

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. R.G.Es. 17/2016

G.E. Dott.ssa Tiziana Drago

promossa da **ITALFONDIARIO S.p.A.**
contro **XXXXX XXXXX**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Arch. Laura Messina



TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
Sezione *Esecuzioni Immobiliari*
RELAZIONE C.T.U. NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.Es. 17/2016
GIUDICE: Dott.ssa Tiziana Drago

promossa da **ITALFONDIARIO S.p.A.**
via Carucci n. 131, Roma

rappresentata da Avv. Tommaso Pagani,
via S. Lucia al Parco n. 23, Reggio Calabria

contro **XXXXXX XXXXX**
via xxxxxxxxxxx n. xx, xxxxxxxxxxx

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N. R.G.Es. 17/2016, dott.ssa Tiziana Drago, in accoglimento della richiesta della ricorrente ITALFONDIARIO S.p.a. contro il sig. XXXXX XXXXX, ha incaricato quale esperto per la stima del compendio pignorato la sottoscritta, arch. Laura Messina, residente a Reggio Calabria in via Esperia n. 36, alla quale è stata notificata la nomina, datata 05/04/2016, via PEC in data 06/04/2016, fissando l'udienza di comparizione delle parti ex art.569 c.p.c. al 28 giugno 2016, ore 9.00 e conferendole l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestane le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei*

Arch. Laura Messina, via Esperia 36, 89122 Reggio Calabria
tel. / fax 0965.650553 – cell. 338.3401070
mail laura-messina@libero.it - pec lmessina@oappc-rc.it

documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi di dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, nel caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile combinato disposto*

degli articoli 46 co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimo di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 12) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non si ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 13) determini il valore degli immobili con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore praticata per l'assenza della garanzia*

dei vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute

Il Giudice dispone inoltre nella nomina che, in qualità di esperto, la sottoscritta:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- 2) depositi, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia di cortesia per il Giudice;*
- 3) invii, nello stesso termine, copia del progetto elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a dieci giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato solo laddove le parti abbiano formulato osservazioni;*
- 4) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- 5) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 6) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. »*

La sottoscritta pertanto, accettato l'incarico, provvedeva, in data 11/04/2015, a prestare giuramento in presenza del Funzionario di Cancelleria ed a procedere agli adempimenti richiesti.

OPERAZIONI PROPEDEUTICHE E PRELIMINARI
ALLA REDAZIONE DELLA PRESENTE RELAZIONE DI CONSULENZA

La sottoscritta, al fine di rispondere con dovizia ai quesiti posti, ha effettuato i necessari accertamenti presso:

- l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, ai seguenti uffici:
 - ‘*Servizio di pubblicità immobiliare*’ (cfr. l’Allegato 1 – *Ispezioni ipotecarie e trascrizioni a favore e contro i beni pignorati*, costituito da: All. 1.1 - *Elenco sintetico formalità per soggetto: XXXXX XXXXX*; All. da 1.1.2 a 1.1.6 – *Elenco sintetico formalità, punti 1, 2, 4, 5, 6, 7 – Trascrizioni a favore e contro e Iscrizioni contro XXXXX XXXXX*, All.1.1.7 - *Trascrizione Verbale di Pignoramento*, All.1.2 – *Trascrizione a favore di Mangeruca Pasquale, Titolo di provenienza negozio in Reggio Calabria*)
 - ‘*Servizi catastali*’ (cfr. l’Allegato 2 – *Documentazione Catastale*, costituito da: All. 2.1 – *Estratti di mappa*, con gli All. da 2.1.1 a 2.1.9 recanti gli estratti di mappa relativi a tutti gli immobili pignorati; All. 2.2 – *Visure storiche* con gli All. da 2.2.1 a 2.2.15 recanti le visure storiche al N.C.E.U. e N.C.T. relative a tutti gli immobili pignorati; All. 2.3 – *Elaborati planimetrici* con gli All. da 2.3.1 a 2.3.5 recanti gli elaborati planimetrici presenti per gli immobili pignorati; All. 2.4 – *Planimetrie* con gli All. da 2.4.1 a 2.4.3 recanti le planimetrie degli immobili pignorati; All. 2.5 – *Elenco immobili ed elenco subalterni* con gli All. da 2.5.1 a 2.5.4 recanti gli elenchi immobili e/o subalterni dei locali pignorati)
- l’Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, a partire dal 14/04/16 e in numerose date nei mesi di maggio e giugno (cfr. nell’Allegato 3 - *Documentazione urbanistica* : All. 3.1 – *Richiesta pratiche edilizie relative agli immobili pignorati ubicati in Reggio Calabria*, con gli All. da 3.1.1 a 3.1.3; All. 3.2 - *Documentazione relativa all’APPARTAMENTO in via Botteghele*, con gli All. da 3.2.1 a 3.2.6 relativi a progetto e autorizzazioni e agibilità reperiti)
- l’Ufficio Storico del Comune di Reggio Calabria (cfr., nell’Allegato 3 - *Documentazione urbanistica*, l’All. 3.3 – *Documentazione relativa al NEGOZIO in via De Nava*, con gli All. da 3.3.1 a 3.3.4 relativi a progetto e autorizzazioni reperiti)
- l’Ufficio Tecnico del Comune di Bagaladi (cfr., nell’Allegato 3 - *Documentazione urbanistica*, gli All. 3.4 e 3.5 relativi a richiesta e ottenimento del certificato di destinazione urbanistica relativi a TERRENI in Bagaladi)

- l’Ufficio Tecnico del Comune di Melito di Porto Salvo (RC), Servizio urbanistica (cfr. nell’Allegato 3 - *Documentazione urbanistica* : All. 3.6 – *Richieste documentazione relativa al NEGOZIO in via Garibaldi* e All. 3.7 - *Documentazione ricevuta*, con l’All. 3.7.2 per la documentazione relativa al progetto degli anni 1968-’69 e l’All. 3.7.3 per la documentazione relativa al progetto degli anni 2012-‘14)

Presso i suddetti uffici sono state inoltrate le richieste per le rispettive competenze ed è stata acquisita la documentazione succitata, ossia quella ritenuta necessaria a rispondere in maniera esaustiva ai quesiti suddetti, posta a corredo della relazione che segue.

Inoltre sono stati presi contatti con il Custode giudiziario dei beni pignorati, avv. Vittoria Porcelli, per concordare la data del sopralluogo e la confermata lettera di convocazione per il sopralluogo (cfr. All. 4 – *Comunicazioni alle parti*, nello specifico l’All. 4.1 - *Convocazione per sopralluogo fissato in data 26/04/2016 al debitore esecutato, sig. XXXXX XXXXX: copia comunicazione inviata dal custode giudiziario, avv. Vittoria Porcelli*).

Sono stati altresì presi contatti con l’amministratore di condominio dello stabile ubicato in via Botteghelle a Reggio Calabria, in cui si trova uno degli immobili pignorati, per reperire la documentazione necessaria relativa alla situazione condominiale dell’appartamento in questione (cfr. All. 9 – *Documentazione condominiale relativa all’appartamento in Reggio Calabria*, con gli All. da 9.1 a 9.3 per i rendiconti consuntivi e preventivi relativi al biennio antecedente il presente procedimento)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 26 aprile 2016 alle ore 9, come da comunicazione inviata dal custode giudiziario alle parti (cfr. il succitato All. 4.1 - *Convocazione per sopralluogo fissato in data 26/04/2016 al debitore esecutato, sig. XXXXX XXXXX: copia comunicazione inviata dal custode giudiziario, avv. Vittoria Porcelli*), la scrivente si è recata presso il primo degli immobili oggetto di esecuzione citati nella suddetta comunicazione, ossia quello sito in Reggio Calabria, in fregio alla via Botteghelle, al civico n. 43, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo.

Sul luogo era presente solo l'avv. Vittoria Porcelli, in qualità di custode giudiziario.

Dopo aver atteso dieci minuti circa ed avere ripetutamente suonato al citofono, alla luce del regolare decorso della compiuta giacenza della Raccomandata 1 che notiziava la parte debitrice del sopralluogo fissato, la sottoscritta effettuava un rilievo fotografico dell'esterno del maggiore fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (cfr. All. 5 – *Rilievi fotografici dei beni pignorati*, nello specifico, nell'All. 5.1 - *Rilievo fotografico dell'appartamento in Reggio Calabria, via Botteghelle*, l'All. 5.1.2 - *Viste esterne del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento*) e delle sue parti comuni liberamente accessibili, ossia androne d'ingresso, corpo scala e pianerottolo del primo piano prospiciente l'appartamento pignorato (cfr. All. 5.1.3 - *Viste delle aree condominiali comuni*).

Successivamente, dopo aver atteso ancora ed aver suonato diverse volte anche alla porta d'ingresso, la sottoscritta e l'avv. Porcelli, decidevano di andare a prendere visione dell'altro immobile pignorato ubicato in Reggio Calabria, in fregio alla via De Nava, al civico 62, ma anche presso tale immobile non era presente nessuna delle parti.

Si procedeva perciò individuando la posizione dell'immobile pignorato all'interno del maggiore fabbricato di cui fa parte (tramite il confronto con il materiale catastale e planimetrico reperito dalla scrivente in precedenza) ed effettuando un rilievo fotografico dello stabile e dell'accesso al locale (cfr., nell'All. 5.3 - *Rilievo fotografico del negozio*

in Reggio Calabria, via De Nava, l'All. - 5.3.2 - Viste esterne del fabbricato in cui è ubicato il negozio).

Terminate le suddette operazioni alle ore 10e30 si riteneva concluso il sopralluogo e, dopo aver concordato di procedere ad un secondo tentativo di accesso agli immobili fin qui visionati alle ore 16 della stessa giornata, veniva redatto e sottoscritto il verbale di rito, composto da una sola facciata e posto a corredo della presente relazione (cfr. Allegato 7 – *Verbali di sopralluogo* e, nello specifico, l'All. 7.1 - *Verbale di sopralluogo nr. 1 (martedì 26 aprile 2016, mattina, Reggio Calabria, via Botteghelle* o l'All. 7.1.1 - *Trascrizione del verbale di sopralluogo n. 1)*

Alle ore 16 dello stesso giorno (26/04/2016) la sottoscritta e il Custode giudiziario si sono pertanto recate di nuovo presso l'appartamento in via Botteghelle, dove questa volta era presente il sig. XXXXX XXXXX, parte esecutata.

Alla presenza di entrambi si è provveduto a dare inizio alle operazioni peritali all'interno dell'appartamento ubicato al primo piano (secondo fuori terra) del maggiore fabbricato al civico n. 43, effettuando sia un rilievo fotografico dei diversi ambienti che lo compongono e del terrazzo esclusivo, che un rilievo metrico-dimensionale di tutto l'alloggio.

Successivamente si è passati al piano interrato dello stabile, fotografando le parti comuni che portano alla cantina di pertinenza dell'appartamento, che, catastalmente, costituisce un *unicum* con l'abitazione, essendo i due immobili identificati con un unico numero di particella. Si è provveduto ad effettuare un sommario rilievo fotografico della parte di cantina ispezionabile, perché i locali risultano inagibili a causa di copiose infiltrazioni d'acqua che provengono dal soffitto e, di conseguenza, dell'acqua sul pavimento.

Il locale risultava inoltre al momento privo di illuminazione elettrica ed era pertanto, essendo ad un livello interrato e totalmente privo di aperture verso l'esterno, completamente buio. È stato perciò possibile effettuare solo una verifica a campione di alcune misure da poter successivamente confrontare con quelle della planimetria catastale.

Si rimanda, relativamente ai rilievi fotografici per appartamento e cantina, all'All. 5.1.4 - *Viste interne dell'appartamento e della cantina di pertinenza* e, relativamente ai rilievi metrico dimensionali, all'All. 6 – *Elaborati grafici e rilievi metrico-dimensionali dei beni pignorati* in cui, per il caso specifico, nell'All. 6.1 - *Elaborati grafici relativi all'appartamento in Reggio Calabria, via Botteghelle (identificato al N.C.E.U., Sez. urb. RC, Fg 105, Part. 670, Sub 29,* è stato redatto l'All. 6.1.6 - *Rilievo metrico dimensionale dell'appartamento e della cantina con indicazione della destinazione d'uso degli ambienti quotati e calcolo delle superfici calpestabili, sc. 1:100.*

Successivamente sono state chieste al sig. XXXXX alcune informazioni relative all'immobile finora visionato, ossia:

- se per l'appartamento fosse in essere alcun tipo di contratto di affitto o di locazione e/o se l'immobile fosse occupato, in tal caso da chi e a che titolo;
- a quanto ammontano le spese mensili di condominio e se vi fossero quote condominiali non pagate e/ o spese condominiali già deliberate; s
- e conoscesse estremi utili all'individuazione delle pratiche edilizie relative alla realizzazione dello stabile;
- se fosse in possesso di certificato energetico.

Lo stesso rispondeva, rispettivamente, che:

- non è presente alcun contratto di affitto e che l'appartamento è stabilmente abitato da lui stesso e dalla sorella Giuseppina, entrambi comproprietari per un terzo ciascuno dell'alloggio, che lo occupano a titolo gratuito, di comune accordo con l'ultima comproprietaria, la sorella Lucia;
- la quota trimestrale del condominio era pari a 100€, alcune quote condominiali arretrate erano da pagare come anche alcuni lavori già effettuati nello stabile;
- non aveva indicazioni rispetto alla realizzazione dello stabile ma ricordava che era stato costruito a partire dai primi anni '70 ed acquistato direttamente dal costruttore;

○ non possedeva alcun certificato energetico degli immobili di sua proprietà.

Relativamente agli altri immobili pignorati, ubicati uno a Reggio Calabria, in via De Nava n. 62 e l'altro a Melito Porto Salvo, in via Garibaldi n. 22, è stato chiesto se fossero in essere contratti di affitto o di locazione e/o se gli stessi fossero liberi o occupati e, in tal caso, da chi e a che titolo e se fosse a conoscenza di estremi utili all'individuazione delle pratiche edilizie relative alla loro realizzazione.

Il sig. XXXXX ha risposto che entrambi gli immobili sono in locazione e adibiti ad attività commerciali (ha altresì fornito indicazioni circa gli affittuari e, su richiesta della scrivente, si impegnava a reperire i contratti in essere e a fornirne copia) e che solo relativamente all'immobile a Melito sapeva essere stato realizzato dallo zio da cui lo aveva ereditato.

Terminate le suddette operazioni, dopo aver preso accordi relativamente alle modalità per svolgere i sopralluoghi presso gli altri immobili pignorati, alle ore 17e55 si riteneva concluso il sopralluogo e veniva redatto e sottoscritto dai presenti il verbale di sopralluogo, composto da 4 facciate (cfr. All. 7.2 - *Verbale di sopralluogo nr. 2 (martedì 26 aprile 2016, pomeriggio, Reggio Calabria, via Botteghelle o l'All. 7.2.1 - Trascrizione del verbale di sopralluogo n. 2)*

In data 27 aprile 2016 alle ore 8e30, come da accordi con il Custode e la parte esecutata, la scrivente e gli stessi si sono incontrati presso lo stabile in via Botteghelle per raggiungere insieme i terreni pignorati nel comune di Bagaladi, nelle località indeterminate catastalmente quali Serro Longo e Serro Muzzo, raggiungibili da monte attraversando il Comune di Motta S. Giovanni.

Giunti sul luogo si è provveduto a effettuare un rilievo fotografico generale dei luoghi.

I terreni in oggetto però, trovandosi in una zona con elevata pendenza ed in posizione molto accidentata e non dotati di recinzioni e/o di elementi che ne facciano facilmente identificare i confini, non sono, rispettivamente, facilmente ispezionabili né ben riconoscibili (cfr. l'All.

5.2 - *Rilievo fotografico dei terreni in Bagaladi, località Serro Longo e Serro Muzzo e, nello specifico, l'All. 5.2.2 - Viste dei terreni e dell'area circostante).*

Una sommaria identificazione dei beni pignorati è stata possibile esclusivamente con il confronto tra gli estratti di mappa reperiti in catasto dalla scrivente e le indicazioni fornite sul luogo dal sig. XXXXX.

