

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura esecutiva n. 36/2023 RGE

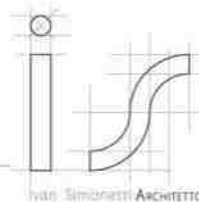
Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Cardona

OGGETTO: “Perizia tecnica di stima del valore di mercato dell'immobile sito in C.da Pipedo SNC riportato nel C.F. di RIACE (RC) al f.19 p.lla 964 sub. 9”.

C.T.P. incaricato: Architetto Ivan Simonetti

*iscritto all'Albo degli Architetti di Reggio Calabria al n. 2793
con studio professionale sito alla Via Marconi n.37 in Stilo (RC)*





1. Premessa

Con provvedimento dd. 11/09/2023 è stato affidato l'incarico al sottoscritto C.T. Architetto Ivan Simonetti, iscritto all'Albo degli Architetti di Reggio Calabria con il n. 2793, con studio in Via Marconi n.37, Stilo (RC), di procedere alla stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati nella procedura n. 36/2023 R.G.Es. e di rispondere ai quesiti, appresso riportati:

a) prima di ogni attività, **controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;**

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;**

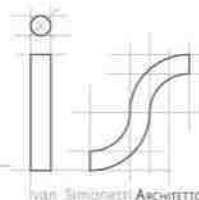
f) **indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;**

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;

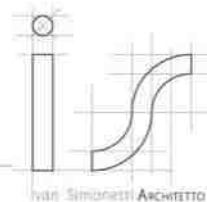
n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

*o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*

p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);

*q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore**, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò*





non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;

r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);

*s) **compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).***

Si procede con l'inizio delle operazioni peritali in data 17 settembre 2023.

ESAME DEGLI ATTI DEL FASCICOLO

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il C.T., unitamente al custode giudiziario Avv. Agnese PELLE, ha esaminato gli atti e i documenti del fascicolo, in cui si riscontravano:

- Atto di Pignoramento immobiliare registrato a Locri il 20/06/2023 n.650F;
- Atto di Precetto;
- Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;
- Contratto di Mutuo;
- Estratto di mappa catastale dell'immobile;
- Nota di trascrizione atto di pignoramento;

DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire la risposta ai quesiti posti dal P.M., le operazioni di accertamento hanno avuto luogo mediante sopralluoghi e un'attenta attività conoscitiva, assumendo informazioni in loco nonché pareri e documenti presso l'ufficio tecnico del comune di Riace.

Inoltre, durante l'esame dei luoghi in data 09/10/2023, il C.T. ha prodotto opportuna





documentazione fotografica, riportata in allegato unitamente al verbale di sopralluogo effettuato alla presenza del custode giudiziario Avv. Agnese Pelle e della proprietaria-debitore esecutato, Sig.ra [REDACTED].

Ultima fase del percorso di accertamento è stata dedicata all'analisi dei dati sia documentali che strumentali.

Si dà seguito quindi, all'avvio della procedura di stima dell'immobile.

Dalla disciplina estimativa nonché dalla prassi professionale, il giudizio sul valore di mercato di un bene si articola nei seguenti punti:

1. Individuazione dell'aspetto economico del bene;
2. Scelta del metodo e dei criteri da adottare in relazione a quelli esistenti e messi a disposizione della dottrina (sintetico – comparativo, di costo, complementare, di trasformazione, ecc.);
3. Espletamento delle operazioni prescritte ed insite nella metodologia estimativa prescelta.

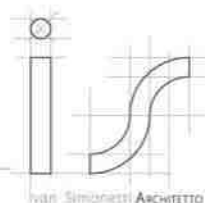
Nella fattispecie, si è ritenuto corretto applicare la metodologia *sintetica comparativa*, consistente nel raffronto diretto tra immobili da stimare ed altri aventi caratteristiche simili situati in loco, procedendo in contemporanea alla verifica e comparazione mediante applicazioni dei valori medi unitari espressi dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del mercato immobiliare.

ESAME DATI DOCUMENTALI

In data 20/11/2023 con protocollo comunale n. 7670, il C.T. ha effettuato l'accesso agli atti interni alla pratica di cui trattasi presso il comune di Riace, acquisendo i seguenti documenti di cui si allegano alla presente:

- Permesso di Costruire n. 09/2010;
- Proroga Permesso di Costruire prot. n. 2946 del 24/06/2013;
- Comunicazione inizio lavori;



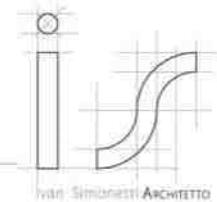


- Attestazione avvenuta presentazione dichiarazione inizio attività al settore tecnico servizio vigilanza e controllo oo.pp – sismico;
- Elaborati grafici inquadramento territoriale;
- Elaborati architettonici progettuali (piante, prospetti, sezioni);
- Relazione tecnica progettuale;
- Certificato di agibilità;
- Dichiarazione conformità impianto elettrico;
- Dichiarazione conformità impianto termo-idrico;
- Dichiarazione conformità delle opere;
- Dichiarazione conformità eliminazione barriere architettoniche;
- Visura catastale;
- Attestazione destinazione d'uso e vincoli.

