

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Ufficio Esecuzioni
Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 72/2018

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio - Stima dei beni pignorati

PARTE RICORRENTE (Creditore)	CONTROPARTE (Debitore)
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. , rappresentata e difesa dall' Avv. Roberto Franco	XXXXXXXXXX xxxxxxxx rappresentato e difeso OMISSIS OMISSIS OMISSIS

OGGETTO: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°72/2018 R.G.Es. - Tribunale di Reggio Calabria - G.E. Dr.ssa Tiziana Drago

Premessa

Il sottoscritto Ing. Sgroi Marco Aurelio, nato a Reggio Calabria il 22/02/1969, C.F.: SGRMCR69B22H224K, iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria col n. d'ordine A/3145, domiciliato in Reggio Calabria (R.C.) in Viale Aldo Moro n°54/B, cell. 3338471584, in data 01/03/2019 è stato nominato (ed ha prestato giuramento in data 05/03/2019) **Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Reggio Calabria Dr.ssa Tiziana Drago, relativamente all'istanza di cui all'oggetto.

I beni immobili, oggetto di stima, sono identificati catastalmente in N.C.E.U. al foglio n°44, particella 841, sub 21 (Tipologia: Villa e villette) e sub 29 (Tipologia: Garage), siti in Lazzaro di Motta San Giovanni, in via Nazionale (ex via Vecchia Provinciale), SNC (*si veda Allegato 4*).

1. Risposta al Punto 1: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c.

L'esperto, a seguito del conferimento dell'incarico, verificava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.; quindi, acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Urbano, i necessari documenti (*si veda Allegato 4*):

- estratto di mappa del catasto terreni;
- visure al catasto fabbricati;
- planimetrie degli immobili oggetto di pignoramento.

Si procedeva, analizzando anche i documenti presenti negli atti di causa, oltre ai documenti acquisiti presso i vari uffici di competenza, ad effettuare le verifiche necessarie per rispondere ai quesiti posti dal G.E..

1.1. Elenco delle formalità, Iscrizioni e Trascrizioni, gravanti sui beni oggetto di pignoramento

Dall'analisi dell'ispezione ipotecaria, effettuata dal C.T.U. in data 15/04/2019 sugli immobili oggetto di pignoramento, distinti al foglio n°44, part. n°841, sub 21 e sub 29 (*si veda Allegato 4*), ne deriva che la situazione, dal 24/03/1992 al 12/04/2019, è la seguente:

- **Elenco sintetico delle formalità, così come riportate nell'ispezione ipotecaria, relative alla part. n°841, sub 21 (ABITAZIONE) (*si veda Allegato 7*):**

1. TRASCRIZIONE del 08/01/1993 - Registro Particolare 223 Registro Generale 243
Pubblico ufficiale CASTELLANI ATTILIO Repertorio 84119 del 17/12/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 14/03/1997 - Registro Particolare 203 Registro Generale 3347
Pubblico ufficiale CASTELLANI ATTILIO Repertorio 96874 del 13/03/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 17/02/2000 - Registro Particolare 416 Registro Generale 2123
Pubblico ufficiale CASTELLANI ATTILIO Repertorio 100319 del 16/02/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 22/07/2006 - Registro Particolare 2572 Registro Generale 15164
Pubblico ufficiale CASTELLANI ATTILIO Repertorio 106770/15176 del 18/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 19/01/2017 - Registro Particolare 53 Registro Generale 972
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 99 del 08/02/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 13/10/2017 - Registro Particolare 1550 Registro Generale 16169
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2675/9417 del
11/10/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. ISCRIZIONE del 02/01/2018 - Registro Particolare 4 Registro Generale 17
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 14133 del 10/06/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 24/09/2018 - Registro Particolare 12355 Registro Generale 15381
Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Repertorio 1735 del
13/08/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

• **Elenco sintetico delle formalità, così come riportate nell'ispezione ipotecaria, relative alla part. n°841, sub 29 (GARAGE) (si veda Allegato 7):**

1. TRASCRIZIONE del 08/01/1993 - Registro Particolare 223 Registro Generale 243
Pubblico ufficiale CASTELLANI ATTILIO Repertorio 84119 del 17/12/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 22/07/2006 - Registro Particolare 2572 Registro Generale 15164
Pubblico ufficiale CASTELLANI ATTILIO Repertorio 106770/15176 del 18/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 19/01/2017 - Registro Particolare 53 Registro Generale 972
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 99 del 08/02/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 13/10/2017 - Registro Particolare 1550 Registro Generale 16169
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2675/9417 del
11/10/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. ISCRIZIONE del 02/01/2018 - Registro Particolare 4 Registro Generale 17
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 14133 del 10/06/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 24/09/2018 - Registro Particolare 12355 Registro Generale 15381
Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Repertorio 1735
del 13/08/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Dall'analisi dei dati, sopra riportati, si procederà, di seguito, ad illustrare, con maggior dettaglio, gli importi gravanti nelle IPOTECHE relative ai beni oggetto di pignoramento, in riferimento sia al bene distinto in catasto al sub 21 (abitazione), sia al bene distinto in catasto al sub 29 (garage), come emerge dall'ispezione ipotecaria (si vedano Allegato 7 e documenti presenti negli atti di causa), di seguito elencate:

1. SULL'ABITAZIONE (SUB 21):

- IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro di Roma derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, ipoteca £ 450.000.000 (Lire) importo capitale £ 150.000.000 (Lire) a rogito notaio Castellani Attilio in data 13/03/1997 numero rep. 96874 iscritto in Reggio Calabria il 14/03/1997 ai nn. 3347/203;
- IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro di Roma derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, ipoteca £ 260.000.000 (Lire) importo capitale £ 130.000.000 (Lire) a rogito notaio Castellani Attilio in data 16/02/2000 numero rep. 100319 iscritto in Reggio Calabria il 17/02/2000 ai nn. 2123/416;
- IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro di Roma derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, ipoteca € 260.000,00 importo capitale € 130.000,00 a rogito notaio Castellani Attilio in data 18/07/2006 numero rep. 106770/15176 iscritto in Reggio Calabria il 22/07/2006 ai nn.15164/2572;

1. SUL GARAGE (SUB 29):

- STESSE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI, SOPRA RIPORTATE, TRANNE LE

IPOTECHE VOLONTARIE ISCRITTE NEL 1997 E NEL 2000, CHE NON RISULTANO.

Di seguito, invece, si riporteranno gli importi gravanti nei PROCEDIMENTI GIUDIZIARI relativi ai beni oggetto di pignoramento, in riferimento sia al bene distinto in catasto al sub 21 (abitazione), sia al bene distinto in catasto al sub 29 (garage), come emerge dall'ispezione ipotecaria (si vedano Allegato 7 e documenti presenti negli atti di causa), di seguito elencati:

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta in data 19/01/2017 - Repertorio Particolare 53 Registro Generale 972 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 99 del 08/02/2016 **(a carico di XXXXXXXXXX xxxxxxxx: somma totale e somma cap.le € 116.796,00 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.);**
- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, iscritta in data 13/10/2017 - Registro Particolare 1550 Registro Generale 16169 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2675/9417 del 11/10/2017 **(a carico di XXXXXXXXXX xxxxxxxx: somma totale € 221.633,02, somma cap.le € 110.816,51 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE 13756881002 ROMA);**
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta in data 02/01/2018 - Repertorio Particolare 4 Registro Generale 17 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 14133 del 10/06/2017 **(a carico di XXXXXXXXXX xxxxxxxx: somma totale € 40.000,00 e somma cap.le € 20.179,76 a favore di UNICREDIT LEASING S.P.A. - SOCIETA' CON 03648050015 SOCIO UNICO MILANO).**

Su tali beni insiste, inoltre:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto del 13/08/2018 rep.1735 Pubblico ufficiale **UFF.GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA** trascritto il 24/09/2018 ai nn.15381/12355 a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA 09339391006 ROMA.**

Si dà atto che non vi sono stati sequestri, né sentenze dichiarative di fallimento.

2. Risposta al Punto 2: Accesso all'immobile pignorato e descrizione dello stesso

In data 26/03/2019, alle ore 15:40, il sottoscritto C.T.U., insieme al Custode Giudiziario, Avv.ssa Silvia Caprì, dava inizio alle operazioni peritali di accesso, comunicato al debitore giorno 14/03/2019 tramite P.E.C.. In tale data è stato possibile accedere all'immobile oggetto di pignoramento (*si veda Allegato 3*); erano presenti xxxxxxxx XXXXXXXXXXXX, l'esperto C.T.U. ed il Custode Giudiziario. È stato eseguito dal C.T.U.:

- rilievo visivo di corrispondenza con quanto contenuto nelle planimetrie presenti al catasto fabbricati (*si veda Allegato 4*);
- rilievo fotografico all'interno ed all'esterno degli immobili oggetto di pignoramento (*si veda Allegato 10*);

ed è stata richiesta al debitore documentazione utile inerente gli immobili in oggetto (titolo di proprietà e pagamenti condominiali).

2.1. Descrizione generale dei luoghi ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio, turistico-residenziale, denominato “Villaggio La Piramide”, sito in Lazzaro, frazione del Comune di Motta San Giovanni, in via Nazionale, SNC, (*si veda Foto 1, Allegato 10*). Tale complesso è costituito da numero tre stecche di schiere residenziali che contengono n°62 alloggi, che si sviluppano in duplex. L'immobile, oggetto di pignoramento, è collocato nella stecca denominata “C3”, posta a Nord-Est, e si compone di un'abitazione posta su due livelli fuoriterza, oltre piano terra adibito a garage (*si veda Foto 2, Allegato 10*).

Il complesso turistico risulta essere stato realizzato con Concessione Edilizia n°11 rilasciata dal Comune di Motta San Giovanni il 03/03/1984, e successiva Concessione n°17 del 10/07/1987 (in variante alla Concessione Edilizia n°11 del 3/3/1984), visti i pareri della commissione Edilizia Comunale n°21 del 28/01/1987, visto il Nulla Osta ai fini Paesaggistici e Ambientali prot. n°1318 del 3/3/1984, visto il Nulla Osta del Genio Civile prot. n°4188 del 18/04/1984 e successivo Nulla Osta del Genio Civile prot. n°11204/7855 del 17/11/1987.

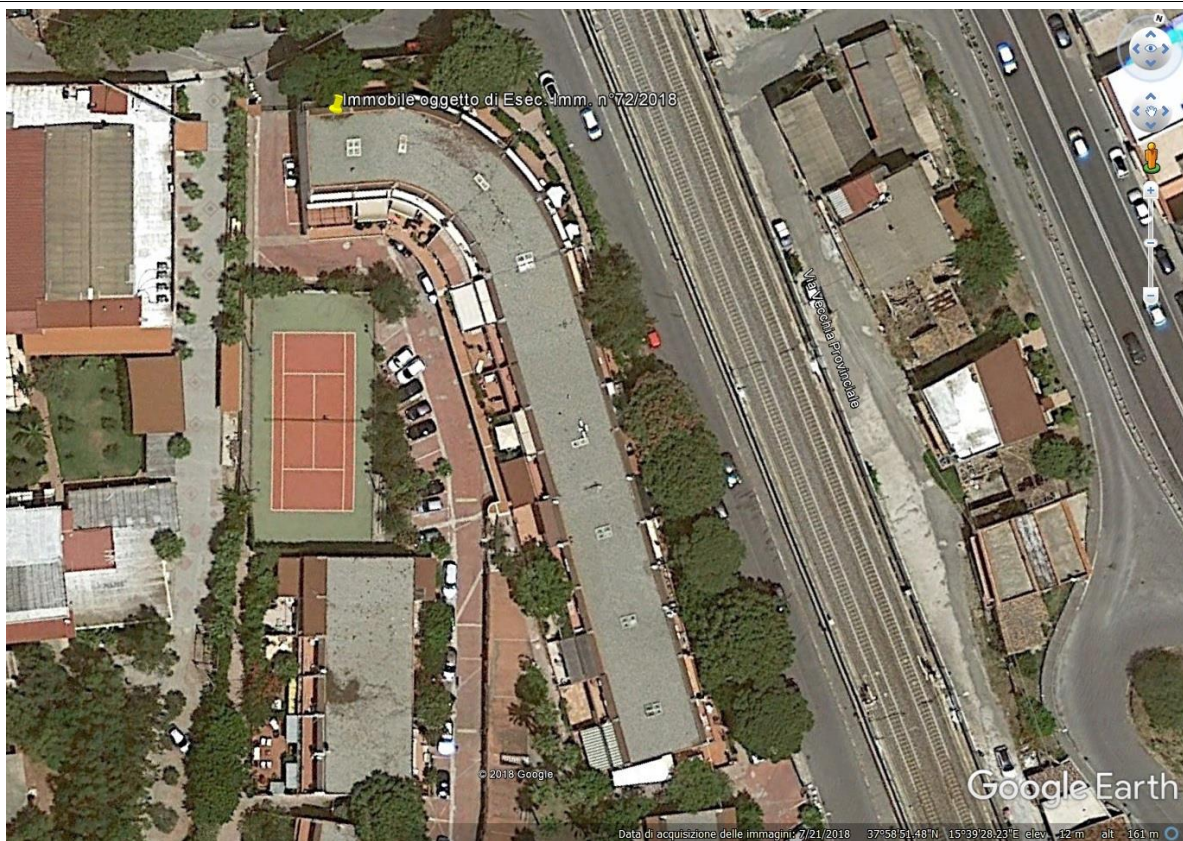


Foto 1. Vista aerea del fabbricato ove insistono i beni oggetto di pignoramento (Fonte: Google Earth)



Foto 2. Immobile oggetto di pignoramento, con abitazione identificata al foglio n°44, part. n°841, sub 21, ed il garage identificato al foglio n°44, part. n°841, sub 29



Foto 3. Piano primo dell'immobile rispetto alla strada Via Nazionale, a cui si accede mediante un percorso pedonale

L'immobile si compone, al piano primo, di un cortile/giardino posto sul lato Nord e di un'ampia veranda posta sul lato Sud; mentre, al piano secondo, di due balconi posti, rispettivamente, sui lati Nord e Sud.