Non ritenendo possibile accertare altro visto l'accidentato stato dei luoghi, si tornava a Reggio Calabria e alle ore 11e45, ritenendo concluso il sopralluogo relativo ai terreni in Bagaladi, si stilava il verbale di rito, composto da 1 facciata e sottoscritto dai presenti (cfr. All. 7.3 - *Verbale di sopralluogo nr. 3 (mercoledì 27 aprile 2016, Reggio Calabria – Bagaladi)* o l'All. 7.3.1 - *Trascrizione del verbale di sopralluogo n. 3).*

A seguire, per continuare a prendere visione dei cespiti pignorati nella presente procedura, la sottoscritta ed il Custode si recavano presso il locale ubicato a Reggio Calabria in fregio alla via De Nava, al civico n. 62, adibito a gioielleria / laboratorio orafo.

Alle ore 12e10 dello stesso giorno (27/04/2016) sul luogo era presente il sig. Francesco Cappello, che occupa il locale con un regolare contratto di locazione da molti anni.

Alla costante presenza di entrambi la scrivente provvedeva a effettuare all'interno del locale un rilievo fotografico ed un rilievo metrico-dimensionale (cfr., relativamente al rilievo fotografico, l'All. 5.3.3 - *Viste interne del negozio* e, relativamente al rilievo metrico-dimensionali, l'All. 6.2.6 - *Rilievo metrico dimensionale del negozio con indicazione della destinazione d'uso degli ambienti quotati e calcolo delle superfici calpestabili, sc. 1:50).*

In tale frangente, viste le evidenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile reperita in precedenza (cfr. in merito quanto successivamente predisposto dalla scrivente, tra gli elaborati grafici, come All. 6.2.4 - *Pianta del negozio con indicazione delle variazioni tra stato di fatto e planimetria catastale, sc. 1:50* e All. 6.2.5 - *Pianta del negozio con indicazione della superficie commerciale, sc. 1:50), la*

scrivente chiedeva al sig. Cappello se tali modifiche fossero state effettuate successivamente alla firma del suo contratto di locazione, eventualmente quando e se fossero state, per le stesse, inoltrate comunicazioni presso i competenti uffici e lo stesso rispondeva di aver effettuato le modifiche interne ed esterne nel locale subito dopo la sottoscrizione di un primo contratto di locazione risalente agli anni 1999-2000, per rendere l'ambiente più adatto alle esigenze della sua attività lavorativa, ma che, visti i tanti anni trascorsi, non ricordava se erano state inoltrate comunicazioni in merito.

Ritenendo la scrivente di aver raccolto i dati necessari a procedere, redatto e sottoscritto il necessario verbale di sopralluogo, chiudeva le operazioni peritali alle ore 12e50 (cfr. All. 7.4 - *Verbale di sopralluogo nr. 4 (mercoledì 27 aprile 2016, Reggio Calabria – via De Nava)* o l'All. 7.4.1 - *Trascrizione del verbale di sopralluogo n. 4*).

Successivamente, in data 4 maggio 2016 alle ore 8e30, la sottoscritta ed il Custode giudiziario, per concludere la presa visione dei cespiti pignorati nella presente procedura, si recavano presso il locale ubicato a Melito di Porto Salvo, in fregio alla via Garibaldi, al civico n. 28, adibito a negozio di abbigliamento.

Alle ore 9e45 era ivi presente il sig. Leonardo Pangallo, che occupa il locale con un regolare contratto di locazione fin dall'anno 2006, e si potevano perciò svolgere le necessarie operazioni di sopralluogo.

Alla costante presenza di entrambi la scrivente provvedeva a effettuare un rilievo fotografico sia dell'esterno dell'immobile, comprensivo del maggiore fabbricato di cui fa parte (avendo cura di prendere visione sia del fronte principale, ubicato su via Garibaldi, che di quello retrostante, che si affaccia su via Gramsci), sia dell'interno dei locali (cfr., rispettivamente, l'All. 5.4.2 - *Viste esterne del fabbricato in cui è ubicato il negozio* e l'All. 5.4.3 - *Viste interne del negozio*), nonché un rilievo metrico-dimensionale degli ambienti (cfr. l'All. 6.3.6 - *Rilievo metrico dimensionale del negozio*

con indicazione della destinazione d'uso degli ambienti quotati e calcolo delle superfici calpestabili, sc. 1:100).

In tale frangente, viste le lievi difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile reperita in precedenza (cfr. quanto successivamente elaborato dalla scrivente come All. 6.3.4 - *Pianta del negozio con indicazione delle variazioni tra stato di fatto e planimetria catastale, sc. 1:100*), la scrivente chiedeva al sig. Pangallo se tali modifiche fossero state effettuate successivamente alla firma del suo contratto di locazione, eventualmente quando e se fossero state, per le stesse, inoltrate comunicazioni presso i competenti uffici.

Il sig. Pangallo rispondeva che le uniche modifiche di distribuzione interna da lui effettuate intorno all'anno 2004, prima della firma del contratto di locazione, erano state quelle realizzate con le pareti e contropareti in cartongesso necessarie a rendere i locali adatti alle esigenze della propria attività lavorativa (ossia quelle che riguardano la creazione dei camerini di prova ubicati sul fondo del locale, verso l'accesso di via Gramsci e le porzioni di pareti realizzate per l'esposizione della merce), mentre le altre modifiche riscontrate in planimetria erano già presenti al suo arrivo.

Ritenendo la scrivente di aver raccolto i dati necessari a procedere, redatto il necessario verbale di sopralluogo, composto da due facciate, e fattolo sottoscrivere dai presenti chiudeva le operazioni peritali alle ore 11e30 (cfr. All. 7.5 – *Verbale di sopralluogo Nr. 5 (mercoledì 4 maggio 2016, Melito di Porto Salvo, via Garibaldi)* o l'All'7.5.1 - *Trascrizione del verbale di sopralluogo n. 5*).

Concluse dunque tali fasi di raccolta del materiale documentale e di presa visione dei luoghi, raccolte pertanto le indicazioni ritenute necessarie a svolgere l'incarico assegnatole, la scrivente provvedeva a rispondere ai quesiti posti dal G.E. .

RISPOSTA AI QUESITI

1° QUESITO

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestane le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. agli atti è completa: sono infatti presenti sia gli estratti di mappa catastali per i beni pignorati (tranne che per due porzioni di terreni, come si spiega in dettaglio nella parte finale della risposta al presente quesito, che le visure catastali storiche dei singoli immobili, che il certificato notarile attestane le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La scrivente ha comunque richiesto e reperito presso la locale Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del territorio, sia gli estratti di mappa che le visure storiche per immobile di ognuno dei beni pignorati, nonché, presso il Servizio di pubblicità immobiliare, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli per soggetto a carico del debitore esecutato, per verificare non vi fossero state variazioni rispetto alla documentazione depositata.

Tale materiale, posto a corredo della presente relazione, è inserito, rispettivamente, in qualità di All. 2 – *Documentazione catastale* e All. 1 – *Ispezioni ipotecarie (a favore e contro)* ed è costituito da:

- All. 2.1 - *Estratti di mappa*: negli All. dal 2.1.1 al 2.1.9 sono presenti tutti gli estratti di mappa ritenuti necessari all'individuazione dei cespiti pignorati;
- All. 2.2. - *Visure storiche*: negli All. dal 2.2.1 al 2.1.15 sono presenti tutte le visure storiche dei cespiti pignorati (nonché due visure dei suoi su cui sono stati realizzati 2 fabbricati in cui sono ubicati 2 degli immobili pignorati) ritenuti necessarie per rispondere ai quesiti posti;
- All. 1.1 - *Elenco sintetico delle formalità per soggetto: XXXXX XXXXX*: negli All. da 1.1.1 a 1.1.7 sono presenti tutte le trascrizioni a favore e contro e le iscrizioni contro che si è ritenuto necessario consultare per rispondere ai quesiti posti.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sui beni oggetto della presente procedura sono:

- una Ipoteca legale derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602 su: un terreni in Bagaladi (RC) e negozio in Melito di Porto Salvo (RC), (cfr. All. 1.1.4 - *Elenco sintetico formalità, Punto 5: Iscrizione del 20/10/2009 (Reg. Gen. 19063, Reg. Part. 3393): Nota di trascrizione dell'atto amministrativo di Equitalia ETR s.p.a del 15/10/2009*)
- una Ipoteca giudiziale derivante da Atto ingiuntivo su: terreni in Bagaladi (RC), negozio in Melito di Porto Salvo (RC), negozio e appartamento in Reggio Calabria (cfr. All. 1.1.6 - *Elenco sintetico formalità, Punto 7: Iscrizione del 16/02/2015 (Reg. Gen. 2182, Reg. Part. 202): Nota di iscrizione dell'atto giudiziario del 20/10/2012 del Tribunale di Reggio Calabria, Rep. N. 894/2012*)
- un Verbale di pignoramento immobili su: terreni in Bagaladi (RC), negozio in Melito di Porto Salvo (RC), negozio e appartamento in Reggio Calabria (cfr. All. 1.1.7 - *Elenco sintetico formalità, Punto 8, Trascrizione del 01/02/2016 (Reg. Gen.*

1640, Reg. Part. 1387): Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, Nota di iscrizione dell'atto giudiziario del 25/01/2016 del Tribunale di Reggio Calabria, Rep. N. 43)

che riportano quanto più dettagliatamente qui di seguito esposto:

IPOTECA LEGALE

Estremi della Nota di iscrizione:

Registro generale	n. 19063
Registro particolare	n. 3393
Data di presentazione	30/10/2009
Descrizione titolo	Atto amministrativo
Data	15/10/2009
Pubblico ufficiale	Equitalia ETR SpA
Nr. repertorio	7010 / 94
Specie	Ipoteca legale
Derivante da	Norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602
A favore di	Equitalia ETR SpA
Contro	XXXXX XXXXX Per la quota di 2.000/10.000

Immobile n. 1:	Comune: Melito di Porto Salvo (RC) Catasto: Fabbricati Sezione urbana: - 42 Particella: 275 Subalterno 2 Natura: C1 – Negozi e botteghe Consistenza: 78 metri quadri
Immobile n. 2:	Comune: Bagaladi (RC) Catasto: Terreni Foglio: 26 Particella: 36 Natura: T – Terreno Consistenza: 12 ettari 44 are 70 centiare

IPOTECA GIUDIZIALE

Estremi della Nota di trascrizione:

Arch. Laura Messina, via Esperia 36, 89122 Reggio Calabria
tel. / fax 0965.650553 – cell. 338.3401070
mail laura-messina@libero.it - pec lmessina@oappc-rc.it

Registro generale n. 2182
Registro particolare n. 202
Data di presentazione 16/02/2015

Descrizione titolo Atto giudiziario
Data 20/10/2012
Pubblico ufficiale Tribunale di Reggio Calabria
Nr. repertorio 894 / 2012

Specie Ipoteca giudiziale
Derivante da Decreto ingiuntivo

A favore di Banco di Napoli SpA
Contro XXXXX XXXXX
Per la quota di 1/5 relativamente all'unità n. 1
Per la quota di 1/3 relativamente all'unità n. 2

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 24 Particella: 51
Natura: T – Terreno
Consistenza: 7 are 30 centiare

Immobile n. 2: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 26 Particella: 27
Natura: T – Terreno
Consistenza: 30 are

Immobile n. 3: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 26 Particella: 28
Natura: T – Terreno
Consistenza: 18 are 63 centiare

Immobile n. 4: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 26 Particella: 29
Natura: T – Terreno
Consistenza: 5 are 56 centiare

- Immobile n. 5: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 26 Particella: 36
Natura: T – Terreno
Consistenza: 12 ettari 44 are 70 centiare
- Immobile n. 6: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 26 Particella: 37
Natura: T – Terreno
Consistenza: 61 are 40 centiare
- Immobile n. 7: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 26 Particella: 38
Natura: T – Terreno
Consistenza: 69 are 10 centiare
- Immobile n. 8: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 26 Particella: 95
Natura: T – Terreno
Consistenza: 13 are 19 centiare
- Immobile n. 9: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 36 Particella: 177
Natura: T – Terreno
Consistenza: 35 are
- Immobile n. 10: Comune: Melito di Porto Salvo (RC)
Catasto: Fabbricati
Sezione urbana: - Foglio: 42 Particella: 275 Subalterno 2
Natura: C1 – Negozi e botteghe
Consistenza: 78 metri quadri
Indirizzo: Corso Garibaldi N. civico : 22
Piano: PT
- Immobile n. 11: Comune: Reggio di Calabria (RC)
Catasto: Fabbricati

Sezione urbana: RC Foglio: 123 Particella:44 Subalterno 10
Natura: C1 – Negozi e botteghe
Consistenza: 26 metri quadri
Indirizzo: via Giuseppe De Nava N. civico : 62

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1: Comune: Reggio di Calabria (RC)
Catasto: Fabbricati
Sezione urbana: RC
Foglio: 105 Particella: 670 Subalterno: 29
Natura: A2 – Abitazione di tipo civile
Consistenza: 7 vani
Indirizzo: via Botteghelle N. civico : 43

Per completezza d'informazione si fa presente che, nella fin qui riportata Nota di trascrizione del Decreto ingiuntivo, gli immobili n. 3, 4 e 8, ossia i terreni in Bagaladi (RC) identificati in catasto al fg. 26, rispettivamente alle partt. 28, 29 e 95, riportano una consistenza parziale delle stesse particelle, ossia quella relativa, rispettivamente, alle porzioni di suolo costituite con tabelle di variazione del 14/12/2011 e del 9/12/2010, e identificate in visura come 28/AA, 29/AA e 95/AA, essendo invece le consistenze complessive dei suoli, rispettivamente, per la part. 28 (costituita dalla somma delle porzioni 28/AA e 28/AB) pari a 35 are e 80 centiare, per la part. 29 (costituita dalla somma delle porzioni 29/AA e 29/AB) pari a 6 are e 10 centiare e per la part. 95 (costituita dalla somma delle porzioni 95/AA e 95/AB) pari a 6 ettari, 62 are e 40 centiare.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Estremi della Nota di trascrizione:

Registro generale n. 1640
Registro particolare n. 1387
Data di presentazione 01/02/2016

Descrizione titolo: Atto giudiziario

Arch. Laura Messina, via Esperia 36, 89122 Reggio Calabria
tel. / fax 0965.650553 – cell. 338.3401070
mail laura-messina@libero.it - pec lmessina@oappc-rc.it

Data 25/01/2016
Specie: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
A favore di Banco di Napoli SpA
Contro XXXXX XXXXX
Per la quota di 1/5 relativamente all'unità n. 1
Per la quota di 1/3 relativamente all'unità n. 2

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 24 Particella: 51
Natura: T – Terreno
Consistenza: 7 are 30 centiare

Immobile n. 2: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 26 Particella: 27
Natura: T – Terreno
Consistenza: 30 are

Immobile n. 3: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 26 Particella: 28/AA
Natura: T – Terreno
Consistenza: 18 are 63 centiare

Immobile n. 4: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 26 Particella: 28/AB
Natura: T – Terreno
Consistenza: 17 are 17 centiare

Immobile n. 5: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 26 Particella: 29/AA
Natura: T – Terreno
Consistenza: 5 are 56 centiare

Immobile n. 6: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni

- Immobilabile n. 7: Foglio: 26 Particella: 29/AB
Natura: T – Terreno
Consistenza: 54 centiare
Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 26 Particella: 36
Natura: T – Terreno
Consistenza: 12 ettari 44 are 70 centiare
- Immobilabile n. 8: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 26 Particella: 37
Natura: T – Terreno
Consistenza: 61 are 40 centiare
- Immobilabile n. 9: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 26 Particella: 38
Natura: T – Terreno
Consistenza: 69 are 10 centiare
- Immobilabile n. 10: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 26 Particella: 95/AA
Natura: T – Terreno
Consistenza: 13 are 19 centiare
- Immobilabile n. 11: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 26 Particella: 95/AB
Natura: T – Terreno
Consistenza: 6 ettari 49 are 21 centiare
- Immobilabile n. 12: Comune: Bagaladi (RC)
Catasto: Terreni
Foglio: 36 Particella: 177
Natura: T – Terreno
Consistenza: 35 are
- Immobilabile n. 13: Comune: Melito di Porto Salvo (RC)

Catasto: Fabbricati
Sezione urbana: - Foglio: 42 Particella: 275 Subalterno 2
Natura: C1 – Negozi e botteghe
Consistenza: 78 metri quadri
Indirizzo: Corso Garibaldi N. civico : 22
Piano: PT

Immobile n. 14: Comune: Reggio di Calabria (RC)
Catasto: Fabbricati
Sezione urbana: RC Foglio: 123 Particella:44 Subalterno 10
Natura: C1 – Negozi e botteghe
Consistenza: 26 metri quadri
Indirizzo: via Giuseppe De Nava N. civico : 62

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1: Comune: Reggio di Calabria (RC)
Catasto: Fabbricati
Sezione urbana: RC
Foglio: 105 Particella: 670 Subalterno: 29
Natura: A2 – Abitazione di tipo civile
Consistenza: 7 vani
Indirizzo: via Botteghelle N. civico : 43

Non sono presenti invece sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento.