In data 09/10/2023, il C.T. Arch. Ivan Simonetti, si è recato presso l'immobile per effettuare apposito sopralluogo al fine di accertare la consistenza dell'immobile. Nel corso delle operazioni sono state effettuate le misurazioni di rilievo geometrico e le analisi conoscitive sulle condizioni manutentive, impiantistiche e di agibilità dell'immobile. La Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] si impegnava a far reperire copia in formato digitale della seguente documentazione:

- Atto di compravendita;
- Regolamento condominiale;
- Tabelle millesimali;
- Attestazione di Certificazione Energetica;
- Permesso di Costruire;
- Proroga Permesso di Costruire;
- Elaborati grafici: Piante;
- Elaborati grafici: Prospetti-sezioni;
- Certificato di agibilità;
- Elaborato planimetrico catastale;
- Planimetria catastale;
- Ripartizione spese condominiali.





Dalla banca dati catastale, il C.T. ha acquisito la seguente documentazione:

- Estratto di mappa catastale p.lla 964 del foglio n.19;
- Elaborato Planimetrico p.lla 964 del foglio n.19;
- Elenco dei subalterni p.lla 964 del foglio n.19;
- Planimetria catastale dell'immobile sub 9, p.lla 964 del foglio n.19;
- Visura p.lla 964 sub 9 del foglio di mappa n.19 del comune di Riace (RC);
- Visura storica p.lla 964 sub 9 del foglio di mappa n.19 del comune di Riace (RC);
- Visura storica p.lla originaria censita al C.T. di cui p.lla 964 (ex p.lla 342);
- Visura storica p.lla 343 (ex p.lla 342 di mq. 450);
- Visura storica p.lla 986 (ex p.lla 131/c).

Il C.T., in data 22/11/2023, ha eseguito un'ispezione ipotecaria della p.lla 964, sub 9, foglio di mappa n.19, comune di Riace (RC), presso Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, riscontrando la seguente documentazione:

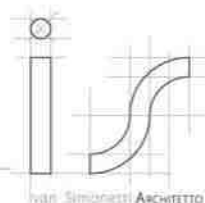
TRASCRIZIONE del 14/08/2012 - Registro Particolare 12047 Registro Generale 14606
Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 46742/15404 del 20/07/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 14/08/2012 - Registro Particolare 1136 Registro Generale 14607
Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 46743/15405 del 20/07/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

TRASCRIZIONE del 18/08/2023 - Registro Particolare 12237 Registro Generale 16499
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI - UNEP Repertorio 817 del 30/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre, veniva effettuata un'ispezione ipotecaria della p.lla 342 su cui si riscontrava la trascrizione dell'accettazione tacita d'eredità di [REDACTED] - registro particolare 14487 - registro generale 19277 Pubblico Ufficiale Giannitti Achille, repertorio 42168 del 02/04/2010 atto per causa di morte, la quale integra la successione giusta denuncia n.62 vol.185 in riferimento all'atto di compravendita per notar Giannitti Achille del 02/04/2010, rep. 42168/12260, trascritto presso la conservatoria di Reggio Calabria addì 30/04/2010 ai nn.8382/5882, di cui si allega alla presente.





OSSERVAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

In seguito al confronto del rilievo espletato con la documentazione recepita nella quale vengono illustrati in dettaglio gli elementi geometrici, architettonici e strutturali dell'immobile nonché le condizioni di agibilità, impiantistiche, di igiene e salubrità degli ambienti, si può accertare che l'immobile in oggetto risulta essere conforme ed in piena regola con i parametri urbanistici e le normative vigenti in materia.

Si accerta altresì la regolarità catastale.

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Sulla base dei sopralluoghi effettuati, della documentazione pervenuta e delle osservazioni rilasciate, il C.T. può fornire ora i dovuti riscontri alle richieste del Giudice, in ordine come di seguito.

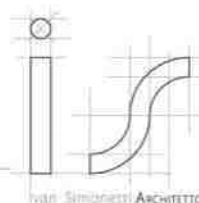
Risposta al quesito “a”

a) prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;

Il C.T. ha consultato il fascicolo e nello specifico, la “Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.” in cui vengono riportate le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile in oggetto, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento di cui all'articolo 567 c.p.c..

Per verificare la completezza di tale documento è stato necessario procedere ad un'ispezione ipotecaria della p.lla 964, sub 9, foglio di mappa n.19, comune di Riace (RC), presso Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nella quale è stata riscontrata la seguente documentazione:





TRASCRIZIONE del 14/08/2012 - Registro Particolare 12047 Registro Generale 14606
Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 46742/15404 del 20/07/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 14/08/2012 - Registro Particolare 1136 Registro Generale 14607
Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 46743/15405 del 20/07/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 18/08/2023 - Registro Particolare 12237 Registro Generale 16499
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI - UNEP Repertorio 817 del 30/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il C.T., ha confrontato inoltre, la banca dati catastale, visionando le visure storiche dell'attuale p.lla 964 sub 9 del foglio di mappa n.19 del comune di Riace (RC) e delle particelle originarie censite al catasto terreni di cui p.lla 964 di mq. 1.463 (ex p.lla 342 di mq. 450) giusta costituzione del 18/04/2012 Pratica n. RC0090392, alla quale vengono accorpate le p.lle 343 di mq. 780, 965 di mq. 180 (ex p.lla 342 di mq. 450) e 986 di mq. 233 (ex p.lla 131/c di mq. 233).