L'accesso all'immobile pignorato avviene per mezzo dell'infilso esterno munito di apposita serratura, essendo l'alloggio sprovvisto di portone (*si vedano Foto 3 e 9, Allegato 10*); tale accesso avviene sul lato Nord, raggiungibile mediante appositi percorsi pedonali. L'ingresso è munito di un cortile, chiuso da un cancelletto, che è circondato da un giardino (*si veda Foto 6, Allegato 10*). Sul lato Sud vi è un'ampia veranda che permette, per mezzo di un ballatoio, di poter raggiungere i servizi annessi al complesso (*si vedano Foto 7 e 8, Allegato 10*). Questi ultimi sono rappresentati da un campo da tennis, un campo di bocce, un campo di calcetto ed un anfiteatro (*si vedano Foto 25, 26, 27 e 28, pag. 22, Allegato 10*).

Nel complesso “La Piramide”, oltre ai percorsi pedonali, sopra descritti, sono presenti, al suo interno, dei percorsi carrabili muniti di due ingressi, posti rispettivamente sui lati Nord (*si veda Foto 5, Allegato 10*) ed Est, entrambi chiusi mediante un cancello con comando a distanza e cancelletto pedonale.

Pertanto, riassumendo, l'accesso all'immobile avviene mediante tali due ingressi principali ed altri due cancelli secondari, posti in fregio alla via Nazionale (*si veda Foto 4, Allegato 10*), che consentono, sul lato Nord, in corrispondenza del piano primo dell'immobile, di accedere ad un percorso pedonale che culmina con un cancelletto attraversato il quale, mediante un cortile, si giunge all'infilso dell'abitazione che ne costituisce l'ingresso.

Di seguito vengono rappresentati gli accessi appena descritti:



Foto 4. Accesso in fregio alla via Nazionale di accesso al complesso immobiliare “La Piramide”



Foto 5. Particolare del cancello a due ante di accesso al complesso immobiliare “La Piramide”



Foto 6. Particolare del cancelletto di accesso al piano primo dell'abitazione, posto sul lato Nord



Foto 7. Particolare del cancelletto di accesso al piano primo dell'abitazione, posto sul lato Sud



Foto 8. Particolare del ballatoio percorso pedonale di accesso all'immobile, posto all'interno del complesso immobiliare "La Piramide"

Il complesso immobiliare “La Piramide” risulta, complessivamente, ben mantenuto; i percorsi e le aree comuni sono caratterizzate da piastrelle in cotto di colore scuro, da ringhiere metalliche di colore marrone (*si veda Foto 8, Allegato 10*) e da aree verdi ben curate (*si vedano Foto 29 e 30, pag. 22, Allegato 10*).

L'immobile, oggetto di pignoramento, risulta, anch'esso, nel suo complesso, ben mantenuto, ad eccezione di alcuni piccoli interventi da eseguire:

- le persiane degli infissi esterni risultano da sistemare mediante revisione dei sistemi di apertura/chiusura e verniciatura delle stesse, essendo leggermente rovinate dagli agenti atmosferici (*si vedano Foto 9 e 10, pag. 13, e Foto 18, pag. 16, Allegato 10*);
- le facciate perimetrali necessitano di qualche intervento di pitturazione, visto qualche distacco in atto dello strato di pittura superficiale;
- il parapetto del balcone posto sul lato Nord necessita di intervento di riparazione vista, in atto, una vistosa fessurazione nella muratura (*si veda Foto 19, pag. 16, Allegato 10*).

Tali interventi di necessaria manutenzione risultano inseriti all'interno dei preventivi di spesa che annualmente vengono riportati in bilancio (*si veda lettera di riscontro a richieste C.T.U. in merito alle spese condominiali, Allegato 12*).

2.2. Caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento al sub 21 (Abitazione)

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto catastalmente al foglio n°44, part. n°841, sub n°21, con Categoria A/7, ossia Abitazione in villini, Classe 3, numero 6,5 vani catastali, e risulta così costituito:

- al piano primo, vi è la zona giorno, con annesso cortile sul lato Nord, e terrazzino sul lato Sud;
- al piano secondo, vi è la zona notte, con annessi balconi, rispettivamente sui lati Nord e Sud.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche (*si vedano elaborati grafici sotto riportati a pag 12, Allegato 1*): l'altezza interpiano è pari a 3,00 m, l'altezza netta 2,80 m.

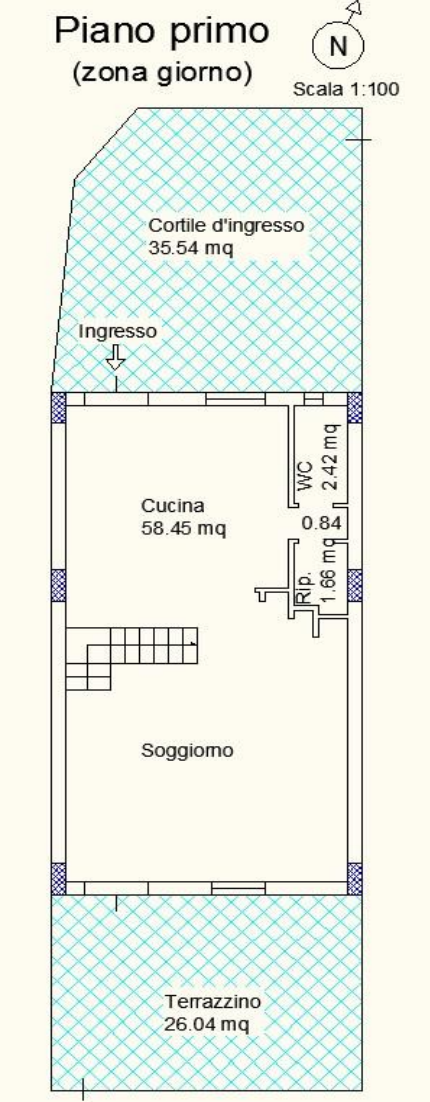
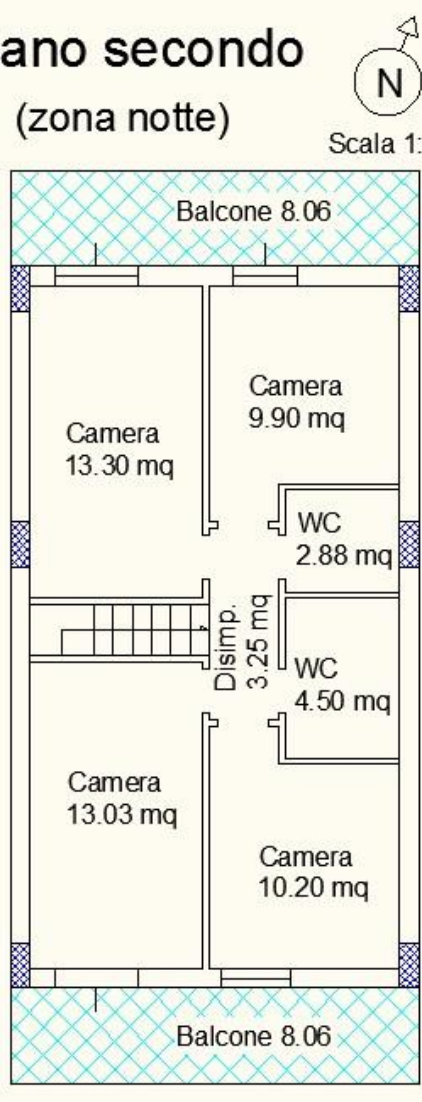
Essa presenta una superficie come di seguito descritta:

- **Al piano primo:** la zona giorno misura, complessivamente, 58,45 mq (superficie netta, escluso muri); ha un unico ambiente soggiorno/cucina, un cortile posto sul lato Nord, con superficie netta pari a 35,54 mq, ed un terrazzino posto sul lato Sud, con superficie netta pari a 26,04 mq (*si veda pianta piano Primo, pag. 12, Allegato 1*);

- **Al piano secondo:** la zona notte misura, complessivamente, 57,06 mq (superficie netta, escluso muri) avente i balconi, rispettivamente, sul lato Nord e sul lato Sud, con superficie netta pari, ciascuno, a 8,06 mq (*si veda pianta piano Secondo, pag. 12, Allegato 1*).

La superficie catastale risulta essere pari a 143,00 mq (130,00 mq escluse aree scoperte).

Di seguito si analizzeranno, in dettaglio, i vari ambienti.

 Piano primo (zona giorno) Scala 1:100 Cortile d'ingresso 35.54 mq Ingresso Cucina 58.45 mq WC 2.42 mq Rip. 1.66 mq Soggiorno Terrazzino 26.04 mq	 Piano secondo (zona notte) Scala 1:100 Balcone 8.06 Camera 13.30 mq Camera 9.90 mq WC 2.88 mq Disimp. 3.25 mq WC 4.50 mq Camera 13.03 mq Camera 10.20 mq Balcone 8.06
<i>Pianta attuale dell'immobile sito al piano primo, zona giorno, identificato catastalmente al foglio n°44, part. n°841, sub 21 (abitazione), con indicazione degli spazi interni dei diversi ambienti</i>	<i>Pianta attuale dell'immobile sito al piano secondo, zona notte, identificato catastalmente al foglio n°44, part. n°841, sub 21 (abitazione), con indicazione degli spazi interni dei diversi ambienti</i>

L'appartamento consta di una zona giorno e di una zona notte: la prima è costituita da un ambiente soggiorno-cucina con superficie pari a 53,53 mq, con annesso collegamento ad un cortile sul lato Nord ed un terrazzino sul lato Sud (sopra già descritti); dal soggiorno si accede, per mezzo di un piccolo disimpegno, che risulta avere superficie pari a 0,83 mq, ad un piccolo bagno, che risulta avere superficie pari a 2,42 mq, e ad un piccolo ripostiglio, che risulta avere superficie pari a 1,66 mq; dal soggiorno, per mezzo di una scala in legno, si accede alla zona notte, che risulta avere un disimpegno di superficie pari a 3,35 mq; da esso si dipartono i seguenti ambienti: quattro camere da letto aventi, rispettivamente, superficie pari a 9,90 mq, 13,30 mq, 13,03 mq e 10,20 mq, e due bagni aventi, rispettivamente, superficie pari a 2,88 mq e 4,50 mq (*si vedano sotto rappresentazioni grafiche, Allegato 1*).

