

**TRIBUNALE DI LOCRI  
SEZIONE CIVILE-UFFICIO ESECUZIONI**

Procedimento civile n. XX/XX R.G.Es.  
Dott.ssa Elisa Vicenzutti

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---



**PARTE RICORRENTE (Creditore):**

XXXXXX XXXXXXXXX+1 (Avv. X. XXXXXXXXX)

**CONTROPARTE (Debitore):**

XXXXXX XXXXXXXXX+2

**ESPERTO INCARICATO**

Arch. XXXXXXXX XXXXXXXXX

Via XXXXXXX X XXXX. n.X

XXXXX XXXXX (XX)

Tel.XXXXXXXXXX

**Premessa**

Nel procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 30/16, promosso da XXXXXXXX, difesi dall'Avv. XXXXXXXX, contro la sig.ra XXXXXXXX, in proprio e nella qualità di genitore di XXXXXXXX, e XXXXXXXX residenti in Contrada Convento a Stignano (RC), il Giudice per le Esecuzioni Dott. E. Vicenzutti disponeva, in data 17/01/2019, la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio alla sottoscritta Dott.ssa Arch. XXXXXXXX residente a Locri in via Napoli V traversa n.2 e regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria con il numero 2488.

Il giorno 11/04/2019 la sottoscritta accettava l'incarico conferitole quale C.T.U. nella procedura in epigrafe e dopo il giuramento di rito le venivano formulati i seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; nello specifico, risalga (e acquisisca copia, ove necessario) a tutti gli atti di acquisto della proprietà degli immobili pignorati in capo a XXXXXXXX anche risalendo oltre il ventennio** (cfr. in particolare gli immobili di cui alle particelle **1003-1005 e 976 sub 3 e 4 del foglio 3 nonché la particella 177 del foglio 5, in relazione alle quali non emerge alcun atto di acquisto della proprietà in capo al *de cuius***), **fatta eccezione per il bene di cui alla particella 1004 del foglio 3, oggetto di rinuncia ad opera dei creditori; verifichi l'intervenuta cancellazione della trascrizione del pignoramento sul bene sopra indicato; acquisisca, inoltre, copia dell'estratto autentico dell'atto di matrimonio di XXXXXXXX;**
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;**
- d) dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;
- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**.

## Operazioni peritali

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti di causa, fissava (tramite invio di raccomandata A/R del 13/05/2019 alla parte esecutata e tramite pec del 13/05/2019 ore 15:43 alla parte creditrice) per il giorno **22 maggio 2019** alle ore 09:30 l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Stignano, c/da Convento (all.1).

In tale data veniva effettuato il sopralluogo: gli immobili venivano resi accessibili dalla sig.ra XXXXXXXX e dal sig. XXXXXXXX. Nonostante la regolare convocazione nessun altro era presente, ed inoltre mi veniva consegnato l'Atto di Rinuncia all'eredità da parte del sig. XXXXXXXX (all.13). Con l'ausilio di un collaboratore tecnico di fiducia, l'Ing. XXXXXXXX (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n° 108 B), e di strumentazione tecnica adeguata, quale rollina metrica tradizionale (portata max 20 metri lineari), metro snodato tradizionale (portata max 5 metri lineari) e puntatore laser, veniva eseguito il rilievo metrico, che è stato successivamente elaborato in formato grafico (all.5).

Contestualmente al rilievo metrico veniva effettuato anche il rilievo fotografico digitale degli immobili interno ed esterno (all.6).

Al termine veniva redatto il relativo verbale, sottoscritto dai presenti (all.4). Alle ore 12:03, la sottoscritta C.T.U. sospendeva le operazioni dichiarandole ultimate, riservandosi però di poter ritornare sui luoghi di causa in caso di necessità durante l'elaborazione dei dati rilevati.

Prima di effettuare il secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di accertamento, il sottoscritto C.T.U. procedeva con l'acquisizione della documentazione amministrativa/edilizia in atto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stignano, al fine di riscontrare lo stato dei luoghi con gli atti acclarati e verificarne la relativa regolarità tecnica (all.14).

In data 11/06/2019, considerato che la scrivente si trovava nella impossibilità di completare le operazioni peritali nel termine a suo tempo assegnatogli (18/06/2019), la stessa formalizzava al Giudice per le Esecuzioni Dott.ssa E. Vicenzutti la richiesta di proroga di gg.30 (all.7).

L'Ill.mo Giudice adito, visto la richiesta di cui sopra concedeva la proroga dei termini, rinviando l'udienza per la prosecuzione dell'attività processuale al giorno 19/12/2019 ore 11:00 (all.8).

In data **22 giugno 2019** alle ore 09:30, il sottoscritto C.T.U. si recava nuovamente sui luoghi oggetto di perizia, per come comunicato alla parte esecutata mediante raccomandata A/R del 14/06/2019 e al creditore precedente mediante posta elettronica certificata del 14/06/2019 ore 19:56, per effettuare ulteriori accertamenti sulla base della documentazione acquisita presso gli Uffici interpellati (all.3).

In tale data veniva effettuato il secondo sopralluogo: gli immobili venivano resi accessibili dalla sig.ra XXXXXXXX e dal sig. XXXXXXXX. Con l'ausilio di un collaboratore tecnico di fiducia, il geom. XXXXXXXX (iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Reggio Calabria al n° 1838), e di strumentazione tecnica adeguata, quale rollina metrica tradizionale (portata max 20 metri lineari), metro snodato tradizionale (portata max 5 metri lineari) e puntatore laser, veniva completato il rilievo metrico degli immobili oggetto di pignoramento.

Contestualmente al rilievo metrico veniva completato anche il rilievo fotografico digitale degli immobili oggetto di causa.

Al termine veniva redatto il relativo verbale, sottoscritto dai presenti (all.4). Alle ore 11:15, la sottoscritta C.T.U. sospendeva le operazioni dichiarandole ultimate.

Considerato che per alcuni immobili oggetto di causa era stata presentata istanza di condono, si rendeva necessario per questa CTU - come da quesito del Giudice Istruttore lett.j) - la quantificazione dei costi per il conseguimento del relativo titolo in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stignano.

Tuttavia a causa delle elezioni comunali avvenute nel mese di maggio 2019, non essendo stato ancora nominato in data 02/07/2019 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Stignano, tali adempimenti richiesti non potevano essere svolti nell'immediatezza, fino alla determinazione dell'Amministrazione comunale.

Pertanto in data 02/07/2019, stante il verificarsi di tali eventi imprevedibili, la sottoscritta consulente tecnico d'ufficio si trovava nella impossibilità di depositare la perizia nel termine dei 30 gg. di proroga concessi dal giudice (18/07/2019), e quindi la stessa formalizzava al Giudice per le Esecuzioni Dott.ssa E. Vicenzutti la richiesta di proroga fino al 15/11/2019 (all.11).

L'Ill.mo Giudice adito, visto la richiesta di cui sopra concedeva la proroga dei termini per il deposito della relazione di stima (all.12).

Ormai in possesso di tutti gli elementi ritenuti necessari, acquisiti anche durante i sopralluoghi, la sottoscritta C.T.U. procedeva all'analisi degli allegati di causa, dei certificati catastali e della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Stignano.

Alla luce dei dati acquisiti in fase di studio della suddetta documentazione si può ora procedere alla stesura del presente rapporto di perizia, dando risposta ai quesiti.

### Risposta ai quesiti del giudice

La valutazione dei beni pignorati verrà effettuata suddividendo gli immobili in lotti, nel fare ciò ovviamente si terrà conto non solo delle unità immobiliari effettive, ma anche della loro categoria, classe e della reale funzione a cui assolvono. A tal fine, quindi, nella presente descrizione, per comodità e per chiarezza, individueremo la seguente suddivisione in lotti:

- **"Lotto A"**, fabbricato unifamiliare isolato con accesso indipendente ad un piano fuori terra (Foglio 3 p.Ila 963 sub2) oltre parziale piano cantinato (Foglio 3 p.Ila 963 sub4) e lastrico solare (Foglio 3 p.Ila 963 sub3), garage (Foglio 3 p.Ila 976 sub3), locali deposito (Foglio 3 p.Ila 976 sub4) e area pertinenziale circostante, ubicato in Stignano (RC) c/da Convento;
- **"Lotto B"**, fabbricato unifamiliare isolato con accesso indipendente in corso di costruzione a due piani fuori terra oltre seminterrato e area pertinenziale circostante (Foglio 3 p.Ila 1005) ubicato in Stignano (RC) c/da Convento;
- **"Lotto C"**, terreno uliveto di mq 1930 (Foglio 3 p.Ila 1003) ubicato in Stignano (RC) c/da Convento;
- **"Lotto D"**, terreno uliveto di mq 2820 (Foglio 5 p.Ila 160) ubicato in Stignano (RC) c/da Scinà;
- **"Lotto E"**, terreno uliveto di mq 3360 (Foglio 5 p.Ila 177) ubicato in Stignano (RC) c/da Scinà;

**a) Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione [...]**

Dalla verifica delle visure catastali (all.9) e dell'ispezione ipotecaria (all.10), i beni pignorati risultano per intero (1/1) di proprietà del sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXX.

Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti alla sig.ra XXXXXXXX in comproprietà con i figli (sig. XXXXXXXX e sig. XXXXXXXX) quali eredi del defunto sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il 20/03/1944.

Il sig. XXXXXXXX in data 14/01/2019 rinuncia puramente e semplicemente all'eredità relitta dal Sig. XXXXXXXX con atto di rinuncia all'eredità Num. R.G. 39/2019 (all.13).

Per tutti gli immobili soggetti a pignoramento è stata verificata la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. Civ., secondo la seguente tabella:

IMMOBILE SOGGETTO A PIGNORAMENTO	VISURA CATASTALE STORICA (all.9b)	PLANIMETRIA CATASTALE (all.9c)	ELABORATO PLANIMETRICO (all.9d)	ESTRATTO DI MAPPA (all.9e)	CERTIFICATO DELLE ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI (ultimi 20 anni) (all.10)
Immobile identificato al <b>foglio 3, p.IIa 963, sub 2,3,4</b> del Comune di Stignano-Catasto dei <b>FABBRICATI</b>	PRESENTE	PRESENTE	NON PRESENTE	PRESENTE	PRESENTE - Ispezione n. T281216 del 10/05/2019 - Ispezione n. T281385 del 10/05/2019 - Ispezione n. T281567 del 10/05/2019
Immobile identificato al <b>foglio 3, p.IIa 976, sub 3,4</b> del Comune di Stignano-Catasto dei <b>FABBRICATI</b>	PRESENTE	PRESENTE	PRESENTE	PRESENTE	PRESENTE - Ispezione n. T281698 del 10/05/2019 - Ispezione n. T281927 del 10/05/2019
Immobile identificato al <b>foglio 3, p.IIa 1005</b> del Comune di Stignano-Catasto dei <b>FABBRICATI</b>	PRESENTE	NON PRESENTE*	PRESENTE	PRESENTE	PRESENTE - Ispezione n. T282158 del 10/05/2019

Immobile identificato al <b>foglio 3, p.IIa</b> <b>1003</b> del Comune di Stignano-Catasto dei <b>TERRENI</b>	PRESENTE	/	/	PRESENTE	PRESENTE -Ispezione n. T280744 del 10/05/2019
Immobile identificato al <b>foglio 5, p.IIa</b> <b>160</b> del Comune di Stignano-Catasto dei <b>TERRENI</b>	PRESENTE	/	/	PRESENTE	PRESENTE -Ispezione n. T279375 del 10/05/2019 -Ispezione n. 283013 del 10/05/2019
Immobile identificato al <b>foglio 5, p.IIa</b> <b>177</b> del Comune di Stignano-Catasto dei <b>TERRENI</b>	PRESENTE	/	/	PRESENTE	PRESENTE -Ispezione n. T280056 del 10/05/2019

(\* ) Non presente in quanto l'immobile risulta accatastato nella categoria "in corso di costruzione", ragione per cui non risulta presente la "planimetria catastale".

Tutta la documentazione elencata nella Tabella viene riportata in allegato alla presente relazione di perizia (all.9 e all.10).

Nello specifico si è risalito a tutti gli atti di acquisto della proprietà degli immobili pignorati in capo a XXXXXXXX oltre il ventennio di cui alle particelle 1003-1005 e 976 sub 3 e 4 del foglio 3 nonché la particella 177 del foglio 5:

#### **Comune di Stignano - Foglio 3 p.IIa 1003**

Il bene di cui alla particella **1003 del Foglio 3** del Comune di Stignano, oggetto di esecuzione immobiliare, è stato acquistato dal sig. XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà mediante atto di compravendita ai rogiti Notaio Dott. Santacroce di Gioiosa Ionica in data 16/03/1987, Voltura in atti dal 04/03/1996, Repertorio n°1824, trascritto a Locri n: 1142 del 06/04/1987 al Registro Particolare n°3102.2 (vedi visura storica all.9b.4).