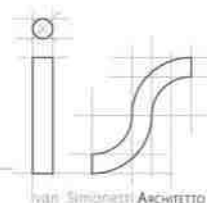
Per quanto esposto dal giudice dell'esecuzione, dott. Giuseppe Cardona, il quale, relativamente alla p.lla 342, segnalava la mancanza della trascrizione di un atto di accettazione tacita di eredità da parte di [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] in seguito ad ispezione ipotecaria della p.lla 342, si riscontra la trascrizione del 09/10/2023 - registro particolare 14487 - registro generale 19277 Pubblico Ufficiale Giannitti Achille repertorio 42168 del 02/04/2010 atto per causa di morte, trascrizione dell'accettazione tacita d'eredità di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] giusta denuncia del 14/12/2009 num.99 vol.9990, trascritta presso la conservatoria di Reggio Calabria addi' 04/03/2011 ai nn.4279/3163, la quale integra la successione, giusta denuncia n.62 vol.185, in riferimento all'atto di compravendita per notar Giannitti Achille del 02/04/2010, rep. 42168/12260, trascritto presso la conservatoria di Reggio Calabria addi' 30/04/2010 ai nn.8382/5882, di cui si allega alla presente.

Si può concludere accertando la completezza della documentazione ipo-catastale.

Risposta al quesito "b"

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;

L'immobile in questione fa parte di un edificio condominiale e consiste in un appartamento destinato a civile abitazione, sito in C.da Pipedo SNC del comune di Riace (RC), piano 2°, interno 6, riportato nel Catasto Fabbricati al f.19, p.lla 964, sub. 9, con ctg. A/3, classe 3, vani 6, rendita catastale euro 288,18, totale superficie: 104 mq di cui aree coperte: 96 mq.

I dati riportati corrispondono alla visura e alla mappa catastale aggiornate alla data del 14/09/2023 le quali vengono allegati alla presente.

L'immobile si sviluppa su un unico piano e confina con vano scale comune, muri perimetrali su n.3 lati e porzione immobiliare di altra proprietà distinta al catasto "Sub 10" sul lato nord-ovest. E' così distribuito: n. 1 Ingresso/soggiorno, n.1 cucina, i quali entrambi sboccano su un ampio balcone sul fronte sud-est, n.1 camera da letto singola, n.1 disimpegno che porta a un lavatoio, un bagno e una camera da letto matrimoniale con annessi cabina armadio, servizio igienico, piccolo balcone sul lato sud-ovest e un sottotetto non praticabile con altezza inferiore a mt 1,50. Il tutto avente superficie lorda complessiva di 96,49 mq esclusi i balconi annessi di superficie complessiva pari a 27,70 mq.

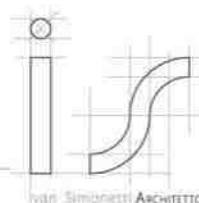
Confrontando la superficie coperta con quella catastale, si accerta la giusta correlazione precisando che la superficie catastale dei balconi è considerata superficie scoperta a uso esclusivo ed è stata calcolata quindi, applicando una riduzione del 25%, ai sensi della normativa UNI 10750.

L'intero fabbricato è formato da un unico corpo di fabbrica a tre livelli fuori terra oltre piano seminterrato con struttura portante in c.a.. Il piano seminterrato è composto da un locale adibito ad attività commerciale, da n. 2 garage e da n. 4 cantine. I restanti piani da n.ro 6 appartamenti (due per piano).

Alle unità immobiliari poste al piano seminterrato si accede direttamente dal cortile che affaccia sulla strada comunale Pipedo, ai piani soprastanti si accede mediante una scala comune interna.

La struttura portante dell'edificio è costituita in elevazione da telai in c.a. longitudinali e





trasversali rispettanti le particolari Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui all'Ordinanza P.C.M.20.03.2003 n.3274, oltre al D.M. l. T. 14.09.2005, recante Nuove Norme Tecniche per le costruzioni, nonché D.M. del 14.01.2008 e successiva circolare 5 agosto 2009, recante Nuove Norme Tecniche per le costruzioni, e la legge sul c.a. del 05.11.1971 n. 1086 e relativo D.M. 15.10.1996 n. 252 di aggiornamento.

I materiali impiegati sono conglomerato cementizio C25/30 e acciaio. I solai sono del tipo misto in c.a. e laterizi con soletta collaborante di cm. 5 dell'altezza complessiva di cm. 25, oltre massetto, pavimento e intonaco.

Il tetto è realizzato con orditura portante in c.a. e solaio in c.a. sul quale poggia il manto di copertura con tegole del "Coppo di Grecia" previa stesura di guaina bituminosa e idonea ed opportuna coibentazione.

La tamponatura della struttura è realizzata con doppio tramezzo in mattoni forati da cm. 13, l'interno di mattoni forati da cm. 8, murati con malta cementizia e formanti camera d'aria con interposto isolante e con lo spessore totale di cm. 30 in modo da garantire un isolamento adeguato secondo le norme della legge n. 10/91 e successive modificazioni e integrazioni.

