzo ad uso terziario commerciale dei piani seminterrati ed interrati;*
  - *i miglioramenti tecnologici di cui all'art. 43.*

  La destinazione d'uso ammesse sono: residenze, uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative. Sulle aree libere l'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici edilizi: If = 2,00 m^3/m^2; Df = 10,00 m; Dc = 5,00 m; H = 10,00 m; Rc = 40 della superficie; Hp = m 2,70 (residenze), m 3,20 (esercizi commerciali, ecc.);
  Parcheggi inerenti alla costruzione = 10 $m^2/100$ m^3.
  E' ammessa la costruzione in aderenza e/o sul confine di proprietà.

VINCOLI INIBITORI INSISTENTI:

SISMICO, PAESAGGISTICO, IDROGEOLOGICO.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- Per i **TERRENI, al foglio di Mappa n° 62, Part. n°110, e Foglio di Mappa n° 63, Particelle n° 258, 1045, 1046, 1135:** l'utilizzazione degli immobili, in oggetto, è prevista, dallo strumento urbanistico comunale, in **"ZONA E – AGRICOLA" art. 63 delle N.T.A. del PRG.**

  Riguardano aree da destinare prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola o connessa con l'uso agricolo, agli incolti, al verde boschivo. In tali zone è consentita anche l'edificazione di abitazioni in base ai seguenti indici: If = 0,03 mc/mq; Df = 10,00 m; Dc = 5,00 m; Ds = 20,00 m; H = m 7,00; P = 2 (escluso il seminterrato).
  Per i terreni prospicienti strade pubbliche sarà consentita l'edificazione secondo i seguenti parametri: If = 0,10 mc/mq; Df = 10,00 m; Dc = 5,00 m; Ds = 20,00 m; H = m 7,00; P = 2 (escluso il seminterrato).

VINCOLI INSISTENTI: SISMICO.

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

Risposta al quesito n°6

Per rispondere a tale quesito, si è proceduto mediante la suddivisione in sottoparagrafi.

6.1. Verifica documentale presso i pubblici uffici

Per rispondere al Quesito n°6, il C.T.U. ha proceduto, inizialmente, ad eseguire una ricerca, analizzando i documenti presenti tra gli atti di causa; secondariamente, lo stesso, ha analizzato quanto riportato nell'atto di compravendita, reperito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Reggio Calabria, in data 05/03/2024, ed ha potuto constatare che, nello stesso, non era stato indicato alcun titolo abilitativo del fabbricato; pertanto, si è proceduto ad indicare, come motore di ricerca, i seguenti dati: "**Ditta intestataria:** attualmente in testa a

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

XXXXXXXXXXXXXX. **Termini di ricerca:** XXXXXXXXXXXXX. Quindi, sulla scorta di tale indicazione, lo scrivente ha presentato istanza al Comune di San Lorenzo, Ufficio Urbanistica, per richiedere l'accesso agli atti per la visione dei documenti utili all'indagine, ed estrarre copie degli stessi, al fine di verificare la legittimità urbanistica dei beni, oggetto di pignoramento *(si veda Allegato 5).*

Quindi, in data 01/03/2024, è stata presentata la sopra indicata richiesta; successivamente, lo scrivente, si è recato, in data 19/05/2024 (dietro vari solleciti, dato che, il Comune di San Lorenzo, era, al momento, sprovvisto di un tecnico facente funzione), presso l'**Ufficio Urbanistica di San Lorenzo (delegazione di Marina di San Lorenzo)** per eseguire la visione documentale reperita; ebbene, tale ricerca, ha consentito di prendere atto della presenza di un Permesso di Costruire n° 04/2010, prot. n° 2660 del 26/05/2010, e di procedere ad estrapolare i seguenti elaborati tecnici:

1. Elaborati grafici allegati al progetto assentito:
    - Piante, prospetti e sezioni: pianta fondazione, pianta piano interrato, pianta piano primo, pianta piano secondo, pianta delle coperture, pianta piano cantinato, pianta piano sottotetto, sezioni e prospetti;
    - Relazione tecnica ed ambientale con documentazione fotografica;
2. Relazione a Struttura Ultimata, pratica n°XXXXXXXXX, prot. n°268913 del 02/08/2012;
3. Atto unico di Collaudo Statico, pratica n°XXXXXXXXX, prot. n°310358 del 20/09/2012, a firma Ing. XXXXXXX, direttore dei lavori Arch. XXXXXXXX;
4. Certificato di Agibilità, prot. n°4713 del 24/10/2012.

Quindi, si è proceduto al confronto di tali documenti con quanto presente in loco, derivante dal rilievo metrico e fotografico, eseguito in sede di sopralluogo, di primo accesso all'immobile, espletato in data 11/11/2023.

Di seguito si forniscono i risultati dell'indagine documentale *(si veda Allegato 5).*

6.2. Conformità alla concessione edilizia e/o presenza di difformità

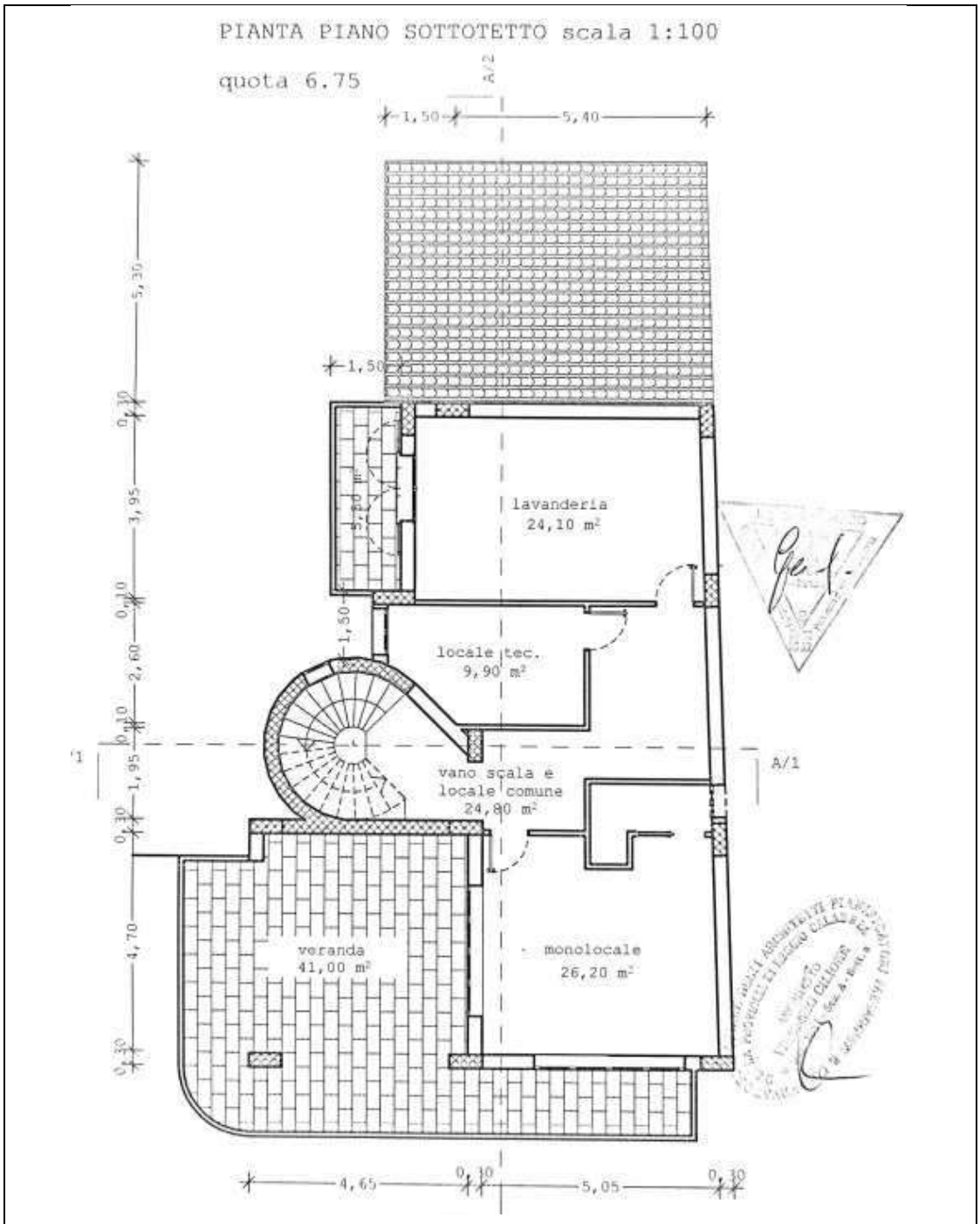
Dall'esame degli elaborati progettuali e dello stato di fatto dei luoghi, si è evinta la corrispondenza con quanto presente in progetto, come da Permesso di Costruire n° 04/2010, prot. n° 2660 del 26/05/2010; pertanto, ne deriva, da tale confronto, che, **le opere realiz-**