L'immobile insiste sulla ex particella di terreno 930.

#### **Comune di Stignano - Foglio 3 p.IIa 1005**

Il bene di cui alla particella **1005 del Foglio 3** del Comune di Stignano, oggetto di esecuzione immobiliare, è stato acquistato dal sig. XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXX C.F.:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà mediante atto di compravendita ai rogiti Notaio Dott. Santacroce di Gioiosa Ionica in data 16/03/1987, Voltura in atti dal 04/03/1996, Repertorio n°1824, trascritto a Locri n: 1142 del 06/04/1987 al Registro Particolare n°3102.2 (vedi visura storica all.9b.3).

L'immobile insiste sulla ex particella di terreno 930.

#### **Comune di Stignano - Foglio 3 p.Ila 976 sub 3 e 4**

Il bene di cui alla particella **976 sub 3 e 4 del Foglio 3** del Comune di Stignano, oggetto di esecuzione immobiliare, è stato acquistato dal sig. XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà mediante atto di compravendita ai rogiti Notaio Dott. Santacroce di Gioiosa Ionica in data 16/03/1987, Voltura in atti dal 04/03/1996, Repertorio n°1824, trascritto a Locri n: 1142 del 06/04/1987 al Registro Particolare n°3102.2 (vedi visura storica p.Ila 314 all.9b.6 e visura storica p.Ila 976 all.9b.2).

L'immobile insiste sulla ex particella di terreno 314 e i sub 3 e sub 4 derivano dal sub 1 (vedi visura storica p.Ila 976 sub 3 e sub 4 all.9b.2a e all.9b.2b).

#### **Comune di Stignano - Foglio 5 p.Ila 177**

Il bene di cui alla particella **177 del Foglio 5** del Comune di Stignano, oggetto di esecuzione immobiliare, è stato acquistato dal sig. XXXXXXXX nato a Stignano il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà mediante atto di compravendita ai rogiti Notaio Dott. Santacroce di Gioiosa Ionica in data 16/03/1989, Voltura in atti dal 14/07/1992, Repertorio n°13901, trascritto a Locri Volume: 1 n: 406 del 21/03/1989 al Registro Particolare n°3259. (vedi visura storica all.9b.5).

Vi è corrispondenza tra gli elementi identificativi degli immobili risultanti dall'esame delle risultanze nel ventennio e la nota di trascrizione del pignoramento (Ispezione Ipotecaria n. T303738 del 07/11/2019 - all.22).

Sulla scorta dei documenti prodotti ed accertati, si attesta la completezza della documentazione ipocatastale.

E' stato verificato con Ispezione ipotecaria n. T287269 e n. T288655, eseguite in data 10/05/2019, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare (all.10g) l'intervenuta cancellazione della trascrizione del pignoramento sul bene di cui alla particella 1004 del foglio 3 del Comune di Stignano, oggetto di rinuncia ad opera dei creditori:

ANNOTAZIONE del 25/10/2018 – Registro Particolare 1643 Registro Generale 17400

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI – RESTRIZIONE DEI BENI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8911 del 2016.

E' stato richiesto, in data 22/05/2019, l'estratto dell'atto di matrimonio del sig. XXXXXXXX all'ufficio anagrafe del Comune di Pazzano (RC) e rilasciata copia conforme all'originale in data 23/05/2019 (all. 15), nella quale risulta che:

- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, in data 26/12/1981 si è sposato con XXXXXXXX nata a Pazzano (RC) il 06/08/1958.

**b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea [...]**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n. XX/XX sono tutti siti nel comune di Stignano.

Tale paese sorge a 340 metri di altezza sul livello del mare su uno sperone roccioso. Questo antico centro è posto in forte posizione sulla vallata del Precariti. Il centro storico di Stignano presenta un classico impianto medievale, con splendide costruzioni settecentesche.

**FABBRICATI (lotto A e lotto B)**

I fabbricati oggetto di pignoramento sono tutti ubicati in c/da Convento, ed individuati nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Stignano in un'area ricadente in parte nella zona omogenea B.1\_ Zona di completamento e in parte nella zona G\_Area di rispetto cimiteriale (all.16).

Trattasi di immobili posti al di fuori del centro storico del comune di Stignano, in prossimità del Convento di Sant'Antonio da Padova (fig.1). Il contesto urbano in cui si collocano è pressochè residenziale, dista circa 500 metri dal centro abitato. In esso sono presenti i servizi di una cittadina di circa 1.363 abitanti (fig.2).



*Fig.1\_ Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico costituito in prevalenza da edifici a destinazione residenziale.*

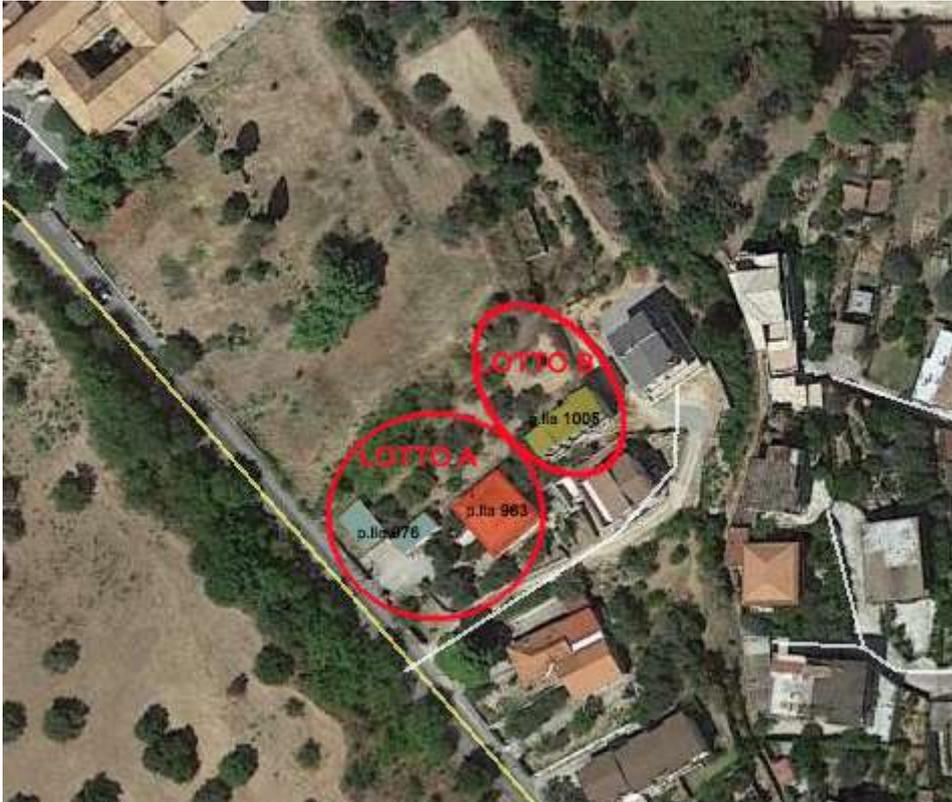


Fig.2\_ Particolare fotografico relativo ai fabbricati oggetto di pignoramento.

**LOTTO A - FOGLIO 3, PARTICELLA 963 (sub 2,3 e 4) E PARTICELLA 976 (sub 3 e 4)**

Gli immobili oggetto delle sopradette particelle, vengono indicati nel prosieguo della presente relazione e negli allegati con il nome di **LOTTO A**, e consistono in un fabbricato unifamiliare isolato con accesso indipendente ad un piano fuori terra (Foglio 3 p.lla 963 sub2) oltre parziale piano cantinato (Foglio 3 p.lla 963 sub4) e copertura (Foglio 3 p.lla 963 sub3), garage (Foglio 3 p.lla 976 sub3), locali deposito (Foglio 3 p.lla 976 sub4) e area pertinenziale circostante.

Il lotto A confina:

- a NORD-OVEST con un terreno di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXX (F. 3, p.lla 346);
- a NORD-EST con stessa proprietà - oggetto di pignoramento (F. 3, p.lla 1005) e con immobile di proprietà della sig.ra XXXXXXXX (F. 3, p.lla 965);
- a SUD-EST con un terreno di proprietà del sig. XXXXXXXX (F. 3, p.lla 935) e con un immobile di proprietà del sig. XXXXXXXX e della sig.ra XXXXXXXX (F. 3, p.lla 931);
- a SUD-OVEST con la strada provinciale 98 che consente l'accesso al fabbricato.

L'edificio (particella 963), costruito antecedente al 1981, si presenta come un fabbricato ad uso residenziale su due livelli: un'unità immobiliare posta ad un piano rialzato a quota +2,10m e un'altra unità immobiliare posta ad un piano seminterrato a quota -0,58m. Entrambe le unità immobiliari hanno un ingresso indipendente esterno.

Ha una struttura portante in cemento armato ordinario con telai orizzontali e verticali collegati tra loro a maglia chiusa e tamponature esterne in muratura.

L'esterno del fabbricato rifinito con intonaco e zoccolatura si presenta in mediocre stato di conservazione (da fig.3 a fig.11 dell'all.6).

Il sistema di copertura è costituito da un tetto a falde con manto in tegole (fig.12-13 dell'all.6).

L'area pertinenziale esterna, di circa 1600 mq, comprende ampie superfici attrezzate a verde e non. Il giardino è ampio e ben distribuito negli spazi e nei percorsi con muretti in mattoni e con verde a siepe di delimitazione dei percorsi e degli spazi esterni e provvisto di illuminazione.

La scala d'ingresso in c.a. porta dal giardino direttamente al balcone del piano rialzato (appartamento a quota +2,10m), sopraelevato rispetto il livello del giardino di circa 2,10 metri (fig.3 dell'all.6), mentre sul lato sud-est del fabbricato con alcuni gradini in mattoni si accede alla tavernetta a quota -0,58 m (fig.6 dell'all.6).

Il giardino dispone di n. 2 accessi (fig.1 e fig.7 dell'all.6): quello principale dalla strada provinciale 98 mediante cancello sia carrabile che pedonale e l'altro secondario pedonale aperto da un vialetto sterrato privato che costeggia il lato sud-est del lotto A.

**L'appartamento a quota +2,10m** (da fig.14 a fig.28 dell'all.6), corrispondente alla particella 963 sub2, consta di una superficie utile interna netta di 113,19 mq e un balcone di 23,22 mq e si presenta in uno stato più che buono per conservazione e mantenimento.

Si accede attraverso una scala esterna in c.a. con rampe di larghezza pari a 1,60 m e pedata di larghezza 0,35 m composta da 15 alzate e 14 pedate (fig.3 dell'all.6).

L'appartamento è costituito da un ingresso/corridoio di 14,40 mq da cui si diramano entrando, sulla destra il salone di 31,43 mq, sulla sinistra la cucina-soggiorno di 28,80 mq, e in fondo a destra la camera matrimoniale di 16,00 mq, a sinistra la camera doppia di 15,00 mq e al centro un bagno di 7,56 mq.

Il salone e la camera matrimoniale sono dotati di un balcone in comune posto a sud-est e sud-ovest di 23,22 mq.

Per la distribuzione dei vani, vedasi pianta in allegato 5.

Essendo un fabbricato isolato, l'appartamento ha tutte e quattro le pareti esterne libere, pertanto le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, grazie anche alla presenza di finestre e portafinestre ampie in tutte le stanze. Sono assenti tracce di umidità.

Le altezze interne utili sono le stesse in tutte le stanze e corrispondono a 2,92 m, superiori al minimo consentito.

L'intero appartamento è pavimentato con piastrelle esagonali di colore chiaro. Le pareti dell'intero appartamento sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile in diversi colori, fatta eccezione per l'angolo cottura, rivestito con piastrelle in monocottura 20x30 cm fino ad un'altezza di 2,40 m, e il bagno rivestito fino ad un'altezza di 2,70 m con piastrelle in monocottura sempre della stessa dimensione. I sanitari sono in vetrochina bianca, in ottime condizioni; la rubinetteria è del tipo monocomando con cartuccia ceramica.

Le porte interne di accesso ai singoli vani sono in legno tamburato color noce, mentre quelli esterni sono in legno e vetro e tapparelle.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico e di impianto di riscaldamento autonomo con GPL e stufa a pellet.

Tutte le stanze dell'appartamento, tranne il salone, sono dotate di impianto di climatizzazione mediante split con unità motocondensante esterna. L'impianto elettrico costituito da corpi illuminanti e canaline sotto traccia risulta ben distribuito nell'appartamento. Lo stato di conservazione, manutenzione ed uso dell'intero appartamento risulta essere buono.

**La tavernetta a quota -0,58m** (da fig.29 a fig.33 dell'all.6), corrispondente alla particella 963 sub 4, consta di una superficie utile interna netta di 35,73 mq e si presenta, in difformità con la destinazione catastale (cat. C/2\_Magazzini e Locali deposito), in uno stato più che buono per conservazione e mantenimento.