In dettaglio, le finiture interne si presentano come di seguito descritte:

- il portone principale di ingresso risulta assente in quanto l'accesso avviene, come già precedentemente descritto, mediante cancelletti ed infissi posti sul cortile lato Nord e sul terrazzino lato Sud (*si vedano Foto 9 e 10, Allegato 10*);



Foto 9. Particolare dell'infisso-ingresso, ove avviene l'accesso all'immobile, posto sul lato Nord



Foto 10. Particolare dell'infisso-ingresso, ove avviene l'accesso all'immobile, posto sul lato Sud

- le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco (si veda Foto 11, Allegato 10);
- i pavimenti di tutti gli ambienti sono costituiti da piastrelle di ceramica (si vedano Foto 12 e 13, Allegato 10);



Foto 11. Particolare delle porte interne al piano secondo in legno tamburato di colore bianco



Foto 12. Particolare del pavimento al piano primo nella zona giorno in piastrelle di ceramica bianca con frappe bande di colore marrone



Foto 13. Particolare del pavimento al piano secondo nella zona notte in piastrelle di ceramica bianca

- il rivestimento del bagno, al piano primo, a cui si accede dal piccolo disimpegno, risulta in ceramica di colore bianco con bande orizzontali di colore verde, mentre, il pavimento risulta essere in ceramica di colore verde (si veda Foto 14, Allegato 10); i rivestimenti dei bagni, posti al piano secondo, risultano in ceramica di colore bianco con bande orizzontali, rispettivamente, di colore giallo,

il primo, ed azzurro, il secondo; il pavimento di questi due bagni risulta in ceramica di colore bianco, il primo, e di colore azzurro il secondo (si vedano Foto 15 e 16, Allegato 10); inoltre, un bagno è dotato di doccia con box, il secondo di vasca;

		
<i>Foto 14. Particolare del pavimento e del rivestimento del bagno al piano primo dell'abitazione a cui si accede dal disimpegno della zona giorno</i>	<i>Foto 15. Particolare del pavimento e del rivestimento di uno dei due bagni presenti al piano secondo dell'abitazione a cui si accede dal disimpegno della zona notte</i>	<i>Foto 16. Particolare del pavimento e del rivestimento di uno dei due bagni presenti al piano secondo dell'abitazione a cui si accede dal disimpegno della zona notte</i>

- le finestre e le porte finestre esterne sono in legno di colore scuro, tipologia ad uno e due battenti, con vetro singolo e munite di persiane, anch'esse in legno di colore scuro (si vedano Foto 17 e 18, Allegato 10);



Foto 17. Particolare della porta-finestra del soggiorno in legno a due battenti



Foto 18. Particolare della tapparella in legno ad un battente

- i parapetti dei balconi, del cortiletto e del terrazzino sono in muratura, a cui è stato frapposto coprimuro in cotto (si vedano Foto 7, 8, 19 e 21, Allegato 10).

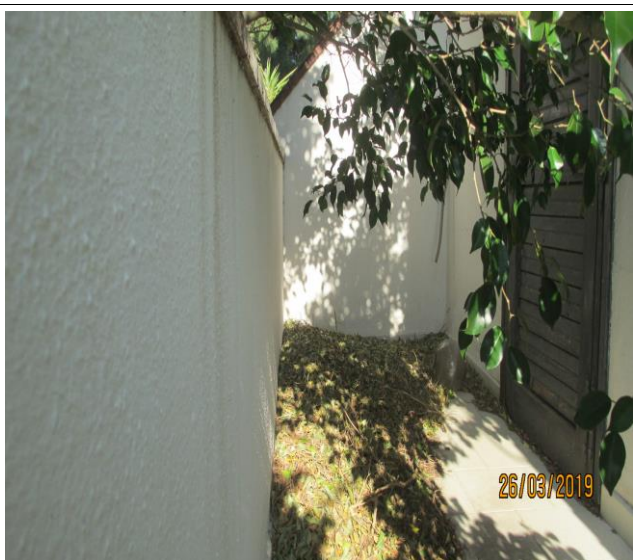


Foto 19. Particolare del balcone con parapetto in muratura a cui è stato frapposto coprimuro in cotto

Essendo il fabbricato composto da unità abitative a schiera, l'appartamento in oggetto presenta:

- sul lato Est, una parete aderente con altra unità abitativa, altra ditta;
- sul lato Ovest, un lato libero caratterizzato dalla via di accesso al complesso “La Piramide”;
- sul lato Nord, un cortile di accesso all'immobile da via Nazionale;
- sul lato Sud, un terrazzino che dà accesso all'abitazione dall'interno del complesso “La Piramide”.

L'unità immobiliare è dotato di tutti gli impianti necessari al suo corretto utilizzo; in particolare, l'appartamento in oggetto, è munito di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico di adduzione/scarico acque bianche e nere;
- impianto di condizionamento di tipo inverter;
- impianto citofonico.

Tutti gli impianti si presentano funzionanti ed in ottimo stato di conservazione, come da foto di seguito riportate. Si dà atto che l'unità immobiliare non è dotata di impianto metano e di impianto di riscaldamento. L'impianto idrico è autonomo con sistema autoclave che è posto al piano terra, all'interno del garage di proprietà; l'acqua calda sanitaria viene prodotta per mezzo di uno scaldabagno (si veda Foto 20, Allegato 10).



Foto 20. Particolari degli impianti elettrico, citofonico e dell'acqua mediante autoclave e dell'acqua calda sanitaria

L'impianto di condizionamento risulta presente in ogni ambiente, munito di apposita unità interna (split) (si veda Foto 22, Allegato 10), ed alimentato da complessive tre macchine, unità esterne, marca Climaveneta (si veda Foto 21, Allegato 10).



Foto 21. Particolare dell'unità esterna del sistema di condizionamento



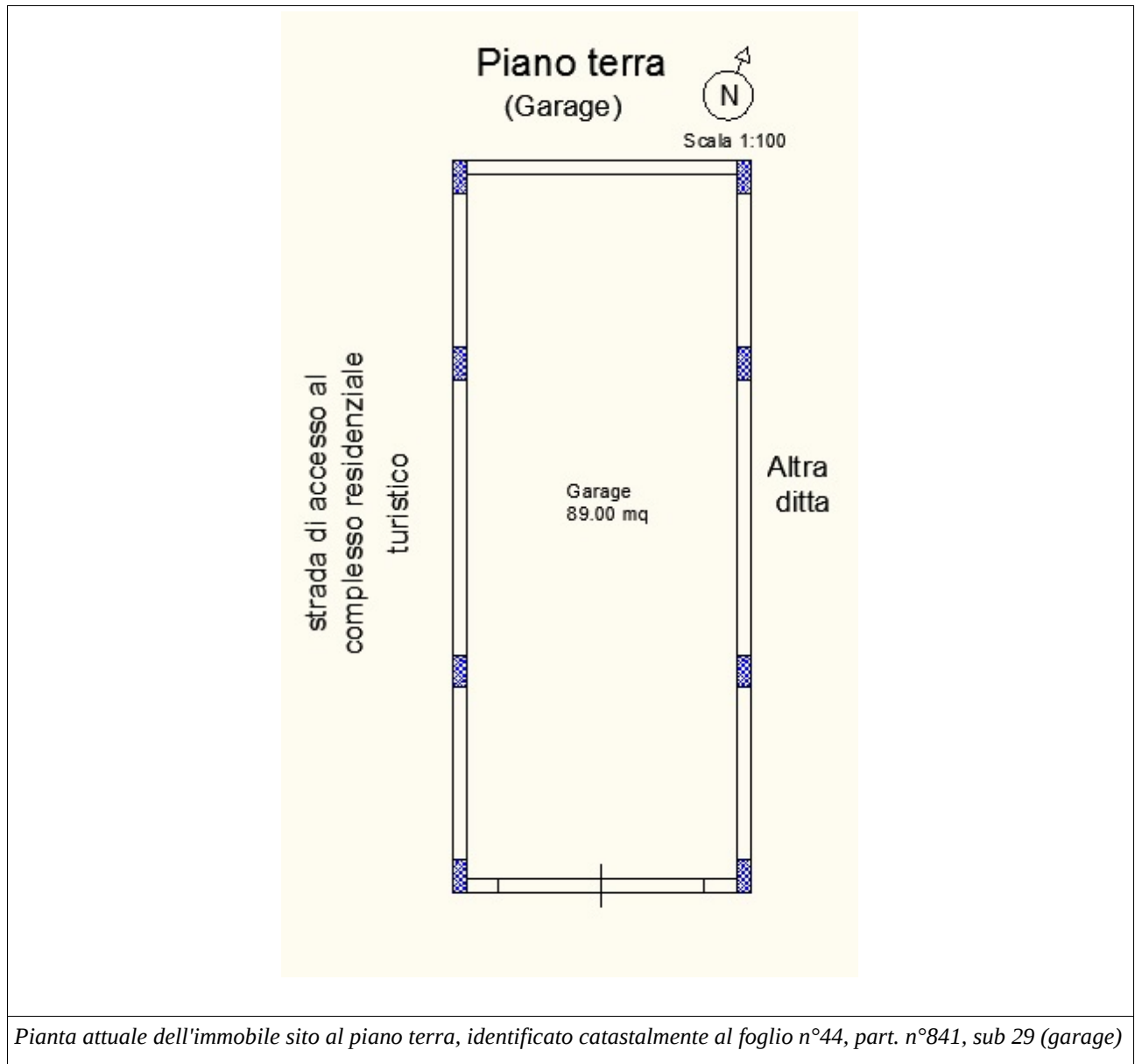
Foto 22. Particolare dell'unità interna (SPLIT) del sistema di condizionamento

In linea generale, si attesta che le condizioni complessive dell'immobile, oggetto di stima, risultano buone: le caratteristiche di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali; sono assenti tracce di umidità; gli intonaci, i pavimenti e gli infissi sono in buone condizioni (risultano da eseguire piccoli interventi manutentivi di poco conto). L'impianto idrico è supportato dalla presenza di autoclave che risulta perfettamente funzionante. L'impianto elettrico risulta datato ma funzionante. Risulta assente l'impianto a metano; la cucina risulta munita di bombola di gas. Tutti gli impianti risultano sprovvisti di appositi, quanto necessari, documenti attestanti la dichiarazione di conformità degli stessi; pertanto, pur avendo riscontrato il loro perfetto funzionamento, non è dato sapere se necessitano di adeguati interventi, in rispetto delle normative vigenti.

2.3. Caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento al sub 29 (Garage)

Il vano garage è posto al piano terra dell'immobile oggetto di pignoramento; ha una superficie catastale lorda pari a 94,00 mq, mentre risulta una superficie interna netta pari a 89,00 mq, avente categoria catastale C/6 (scuderie, stalle, rimesse ed autorimesse). L'accesso avviene tramite una serranda con apertura manuale, a fianco della quale vi è una porta che consente l'accesso pedonale allo stesso (si veda Foto 23, Allegato 10). Per poter utilizzare l'accesso carrabile al garage in questione è necessario, prima, entrare all'interno del complesso "La Piramide" mediante un cancello a due ante,

con comando a distanza; mentre, l'accesso pedonale al garage, avviene mediante una porta accanto al cancello di cui sopra.



Il suo interno risulta sprovvisto di finiture quali intonaco, pavimentazione, ma anche impianto elettrico; l'utilizzo attuale di tale vano risulta essere di deposito di materiale vario, soprattutto edile, e ricovero autoclave (si veda Foto 24, Allegato 10).



Foto 23. Serranda di accesso al garage posto al piano terra con a fianco la porta di accesso pedonale, presente all'interno del complesso "La Piramide"



Foto 24. Particolare dell'interno del garage ove si nota lo stato rustico in cui versa lo stesso; utilizzato come deposito misto e ricovero autoclave

2.4. Parti comuni dell'immobile oggetto di pignoramento

L'immobile in oggetto, come già detto, insiste all'interno di un complesso residenziale-turistico denominato "La Piramide" dove, al suo interno, sono collocati diversi servizi riservati all'affluenza esterna ed ai residenti del complesso, quali campo da tennis, campo di bocce, campo di calcetto e l'anfiteatro. Di seguito si riporta quanto descritto negli articoli 2 e 3 del regolamento di condominio, relativi alle parti comuni:

ART. 2

Parti, cose ed impianti di proprietà ed uso comune a tutti i condomini

Sono di proprietà ed uso comune ed indivisibile:

- Le aree destinate a strade, parcheggi scoperti, viali, aiuole, zone verdi con tutte le piante ivi esistenti, zone giochi e ricreative;

- L'impianto di acquedotto, di luce e forza motrice dalle linee e condotte stradali sino ai singoli contatori;
- La fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive;
- Tutte le opere realizzate dal condominio.

Il tutto nel pieno rispetto di oneri, vincoli, obblighi derivanti dalle concessioni edilizie rilasciate al signor XXXXXXXXXXX xxxxx e dallo strumento urbanistico vigente. Per i lotti da realizzare l'impresa si riserva il diritto di apportare varianti al progetto senza che i condomini abbiano da eccepire alcunché e sempre nel rispetto dello strumento urbanistico.