I tramezzi interni saranno realizzati, di norma, con mattoni forati dello spessore al rustico di cm. 8 e malta cementizia.

Gli intonaci interni sono realizzati in malta comune previa arricciatura sulla muratura, mentre quelli esterni risultano in malta comune con soprastante strato di rivestimento in materiale plastico.

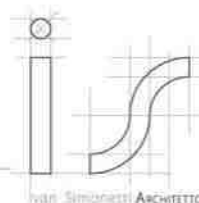
Il portoncino di ingresso all'appartamento è del tipo blindato e con rivestimento in legno douglas. Le pareti interne risultano tinteggiate con tinte del tipo lavabile e le cucine e i bagni rivestiti con piastrelle in ceramica. I pavimenti degli appartamenti sono in gres porcellanato, mentre quelli delle verande saranno in piastrelle di Klinker.

Tutte le soglie delle porte, finestre e balconi risultano, quelle esterne in travertino e quelle interne in marmo bianco. Le porte interne sono del tipo tamburato, mostre e contromostre, serrature ad incasso con maniglie color acciaio satinato.

Gli infissi esterni sono in alluminio laccato a taglio termico con persiana in alluminio completi di vetro camera 4-6-4. I parapetti delle scale e dei balconi sono in muratura.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, telefonico, citofonico, di televisione, e di messa





a terra. Tutti gli impianti sono stati progettati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia, prevedendo l'impiego di materiali di qualità, a norma e delle migliori marche in commercio (vedi allegati dichiarazioni di conformità).

Inoltre, tra le opere realizzate rientrano gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con produzione di acqua calda alimentata a gas.

Gli impianti sono stati progettati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia con l'impiego di materiali di qualità. Sia gli elementi singoli che il funzionamento globale dell'impianto di riscaldamento sono stati progettati e verificati impiegando rame del tipo ricotto opportunamente isolato, corpi radianti in ghisa/alluminio, caldaia a tiraggio naturale, della potenza inferiore alle 18000 Cal.

E' presente inoltre, un impianto di climatizzazione composto da un pompa di calore elettrica ad aria (quadri split) ad alta efficienza energetica e n.4 split distribuiti per ogni ambiente.

Per quanto concerne le aree esterne condominiali si rilevano:

- la pavimentazione delle strade e dei parcheggi in asfalto;
- la cordonata in cls per la delimitazione delle aiuole e delle strade;
- la realizzazione della recinzione in rete metallica e arbusti sempreverde,
- la realizzazione di muretti di contenimento necessari per la sistemazione dell'area e delle strade;
- l'illuminazione delle strade e dei parcheggi con pali zincati dell'altezza di m. 1,50 e corpi illuminanti con lampade da 250 W;
- la pavimentazione in gres della corte antistante l'ingresso-androne.

Dal punto di vista urbanistico, l'intero edificio, ricade, in adesione al vigente strumento urbanistico (PRG), nella zona territoriale c.d. omogenea "tipo B1" – Zona di Completamento, per come si evince dalla seguente illustrazione.

La zona di insediamento si trova nella Loc. "Marina" del comune di Riace, precisamente nella parte centralizzata C.da Pipedo, in prossimità dei collegamenti viari principali (SS106) e ferroviari.

La data di costruzione risulta dell'anno 2010, giusto permesso di costruire n.9/2010, n. prot.



2476 del 07/05/2010, pratica edilizia n. 23/2009.