L'unità immobiliare sopradetta è funzionalmente autonoma. Presenta accesso dalla corte pertinenziale comune a tutte le unità subalterne censite sulla medesima particella catastale 963.

La porta d'ingresso dell'appartamento si apre sul soggiorno direttamente comunicante con l'angolo cottura di 29,50 mq e dal soggiorno stesso si accede al bagno di 6,23 mq.

Per la distribuzione dei vani, vedasi pianta in allegato 5.

Essendo un piano seminterrato, l'appartamento ha solo tre pareti esterne libere, ma nonostante ciò le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali. Sono assenti tracce di umidità.

Le altezze interne utili sono le stesse in tutte le stanze e corrispondono a 2,73 m, superiori al minimo consentito.

L'intero appartamento è pavimentato con piastrelle di colore chiaro. Le pareti del soggiorno-cucina sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile di colore chiaro, fatta eccezione per l'angolo cottura, rivestito con piastrelle in monocottura fino ad un'altezza di 1,80 m, e il bagno rivestito con piastrelle in monocottura 20x30 cm fino ad un'altezza di 2,40 m. I sanitari sono in vetrochina bianca, in ottime condizioni; la rubinetteria è del tipo monocomando con cartuccia ceramica.

Le porte interne di accesso ai singoli vani sono in legno tamburati color noce, mentre quelli esterni sono in legno e vetro e persiane alla romana in legno.

La tavernetta, nella fattispecie del soggiorno-cucina, è dotata di impianto di climatizzazione mediante split con unità motocondensante esterna, e inoltre è presente un camino a legna angolare. L'impianto elettrico costituito da corpi illuminanti e canaline sotto traccia risulta ben distribuito nell'appartamento. Lo stato di conservazione, manutenzione ed uso dell'intero appartamento risulta essere buono.

#### Stato manutentivo dell'immobile:

- *Prospetti esterni:* la qualità degli intonaci esterni non risulta scadente, in quanto presenta qualche rigonfiamento e distacco di materiale, nel complesso comunque la superficie degradata non supera il 30% della superficie complessiva;
- *Copertura:* realizzata con tetto a falde e manto in tegole, si presenta in buone condizioni;
- *Pavimenti:* piastrelle di ceramica in tutti i locali. Lo stato conservativo e manutentivo delle pavimentazioni non risulta scadente in quanto non vi sono superfici per cui si rende necessario il rifacimento;
- *Pareti e soffitti:* lo stato conservativo delle pareti e soffitti non risulta scadente in quanto non vi sono superfici che necessitano interventi di rifacimento;
- *Infissi esterni:* si presentano in condizioni mediocri e sono realizzati in legno e tapparelle in pvc;
- *Infissi interni:* si presentano in buono stato e sono realizzati in legno tamburato.
- *Impianto elettrico:* non adeguato alla normativa vigente;
- *Impianto idrico sanitario e servizi igienici:* in condizioni non scadenti in quanto la rete non presenta consistenti malfunzionamenti tali da richiedere l'integrale rifacimento dell'impianto;
- *Impianto termico:* autonomo con caldaia a GPL e stufa a pellet, in buone condizioni.

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'immobile		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Prospetti esterni		X
Copertura		X
Pavimenti		X
Pareti e soffitti		X
Infissi esterni		X
Infissi interni		X
Impianto elettrico		X
Impianto idrico-sanitario e servizi igienici		X
Impianto termico		X

Tenuto conto degli elementi sopra descritti, lo stato manutentivo dell'immobile si può riassumere con la tabella di seguito riportata:

	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
immobile nuovo, recentissimo o ristrutturato				
immobile 1-20 anni				
immobile 21-40 anni		X		
immobile oltre 40 anni				

**II Garage** (da fig.34 a fig.36 dell'all.6), corrispondente alla particella 976 sub3, è esterno al fabbricato situato nella corte in prossimità dell'ingresso carrabile e consta di una superficie utile interna netta di 49,39 mq (all.5). Le altezze interne utili non sono uniformi in tutte le stanze, pertanto vedasi pianta in allegato 5 in cui sono indicate.

Esso è destinato ad autorimessa e deposito e internamente è allo stato rustico: i muri non sono coperti completamente da intonaco e il pavimento è privo di copertura, mentre l'edificio esternamente è rifinito e si presenta in ottime condizioni.

L'accesso al garage avviene dall'esterno attraverso una porta scorrevole carrabile in metallo e una porta battente pedonale in metallo.

**II Locale Deposito** (da fig.37 a fig.44 dell'all.6), corrispondente alla particella 976 sub4, è esterno al fabbricato situato nella corte in adiacenza al garage ed è costituito da due ambienti separati con ingresso indipendente, uno di 9,80 mq e l'altro di 16 mq.

I due magazzini destinati a deposito hanno una superficie utile interna netta di 25,80 mq (all.5) e internamente sono allo stato rustico: le pareti in parte non sono intonacate e senza tinteggiatura e il pavimento è privo di copertura, inoltre il muro di separazione è in pietra faccia a vista, mentre l'edificio esternamente è rifinito e si presenta in ottime condizioni.

Le altezze interne utili non sono uniformi in tutte le stanze, pertanto vedasi pianta in allegato 5 in cui sono indicate.

Computo superfici

Si è scelto di calcolare la Superficie Commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

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

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale:

- la superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare);
- i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- i balconi sono computati nella misura massima del 25% fino a 25 mq, l'eccedenza è stata calcolata al 10%;
- i giardini ed aree di pertinenza sono computati nella misura massima del 5%;
- cantine, soffitte e locali accessori (non collegati a dei vani principali) sono computati nella misura massima del 20%;
- box-garage (non collegato a dei vani principali) è computato nella misura massima del 50%;

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Le superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base dei rilievi metrici eseguiti):

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	COEFF.DI PONDERAZIONE	COMMERCIALE (mq)	CONDIZIONI
<b>APPARTAMENTO QUOTA +2,10m (p.Ila 963 sub2)</b>				
Soggiorno-cucina	28,80			
Salone	31,43			
Camera matrimoniale	16,00			
Camera doppia	15,00			
Bagno	7,56			
Ingresso/Disimpegno	14,40			
	<b>113,19</b>	<b>1,1</b>	$134,35 * 1,1 = \mathbf{147,78}$	<b>Mq coperti utili fuori terra</b> (per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%)
<b>BALCONE</b>	<b>23,22</b>	<b>0,25</b>	$25,00 * 0,25 = \mathbf{6,70}$	

<b>TAVERNETTA</b>				
<b>QUOTA -0,58m</b> <b>(p.IIa 963 sub4)</b>				
Soggiorno-cucina	29,50			
Bagno	6,23			
	<b>35,73</b>	<b>0,75</b>	$47,74 * 0,75 = \mathbf{35,80}$	<b>Mq coperti utili</b> <b>seminterrati</b> (comprese taverne e locali abitabili)
<b>GARAGE</b> <b>(p.IIa 976 sub3)</b>	<b>49,39</b>	<b>0,50</b>	$54,14 * 0,50 = \mathbf{27,07}$	
<b>LOCALE DEPOSITO</b> <b>(p.IIa 976 sub4)</b>	<b>25,80</b>	<b>0,20</b>	$35,35 * 0,20 = \mathbf{7,07}$	
<b>GIARDINO</b>	<b>1.605,00</b>	<b>0,05</b>	$1.605 * 0,05 =$ <b>80,25</b>	
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>1.852,33</u></b>		<b><u>304,68</u></b>	

Alla fine, considerando un arrotondamento per eccesso al metro quadrato, la superficie commerciale dell'intera proprietà risulta essere pari a **305.00 mq.**

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento, e i dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente gli immobili, tranne che per la particella 963, sub 4 e sub 3 del foglio 3 e la particella 976 sub 4 del foglio 3.

Lo stato di fatto della particella 963 sub 4 non è conforme con i dati catastali riportati in visura (all.9a): la categoria *C/2\_Magazzini e locali deposito* non corrisponde allo stato attuale del bene che, come ampiamente descritto e documentato fotograficamente (all.6), è una tavernetta, pertanto dovrebbe avere categoria *A/3\_Abitazioni di tipo economico*.

Lo stato di fatto della particella 963 sub 3 non è conforme con i dati catastali riportati in visura (all.9a) e con la planimetria catastale (all.9c.1): la categoria *Lastrico solare* non corrisponde allo stato attuale del bene che, come rilevato (all.5) e documentato fotograficamente (all.6), è una copertura con tetto a falde e manto in tegole, pertanto il sub 3 dovrebbe essere soppresso.

Lo stato di fatto della particella 976 sub 4 non è conforme con i dati catastali riportati in visura (all.9a), con la planimetria catastale (all.9c.2) e con l'elaborato planimetrico (all.9d.1): nei dati di classamento della visura la *Consistenza* e la *Superficie Catastale* non corrispondono ai mq reali del bene che, come rilevato (all.5) e documentato fotograficamente (all.6), sono nettamente inferiori, inoltre anche la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico sono difformi rispetto a quello rilevato in sede di sopralluogo, pertanto devono essere modificati con una esatta rappresentazione grafica.

**LOTTO B - FOGLIO 3, PARTICELLA 1005**

L'immobile oggetto della sopradetta particella, viene indicato nel prosieguo della presente relazione e negli allegati con il nome di **LOTTO B**, e consiste in un fabbricato unifamiliare isolato con accesso indipendente in corso di costruzione a due piani fuori terra oltre seminterrato e area pertinenziale circostante.

Il lotto B confina:

- a NORD-OVEST con un terreno di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXX (F. 3, p.IIa 346) e con un terreno della stessa proprietà - oggetto di pignoramento (F. 3, p.IIa 1003);
- a NORD-EST con immobile della stessa proprietà (F. 3, p.IIa 1004);
- a SUD-EST con immobile di proprietà della sig.ra XXXXXXXX (F. 3, p.IIa 965);
- a SUD-OVEST con immobile della stessa proprietà – oggetto di pignoramento (F. 3, p.IIa 963).

L'edificio, in fase di costruzione, si presenta come un fabbricato unifamiliare ad uso residenziale su tre livelli, che, da progetto originario depositato presso l'ufficio tecnico del comune di Stignano, sono così destinati:

- piano seminterrato a garage;
- piano terra comprendente la zona giorno;
- piano primo con la zona notte.

**Il piano seminterrato** (da fig.49 a fig.51 dell'all.6) consta di una superficie utile interna netta di 60,64 mq (all.5), **il piano terra** consta di una superficie utile interna netta di 60,63 mq (all.5) e 10,55 mq di balconi, **il piano primo** consta di una superficie utile interna netta di 59,22 mq (all.5) e 9,36 mq di balconi. Per la distribuzione dei vani, vedasi pianta in allegato 5.

Trattasi di un edificio di tipo isolato in fase di costruzione: i muri non sono coperti da intonaco e/o tinteggiatura (tranne che in alcune pareti) e il pavimento è privo di copertura; le porte sono assenti, mentre le finestre sono provviste solo di persiane in alluminio color verde. E' stata realizzata la tubazione degli impianti idrico-termico ed elettrico.

All'interno del fabbricato, i locali sono, per la maggior parte, coperti da calcinacci o materiale edile.

I collegamenti verticali fra i vari livelli sono garantiti da una scala interna con rampe di larghezza pari a 1,15m e pedate di 0,30m (fig.52-57-62-63 dell'all.6).

Essendo un fabbricato isolato, l'edificio ha tutte e quattro le pareti esterne libere, pertanto le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali, grazie anche alla presenza di finestre e portafinestre ampie in tutte le stanze (da fig.45 a fig.48 dell'all.6).

Le altezze interne utili nel piano seminterrato sono le stesse in tutte le stanze e corrispondono a 2,70 m, nel piano terra sono di 3,00 m superiori al minimo consentito, mentre nel primo piano le altezze interne utili non sono uniformi in tutte le stanze, pertanto si vedano le piante dei vari piani in allegato 5 in cui sono indicate.

Il sistema di copertura è costituito da tetto a falde con manto in tegole, avente pendenza pari a circa il 20%.

Ha una struttura portante in cemento armato ordinario con telai orizzontali e verticali collegati tra loro a maglia chiusa e tamponature esterne in muratura.

L'esterno del fabbricato non è rifinito con intonaco grezzo e non è presente il portone d'ingresso. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada provinciale 98 attraverso un tratto di viabilità privata.

L'area pertinenziale esterna, di circa 788 mq, comprende ampie superfici di terreno incolto.

All'interno del terreno nella porzione più alta è presente un fabbricato rurale di remota costruzione (unità collabente), di forma quadrata di circa 15mq, inutilizzabile secondo quanto riferito dalla parte esecutata: non si è in grado di verificarne lo stato attuale internamente per difficoltà di accesso (fig.65-66 dell'all.6).