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

zate, risultano essere <u>conformi al progetto approvato</u>, non presentando difformità tecnico/strutturali.

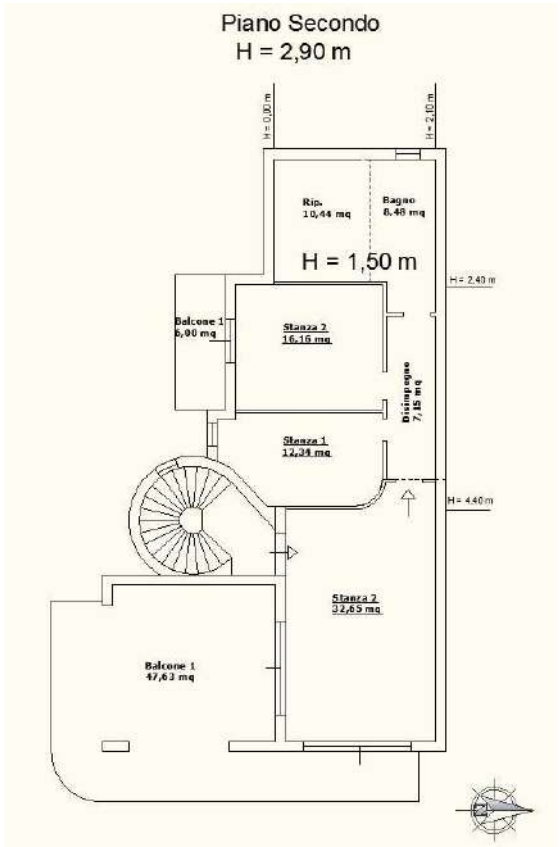
Tuttavia, si è riscontrata una difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni al piano secondo, ed un diverso uso degli stessi, come di seguito indicato graficamente.



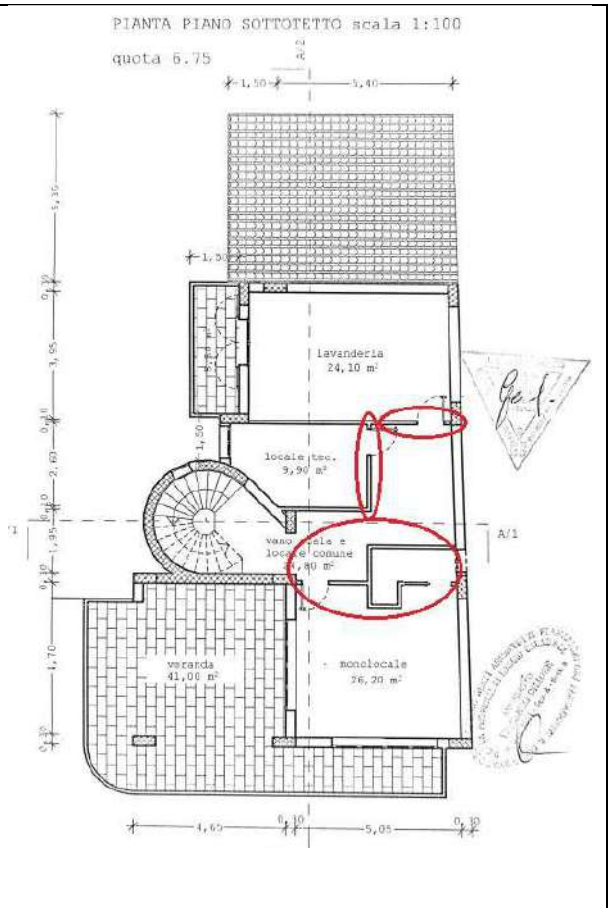
Stralcio dell'elaborato grafico del progetto assentito con Permesso di Costruire n° 04/2010 del 26/05/2010, prot. n° 2660 (si veda Allegato 5)

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024



Elaborato grafico del piano secondo ricostruito dal C.T.U., sulla scorta di quanto presente allo stato di fatto, rilevato in sede di sopralluogo



Elaborato grafico del piano secondo sulla scorta di quanto presente allo stato di fatto, rilevato in sede di sopralluogo, con evidenziate, in rosso, le difformità presenti rispetto al progetto assentito

Tali difformità, sopra rappresentate graficamente, **risultano sanabili** mediante presentazione di un'opportuna CILA, da presentare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Lorenzo, al fine di potere eseguire il cambio di destinazione d'uso opportuno, in funzione della tipologia di utilizzo dell'immobile, e/o eseguire una fusione tale da rendere i due subalterni 8 e 9 identificati con un unico subalterno, come di fatto è rappresentato attualmente. Inoltre, vi è da dovere considerare **la redazione e la richiesta dell'Agibilità,** per tale bene**.**

6.3. Costi previsti per la regolarizzazione delle difformità e delle problematiche riscontrate nei beni oggetto di pignoramento

Alla luce di quanto finora affermato, si è proceduto al calcolo approssimativo relativo alla regolarizzazione delle difformità riscontrate dal C.T.U.. Quindi, si delinea la seguente situazione:

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

a) ***(prima alternativa)*** sanare lo stato dei luoghi attuale mediante presentazione di una CILA, per procedere alla fusione dei due subalterni, sub 8 e 9, e contestuale cambio di destinazione d'uso a **Deposito**, con aggiornamento catastale e richiesta di Agibilità:

..... ***al costo di € 2.500,00***;

b) ***(alternativa alla soluzione a)*** richiesta di esecuzione delle opere, non eseguite al sub 8, e come attestate nella rappresentazione grafica del progetto assentito con Permesso di Costruire n° 04/2010, prot. n° 2660 del 26/05/2010, mediante presentazione di una CILA relativa alla realizzazione di opere utili a far nascere il bagno, previsto in progetto, nonché alla realizzazione di una parete di accesso al mini appartamento, comprensivo di aggiornamento catastale e richiesta di Agibilità:

..... ***al costo di € 9.000,00;***

c) presentazione di una CILA per procedere alla realizzazione delle opere atte ad eliminare i problemi legati alla cattiva/assente manutenzione ordinaria e straordinaria dovuta alle infiltrazioni provenienti dalla copertura in tegole in cotto, nonché alla manutenzione su alcuni tratti della facciata e nei sottobalconi:

.....***al costo di 10.000 (costi comuni, da detrarre in quota parte.)***

<u>Si dà atto che, tali costi, sono stati conteggiati forfettariamente; pertanto, possono essere soggetti a variazioni</u>