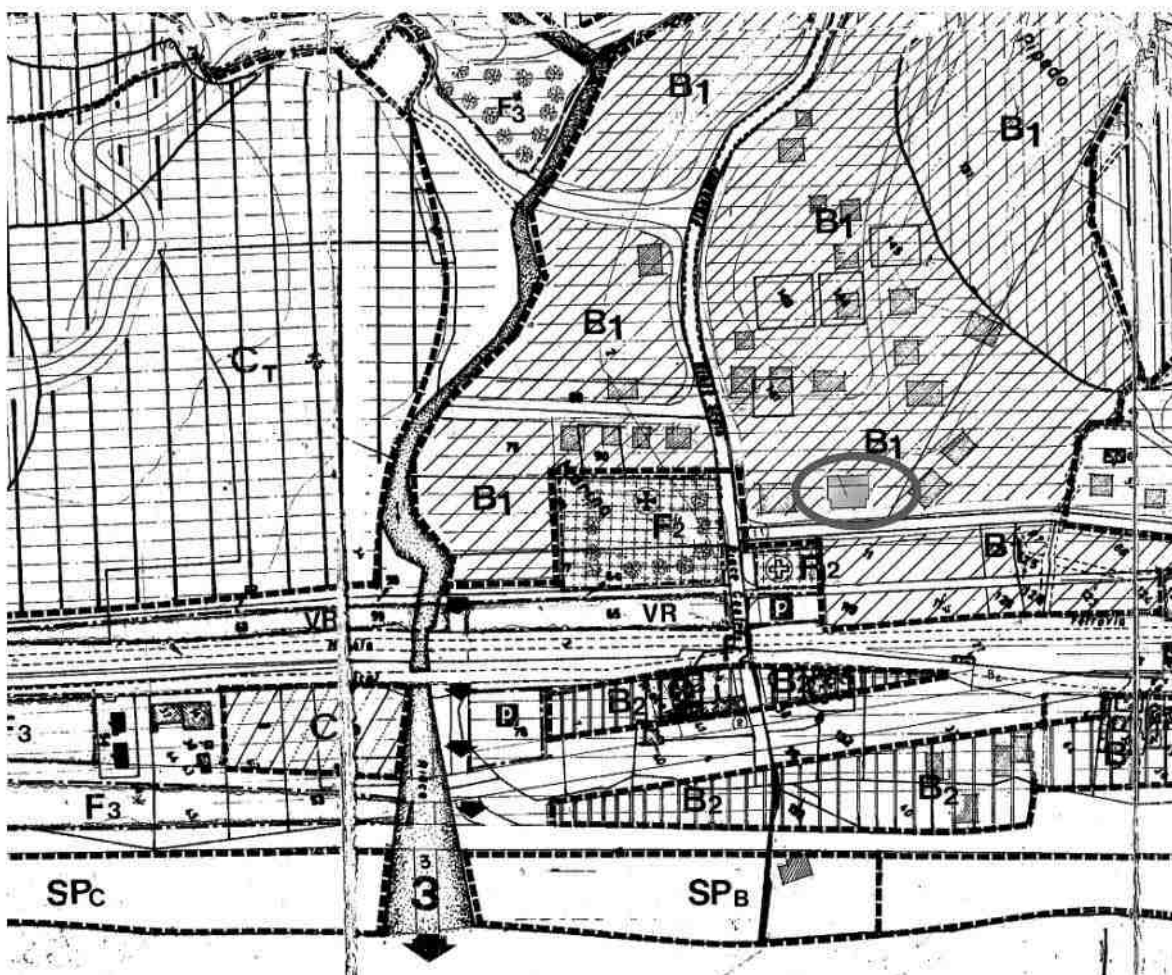
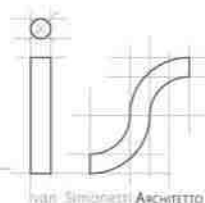


Figura 1 - Stralcio PRG con unale

Per ogni altro particolare si rimanda all'allegato rilievo fotografico dello stato dei luoghi effettuato in data 09/10/2023.

Dalle verifiche sopra effettuate si accerta la corrispondenza dello stato attuale dell'immobile con i dati riportati nell'atto di pignoramento registrato a Locri il 20/06/2023 n.650F.





Risposta al quesito “c”

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;**

In seguito al confronto del rilievo espletato con la documentazione recepita agli atti del comune la quale si allega alla presente, si può accertare che l'immobile in oggetto garantisce i requisiti di conformità urbanistica, catastale e sussistono le condizioni di agibilità.

Di seguito si riporta l'intestazione catastale aggiornata alla data del 14/09/2023 di cui si allega documentazione aggiornata.

Catasto: **Fabbricati** Comune: **RIACE** Codice: **H265**
Foglio: **19** Particella: **964** Subalterno: **9**
Motivazione: **Urbanistica**
Elenco Intestati:

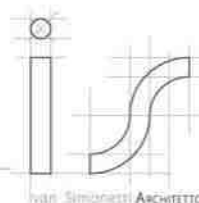
Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
██████████ nata a ██████████ il ██████████	██████████	Proprieta'	1/1

Da un'attenta verifica della documentazione di cui sopra, si accerta che l'immobile in oggetto risulta regolarmente censito al catasto e si accerta altresì, la conformità urbanistica.

Risposta al quesito “d”

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;

In sede di sopralluogo del 09/10/2023, la Sig.ra [REDACTED], dichiara che l'immobile è esclusivamente di suo possesso e che lo stesso costituisce abitazione principale insieme ai familiari conviventi. Consegna altresì, copia digitale dell'atto di compravendita, registrato a Locri il 14/08/2012 n.2334, stipulato dal Notaio A. Giannitti in data 20/07/2012 con rep.n. 46.742 raccolta n. 15.404.

Risposta al quesito “e”

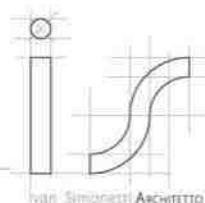
e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

In sede di sopralluogo del 09/10/2023, la Sig.ra [REDACTED] dichiara che l'immobile non è costituito in condominio e non si sono mai tenute assemblee condominiali. Ad ogni modo, dall'atto di compravendita nonché dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana presso l'ufficio Servizi Catastali dell'agenzia delle entrate di Reggio Calabria si individuano delle parti comuni identificati come beni comuni non censibili di cui di seguito identificati:

Sub	Bene	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	DESCRIZIONE
1	Scala, portone e androne	Contrada Pipedo	SNC	T-1 - 2	SCALA, BCNC AI SUB 4-5-6-7-8-9-10
2	Scala 2	Contrada Pipedo	SNC	T-S1	CORTE E SCALA, BCNC AI SUB 4-5-6-7-8-9-10-12-13-14-15-17
3	Corte	Contrada Pipedo	SNC	S1	CORTE, BCNC AI SUB 4-5-6-7-8-9-10-12-13 14-15-17-18-19

Nell'atto notarile sopra richiamato, viene allegato un regolamento di condominio redatto dal Geom. Pantaleo Cosimo iscritto al Collegio provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Reggio Calabria al n. 1.912, in data maggio 2012, e registrato a Locri il 17/08/2012 n.2354 a





cura del Notaio A. Giannitti, con il quale vengono identificate le suddette parti comuni e ne vengono regolati i propri utilizzi. Si riporta l'art. 4 del suddetto regolamento:

Sono proprietà comuni la scala, il portone e l'androne di ingresso (sub 1) ai condomini degli appartamenti, la corte il terrazzo e la scala di collegamento dal piano seminterrato al piano terra (sub 2) ai condomini cui appartengono gli appartamenti, il garage e i negozi....