ART. 3

Parti, cose ed impianti di proprietà ed uso comune solo a gruppo di condomini

Sono di proprietà e di uso comune ai soli condomini di ogni gruppo di villette delimitate da spazi aperti o da giunti tecnici:

- Le opere di fondazione;
- I muri perimetrali;
- Il lastrico solare;
- a più gruppi di villette l'antenna TV centralizzata.

Per quanto concerne la ripartizione delle spese relative agli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, le stesse sono ricomprese negli articoli 14, 15, 16 e 17 (*si veda Regolamento di Condominio, Allegato 12*).

Di seguito si riportano alcune foto identificative dei servizi annessi al complesso di cui sopra:



Foto 25. Particolare del campo da tennis



Foto 26. Particolare del campo di bocce



Foto 27. Particolare del campo di calcetto



Foto 28. Particolare dell'anfiteatro



Foto 29. Particolare degli spazi adibiti a verde condominiale



Foto 30. Particolare del percorso pedonale interno al



Foto 31. Particolare dell' illuminazione del

complesso turistico

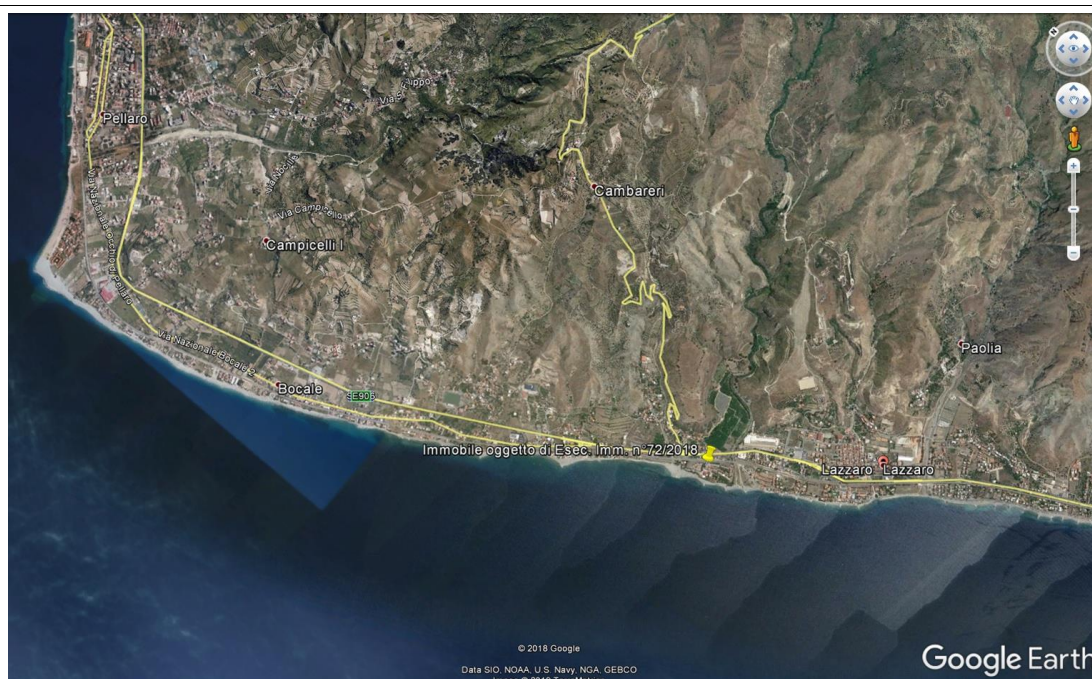
complesso turistico

2.5. Ubicazione ed accessibilità, toponomastica dei luoghi

L'immobile, oggetto di stima, è ubicato in Lazzaro, che risulta essere una frazione del Comune di Motta San Giovanni, in Via Nazionale, ai piani 1° e 2° (abitazione) e T (garage di pertinenza). La zona, a cui si riferisce l'immobile, è caratterizzata, per lo più, da un'edificato urbanisticamente disomogeneo, attraversata dall'importante arteria principale Strada Statale 106 Jonica (Reggio Calabria-Taranto) e dal Servizio ferroviario suburbano di Reggio Calabria (Villa San Giovanni-Melito di Porto Salvo) che risulta aver influito sullo sviluppo del paese, rendendolo più grande del Comune stesso di Motta San Giovanni, che lo comprende.

L'immobile, considerato il suo utilizzo come residenza stagionale/balneare, vista, anche, la sua posizione a pochi metri (60 m) dalla spiaggia, risulta avere pochi servizi a distanza pedonale facilmente raggiungibili, essendo, la stessa, decentrata rispetto alla frazione di Lazzaro, dove, invece, sono collocati supermercati, negozi al dettaglio ed altre attività. La farmacia più vicina dista circa 1,2 Km, mentre, l'ospedale più vicino (Ospedale di Melito Porto Salvo), dista 15,8 Km.

La posizione dell'immobile, pertanto, risulta poco fortunata nel contesto (*si veda foto di seguito riportata*) trovandosi, la stessa, in zona periferica e necessitando di un mezzo carrabile per raggiungere il vicino centro abitato di Lazzaro.



Vista aerea (fonte Google Earth); evidenziato in giallo l'immobile oggetto di pignoramento, foglio n°44, part. n°841,

sub 21 e 29

In particolare, l'immobile in oggetto risulta distare:

- 1,5 Km dal centro di Lazzaro;
- 7,5 Km dal centro di Motta San Giovanni;
- 600 m dalla Stazione Ferroviaria di Lazzaro;
- 20 Km dal Porto di Reggio Calabria;
- 13 Km dall'Aeroporto di Reggio Calabria;
- 1 Km dallo svincolo per immettersi nella Strada Statale 106 Jonica/E90, direzione Nord;
- 230 m dallo svincolo per immettersi nella Strada Statale 106 Jonica/E90, direzione Sud.

2.6. Attestato di Prestazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica risultava assente; pertanto, è stata redatta dall'ausiliario incaricato, Arch. Giacomo Maurizio Franchini, in data 02/04/2019, ed inviata, tramite PEC, all'indirizzo "cert.energetica@pec.regione.calabria.it" in data 02/04/2019. Dall'elaborazione dei dati (si veda *Allegato 9*) ne deriva una classe energetica **D**, al netto del rendimento degli impianti presenti, con E_{pgl,nren} pari a 183,62 Kwh/m² anno. La classe energetica raggiungibile, se si realizzasse l'intervento raccomandato sugli infissi, sarebbe **D**, con E_{pgl,nren} pari a 174,56 KWh/m² anno.

3. Risposta al Punto 3: Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Come da indagini catastali, effettuate in data 22/03/2019 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria (si veda *Allegato 4*), i beni, oggetto di pignoramento, risultano attualmente censiti al N.C.E.U. al foglio n°44, particella n°841, sub 21 e sub 29:

Particella n°841 (sub 21):

- Comune: **Motta San Giovanni**
- Indirizzo: **Via Nazionale, SNC**
- Particella: **841**

- Foglio: **44**
- Subalterno: **21**
- Piano: **1-2**
- Categoria: **A/7** (Abitazione in Villini)
- Classe: **3**
- Consistenza catastale: **6,5 vani**
- Superficie catastale totale: **143,00 mq**
- Superficie catastale totale escluse aree scoperte (balconi): **130,00 mq**
- Rendita catastale: € **604,25**

Particella n°841 (sub 29):

- Comune: **Motta San Giovanni**
- Indirizzo: **Via Nazionale, SNC**
- Particella: **841**
- Foglio: **44**
- Subalterno: **29**
- Piano: **T**
- Categoria: **C/6** (Garage)
- Classe: **3**
- Consistenza catastale: **89 mq**
- Superficie catastale totale: **94,00 mq**
- Rendita catastale: € **170,07**

3.1. Confini

Come desunto sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo del 26/03/2019 l'immobile confina:

- ad **EST**: con unità immobiliare (altra ditta), facente parte dello stesso complesso immobiliare "La Piramide";
- a **SUD**: con corte comune del complesso immobiliare "La Piramide";
- ad **OVEST**: con corte comune del complesso immobiliare "La Piramide";
- a **NORD**: con strada Via Nazionale di Lazzaro.

4. Risposta al Punto 4: Note catastali del C.T.U.: aggiornamento del catasto e presenza di difformità

La consistenza catastale degli immobili in questione, sia relativa al sub 21 (Abitazione in Villini) che al sub 29 (Garage), come da visure effettuate in catasto, risultano coincidere rispetto alle superfici rilevate in loco in data 26/03/2019 in sede di sopralluogo; anche le planimetrie depositate in catasto risultano corrispondere alle planimetrie attuali, a fronte di variazioni catastali apportate per i relativi aggiornamenti.

Pertanto, alla luce di ciò, non risulta da effettuare alcun aggiornamento catastale.

5. Risposta al Punto 5: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Per rispondere a tale punto si è provveduto a presentare in data 27/03/2019 richiesta, protocollata in data 28/03/2019 col numero 2749 (*si veda Allegato 5*), di Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli Inibitori al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Motta San Giovanni (R.C.), redigendo i seguenti elaborati tecnici, richiesti per l'emissione di tale documento:

- stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Motta San Giovanni (R.C.) (*si veda Allegato 2*);
- stralcio catastale, Comune di Motta San Giovanni (R.C.), scala 1:2000 (*si veda Allegato 2*).

Tale documento è stato ritirato in data 24/04/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta San Giovanni (R.C.); dai dati derivanti (*si veda Allegato 5*) consegue che:

- l'area su cui sorge l'immobile alla particella n°841 del foglio n°44 è individuata, nel vigente Piano Regolatore Generale, come ricadente nella zona omogenea di tipo “B”, sottozona “**B3 completamente turistico-residenziale**”.

I vincoli ricadenti su tale area, ove insiste l'immobile, risultano:

1. **Paesaggistico Ambientale** (D.M.: 10/02/1974 e ss.mm.ii., art. 142 D.Lgs.42/2004);
2. **Piano Assetto Idrogeologico PAI – Rischio idraulico – R2;**
3. **Deroga FF.SS.** (DPR 753/80);
4. **Zona di Rispetto Demanio Marittimo** (art.55 Cod. Nav.).

I VINCOLI SOPRA CITATI RISULTANO STATI ASSENTITI, come riportato nella Concessione n.11 del 03/03/1984.

Oltre a tali sopra descritti vincoli, non vi è l'esistenza di usi civici, di oneri di affrancazione o riscatto, presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

6. Risposta al Punto 6 : Conformità della costruzione alla concessione edilizia ed esistenza dell'agibilità

6.1. Conformità alla concessione edilizia

Si premette che, per verificare che non siano state eseguite opere non conformi rispetto al progetto assentito, è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti e copia degli elaborati grafici; questi documenti hanno permesso di analizzare tutti gli aspetti tecnici, come sono stati previsti ed autorizzati, utili ad affermare la rispondenza tecnica con quanto eseguito e la non presenza di difformità nel fabbricato.

Pertanto, in dettaglio, si dà atto che, in data 24/04/2019, è stata protocollata, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta San Giovanni (R.C.), la richiesta di visione **Progetto avente Concessione n°11 del 03/03/1984 e Concessione Edilizia n°17 del 10/07/1987**, riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento, e la conseguente richiesta della presenza di eventuali documenti attestanti l'**Agibilità**. In tale data, il sottoscritto C.T.U. ha preso visione, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Motta San Giovanni, dei documenti sopra descritti, inerenti il complesso turistico-residenziale denominato "La Piramide", di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, ed ha ottenuto copia degli stessi, come di seguito riportati (*si veda Allegato 8*):

1. Concessione Edilizia n°11, rilasciata dal Comune di Motta San Giovanni il 03/03/1984;
2. Concessione Edilizia n°17, rilasciata dal Comune di Motta San Giovanni il 10/07/1987 (in variante alla Concessione Edilizia n°11 del 3/3/1984);
3. Nulla Osta ai fini Paesaggistici ed Ambientali prot. n°1318 del 3/3/1984;
4. Nulla Osta del Genio Civile prot. n°4188 del 18/04/1984;

5. Nulla Osta del Genio Civile prot. n°11204/7855 del 17/11/1987;
6. Tavola planimetria generale in variante;
7. Relazione tecnica generale;
8. Relazione tecnica generale in variante;
9. Tavola pianta piano terra in variante;
10. Tavola pianta piano primo in variante;
11. Tavola pianta piano secondo in variante.