Acquisizione mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione dei beni e certificati di destinazione urbanistica dei terreni

Le **mappe censuarie** indispensabile alla corretta identificazione dei beni pignorati sono presenti agli atti all'interno della depositata documentazione ipocatastale ventennale per tutti i beni pignorati tranne che per alcune porzioni di 2 terreni del comune di Bagaladi, ossia, nello specifico, quelli catastalmente identificati al NCT al fg. 26, partt. 95 AA e 95 AB (già part. 95).

Tutti gli **estratti di mappa** sono stati comunque richiesti al locale Ufficio del territorio dalla scrivente (compresi dunque quelli mancanti nella documentazione ipocatastale agli atti) per verificare l'attuale corretta identificazione dei beni e sono inseriti a corredo della presente relazione, all'interno dell'All. 2 – *Documentazione catastale*, come All. 2.1 - *Estratti di mappa*, come All. dal 2.1.1 al 2.1.9, ivi compresi diversi estratti del comune di Bagaladi come *'fogli interi'* o *'con fogli limitrofi'*, richiesti per poter meglio localizzare alcuni dei terreni pignorati.

Acquisisca i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Il **certificato di destinazione urbanistica** per i **terreni pignorati in Bagaladi** è fornito all'interno dell'All. 3 – *Documentazione urbanistica*, come All. 3.5 - *Documentazione ricevuta dall'ufficio tecnico del comune di Bagaladi (RC): certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni pignorati*.

Dallo stesso si evince che tutti i terreni oggetto della presente procedura ricadono in *"zona E1 – Aree agricole"*.

2° QUESITO

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

mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario

Premessa - Vista la presenza, tra gli immobili pignorati, di 3 fabbricati ubicati in tre diverse località, nonché di 9 terreni, di cui 8 contigui tra loro ed 1 isolato, per rendere di più immediata lettura la risposta al presente quesito la stessa verrà divisa in 5 parti, considerando i beni suddetti come 5 lotti, secondo quanto verrà altresì proposto rispondendo al successivo quesito n. 7.

Descrizione Lotto 1 : appartamento in Reggio Calabria

L'immobile identificato come Lotto 1 si trova nel Comune di Reggio Calabria, in località Sbarre inferiori / Botteghelle, in fregio alla via Botteghelle, ed è costituito da un appartamento per civile abitazione con una cantina di pertinenza, facenti parte di uno stesso maggiore fabbricato in c.a. costituito da cinque piani fuori terra ed una porzione al piano interrato, con un unico corpo scala, ubicato al numero civico 43.

Gli immobili pignorati sono ubicati, rispettivamente, l'appartamento al primo piano (o secondo piano fuori terra) e la cantina al piano interrato (o piano - 1); non è riportata in loco alcuna indicazione relativamente al loro numero di interno ma dalla documentazione condominiale reperita l'appartamento viene sempre identificato come unità immobiliare n. 5.

Caratteristiche esterne – Il maggiore fabbricato di cui fanno parte l'appartamento e la cantina pignorati possiede la facciata principale ad andamento curvo che si affaccia su uno slargo della strade pubbliche (in direzione est e nord), un fronte cieco su suolo non edificato destinato a parcheggi ed aree verdi (in direzione est) ed un fronte in aderenza con un altro fabbricato (in direzione sud). Le facciate presentano tutte una finitura ad intonaco civile a tre strati e successiva tinteggiatura e sul fronte principale curvilineo, l'unico dove si aprono le bucaure, sono presenti balconi e terrazzi muniti di ringhiere

metalliche ad elementi verticali e finestre e porte-finestre dotate di avvolgibili in plastica (cfr. All. 5.1.2 - *Viste esterne del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento*).

Caratteristiche interne - Relativamente alle parti comuni del fabbricato, ossia androne d'ingresso, vano scala e pianerottoli si rilevano le seguenti caratteristiche: la pavimentazione del patio che dal cancello d'ingresso porta al portone d'ingresso è costituita da piastrelle di marmo rettangolari di colore chiaro, mentre nell'androne, nei pianerottoli di accesso agli appartamenti e sui gradini (sia come alzate che come pedate) sono presenti lastre di marmo nero, utilizzate anche come battiscopa che corre lungo tutte le pareti e i gradini; il piano interrato, dov'è ubicata la cantina di pertinenza dell'appartamento, presenta invece una pavimentazione in piastrelle monocottura rettangolari colore laterizio di piccole dimensioni.

Le pareti presentano tutte una finitura ad intonaco civile, e sono stuccate e tinteggiate di bianco; le rampe delle scale sono prive di ringhiera essendo sviluppate in un volume circolare al cui centro è ubicato l'ascensore (cfr. All. 5.1.3 - *Viste delle aree condominiali comuni*).

Le condizioni delle zone comuni condominiali sono buone sia al piano d'ingresso che al piano dell'appartamento, mentre la quota interrata del fabbricato versa in pessimo stato di conservazione e presenta notevoli problemi di umidità, sia a quota pavimento (causati sia umidità di risalita capillare che da infiltrazioni probabilmente originate dalla sottostante falda acquifera) che a quota soffitto (da cui provengono copiose infiltrazioni d'acqua dai soprastanti locali commerciali posti al piano terra dello stabile, probabilmente causati da malfunzionamenti dell'impianto idrico).

La superficie calpestabile in mq degli immobili pignorati è la seguente:

- appartamento: 176, 70 mq circa di cui 117, 40 mq circa di superficie coperta e 59,30 mq circa di superficie scoperta (terrazzo a livello)

- cantina: 33,30 mq circa (tale superficie è stata calcolata esclusivamente dalle dimensioni ricavate dalla planimetria catastale, in quanto il locale in sede di sopralluogo è risultato non ispezionabile in quanto allagato, a causa delle citate copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal soffitto che si verificavano anche durante la visita, nonché privo di energia elettrica).

La suddivisione interna dell'appartamento da luogo alla formazione di due distinte aree per la zona giorno e la zona notte, costituite, rispettivamente, la prima da un ambiente unico di ingresso / soggiorno / zona pranzo e una vasta cucina abitabile, e la seconda da un disimpegno che dà accesso ad un ripostiglio, un bagno (privo di bucature e dotato di sistema di ventilazione ed aereazione forzata) e tre camere da letto, di cui quella matrimoniale e quella doppia con un affaccio, tramite porta-finestra, verso l'ampio terrazzo, mentre quella singola priva di aperture verso l'esterno.

La cantina invece è costituita da tre ambienti comunicanti l'uno con l'altro attraverso due vani in direzione della porta d'accesso, ma non è fornita di finestre né di alcun altro tipo di aperture verso l'esterno.

I confini del maggiore fabbricato di cui gli immobili pignorati fanno parte sono:

- a nord e ad ovest pubbliche vie (rispettivamente via Botteghelle e via Sbarre inferiori);
- a sud altre proprietà (costituite da edifici e suoli catastalmente identificati, a partire da ovest, come partt. 385, 659 e 1227);
- ad est con altra proprietà (suolo non edificato catastalmente identificato come part. 1169).

Per visualizzare graficamente quanto riportato si rimanda all'All. 2.1.1 – *Estratto di mappa: Comune di RC / A, Fg. 105, con part. 670* o all'elaborato appositamente prodotto quale All 6.1.1 - *Stralcio estratto di mappa con individuazione del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento (N.C.E.U., RC, sez. urb. A, Fg 105, Part. 670) e posizione dell'unità immobiliare pignorata (Sub 29, p. 1°), sc. 1:1.000.*

Nello specifico l'appartamento, identificato quale sub. 29, confina:

- a nord con viabilità pubblica (slargo originato all'intersezione tra via Sbarre inferiori e via Botteghelle, catastalmente identificato come area di pertinenza della stessa part. 670)
- a est con altra unità immobiliare dello stesso stabile (appartamento catastalmente identificato come sub. 7, intestato a Crocè Lucia)
- a sud con altra proprietà (suolo catastalmente identificato come part. 1227)
- a ovest con altra unità immobiliare dello stesso stabile (appartamento catastalmente identificato come sub 5, intestato a Crocè Giuseppe)

Per visualizzare graficamente quanto riportato si rimanda all'elaborato appositamente prodotto quale All. 6.1.2 – *Pianta dell'appartamento con indicazione dei confini, sc. 1:100.*

I dati catastali attuali che identificano l'intero fabbricato di cui gli immobili pignorati fanno parte al N.C.E.U. sono Reggio Calabria, Sez. Urb. A, Fg. 105, Part. 670 ed il subalterno che identifica, contestualmente, l'appartamento e la cantina è il Sub. 29, *Natura: A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza: 7 vani, Superficie catastale: 157 mq (Totale escluse aree scoperte 146 mq), Rendita: € 1.048, 41 €, Indirizzo: via Botteghelle n. 43, piano S1-1.*

L'unica pertinenza da considerare per il bene pignorato è la cantina fin qui descritta.

Non sono presenti accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.) in quanto nessuno di tali locali è presente nello stabile, all'infuori di un vano di servizio ai contatori dell'acqua e/o all' autoclave posto nel piano interrato, ma nessuno dei cosiddetti "beni comuni" dello stabile (cioè androne d'ingresso, corpo scala, vano ascensore, pianerottoli, etc.) è censito catastalmente tra i subalterni nello stabile (cfr. All. 2.5.1 - *Elenco immobili Comune di Reggio Calabria, sez. urb. RC, Fg. 105, Part. 670*).

Le caratteristiche strutturali del maggiore fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte possono essere così schematizzate: struttura portante intelaiata in cemento armato, costituita da pilastri e travi, solai e aggetti di balconi e terrazzi costituiti da strutture latero-cementizie, chiusure verticali realizzate con tamponatura in muratura ordinaria di mattoni forati rivestiti da intonaco cementizio rifinito con tonachino e finitura civile; nello stesso modo sono realizzate le murature divisorie interne dei singoli alloggi, rifinite con intonaco civile a tre strati e successiva tinteggiatura a tre mani con pittura lavabile di resina sintetica.

L'altezza pavimento-soffitto è di 3,80 m circa per i locali al pianterreno adibiti ad attività commerciali e di 3,00 m circa per i soprastanti piani adibiti ad abitazioni, suddivisi con tre alloggi per piano. Per quanto qui esposto si rimanda, tra l'altro, sia all'All. 3.2.1.1 – *Relazione tecnica* acclusa al progetto degli anni 1977-'78, che ai relativi disegni di progetto, presenti quali All. da 3.2.1.2 a 3.2.1.4).

La pavimentazione esterna, relativamente all'area prospiciente al portone d'ingresso è in asfalto e gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in legno di pino di Svezia oscurate con tapparelle in plastica pesante di colore chiaro, ma l'appartamento pignorato presenta, in aggiunta, un secondo infisso esterno alle tapparelle (per il soggiorno e le due camere da letto affacciantisi sul terrazzo), di più recente fattura rispetto al resto del fabbricato, realizzato in alluminio di colore bianco e vetri scuri (cfr. All. 5.1.2 - *Viste esterne del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento*).

Il portone d'accesso all'intero stabile è realizzato in vetro e legno e la porta d'ingresso dell'appartamento pignorato è in legno tamburato (cfr. All. 5.1.3 - *Viste delle aree condominiali comuni*).

Gli infissi interni dell'appartamento sono costituite anch'essi in legno tamburato; si tratta sempre di porte ad un'anta, tutte a battente (tranne quella della cucina, scorrevole interno al muro) e tutte cieche (tranne quella che divide la zona giorno dalla zona notte,

munita di quadrettatura all'inglese in vetro), con cornici di rifascio lignee lisce e maniglie bronzate. Tutte le porte interne sono sovrastate da una porzione vetrata fissa, munita di vetro opaco color bronzo (tale vetrata è presente altresì tra la stanza da letto matrimoniale e la stanza da letto singola, priva di aperture verso l'esterno).

La cantina è dotata invece di una porta ad un'anta con apertura verso l'esterno, realizzata con profilati metallici e rete anch'essa metallica.

La pavimentazione interna dell'appartamento è costituita da lastre di granito di grandi dimensioni per tutta l'estensione dell'alloggio (di differenti colori nelle due zone della casa: più scuro, tra il rosso e il grigio-nero, per la zona giorno e più chiaro, nei toni del beige e del giallo, per la zona notte) tranne che per la cucina (dove sono posate piastrelle in gres porcellanato da 50 x 50 cm) e per il bagno (dove ci sono piastrelle ceramiche di forma quadrata di colore chiaro) mentre la pavimentazione esterna dell'ampio terrazzo è costituita da piastrelle in ceramica rettangolari da 20 x 30 cm circa di colore chiaro.

Il rivestimento del bagno, anch'esso realizzato con piastrelle in ceramica, anche se di forma rettangolare, è presente fino ad una quota di 2 – 2,1 m circa, costituito da due zone (di colore chiaro in basso e con tonalità azzurre e grigie in alto) divise da una fascia centrale decorativa liscia e sormontate da una sottile fascia bombata. Nel bagno oltre ad essere installati i sanitari principali, ossia water (dotato di scarico incassato interno muro a doppio pulsante), bidet e lavandino tutti in ceramica bianca, è presente anche un piatto doccia ceramico con box angolare.

L'impianto elettrico appare quello originario egli anni '70 e non è stata apportata, a detta dell'esecutato sig. XXXXX, alcuna modifica dal momento dell'acquisto, pertanto lo stesso non può essere a norma secondo le vigenti normative del settore; lo stesso inoltre presenta inoltre molte cassette di derivazione scoperte e diversi fili passati all'esterno.

Non è presente nello stabile un impianto termico centralizzato (nonostante fosse previsto nel progetto iniziale), né l'appartamento è munito di impianti di riscaldamento autonomo

e/o di caldaia (le uniche eccezioni sono rappresentate dallo scaldino per la produzione di acqua sanitaria installato sul fronte esterno della cucina e dal condizionatore con unità esterna installato nel soggiorno). L'appartamento è inoltre fornito di boiler elettrico per la produzione di acqua sanitaria nel bagno.

Per una più immediata comprensione di quanto fin qui descritto si rimanda all'All. 5.1.4 - *Viste interne di appartamento e cantina.*

Descrizione Lotto 2 : negozio in Reggio Calabria

L'immobile identificato come Lotto 2 si trova nel Comune di Reggio Calabria, in località centro, in fregio alla via Giuseppe De Nava, ed è costituito da un negozio, ubicato al numero civico 62, per il quale non è stata reperita alcuna indicazione relativamente al numero di interno rispetto alle altre unità immobiliari dello stabile.