... Il fabbricato sub. 16 ha il solo diritto di passaggio su una striscia di terreno posta sul lato sud - ovest e nord - ovest del fabbricato oggetto di Tabelle Millesimali, detta corte in catasto è identificata con il (Sub 3).

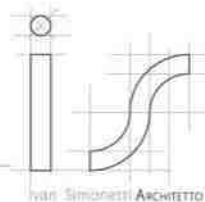
Nel suddetto regolamento vengono dettate le norme per l'uso e il godimento delle cose e dei servizi comuni e delle proprietà particolari.

Inoltre, l'art. 10 vincola la variazione di destinazione d'uso degli alloggi abitativi. Non sono ammesse dunque, le seguenti destinazioni:

- Esercizio di affittacamere;
- Pensioni;
- Alberghi;
- Agenzie di pegno;
- Agenzie di collocamento;
- Asili di ricovero;
- Sedi di partiti politici;
- Sedi sindacali;
- Officine meccaniche;
- Sanatori;
- Cliniche;
- Case di maternità o pensioni per gestanti;
- Gabinetti di analisi;
- Gabinetti di cura;
- Ambulatori;

Si tiene a precisare che il suddetto regolamento, anche se registrato presso l'agenzia delle entrate, non è stato mai approvato da un'assemblea condominiale. Il condominio non risulta costituito regolarmente con codice fiscale né tantomeno è stato mai eletto un





rappresentate/amministratore tramite assemblea. A parere dello scrivente, il presente regolamento ricopre quindi, poca rilevanza ai fini delle operazioni in corso.

Per quanto concerne la presenza di vincoli urbanistici o usi civici, livelli, ecc., si accerta che l'area in oggetto ne è esente, come lo attesta l'ufficio tecnico comunale tramite certificazione rilasciata al sottoscritto in data 20/11/2023 con prot. n. 7670.

A conclusione, si sostiene che, oltre al rispetto del regolamento condominiale (il quale si potrebbe regolarizzare tramite una assemblea di condominio) e al rispetto delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., l'immobile non è soggetto ad altre formalità, vincoli o oneri.

Risposta al quesito “f”

*f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

In data 20/11/2023 con prot. n. 7670, l'ufficio tecnico del Comune di Riace ha rilasciato apposita attestazione (di cui si allega alla presente) sull'assenza di vincoli gravanti sul bene oggetto di stima.

Quanto attestato dell'ufficio tecnico, induce il C.T. ad accertare l'assenza di vincoli gravanti sull'immobile di cui trattasi.

Risposta al quesito “g”

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;

Per quanto dichiarato nei due punti precedenti, si ribadisce l'insussistenza di alcun vincolo gravante sull'immobile di cui trattasi.

Si tiene a precisare che, per quanto scritto nell'atto di compravendita dell'immobile, registrato a Locri il 14/08/2012 n.2334, stipulato dal Notaio A. Giannitti in data 20/07/2012 con rep.n. 46.742 raccolta n. 15.404, l'acquirente acquisisce in quota proporzionale, le parti comuni del complesso residenziale, ai sensi degli artt. 1117 e seg. del C.C.. Questi ultimi corrispondono



ai sub “1-2-3” meglio identificati nel precedente punto “e”.

Il vincolo sulle parti comuni dell'edificio secondo l'art. 1117 del Codice civile dovrà essere mantenuto in caso di trasferimento. Non si rileva altra forma vincolo o onere di qualsiasi natura, gravante sull'immobile in oggetto.

Risposta al quesito “h”

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;

Per come si evince dal verbale di sopralluogo del 09/10/2023 di cui si riporta allegato, la Sig.ra [REDACTED] dichiara che le spese comuni quali consumi per l'uso della corrente elettrica della scala e la pulizia delle parti comuni (scala e spazi esterni), ammontano complessivamente a circa Euro 300,00 annui, i quali vengono ripartiti in forma forfettaria tra i vari proprietari. Fornisce inoltre, a titolo semplificativo e non esaustivo, degli schemi di ripartizione di spese sostenute.

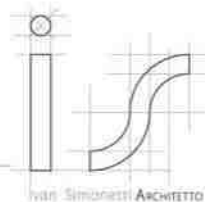
Non si rinvencono altre tipologie di spese condominiali. La proprietaria garantisce, che non vi sono oneri condominiali arretrati né liti pendenti relative a questioni condominiali, restando comunque convenuta che rimangono a suo carico le spese condominiali di natura ordinaria, sino alla data della conclusione dell'atto di pignoramento, oppure di natura straordinaria per lavori già effettuati, impegnandosi a manlevare e tenere indenne la parte acquirente da ogni richiesta di pagamento da parte del condominio.