Dall'esamina di tali documenti, in particolare ai punti n°4 e 5, sopra riportati, è emersa la presenza di:

1. Concessione n°11 del 03/03/1984 di realizzazione di n°62 alloggi in duplex aventi superficie coperta ciascun alloggio pari a 62,40 mq per quelli distribuiti lungo il confine Sud, e pari a 52,00 mq per quelli distribuiti lungo il confine Nord ed Est;

dove sono state inserite alcune prescrizioni, che di seguito si elencano:

- il Titolare della concessione dovrà munirsi prima dell'inizio della costruzione del Nulla-Osta del Genio Civile, ai sensi della legge 2/2/1974 n.64 e D.M. del 3/3/1975;
- la ditta concessionaria dovrà osservare le prescrizioni di cui al Nulla-Osta ai fini paesaggistici ed ambientali n.1318 del 3/3/1984;
- di osservare le prescrizioni sottoscritte nella planimetria allegata al progetto e che fa parte integrante della presente concessione;

2. Concessione n°17 del 10/07/1987 di richiesta della variante alla concessione n°11 del 03/03/1984; si richiede quanto di seguito riportato:

- *Vengono fatti salvi i precedenti volumi edificatori, si è richiesta una diversa ubicazione planimetrica, nonché una lieve sistemazione tipologica “diversa” rispetto l'iniziale schema.... La variante riguarda la parte delle unità tipologiche definite con la lettera “C” e poste lungo il lato N/E dell'intero insediamento. Nel particolare, si tratta di ubicare planimetricamente, in posizione diversa rispetto la precedente ubicazione, i corpi di fabbrica C1/C2/C3. Tali elementi strutturali conserveranno la precedente destinazione nonché i prospetti esterni. La nuova ubicazione prevede la realizzazione di un " passo" pedonale tra i corpi C1 e C2 nonché una diversa inclinazione della parte terminale (corpo C3) dell'insediamento. Per tali elementi di residenza verrà sfruttata la particolare giacitura del terreno realizzando un corpo cantinato con annesso Pilotis;*

e sono state inserite alcune prescrizioni che, di seguito, si elencano:

- che la strada di accesso non venga chiusa da cancelli alle due estremità;
- che nel posto dove è situato il campo di bocce vengano realizzati bagni e docce al servizio del campo da tennis che resta aperto alla affluenza esterna ai residenti del complesso;
- resta fermo che il campo di bocce venga comunque realizzato;
- la zona di verde pubblico venga attrezzata;
- l'inizio dei lavori è subordinato al rilascio del Nulla-Osta del Genio Civile di Reggio Calabria e delle altre autorità competenti.

Alla luce dell'esamina dei documenti reperiti (si veda copia dei documenti reperiti, Allegato 8), e di quanto accertato in sede di sopralluogo, si dichiara la presenza di alcune difformità, relativamente a quanto realizzato allo stato di fatto, come da verifiche eseguite in sede di sopralluogo C.T.U., rispetto a quanto, invece, assentito (si vedano Concessioni n°11 e n°17, Allegato 8), che verranno di seguito descritte.

6.1.1. Difformità riscontrate nell'intero complesso turistico: parti comuni

Durante la presa visione di tali documenti, si è riscontrata la presenza di una prima **Concessione n°11 del 03/03/1984** per la realizzazione di n°62 alloggi in duplex aventi superficie coperta, ciascun alloggio, pari a 62,40 mq, per quelli distribuiti lungo il confine Sud, e pari a 52,00 mq per quelli distribuiti lungo il confine Nord ed Est.

Si attesta che NULLA SI OSSERVA dall'esamina di tale Concessione n°11, in quanto sono state rispettate le prescrizioni richieste, sia in riferimento al Nulla-Osta ai fini Paesaggistici ed Ambientali, in cui si chiedeva:

- **al complesso venga assentito l'intero lotto di terreno di mq 22.000; siano eseguite folte piantumazioni di essenze sempreverdi nelle porzioni di lotto libero dalla costruzione; che relativamente alla richiesta:**
- **di Nulla-Osta del Genio Civile, che è stato rilasciato in data 18/04/1984, prot. n°4188.**

Successivamente, è stata inoltrata richiesta di **Variante alla precedente Concessione**, con conseguente rilascio della **Concessione n°17 del 10/07/1987**, nella quale **NON SONO STATE RISPETTATE ALCUNE PRESCRIZIONI, quali:**

- gli accessi posti, rispettivamente, sul lato Nord e sul lato Est del complesso turistico-residenziale, sono stati chiusi mediante cancelli con comando a distanza e portoncino di ingresso pedonale (**la prescrizione richiedeva che non venissero chiusi da cancelli; si dà atto, comunque, che non è dato sapere se gli stessi siano stati realizzati per garantire la sicurezza degli alloggi nelle ore notturne e se vengano lasciati aperti nelle ore diurne, nel periodo di utilizzo stagionale**);
- il campo di bocce è stato realizzato in diversa posizione rispetto alla posizione planimetrica di progetto assentita; al suo posto, invece, sono stati realizzati parcheggi auto all'aperto (**si dà atto che tale dislocazione del servizio risulta ininfluyente e non è da considerare una difformità di eseguito abuso; tuttavia, la stessa necessita di aggiornamento mediante redazione di specifica relazione tecnica descrittiva, da presentare a mezzo strumento urbanistico agli uffici preposti**);
- i locali di servizio, bagni e docce, non sono stati realizzati, né nella posizione in cui erano stati predisposti, né accanto alla nuova posizione del campo di bocce (**si dà atto che non è dato sapere dove gli stessi siano stati dislocati in quanto non risultano nella posizione planimetrica stabilita da progetto; pertanto, tale nuova posizione, qualora si accertasse la loro presenza, necessita di aggiornamento mediante redazione di specifica relazione tecnica descrittiva da presentare a mezzo strumento urbanistico agli uffici preposti**);
- l'area gioco, prevista in progetto, sul lato Sud/Ovest, è stata sostituita da un campo di calcetto (**si dà atto che in planimetria di progetto è stata rappresentata un'area gioco ben diversa rispetto all'eseguito campo di calcetto; non entrando nel merito delle scelte tecniche che hanno portato a tale cambiamento, si dà atto che, comunque, tale modifica risulta ininfluyente in quanto, il campo di calcetto, rappresenta, comunque, un'area dove si può svolgere tale attività di gioco; quindi, si ritiene che il servizio sia presente**);
- il passo pedonale richiesto in variante tra i corpi C1 e C2 non è stato realizzato (**si dà atto**

che non si conoscono le scelte tecniche che hanno portato all'eliminazione di tale percorso; tuttavia, tale modifica va comunicata mediante relazione tecnica descrittiva da presentare a mezzo strumento urbanistico agli uffici preposti);

- nel corpo cantinato (Blocco C3), dove insiste il bene oggetto di pignoramento, il Pilotis, previsto nel progetto assentito, non è stato realizzato presentandosi, invece, chiuso, a prolungamento dei garage annessi ad ogni singolo alloggio (**si dà atto che, pur considerando che i garage non vengono conteggiati come cubatura ai fini del calcolo della superficie di progetto realizzabile, e che lo stesso non è da considerare un abuso, è stato realizzato in difformità al progetto e senza opportuna comunicazione mediante strumento urbanistico; pertanto, tale situazione dovrà essere sanata mediante opportuna redazione di SCIA in Sanatoria**);
- l'area destinata a rotatoria, per l'inversione di marcia, posta sul lato Sud/Ovest è stata, invece, trasformata a parcheggio auto (**si dà atto che tale modifica è da ritenersi ininfluyente; tuttavia, tale modifica va comunicata mediante relazione tecnica descrittiva da presentare a mezzo strumento urbanistico agli uffici preposti**);
- l'area destinata a parcheggio esterno, sul lato Nord e sul lato Est/Nord-Est, non è stata realizzata e lungo il percorso carrabile, sul lato Est/Sud-Est, sono stati creati, ai margini dello stesso, parcheggi auto (**si dà atto che tale modifica è da ritenersi ininfluyente; tuttavia, la stessa va comunicata mediante relazione tecnica descrittiva da presentare a mezzo strumento urbanistico agli uffici preposti**).

Si osserva che le difformità riscontrate, sopra descritte, **sono state eseguite non rispettando il progetto assentito** con Concessione Edilizia n°11 e successiva variante con Concessione Edilizia n°17, senza presentarne alcuna comunicazione agli enti preposti; pertanto, necessita un aggiornamento di tali eseguiti cambiamenti, mediante opportuna redazione di planimetria generale, nonché rappresentazione grafica delle modifiche apportate ai garage nel corpo C3 e di quanto sopra elencato. Per l'aggiornamento è necessario redigere opportuna richiesta autorizzativa per il rilascio del Nulla Osta ai fini Paesaggistici ed Ambientali, e successiva richiesta di SCIA in Sanatoria, dove sarà possibile illustrare le modifiche apportate ai prospetti del corpo di fabbrica “C3” ed aggiornare le mutate rappresentazioni grafiche della diversa distribuzione degli ambienti del bene esecutato.

6.1.2. Difformità riscontrata nell'unità oggetto di pignoramento

Si ribadisce quanto appena descritto nel paragrafo precedente riguardo la difformità riscontrata al piano terra, nel corpo cantinato (Blocco C3), del previsto Pilotis, come da progetto assentito, che non è stato realizzato, presentandosi, invece, chiuso, a prolungamento del garage annesso all'alloggio.

All'interno dell'appartamento è stata riscontrata una difformità riguardante la diversa distribuzione interna degli spazi rispetto alla rappresentazione grafica riportata nella Concessione in variante n°17 (si veda Allegato 8); pertanto, la stessa, andrà aggiornata mediante redazione di opportuna SCIA in SANATORIA.

6.1.3. Spese relative alla richiesta di Nulla-Osta ai fini Paesaggistici ed Ambientali e successiva SCIA in Sanatoria

Come evidenziato nel paragrafo precedente, vi sono delle spese da affrontare per la redazione della richiesta autorizzativa del Nulla-Osta ai fini Paesaggistici ed Ambientali inerente la diversa utilizzazione del garage al piano terra, dove non è stato realizzato il progettato pilotis, che ha portato, conseguentemente, alla modifica dei prospetti, come assentiti con Nulla-Osta n°1318 del 03/03/1984. Acquisito tale parere, alla luce delle modifiche eseguite in difformità al progetto, successivamente, si potrà procedere alla richiesta di SCIA in SANATORIA per le opere relative alla diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione al piano primo e secondo f.t.; pertanto, le spese, di seguito elencate, sono:

1. per la redazione della richiesta di Nulla-Osta ai fini Paesaggistici ed Ambientali, da parte di un tecnico incaricato, comprendenti redazione degli elaborati tecnici e presentazione pratica presso gli uffici competenti, si stima un onorario tecnico pari a **€ 5.000,00 (compresa I.V.A.)**; mentre, per i diritti di segreteria, **€ 150,00 (per ciascuna unità immobiliare)**;
2. per la redazione della SCIA in SANATORIA, da parte di un tecnico incaricato, comprendenti redazione degli elaborati tecnici e presentazione pratica presso gli uffici competenti, si stima un onorario pari a circa **€ 2.500,00 (compresa I.V.A.)**; mentre, per i diritti di segreteria, **€ 1.050,00 (per ciascuna unità immobiliare)**.

L'ammontare delle spese, relative all'onorario del tecnico incaricato, andranno calcolate in base alle

tabelle millesimali, pari, cioè, a 22,75 millesimi, per quanto riguarda la quota a carico dell'esecutato; mentre, l'ammontare delle spese dei diritti di segreteria risultano a carico della singola unità abitativa del complesso residenziale-turistico. Pertanto, alla luce di tali considerazioni, la quota a carico dell'esecutato, per le operazioni sopra esposte, risulta pari ad **€ 170,62** (su un importo complessivo di **€ 7500,00**), che sommati ai diritti di segreteria ammontano ad **€ 1.370,62**.

Si dà atto che tale importo computato è relativo alla sistemazione delle difformità riscontrate dal C.T.U. nell'immobile oggetto di pignoramento; tuttavia, se vi dovessero essere ulteriori aggiornamenti da dover espletare, in presenza di eventuali difformità degli altri alloggi, che esulano dalle indagini svolte in codesto procedimento esecutivo, essi andranno ad incidere sull'importo complessivo stimato, da dover calcolare in proporzione alla mole di lavoro che il tecnico è chiamato a redigere.

6.2. Esistenza dell'agibilità

Risulta presente, come da visione dei documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta San Giovanni, il Certificato di Abitabilità n°1/91 del 20/07/1991, relativo a tutto il complesso turistico “La Piramide”, comprendente l'immobile oggetto di pignoramento (*si veda Allegato 11*).