#### Computo superfici

Si è scelto di calcolare la Superficie Commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

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

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale:

- la superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare);
- i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- i balconi sono computati nella misura massima del 25% fino a 25 mq, l'eccedenza è stata calcolata al 10%;
- i giardini ed aree di pertinenza sono computati nella misura massima del 5%;
- Taverne e locali seminterrati abitabili (collegati a dei vani principali) sono computati nella misura massima del 60% (altezza media minima 2,40m);

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Le superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base dei rilievi metrici eseguiti):

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	COEFF.DI PONDERAZIONE	COMMERCIALE (mq)	CONDIZIONI
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>				
	<b>60,64</b>	<b>0,75</b>	$82,57 * 0,75 = \mathbf{61,92}$	<b>Mq coperti utili seminterrati</b> (comprese taverne e locali abitabili)
<b>PIANO TERRA</b>				
	<b>60,03</b>	<b>1,1</b>	$82,57 * 1,1 = \mathbf{90,82}$	<b>Mq coperti utili fuori terra</b> (per il calcolo delle mura perimetrali si

				applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%)
<b>BALCONI</b>	<b>10,55</b>	<b>0,25</b>	$13,20 * 0,25 = \mathbf{3,30}$	
<b>PIANO PRIMO</b>				
	<b>59,22</b>	<b>1,1</b>	$82,57 * 1,1 = \mathbf{90,82}$	<b>Mq coperti utili fuori terra</b> (per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%)
<b>BALCONI</b>	<b>9,36</b>	<b>0,25</b>	$12,97 * 0,25 = \mathbf{3,24}$	
<b>GIARDINO</b>	<b>788</b>	<b>0,05</b>	$788 * 0,05 =$ <b>39,40</b>	
<b>LOCALE DEPOSITO</b>	<b>15</b>	<b>0,20</b>	$15 * 0,20 = \mathbf{3}$	
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>987,80</u></b>		<b><u>292,51</u></b>	

Alla fine, considerando un arrotondamento per difetto al metro quadrato, la superficie commerciale dell'intera proprietà risulta essere pari a **292,50 mq.**

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento, e i dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente gli immobili.

**TERRENI (lotto C, lotto D e lotto E)**

I terreni oggetto di pignoramento sono tutti ubicati nel comune di Stignano.

**LOTTO C - FOGLIO 3, PARTICELLA 1003**

Il terreno oggetto della sopradetta particella, viene indicato nel prosieguo della presente relazione e negli allegati con il nome di **LOTTO C**, e consiste in un terreno con conformazione geometrica pressochè rettangolare, ubicato nella zona a nord del territorio stignanese, oltre il centro storico, e precisamente nella località Convento, a poca distanza dalla strada provinciale 98 e dal Convento di Sant'Antonio da Padova (fig.3).



*Fig.3\_ Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico del Lotto C con individuazione in rosso della particella 1003.*

Il lotto C confina:

- a NORD-OVEST con un terreno di proprietà della sig.ra XXXXXXXX (F. 3, p.Ila 1001) all'interno del quale vi è un immobile di proprietà del sig. XXXXXXXX e della sig.ra XXXXXXXX (F. 3, p.Ila 1002);
- a NORD-EST con la strada comunale;
- a SUD-EST con immobile della stessa proprietà (F. 3, p.Ila 1004) e con immobile della stessa proprietà-oggetto di pignoramento ((F. 3, p.Ila 1005);
- a SUD-OVEST con un terreno di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXX (F. 3, p.Ila 346);

Il lotto C è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Stignano in un'area ricadente in zona omogenea G\_ Area di rispetto cimiteriale (all.16).

Il terreno agricolo, in parte semipianeggiante e in parte scosceso, è catastalmente classificato a ULIVETO 2 per un'estensione complessiva di 1.930mq.

Dalle foto aeree e dal sopralluogo si può verificare che il terreno in esame è caratterizzato dalla presenza di uliveti e fitta vegetazione spontanea (fig.68 e fig.69 dell'all.6).

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo in stato di abbandono da molti anni senza alcuna recinzione.

All'interno del terreno, nella porzione più alta, è presente un fabbricato rurale di remota costruzione (unità collabente), di forma rettangolare di circa 35 mq, inutilizzabile secondo quanto riferito dalla parte esecutata: non si è in grado di verificarne lo stato attuale internamente per difficoltà di accesso (da fig. 70 a fig. 72 dell'all.6).

#### **LOTTO D - FOGLIO 5, PARTICELLA 160**

Il terreno oggetto della sopradetta particella, viene indicato nel prosieguo della presente relazione e negli allegati con il nome di **LOTTO D**, e consiste in un terreno con conformazione irregolare, ubicato nella zona a sud del territorio stignanese, prima di arrivare al centro storico, e precisamente nella località Scinà (fig.4).



*Fig.4\_ Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico del Lotto D con individuazione in rosso della particella 160.*

Il lotto D confina:

- a NORD con un terreno di proprietà della sig.ra XXXXXXXX e del sig. XXXXXXXX (F. 5, p.IIa 158);
- a EST con un terreno di proprietà della sig.ra XXXXXXXX e del sig. XXXXXXXX (F. 5, p.IIa 158) e con un'altro terreno della sig.ra XXXXXXXX (F. 5 p.IIa 339);
- a SUD e a OVEST con un terreno di proprietà della sig.ra XXXXXXXX (F. 5, p.IIa 338).

Il lotto D è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Stignano in un'area ricadente in zona omogenea E.1\_ Aree agricole (all.16).

Il terreno agricolo, con forma planimetrica irregolare e giacitura in pendio, è catastalmente classificato a ULIVETO 3 per un'estensione complessiva di 2820 mq.

Dalle foto aeree si può verificare che il terreno in esame è caratterizzato dalla presenza di uliveti e fitta vegetazione spontanea (fig.73 dell'all.6).

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo in stato di abbandono da molti anni senza alcuna recinzione e inaccessibile.

Attualmente risulta privo di edifici.

#### **LOTTO E - FOGLIO 5, PARTICELLA 177**

Il terreno oggetto della sopradetta particella, viene indicato nel prosieguo della presente relazione e negli allegati con il nome di **LOTTO E**, e consiste in un terreno con conformazione irregolare, ubicato nella zona a sud del territorio stignanese, prima di arrivare al centro storico, e precisamente nella località Scinà (fig.5).



*Fig.5\_ Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico del Lotto D con individuazione in rosso della particella 177.*

Il lotto E confina:

- a NORD con la strada comunale;
- a EST con la strada comunale e con un terreno di proprietà della sig.ra XXXXXXXX (F. 5, p.IIa 179);
- a SUD e a OVEST con un terreno di proprietà della sig.ra XXXXXXXX, del sig. XXXXXXXX e della sig.ra XXXXXXXX (F. 5, p.IIa 176).

Il lotto E è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Stignano in un'area ricadente in zona omogenea E.1\_ Aree agricole (all.16).

Il terreno agricolo, con forma planimetrica irregolare e giacitura in pendio, è catastalmente classificato a ULIVETO 3 per un'estensione complessiva di 3360 mq.

Dalle foto aeree e dal sopralluogo si può verificare che il terreno in esame è caratterizzato dalla presenza di uliveti e fitta vegetazione spontanea (da fig.75 a fig. 78 dell'all.6).

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo in stato di abbandono da molti anni senza alcuna recinzione.

Attualmente risulta privo di edifici.

**c) Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata [...]**

**LOTTO A**

**Comune di Stignano (RC) (codice cat. 1955) – Catasto dei Fabbricati - foglio 3**

- **mappale n. 963 sub 2:** Contrada Convento, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. 140 mq, Totale escluse aree scoperte 133 mq, rendita euro 235,76.  
Intestazione: XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, Proprietà per 1000/1000.  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

La sottoscritta ha riscontrato una perfetta rispondenza tra i dati catastali richiesti all'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria (all.9a) e i dati catastali riportati in Atto di Pignoramento trascritto in data 13/07/2016 ai nn.8911/11160 (all.17).

La mappa catastale (scala 1:2.000 in all.9e.1) riporta correttamente la sagoma dell'intera particella 963, la planimetria catastale (scala 1:200 in all.9c.1) è coincidente con lo stato di fatto, mentre l'elaborato planimetrico è mancante.

- **mappale n. 963 sub 3:** Contrada Convento, piano 1, categoria lastrico solare, consistenza 151 mq.  
Intestazione: XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, Proprietà per 1000/1000.  
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/06/2014 protocollo n. RC0167761 in atti dal 03/06/2014 (n. 91749.1/2014).

La sottoscritta ha riscontrato una perfetta rispondenza tra i dati catastali richiesti all'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria (all.9a) e i dati catastali riportati in Atto di Pignoramento trascritto in data 13/07/2016 ai nn.8911/11160 (all.17).

La mappa catastale (scala 1:2.000 in all.9e.1) riporta correttamente la sagoma dell'intera particella 963, l'elaborato planimetrico è mancante e la planimetria catastale (scala 1:200 in all.9c.1) non è coincidente con lo stato di fatto: è stato erroneamente accatastato come lastrico solare quando di fatto la copertura è un tetto a falde e inoltre non vi è alcun accesso per il raggiungimento di quota relativo.

- **mappale n. 963 sub 4:** Contrada Convento, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, Sup. Cat. 44 mq, rendita euro 64,76.  
Intestazione: XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, Proprietà per 1000/1000.  
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

La sottoscritta ha riscontrato una perfetta rispondenza tra i dati catastali richiesti all'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria (all.9a) e i dati catastali riportati in Atto di Pignoramento trascritto in data 13/07/2016 ai nn.8911/11160 (all.17).

La mappa catastale (scala 1:2.000 in all.9e.1) riporta correttamente la sagoma dell'intera particella 963, la planimetria catastale (scala 1:200 in all.9c.1) è coincidente con lo stato di fatto, mentre l'elaborato planimetrico è mancante.

Anche se, come già detto in precedenza, lo stato di fatto della particella 963 sub 4 non è conforme con i dati catastali riportati in visura (all.9a): la categoria *C/2\_Magazzini e locali deposito* non corrisponde allo stato attuale del bene che, come ampiamente descritto e documentato fotograficamente

(all.6), è una tavernetta, pertanto comporta modifiche del classamento catastale in *A/3\_Abitazioni di tipo economico*.

Si rende, pertanto, necessario redigere l'elaborato planimetrico della particella 963 e con opportuna procedura Docfa l'inserimento dello stesso.

L'immobile di cui alla particella 963 sub 3 risulta da aggiornare catastalmente stanti le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede di sopralluogo (all.5), ovvero non è un lastrico solare bensì una copertura con tetto a falde e manto in tegole.

Risulta, pertanto, necessario sopprimere il sub 3 della p.lla 963 del foglio 3 mediante denuncia di variazione docfa con importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 250,00.

L'immobile di cui alla particella 963 sub 4 risulta da aggiornare catastalmente stanti le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede di sopralluogo (all.5), in quanto è stato fatto un cambio di destinazione d'uso da magazzino/locale deposito ad abitazione (monolocale) (all.6).

Pertanto è necessario per il sub 4 presentare denuncia di variazione Docfa nella categoria catastale *A/3\_Abitazioni di tipo economico* con importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 1.000,00 compreso di *SCIA EDILIZIA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO*.

#### **Costi regolarizzazione catastale = € 1.250,00**

- **mappale n. 976 sub 3:** Contrada Convento, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 51 mq, Sup. Cat. 57 mq, rendita euro 97,46.

Intestazione: XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, Proprietà per 1000/1000.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

La sottoscritta ha riscontrato una perfetta rispondenza tra i dati catastali richiesti all'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria (all.9a) e i dati catastali riportati in Atto di Pignoramento trascritto in data 13/07/2016 ai nn.8911/11160 (all.17).

La mappa catastale (scala 1:2.000 in all.9e.1) riporta correttamente la sagoma dell'intera particella 976, la planimetria catastale (scala 1:200 in all.9c.2) è coincidente con lo stato di fatto e l'elaborato planimetrico è presente.

- **mappale n. 976 sub 4:** Contrada Convento, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 41 mq, Sup. Cat. 47 mq, rendita euro 59,29.

Intestazione: XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, Proprietà per 1000/1000.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

La sottoscritta ha riscontrato una perfetta rispondenza tra i dati catastali richiesti all'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria (all.9a) e i dati catastali riportati in Atto di Pignoramento trascritto in data 13/07/2016 ai nn.8911/11160 (all.17).

Sia la mappa catastale (scala 1:2.000 in all.9e.1) della particella 976, sia la planimetria catastale (scala 1:200 in all.9c.2) che l'elaborato planimetrico (scala 1:2.000 in all.9d.1) non sono coincidenti con lo stato di fatto.