Sulla base delle verifiche ipo-catastali come meglio espresse nella risposta del quesito “a”, si evince che non sussistono altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Risposta al quesito “i”

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;





Dalle indagini svolte dal sottoscritto in materia catastale nonché dall'attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale in data 20/11/2023 con prot. n. 7670, **si accerta che l'immobile non è gravato da vincoli sulla proprietà terriera.**

Risposta al quesito “j”

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);

Da un'attenta verifica della documentazione urbanistica di cui ai punti precedenti ed in seguito ai riscontri desunti dai rilievi effettuati e dalla planimetria dello stato di fatto redatta dal sottoscritto, si accerta la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e i titoli edilizi abilitativi rilasciati.

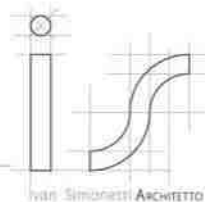
Non si evincono opere abusive.

Risposta al quesito “k”

k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica redatto dal tecnico abilitato Geom. Pantaleo Cosimo in data 03/06/2012, iscritto al Collegio provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Reggio Calabria al n. 1.912, documento allegato all'atto di





compravendita dell'immobile, registrato a Locri il 14/08/2012 n.2334, stipulato dal Notaio A. Giannitti in data 20/07/2012 con rep.n. 46.742 raccolta n. 15.404.

Risposta al quesito “P”

*1) 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);***

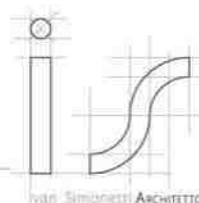
Per quanto sopra richiesto si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'applicazione del criterio di stima *Metodo sintetico – comparativo*.

La valutazione è stata effettuata tramite comparazione diretta, individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite aventi stesse caratteristiche e destinazioni d'uso di quelli da stimare.

La determinazione del valore del bene è stata eseguita in funzione di un parametro tecnico medio dato dal “mq” (metro quadrato).

Consultando i dati medi unitari espressi dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio Mercato Immobiliare, anno 2023, del comune di Riace, in zona Extraurbana/Località Pipedo, si rilevano i seguenti valori:





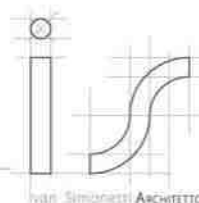
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	340	465	L	1,2	1,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	285	425	L	1	1,3	L
Box	NORMALE	240	340	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	415	620	L	1,4	2,1	L

Successivamente, sono stati presi a base di calcolo e comparati fra loro diversi immobili ricadenti nella medesima area ed aventi stesse caratteristiche e destinazioni d'uso di quelli da stimare. Il tutto ha portato a dedurre un prezzo medio unitario di mercato pari a 1.100,00 €/mq.

Detto ciò, si è preso in considerazione la possibilità di applicare i giusti coefficienti correttivi, basati su diversi fattori come: il buono stato di conservazione del manufatto, l'età di costruzione, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, la presenza di spazi comuni destinati a parcheggio, fattori espositivi, l'aspetto urbanistico, del contesto, la presenza in zona di servizi importanti per la collettività, servizi di collegamento e di trasporto, vicinanza a centri urbani, l'assenza di vizi, di oneri di regolarizzazione urbanistica, di vincoli e oneri giuridici e spese condominiali insolute, i quali, questi ultimi, avrebbero potuto contribuire ad una decurtazione dell'importo stimato.

Pertanto il valore unitario base di riferimento per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene soggetto a stima, dallo studio effettuato, viene fissato a **1.300,00 €/mq.**





Si è ritenuto opportuno scegliere un valore alto in quanto, oltre alle finiture ed alle buone condizioni dell'immobile e delle parti comuni, i collegamenti stradali da cui è servito e l'ottima collocazione nel pieno centro urbano e in prossimità delle attività turistico-balneari, possono renderlo discretamente appetibile per un'eventuale compravendita.

Tale parametro è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale in considerazione della destinazione d'uso di ogni singolo ambiente dell'unità immobiliare, i quali formano un unico lotto, come di seguito specificato:

Lotto	Destinazione d'uso	Categoria catastale	Piano	Superficie Coperta	Superficie Commerciale	Prezzo unitario stimato	Valore Unità
n.1 "Sub 9"	Unità abitativa	A/3	2	96,25	96,25	€ 1 300,00	€ 125 125,00
	Balcone	A/3	2	27,70	6,93	€ 1 300,00	€ 9 002,50
Valore complessivo				123,95	103,18		€ 134 127,50

Dalle opportune indagini sopra descritte è stato redatto il presente calcolo che determina l'entità del più probabile valore di mercato specificato a prezzo unitario e moltiplicato poi per la relativa superficie commerciale.

Per cui si definisce l'importo del valore di mercato dell'intero immobile pari a **Euro 134.127,50 (centotrentaquattromilacentosette/50).**

Risposta al quesito "m"

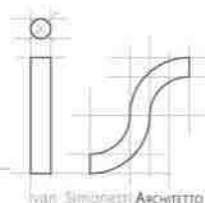
m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Si allega alla presente la planimetria quotata in scala 1:50 dell'immobile in oggetto determinante lo stato attuale, redatta dal sottoscritto C.T. in seguito ai rilievi effettuati durante le operazioni peritali.