<u>6.4. Esistenza dell'agibilità</u>

Come da Certificato di Agibilità, reperito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Lorenzo in data 09/05/2024, in sede di accesso agli atti, si evince che è stata autorizzata l'agibilità relativa al fabbricato a due piani f.t., più piano cantinato e sottotetto parzialmente abitabile, con strutture in c.a. e copertura a falde, sito nella frazione San Fantino del Comune di San Lorenzo, identificato catastalmente al Foglio n°25, particella n°751, del nuovo Catasto Urbano del Comune di San Lorenzo con autorizzazione del 24/10/2012, Prot. n°4713 *(si veda Allegato 8)*. Quindi, si conferma la presenza dell'agibilità dei beni oggetto di pignoramento; tuttavia, come descritto nel precedente paragrafo, vi è da richie-

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

dere la nuova agibilità in riferimento alla variata situazione constatata al piano secondo, relativa ai sub 8 e 9 *(si vedano costi e tabella presenti nelle conclusioni all'E.P.).*

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

Risposta al quesito n°7

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

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

Risposta al quesito n°8

In sede di sopralluogo, lo scrivente ha appreso che, il fabbricato, non è costituito in condominio; pertanto, si è preso atto, dalle dichiarazioni dell'esecutato, che non vi è alcuna situazione debitoria per i beni oggetto di pignoramento, che non risultano presenti spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, e che non sono in corso eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

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

Risposta al quesito n°9

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, i beni pignorati risultano bene suddivisi, consentendo una facile formazione in lotti; in funzione delle diverse desti-

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

nazioni d'uso dei beni, oggetto di pignoramento, è possibile delineare le seguenti possibilità di vendita, in numero di **5 LOTTI**; pertanto, si è proceduto alla stima come riassunta nella seguente tabella:

LOTTI	IMMOBILI	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	QUALITÀ CLASSE
LOTTO 1 **Negozio (PT) +** **Deposito (PS)**	Negozio, Piano T	via Nazionale San Fantino Foglio 25, Part. 751, sub 4	(C/1)
	Deposito, Piano Interrato	via Nazionale San Fantino Foglio 25, Part. 751, sub 3	(C/2)
LOTTO 2 **Abitazione (P1°)**	Abitazione, Piano 1°	via Nazionale San Fantino Foglio 25, Part. 751, sub 5	(A/2)
LOTTO 3 **Deposito (P2°)**	Abitazione, Piano 2°	via Nazionale San Fantino Foglio 25, Part. 751, sub 8	(A/3)
	Deposito, Piano 2°	via Nazionale San Fantino Foglio 25, Part. 751, sub 9	(C/2)
LOTTO 4	Terreno	Foglio 62, Part. 110	Pascolo 1
LOTTO 5	Terreno	Foglio 63, Part. 258	Seminativo 3
	Terreno	Foglio 63, Part. 1045	Pascolo 1
	Terreno	Foglio 63, Part. 1046	Pascolo 1
	Terreno	Foglio 63, Part. 1135	Pascolo 1

<u>QUESITO 10)</u> *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*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Risposta al quesito n°10

In merito a tale quesito, si vuole precisare che, sulla scorta di quanto espressamente descritto nel quesito precedente, numero 9, risulta che, i beni, risultano di proprietà del debitore, sig. XXXXXXXXXXXXX, e sono vendibili previa formazione di numero cinque lotti, come indicato nel paragrafo precedente; pertanto, si attesta la loro divisibilità in numero **CINQUE LOTTI**, procedendo alla stima del compendio pignorato in virtù della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari.

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

Lo scrivente, dopo aver espletato tutte le opportune indagini peritali, acquisita copia dell'Atto di compravendita, presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Reggio Calabria, può dichiarare che il titolo, legittimante il possesso del bene, oggetto di pignoramento, risulta essere:

- **Atto di compravendita del 26/02/2009** per Notaio Dott.ssa Maria Luisa Autuori, repertorio 82689 - raccolta n°20398, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 17/03/2009 al n°4361-3282, serie 1T *(si veda Allegato 3).*

Si dà atto che, il suddetto atto di compravendita, è stato estratto mediante opportuna richiesta presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Reggio Calabria con il numero di bolletta 292, richiesta in data 27/02/2024, e ritirata copia in data 05/03/2024. Il suddetto atto di compravendita ha data certa anteriore al pignoramento.

Dal verbale di primo accesso è stato accertato che:

- l'immobile, adibito ad abitazione, posto al primo piano (sub 5), è, attualmente, utilizzato come prima casa dall'esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare;

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- l'immobile, posto al piano terra (sub 4), adibito ad attività commerciale, con annesso locale deposito, posto al piano seminterrato (sub 3), è in uso dell'esecutato per lo svolgimento dell'attività lavorativa;
- gli immobili, posti al piano secondo (sub 8 e sub 9), risultano, attualmente, utilizzati dall'esecutato come deposito;

pertanto, **non è stato necessario verificare la presenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva**.

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

Gli immobili, oggetto di pignoramento, non risultano essere occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale in quanto i beni, oggetto di pignoramento, risultano utilizzati dall'esecutato unitamente al proprio nucleo familiare, come già detto nel precedente paragrafo.

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

Come desunto dal Certificato di Destinazione d'Uso e Vincoli Inibitori, rilasciato in data 09/07/2024, con Prot. n° 5361 *(si veda Allegato 6)*, relativo ai beni, oggetto di pignoramento, individuati catastalmente al Comune di San Lorenzo:

1. Al **Foglio di Mappa n° 25, Particella n° 751**, dove insistono gli immobili, oggetto di pignoramento, risultano presenti i seguenti vincoli inibitori:
   SISMICO, PAESAGGISTICO E IDROGEOLOGICO (ZONA B2.2);

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

2. Al **Foglio di Mappa n° 62, Particella n°110, ed al Foglio di Mappa n° 63, Particelle n° 258, 1045, 1046 e 1135,** dove insistono i terreni, oggetto di pignoramento, risultano presenti i seguenti vincoli inibitori:
   SISMICO (ZONA E).

Non vi è la presenza di vincoli o oneri di natura condominiale e qualsivoglia altro aspetto che possa ritenersi pregiudizievole al diritto di proprietà, né derivanti *da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria*.
Non vi è l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici o di eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

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 DEI FABBRICATI

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 può essere scambiata con l'immobile.
Il valore può essere determinato:

1. con **procedura sintetica**, per mezzo dei valori predeterminati, desunti dai borsini immobiliari, con applicazione di opportuni parametri correttivi;
2. con **procedura analitica**, in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile, considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale; esse sono classificate in:
   - caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.);
- caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.);
- caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.);
- caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

Le caratteristiche immobiliari possono essere anche classificate come:

- caratteristiche quantitative, misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.);
- caratteristiche qualitative, misurate nelle scale nominale ed ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).

CRITERIO DI STIMA DEI TERRENI

Per la stima dei terreni, oggetto della presente, si è fatto riferimento al metodo diretto o sintetico-comparativo.

Il procedimento è essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche del terreno in esame e quello di altri terreni analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi, e che siano limitrofi a quello da valutare.

Preliminarmente, è necessario esplicitare che, per terreno agricolo, si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il confronto tra i beni di natura agricola è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

Chi scrive, per poter effettuare una comparazione adeguata, oltre a ricerche di mercato dalle varie agenzie Immobiliari, si è servito dei dati messi a disposizione dall' Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) della Provincia di Reggio Calabria.