Nei dati di classamento della visura catastale della sopradetta particella la *Consistenza* e la *Superficie Catastale* non corrispondono ai mq reali del bene che, come rilevato (all.5) e documentato fotograficamente (all.6), sono nettamente inferiori, inoltre anche la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico sono difformi rispetto a quello rilevato in sede di sopralluogo, pertanto devono essere modificati con una esatta rappresentazione grafica.

L'immobile sopradetto risulta da aggiornare catastalmente stanti le difformità/incongruenze dell'edificio (p.IIa 976 – sub 4) tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede di sopralluogo (all.5), ovvero sulla distribuzione planimetrica esterna ed interna.

Si rende, pertanto, necessario per prima cosa redigere un nuovo Tipo Mappale con uno specifico software "Pregeo" e poi redigere un nuovo elaborato planimetrico e una nuova planimetria catastale per la rettifica delle superfici con opportuna procedura Docfa.

**Costi regolarizzazione catastale = € 1.400,00**

In merito alle verifiche di conformità richieste, il sottoscritto CTU ha formalizzato richiesta di accesso agli atti prot. n. 2173 del 22/05/2019 presso il Comune di Stignano (all.14) rilevando, mediante esamina dei fascicoli giacenti per gli immobili del lotto A oggetto di accertamento, che sono stati realizzati abusivamente e successivamente è stata chiesta e mai rilasciata una **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1559 del 29/03/1986** ai sensi della Legge 47/85 (all.18) per il fabbricato unifamiliare isolato con accesso indipendente ad un piano fuori terra (Foglio 3 p.IIa 963 sub2) oltre parziale piano cantinato (Foglio 3 p.IIa 963 sub4) e copertura (Foglio 3 p.IIa 963 sub3).

Gli elaborati progettuali a corredo della Concessione medesima non sono mai stati presentati, pertanto l'iter istruttorio ai fini del rilascio della concessione in sanatoria non si è, ad oggi, concluso (all.19).

Per quanto attiene alla regolarità edilizia dell'immobile "Garage", corrispondente alla particella 976 sub3, esterno al fabbricato e situato nella corte in prossimità dell'ingresso, il fabbricato risulta essere realizzato abusivamente.

Per quanto attiene alla regolarità edilizia dell'immobile "Locale Deposito", corrispondente alla particella 976 sub4, ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, come si evince dalla tipologia costruttiva e per come comunicato dalla parte esecutata, il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1 settembre del 1967, e dunque non suscettibile di richiesta di concessione edilizia o permesso a costruire ab origine.

**LOTTO B****Comune di Stignano (RC) (codice cat. 1955) – Catasto dei Fabbricati - foglio 3**

- **mappale n. 1005:** Contrada Convento, piano: T-1-S1, categoria in corso di costruzione.  
Intestazione: XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, Proprietà per 1000/1000.  
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 02/10/2014 protocollo n. RC0306993 in atti dal 02/10/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1778.1/2014).

Il bene, con i dati catastali (all.9a) sopra riportati, corrisponde a quello indicato nel pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri del 30/06/2016, trascritto in data 13/07/2016 al Registro Particolare n°8911 e Registro Generale n°11160.

La mappa catastale (scala 1:2.000 in all.9e.1) riporta correttamente la sagoma dell'intera particella 1005, l'elaborato planimetrico è regolare (scala 1:2.000 in all.9d.2), mentre non è presente la planimetria catastale in quanto l'immobile risulta accatastato nella categoria "in corso di costruzione".

All'interno del lotto B è, inoltre, presente un fabbricato rurale di remota costruzione (unità collabente), di forma quadrata di circa 15mq, non regolarmente accatastato.

Si rende, pertanto, necessario per prima cosa redigere un Tipo Mappale con uno specifico software "Pregeo" e poi redigere l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale con opportuna procedura Docfa.

**Costi regolarizzazione catastale = € 1.500,00**

Per quanto attiene alla regolarità edilizia di questo fabbricato rurale, come si evince dalla tipologia costruttiva e per come comunicato dalla parte esecutata, è stato edificato anteriormente al 1 settembre del 1967, e dunque non suscettibile di richiesta di concessione edilizia o permesso a costruire ab origine.

In merito alle verifiche di conformità richieste, il sottoscritto CTU ha formalizzato richiesta di accesso agli atti prot. n. 2173 del 22/05/2019 presso il Comune di Stignano (all.14) rilevando, mediante esamina dei fascicoli giacenti per l'immobile del lotto B oggetto di accertamento, la sussistenza di una **Concessione Edilizia n. 568 del 10/07/1997** (all.20), rilasciata dal Comune di Stignano a favore del sig. XXXXXXXX per "Costruzione di un edificio unifamiliare in c.a. a due piani fuori terra e seminterrato".

Gli elaborati progettuali a corredo della Concessione medesima (all.21), per come redatti dal tecnico incaricato arch. XXXXXXXX, non corrispondono esattamente allo stato dei luoghi accertato.

Nonostante il fabbricato non sia stato ultimato (in corso di costruzione), si possono già riscontrare alcune difformità edilizie che non hanno rispondenza con le opere previste nella pratica di Concessione (elaborati progettuali all.21).

Dai sopralluoghi effettuati in data 22/05/2019 e 22/06/2019, le difformità riscontrate in fase di rilievo consistono in:

- piano seminterrato:
  - sul fronte A è stata rilevata un'altezza fuori terra superiore a quella di progetto;
  - modifica delle aperture esterne: non realizzazione dell'apertura nel fronte D del locale garage per l'ingresso carrabile e diversa dimensione delle aperture sul fronte principale A rispetto a quelle previste;
- piano terra:
  - la scala d'ingresso che porta dal giardino direttamente al piano terra rialzato non è stata ancora realizzata;

- o diversa distribuzione dei tramezzi interni nella zona cucina/pranzo e bagno;
- o realizzazione di due balconi che si affacciano sul fronte principale A;
- o modifica delle aperture esterne: non realizzazione di due aperture nel fronte D (una nel locale cucina/pranzo e l'altra nel locale soggiorno), diversa dimensione delle restanti aperture sul medesimo fronte tranne che per l'apertura del locale bagno, e portafinestre sul fronte A in corrispondenza dei balconi rispetto alle finestre previste da progetto;
- piano primo:
  - o realizzazione del balcone centrale che si affaccia sul fronte principale A di dimensioni superiori rispetto a quelle previste;
  - o modifica delle aperture esterne: non realizzazione dell'apertura del blocco scale nel fronte D e diversa dimensione dell'apertura nel locale pluriuso sul medesimo fronte.

Pertanto, l'immobile del lotto B oggetto di pignoramento non è conforme al relativo titolo edilizio.

### **LOTTO C**

#### **Comune di Stignano (RC) (codice cat. 1955) – Catasto dei Terreni - foglio 3**

- **mappale n. 1003:** Qualità Uliveto, classe 2, Superficie (mq) 1930, Reddito Dominicale Euro 12,46, Reddito Agrario Euro 6,48.

Intestazione: XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, Proprietà per 1000/1000.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 01/10/2014 protocollo n. RC0305914 in atti dal 01/10/2014 presentato il 01/10/2014 (n. 305914.1/2014).

Il bene, con i dati catastali (all.9a) sopra riportati, corrisponde a quello indicato nel pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri del 30/06/2016, trascritto in data 13/07/2016 al Registro Particolare n°8911 e Registro Generale n°11160.

La mappa catastale (scala 1:2.000 in all.9e.1) riporta correttamente la sagoma dell'intera particella 1003.

All'interno del terreno, nella porzione più alta, è presente un fabbricato rurale di remota costruzione (unità collabente), di forma rettangolare di circa 35 mq, non regolarmente accatastato.

Si rende, pertanto, necessario per prima cosa redigere un Tipo Mappale con uno specifico software "Pregeo" e poi redigere l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale con opportuna procedura Docfa.

**Costi regolarizzazione catastale = € 1.500,00**

Per quanto attiene alla regolarità edilizia di questo fabbricato rurale, come si evince dalla tipologia costruttiva e per come comunicato dalla parte esecutata, è stato edificato anteriormente al 1 settembre del 1967, e dunque non suscettibile di richiesta di concessione edilizia o permesso a costruire ab origine.

### **LOTTO D**

#### **Comune di Stignano (RC) (codice cat. 1955) – Catasto dei Terreni - foglio 5**

- **mappale n. 160:** Qualità Uliveto, classe 3, Superficie (mq) 2820, Reddito Dominicale Euro 13,84, Reddito Agrario Euro 8,74.

Intestazione: XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, Proprietà per 1000/1000.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 13/03/1998 Voltura in atti dal 17/11/1998 Repertorio n.: 46224 Rogante: LABBADIA ERMINIA Sede: ROCCELLA IONICA Registrazione: (n. 2266.1/1998).

Il bene, con i dati catastali (all.9a) sopra riportati, corrisponde a quello indicato nel pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri del 30/06/2016, trascritto in data 13/07/2016 al Registro Particolare n°8911 e Registro Generale n°11160.

La mappa catastale (scala 1:2.000 in all.9e.2) riporta correttamente la sagoma dell'intera particella 160.

### **LOTTO E**

#### **Comune di Stignano (RC) (codice cat. 1955) – Catasto dei Terreni - foglio 5**

- **mappale n. 177:** Qualità Uliveto, classe 3, Superficie (mq) 3360, Reddito Dominicale Euro 16,49, Reddito Agrario Euro 10,41.

Intestazione: XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, Proprietà per 1000/1000.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 16/03/1989 Voltura in atti dal 14/07/1992 Repertorio n.: 13901 Rogante: SANTACROCE Sede: GIOIOSA IONICA Registrazione: Sede: LOCRI Volume: 1 n.: 406 del 21/03/1989 (n. 3259.1/1989).

Il bene, con i dati catastali (all.9a) sopra riportati, corrisponde a quello indicato nel pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri del 30/06/2016, trascritto in data 13/07/2016 al Registro Particolare n°8911 e Registro Generale n°11160.

La mappa catastale (scala 1:2.000 in all.9e.2) riporta correttamente la sagoma dell'intera particella 177.

#### ***d) Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato [...]***

Dalla verifica delle visure catastali (all.9) e dell'ispezione ipotecaria (all.10), i beni pignorati risultano per intero (1/1) di proprietà del sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX.

Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti alla sig.ra XXXXXXXX in comproprietà con i figli (sig. XXXXXXXX e sig. XXXXXXXX) quali eredi del defunto sig. XXXXXXXX, nato a Stignano (RC) il 20/03/1944.

Il sig. XXXXXXXX in data 14/01/2019 rinuncia puramente e semplicemente all'eredità relitta dal Sig. XXXXXXXX con atto di rinuncia all'eredità Num. R.G. 39/2019 (all.13).

#### **LOTTO A - FOGLIO 3, PARTICELLA 963 (sub 2,3 e 4) E PARTICELLA 976 (sub 3 e 4)**

Allo stato attuale, gli immobili oggetto delle sopradette particelle, risultano essere utilizzati direttamente dalla sig.ra XXXXXXXX, unitamente al proprio nucleo familiare, come abitazione principale. Non risultano essere occupati da terzi.

L'accesso agli immobili è stato sempre garantito nel corso delle operazioni peritali condotte e gli eseguiti hanno partecipato in modo collaborativo ai sopralluoghi.

Inoltre il lotto A risulta essere sede legale dell'azienda "XXXXXXX" di proprietà del sigXXXXXXX, quale, appunto, parte eseguita.

**LOTTO B - FOGLIO 3, PARTICELLA 1005**

L'immobile risulta libero, in quanto in corso di costruzione, ma in possesso degli esecutati.

**LOTTO C - FOGLIO 3, PARTICELLA 1003**

Da quanto verificato dalla sottoscritta, il presente terreno è in stato di abbandono e in possesso degli esecutati.

**LOTTO D - FOGLIO 5, PARTICELLA 160**

Da quanto verificato dalla sottoscritta, il presente terreno è in stato di abbandono e in possesso degli esecutati.

**LOTTO E - FOGLIO 5, PARTICELLA 177**

Da quanto verificato dalla sottoscritta, il presente terreno è in stato di abbandono e in possesso degli esecutati.

***e) Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale [...]*****LOTTO A - FOGLIO 3, PARTICELLA 963 (sub 2,3 e 4) E PARTICELLA 976 (sub 3 e 4)**

Gli immobili del lotto A sono ubicati in c/da Convento, ed individuati nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Stignano in un'area ricadente in parte nella zona omogenea B.1\_ Zona di completamento e in parte nella zona G\_Area di rispetto cimiteriale (all.16).

Secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Stignano (R.C.), l'art.51 delle Norme Tecniche Attuative specifica le "Generalità e classificazione delle zone G": le zone classificate "G" sono quelle su cui ogni attività è subordinata alla protezione ed alla salvaguardia dell'attività o dell'ambiente delle zone adiacenti; le zone G possono essere di vincolo parziale o assoluto e tali vincoli possono derivare dal P.R.G. o da altre leggi nazionali e regionali.