7. Risposta ai Punti 7 e 8: Divisione dei beni pignorati in uno o più lotti

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, fa riferimento ad un immobile posto ai piani primo e secondo, con rispettiva corte sul lato Nord, terrazzino sul lato Sud, e garage posto al piano terra; quindi, verrà analizzata e stimata senza dividerla in più lotti.

I motivi di indivisibilità non dipendono dai casi di cui all'art. 577 c.p.c., all'art. 846 c.c. ed alla L. 3 Giugno 1940, n. 1078; pertanto, il C.T.U., ritiene di non dividere in lotti o frazionare, in quanto, oltre a trattarsi di un'unica unità immobiliare, con annesse pertinenze e garage, risulta economicamente più vantaggioso stimarlo globalmente; inoltre, si attesta che, lo stesso, è oggetto di pignoramento per intero, e non pro quota.

8. Risposta ai Punti 9 e 10: Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato

8.1. Immobile ai sub 21 e 29 (abitazione + garage)

L'immobile in oggetto, identificato catastalmente:

- alla particella n°841, foglio n°44, sub 21 (abitazione);
- alla particella n°841, foglio n°44, sub 29 (garage);

risulta libero in quanto i beni vengono utilizzati come residenza estiva (*si veda verbale di Primo Accesso del 26/03/2019, Allegato 3*).

8.2. Contratti di locazione

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano contratti di locazione (*si veda Ispezione Ipotecaria, Allegato 7*).

9. Risposta al Punto 11: Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali o usi civili, oneri di affrancazione o riscatto

Su tale abitazione non risultano gravare vincoli di natura artistica, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché diritti demaniali o usi civili, oneri di affrancazione o riscatto. Sono presenti, invece, oneri di natura condominiale che, di seguito, verranno descritti.

9.1. Identificazione dell'esistenza di oneri e vincoli condominiali

Il C.T.U. ha inoltrato, in data 24/04/2019, richiesta, a mezzo PEC, all'amministratore del condominio "La Piramide", OMISSIS (*si veda Allegato 12*) per avere:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;
- l'importo di spese straordinarie già deliberate;
- l'importo delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia.

Successivamente, per le vie brevi, è stata richiesta copia del regolamento di condominio, che è stato prodotto in forma cartacea e ritirato in data 02/05/2019 (*si veda Allegato 12*).

Dall'analisi dei documenti forniti dall'amministratore del condominio "La Piramide", OMISSIS OMISSIS, ne consegue che sono presenti:

ONERI CONDOMINIALI:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione dell'intero complesso residenziale-turistico, denominato "La Piramide", non è fisso ma è computato annualmente nel bilancio consuntivo;
- l'importo di spese di gestione e manutenzione ordinarie, preventivato nel 2018, ammonta ad € 56.242,00 mentre, per le spese straordinarie preventivate è di € 39.600,00; tenendo conto che la relativa quota millesimale è pari a 22,75, sulla scorta di ciò ne consegue che **la quota ordinaria riferita alla proprietà immobiliare dell'esecutato per il 2018 è pari ad € 1.279,51 mentre la quota straordinaria è pari ad € 900,90 che, ad oggi, non sono state versate;**
- il quadro completo del debito ancora in essere, alla data del 29/04/2019, oltre le quote sopra illustrate, comprende anche le somme, per la quota ordinaria e straordinaria, di **€ 2.343,73 per l'anno 2017 e di € 2.134,63 per l'anno 2016** (*si veda lettera di riscontro alle informazioni richieste dal C.T.U., Allegato 12*).

VINCOLI CONDOMINIALI:

Dall'analisi del regolamento di condominio, risultano presenti alcuni vincoli, divieti ed obblighi, condominiali (*si vedano articoli 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 del suddetto regolamento, Allegato 12*).

Di seguito si riporta, fra questi, quello ritenuto più rilevante ai fini della vendita del bene, ossia:

ART. 12

Vendita o affitto dei propri locali

Ogni condomino, tanto se vende, quanto se cede in fitto, in tutto o in parte, i locali di sua proprietà, dovrà prescegliere compratori od inquilini di ineccepibili qualità personali, i quali, a loro volta, dovranno sottomettersi e conformarsi alle norme tutte che disciplinano il seguente regolamento di

condominio; questo pertanto dovrà far parte integrante dei relativi contratti di vendita o di affitto. Sarà obbligo dei condomini proibire ai propri inquilini il subaffitto totale o parziale dei vani locati, sotto qualsiasi forma. Il condomino locatore risponderà in proprio dei danni e delle spese verso gli altri condomini.

10. Risposta al Punto 13: Stima dell'immobile sottoposto a pignoramento - criteri estimativi adottati

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

Il valore sarà 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.);
 - 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.).

10.1. Consistenza - Quantificazione della superficie commerciale

La valutazione patrimoniale dell'immobile viene effettuata tenendo conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi, per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato nel rispetto dei criteri dettati dalla norma EN 15733/2011, e come riportato da visura catastale:

A – Superfici coperte, comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

- **100%** - Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegno, corridoi);
- **100%** - Scale interne, calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- **100%** - Muri esterni ed interni, fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- **50%** - Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari, fino ad un massimo di 25 cm di spessore.

B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto dell'unità principale (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

- **50%** - Vani accessori comunicanti;
- **25%** - Vani accessori non comunicanti.

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento dell'unità principale

- **30% fino a 25 mq, poi 10%** - Balconi e terrazze comunicanti;
- **15% fino a 25 mq, poi 5%** - Balconi e terrazze non comunicanti;
- **10% fino alla superficie dell'Unità Immobiliare, poi 2%** - Area scoperta.

<i>Piani Primo e Secondo (Abitazione, particella n°841, sub 21)</i>			<i>Parametro (%)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Superficie unità immobiliare	mq	143	100 %	143,00
Balconi scoperti	mq	77,70	30% fino a 25 mq, poi 10%	12,77
Totale superficie commerciale				155,77

Piano Terra (Garage, particella n°841, sub 29)			Parametro (%)	Superficie commerciale (mq)
Superficie unità immobiliare	mq	94,00	50 %	47,00
Totale superficie commerciale				47,00
Tabella 1. Superficie commerciale totale dell'immobile oggetto di pignoramento				

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'immobile, particella 841, sub 21 (abitazione in villini), è pari a **155,77 mq.**

Mentre, la superficie commerciale complessiva dell'immobile al sub 29 (vano Garage) è pari a **47,00 mq.**

10.2. Determinazione del valore – stima sintetica (secondo l'OMI)

Le ricerche effettuate tramite fonti accreditate indirette (OMI, Osservazione del Mercato Immobiliare, che è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al II° Semestre 2018) per la zona E3, Suburbana/Frazione Lazzaro, sita in via Nazionale, hanno dato come risultato, per le abitazioni di tipo ville e villini, come l'immobile in questione, un valore compreso fra un minimo di € 690,00/mq ed un massimo di € 980,00/mq (si veda Tabella 1).

Mentre, per quanto riguarda il garage, emerge un valore compreso fra un minimo di € 405,00/mq ed un massimo di € 550,00/mq (si veda Tabella 1).

 Segui Cer							
Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾							
Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2							
Provincia: REGGIO CALABRIA							
Comune: MOTTA SAN GIOVANNI							
Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE LAZZARO, FERRINA, FUCILARI, CANDELORA, SS JONICA, SAETTA, S. VINCENZO, GIANMARIA LORDI							
Codice di zona: E3							
Microzona catastale n. 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l./n)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (l./n)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	860	L	2	2.9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	800	L	1.9	2.7	L
Box	NORMALE	405	550	L	2.1	2.8	L
Ville e Villini	NORMALE	690	980	L	2.4	3.4	L

Tabella 2. Valori attribuiti dall'OMI (Fonte: sito Internet: <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it>)

Si assume, a base di calcolo, il valore massimo pari a € 980,00/mq per il villino mentre, per il garage, € 550,00/mq, tenendo conto della tipologia di bene, ossia residenza estiva, particolarmente appetibile, oltre al fatto che, tale bene, risulta:

- molto grande rispetto alla media delle residenze estive simili allo stesso con garage molto spazioso;
- posto su due livelli, quindi, si trova rialzato rispetto al piano stradale;
- munito di apposito garage, posto al piano terra;
- in condizione di esposizione favorevole, viste le caratteristiche posizionali orografiche dello stesso;
- munito di adeguati spazi esterni, quali il cortile posto sul lato Nord ed il terrazzino posto sul lato Sud, nonché i balconi al piano secondo orientati, rispettivamente, uno a Nord ed uno a Sud;
- all'interno di un complesso denominato "La Piramide" con possibilità di usufruire, al suo interno, dei servizi comuni, quali: un campo da tennis, un anfiteatro, un campo di calcetto, un campo di bocce, oltre numerosi spazi verdi e percorsi pedonali comuni allo stesso.

Alla luce di tali indicazioni, si procederà ad applicare a tali valori i sottoelencati coefficienti correttivi di merito:

Caratteri ambientali		Età		Tipologia		Posizione	
Ottimi	1,05	5 anni	1,00	Villa	2,00	Periferica	1,00
Buoni	1,00	Tra 6 e 20 anni	0,90	Fab. Civile	1,25	Semiperiferica	1,2
Mediocri	0,95	Tra 20 e 50 anni	0,80	Fab. Economico	1,05	Centrale	1,4
Scadenti	0,9	Oltre 50 anni	0,7	Fab. Popolare	0,80	Degradata	0,9
				Fab. Rurale	0,70		
				Villino	1,4		

Tabella 3. Fonti accreditate (fonti indirette), interviste ad operatori locali, rilevazione puntuale dei valori di mercato (fonti dirette), esiti

Alla luce di quanto sopra detto, si desume che il valore di mercato:

- **PER L'UNITÀ IMMOBILIARE AL SUB 21 (VILLINO):**

Valore metodo sintetico OMI - Villino = Totale superf. commerciale (Tabella 1) x Valore di mercato €/mq (Tabella 2) x Coefficienti correttivi di merito (Tabella 3); per cui

Vms OMI Villino = 155,77 x 980,00 x 1,00 x 0,80 x 1,40 x 1,00 da cui si ha:

$$\mathbf{Vms\ OMI\ Villino = \text{€ } 170.973,15}$$

- **PER L'UNITÀ IMMOBILIARE AL SUB 29 (GARAGE):**

Valore metodo sintetico OMI - Garage = Totale superf. commerciale (Tabella 1) x Valore di mercato €/mq (Tabella 2) x Coefficienti correttivi di merito (Tabella 3); per cui

Vms OMI Garage = 47,00 x 550,00 x 1,00 x 0,80 x 1,40 x 1,00 da cui si ha:

$$\mathbf{Vms\ OMI\ Garage = \text{€ } 28.952,00}$$

Alla luce di tali calcoli, sopra esposti, ne consegue quanto di seguito riportato:

Valore secondo il metodo sintetico OMI

(SUB 21 + SUB 29)

risulta pari a

€ 170.973,15 +

€ 28.952,00 =

$$\mathbf{Vms1 = \text{€ } 199.925,15}$$

Per cui si ritiene che esso sia il più probabile valore di stima del bene immobile,
secondo il metodo di stima sintetica OMI.

10.3. Determinazione del valore – stima sintetica (secondo il sito www.immobiliare.it)

Le ricerche effettuate tramite le fonti di Immobiliare.it, per la zona periferia di Lazzaro in via Nazionale (ex Via Vecchia Provinciale), hanno dato come risultato un valore di **€ 950,00/mq per il sub 21 (villino)**, e di **€ 644,00/mq per il sub 29 (garage)**. Di seguito, nelle Tabelle 4 e 5, quanto emerge dalle stime eseguite online dal sito www.immobiliare.it

immobiliare.it | Valutazione Immobiliare Pubblica un an

Home Guida Mappa prezzi Andamento prezzi Scuole e servizi Valu



Caratteristiche dell'immobile
Ville e villini a Motta San Giovanni in Via Vecchia Provinciale, 158 m², in stato Normale, piano primo, locali più di 5, bagni 3.

CAMBIA

Valore stimato	Minimo	Medio	Massimo
Acquisto/Vendita (€)	103.740	125.970	148.200
Locazione (€/mese)	296	371	445



Tabella 4. Valutazioni di stima del bene identificato al sub 21 (tipologia: Villa e villini) da Fonte: sito Internet <http://www.immobiliare.it>

immobiliare.it | Valutazione Immobiliare Pubblica un an

Home Guida Mappa prezzi Andamento prezzi Scuole e servizi Valu



Caratteristiche dell'immobile
Box a Motta San Giovanni in Via Vecchia Provinciale, 47 m², in stato Normale, piano terra.