Il bene fa parte di un maggiore fabbricato risalente agli anni '20 del 1900, ubicato all'interno dell'Isolato 106 del Piano Regolatore De Nava, ad angolo tra le vie Giuseppe De Nava e Antonio Brancati (già via Romana e via Roswelt).

L'edificio, con struttura intelaiata in c. a e muratura collaborante, era costituito secondo il progetto originario (cfr. All. 3.3 – *Documentazione reperita presso l'ufficio storico del Comune di Reggio Calabria relativa al negozio in via De Nava* e, nello specifico, tutti i disegni che costituiscono l'All. 3.3.4), da 2 piani fuori terra mentre attualmente presenta anche una sopraelevazione di un piano che occupa una porzione pari a circa metà della sua estensione lungo via De Nava.

I piani superiori del fabbricato hanno accesso dalla via Antonio Brancati, al civico n. 7, con un unico vano scala, vano d'accesso e corpo scala che però non interessano il cespite oggetto della presente procedura, ubicato esclusivamente al pian terreno (o primo piano fuori terra) e con un proprio ingresso autonomo su via De Nava.

Caratteristiche esterne – Il maggiore fabbricato di cui fa parte il negozio pignorato possiede le due facciate, in direzione est e sud, con caratteristiche architettoniche proprie del periodo di costruzione e due fronti in aderenza con i fabbricati limitrofi (in direzione ovest e nord); le facciate presentano tutte una finitura ad intonaco civile con soprastante tinteggiatura, ma mentre il pianterreno (primo fuori terra) presenta una serie di rifasci orizzontali decorativi, il primo piano (secondo fuori terra) ha un andamento liscio, come anche la sovrelevazione al secondo piano (terzo fuori terra).

Al pianterreno sono si aprono, oltre al portone principale dello stabile, porte e vetrine in acciaio e vetro che danno accesso diretto ai locali dalle pubbliche vie attualmente oscurati da saracinesche metalliche, mentre al primo piano sono presenti balconi muniti di ringhiere metalliche ad elementi verticali decorati, porte-finestre in legno e vetro, dotate di persiane in legno e sovrastate da architravi decorativi in intonaco, ed al secondo piano vi sono finestre munite di persiane in alluminio (cfr. All. 5.3.2 - *Viste esterne del fabbricato in cui è ubicato il negozio*).

La superficie calpestabile in mq dell'immobile pignorato è la seguente:

- piano terra: 23,50 mq circa
- piano soppalcato: 17,30 mq circa (tale superficie non è regolare dal punto di vista urbanistico, secondo quanto verrà meglio dettagliato nella risposta al successivo quesito n. 6)

La suddivisione interna del locale dà luogo al pian terreno alla formazione di un'area antistante l'ingresso aperta al pubblico, destinata alla vendita e di un'area di servizio retrostante, priva di aperture verso l'esterno, costituita da un deposito da cui si accede ad un servizio igienico / ripostiglio; il soprastante piano soppalcato è adibito a laboratorio e prende aria e luce esclusivamente dalla stretta fascia non soppalcata lasciata in prossimità della vetrina/accesso del negozio (cfr. All. 5.3.3 - *Viste interne del negozio*).

I confini del maggiore fabbricato di cui il locale pignorato fa parte sono:

Arch. Laura Messina, via Esperia 36, 89122 Reggio Calabria
tel. / fax 0965.650553 – cell. 338.3401070
mail laura-messina@libero.it - pec lmessina@oappc-rc.it

- a est ed a sud pubbliche vie (rispettivamente via Giuseppe De Nava e via Antonio Brancati);
- a ovest altre proprietà (costituite da edifici e suoli catastalmente identificati, a partire da sud, come partt. 42 e 41);
- ad nord altra proprietà (edificio catastalmente identificato come part. 45).

Per visualizzare graficamente quanto riportato si rimanda all'All. 2.1.2 – *Estratto di mappa: Comune di RC / A, Fg. 123, con part. 44* o all'elaborato appositamente prodotto quale All 6.2.1 - *Stralcio estratto di mappa con individuazione del fabbricato in cui è ubicato il negozio (N.C.E.U., RC, sez. urb. A, Fg 123, Part. 44) e posizione dell'unità immobiliare pignorata (Sub 10, p. T), sc. 1:1.000.*

Nello specifico il negozio, identificato quale sub. 10, confina:

- a nord, a sud e ad ovest con altre proprietà (altre unità immobiliari della stessa part. catastale 44);
- a est con viabilità pubblica (via De Nava)

Per visualizzare graficamente quanto riportato si rimanda all'elaborato appositamente prodotto quale All. 6.2.2 – *Pianta del negozio con indicazione dei confini, sc. 1:50.*

I dati catastali attuali che identificano l'intero fabbricato di cui gli immobili pignorati fanno parte al N.C.E.U. sono Reggio Calabria, Sez. Urb. A, Fg. 123, Part. 44 ed il subalterno che identifica il negozio è il Sub. 10, Natura: C1 – Negozi e botteghe, Consistenza: 26 metri quadri, Superficie catastale: 28 mq, Rendita: € 1.431,41 €, Indirizzo: via Giuseppe De Nava n. 62, piano T.

Non sono presenti pertinenze, accessori né millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.) in quanto nessuno di tali locali è presente nello stabile, inoltre, avendo l'immobile un accesso autonomo rispetto ai piani soprastanti non viene interessato nemmeno dalla presenza del corpo scala, eventuale unica parte comune del maggiore fabbricato.

Le caratteristiche strutturali del maggiore fabbricato di cui il bene pignorato fa parte possono essere così schematizzate: struttura portante intelaiata in cemento armato, costituita da pilastri e travi e da muratura collaborante in mattoni, secondo il cosiddetto “sistema baraccato”, collegata a solai in cemento armato (cfr. sia l’All. 3.3.2. – *Relazione tecnica* acclusa al progetto del 1923 che i relativi disegni di progetto, presenti quali All. da 3.3.4.1 a 3.3.4.10), chiusure verticali realizzate con tamponatura in muratura ordinaria di mattoni pieni rivestiti da intonaco rifinito con tonachino e finitura a calce; nello stesso modo sono realizzate le murature divisorie interne originali, rifinite con intonaco civile a tre strati e successiva tinteggiatura a calce.

L’altezza complessiva pavimento-soffitto del locale è di 4,50 m circa.

Gli infissi esterni sono costituiti esclusivamente dalla porta d’ingresso collegata alla vetrina acciaio e vetro, oscurata con serranda metallica avvolgibile con cassonetto interno (cfr. All. 5.3.2 - *Viste esterne del fabbricato in cui è ubicato il negozio*), mentre gli unici infissi interni presenti sono costituite da una porta scorrevole in cartongesso che divide l’area aperta al pubblico dalla retrostante area di servizio e una porta a soffietto in plastica posta a chiusura del servizio igienico/ripostiglio.

La pavimentazione interna del negozio è costituita al pian terreno da laminato plastico color legno per la parte aperta al pubblico e da lastre di marmo di grandi dimensioni per il retro mentre per il piano soppalcato è stata posata della *moquette* direttamente sul massetto di cemento gettato sul solaio latero-cementizio realizzato.

Il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle in ceramica monocottura bianche, di forma quadrata di piccola dimensione, ed è presente fino ad una quota di 1,5 m circa; tale ambiente è dotato esclusivamente di water (con scarico a cassetta esterna bassa in plastica) e lavatoio di ceramica.

Non è presente un impianto termico centralizzato ma il locale è munito di due condizionatori con unità esterne in facciata, installati uno nell'area accessibile al pubblico al pianterreno ed uno al livello soppalcato.

Per quanto fin qui descritto si rimanda all' All. 5.3.3 - *Viste interne del negozio*.

Descrizione Lotto 3 : negozio in Melito di Porto Salvo

L'immobile identificato come Lotto 3 si trova nel Comune di Melito di Porto Salvo (RC), in località centro, e si affaccia sia su via Giuseppe Garibaldi che su via Antonio Gramsci. Il numero civico riportato nelle visure catastali e negli atti ipocatastali è il 22 mentre quello riscontrato in sede di sopralluogo è il 28.

Il bene fa parte di un maggiore fabbricato ubicato nella parte centrale di un Isolato circoscritto, da ovest e da est, rispettivamente dalle vie Gramsci e Garibaldi mentre da sud e da nord, rispettivamente, dalle vie De Nava e Turati, ed è costituito da un negozio, ubicato esclusivamente al pian terreno, per il quale non è stata reperita alcuna indicazione relativamente al numero di interno rispetto alle altre unità immobiliari del resto dello stabile.

Il maggiore fabbricato in cui il negozio si trova risale, in parte, alla fine degli anni '60 del 1900 e, in parte, è di epoca antecedente al 1967; il progetto degli anni '60 prevedeva la realizzazione di due piani fuori terra su via Garibaldi ed una piccolissima porzione a tre piani fuori terra su via Gramsci; attualmente invece, alla luce di recenti ampliamenti realizzati dopo il 2012, la parte a tre livelli ha assunto una maggiore estensione sulla maggior parte dell'intero fabbricato.

I piani superiori dello stabile hanno accesso da un portone su via Garibaldi, al civico n. 26, con un unico vano scala; tali ingresso e corpo scala però non sembrano interessare, all'attualità, il cespite oggetto della presente procedura, ubicato al pian terreno (o primo piano fuori terra) e dotato di due ingressi autonomi rispetto al resto dell'edificio.

Per completezza d'informazioni si fa presente però che il vano scala citato faceva parte pienamente, secondo il progetto presentato sul finire degli anni '60, dei locali al pian terreno (cfr. sia l'All. 3.7.2.1.4 – *Pianta del pian terreno, sc. 1:100*, che l'All. 6.3.3 - *Pianta del negozio con indicazione delle variazioni tra stato di fatto e progetto per verifica conformità urbanistica, sc. 1:100* in cui è evidenziato come tale corpo scala occupi quasi 24 mq commerciali del locale di progetto al pianterreno) e, con ogni probabilità, deve essere stato conteggiato con il locale al pianterreno, oggetto della presente procedura, anche in fase di accatastamento, secondo quanto si evince dalla lettura sia della visura catastale (che cita una consistenza catastale di 78 mq, ma una superficie catastale di 143 mq, differenza eccessiva se da riferire alla sola incidenza dei muri perimetrali e divisorii, non conteggiabili nella consistenza, intesa come superficie utile calpestabile, ma considerati di norma pari al 10% circa del totale della superficie utile), che degli elaborati planimetrici (che disegnano il vano scala ma non gli assegnano un subalterno autonomo), che degli elenchi subalterni (che non citano alcun B.C.N.C.), documenti a cui si rimanda per una più agevole interpretazione (cfr., rispettivamente, l'All. 2.2.6 – *Visura N.C.E.U. Comune di Melito di Porto Salvo (RC), Fg. 42, Part. 275, Sub. 2*, gli All. 2.3.4 e 5 - *Elaborato planimetrico Comune di Melito di Porto Salvo (RC), Fg. 42, Part. 275, anno 2010 e anno 2004* e gli All. 2.5.3 e 4 - *Elenco subalterni Comune di Melito di Porto Salvo (RC), Fg. 42, Part. 275, anno 2010 e anno 2004*), in contraddizione però con quanto riportato dalla planimetria catastale, in cui il corpo scala non è disegnato (cfr. l'All. 2.4.3 – *Planimetria Comune di Melito di Porto Salvo (RC), Fg. 42, Part. 275, Sub. 2, sc. 1:200*).

Caratteristiche esterne – Il maggiore fabbricato di cui fa parte il negozio pignorato presenta due fronti in aderenza con le unità immobiliari limitrofe (in direzione est ed ovest) e caratteristiche omogenee per le due facciate libere, in direzione sud e nord, con finitura ad intonaco civile e una tinteggiatura di recente fattura; su entrambe sono

presenti balconi (muniti di ringhiere metalliche ad elementi verticali), finestre e porte-finestre, tutte dotate di persiane in alluminio bianco (cfr. All. 5.4.2 - *Viste esterne del fabbricato in cui è ubicato il negozio*).

La superficie calpestabile in mq dell'immobile pignorato è pari a 110,20 mq circa.

Di tale superficie 30,6 mq circa però non sono regolari dal punto di vista urbanistico, secondo quanto verrà meglio dettagliato nella risposta al successivo quesito n. 6.

La suddivisione interna del locale dà luogo alla formazione di tre aree di esposizione e di vendita ed un'area adibita a camerini prove tutte in comunicazione le une con le altre e che possono perciò essere considerate un unico ambiente, nonché a tre locali di servizio.

Due di essi sono ubicati su fronte ovest: il primo, che è adibito a deposito e risulta privo di aperture verso l'esterno, funge anche da disimpegno per il secondo, che è rappresentato dal servizio igienico dotato di finestra su via Gramsci.

Il terzo ambiente invece, posto lungo il fronte nord, antistante i camerini di prova, funge da ripostiglio, è dotato di una grande apertura vetrata ed ha un accesso autonomo dalla via Gramsci, che funge perciò come ingresso secondario per il locale.

Per una più immediata percezione di quanto fin qui esposto si rimanda al rilievo fotografico effettuato in sede di sopralluogo (cfr. l'All. 5.4.3 - *Viste interne del negozio*).

I confini del maggiore fabbricato di cui il negozio pignorato fa parte sono:

- a ovest e ad est pubbliche vie (rispettivamente via Gramsci e via Garibaldi);
- a sud e a nord altre proprietà (costituite da altri edifici catastalmente identificati, rispettivamente, come partt. 276 e 274).

Per visualizzare graficamente quanto riportato si rimanda sia all'All. 2.1.3 – *Estratto di mappa : Comune di Melito di Porto Salvo (RC), Fg. 42, con part. 275* che all'elaborato appositamente prodotto quale All. 6.3.1 – *Stralcio estratto di mappa con individuazione del fabbricato in cui è ubicato il negozio (N.C.E.U., Melito, Fg 42, Part. 275) e posizione dell'unità immobiliare pignorata (Sub 2, p. T.), sc. 1:1.000*

Nello specifico il negozio, identificato quale sub. 2, presenta a est, ovest e sud gli stessi confini del maggiore fabbricato di cui fa parte ed a nord confina con altre proprietà, costituite però da porzioni dello stesso edificio catastalmente identificato come part. 275, ossia il corpo scala e il sub. 6:

Per visualizzare graficamente quanto riportato si rimanda sia agli All. 2.3.4 e 5 - *Elaborato planimetrico Comune di Melito di Porto Salvo (RC), Fg. 42, Part. 275, anno 2010 e 2004*, che all'elaborato appositamente prodotto quale All. 6.3.2 - *Pianta del negozio con indicazione dei confini, sc. 1:50*.

I dati catastali attuali che identificano l'intero fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte al N.C.E.U. sono Melito di Porto Salvo (RC), Fg. 42, Part. 275 ed il subalterno che identifica il negozio è il Sub. 2, Natura: C1 - Negozi e botteghe, Consistenza: 78 metri quadri, Superficie catastale 143 mq, Rendita: € 1.486,47 €, Indirizzo: Corso Garibaldi n. 22, piano T.

Non sono presenti pertinenze, accessori né millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.) in quanto nessuno di tali locali è presente nello stabile, inoltre, avendo l'immobile un accesso autonomo rispetto ai piani soprastanti non viene interessato nemmeno dalla presenza del corpo scala, eventuale unica parte comune del maggiore fabbricato.

Le caratteristiche strutturali della porzione di fabbricato in cui si trova il negozio pignorato parte possono essere così schematizzate: struttura intelaiata in cemento armato e solai in struttura mista di cemento armato e laterizi gettati in opera; muratura esterna in mattoni e malta cementizia e tramezzature in mattoni forati opportunamente intelaiati con montanti e cordoli in cemento armato (cfr. l'All. 3.7.2.1.1 - *Relazione tecnica*).

L'altezza complessiva pavimento-soffitto originale del locale è di 4,15 m circa, altezza mantenuta oggi esclusivamente nei locali di servizio maggiori, ossia deposito e

ripostiglio adiacente via Gramsci, perché la realizzazione di controsoffitti in cartongesso ha dato luogo ad un'altezza di 3,20 m circa nelle aree di esposizione/vendita e dei camerini di prova e di 2,60 m circa nel bagno.