Risposta al quesito "n"

n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;





Il bene oggetto di cessione rientra nella fattispecie di immobile abitativo non strumentale.

Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 26/10/1972 n. 633, l'art. 10 "Operazioni esenti dall'imposta", comma 8-bis recita: *le cessioni di abitazioni effettuate da soggetti diversi dai loro costruttori o dai soggetti che vi hanno eseguito interventi di recupero edilizio sono esenti iva;*

Si deduce quindi che l'acquisto dell'immobile oggetto di perizia è esente di Iva.

Risposta al quesito "p"

p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);

Appartamento condominiale in ottime condizioni destinato a civile abitazione, sito in C.da Pipedo SNC del comune di Riace (RC), piano 2°, riportato nel Catasto Fabbricati al f.19, p.lla 964, sub. 9, con ctg. A/3, classe 3, vani 6, rendita catastale euro 288,18, totale superficie: 104 mq di cui aree coperte: 96 mq, di piena proprietà. Il locale è composto da: n. 1 Ingresso/soggiorno, n.1 cucina, i quali entrambi sboccano su un ampio balcone sul fronte principale, n.1 camera da letto singola, n.1 disimpegno che porta a un lavatoio, un bagno e una camera da letto matrimoniale con annessi cabina armadio, servizio igienico, piccolo balcone sul lato sud-ovest. Sono presenti gli impianti di riscaldamento con caldaia autonoma e termosifoni e impianto di climatizzazione. Prezzo complessivo Euro 134.127,50.

Con la presente relazione si ritiene di aver adempiuto all'incarico conferito e si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito o qualora si debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti.

La presente relazione sarà inviata ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore,





almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria.

Una copia della presente comprensiva di tutti gli allegati, sarà depositata con i dati sensibili oscurati.

Fanno parte integrante della presente relazione gli allegati di seguito riportati:

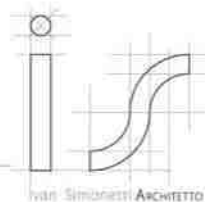
01 Atti del fascicolo:

- Atto di Pignoramento Immobiliare registrato a Locri il 20/06/2023 n.650F;
- Atto di Precetto;
- Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
- Contratto di Mutuo;
- Estratto di mappa catastale dell'immobile;
- Nota di trascrizione atto di pignoramento;

02 Accesso agli atti Comune:

- Permesso di Costruire n. 09/2010;
- Proroga Permesso di Costruire prot. n. 2946 del 24/06/2013;
- Comunicazione inizio lavori;
- Attestazione avvenuta presentazione dichiarazione inizio attività al settore tecnico servizio vigilanza e controllo oo.pp – sismico;
- Elaborati grafici inquadramento territoriale;
- Elaborati architettonici progettuali (piante, prospetti, sezioni);
- Relazione tecnica progettuale;
- Certificato di agibilità;
- Dichiarazione conformità impianto elettrico;
- Dichiarazione conformità impianto termo-idrico;
- Dichiarazione conformità delle opere;
- Dichiarazione conformità eliminazione barriere architettoniche;
- Visura catastale;
- Lettera di riscontro accesso agli atti e attestazione sui vincoli;
- Richiesta accesso agli atti e rilascio attestazione comune.





03 Documentazione rilasciata dalla proprietaria:

- Atto di compravendita;
- Regolamento condominiale;
- Tabelle millesimali;
- Attestazione di Certificazione Energetica;
- Permesso di Costruire;
- Proroga Permesso di Costruire;
- Elaborati grafici: Piante;
- Elaborati grafici: Prospetti-sezioni;
- Certificato di agibilità;
- Elaborato planimetrico catastale;
- Planimetria catastale;
- Ripartizione spese condominiali.

04 Documentazione consultata alla banca dati catastale:

- Estratto di mappa catastale p.lla 964 del foglio n.19;
- Elaborato Planimetrico p.lla 964 del foglio n.19;
- Elenco dei subalterni p.lla 964 del foglio n.19;
- Planimetria catastale dell'immobile sub 9, p.lla 964 del foglio n.19;
- Visura p.lla 964 sub 9 del foglio di mappa n.19 del comune di Riace (RC);
- Visura storica p.lla 964 sub 9 del f. n.19 del comune di Riace (RC);
- Visura storica p.lla originaria censita al C.T. di cui p.lla 964 (ex p.lla 342);
- Visura storica p.lla 343 (ex p.lla 342 di mq. 450);
- Visura storica p.lla 986 (ex p.lla 131/c);

05 Ispezioni ipotecarie:

- Ispezione ipotecaria p.lla 964 sub 9, p.lla 342;
- Accettazione tacita d'eredità [REDACTED] p.lla 342;

06 Verbale di sopralluogo;

07 Documentazione fotografica;

08 Planimetria rilievo stato attuale.





Stilo, 02 dicembre 2023

Il Tecnico
(Arch. Ivan Simonetti)
f.to digitalmente