CAMBIA

Valore stimato	Minimo	Medio	Massimo
Acquisto/Vendita (€)	22.161	26.214	30.268
Locazione (€/mese)	108	108	108



Tabella 5. Valutazioni di stima del bene identificato al sub 29 (tipologia: Garage) da Fonte: sito Internet <http://www.immobiliare.it>

Analizzando i valori, sopra riportati, in *Tabella 4* ed in *Tabella 5*, prendendo come metodologia i concetti espressi all'inizio di questo paragrafo per la determinazione del valore di stima sintetica, secondo il valore di stima desunto dal sito Immobiliare.it, applicando i coefficienti correttivi di merito riportati in *Tabella 3*, al paragrafo 10.2, avremo:

- **PER L'UNITÀ IMMOBILIARE AL SUB 21 (VILLINO):**

VALORE METODO SINTETICO - IMMOBILIARE.IT

Totale superf. commerciale (Tabella 1) x Valore di stima secondo Immobiliare.it (Tabella 4) x

Coefficienti correttivi di merito (Tabella 3) =

155,77 x 950,00 x 1,00 x 0,80 x 1,40 x 1,0

da cui si ha che:

Vms Villino = € 165.739,28

- **PER L'UNITÀ IMMOBILIARE AL SUB 29 (GARAGE):**

VALORE METODO SINTETICO - IMMOBILIARE.IT

Totale superf. commerciale (Tabella 1) x Valore di stima secondo Immobiliare.it (Tabella 5) x

Coefficienti correttivi di merito (Tabella 3) =

47,00 x 644,00 x 1,00 x 0,80 x 1,40 x 1,00

da cui si ha che:

Vms Garage = € 33.900,16

Alla luce di tali calcoli, sopra esposti, ne consegue quanto di seguito riportato:

Valore secondo il metodo sintetico - IMMOBILIARE.IT

(SUB 21 + SUB 29)

risulta pari a

€ 165.739,28 +

€ 33.900,16 =

Vms2 = € 199.639,44

Per cui si ritiene che esso sia il più probabile valore di stima del bene immobile,
secondo il metodo di stima sintetica IMMOBILIARE.IT.

10.4. Determinazione del valore – stima analitica (secondo l'OMI)

A verifica del valore di stima, individuato tramite il procedimento di stima sintetica, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi, esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile, che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione, parametro che riflette sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare. Il procedimento di stima di tipo analitico-ricostruttivo prende, dunque, il nome di **capitalizzazione dei redditi**.

Operativamente, nella formulazione del giudizio di stima, si è seguito il seguente schema:

1. si è, innanzi tutto, stimato il valore del **reddito lordo annuale** dispiegato dall'immobile (sempre tenendo conto della *teoria dell'ordinarietà*), calcolandolo come somma di 12 annualità mensili;
2. si è proceduto, poi, con la determinazione e la quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e, una volta individuate queste ultime, si è poi calcolato il **reddito netto annuale** come semplice differenza tra il reddito lordo annuale e le spese;
3. si è proseguito con la stima del **saggio di capitalizzazione ordinario** relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale, partendo da un valore medio del saggio netto desunto da fonti indirette, opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche dell'immobile (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*).

Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale, al netto delle spese in detrazione, per il saggio di capitalizzazione "corretto" mediante le aggiunte e/o detrazioni.

In questo modo si determina la stima del bene immobile per via analitico-ricostruttiva.

10.5. Determinazione del reddito lordo annuale

Dai dati contenuti nella *Tabella 2*, par. 10.2, pag. 39, si può calcolare il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile moltiplicando il valore massimo tra i canoni di locazione (*mensili*) per la superficie commerciale totale dell'immobile e, successivamente, moltiplicandolo per 12, ottenendo così il reddito lordo annuale.

Foglio n°44 Part. n°841	Tipologia	Valore di locazione mensile €/m ² (valore massimo desunto dalla Tabella 2, paragrafo 10.2) A	Superficie (m ²) B	Reddito lordo mensile (€) C	Reddito lordo annuale (€)
Sub 21	Villino	A = € 3,40	B = 155,77	A x B = 529,62	C x 12 mesi = 529,62 x 12 = 6.355,44
Sub 29	Garage	A = € 2,80	B = 47,00	A x B = 131,60	C x 12 mesi = 131,60 x 12 = 1.579,20

Tabella 6. Calcolo del reddito lordo annuale per la determinazione del valore - stima analitica

10.6. Determinazione delle spese in detrazione

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione, si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da **Almerico Realfonzo** (*Teoria e metodo dell'estimo urbano*, 1996), riportate nella tabella sottostante:

Spese in detrazione	Minimo	Massimo	Medio
Manutenzione	2	6	4
Servizi	2	5	3,5
Inesigibilità	1	3	2
Assicurazioni	/	/	0,5
Ammortamento	1	2,5	1,5
Amministrazione	1	3	1,8
Imposte	/	/	11,25

Tabella 7. Calcolo delle spese in detrazione per la determinazione del valore - stima analitica

Le varie voci sono state prese in considerazione nel seguente modo:

a. Manutenzione : 4%	Nell'attribuzione della percentuale di spesa si è tenuto conto dello stato di conservazione esterno dell'immobile: sufficiente
b. Servizi : 5%;	La percentuale di spesa è funzione dei servizi condominiali di cui usufruisce l'unità immobiliare; si considererà il valore massimo trattandosi di una residenza all'interno del complesso balneare denominato "La Piramide"
c. Inesigibilità : 0,00%;	Non sussistendo in generale apprezzabili situazioni di rischio, è stato considerato un unico valore di influenza pari a 0,00, in quanto gli immobili non rimangono sfitti per periodi lunghi
d. Assicurazioni : 0,00%;	Considerata la diffusa disattenzione degli utenti, proprietari e conduttori, nei confronti della copertura assicurativa, sia pur limitata alla responsabilità civilistica, è stato assegnato un valore di influenza pari a 0,00 %.
e. Ammortamento : 0,00%;	Il contributo relativo a tale voce non è stato considerato significativo, perciò è stato assegnato un valore di influenza pari a 0,00 %.
f. Amministrazione : 3%;	in quanto si tratta di una residenza stagionale
g. Imposte : 11,25%;	valore medio

e riassunte nella tabella sottostante:

Spese in detrazione (%)	
Manutenzione	4
Servizi	5
Inesigibilità	0
Assicurazioni	0
Ammortamento	0
Amministrazione	3
Imposte	11,25
Totale	23,25

Tabella 8. Spese in detrazione (%) per la determinazione del valore - stima analitica

10.7. Determinazione del reddito netto

Considerato che:

- il reddito lordo annuale, stimato utilizzando un valore medio dei canoni di locazione desunto dalle fonti indirette, si quantifica in **€ 6.355,44 per il sub 21 (villino)** e di **€ 1.579,20 per il sub 29 (garage)** (si veda Tabella 6);
- le spese in detrazione hanno un'incidenza complessiva del **23,25%** (si veda Tabella 8);

è facile trovare a quanto ammonta il reddito netto annuale, che rappresenterà il valore al numeratore della funzione per il calcolo del valore di mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica. È sufficiente sottrarre al reddito lordo annuale la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione per ottenere il valore del **reddito netto annuo**:

Reddito netto annuo = (Reddito lordo annuale) - (Quota percentuale occupata dalle spese in detrazione)

per cui si ha:

- **VILLINO (sub 21)**

Reddito netto annuo = 6.355,44 € – (6.355,44 x 0,2325) = 6.355,44 € – 1.477,64 € = **€ 4.877,80**

- **GARAGE (sub 29)**

Reddito netto annuo = 1.579,20 € – (1.579,20 x 0,2325) = 1.579,20 € – 367,16 € = **€ 1.212,04**

10.8. Saggio di capitalizzazione netto

Il C.T.U. procederà ad effettuare la stima dell'immobile secondo il calcolo del saggio di capitalizzazione. Quindi, per calcolare il valore di mercato nel procedimento della **capitalizzazione dei redditi** sono state considerate le percentuali medie suggerite da **Orefice** (*Estimo*, volume II, 1996), in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, che sono:

	Minimo %	Massimo %	Medio%
centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Tabella 9. Saggio di capitalizzazione netto

Nel caso in oggetto si è scelto di partire da un saggio medio del 3,5% (Tabella 9), in quanto l'immobile, oggetto di stima, si trova in un centro abitato di media dimensione.

Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione, si è proceduto, tramite procedimento analitico, a “regolarizzarlo” con l’apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell’immobile (*caratteristiche posizionali*

estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive). Questi coefficienti sono sempre stati desunti dalle indicazioni fornite dall'**Orefice**, che per ogni gruppo di caratteristiche (e per varie voci all'interno di ogni gruppo), ha stabilito dei *range* di percentuali, che possono essere aggiunte o sottratte:

- se l'immobile, oggetto di stima, presenta caratteristiche che sono **uguali** al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale da aggiungere è 0% (significa che le caratteristiche sono uguali);
- se l'immobile, oggetto di stima, presenta caratteristiche **inferiori** rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere **aggiunta**, perché caratteristiche inferiori comportano un minore valore dell'immobile e, quindi, un maggior valore del saggio di capitalizzazione;
- se l'immobile, oggetto di stima, presenta caratteristiche **superiori** rispetto al "bene tipo" a cui il saggio medio fa riferimento, la percentuale relativa (anche parziale) dovrà essere **sottratta**, perché caratteristiche superiori comportano un maggiore valore dell'immobile e, quindi, un minor valore del saggio di capitalizzazione.

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva con i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivisi secondo i quattro gruppi di caratteristiche:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposte da Orefice	Aggiunte	Detrazioni	Motivazione
Caratteristiche posizionali estrinseche				
<i>Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti</i>	$\pm 0,22\%$	0,22	0,00	L'immobile è in posizione periferica. Risulta servito dai mezzi di trasporto ma non facilmente raggiungibili essendo lontano a livello pedonale
<i>Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale</i>	$\pm 0,28\%$	0,28	0,00	Le attrezzature collettive limitrofe non sono a distanza pedonale essendo concentrate per lo più al centro di Lazzaro
<i>Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali</i>	$\pm 0,18\%$	0,00	-0,09	L'immobile è posto su due livelli: al piano primo e secondo all'interno di un complesso balneare denominato "La Piramide" posto in fregio ad una strada non molto trafficata tranne nella stagione balneare. Ambiente esterno ben curato.
<i>Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato</i>	$\pm 0,80\%$	0,00	-0,50	Il livello di inquinamento ambientale è contenuto dalla presenza di verde di aree libere dai percorsi pedonali presenti all'interno del complesso balneare, ma anche all'esterno vi è la presenza di verde pubblico caratterizzato da un vicino parco giochi per bambini attrezzato e da filari di alberi presenti lungo le strade.
<i>Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio</i>	$\pm 0,60\%$	0,00	-0,40	Disponibilità di parcheggio ottima in quanto l'immobile è munito di parcheggio di pertinenza caratterizzato da un garage posto al piano terra, inoltre vi è la possibilità di parcheggi liberi sia all'interno del

				complesso che all'esterno in un'area a margine della strada pubblica, non a pagamento.
Caratteristiche posizionali intrinseche				
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %	0,00	-0,26	L'immobile è posizionato al piano primo e secondo in posizione rialzata rispetto alla strada, lo stesso gode di una sufficiente panoramicità visto la posizione vicina al mare garantita dagli affacci della terrazza e del balcone di pertinenza posti sul lato Sud dello stesso
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20 %	0,00	0,00	Nel complesso si ha una sufficiente luminosità grazie ai due lati liberi anche se la vegetazione degli alberi presenti nel cortile di pertinenza sul lato Nord creano ostacolo
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	0,00	0,00	L'immobile è posto su due livelli rispettivamente al piano primo ed al piano secondo con garage al piano terra.
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	0,00	-0,03	L'immobile risulta avere superfici interne nella media, mentre, quelle esterne, risultano molto favorevoli grazie al balcone, che corre su tutti i lati dell'immobile, ed al terrazzo di pertinenza al piano soprastante lo stesso.
Caratteristiche intrinseche				
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %	0,16	0,00	Il grado di rifinitura interna ed esterno dell'appartamento risulta in buono stato tuttavia il livello tecnologico e di efficienza dei servizi risulta scarso
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12 %	0,12	0,00	Edificio necessita di opere di ripristino/manutenzione del parapetto del balcone posto sul lato nord al secondo piano che risulta crepato
Età dell'edificio	± 0,10%	0,10	0,00	L'edificio ha 39 anni
Caratteristiche produttive				
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06 %	0,06	0,00	Edificio di proprietà, ma risultano presenti ipoteche derivanti da concessione a garanzia di mutuo
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04 %	0,00	0,00	
TOTALE		0,88	-1,28	-0,40 totale
Tabella 9. Caratteristiche posizionali estrinseche, Caratteristiche posizionali intrinseche, Caratteristiche intrinseche e Caratteristiche produttive				