Gli infissi esterni sono costituiti dalla porta facente parte della vetrina, entrambe in acciaio e vetro trasparente, sul fronte principale di via Garibaldi - oscurata con serranda metallica avvolgibile con cassonetto interno - e da porta, vetrata e finestra del bagno sul fronte secondario di via Gramsci, tutte realizzate in alluminio color bronzo e vetro satinato - le prime due oscurate e protette da serranda metallica avvolgibile con cassonetto interno e l'ultima priva di oscuramento ma protetta da una inferriata metallica - (cfr. All. 5.4.2 - *Viste esterne del fabbricato in cui è ubicato il negozio*).

Gli unici infissi interni presenti sono le porte che danno accesso al ripostiglio, al deposito e al servizio igienico, tutte ad un'anta cieca a battente, le prime due realizzate con struttura in alluminio bianco e anta a specchio, la terza in legno tamburato.

La pavimentazione interna del negozio è costituita da piastrelle in gres porcellanato quadrate, di 35 x 35 cm circa, con effetto cotto, posate con andamento diagonale per tutta l'estensione dei locali accessibili al pubblico. Gli ambienti di servizio invece presentano tutti piastrelle di ceramica quadrate con dimensioni maggiore e colore più chiaro rispetto alle altre, posate parallelamente ai muri perimetrali.

Il rivestimento del bagno, realizzato con piastrelle in ceramica monocottura bianche, di forma rettangolare di minore dimensione, è presente fino ad una quota di 1,6 m circa ed il vano è dotato esclusivamente di water (con scarico a cassetta esterna bassa) e lavandino, entrambi in ceramica bianca.

L'impianto elettrico appare di recente fattura ed ha previsto, intorno all'anno 2006, quando il locale è stato affittato e predisposto ad ospitare l'attuale negozio di abbigliamento, la realizzazione dell'odierno impianto di illuminazione, che comprende

barre di fari a soffitto, faretti incassati nel controsoffitto in cartongesso e diversi punti luce in apposite nicchie realizzate come aree espositive.

Non è presente un impianto termico centralizzato ma il locale è munito di condizionatore posto all'incirca al centro del locale, la cui unità esterna è ubicata sul fronte secondario di via Gramsci.

Per quanto fin qui descritto si rimanda all'All. 5.4.3 - *Viste interne del negozio*.

Descrizione Lotto 4 : terreni in Bagaladi, località Serro Muzzo e serro Longo

Facendo seguito a quanto già esposto descrivendo ciò che è stato appurato in sede di sopralluogo è possibile affermare che i terreni pignorati, nonostante facciano parte del territorio comunale di Bagaladi, mostrano una più agevole accessibilità (specie per chi proviene da Reggio Calabria) attraversando il territorio comunale di Motta San Giovanni, anche perché, tramite questa via d'accesso, sono raggiungibili dall'alto, attraverso un percorso pianeggiante, piuttosto che da valle, ossia dal letto della fiumara. Nello specifico il luogo raggiungibile in macchina per accedere all'area dista 18 km circa dalla S.S. 106 (ossia dal bivio per Motta. S. Giovanni, ubicato in prossimità della località Bocale). Da questo punto, ossia dalla strada asfaltata più vicina, i terreni distano ancora almeno 800 m in linea d'area e sono raggiungibili solo a piedi ed attraversando altre proprietà, risultando infatti tutti interclusi rispetto alle strade pubbliche.

I suoli pignorati risultano privi di alcun confine definito, non essendo stato possibile individuare sul luogo recinzioni e/o picchetti utili ad identificare una delimitazione di alcuno di essi, né sono stati forniti dall'esecutato utili punti di riferimento, quali costruzioni o piantagioni e/o alberature di spicco utili a tale fine.

L'area risulta molto acclive e la vegetazione presente non è facilmente identificabile, a causa delle elevate distanze tra gli unici punti accessibili della proprietà, posti in alto, e il resto del terreno, tutto scosceso, perché, da quanto riportato dall'esecutato, i terreni

pignorati partono all'incirca dall'estremità del pianoro a cui si è avuto accesso e scendono verso valle fin quasi al letto del corso d'acqua sottostante.

Per una descrizione delle condizioni generali della proprietà e del contesto circostante, nonché per una sommaria ubicazione del lotto rispetto ai principali centri abitati ed alle vie di accesso esistenti nelle vicinanze si rimanda, rispettivamente, alle foto raccolte in sede di sopralluogo, inserite quale All. 5.2.2 - *Viste dei suoli e dell'area circostante* ed alle foto estrapolate dal web tramite *Google maps*, raccolte nell'All. 5.2.1 - *Viste aeree per inquadramento territoriale*.

Descrizione Lotto 5 : terreno in Bagaladi, località Rosario

Secondo quanto esposto dall'esecutato in sede di sopralluogo presso gli altri terreni pignorati lo stesso non sa fornire alcuna indicazione sull'ubicazione di tale terreno pertanto, non essendo stato possibile effettuare alcun sopralluogo, né accertare le condizioni dello stesso, rispetto ad accessibilità, natura delle culture e/o recinzioni presenti etc., si può solo affermare, dall'esame della visura e dell'estratto di mappa catastali, che lo stesso dovrebbe essere adibito ad uliveto ed ubicato nel punto d'unione tra i fg catastali 31, 35 e 36 e non si trova in prossimità né di centri abitati né di agglomerati edificati.

Gli unici punti di riferimento individuabili sulla mappa nelle sue vicinanze per tentarne una localizzazione sono, ad est, un torrente e un piccolo fabbricato a servizio del terreno catastalmente identificato come part. 332 e, ancora più ad est, il punto fiduciale n. 5 del fg. 36, in prossimità di una strada (riportata in mappa come provinciale), pertanto, alla luce di questi unici riferimenti, si è provata su *Google maps* una sommaria localizzazione dell'area in cui tali riferimenti ricadono, nel tentativo di ipotizzare una possibile ubicazione del terreno in quella zona (cfr le ultime 2 foto inserite nell'All. 5.2.1 - *Viste aeree per inquadramento territoriale*).

Caratteristiche della zona per il Lotto 1 : appartamento in Reggio Calabria

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati è dotato di tutte le principali **opere di urbanizzazione primaria** (ossia allacciamenti alle reti idrica, elettrica e fognaria) ed è presente in tutta l'area circostante un'illuminazione pubblica di buon livello nonché la possibilità di fruire di posteggi gratuiti lungo le vie pubbliche.

In prossimità dell'edificio si sviluppa una vasta area libera, asfaltata, in cui il venerdì viene allestito il più importante mercato settimanale della città e che, nel resto del tempo è fruibile come area di parcheggio libero : si tratta di certo di una delle più ampie della città di Reggio, situata in adiacenza del palazzetto dello sport denominato PalaBotteghelle, utilizzata durante il campionato di calcio a servizio dell'afflusso del pubblico delle partite che si svolgono nel vicino Stadio Granillo e in alcuni periodi dell'anno anche per allestire fiere che durano più giorni.

Nelle immediate vicinanze è presente anche uno dei maggiori spazi di verde pubblico attrezzato della città (ossia il parco ubicato in prossimità del PalaBotteghelle ma che ha accesso dal viale Calabria) e diversi impianti sportivi, sia pubblici che privati, raggiungibili tutti a piedi in pochissimi minuti tra i maggiori della città, tra cui, in ordine di importanza, si evidenziano i già citati Stadio Granillo (con le altre strutture sportive ad esso adiacenti, ossia la piscina comunale e il campo da basket localmente noto come "lo Scatolone") e PalaBotteghelle, nonché l'unico campo da rugby del comprensorio, e un campo da calcio con adiacenti sei campi da calcetto scoperti (accessibili dal viale Messina e da via Botteghelle); poco distante, in prossimità del viale Galileo Galilei, si trova anche un noto circolo del tennis cittadino, che oltre a tale disciplina offre la possibilità di praticare numerose altre attività sportive.

Sono inoltre presenti nelle immediate vicinanze, oltre alle molte **opere di urbanizzazione secondaria** citate, tra cui aree verdi di quartiere, asili nido e/o scuole materne e/o dell'obbligo, mercati e impianti sportivi (sia di quartiere che di ordine comunale / provinciale), anche diversi uffici pubblici comunali/provinciali (tra cui un Centro per l'impiego e una sede Inps, ex Inpdap) ed altri servizi (tra cui un ufficio postale). Non molto distante dal fabbricato, a circa 500 m, raggiungibile a piedi in pochi minuti, si trova anche un edificio di culto, la chiesa dell'Itria.

Tra gli altri **servizi offerti dalla zona** si individuano nelle vicinanze sia un centro commerciale di medie dimensioni che numerose attività commerciali di medie e piccole dimensioni; inoltre, proprio nello stesso stabile in cui è ubicato l'appartamento sono presenti sia un noto locale ristorante/pizzeria che un piccolo bar e, nelle immediate vicinanze del fabbricato, sono presenti altri locali di ristorazione tra cui diversi bar/pasticcerie e ristoranti/pizzerie e numerose attività commerciali, tra cui macellerie, i negozi di cancelleria, di mobili etc..

La zona inoltre è ben servita dal servizio di linea dagli autobus cittadini, che coprono la zona sia in direzione nord che in direzione sud (sia sui vicini viali Messina e Calabria, ad ovest, che nei pressi dello stadio, ad est, sui viali A. Moro e G. Galilei).

Relativamente alle **distanze del fabbricato dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti)** si può raggiungere piazza Garibaldi (e, di conseguenza, la stazione ferroviaria di "Reggio Centro" nonché l'estremità sud dei centralissimi Corso Garibaldi e via Marina, che distano circa 1,6-1,7 km) in 5 min. circa in automobile o 20 min. circa a piedi.

Per raggiungere invece piazza De Nava (e, di conseguenza, il Museo Archeologico Nazionale della Magna Grecia, nonché l'estremità nord dei centralissimi corso Garibaldi

e via Marina, e la vicinissima stazione ferroviaria di “Reggio Lido”, percorrendo circa 3,5 km) sono necessari poco più di 10 min. in macchina o 40 min. circa a piedi.

L’Aeroporto dello Stretto, scalo aereo della città di Reggio Calabria, dista circa 3,2-3,4 km ed è raggiungibile in automobile in circa 8-10 min., mentre il Porto, con imbarchi sia pedonali, presso la stazione marittima, che su gomma, si trova a circa 4 km ed è raggiungibile in circa 45 min. a piedi o in circa 15 min. in automobile.

I più vicini accessi alle principali infrastrutture viarie che collegano la città ai centri vicini, ossia la S.S. 106 e l’Autostrada A3, sono gli svincoli del raccordo autostradale / tangenziale: in direzione sud il primo imbocco raggiungibile è quello di “Reggio – Modena” (a circa 2,6 km, percorribili in auto in circa 8 min.) mentre in direzione nord è lo svincolo di “Reggio centro”, sull’argine della fiumara del Calopinace (a circa 3 km, facilmente raggiungibile, in 6-7 min.).

Per una visualizzazione di quanto fin qui esposto, sia rispetto alle infrastrutture presenti in questa zona semicentrale della città che rispetto alla posizione dell’edificio in cui sono ubicati i beni pignorati in relazione alle principali vie di comunicazione cittadine, si rimanda alle foto inserite, all’interno dell’All. 5.1 – *Rilievo fotografico dell’appartamento in Reggio Calabria, via Bottegelle*, come All. 5.1.1 – *Viste aeree per inquadramento territoriale*.

Caratteristiche della zona per il Lotto 2 : negozio in Reggio Calabria

Il fabbricato in cui è ubicato il negozio pignorato è dotato di tutte le principali **opere di urbanizzazione primaria** (ossia allacciamenti alle reti idrica, elettrica e fognaria), è presente in tutta l’area circostante un ottimo livello di illuminazione pubblica nonché la possibilità di fruire di posteggi gratuiti lungo le vie pubbliche.

Nelle vicinanze si trova Piazza del Popolo, dove viene allestito giornalmente un mercato cittadino, implementato il martedì ed il venerdì in alcune delle vie limitrofe alla piazza, nonché diverse scuole pubbliche e private, sia materne che elementari e medie.

In zona sono presenti inoltre sia alcune aree parcheggio (tra cui una molto vicina, posta a soli 3 isolati, al termine nord della via De Nava, ed una più ampia in prossimità dell'accesso al porto, distante circa 600 – 650 m), che spazi di verde attrezzato o di decoro architettonico come, rispettivamente, la cosiddetta piazzetta Unicef (area alberata dotata di giochi per bambini posta di fronte alla scuola elementare Carducci) o la più recente piazza M. Reitano (in cui è stata realizzata l'unica grande fontana cittadina, allo snodo tra il ponte coperto della fiumara Annunziata, via De Nava, via Italia e via S. Caterina), entrambe ubicate nel raggio pochi isolati di distanza.

Sono altresì vicini sia il Museo Archeologico Nazionale della Magna Grecia (raggiungibile a piedi in 5 min. distante solo 500 m) che il Conservatorio di musica statale (raggiungibile a piedi in meno di 10 min., distante 650 m circa), che i due cinema 'di più lunga tradizione' della città, ossia l'Odeon e l'Aurora (distanti, rispettivamente, circa 400 e 600 m, raggiungibili a piedi in 5 e 8 min. circa).

Sono dunque presenti, nelle immediate vicinanze, oltre a diverse **opere di urbanizzazione secondaria**, tra cui aree verdi di quartiere, asili nido, scuole materne e/o dell'obbligo, mercati e impianti ricreativi, anche diversi uffici pubblici comunali/provinciali (tra cui, principalmente, l'Anagrafe e la Biblioteca comunale, nonché la sede Inps) ed altri servizi (tra cui tre uffici postali, una banca e l'ACI).

È inoltre vicinissima al locale la chiesa di S. Lucia (distante solo 1 isolato).

Tra gli altri **servizi offerti dalla zona** si individuano nelle vicinanze sia un supermercato di grandi dimensioni che numerose attività commerciali di piccole, medie e grandi dimensioni; nonché numerosissimi locali di ristorazione tra cui diversi bar/pasticcerie/gelaterie, paninoteche/piadinerie, ristoranti/pizzerie e numerose attività commerciali, tra cui negozi di alimentari, panifici, macellerie, ferramenta, librerie, farmacie, etc. .

La zona inoltre è molto ben servita sia per quanto riguarda il servizio di linea degli autobus cittadini (che coprono la zona sia in direzione nord che in direzione sud proprio su via De Nava) che diverse linee di pullman extra-cittadini (che effettuano anch'esse diverse fermate sulla stessa via). È inoltre presente, a circa 400 m dal locale, sul viale della Libertà, uno dei maggiori snodi/capolinea sia degli autobus di linea che di quelli extra urbani.

Relativamente alle **distanze del locale dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti)** si può raggiungere piazza Garibaldi (e, di conseguenza, la stazione ferroviaria di "Reggio Centro" nonché l'estremità sud dei centralissimi corso Garibaldi e via Marina, che distano tra i 2,5 ed i 3 km circa a seconda che si percorrano tragitti carrabili o pedonali) in 8-10 min. circa in automobile o in poco meno di 30 min. a piedi.

P.zza De Nava invece (e, di conseguenza, il Museo Archeologico Nazionale della Magna Grecia, e l'estremità nord dei centralissimi corso Garibaldi e via Marina) si trova a soli 500 m e sono necessari perciò solo 5 min. circa a piedi, come altrettanto vicini si trovano lo scalo ferroviario "Reggio Lido" ed il Porto, con la stazione Marittima, ubicati entrambi a soli 700 m circa (rispettivamente in direzione sud e in direzione nord) e quindi raggiungibili ognuno in non più di 8 min. a piedi.