Nel caso specifico il lotto A è parzialmente vincolato alla non edificazione: *le aree di rispetto cimiteriale ai sensi del R.D. 1265/1934 art. 338 e L. 983/1957 art.21 per una profondità variabile tra i 100 e i 200 m. così come individuato e specificato nel P.R.G (all.16).*

**LOTTO B - FOGLIO 3, PARTICELLA 1005**

L'immobile del lotto B è ubicato in c/da Convento, ed individuato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Stignano in un'area ricadente in parte nella zona omogenea B.1\_ Zona di completamento e in parte nella zona G\_Area di rispetto cimiteriale (all.16).

Secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Stignano (R.C.), l'art.51 delle Norme Tecniche Attuative specifica le "Generalità e classificazione delle zone G": le zone classificate "G" sono quelle su cui ogni attività è subordinata alla protezione ed alla salvaguardia dell'attività o dell'ambiente delle zone adiacenti; le zone G possono essere di vincolo parziale o assoluto e tali vincoli possono derivare dal P.R.G. o da altre leggi nazionali e regionali.

Nel caso specifico il lotto B è parzialmente *vincolato alla non edificazione: le aree di rispetto cimiteriale ai sensi del R.D. 1265/1934 art. 338 e L. 983/1957 art.21 per una profondità variabile tra i 100 e i 200 m. così come individuato e specificato nel P.R.G (all.16).*

**LOTTO C - FOGLIO 3, PARTICELLA 1003**

Il lotto C è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Stignano in un'area ricadente in zona omogenea G\_ Area di rispetto cimiteriale (all.16).

Secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Stignano (R.C.), l'art.51 delle Norme Tecniche Attuative specifica le "Generalità e classificazione delle zone G": le zone classificate "G" sono quelle su cui ogni attività è subordinata alla protezione ed alla salvaguardia dell'attività o dell'ambiente delle zone adiacenti; le zone G possono essere di vincolo parziale o assoluto e tali vincoli possono derivare dal P.R.G. o da altre leggi nazionali e regionali.

Nel caso specifico il lotto C è *vincolato alla non edificazione: le aree di rispetto cimiteriale ai sensi del R.D. 1265/1934 art. 338 e L. 983/1957 art.21 per una profondità variabile tra i 100 e i 200 m. così come individuato e specificato nel P.R.G* (all.16).

**LOTTO D - FOGLIO 5, PARTICELLA 160**

Per il lotto D non risultano formalità, vincoli e oneri di alcun genere.

**LOTTO E - FOGLIO 5, PARTICELLA 177**

Per il lotto E non risultano formalità, vincoli e oneri di alcun genere.

***f) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare [...]***

Gli immobili di cui trattasi non sono gravati da vincoli storici, artistici o alberghieri, e non presentano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

***g) Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale [...]***

Non esistono formalità, vincoli o oneri di alcun genere sugli immobili oggetto d'esecuzione, oltre a quelli riportati nell'ispezione ipotecaria (all.10).

Nessuno di quegli oneri sarà cancellabile o risulterà non opponibile all'acquirente.

Con riferimento al condominio, essendo i fabbricati indipendenti e ad uso esclusivo, di fatto non è fiscalmente né giuridicamente costituito, quindi le formalità, vincoli e oneri di natura condominiale risultano assenti.

***h) Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione [...]***

Trattandosi di immobili ad uso esclusivo non sussistono spese condominiali, quali spese di gestione o di manutenzione o straordinarie.

Dalle informazioni ricavate dalla sottoscritta non risultano eventuali procedimenti giudiziari in corso.

***i) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico [...]***

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, da eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà dei debitori pignorati non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

**j) In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36  
[...]****LOTTO A - FOGLIO 3, PARTICELLA 963 (sub 2,3 e 4) E PARTICELLA 976 (sub 3 e 4)**

Per il fabbricato unifamiliare isolato con accesso indipendente ad un piano fuori terra (Foglio 3 p.lla 963 sub2) oltre parziale piano cantinato (Foglio 3 p.lla 963 sub4) e copertura (Foglio 3 p.lla 963 sub3) è stata presentata dal sig. XXXXXXXX in data 29/03/1986 istanza di condono prot. n. 1559 su apposito modello (Mod. 47/85-A) "Domanda di Sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985 n.47" (all.18).

Dagli atti in possesso presso il Comune di Stignano (all.19) risulta che in data 25/02/1995 con nota prot. n. 587, lo stesso sig. XXXXXXXX trasmetteva le ricevute di versamento pari a Lire 1.745.000 quale oblazione e Lire 592.000 per oneri di urbanizzazione.

La pratica suddetta non ha ancora ottenuto definizione per cui l'Ente non ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria.

Allo stato attuale non risultano in atti ulteriori allegati tali da permettere di concludere l'iter istruttorio ai fini per il rilascio della concessione in sanatoria e precisamente:

- perizia giurata dello stato di consistenza dell'immobile;
- elaborati grafici sullo stato di fatto e inquadramento aerofotogrammetrico;
- documentazione fotografica;
- titolo di proprietà del terreno;
- idoneità statica dell'immobile.

Si rende, pertanto, necessario produrre gli allegati richiesti dall'ente (all.19), previo incarico ad un professionista abilitato, per concludere l'iter istruttorio e conseguire il titolo in sanatoria.

La valutazione di spesa da sostenere per la sanabilità fa riferimento alla predisposizione della pratica tecnica/amministrativa da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale e i diritti e/o sanzioni pecuniarie derivanti.

**Costi per il conseguimento del titolo in sanatoria= € 4.000,00**

La scrivente evidenzia che, l'immobile "Garage", corrispondente alla particella 976 sub3, esterno al fabbricato unifamiliare e situato nella corte in prossimità dell'ingresso, risulta essere realizzato abusivamente.

Inoltre, ricade in parte nella zona G\_Area di rispetto cimiteriale (all.23) secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Stignano: *sono vincolate alla non edificazione le aree di rispetto cimiteriale ai sensi del R.D. 1265/1934 art.338 e L. 983/1957 art.21 per una profondità variabile tra i 100 e i 200 m* (all. 16).

L'esistenza del vincolo cimiteriale nell'area nella quale è stato realizzato un manufatto abusivo, comportando l'inedificabilità assoluta, impedisce il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 33, l. n. 47 del 1985, senza necessità di compiere valutazioni in ordine alla concreta compatibilità dell'opera con i valori tutelati dal vincolo.

Trattasi, appunto, di vincolo di inedificabilità assoluta e non relativa, tenuto conto che il caso di specie non rientra nelle eccezioni relative all'esecuzione di opera pubblica o attuazione di un intervento urbanistico.

Il vincolo in questione, in conclusione, non rientra nella sfera di operatività dell'art. 32 L. 47/1985 e l'opera realizzata, pertanto, non è suscettibile di sanatoria.

Si rende, pertanto, necessario nel caso specifico di abuso assolutamente non sanabile determinare solo il valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).

**Costo per la demolizione (all.24) = € 4.327,64**

#### **LOTTO B - FOGLIO 3, PARTICELLA 1005**

Per l'immobile del lotto B oggetto di accertamento, è stata rilasciata una **Concessione Edilizia n. 568 del 10/07/1997** (all.20) dal Comune di Stignano a favore del sig. XXXXXXXX per "Costruzione di un edificio unifamiliare in c.a. a due piani fuori terra e seminterrato".

Gli elaborati progettuali a corredo della Concessione medesima, per come redatti dal tecnico incaricato arch. XXXXXXXX, non corrispondono esattamente allo stato dei luoghi accertato nei sopralluoghi effettuati in data 22/05/2019 e 22/06/2019.

Nonostante il fabbricato non sia stato ultimato (in corso di costruzione), si possono già riscontrare alcune difformità edilizie che non hanno rispondenza con le opere previste nella pratica di Concessione (elaborati progettuali all.21).

Come già ampiamente descritto nella risposta al quesito c) le difformità riscontrate in fase di rilievo consistono in:

- Piano seminterrato:
  - Sul fronte A è stata rilevata un'altezza fuori terra superiore a quella di progetto. *Tale difformità ha creato sia un incremento di superficie coperta e sia un aumento delle altezze: la volumetria è comunque inferiore a quella ammessa dalle norme tecniche di attuazione del vigente PRG, e l'altezza media dell'intero fabbricato non supera l'altezza max di 7,5 0m come da indice prescritto nelle norme tecniche di attuazione del vigente PRG per la zona di completamento B1.*
  - Modifica delle aperture esterne: non realizzazione dell'apertura nel fronte D del locale garage per l'ingresso carrabile e diversa dimensione delle aperture sul fronte principale A rispetto a quelle previste. *Tale difformità non configura variazioni rilevanti ai fini di norma.*
- Piano terra:
  - La scala d'ingresso che porta dal giardino direttamente al piano terra rialzato non è stata ancora realizzata.
  - Diversa distribuzione dei tramezzi interni nella zona cucina/pranzo e bagno. *Tale difformità non configura variazioni rilevanti a fini di norma.*
  - Realizzazione di due balconi che si affacciano sul fronte principale A.
  - Modifica delle aperture esterne: non realizzazione di due aperture nel fronte D (una nel locale cucina/pranzo e l'altra nel locale soggiorno), diversa dimensione delle restanti aperture sul medesimo fronte tranne che per l'apertura del locale bagno, e portafinestre sul fronte A in corrispondenza dei balconi rispetto alle finestre previste da progetto. *Per tale difformità bisogna verificare l'art. 5 del D.M. n. 190/1975: "la superficie totale delle aperture di una stanza (verso l'esterno) deve essere tale da garantire un valore medio di luce diurna che non sia inferiore al 2% dell'illuminazione*

*esterna e che, comunque, la superficie delle finestre non sia inferiore a 1/8 della superficie di pavimento", che nel caso specifico è comunque verificato.*

- Piano primo:
  - Realizzazione del balcone centrale che si affaccia sul fronte principale A di dimensioni superiori rispetto a quelle previste.
  - Modifica delle aperture esterne: non realizzazione dell'apertura del blocco scale nel fronte D e diversa dimensione dell'apertura nel locale pluriuso sul medesimo fronte. *Tale difformità non configura variazioni rilevanti a fini di norma.*

La scrivente evidenzia che le difformità riscontrate nei vari sopralluoghi rispetto alla documentazione amministrativa in atti appaiono sanabili per accertamento di conformità di interventi già eseguiti ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 380/2001, poiché i suddetti interventi risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso e sia al momento della presentazione della domanda.

I costi presumibilmente necessari per la regolarizzazione dell'immobile saranno quelli della sanzione amministrativa e gli oneri urbanistici (comma 2 art. 36 del d.P.R. 380/2001) e quelli relativi alle spese tecnico/professionali.

Inoltre, oltre alla predisposizione della pratica tecnica/amministrativa da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale, è necessario richiedere autorizzazione e/o attestato di avvenuto deposito del progetto in sanatoria presso il Genio Civile e/o attestato del deposito del certificato di collaudo strutturale.

Pertanto, alla sanzione amministrativa, che è a discrezione del Comune la determinazione dell'importo e il CTU ovviamente non può garantire che l'importo stimato venga poi mantenuto in fase di sanzione, andranno sommati gli oneri di urbanizzazione, i diritti di segreteria e le spese relative alla predisposizione della pratica tecnica/amministrativa da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale e al Genio civile.

**Costi per il conseguimento del titolo in sanatoria= € 20.000,00**

**LOTTO C - FOGLIO 3, PARTICELLA 1003**

Non risulta sull'immobile alcun ipotesi di abuso edilizio.

**LOTTO D - FOGLIO 5, PARTICELLA 160**

Non risulta sull'immobile alcun ipotesi di abuso edilizio.

**LOTTO E - FOGLIO 5, PARTICELLA 177**

Non risulta sull'immobile alcun ipotesi di abuso edilizio.

***Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica.***

**LOTTO A - FOGLIO 3, PARTICELLA 963 (sub 2,3 e 4) E PARTICELLA 976 (sub 3 e 4)**

L'immobile non è allo stato attuale dotato di attestato di prestazione energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito nel 1981, precedentemente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell'8/10/2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia e che,

successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

L'attestato di prestazione energetica potrà essere redatto, previo incarico ad un professionista abilitato, prima del trasferimento di proprietà dell'immobile.

#### **LOTTO B - FOGLIO 3, PARTICELLA 1005**

L'immobile oggetto della sopradetta particella non può essere dotato di attestato di prestazione energetica poichè il fabbricato non è stato ultimato ma in corso di costruzione.

#### **LOTTO C - FOGLIO 3, PARTICELLA 1003**

Il lotto C oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un terreno agricolo e quindi non necessita di documentazione energetica.

#### **LOTTO D - FOGLIO 5, PARTICELLA 160**

Il lotto D oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un terreno agricolo e quindi non necessita di documentazione energetica.