L'Osservatorio, infatti, è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche, per estrapolarli dall'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati, operanti sul territorio.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo, quindi, costituiscono un valido strumento per dedurre le peculiarità e le caratteristiche della zona di ubicazione dei beni agricoli; essi, però, non possono intendersi sostitutivi della "stima", anche se finalizzata ad accertare il puro merito agricolo, ma soltanto di ausilio alla stessa.

Il sottoscritto, a tale scopo, ha apportato delle opportune correzioni, secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, applicando, quindi, a sua discrezione, dei parametri di valutazione dei terreni riguardanti: Fertilità, Giacitura, Esposizione, Ubicazione, Accesso, Forma, Età (piantagioni arboree), Densità delle piante, Impianto, Risorsa irrigua, Età (dei boschi), Qualità essenze, Conduzione.

STIMA DEGLI IMMOBILI - LOTTO 1

Unità immobiliari individuate catastalmente al NCEU del Comune di San Lorenzo, al foglio di mappa n°25, particella n° 751, sub 4 (negozio) e sub 3 (deposito)

1.1. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

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

Il sottoscritto ha provveduto a calcolare la superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa), pubblicato su Borsino Immobiliare e secondo le norme UNI 10750.

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

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 (di seguito saranno le percentuali di nostro interesse ai fini del calcolo della SCV)**:

- ***Superfici coperte calpestabili*** *(comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità princi-*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

*pale): **100% superfici calpestabili**, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100% delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione); i locali principali ed accessori, con altezza utile inferiore a 150 cm, non vengono computati;*

- ***Superfici scoperte** (superfici di corte e cortili): **10% fino a 25 mq, poi il 2%;***
- ***Superficie delle pertinenze** esclusive di servizio calcolata nella misura:*
  - *del **50%**, se **comunicanti** con i locali principali e con i vani accessori a servizio diretto**;***
  - *del **25%**, se **non comunicanti**.*

Quindi, per tali immobili, si ha quanto riportato in forma tabellare:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)			
Negozio: - Piano T (Part. n°751, sub 4)		***Parametro (%)***	***Superficie commerciale (mq)***
Superfici coperte calpestabili	Mq 122,57	100%	122,57
Corte e cortili	Mq 189,90	10% fino a 25 mq, poi 2%	5,80
Totale Superficie commerciale			**mq 128,37**
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)			
Deposito: - Piano Interrato (Part. n°751, sub 3)		***Parametro (%)***	***Superficie commerciale (mq)***
Superfici coperte calpestabili	Mq 57,53	25%	14,38
Totale Superficie commerciale			**mq 14,38**

***Tabella n.3 :** Superficie Commerciale Vendibile dei due immobili*

La Superficie Commerciale del deposito è stata calcolata applicando il parametro al 25% essendo una pertinenza dell'attività commerciale, ma considerata come locale indiretto, posta al piano seminterrato; pertanto, si è provveduto a tenere conto della superficie commerciale totale dell'immobile, come sopra calcolata, pari a:

SCV sub 3 + SCV sub 4 = mq 142,75

1.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE - STIMA SINTETICA (SECONDO L'OMI)

La zona in cui sono situati tali immobili, oggetto di perizia, è la zona "**R1/Extraurbana**" secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riportata nel-

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

la figura seguente:

Figura n.1 *- Dati del Mercato Immobiliare O.M.I. - "Zona Extraurbana R1"*

Quotazioni immobiliari riferite al **2° semestre 2023**:

Zona Extraurbana "R1"				
Tipologia edilizia	**Stato di Conservazione**	**Valore di mercato (€/mq per superficie lorda)**		
		min	medio	max
Magazzini	Normale	260,00	310,00	360,00

Tabella n.4 : *Quotazione O.M.I. degli immobili, oggetto di valutazione*

Pertanto, analizzando i valori sopra riportati, si desume che, il valore medio di mercato dei due immobili, più approssimativo, secondo l'O.M.I., può essere fissato in **€/mq 310,00**.

1.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE - STIMA SINTETICA (SECONDO IL SITO IMMOBILIARE.IT)

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi, anche, della banca dati dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

concluse. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo di mercato che nasce dalla comparazione del bene, oggetto di esame, con altri beni simili recentemente alienati, che hanno dato, come risultato un valore stimato, per il bene oggetto di pignoramento, pari ad **€ 65.579,00** *(si veda Tabella n.5)***.** Si è assunto, a base di calcolo, il **valore medio**, viste le caratteristiche dei beni, oggetto di stima.

Tabella n.5 : *Valutazioni & consulenze immobiliari nazionali* ***(****Fonte: sito Internet http://www.borsinoimmobiliare.it)*

Pertanto, analizzando i valori sopra riportati, si desume che, il valore medio di mercato, a metro quadro, più probabile dei due immobili, secondo il borsino Immobiliare, può essere fissato in **€/mq 462,00.**

1.4. CALCOLO DEL VALORE MEDIO DESUNTO DAL CONFRONTO TRA L'O.M.I. ED IL BORSINO IMMOBILIARE

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti, si dà atto che, il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, possa essere rappresentato dalla media dei due valori determinati con procedura sintetica O.M.I. e dal Borsino Immobiliare; pertanto, si ha:

- Valore metodo sintetico O.M.I. (**Vms1**) = **€/mq 310,00**
- Valore sintetico Immobiliare.it (**Vms2**) = **€/mq 462,00**

da cui si desume il **valore medio** pari a $\frac{Vms1 + Vms2}{2} = \frac{310+462}{2} = €/mq\ 386,00$

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

A tale determinazione bisogna tenere in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, procedendo, poi, al prodotto della consistenza della superficie commerciale per il valore medio di mercato desunto per un coefficiente correttivo (valutazione C.T.U.) totale di **0,96** calcolato come media delle singole caratteristiche dell'immobile, descritte nella tabella seguente:

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE	COEFFICIENTI CORRETTIVI
ORIENTAMENTO	Nessuna prevalenza	1
ESPOSIZIONE	Su più lati	1,05
AFFACCIO	Su strada	1
LUMINOSITA'	Normale	1
VETUSTA'	Maggiore di 20 anni	0,8
FINITURA	Normale	1
MANUTENZIONE IMMOBILE	Buona	1,05
MANUTENZIONE STABILE	Da eseguire in alcune parti	0,8
LOCAZIONE	Libero	1
RISCALDAMENTO	Assente	0,9
STABILE	Normale	1
PARCHEGGIO	Assente	0,9
TRASPORTI	Nella media della zona	1
TRAFFICO	Normale	1
COEFFICIENTE TOTALE MEDIO		**0,96**

Tabella n.6 : *Coefficienti correttivi di stima*

1.5. VALORE DI MERCATO STIMATO DAL C.T.U. =

Totale Superf. Commerciale *(Tab n.3) x* ***Valore medio di mercato ponderato (valore medio desunto dal confronto dei valori O.M.I. e del Borsino Immobiliare)*** *x* ***Coefficiente Correttivo C.T.U.*** *(Tab n.6),* cioè:

= **142,75 m^2** *(Sup. Commerciale)* x **386,00 €/m^2** *(valore medio di mercato ponderato)* x

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

0,96 *(media totale dei coefficienti correttivi)* = **€ 52.897,44**

Il C.T.U. valuta l'unità immobiliare, identificata come LOTTO 1 (comprensiva dei sub 3 e 4), con un valore probabile di mercato pari ad:

Euro 52.900,00 (arrotondato)

STIMA DELL' IMMOBILE - LOTTO 2

Unità immobiliare individuata catastalmente al NCEU del Comune di San Lorenzo, al foglio di mappa n°25, particella n°751, sub 5 (abitazione)

2.1. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Prima di eseguire la valutazione dell'immobile, è stato necessario stabilire l'esatta consistenza commerciale dello stesso.