L'Aeroporto dello Stretto, scalo aereo della città di Reggio Calabria, dista invece circa 9 km percorrendo il raccordo autostradale, con cui è raggiungibile in poco più di 15 min., oppure intorno ai 7,5 km circa percorrendo le vie cittadine ed impiegando circa 20 min.

I più vicini accessi alle principali infrastrutture viarie che collegano la città ai centri vicini, ossia la S.S. 106 e l'Autostrada A3, sono gli svincoli del raccordo autostradale /tangenziale: in direzione nord il più vicino è quello di "Reggio Porto" (che dista solo 650 m circa ed è perciò raggiungibile in auto in soli 2 min.) mentre in direzione sud è

quello di “Cardinale Portanova”, in prossimità degli Ospedali Riuniti, distante circa 1,5 km e facilmente raggiungibile in 5-6 min.).

Per una visualizzazione di quanto fin qui esposto, sia rispetto alle infrastrutture cittadine presenti in questa zona centrale della città che rispetto alla posizione dell’edificio in cui si trova il locale pignorato nei confronti delle principali vie di comunicazione, si rimanda alle foto inserite, all’interno dell’All. 5.3 – *Rilievo fotografico del negozio in Reggio Calabria, via De Nava*, come All. 5.3.1 – *Viste aeree per inquadramento territoriale*.

Caratteristiche della zona per il Lotto 3 : negozio in Melito di Porto Salvo

Il fabbricato in cui è ubicato il negozio pignorato è dotato di tutte le principali **opere di urbanizzazione primaria** (ossia allacciamenti alle reti idrica, elettrica e fognaria) e, trovandosi in una delle più centrali vie della cittadina di Melito di Porto Salvo, collegamento privilegiato tra la via Nazionale (dove è situato il Municipio) e il mare (dove c’è la stazione ferroviaria), presenta al suo intorno un ottimo livello di illuminazione pubblica e di arredo urbano di recente fattura (rappresentato da numerosi lampioni alternati a punti luce a pavimento, nonché da sedute ed alberature) nonché la possibilità di fruire di posteggi gratuiti lungo le vie pubbliche.

Nelle immediate vicinanze si trovano sulla stessa via, nel raggio di 2 isolati, l’Ospedale del paese, seguito, subito dopo, sulla perpendicolare via Ramirez, lo scalo ferroviario; altrettanto vicino, a poche centinaia di metri, è ubicato il già citato Municipio, nonché altri uffici pubblici (tra cui una sede Inps), un edificio di culto (la chiesa di S. Giuseppe dista solo 2 isolati), diverse scuole (materne, elementari e medie) ed altri servizi (tra cui due uffici postale e una banca), ma non ci sono aree verdi di quartiere e/o attività sportive/ricreative.

Tra gli altri **servizi offerti dalla zona** si individuano nelle vicinanze numerose attività commerciali di piccole dimensioni, nonché numerosi locali di ristorazione tra cui, rinomati bar, pasticcerie, gelaterie, nonché diversi ristoranti, pizzerie, rosticcerie.

La zona è inoltre abbastanza servita, nelle vicinanze, relativamente a servizi di linea di pullman extra-urbani.

Relativamente alle **distanze** del fabbricato **dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti)** si può raggiungere lo scalo ferroviario di Melito, ubicato a non più di 450-500 m in soli 5-6 min. a piedi, come anche la sede comunale storica del paese, distante solo 300 m circa e perciò raggiungibile a piedi in meno di 5 min.

L'Aeroporto dello Stretto, scalo aereo della città di Reggio Calabria, dista circa 28 km e percorrendo la S.S. 106 è raggiungibile in poco più di 30 min. in automobile; lo stesso è raggiungibile anche con i mezzi pubblici ed in poco più di 1 ora in treno.

I più vicini accessi alle principali infrastrutture viarie che collegano la cittadina ai centri vicini, ossia la S.S. 106 e la via Nazionale distano, rispettivamente, la prima 750 m circa a piedi (ma 1,6 km in macchina ed è perciò raggiungibile così in soli 5 min. circa) mentre la seconda si trova a meno di 100 m a piedi (che diventano 650 m circa in macchina ed è perciò immediatamente raggiungibile in 2-3 min.).

Per una visualizzazione di quanto fin qui esposto sia rispetto alle infrastrutture presenti nella zona che alla posizione del bene pignorato rispetto alle principali vie di comunicazione si rimanda alle foto inserite, all'interno dell'All. 5.4 – *Rilievo fotografico del negozio in Melito di Porto Salvo (RC), via Garibaldi*, come All. 5.4.1 – *Viste aeree per inquadramento territoriale*.

Caratteristiche della zona per il Lotto 4 : terreni in Bagaladi, località Serro Muzzo e Serro Longo

Come già esplicitato in precedenza i terreni in esame si trovano in una zona piuttosto isolata ed impervia e non hanno alcun affaccio su vie pubbliche. Il punto della strada carrabile che arriva più vicino ai terreni pignorati dista circa 10-12 km dal centro abitato di Motta S. Giovanni, circa 18 km dalla SS. 106, e circa 36 km da Reggio Calabria per cui esso è perciò raggiungibile, rispettivamente, in 25 e 40 e 60 min. circa.

Caratteristiche della zona per il Lotto 5 : terreni in Bagaladi, località Rosario

Come già esplicitato in precedenza anche per l'area in località Rosario, non aver raggiunto in sede di sopralluogo tale terreno non permette alcun tipo di valutazione in merito.

Attestato di prestazione energetica

Gli immobili pignorati non sono provvisti di attestato di prestazione energetica, pertanto la scrivente ha provveduto a far redigere gli stessi ad un tecnico abilitato.

I suddetti certificati sono inseriti a corredo della presente relazione in qualità di Allegato 11 – *A.P.E. (Attestati di Prestazione Energetica)*, identificati come All. 11.1, 11.2 e 11.3 e 8.4, rispettivamente, per l'appartamento a Reggio Calabria in via Botteghelle, il negozio a Reggio Calabria in via De Nave e il negozio a Melito di Porto Salvo (RC) in via Garibaldi.

3° QUESITO

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

I dati che descrivono e identificano attualmente i beni pignorati (indirizzo, numero civico, piani, dati catastali) sono conformi a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

L'unica difformità riguarda il nr civico del negozio ubicato in Melito di Porto Salvo, in quanto l'atto di pignoramento riporta il quello presente sia in visura catastale che nelle note di trascrizione, ossia il 22, mentre sul luogo l'accesso all'immobile riporta il civico 28.

4° QUESITO

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

I beni pignorati risultano regolarmente censiti al N.C.E.U. ed al N.C.T. ed i dati riportati non necessitano aggiornamenti né risultano difformi o lacunosi per quanto riguarda le visure catastali e gli estratti di mappa.

Per ciascuno dei fabbricati pignorati è presente in catasto la planimetria, ma :

- ❖ per l'appartamento in Reggio Calabria la planimetria è pressoché corretta in quanto rispondente allo stato dei luoghi (cfr., nell'All. 2.4 – *Planimetrie*, l'All. 2.4.1 relativo all'appartamento, confrontandolo col disegno appositamente elaborato dopo il rilievo effettuato in sede di sopralluogo ossia l'All. 6.1.5 – *Pianta dell'appartamento e della cantina con indicazione della superficie commerciale, sc. 1:100*, oppure, direttamente, la sovrapposizione appositamente prodotta come All. 6.1.4 - *Pianta dell'appartamento con indicazione delle variazioni tra stato di fatto e planimetria catastale, sc. 1:100*, in cui si evidenziano le lievissime difformità presenti);
- ❖ per il negozio in Reggio Calabria la planimetria presenta delle differenze rispetto allo stato dei luoghi (cfr., nell'All. 2.4 – *Planimetrie*, l'All. 2.4.2 relativo al negozio confrontandolo col disegno appositamente elaborato dopo il rilievo effettuato in sede

di sopralluogo ossia l'All. 6.2.5 – *Pianta del negozio con indicazione della superficie commerciale, sc. 1:50*, oppure, direttamente, la sovrapposizione appositamente prodotta come All. 6.2.4 - *Pianta del negozio con indicazione delle variazioni tra stato di fatto e planimetria catastale, sc. 1:50*) che, seppure all'apparenza possono apparire di poca importanza, hanno invece necessitato la realizzazione di una planimetria catastale aggiornata (cfr., all'interno dell'All. 10 - *Elaborati Catastali (Elaborati planimetrici e planimetrie)*, lo specifico All. 10.2 - *DOCFA per negozio in Reggio Calabria, via De Nava: produzione elaborato planimetrico parziale e planimetria aggiornata*), in quanto tali differenze, oltre ad aver apportato delle modifiche in facciata, hanno dato luogo alla formazione di un apposito vano adibito a servizio igienico.

- ❖ per il negozio in Melito di Porto Salvo la planimetria presenta delle lievi differenze rispetto allo stato dei luoghi (cfr., nell'All. 2.4 – *Planimetrie*, l'All. 2.4.3 relativo al negozio confrontandolo col disegno appositamente elaborato dopo il rilievo effettuato in sede di sopralluogo ossia l'All. 6.3.5 – *Pianta del negozio con indicazione della superficie commerciale, sc. 1:100*, oppure, direttamente, la sovrapposizione appositamente prodotta come All. 6.3.4 - *Pianta del negozio con indicazione delle variazioni tra stato di fatto e planimetria catastale, sc. 1:100*) che, seppure all'apparenza possono apparire di poca importanza, hanno comunque necessitato la realizzazione di una planimetria catastale aggiornata (cfr., all'interno dell'All. 10 - *Elaborati Catastali (Elaborati planimetrici e planimetrie)*, lo specifico All. 10.3 - *DOCFA per negozio in Melito di Porto Salvo, via Garibaldi: produzione elaborato planimetrico parziale e planimetria aggiornata*), in quanto, oltre ad aver apportato modifiche nella dimensione delle aperture presenti su entrambe le facciate dello stabile, hanno dato luogo alla formazione di un unico vano di maggiore

dimensione al posto di due vani contigui ed hanno variato la forma e la dimensione del servizio igienico presente.

Inoltre nei primi due casi, ossia per i due fabbricati ubicati in Reggio Calabria, non sono presenti idonei elaborati planimetrici, in quanto gli unici forniti dal catasto risultando parziali e non indicativi per le unità abitative citate (cfr., rispettivamente, l'All. 2.3.1 per l'appartamento e gli All. 2.3.2 e 2.3.3 per il negozio), pertanto, per attestare l'esatta ubicazione dei beni pignorati all'interno degli stabili di cui fanno parte, è stato necessario presentare presso l'Agenzia del territorio anche appositi elaborati planimetrici parziali per ciascuno di essi (cfr. i già citati All. 10.2 e 10.3 relativi agli *elaborati planimetrici parziali* prodotti, rispettivamente, per l'appartamento e per il negozio)

5° QUESITO

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Per verificarne l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per i 9 terreni presenti tra i beni pignorati, tutti ubicati sul territorio comunale di Bagaladi (RC), è stato richiesto il relativo certificato di destinazione urbanistica (cfr. l'All. 3.4 - *Richiesta relativa agli immobili pignorati ubicati in Bagaladi (RC) - terreni - presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bagaladi*) con il cui rilascio è stato possibile appurare che tutti i terreni pignorati ricadono in "zona E1 – Aree agricole" (cfr. l'All. 3.5 - *Documentazione ricevuta dall'Ufficio tecnico del Comune di Bagaladi (RC): Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni pignorati*).

6° QUESITO

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile combinato disposto degli articoli 46 co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47

Premessa - Vista la presenza, tra gli immobili pignorati, di 3 fabbricati ubicati in tre diverse località, per rendere di più immediata lettura la risposta al presente quesito la stessa verrà divisa in 3 parti, considerando i beni suddetti come 3 lotti, secondo quanto verrà altresì proposto rispondendo al successivo quesito n. 7.

Conformità urbanistica Lotto 1 : appartamento in Reggio Calabria

L'edificio di cui fa parte l'appartamento in Reggio Calabria risulta, in linea di massima, conforme alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esiste la dichiarazione di agibilità (cfr., nell'All. 3 – *Documentazione urbanistica*, rispettivamente, l'All. 3.2.4 – *Concessione n. 180 del 30/11/1979, pratica n. 7870* e l'All. 3.2.6 - *Autorizzazione rilasciata dal Comune, Ufficio di igiene e sanità del 30/05/1981* che può essere considerata l'equivalente dei documenti successivamente definiti dalla normativa urbanistica *certificato di abitabilità e/o certificato di agibilità*).

Risulta infatti forse utile evidenziare, per completezza d'informazione, quanto rilevato dalla documentazione presente agli atti presso l'Ufficio urbanistica, da cui si evince che il costruttore aveva deciso, dopo la presentazione del progetto, di non realizzare più il piano cantinato (cfr. All. 3.2.2 – *Comunicazione per "... determinazione di non realizzare più il piano cantinato ..."* del 14/07/1977) e che pertanto, secondo quanto richiesto, veniva annullata, in sede di autorizzazione, la presenza del livello interrato (cfr. stralcio della sezione di progetto inserita quale All. 3.2.1.4 – *Sezione trasversale, sc. 1:50*) e si autorizzava un edificio che prevedeva la realizzazione dei soli cinque piani fuori terra.

Per un confronto tra la specifica porzione del progetto relativa all'appartamento pignorato e lo stato di fatto in cui si trova oggi l'immobile si rimanda al disegno di progetto (ossia l'All. 3.2.1.3 - *Pianta del piano primo, sc. 1:50*) ed al rilievo della situazione attuale (ossia l'All. 6.1.6 - *Rilievo metrico dimensionale dell'appartamento ..., sc. 1:100*) o all'elaborato grafico appositamente prodotto con la sovrapposizione, in scala, dei due disegni (cfr. l'All. 6.1.3 - *Pianta dell'appartamento con indicazione delle variazioni tra stato di fatto e progetto per verifica conformità urbanistica, sc. 1:100*) da cui si evince chiaramente come le difformità da rilevare riguardano quasi esclusivamente la suddivisione interna degli ambienti, con una distribuzione che:

- dava origine a due servizi igienici e due camere da letto invece dell'attuale servizio igienico unico e tre camere da letto;
- non prevedeva il ripostiglio nella zona notte né un ambiente unico per ingresso / soggiorno / pranzo, ma, rispettivamente, due piccoli vani adiacenti ai due ingressi di progetto (ridotti, allo stato di fatto, ad un unico ingresso) ed un soggiorno autonomo dal resto degli ambienti;
- arretrava verso l'interno la parete di affaccio della cucina sul balcone, aumentando le dimensioni di quest'ultimo;
- prevedeva una posizione ed una estensione diversa delle porte-finestre verso il terrazzo, nonché una lieve differenza nella profondità e nel raggio di curvatura esterno di quest'ultimo.

Tali lievi differenze e/o la diversa disposizione degli ambienti però, al di là delle modifiche formali appena descritte, non danno luogo a sostanziali difformità nei prospetti e/o non variano la volumetria complessiva dell'alloggio, provocandone solo una lieve diminuzione delle superfici (cfr. le differenza tra area commerciale complessiva dello stato di fatto rispetto a quella di progetto, coerente anche nella suddivisione tra ambienti coperte e zone scoperte, evidenziata nel già citato All. 6.1.3),

pertanto le piccole modifiche intercorse tra la fase di stesura / approvazione del progetto e la fase di realizzazione dell'edificio non hanno prodotto alcun abuso.

Conformità urbanistica Lotto 2 : negozio in Reggio Calabria

L'edificio di cui fa parte il negozio in Reggio Calabria risulta conforme alle autorizzazioni o concessioni amministrative ma, essendo realizzato in data di molto antecedentemente al 1942 (il progetto presentato ed approvato risale al 1923) non esiste dichiarazione di agibilità (cfr., nell'All. 3 – *Documentazione urbanistica*, gli All. 3.3.3 per la *richiesta di parere favorevole* e 3.3.4 per il *progetto approvato* il negozio a Reggio Calabria in via De Nava).