#### **LOTTO E - FOGLIO 5, PARTICELLA 177**

Il lotto E oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un terreno agricolo e quindi non necessita di documentazione energetica.

#### ***k) Determini il valore di mercato degli immobili [...]***

#### **FABBRICATI (lotto A e lotto B)**

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano gli immobili oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima, ha presentato alcune difficoltà dovute al fatto che è stato riscontrato che spesso si preferisce procedere a transazioni private, senza l'intermediazione di agenzie immobiliari.

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Per definizione il Market Comparison Approach, è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato.

L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Si noti che nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi, e questa procedura si articola in fasi che possono essere così riassunte:

- L'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (ovviamente, come detto prima, la rilevazione del dato deve essere veritiera e le transazioni recenti).

- La rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria, pianta, ecc.);
- La scelta delle caratteristiche immobiliari;
- La compilazione della tabella dei dati;
- L'analisi dei prezzi marginali;
- La redazione della tabella di valutazione;
- La sintesi valutativa e la presentazione dei risultati.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine di mercato è stata effettuata per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Operativamente si è inizialmente rilevato la presenza di tre immobili siti nelle vicinanze e comparabili con l'immobile oggetto di stima. Successivamente, sviluppando i punti in precedenza riportati, si è determinato il valore di stima.

**LOTTO A - FOGLIO 3, PARTICELLA 963 (sub 2,3 e 4) E PARTICELLA 976 (sub 3 e 4)****Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Roma	vico Lamberti	c/da Favaco	c/da Convento	Via
Distanza dal soggetto di stima	400 m	500 m	6000 m	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	-----	---
Prezzo rilevato	80.000,00	25.000,00	56.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	20,00%	20,00%	10,00%	-----	%
Prezzo adottato	<b>64.000,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>50.400,00</b>	-----	Euro
Superficie principale	<b>110,00</b>	<b>95,00</b>	<b>110,00</b>	<b>147,78</b>	mq.
Superficie balconi	<b>12,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15,00</b>	<b>26,80</b>	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina			<b>40,00</b>	<b>47,74</b>	mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori				<b>35,35</b>	mq.
Superficie giardino			<b>600,00</b>	<b>1.605,00</b>	mq.
Superficie autorimessa				<b>54,14</b>	mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	n.
Servizi igienici	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	n.
Zona (es. +1, +2, ....., -1, -2, ...)	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	n.
Qualità (es. +1, +2, ....., -1, -2, ...)	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	n.

(\*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	<b>1,00%</b>			
Coefficienti di ragguaglio superfici				
balconi	<b>0,25</b>			
terrazze				
logge				
cantina	<b>0,75</b>			
soffitta				
loc. accessori	<b>0,20</b>			
giardino	<b>0,05</b>			
autorimessa	<b>0,50</b>			
Giardino (€/mq.)	<b>45,00</b>			
Posto auto (€/cad.)				
Livello di piano - saggio di incremento (%)	<b>1,00%</b>			
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	<b>4.000,00</b>		
	vetustà dei servizi igienici (anni)	<b>12</b>		
	vita utile di un servizio igienico (anni)	<b>15</b>		
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)			
	quota millesimale (‰)			
	impianto ristrutturato da anni (anni)			
	vita utile impianto ascensore (anni)			
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	<b>20.000,00</b>		
Zona - saggio di incremento (%)	<b>1,00%</b>			
Qualità - saggio di incremento (%)	<b>1,00%</b>			
Comparabile 1 :	Sup. comm.le = 113,00	Prezzo marginale	€ 566,37	<b>Prezzo marginale assunto : € 210,53</b>
Comparabile 2 :	Sup. comm.le = 95,00	Prezzo marginale	€ 210,53	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le = 173,75	Prezzo marginale	€ 290,07	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le = 304,68			

**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-53,33	-16,67	-42,00
Superficie principale	210,53	210,53	210,53
Superficie balconi	52,63	52,63	52,63
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	157,89	157,89	157,89
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	42,11	42,11	42,11
Giardino	45,00	45,00	45,00
Autorimessa	105,26	105,26	105,26
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	800,00	800,00	800,00
Livello di piano	640,00	200,00	504,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	640,00	200,00	504,00
Qualità	640,00	200,00	504,00

**Tabella di valutazione**

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	64.000,00	20.000,00	50.400,00
Data	53,33	16,67	42,00
Superficie principale	7.953,68	11.111,58	7.953,68
Superficie balconi	778,95	1.410,53	621,05
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	7.537,89	7.537,89	1.222,11
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	1.488,42	1.488,42	1.488,42
Giardino	72.225,00	72.225,00	45.225,00
Autorimessa	5.698,95	5.698,95	5.698,95
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	800,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	-640,00	-200,00	0,00
Qualità	0,00	200,00	504,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>139.096,23</b>	<b>140.289,04</b>	<b>133.155,21</b>

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	<b>137.513,00</b>
-----------------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	5,36%	errore < 6% : accettabile
---	-------	---------------------------

Stima da monoparametrica (€)	107.354,00
------------------------------	------------

<b>Valore stimato (€.)</b>	<b>137.513,00</b>	(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")
----------------------------	-------------------	---

**Sintesi conclusiva**

L'immobile oggetto di stima ha un valore di mercato secondo il metodo MCA pari a euro 137.513,00, ed in C.T. euro 137.500,00.

A detto valore capitale (**€ 137.500,00**) vanno praticate le detrazioni relative ai costi di regolarizzazione catastale (**€ 2.650,00**), ai costi per il conseguimento del titolo in sanatoria (**€ 4.000,00**) e ai costi per la demolizione del fabbricato abusivo (**€ 4.327,64**).

Il valore finale di stima è dato dalla differenza tra il valore di mercato di € 137.500,00 e le spese stimate da detrarre che ammontano in tutto ad € 10.977,64.

VALORE STIMATO		DETRAZIONI VARIE		VALORE FINALE DI STIMA
€ 137.500,00	-	10.977,64	=	<b>€ 126.522,36</b>

Pertanto, è da considerarsi conclusivamente il valore degli immobili del lotto A oggetto di esecuzione, arrotondato in difetto, in

**126.500,00 €**

**(centoventiseimilacinquecento/00 euro)**

come prezzo da porre a base d'asta.



**LOTTO B - FOGLIO 3, PARTICELLA 1005**

Nel caso specifico di valutazione del valore di mercato di un fabbricato non terminato, ancora in fase di costruzione, si procede a stimare l'edificio come se fosse regolarmente ultimato, e moltiplicare tale valore per un coefficiente di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate.

**Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via Roma	vico Lamberti	c/da Favaco	c/da Convento	Via
Distanza dal soggetto di stima	400 m	500 m	6000 m	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	-----	----
Prezzo rilevato	80.000,00	25.000,00	56.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	20,00%	20,00%	10,00%	-----	%
Prezzo adottato	<b>64.000,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>50.400,00</b>	-----	Euro
Superficie principale	<b>110,00</b>	<b>95,00</b>	<b>110,00</b>	<b>181,64</b>	mq.
Superficie balconi	<b>12,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15,00</b>	<b>26,17</b>	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina			<b>40,00</b>	<b>82,57</b>	mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori				<b>15,00</b>	mq.
Superficie giardino			<b>600,00</b>	<b>788,00</b>	mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	n.
Servizi igienici	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	<b>-1</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	n.

(\*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	<b>1,00%</b>	
<b>Coefficienti di ragguaglio superfici</b>		
balconi	<b>0,25</b>	
terrazze		
logge		
cantina	<b>0,75</b>	
soffitta		
loc. accessori	<b>0,20</b>	
giardino	<b>0,05</b>	
autorimessa		
Giardino (€/mq.)	<b>45,00</b>	
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	<b>1,00%</b>	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	<b>4.000,00</b>
	vetustà dei servizi igienici (anni)	<b>1</b>
	vita utile di un servizio igienico (anni)	<b>15</b>
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	<b>20.000,00</b>
Zona - saggio di incremento (%)	<b>1,00%</b>	
Qualità - saggio di incremento (%)	<b>1,00%</b>	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	113,00	Prezzo marginale	€ 566,37	<b>Prezzo marginale assunto : € 210,53</b>
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	95,00	Prezzo marginale	€ 210,53	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	173,75	Prezzo marginale	€ 290,07	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	292,51			

**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-53,33	-16,67	-42,00
Superficie principale	210,53	210,53	210,53
Superficie balconi	52,63	52,63	52,63
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	157,89	157,89	157,89
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	42,11	42,11	42,11
Giardino	45,00	45,00	45,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	3.733,33	3.733,33	3.733,33
Livello di piano	640,00	200,00	504,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	640,00	200,00	504,00
Qualità	640,00	200,00	504,00

**Tabella di valutazione**

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	64.000,00	20.000,00	50.400,00
Data	53,33	16,67	42,00
Superficie principale	15.082,11	18.240,00	15.082,11
Superficie balconi	745,79	1.377,37	587,89
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	13.037,37	13.037,37	6.721,58
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	631,58	631,58	631,58
Giardino	35.460,00	35.460,00	8.460,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	3.733,33	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	60.000,00	60.000,00
Zona	-640,00	-200,00	0,00
Qualità	640,00	400,00	1.008,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>149.010,18</b>	<b>152.696,32</b>	<b>142.933,16</b>

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	<b>148.213,00</b>
-----------------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	6,83%	errore > 6% : accettabile (verificare la validità dei comparabili)
---	-------	--

Stima da nonparametrica (€.)	103.088,00
------------------------------	------------

<b>Valore stimato (€.)</b>	<b>148.213,00</b>	(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")
----------------------------	-------------------	---

**Sintesi conclusiva**

L'immobile oggetto di stima ha un valore di mercato secondo il metodo MCA pari a euro 148.213,00, ed in C.T. euro 148.200,00.

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato, mediante il metodo di stima del MCA (Market Comparison Approach), è ora possibile calcolare il valore della costruzione non ancora terminata, utilizzando un coefficiente di deprezzamento.

Dai sopralluoghi effettuati e da un'attenta ispezione presso l'immobile del lotto B, si sono dedotte le opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione: in parte gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi interni, parte delle opere impiantistiche e le sistemazioni esterne.

Considerando il coefficiente di deprezzamento relativo alle opere non eseguite assimilabile al 30%, è possibile ottenere il valore dell'immobile del lotto B oggetto di stima:

VALORE TERMINATO		COEFFICIENTE DEPREZZAMENTO		VALORE DEPREZZAMENTO
€ 148.200,00	X	0,30	=	<b>€ 44.460,00</b>

VALORE TERMINATO		VALORE DEPREZZAMENTO		VALORE COSTRUZIONE
€ 148.200,00	-	€ 44.460,00	=	<b>€ 103.740,00</b>

A detto valore capitale (**€ 103.740,00**) vanno praticate le detrazioni relative ai costi di regolarizzazione catastale (**€ 1.500,00**) e ai costi per il conseguimento del titolo in sanatoria (**€ 20.000,00**).

Il valore finale di stima è dato dalla differenza tra il valore costruzione di € 103.740,00 e le spese stimate da detrarre che ammontano in tutto ad € 21.500,00.

VALORE STIMATO COSTRUZIONE		DETRAZIONI VARIE		VALORE FINALE DI STIMA
€ 103.740,00	-	21.500,00	=	<b>€ 82.240,00</b>

Pertanto, è da considerarsi conclusivamente il valore degli immobili del lotto B oggetto di esecuzione, arrotondato in difetto, in

**82.200,00 €**

**(ottantaduemiladuecento/00 euro)**

come prezzo da porre a base d'asta.

**TERRENI (lotto C, lotto D e lotto E)**

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questi terreni di natura agricola, la suscettività ad essere urbanizzati, per la loro valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, la sottoscritta ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" per ettaro e per tipo di coltura per le singole regioni agrarie della Città Metropolitana di Reggio Calabria ai sensi del D.P.R. 8/6/2011 art. 41 e s.m.i per come fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Reggio Calabria riferiti all'anno 2018 (all.25).

Con riferimento, poi ai lotti di volta in volta esaminati e tenuto conto della situazione oggettivamente osservata (stato vegetativo, produttività, esposizione, accessibilità, attitudine al miglioramento agricolo, ecc.) i valori automatici ottenuti sono stati implementati mediante un coefficiente di maggiorazione che ha tenuto sufficientemente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene trattato finalizzato alla ricerca del più attendibile valore di mercato.

E' opportuno sottolineare che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

**LOTTO C - FOGLIO 3, PARTICELLA 1003**

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n. 7 (ove ricade il terreno oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura "uliveto", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di 25.000,00 ad ettaro (€ 2,50/mq).

La sottoscritta, però, ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

- a) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett. D) del D.P.R. n. 327/2001;
- b) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona:
  - o *ubicazione di dettaglio*: la posizione del terreno è all'interno del comprensorio comunale;
  - o *accessibilità*: la facilità di accesso al terreno dalla strada principale comunale;
  - o *forma*: la forma geometrica del terreno è pressochè rettangolare;
  - o *coltura*: la tipologia colturale in atto è, appunto, uliveto.