Partendo da un saggio del **3,50%** per l'abitazione ed il garage, con un'aggiunta complessiva del - **0,40 %**, il **saggio di capitalizzazione netto** per la stima analitica del valore di mercato è pari a:

saggio medio + sommatoria dei coefficienti di aggiunte/detrazioni =

$$\mathbf{3,50\% - 0,40\% = 3,10\%}$$

10.9. Capitalizzazione dei redditi

Considerato che, per l'immobile oggetto di stima:

- il **reddito netto annuale**, stimato utilizzando un valore medio lordo dei canoni di locazione desunto dalle fonti indirette, a cui sono state tolte le spese generali per un ammontare del 23,25%, **si quantifica in € 4.877,80 per l'immobile tipologia Villino ed in € 1.212,04 per il garage** (si veda paragrafo 10.7, pag. 45);
 - il **saggio di capitalizzazione netto**, stimato partendo da un valore medio suggerito dall'**Orefice**, a cui sono state aggiunte e detratte le percentuali di “normalizzazione” in base ai quattro gruppi di caratteristiche che definiscono le particolarità dell'immobile, si quantifica al **3,10% per l'immobile tipologia Villino e per il garage** (si veda paragrafo 10.8);
- è sufficiente **dividere il reddito netto annuale per il saggio di capitalizzazione netto per ottenere il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:**

VALORE METODO ANALITICO OMI:

- **PER L'IMMOBILE TIPOLOGIA VILLINO (SUB 21)**

$$\begin{aligned} & \text{reddito netto annuale (si veda paragrafo 10.7)} \quad / \\ & \underline{\text{saggio di capitalizzazione netto (si veda paragrafo 10.8)} =} \\ & = 4.877,80 \text{ €} / 3,10\% = \\ & \mathbf{\text{€ 157.348,39}} \end{aligned}$$

- **PER IL GARAGE (SUB 29)**

$$\begin{aligned} & \text{reddito netto annuale (si veda paragrafo 10.7)} \quad / \\ & \underline{\text{saggio di capitalizzazione netto (si veda paragrafo 10.8)} =} \\ & = 1.212,04 \text{ €} / 3,10\% = \\ & \mathbf{\text{€ 39.098,06}} \end{aligned}$$

Alla luce di tali calcoli, sopra esposti, ne consegue quanto di seguito riportato:

Valore secondo il metodo ANALITICO OMI

(SUB 21 + SUB 29)

risulta pari a

€ 157.348,39 +

€ 39.098,06 =

Vma = € 196.446,45

Per cui si ritiene che esso sia il più probabile valore di stima del bene immobile,
secondo il metodo di stima per via analitica OMI secondo il SAGGIO DI
CAPITALIZZAZIONE.

11. Conclusioni: Valore dell'immobile come da stima C.T.U.

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti, si dà atto che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame possa essere rappresentato dalla media dei valori determinati con procedura sintetica OMI, con procedura sintetica Immobiliare.it e procedura analitica OMI; pertanto, si ha:

- Valore metodo sintetico OMI (**Vms1**) = 199.925,15 € +
 - Valore metodo sintetico Immobiliare.it (**Vms2**) = 199.639,44 € +
 - Valore metodo procedura analitica (**Vma**) 196.446,45 € =
- € 596.011,04 / 3 =
- TOTALE € 198.670,35**

Pertanto si ha:

- **TOTALE STIMA C.T.U. DELL'IMMOBILE AL FOGLIO n°44, PART. n°841,**
SUB 21+SUB 29 = € 198.670,35

da cui detraendo:

- **LE SPESE, RELATIVE ALLA RICHIESTA DI NULLA-OSTA AI FINI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI E DI PRESENTAZIONE / REDAZIONE SCIA IN SANATORIA, AMMONTANO AD € 1.370,62** (si veda paragrafo 6.1.3, pag. 31);
- **L'IMPORTO COMPLESSIVO DELLE SPESE CONDOMINIALI, RELATIVE ALLA QUOTA ORDINARIA E STRAORDINARIA, A DEBITO DELL'ESECUTATO, COME DA BILANCIO 2017-2018 CHE AMMONTA AD € 2.180,41** (si veda paragrafo 9.1, pag. 34);
- **L'IMPORTO COMPLESSIVO DELLE SPESE CONDOMINIALI, RELATIVE ALLA QUOTA ORDINARIA E STRAORDINARIA, A DEBITO DELL'ESECUTATO, PER L'ANNO 2016 E PER L'ANNO 2017 CHE AMMONTA AD € 4.478,36** (si veda paragrafo 9.1, pag. 34).

si ha:

- **TOTALE STIMA C.T.U. DELL'IMMOBILE AL FOGLIO n°44, PART. n°841, SUB 21+SUB 29 DETTRATTE SPESE:**

$$\text{€ } 198.670,35 - \text{€ } 1.370,62 - \text{€ } 2.180,41 - \text{€ } 4.478,36 = \text{€ } 190.640,96$$

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 della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

Alla presente seguono n°12 Allegati, a corredo della presente relazione peritale.

Reggio Calabria, lì 04/05/2019

Il C.T.U.

Ing. Marco Aurelio Sgroi

INDICE:

Premessa;

1. Risposta al Punto 1: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c.;

1.1. Elenco delle formalità, Iscrizioni e Trascrizioni, gravanti sui beni oggetto di pignoramento;

2. Risposta al Punto 2 : Accesso all'immobile pignorato e descrizione dello stesso;

2.1. Descrizione generale dei luoghi ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento;

2.2. Caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento al sub 21 (Abitazione);

2.3. Caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento al sub 29 (Garage);

2.4. Parti comuni dell'immobile oggetto di pignoramento;

2.5. Ubicazione ed accessibilità, toponomastica dei luoghi;

2.6. Attestato di Prestazione Energetica;

3. Risposta al Punto 3: Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;

3.1. Confini;

4. Risposta al Punto 4: Note catastali del C.T.U.: aggiornamento del catasto e presenza di difformità;

5. Risposta al Punto 5:Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6. Risposta al Punto 6 : Conformità della costruzione alla concessione edilizia ed esistenza dell'agibilità;

6.1. Conformità alla concessione edilizia;

6.1.1. Difformità riscontrate nell'intero complesso turistico: parti comuni;

6.1.2. Difformità riscontrata nell'unità oggetto di pignoramento;

6.1.3. Spese relative alla richiesta di Nulla-Osta ai fini Paesaggistici ed Ambientali e successiva SCIA in Sanatoria;

6.2. Esistenza dell'agibilità;

7. Risposta ai Punti 7 e 8 : Divisione dei beni pignorati in uno o più lotti;

8. Risposta ai Punti 9 e 10 : Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;

8.1. Immobile ai sub 21 e 29 (abitazione + garage);

8.2. Contratti di locazione;

9. Risposta al Punto 11: Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali o usi civili, oneri di affrancazione o riscatto;

9.1. Identificazione dell'esistenza di oneri e vincoli condominiali;

10. Risposta al Punto 13: Stima dell'immobile sottoposto a pignoramento - criteri estimativi adottati;

10.1. Consistenza - Quantificazione della superficie commerciale;

10.2. Determinazione del valore – stima sintetica (secondo l'OMI);

10.3. Determinazione del valore – stima sintetica (secondo il sito Immobiliare.it);

10.4. Determinazione del valore – stima analitica (secondo l'OMI);

10.5. Determinazione del reddito lordo annuale;

10.6. Determinazione delle spese in detrazione;

10.7. Determinazione del reddito netto;

10.8. Saggio di capitalizzazione netto;

10.9. Capitalizzazione dei redditi;

11. Conclusioni: Valore dell'immobile come da stima C.T.U..

INDICE ALLEGATI:

- **Allegato 1: Elaborati grafici: Pianta piano terra, primo e secondo;**
- **Allegato 2: Elaborati grafici per certificato di destinazione urbanistica;**
- **Allegato 3: Verbale di accesso all'immobile;**
- **Allegato 4: Visure storiche, estratto di mappa e planimetrie catastali;**
- **Allegato 5: Richiesta e copia del Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori;**
- **Allegato 6 : Ispezione ipotecaria: Trascrizione atto di compravendita;**
- **Allegato 7: Ispezione ipotecaria: Note di trascrizione;**
- **Allegato 8: Documentazione reperita presso i pubblici uffici;**
- **Allegato 9: Attestato di Prestazione Energetica;**
- **Allegato 10: Documentazione fotografica;**
- **Allegato 11: Agibilità;**
- **Allegato 12: Richiesta documenti amministratore: Regolamento di condominio e tabelle millesimali.**

DICHIARAZIONI DEL DEBITORE

Il debitore, impegnandosi a consegnare le chiavi non prima di numero 15 giorni per poter liberare l'immobile dagli effetti personali, dichiara di rendersi disponibile a fornire tutta la documentazione in suo possesso, al fine di supportare l'attività del C.T.U..

RESOCONTO DELLE OPERAZIONI SVOLTE

- **01/03/2019:** Nomina Esperto;
- **05/03/2019:** Giuramento di rito;
- **14/03/2019:** Scaricato elettronicamente il fascicolo dal portale pst.giustizia.it e presa visione degli atti e dei beni oggetto di pignoramento;
- **22/03/2019:** effettuate visure storiche, foglio di mappa e planimetrie dell'immobile oggetto di pignoramento, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Catasto di Reggio Calabria;
- **26/03/2019:** Accesso all'immobile pignorato; eseguito rilievo metrico ed impresso materiale fotografico dell'immobile pignorato;
- **27/03/2019:** Redazione degli elaborati tecnici per la richiesta del certificato di destinazione d'uso e vincoli mediante la stesura dello stralcio di mappa e stralcio del PRG del comune di Motta San Giovanni;
- **28/03/2019:** Protocollata richiesta del certificato di destinazione d'uso e vincoli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta San Giovanni;
- **02/04/2019:** Redazione da parte dell'ausiliario incaricato dell'Attestato di Prestazione Energetica e di trasmissione via PEC dello stesso alla Regione Calabria;
- **12/04/2019:** Ritirato certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori, presso l'ufficio tecnico del Comune di Motta San Giovanni;
- **15/04/2019:** effettuata ispezione ipotecaria per consultazione delle trascrizioni presenti in carico ai beni oggetto di pignoramento;
- **15/04/2019:** Presentazione di richiesta di visione Progetto e Agibilità dell'immobile insistente all'interno del complesso residenziale turistico denominato "La Piramide" sito in località frazione di Lazzaro di Motta San Giovanni;
- **18/04/2019:** Redazione di montaggio dell'elaborato grafico in formato Autocad a seguito del rilievo metrico digitale eseguito nell'immobile pignorato;
- **24/04/2019:** Consultazione ed estrazione copie dei documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta San Giovanni, come da richiesta di visione inoltrata in data 15/04/2019;
- **24/04/2019:** Richiesta di documenti all'amministratore di condominio del complesso "La Piramide" relativamente alle spese di manutenzione ed eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla redazione dell'elaborato peritale C.T.U.;

- **27/04/2019:** verifica della regolarità urbanistico-edilizia analizzando i documenti tecnici e le concessioni edilizie reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Motta San Giovanni;
- **02/05/2019:** effettuata ispezione ipotecaria per consultazione di alcune delle trascrizioni non presenti negli atti di causa;
- **03/05/2018:** Redazione della documentazione fotografica.

Durante il periodo che va dal 26/03/2019 al 04/05/2019, il C.T.U., si è impegnato per le necessarie verifiche, analisi, ricerche e conteggi, atti alla stesura del proprio elaborato peritale, rispondendo compiutamente ai quesiti posti dal G.E., impegnandosi, infine, a produrre i seguenti files:

- **busta telematica, per il deposito, contenente l'atto principale costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente con gli allegati a corredo;**
- **perizia di stima in formato privacy da inviare come allegato alla stessa;**
- **riassunto di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita, il tutto in formato .rtf o word.zip**