Per completezza d'informazione si fa presente che, rispetto al progetto approvato negli anni '20, che prevedeva la realizzazione di un edificio a due elevazioni (piano terra e primo piano), l'edificio presenta oggi tre piani fuori terra essendo presente, sul solo fronte di via De Nava, una sopraelevazione di un piano con caratteristiche molto diverse rispetto al resto del fabbricato (si confrontino, per evidenziare quanto esposto, gli All. 3.3.4.8 e 9, che riportano i disegni di progetto dei prospetti, rispettivamente, sulla via Romana -oggi via De Nava- e sulla via Rosvelt -oggi via Brancati- con i rilievi fotografici dell'All. – 5.3.2 - *Viste esterne del fabbricato in cui è ubicato il negozio*).

Per un confronto tra la specifica porzione del progetto relativa al negozio e lo stato di fatto in cui si trova oggi il locale si rimanda al disegno di progetto (ossia l'All. 3.3.4.4 - *Pianta del pianterreno, sc. 1:100*) ed al rilievo della situazione attuale (ossia l'All. 6.2.6 - *Rilievo metrico dimensionale del negozio ..., sc. 1:50*), oppure all'elaborato grafico appositamente prodotto con la sovrapposizione, in scala, dei due disegni (cfr., nell'All. 6.2.3 - *Pianta del negozio con indicazione delle variazioni tra stato di fatto e progetto per verifica conformità urbanistica, sc. 1:50*) in cui si evince chiaramente che l'unica difformità da rilevare riguarda la posizione della parete sud nel vano di minori

dimensioni realizzata, rispetto al disegno di progetto, 1 m circa più esternamente, a seguire quella del vano principale del locale. Tale spostamento ha aumentato un po' le dimensioni totali dell'immobile, senza però influenzare in alcun modo la forma né variare assolutamente la volumetria complessiva dell'edificio, pertanto, in tal senso la stessa non ha prodotto alcun abuso.

Sono state escluse dall'analisi della conformità urbanistica del locale, per lo stesso motivo, le divisioni interne in cartongesso realizzate intorno agli anni 1999-2000, perché anche queste (e ancor più del muro precedentemente analizzato, alla luce del carattere 'leggero' della soluzione architettonica e della sua conseguente eventuale facile rimovibilità), non avendo variato in alcun modo né la forma né la volumetria complessiva dell'edificio, non hanno prodotto alcuna difformità urbanistica.

La difformità urbanistica del locale è rappresentata invece dalla presenza di un livello soppalcato realizzato, intorno agli anni 1999-2000, ad una quota di + 2,25 m circa, che occupa la quasi totale estensione del locale (restando esclusi infatti solo una stretta fascia, di circa 1 m, in corrispondenza della vetrina d'ingresso ed il locale adibito a servizio igienico).

Tale elevata estensione del soppalco non solo non rispetta la normativa generale che prevede la possibilità di soppalcare gli ambienti per non più di 1/3 della superficie complessiva sottostante, ma non permette nemmeno di mantenere il corretto rapporto aereo-illuminante necessario all'intero locale rispetto all'unica apertura verso l'esterno.

Tale struttura, costituita, secondo quanto riferito dall'occupante dell'immobile sig. Cappello in sede di sopralluogo (cfr. All. 7.4 - *Verbale di sopralluogo nr. 4 (mercoledì 27 aprile 2016, Reggio Calabria, via De Nava)* e/o l'All. 7.4.1 - *Trascrizione del verbale di sopralluogo n. 4*), con struttura portante metallica di pilastri e travi (si ipotizza l'uso di travi IPE con sezione ad I) e solaio in latero-cemento, dimezza inoltre l'originaria elevata altezza del locale (che risultava pari a 4,5 m circa).

In questo modo l'ambiente assume, al piano terra, un'altezza netta variabile tra i 2,20 m circa dell'area antistante l'ingresso e del vano deposito ed i 2,10 m dell'area in prossimità del banco di vendita (a causa di ulteriori controsoffitti realizzati a quote differenti) e, sul livello soppalcato, un'altezza compresa tra un massimo di 2,00 m ed un minimo di 1,70 m sotto trave, pertanto nessuno dei due livelli del locale dispone più dell'altezza minima necessaria per ottenerne l'agibilità (ad esclusione del solo locale igienico dove la quota pavimento – soffitto mantiene un'altezza variabile da un massimo di 3,10 m circa ad un minimo di 2,90 m circa sotto trave).

È evidente pertanto come la realizzazione di tale soppalco priva l'intero immobile della conformità urbanistica.

Conformità urbanistica Lotto 3 : negozio in Melito di Porto Salvo (RC)

L'edificio di cui fa parte il negozio in Melito di Porto Salvo (RC) risulta, per alcune parti, non conforme alle autorizzazioni o concessioni amministrative e non è stato possibile reperite, per lo stesso, alcuna dichiarazione di agibilità (cfr., nell'All. 3 – *Documentazione urbanistica*, sia l'All. 3.7.2.3 - *Nulla-osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal Sindaco del Comune di Melito Porto Salvo al sig. Mangeruca Pasquale per ampliamento e sopraelevazione casa civile abitazione in c.a....., pratica n. 77, datato 27/06/1968* che la documentazione dell'All. 3.7.2.1 - *Elaborati di progetto per una casa di civile abitazione costituito da nuova costruzione in cemento armato per la parte prospiciente sulla via Gramsci e della sopraelevazione per la parte sul viale Garibaldi ... ditta Mangeruca Pasquale, datata 1/06/1968*, nonché l'All. 3.7.1 - *Risposta dall'Ufficio tecnico, Servizio urbanistica di Melito di Porto Salvo (RC) datata 11/05/2016, con prot. N. 11097 del 17/05/16* per quanto riguarda l'assenza di dichiarazione di agibilità).

Il progetto presentato prevedeva infatti la sopraelevazione di un edificio preesistente su via Garibaldi e la contestuale realizzazione ex novo di una porzione di fabbricato sulla via Gramsci, ma già da una prima lettura, tra gli elaborati prodotti negli anni '60, della

relazione tecnica e di alcuni dei disegni (cfr., nell'All. 3.7.2 – *Documentazione relativa alla realizzazione degli anni 1968 – '69*, gli All. 3.7.2.1.1 – *Relazione tecnica*, 3.7.2.1.4 – *Pianta del pian terreno, sc. 1:100* e 3.7.2.1.5 – *Pianta del primo piano, sc. 1:100*), è evidente come lo stato dei luoghi, sia dell'intero fabbricato che dello specifico immobile pignorato, non sia conforme con il progetto presentato ed approvato, il quale prevedeva un pozzo luce ed un posto auto diventati nella realtà locali chiusi, integrati nel locale e di cui pertanto fanno parte a pieno titolo sia come superficie che come volumetria.

Per un immediato confronto tra la specifica porzione del progetto relativa al pianterreno e lo stato di fatto in cui si trova oggi lo stesso si rimanda al disegno di progetto (ossia il già citato All. 3.7.2.1.4 - *Pianta del pianterreno, sc. 1:100*) ed al rilievo della situazione attuale (ossia l'All. 6.3.6 - *Rilievo metrico dimensionale del negozio ..., sc. 1:100*) oppure all'elaborato grafico appositamente prodotto con la sovrapposizione dei due disegni (cfr. l'All. 6.3.3 - *Pianta del negozio con indicazione delle variazioni tra stato di fatto e progetto per verifica conformità urbanistica, sc. 1:100*) in cui si evince chiaramente che le difformità maggiori riguardano, come già detto, la presenza di ambienti chiusi e coperti dove era prevista, rispettivamente, la realizzazione di un posto auto coperto in sommità ma aperto su via Gramsci e di un pozzo luce, che hanno provocato sia un aumento di superficie utile che una volumetria eccedente rispetto ai valori autorizzati, provocando dunque una difformità urbanistica.

Dal confronto tra il progetto e lo stato di fatto si evince inoltre la differente posizione del servizio igienico (in progetto indicato nell'estremità nord e nella realtà realizzato all'estremità est), la differente tipologia, posizione e dimensione degli affacci su entrambi i fronti stradali, nonché la considerazione del vano scala pienamente integrato in progetto tra i locali a servizio dell'immobile al pianterreno al contrario di quanto accade oggi.

Le difformità urbanistiche fin qui evidenziate risultano sanabili solo in parte, in quanto, se pure sarebbe possibile riportare in pristino l'area adibita in progetto a posto auto, non è

invece possibile riportare ad essere pozzo luce l'area così destinata in progetto, a causa della presenza, anche ai piani soprastanti, di ambienti chiusi in corrispondenza della stessa.

Infatti, per completezza d'informazione, si fa presente che anche le unità immobiliari di più recente realizzazione soprastanti l'immobile pignorato, poste ai piani primo e secondo (di cui ci si è interessati alla ricerca di pezze giustificative che autorizzassero la trasformazione degli ambienti pignorati non conformi al progetto degli anni '60 ed i cui atti autorizzativi, consultati ed inseriti a corredo della presente relazione quale All. 3.7.3 – *Documentazione relativa alla realizzazione degli anni 2012-'14*, confermano invece la situazione di irregolarità urbanistica riscontrata), continuano a citare ed a conteggiare, negli atti urbanistici esaminati, il suddetto pozzo luce, elemento la cui presenza non è tuttavia attestabile nemmeno ai suddetti piani, secondo quanto è possibile appurare dalle viste aeree messe a disposizione sul web da *Google maps* (cfr., nell'All. 5 - *Rilievi fotografici beni pignorati*, lo specifico allegato predisposto per tale immobile, inserito quale All. 5.4.1- *Viste aeree per inquadramento territoriale*).

Inoltre, altre fonti fotografiche reperite sul web (nello specifico scatti estrapolati dalle riprese messe *on line* da *Google maps* con la funzione *Street view*, datati dicembre 2008), evidenziano due aspetti che potrebbe forse essere utile rilevare ossia: lo stabile all'epoca si presentava ancora costituito dal solo piano terra su entrambi i fronti stradali, nonostante il progetto degli anni '60 prevedeva la realizzazione sopra il piano terra di due livelli sulla via Gramsci e di un livello sulla via Garibaldi (cfr. gli All. 3.7.2.1.7 – *Sezione A-B* e 3.7.2.1.8 - *Prospetto principale*) e già allora il posto auto indicato in progetto sul fronte di via Gramsci non era presente ed il servizio igienico si trovava nella posizione odierna (cfr. le ultime 2 foto inserite nell'All. 5.4.2 - *Viste esterne del fabbricato in cui è ubicato il negozio*).

7° QUESITO

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

A parere della scrivente è possibile vendere i beni pignorati in più lotti, trattandosi di tre unità immobiliari singole, ubicate in comuni e/o località diverse e di nove terreni ubicati in due zone dello stesso territorio comunale, ma a tal fine non è necessario produrre alcuna modificazione ai tipi mappali presenti in catasto in quanto la **formazione dei lotti** ipotizzati è la seguente:

- Lotto 1 : n. 1 appartamento con cantina di pertinenza in Reggio Calabria, via Botteghelle n. 43, identificato al N.C.E.U. quale *Sez. Urb. RC, Fg. 105, Part. 670, Sub. 29, piano S1 - 1*;
- Lotto 2 : n. 1 negozio in Reggio Calabria, via De Nava n. 62, identificato al N.C.E.U. quale *Sez. Urb. RC, Fg. 123, Part. 44, Sub. 10, piano T.*;
- Lotto 3 : n. 1 negozio in Melito di Porto Salvo (RC), via Garibaldi n. 22 identificato al N.C.E.U. quale *Fg. 42, Part. 275, Sub. 2, piano T.*;
- Lotto 4 : n. 8 terreni in Bagaladi (RC), località Serro Longo e Serro Muzzo, identificato al N.C.T. quali *Fg. 24, Part. 51 e Fg. 26, Partt. 27, 28/AA e 28/AB, 29/AA e 29/AB, 95/AA e 95/AB, 36, 37, 38* e tutti contigui uno all'altro;
- Lotto 5: n. 1 terreno in Bagaladi (RC), località Rosario, identificato al N.C.T. quale *Fg. 36, Part. 177*

I **confini dei lotti** 1, 2, 3 e 5 risultano gli stessi di quelli indicati nell'apposita parte del quesito n. 2 relativa ai confini, ossia :

- Per il Lotto 1 (cfr. All. 6.1.2 – *Pianta dell'appartamento con indicazione dei confini, sc. 1:100*):

- a nord con viabilità pubblica (slargo originato all'intersezione tra via Sbarre inferiori e via Botteghelle, catastalmente identificato come area di pertinenza della stessa part. 670)
 - a est con altra unità immobiliare dello stesso stabile (appartamento catastalmente identificato come sub. 7, intestato a Crocè Lucia)
 - a sud con altra proprietà (suolo catastalmente identificato come part. 1227)
 - a ovest con altra unità immobiliare dello stesso stabile (appartamento catastalmente identificato come sub 5, intestato a Crocè Giuseppe).
- Per il Lotto 2 (cfr. All. 6.2.2 – *Pianta del negozio con indicazione dei confini, sc. 1:50*):
- a nord, a ovest ed a sud altre proprietà (tre unità immobiliari distinte dello stesso stabile, catastalmente identificate come altri subb. della stessa part. 44);
 - a est con viabilità pubblica (via De Nava).
- Per il Lotto 3 (cfr. l'All. 6.3.2 – *Pianta del negozio con indicazione dei confini, sc. 1:100* o gli All. 2.3.4 e 5 – *Elaborato planimetrico Comune di Melito di Porto Salvo (RC), Fg. 42, Part. 275, Sub. 2* rispettivamente anno 2010 e 2004):
- a nord, altre proprietà (altre unità immobiliare della stessa part. catastale 275, ossia il sub. 6 e il corpo scala; relativamente a quest'ultimo cfr. quanto riportato nella descrizione del lotto 3 nel quesito n. 2, alle pagg. 34 e 35);
 - a ovest viabilità pubblica (via Gramsci);
 - a sud altra proprietà (altro fabbricato catastalmente identificate come part. 276);
 - a est viabilità pubblica (via Garibaldi).
- Per il Lotto 5 (cfr. l'All. 2.1.9 – *Estratto Comune di Bagaladi (RC), Fg. 36, Part. 177, sc. 1:2.000* e l'All. 2.1.9.1 - *Estratto Comune di Bagaladi (RC), Fg. 36, Part. 177 con fogli limitrofi 31, 35 e 36, fuori scala*):
- a nord-ovest altra proprietà (suolo catastalmente identificato come fg. 36, part. 4);
 - a nord-est altra proprietà (suolo catastalmente identificato come fg. 36, part. 5);
 - a est altra proprietà (suolo catastalmente identificato come fg. 36, part. 178);
 - a sud-est altra proprietà (suolo catastalmente identificato come fg. 36, part. 204);

- a sud-ovest altra proprietà (suolo catastalmente identificato come fg. 35, part. 25);
- a ovest altra proprietà (suolo catastalmente identificato come fg. 31, part. 104)

I confini del lotto 4, ottenuto dall'unione degli otto terreni in località Serro Muzzo e Serro Longo (cfr. All. 2.1.8 – *Estratto Comune di Bagaladi (RC), Fg. 26, foglio intero, sc. 1:2.000*), risultano invece:

- a sud delle partt. 29, 95 e 36 due torrenti (suoli catastalmente identificato sul fg. 26 senza alcun nr di particella);
- a ovest delle partt. 29, 28, 27 e 95 altre proprietà (suoli catastalmente identificati come fg. 26, da sud, partt. 26, 25, 24,23, 22, 17, 14, 13 e 8);
- a ovest della part. 36 torrente Serro Muzzo (suolo catastalmente identificato sul fg. 26 senza alcun nr di particella);
- a est delle partt. 29, 28, 27 altre proprietà (suoli catastalmente identificato come fg. 26, sud, partt. 96, 33, 32, 31);
- a nord della part. 95 altra proprietà (suolo catastalmente identificato come fg. 26, part 35);
- a nord e a nord-est della part. 36 suolo catastalmente identificato sul fg. 26 senza alcun nr di particella e con la dizione “comunale Serro Longo”;
- a nord-ovest delle partt. 36 e 37 altre proprietà (suoli catastalmente identificati come fg. 26, part. 40, 41 e 42).