Per quanto attiene al motivo a), la sottoscritta ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario, attualmente, non sta coltivando il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalla citata tabella.

In definitiva considerando la coltura a "uliveto" del terreno, si ottiene un valore a mq pari a:

$$€ 2,50/mq \times 3 = € 7,50/mq$$

Il valore di mercato riferito alla superficie del terreno ricadente in Zona Agricola E1 (vedasi all.25) risulterà:

$$mq 1.930 \times € 7,50/mq = € 14.475,00$$

In riferimento al fabbricato rurale di remota costruzione presente nel terreno stesso, in considerazione della sua vetustà e precarie condizioni statiche descritte in risposta al quesito b), la sottoscritta ritiene che il più probabile valore di mercato può essere assunto pari a €/mq 30,00.

Il valore di mercato riferito alla superficie del fabbricato rurale risulterà:

$$\text{mq } 35 \times \text{€ } 30/\text{mq} = \text{€ } 1.050,00$$

Pertanto, il valore complessivo del terreno agricolo e del fabbricato rurale insistente su di esso è di **€ 15.525,00**.

A detto valore capitale (**€ 15.525,00**) vanno praticate le detrazioni relative ai costi di regolarizzazione catastale (**€ 1.500,00**).

Il valore finale di stima è dato dalla differenza tra il valore di mercato di € 15.525,00 e le spese stimate da detrarre che ammontano ad € 1.500,00.

VALORE STIMATO		DETRAZIONI VARIE		VALORE FINALE DI STIMA
€ 15.525,00	-	1.500,00	=	<b>€ 14.025,00</b>

Pertanto, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile del **lotto C** oggetto di esecuzione, arrotondato in difetto, in

**14.000,00 €**  
(tredicimila/00 euro)

come prezzo da porre a base d'asta.

#### **LOTTO D - FOGLIO 5, PARTICELLA 160**

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n. 7 (ove ricade il terreno oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura "uliveto", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di 25.000,00 ad ettaro (€ 2,50/mq).

La sottoscritta, però, ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

- c) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett. D) del D.P.R. n. 327/2001;
- d) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona:
  - o *ubicazione di dettaglio*: la posizione del terreno non è all'interno del comprensorio comunale;
  - o *accessibilità*: non vi è facilità nell'accesso al terreno poiché non vi è un collegamento diretto dalla strada principale ma solo passando all'interno di altri terreni;
  - o *forma*: la forma geometrica del terreno è irregolare;
  - o *coltura*: la tipologia colturale in atto è, appunto, uliveto.

In definitiva considerando la coltura a "uliveto" del terreno, si ottiene un valore a mq pari a:

$$\text{€ } 2,50/\text{mq} \times 2 = \text{€ } 5,00/\text{mq}$$

Il valore di mercato riferito alla superficie del terreno ricadente in Zona Agricola E1 (vedasi all.25) risulterà:

$$\text{mq } 2820 \times \text{€ } 5,00/\text{mq} = \text{€ } 14.100,00$$

Pertanto, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile del **lotto D** oggetto di esecuzione, arrotondato in difetto, in

**14.000,00 €**

**(quattordicimila/00 euro)**

come prezzo da porre a base d'asta.

**LOTTO E - FOGLIO 5, PARTICELLA 177**

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n. 7 (ove ricade il terreno oggetto di stima) ed in riferimento al tipo di coltura "uliveto", risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di 25.000,00 ad ettaro (€ 2,50/mq).

La sottoscritta, però, ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

- e) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett. D) del D.P.R. n. 327/2001;
- f) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona:
  - o *ubicazione di dettaglio*: la posizione del terreno è all'interno del comprensorio comunale;
  - o *accessibilità*: la facilità di accesso al terreno dalla strada principale comunale;
  - o *forma*: la forma geometrica del terreno è irregolare;
  - o *coltura*: la tipologia colturale in atto è, appunto, uliveto.

Per quanto attiene al motivo a), la sottoscritta ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario, attualmente, non sta coltivando il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalla citata tabella.

In definitiva considerando la coltura a "uliveto" del terreno, si ottiene un valore a mq pari a:

$$\text{€ } 2,50/\text{mq} \times 3 = \text{€ } 7,50/\text{mq}$$

Il valore di mercato riferito alla superficie del terreno ricadente in Zona Agricola E1 (vedasi all.25) risulterà:

$$\text{mq } 3360 \times \text{€ } 7,50/\text{mq} = \text{€ } 25.200,00$$

Pertanto, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile del **lotto E** oggetto di esecuzione, arrotondato in difetto, in

**25.000,00 €**

**(venticinquemila/00 euro)**

come prezzo da porre a base d'asta.

**RIEPILOGO STIMA IMMOBILI**

La valutazione di stima dei beni pignorati è stata effettuata, appunto, suddividendo gli immobili in lotti:

- **"Lotto A"**: quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo al bene - *fabbricato unifamiliare isolato con accesso indipendente ad un piano fuori terra oltre parziale piano cantinato e lastrico solare, garage, locali deposito e area pertinenziale circostante* – sito nel comune di Stignano (RC), c/da Convento, in catasto al foglio 3, particelle 963 sub 2,3,4 e 976 sub 3,4, di mq 304,50, prezzo € **126.500,00**.
- **"Lotto B"**: quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo al bene - *fabbricato unifamiliare isolato con accesso indipendente in corso di costruzione a due piani fuori terra oltre seminterrato e area pertinenziale circostante* – sito nel comune di Stignano (RC), c/da Convento, in catasto al foglio 3, particella 1005, di mq 292,50, prezzo € € **82.200,00**.
- **"Lotto C"**: quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo al bene - *terreno agricolo uliveto* – sito nel comune di Stignano (RC), c/da Convento, in catasto al foglio 3, particella 1003, di mq 1930, prezzo € **14.000,00**.
- **"Lotto D"**: quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo al bene - *terreno agricolo uliveto* – sito nel comune di Stignano (RC), c/da Scinà, in catasto al foglio 5, particella 160, di mq 2820, prezzo € **14.000,00**.
- **"Lotto E"**: quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo al bene - *terreno agricolo uliveto* – sito nel comune di Stignano (RC), c/da Scinà, in catasto al foglio 5, particella 177, di mq 3360, prezzo € **25.000,00**.

Per quanto esposto nella presente relazione, la sottoscritta CTU ritiene che il complesso immobiliare pignorato, oggetto della presente valutazione, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo, quindi:

LOTTI		VALORE STIMATO	
LOTTO A	:	€ 126.500,00	+
LOTTO B	:	€ 82.200,00	+
LOTTO C	:	€ 14.000,00	+
LOTTO D	:	€ 14.000,00	+
LOTTO E	:	€ 25.000,00	=
<b>VALORE COMPLESSIVO DI STIMA</b>		<b>€ 261.700,00</b> <b>(duecentosessantunoseptecento/00)</b>	

***l) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.*****LOTTO A - FOGLIO 3, PARTICELLA 963 (sub 2,3 e 4) E PARTICELLA 976 (sub 3 e 4)**

Si allegano le piante planimetriche relative agli immobili del lotto A (all.5).

**LOTTO B - FOGLIO 3, PARTICELLA 1005**

Si allegano le piante planimetriche relative all' immobile del lotto B (all.5).

***m) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.***

Il bene esecutato rientra nella tipologia di definizione di: bene privato. I beni privati non sono assoggettabili ad IVA e, di conseguenza, si renderà applicabile l'imposta di registro in misura proporzionale, sulla base imponibile determinata ai sensi dell'art. 44 del DPR 131/86.

**Conclusioni**

La sottoscritta C.T.U., tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S. V. III.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione, nonché tutti gli allegati, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato, si compone di 46 pagine +1, oltre tutti gli allegati.

Locri, 11 novembre 2019

IL PROGETTISTA

Arch. XXXXXXXX XXXXXXXXX

**Elenco Allegati**

ALLEGATO 1: Comunicazione inizio operazioni peritali con sopralluogo, tramite PEC al rappresentante legale dei creditori pignoranti e tramite raccomandata ai debitori.

ALLEGATO 2: Verbale di sopralluogo del 22 maggio 2019.

ALLEGATO 3: Comunicazione ripresa operazioni peritali con sopralluogo, tramite PEC al rappresentante legale dei creditori pignoranti e tramite raccomandata ai debitori.

ALLEGATO 4: Verbale di sopralluogo del 22 giugno 2019.

ALLEGATO 5: Rilievo metrico:

- 5a\_Lotto A
- 5b\_Lotto B

ALLEGATO 6: Rilievo fotografico degli immobili oggetto di pignoramento.

ALLEGATO 7: Istanza di proroga del 11 giugno 2019.

ALLEGATO 8: Ordinanza del 11 giugno 2019.

ALLEGATO 9: Documentazione catastale:

- 9a\_Visura per soggetto del 30/05/2019;
- 9b\_Visura catastale storica:
  - 9b.1\_F.3 P.IIa 963
  - 9b.2\_ F.3 P.IIa 976
    - 9b.2a\_ F.3 P.IIa 976 sub3
    - 9b.2b\_ F.3 P.IIa 976 sub4
  - 9b.3\_ F.3 P.IIa 314
  - 9b.4\_ F.3 P.IIa 1005
  - 9b.5\_ F.3 P.IIa 1003
  - 9b.6\_ F.5 P.IIa 160
  - 9b.7\_ F.5 P.IIa 177
- 9c\_Planimetria catastale:
  - 9c.1\_F.3 P.IIa 963
  - 9c.2\_ F.3 P.IIa 976
- 9d\_Elaborato planimetrico:
  - 9d.1\_ F.3 P.IIa 976
  - 9d.2\_ F.3 P.IIa 1005
- 9e\_Estratto di mappa (con individuazione degli immobili oggetto di pignoramento):
  - 9e.1\_Foglio 3
  - 9e.2\_Foglio 5

ALLEGATO 10: Certificati di Ispezioni ipotecarie rilasciate dalla conservatoria dell'Agenzia delle entrate, eseguite in data 10/05/2019:

- 10a\_F.3 P.IIa 963
- 10b\_ F.3 P.IIa 976
- 10c\_ F.3 P.IIa 1005
- 10d\_ F.3 P.IIa 1003
- 10e\_ F.5 P.IIa 160
- 10f\_ F.5 P.IIa 177

o 10g\_F.3.P.IIa 1004

ALLEGATO 11: Istanza di proroga del 02 luglio 2019.

ALLEGATO 12: Ordinanza del 05 luglio 2019.

ALLEGATO 13: Atto di Rinuncia all'eredità da parte del sig. XXXXXXXX.

ALLEGATO 14: Richiesta di accesso agli atti al responsabile dell'area tecnica del Comune di Stignano (RC) relativa agli immobili oggetto di esecuzione prot. n. 2173 del 22/05/2019.

ALLEGATO 15: Richiesta estratto autentico di matrimonio del sig. XXXXXXXX all'ufficio anagrafe del Comune di Pazzano (RC) e relativa copia conforme all'originale (prot. n. 1328 del 23/05/2019).

ALLEGATO 16: Stralcio del P.R.G. del Comune di Stignano con individuazione delle zone interessate con leggenda e relative norme tecniche di attuazione.

ALLEGATO 17: Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 13/07/2016 ai nn.8911/11160.

ALLEGATO 18: Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1559 del 29/03/1986 ai sensi della Legge 47/85 – Lotto A;

ALLEGATO 19: Attestato rilasciato dall'area tecnica del Comune di Stignano (R.C.) prot. n. 4347 del 25/09/2019 sullo stato amministrativo della pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1559 del 29/03/1986.

ALLEGATO 20: Concessione Edilizia n. 568 del 10/07/1997 rilasciata dal Comune di Stignano a favore del sig. XXXXXXXX per "Costruzione di un edificio unifamiliare in c.a. a due piani fuori terra e seminterrato" – Lotto B.

ALLEGATO 21: Elaborati progettuali a corredo della Concessione Edilizia n. 568 del 10/07/1997 (per come redatti dal tecnico incaricato arch. XXXXXXXX) – Lotto B.

ALLEGATO 22: Nota di trascrizione del pignoramento (Ispezione Ipotecaria n. T303738 del 07/11/2019).

ALLEGATO 23: Sovrapposizione catastale del foglio 3 (p.IIa 976 sub 3 evidenziata in rosso) con il vigente P.R.G.

ALLEGATO 24: Computo metrico estimativo relativo alla demolizione dell'immobile "Garage" corrispondente alla particella 976 sub3.

ALLEGATO 25: Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Città Metropolitana di Reggio Calabria ai sensi del D.P.R. 8/6/2011 art. 41 e s.m.i per come fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Reggio Calabria riferiti all'anno 2018.