Il sottoscritto ha provveduto a calcolare la superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa), pubblicato su Borsino Immobiliare e secondo le norme UNI 10750.

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

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 (di seguito saranno le percentuali di nostro interesse ai fini del calcolo della SCV)**:

- ***Superfici coperte calpestabili*** *(comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale):* ***100% superfici calpestabili****, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100% delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione); i locali principali ed accessori, con altezza utile inferiore a 150 cm, non vengono computati;*
- ***Superfici scoperte*** *(superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi):* ***30% fino a 25 mq, poi il 10%.***

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Quindi, per l'immobile, si ha quanto riportato in forma tabellare:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)			
Abitazione: - Piano 1 (Part. n°751, sub 5)		***Parametro (%)***	***Superficie commerciale (mq)***
Superfici coperte calpestabili unità immobiliare: piano 1	Mq 130,35	100%	130,35
Superficie scoperta: Balconi	Mq 38,94	30% fino a 25 mq, poi 10%	8,90
Totale Superficie Commerciale			**mq 139,25**

Tabella n.7 : *Superficie Commerciale Vendibile dell'immobile*

Pertanto, si è provveduto a tenere conto della Superficie Commerciale totale dell'immobile, oggetto di stima, come sopra calcolata pari a:

SCV = mq 139,25

2.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE - STIMA SINTETICA (SECONDO L'OMI)

La zona in cui è situato l'immobile, oggetto di perizia, è la zona "**R1/Extraurbana**" secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riportata nella figura seguente:

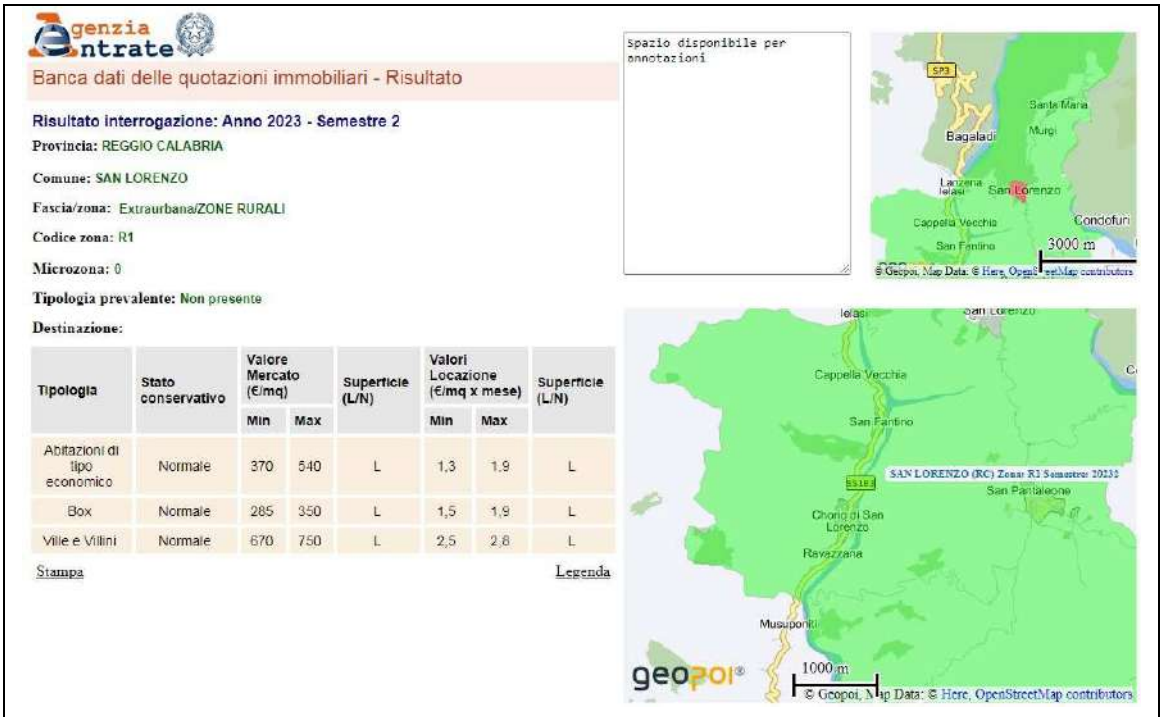


Figura n.2 *- Vista aerea dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - "Zona Extraurbana R1"*

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Quotazioni immobiliari riferite al **2° semestre 2023**:

Zona Extraurbana "R1"				
Tipologia edilizia	**Stato di Conservazione**	**Valore di mercato (€/mq per superficie lorda)**		
		min	medio	max
Abitazione	Normale	370,00	455,00	540,00

***Tabella n.8** : Quotazione O.M.I. dell'immobile, oggetto di valutazione*

Pertanto, analizzando i valori sopra riportati, si desume che, il valore medio di mercato dell'abitazione, a metro quadro, più approssimativo, secondo l'O.M.I., può essere fissato in **€/mq 455,00**.

2.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE - STIMA SINTETICA (SECONDO IL SITO IMMOBILIARE.IT)

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo di mercato che nasce dalla comparazione del bene, oggetto di esame, con altri beni simili recentemente alienati, che hanno dato, come risultato un valore stimato, per il bene oggetto di pignoramento, pari ad **€ 64.615,00** *(si veda Tabella n.9)***.** Si è assunto, a base di calcolo, il **valore medio**, viste le caratteristiche del bene, oggetto di stima.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

DATI IMMOBILE

Abitazioni in stabili civili di **132 Mq Commerciali**

Condizioni immobile	Non dichiarato		
Piano	1 Piano		
Attico	No		
Ascensore	-		
Mq coperti	130		
Mq balconi	9	Mq terrazzo	0
Mq giardino	0	Cantina	-
Soffitta	-	Box auto	-
Posto auto coperto	-	Posto auto scoperto	-

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro	Euro	Euro
48.610,00	64.615,00	80.621,00
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo

Tabella n.9 : *Valutazioni & consulenze immobiliari nazionali (Fonte: sito Internet http://www.borsinoimmobiliare.it)*

Pertanto, analizzando i valori sopra riportati, si desume che, il valore medio di mercato più probabile dell'immobile, secondo il borsino Immobiliare, può essere fissato in **€/mq 464,00.**

2.4. CALCOLO DEL VALORE MEDIO DESUNTO DAL CONFRONTO TRA L'O.M.I. ED IL BORSINO IMMOBILIARE

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti, si dà atto che, il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, possa essere rappresentato dalla media dei due valori determinati con procedura sintetica O.M.I. e dal Borsino Immobiliare; pertanto, si ha:

- Valore metodo sintetico O.M.I. (**Vms3**) = **€/mq 455,00**
- Valore sintetico Immobiliare.it (**Vms4**) = **€/mq 464,00**

da cui si desume il **valore medio** pari a $\frac{Vms3 + Vms4}{2} = \frac{455+464}{2} = €/mq\ 459,50$

A tale determinazione bisogna tenere in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, procedendo, poi, al prodotto della consistenza della superficie commerciale per il valore medio di mercato desunto per un coefficiente correttivo (valu-

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

tazione C.T.U.) totale di **0,96** calcolato come media delle singole caratteristiche dell'immobile, descritte nella *Tabella n.6*, pag. 97.

2.5. VALORE DI MERCATO STIMATO DAL C.T.U. =

Totale Superf. Commerciale *(Tab n.7) x* ***Valore medio di mercato ponderato (valore medio desunto dal confronto dei valori O.M.I. e del Borsino Immobiliare)*** *x* ***Coefficiente Correttivo C.T.U.*** *(Tab n.6),* cioè:
= **139,25 m²** *(Sup. Commerciale)* x **459,50 €/m²** *(valore medio di mercato ponderato)* x **0,96** *(media totale dei coefficienti correttivi)* = **€ 61.426,00.**

Il C.T.U. valuta l'unità immobiliare, identificata come LOTTO 2 (sub 5), con un valore probabile di mercato pari ad:

Euro 61.430,00 (arrotondato)

STIMA DEGLI IMMOBILI - LOTTO 3

Unità immobiliari individuate catastalmente al NCEU del Comune di San Lorenzo, al foglio di mappa n°25, particella n°751, sub 8(abitazione) e sub 9 (deposito)

3.1. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Si premette che, i beni, di che trattasi, come evidenziato in oggetto, sono stati stimati dal C.T.U. tenendo conto del loro effettivo utilizzo, allo stato attuale, visto che, il **sub 8,** non ha, attualmente, le caratteristiche tali da poterlo considerare come monolocale (considerato che non vi sono le pareti divisorie, previste in progetto), in conformità al progetto, ed a quanto rappresentato nelle planimetrie presenti in catasto fabbricati; pertanto, la stima ha considerato, sia il bene al **sub 8**, che quello al **sub 9**, come **Deposito**.
Prima di eseguire la valutazione degli immobili, è stato necessario stabilire l'esatta consistenza commerciale degli stessi.
Il sottoscritto ha provveduto a calcolare la superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa), pubblicato su Borsino Immobiliare e secondo le norme UNI 10750.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

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

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 (di seguito le percentuali di nostro interesse ai fini del calcolo della SCV)**:

- **Superfici coperte calpestabili** (comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale): **100% superfici calpestabili**, 100% *superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100% delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione); i locali principali ed accessori, con altezza utile inferiore a 150 cm, non vengono computati;*
- **Superfici scoperte** *(superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi)*: **30% fino a 25 mq, poi il 10%.**

Quindi, per l'immobile, avremo quanto riportato in forma tabellare:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)			
Abitazione: - Piano 2° (Part. n°751, sub 8 e 9)		***Parametro (%)***	***Superficie commerciale (mq)***
Superfici coperte calpestabili unità immobiliare: piano 2	Mq 82,92	100%	82,92
Superficie scoperta: Balcone 1 e 2	Mq 53,63	30% fino a 25 mq, poi 10%	10,36
Superficie scoperta: sottotetto	Mq 20,31	35%	7,11
Totale Superficie Commerciale			**mq 100,39**

Tabella n.10 : *Superficie Commerciale Vendibile dei due immobili*

Pertanto, si è provveduto a tenere conto della Superficie Commerciale totale degli immobili, oggetto di stima, come sopra calcolata, pari a:

SCV = mq 100,39

3.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE - STIMA SINTETICA (SECONDO L'OMI)

La zona in cui è situato l'immobile, oggetto di perizia, è la zona "**R1/Extraurbana**" se-

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

condo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, riportata nella figura seguente:

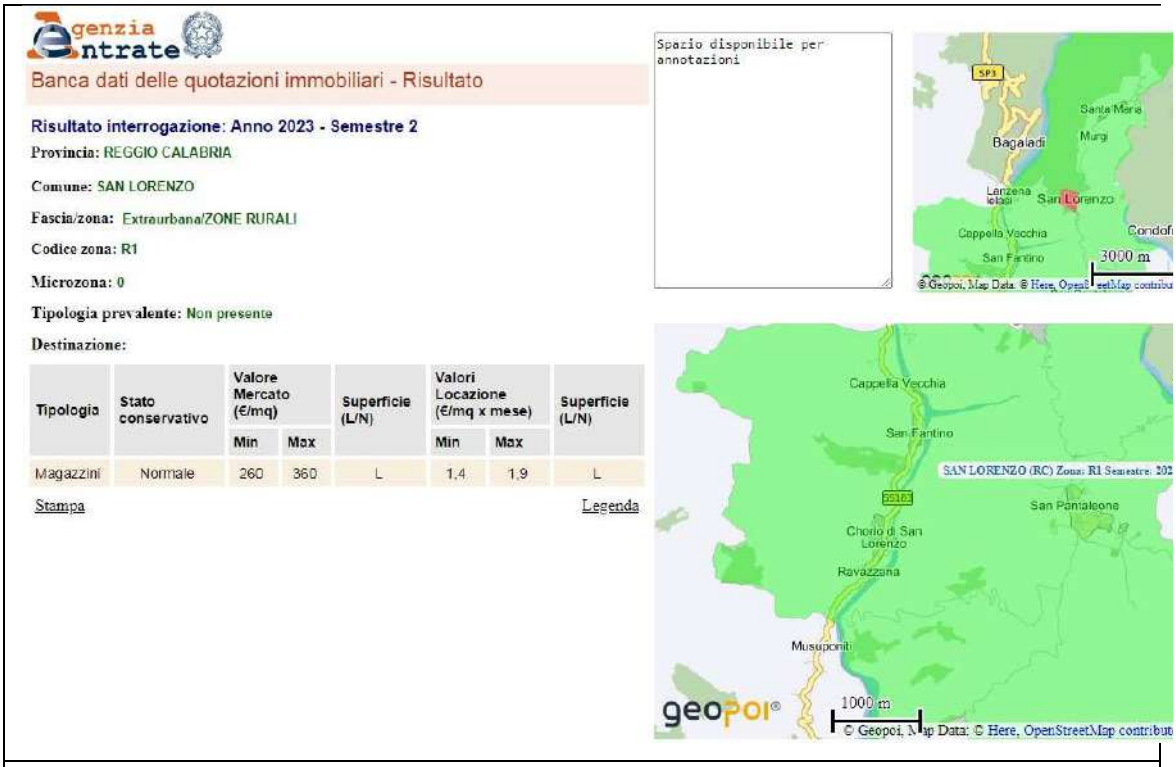


***Figura n.3** - Vista aerea dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - "Zona Extraurbana R1"*

Quotazioni immobiliari riferite al **2° semestre 2023**:

Zona Extraurbana "R1"				
Tipologia edilizia	**Stato di Conservazione**	**Valore di mercato (€/mq per superficie lorda)**		
		min	medio	max
Abitazione	Normale	260,00	310,00	360,00

***Tabella n.11 :** Quotazione O.M.I. dell'immobile, oggetto di valutazione*

Pertanto, analizzando i valori sopra riportati, si desume che, il valore medio di mercato dell'immobile, a metro quadro, più approssimativo, secondo l'O.M.I., può essere fissato in **€/mq 310,00**.

3.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE - STIMA SINTETICA (SECONDO IL SITO IMMOBILIARE.IT)

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo di mercato che nasce dalla comparazione del bene, oggetto di esame, con altri beni simili recentemente alienati, che hanno dato, come risultato un valore stimato, per il bene oggetto di pignoramento, pari ad **€ 30.804,00** *(si veda Tabella n.12)***.** Si è assunto, a base di calcolo, il **valore medio**, viste le caratteristiche del bene, oggetto di stima.

Tabella n.12 : *Valutazioni & consulenze immobiliari nazionali* ***(****Fonte: sito Internet http://www.borsinoimmobiliare.it*)

Pertanto, analizzando i valori sopra riportati, si desume che, il valore medio di mercato più probabile dell'immobile, secondo il borsino Immobiliare, può essere fissato in **€/mq 307,00.**

3.4. CALCOLO DEL VALORE MEDIO DESUNTO DAL CONFRONTO TRA L'O.M.I. ED IL BORSINO IMMOBILIARE

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti, si dà atto che, il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, possa essere rappresentato dalla media dei due valori determinati con procedura sintetica O.M.I. e dal Borsino Immobiliare; pertanto, si ha:

- Valore metodo sintetico O.M.I. (**Vms5**) = **€/mq 310,00**

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

- Valore sintetico Immobiliare.it (**Vms6**) = **€/mq 307,00**

da cui si desume il **valore medio** pari a $\frac{\text{Vms5+ Vms6}}{2} = \frac{310+307}{2} = €/mq\ 308,50$

A tale determinazione bisogna tenere in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, procedendo, poi, al prodotto della consistenza della superficie commerciale per il valore medio di mercato desunto per un coefficiente correttivo (valutazione C.T.U.) totale di **0,96** calcolato come media delle singole caratteristiche dell'immobile, descritte nella *Tabella n.6*, pag. 97.

3.5. VALORE DI MERCATO STIMATO DAL C.T.U. =

Totale Superf. Commerciale *(Tab n.10) x* ***Valore medio di mercato ponderato (valore medio desunto dal confronto dei valori O.M.I. e del Borsino Immobiliare)*** *x* ***Coefficiente Correttivo C.T.U.*** *(Tab n.6),* cioè:
= **100,39 m²** *(Sup. Commerciale)* x **308,50 €/m²** *(valore medio di mercato ponderato)* x **0,96** *(media totale dei coefficienti correttivi)* = **€ 29.731,50.**

Il C.T.U. valuta l'unità immobiliare, identificata come LOTTO 3 (comprensivo dei sub 8 e 9) con un valore probabile di mercato pari ad:

Euro 29.730,00 (arrotondato)

STIMA DEI TERRENI - LOTTO 4

LOTTO 4 – Terreno individuato al NCT del Comune di San Lorenzo, al foglio di mappa n°62, particella n°110

Si è proceduto con la determinazione dei valori dei terreni, oggetto di pignoramento *(che, per una più facile lettura, sono stati schematizzati nella* ***Tabella n.2****, pag. 77),* mediante le indagini di seguito riportate.

Terreno identificato catastalmente al foglio n°62, part. n°110

Il terreno possiede, catastalmente, una qualità colturale come di seguito elencato:

- **part. n°110**, avente qualità "Pascolo", classe 1, con superficie catastale pari a mq 42.040.

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Il sottoscritto ha constatato che, attualmente, la coltura dichiarata corrisponde con quella rilevata in loco *(si veda descrizione nel paragrafo corrispondente, in risposta al Quesito n°2, pagg. 67/68).*

Prima di procedere alla stima del terreno, si è riportato, di seguito, il calcolo del valore di mercato OVA, adeguato con i rispettivi coefficienti correttivi di merito:

STIMA LOTTO 4					
Catasto	**Sezione**	**Foglio**	**Particelle**	**Qualità**	**Stima C.T.U.**
Terreno	San Lorenzo	62	110	Pascolo, classe 1	**9.669,20 €**

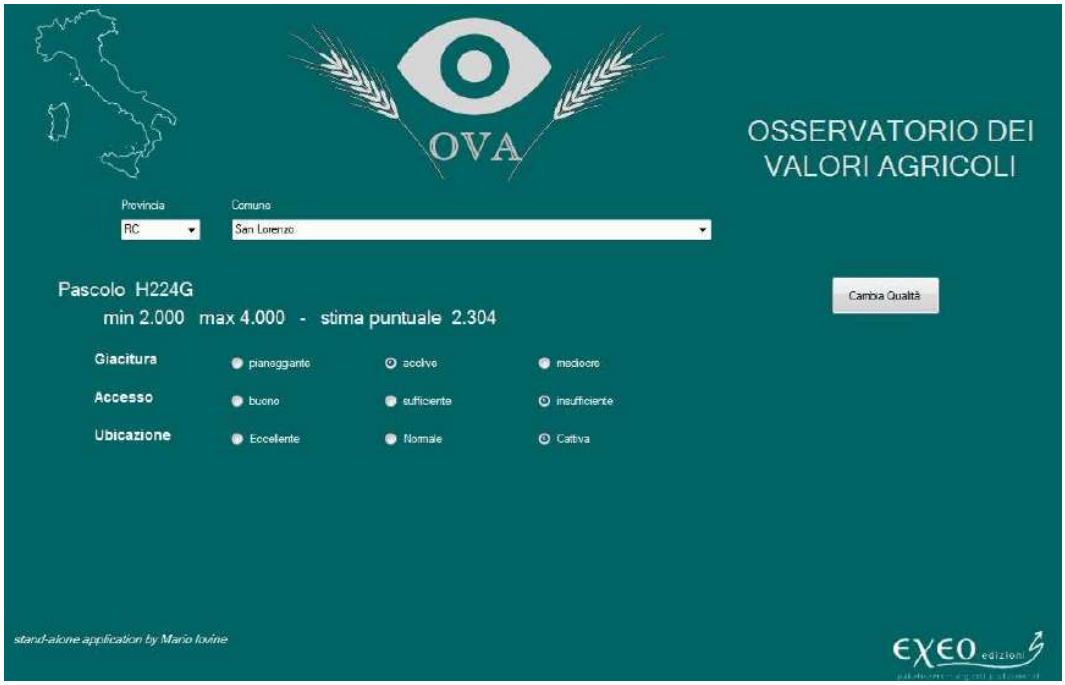


Tabella n.12

Alla luce delle analisi, sopra effettuate, si è proceduto riportando, in forma tabellare, la stima del valore del terreno preso in esame.

STIMA LOTTO 4								
Catasto	**Sezione**	**Foglio**	**Particella**	**Qualità**	**Classe**	**Superficie (mq)**	**Valore di mercato (OVA) con applicati i coefficienti correttivi di riferimento (€/mq)**	**Totale valore del bene (€)**
Terreni	San Lorenzo	62	110	Pascolo	1	42.040	0,23	**9.669,20**

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Il C.T.U. valuta il bene, oggetto di stima, identificato come LOTTO 4 (part. n°110) con un valore pari ad:

Euro 9.700,00 (arrotondato)

STIMA DEI TERRENI - LOTTO 5

LOTTO 5 – Terreni individuati al NCT del Comune di San Lorenzo, al foglio di mappa n°63, particelle n° 258, 1045, 1046 e 1135

Si è proceduto con la determinazione dei valori dei terreni, oggetto di pignoramento *(che, per una più facile lettura, sono stati schematizzati nella **Tabella n.2**, pag. 77)*, mediante le indagini di seguito riportate.

Terreni identificati catastalmente al foglio n°63, part. n°258, 1045, 1046 e 1135

I terreni possiedono, catastalmente, una qualità colturale dichiarata *(si veda descrizione nel paragrafo corrispondente, in risposta al Quesito n°2, da pag. 69 a pag. 75)* come di seguito elencato:

- **part. n°258**, avente qualità "Seminativo", classe 3, con superficie catastale pari a mq 6.370;
- **part. n°1045**, avente qualità "Pascolo", classe 1, con superficie catastale pari a mq 37.550;
- **part. n°1046**, avente coltura "Pascolo", classe 1, con superficie catastale pari a mq 250;
- **part. n°1135**, avente qualità "Pascolo", classe 1, con superficie catastale pari a mq 25.007.

Le particelle appena descritte hanno una superficie complessiva pari a **mq 69.177**.
Il sottoscritto ha constatato che, attualmente, la coltura dichiarata corrisponde con quella rilevata in loco per le **part. n°1045, 1046** e **1135**, mentre, per la **part. n° 258**, ha constatato che non vi è corrispondenza tra la coltura dichiarata e quella attualmente presente; pertanto, la coltura da dovere considerare, come risulta in essere, è "Pascolo" e non “Seminativo”; quindi, si è proceduto alla stima di detta particella tenendo conto della coltura effet-

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

tivamente rilevata in situ.

Prima di procedere alla stima di ciascun terreno, si è riportato, di seguito, il calcolo del valore di mercato OVA, adeguato con i rispettivi coefficienti correttivi di merito:

STIMA LOTTO 5					
Catasto	**Sezione**	**Foglio**	**Particelle**	**Categoria**	**Stima C.T.U.**
Terreno	San Lorenzo	63	258, 1045, 1046 e 1135	Pascolo, classe 1	**15.910,71 €**

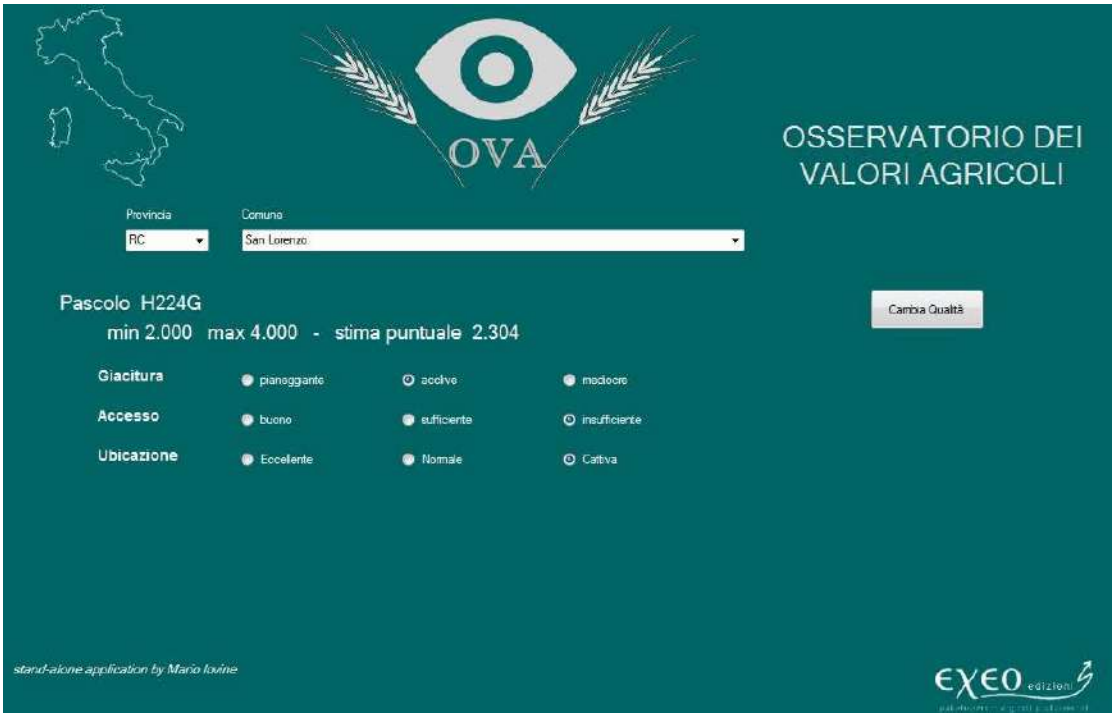


Tabella n.13

Alla luce delle analisi, sopra effettuate, si è proceduto riportando, in forma tabellare, la stima del valore dei terreni presi in esame.

STIMA LOTTO 5								
Catasto	**Sezione**	**Foglio**	**Part.**	**Qualità**	**Classe**	**Superficie (mq)**	**Valore di mercato (OVA) con applicati i coefficienti correttivi di riferimento (€/mq)**	**Totale valore dei beni (€)**
Terreni	San Lorenzo	63	258	Pascolo	1	6.370	0,23	

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

Terreni	San Lorenzo	63	1045	Pascolo	1	37.550	0,23	
Terreni	San Lorenzo	63	1046	Pascolo	1	250	0,23	
Terreni	San Lorenzo	63	1135	Pascolo	1	25.007	0,23	
Totale						69.177	0,23	**15.910,71**

Il C.T.U. valuta il bene, oggetto di stima, identificato come LOTTO 5 (particelle n° 258, 1045, 1046 e 1135) con un valore complessivo pari ad:

Euro 15.900,00 (arrotondato)

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

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

Risposta al quesito n°15

Per gli immobili, oggetto di pignoramento, il C.T.U. ha constatato la seguente situazione occupazionale:

- i beni, contraddistinti ai sub 3 e 4, risultano essere adibiti ad attività commerciale,

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

ad uso dell'esecutato;

- il bene, contraddistinto al sub 5, risulta essere adibito ad abitazione, attualmente in uso all'esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare;
- i beni, contraddistinti ai sub 8 e 9, risultano essere adibiti a deposito, attualmente in uso all'esecutato;

pertanto, si afferma che ***"gli immobili risultano non occupati da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, né risultano occupati da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura".***

CONCLUSIONI:

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

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 degli immobili, oggetto di pignoramento.

Complessivamente, la stima, effettuata sugli immobili, può essere riassunta nella seguente tabella:

LOTTI	IMMOBILI	VALORE STIMATO E RELATIVI COSTI [€]	VALORE LOTTI CON DETRAZIONI [€]
LOTTO 1 **Negozio (PT)** **+** **Deposito (PS)**	Negozio, Piano T - sub 3 Deposito, Piano Int. - sub 4	**52.900,00 - 3.330,00** (*costo per ripristino parti comuni; si veda par. 6.3, pag. 86, punto **c***)	**49.570,00**
LOTTO 2 **Abitazione (P1°)**	Abitazione, Piano 1° - sub 5	**61.430,00 - 3.330,00** (*costo per ripristino parti comuni; si veda par. 6.3, pag. 86, punto **c***)	**58.100,00**

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

LOTTO 3 **Deposito (P2°)**	Deposito (non stimato come Abitazione), Piano 2° - sub 8	**29.730,00 -** **3.330,00 -** (*costo per ripristino parti comuni; si veda par. 6.3, pag. 86, punto **c***) **4.460,00 -** (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*)) **2.500,00 -** *(costi per interventi secondo **soluzione a**; si veda par. 6.3, pag. 86)* **oppure** **9.000,00** *(costi per interventi secondo **soluzione b**; si veda par. 6.3, pag. 86)*	**19.440,00** *(nel caso di **soluzione a**; si veda par. 6.3, pag. 86)* **oppure** **12.940,00** *(nel caso di **soluzione b**; si veda par. 6.3, pag. 86)*
	Deposito, Piano 2° - sub 9		
LOTTO 4 **(Terreno)**	Foglio 62, Part. 110, Pascolo 1	**9.700,00**	**9.700,00**
LOTTO 5 **(Terreni)**	Foglio 63, Part. 258, Seminativo 3	**15.900,00**	**15.900,00**
	Foglio 63, Part. 1045, Pascolo 1		
	Foglio 63, Part. 1046, Pascolo 1		
	Foglio 63, Part. 1135, Pascolo 1		

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700

Ist. n. 22 dep. 10/07/2024

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°8 Allegati, a corredo della presente relazione peritale:

- **Allegato 1 - Documentazione Fotografica;**
- **Allegato 2 - Documentazione Catastale;**
- **Allegato 3 - Atto di Compravendita dei beni oggetto di pignoramento;**
- **Allegato 4 - Elaborati grafici;**
- **Allegato 5 - Richiesta di accesso agli atti e copia dei documenti reperiti;**
- **Allegato 6 - Richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli inibi Tori, e Certificato C.D.U.;**
- **Allegato 7 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);**
- **Allegato 8 - Certificato di Agibilità.**

Reggio Calabria, lì 08/07/2024

Il C.T.U.
Ing. XXXXXXXXXXXXXX

Firmato Da: SGROI MARCO AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20c6b05edaac8a1350226333faa66700