8° QUESITO

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli

eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura sono pignorati solo pro quota ma nessuno di essi è divisibile in natura.

9° QUESITO

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimo di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

Tra gli immobili pignorati i tre fabbricati sono tutti occupati, mentre tutti i terreni risultano liberi da alcun tipo di contratto di affitto o d'uso.

Nello specifico, a seguito delle informazioni raccolte durante i sopralluoghi e delle ricerche esperite, è emerso quanto di seguito riportato:

- per l'appartamento in Reggio Calabria non risulta in essere alcun contratto di locazione, ma lo stesso è stabilmente occupato, in qualità di unica abitazione a disposizione, dallo stesso debitore esecutato sig. XXXXX XXXXX e dalla sorella Giuseppina, entrambi comproprietari per un terzo ciascuno dell'alloggio.

Gli stessi occupano l'immobile a titolo gratuito, di comune accordo con l'ultima comproprietaria, la sorella Lucia (cfr. l'All. 7.2 - *Verbale di sopralluogo n. 2 (martedì 26 aprile 2016, pomeriggio Reggio Calabria, via Botteghelle)* o l'All. 7.2.1- *Trascrizione del verbale di sopralluogo n. 2*);

- per il negozio in Reggio Calabria risulta in essere un contratto di locazione stipulato tra la sig.ra Lucia Angela XXXXX e il sig. Francesco Cappello (cfr.

RELAZIONE C.T.U. NEL PROCEDIMENTO DI
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. R.G.Es. 17/2016
GIUDICE: Dott.ssa Tiziana Drago

All.

8.1 - *Contratto di locazione negozio in Reggio Calabria, via De Nava*) sottoscritto in data 01/03/2006, registrato in data 14/03/2006 con n. 1651, serie III, con una durata di anni sei con decorrenza 01/03/2006 e scadenza al 28/02/2012;

- per il negozio in Melito di Porto Salvo (RC) risulta in essere un contratto di locazione stipulato tra la sig.ra Lucia Angela XXXXX e la società Pangallo snc di Pangallo Leonardo & C., nella persona del suo legale rappresentante sig. Leonardo Pangallo (cfr. All. 8.2 - *Contratto di locazione negozio in Melito di Porto Salvo (RC), via Garibaldi*) sottoscritto in data 01/03/2006, registrato in data 14/03/2006 con n. 1649, serie III, con una durata di anni sei con decorrenza 01/03/2006 e scadenza al 29/02/2012, contratto che si intende tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni se non sopravviene disdetta da una delle parti almeno 12 mesi prima.

Relativamente ai titoli di possesso dei suddetti tre immobili si rimanda alla documentazione ipocatastale raccolta nell'All. 1 – *Ispezioni ipotecarie (a favore e contro)*, ossia, nello specifico:

- per l'appartamento in Reggio Calabria il titolo comprovante la proprietà in testa al debitore esecutato è l'atto di compravendita stipulato dal Notaio Giuseppe Macrì il 14/12/1981 a favore di XXXXX XXXXX contro Giuseppe Polimeni (cfr. All. 1.1.1
- *Trascrizione del 17/12/1981 - Reg. Gen. 16289, Reg. Part. 14746*)
- per i negozi in Reggio Calabria e in Melito di Porto Salvo (RC) il titolo comprovante la proprietà in testa al debitore esecutato è il certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 05/12/2006 a favore di XXXXX XXXXX contro Pasquale Mangeruca (cfr. All. 1.1.3 - *Trascrizione del 19/12/2007 - Reg. Gen. 30885, Reg. Part. 21141*).

In merito a questo ultimo titolo di proprietà la scrivente ha rilevato inoltre che uno dei

RELAZIONE C.T.U. NEL PROCEDIMENTO DI
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. R.G.Es. 17/2016
GIUDICE: Dott.ssa Tiziana Drago

terreni in Bagaladi, nello specifico quello catastalmente identificato alo N.C.T. come *Fg.*

26, Part. 36, con consistenza 12 ettari 44 are 70 centiare, non è inserito nell'elenco dei beni trascritti in successione (cfr. l'elenco immobili del già citato All. 1.1.3 - *Trascrizione a favore del 19/12/2007 - Reg. Gen. 30885, Reg. Part. 21141, Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione*), mentre lo stesso risulta regolarmente volturato in testa agli eredi al Catasto (cfr. All. 2.2.12 - *Visura N.C.T. Comune di Bagaladi (RC), Fg. 26, Part. 36*) ed è inserito sia nell'elenco dei beni pignorati che di quelli su cui è stata iscritta ipoteca legale da Equitalia (cfr., rispettivamente, l'All. 1.1.7 - *Trascrizione contro del 01/02/2016 - Reg. Gen. 1640, Reg. Part. 1387, Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili* e l'All. 1.1.4 - *Iscrizione contro del 20/10/2009 - Reg. Gen. 19063, Reg. Part. 3393, Ipoteca legale o i rispettivi elenchi immobili già riportati rispondendo al quesito n. 1).*

10° QUESITO

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Nessuno degli immobili pignorati è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato pertanto non è stato necessario acquisire alcunché in merito.

11° QUESITO

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale, né diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

12° QUESITO

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dei tre fabbricati presenti tra i beni pignorati nella presente procedura solo per lo stabile in cui è ubicato l'appartamento in Reggio Calabria è costituito un condominio e sono pertanto presenti accertabili spese fisse di gestione o di manutenzione e/o spese straordinarie già deliberate, e spese condominiali non pagate.

Già durante il sopralluogo presso l'appartamento rispondendo alle richieste della scrivente l'esecutato riferiva che la quota trimestrale del condominio era pari a 100€ e che c'erano alcune spese condominiali pregresse da saldare (cfr. l'All. 7.2 - *Verbale di sopralluogo nr. 2 (martedì 26 aprile 2016, pomeriggio Reggio Calabria, via Botteghelle)* e/o l'All. 7.2.1 - *Trascrizione del Verbale di sopralluogo n. 2*).

Dai documenti forniti dall'amministratore di condominio dello stabile in via Botteghelle n. 43 (cfr. l'All. 9 – *Documentazione condominiale relativa all'appartamento in Reggio Calabria*) è emerso in dettaglio che:

- le spese fisse di gestione/manutenzione ordinarie per l'anno 2016, sono ripartite in nr. 4 rate trimestrali da 110,56 € ciascuna, pari ad un complessivo annuo di 442,25 € (cfr. All. 9.2.2 - *Preventivo ordinario dall' 1/1/2016 al 31/12/2016*, pag. 4);

- le spese già deliberate nell'ultimo biennio ancora gravanti sui proprietari dell'appartamento pignorato, come quota personale, risultano pari a 91 € (cfr. All. 9.2.1 - *Rendiconto consuntivo dall' 1/1/2015 al 31/12/2015*, pag. 3);
- le spese condominiali non pagate relative all'ultimo biennio (cfr. All. 9.3 - *Mail di risposta dell'amministratore di condominio dell'immobile in via Botteghelle al Custode giudiziario, datata 06/05/2016 con bilancio consuntivo esercizio 1 aprile 2013 – 31 dicembre 2014 e riepilogo complessivo importi totali dovuti*) risultano pari a:
 - 415, 56 € per il periodo aprile – dicembre 2014
 - 547, 76 € per l'anno 2015
 - 184,25 € per il periodo gennaio – maggio 2016

Pertanto, riepilogando, le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia risultano complessivamente pari a 1.147,57 €.

Non risultano invece procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

13° QUESITO

Determini il valore degli immobili con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore praticata per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute.

Determinazione del valore degli immobili

Per la definizione del valore dei **fabbricati** oggetto del presente procedimento si è tenuto conto sia delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ognuno di essi presi singolarmente che di quelle dei maggiori fabbricati di cui essi fanno parte, considerandone principalmente ubicazione, tipo di costruzione, vetustà e stato di conservazione complessivo.

È stata debitamente considerata infatti, per i maggiori fabbricati in cui i cespiti pignorati sono ubicati, in primo luogo la posizione in cui si trovano, sia rispetto al quartiere (in zone più o meno centrali dei rispettivi centri abitati) sia rispetto alle principali arterie viarie di zona, nonché la distanza dal centro storico, dalle principali vie di comunicazione (tra cui, principalmente i raccordi autostradali tra A3 e SS 106 e l'accesso alla SS 106 stessa) e da luoghi preminenti dell'attività cittadina, ma anche le caratteristiche costruttive (considerandone sia gli aspetti strutturali che quelli estetici e di finitura), l'epoca di costruzione e lo stato di conservazione generale. Per le valutazioni specifiche relative a ciascuno dei tre immobili pignorati si rimanda alle descrizioni prodotte rispondendo al quesito n. 2.

Nella valutazione del valore dei **terreni** interessati dal presente procedimento sono stati presi in considerazione, in primo luogo, la vocazione urbanistica degli stessi, e successivamente tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali, principalmente, culture presenti, ubicazione rispetto ai centri abitati più vicini, raggiungibilità e accesso da vie pubbliche e contesto generale dei luoghi.

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore dei fabbricati pignorati è quello della stima sintetica comparativa, usando come unità di misura il prezzo a metro quadrato di superficie lorda, paragonando i beni in oggetto ad altri con simili requisiti, tenendo conto delle quotazioni delle maggiori agenzie immobiliari locali e prendendo in considerazione anche i più recenti **valori** di mercato presenti nella *Banca dati quotazioni immobiliari* elaborata, tramite l'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*

(*O.M.I.*), dall’Agenzia delle Entrate, ossia valori relativi ad immobili di simile tipologia, in stato di conservazione normale, situati in zone analoghe a quella in cui sono ubicati i beni oggetto della presente procedura.

Relativamente ai valori *O.M.I.* si è dovuto tener conto, in primo luogo, della zona in cui sono ubicati gli immobile da stimare (individuando nella *Banca dati* quale «Fascia/zona» fosse quella corrispondente, con i rispettivi «Codice di zona», «Microzona catastale» e «Tipologia prevalente»), in secondo luogo della loro destinazione d’uso (offrendo la *Banca dati* la possibilità di scelta tra quattro destinazioni, ossia Residenziale, Commerciale, Terziaria e produttiva), in terzo luogo dell’attualità, in cui si effettua la stima (essendo presenti, in banca dati, valori che partono dal primo semestre 2013 al secondo semestre 2015).

Per la quantificazione delle consistenza dei cespiti da stimare si è tenuto conto di quanto riportato nel DPR 138/1998, che identifica come « *unità di consistenza delle unità immobiliari a destinazione ordinaria ... il metro quadrato di superficie catastale* », (dettando i criteri di determinazione per muri interni e perimetrali esterni, superficie dei locali principali ed accessori rispetto all’altezza utile e degli elementi di collegamento verticale) e riporta le modalità di computo specificando, per quanto attiene a beni come quelli del presente procedimento, che « *La superficie catastale è data dalla somma:*

- a) *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b) *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
- c) *del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- d) *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. ...*

.....

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1 »

Per differenziare il valore da attribuire alle diverse porzioni di immobili da stimare (area coperte, aree scoperte, pertinenze, murature) si è tenuto conto anche delle modalità riportate per il calcolo delle superfici commerciali nella *Norma UNI 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio”*, che indica i criteri di computo della *“superficie convenzionale vendibile”*, ottenuta considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri (100 % fino ad uno spessore massimo di 50 cm delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive e 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti fino ad uno spessore massimo di 25 cm), considerando le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze, quali cantine, posti auto scoperti, box, ecc..

Per il valutazione del valore da attribuire ai terreni è stata preventivamente accertata, con l’acquisizione del certificato di destinazione urbanistico, l’eventuale vocazione edificatoria degli stessi e dopo averne accertato la qualità agricola (cfr. l’All. 3.5 - *Documentazione ricevuta dall’ufficio tecnico del comune di Bagaladi (RC): certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni pignorati* da cui si evince che tutti i terreni oggetto della presente procedura ricadono in “*zona E1 – Aree agricole*”), è stato adottato lo stesso **criterio di stima** utilizzato per i fabbricati, ossia quello della stima sintetica comparativa, partendo, come unità di misura, dal prezzo per ettaro, paragonando i beni in oggetto ad altri con simili requisiti, tenendo conto delle quotazioni delle maggiori agenzie immobiliari locali e prendendo in considerazione i più aggiornati V.A.M. (Valori

Agricoli Medi) resi disponibili della Regione Calabria con data 27/01/2016 per l'anno 2015, confrontati con i gli ultimi due precedenti (relativi all'anno 2013 e all'anno 2012). Sono stati pertanto presi in considerazione pertanto, oltre ai valori agrari e dominicali riportati nelle visure catastali dei beni pignorati, i suddetti V.A.M. per la Regione Calabria relativi agli anni dal 2012 al 2015. Tali valori sono elaborati su base provinciale (pertanto sono stati considerati quelli relativi alla Commissione espropri per la provincia di Reggio Calabria) e le valutazioni sono effettuate per tipo di cultura nelle diverse regione agrarie della provincia (pertanto sono stati considerati quelli relativi alla Regione agraria N. 5, considerata "montagna litoranea" essendo il comune di Bagaladi inserito in tale area) considerandone il valore per ettaro.

Alla luce delle considerazioni generali fin qui riportate, valevoli per tutti i beni pignorati analizzati nella presente procedura, si effettua di seguito la valutazione specifica per ognuno dei lotti ipotizzati in precedenza rispondendo al quesito n. 7.

Determinazione del valore del Lotto 1 - APPARTAMENTO CON CANTINA in Reggio Calabria, via Botteghelle n. 43 (identificato al N.C.E.U., Sez. urb. RC, Fg. 105, Part. 670, Sub 29, p. S1-1)

Relativamente ai dati dell'O.M.I. presenti nella *Banca dati* il fabbricato di via Botteghelle, secondo le voci che è possibile selezionare, ricade senza alcun dubbio in « Fascia / zona : *Semicentrale / Argine Sx Calopinace – Viale G. Galilei - Stadio Nord – Botteghelle* », con « Codice di zona : *C4* », « Microzona catastale n. : *4* », « Tipologia prevalente : *Abitazioni civili* » e tra gli immobili con « Destinazione : *Residenziale* » i valori minimi e massimi al mq, riportati per beni appartenenti appunto alla tipologia prevalente di zona, ossia « *Abitazioni civili* » in uno stato conservativo definito "normale", per i sei semestri presenti risultano i seguenti:

⇒ I semestre 2013: 890 € / 1.250 €

⇒ II semestre 2013: 840 € / 1.200 €

⇒ I semestre 2014: 840 € / 1.200 €

- ⇒ II semestre 2014: 820 € / 1.200 €
- ⇒ I semestre 2015: 780 € / 1.150 €
- ⇒ II semestre 2015: 760 € / 1.100 €

Volendo pertanto proiettare tali valori all'attualità, ossia al primo semestre 2016, in vista del decremento avutosi nel triennio 2013-'15, con una media del 3,08 % per i valori minimi e del 4,24 % per i valori massimi (decremento che avuto i suoi picchi per i valori minimi tra il I e il II sem. 2013, con variazioni del - 5,62 %, e per i valori massimi tra il I e il II sem. 2015, con variazioni del - 13,04 %), nonché il decremento del - 2,56 % per i valori minimi e del - 13,04 % per i valori massimi riscontrato tra gli ultimi due semestri riportati, si può ipotizzare un'ulteriore diminuzione dei prezzi degli immobili in tale zona, attestandone il presunto valore minimo intorno a 740 €/mq circa e il presunto valore massimo intorno a 1.050 €/mq circa, ossia un valore medio di 900 €/mq circa.

Preso atto del fatto che non sono presenti, relativamente all'appartamento con cantina inserito quale Lotto 1 dei beni pignorati, contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, né provvedimenti di assegnazione al coniuge, nè vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del presente procedimento esecutivo, ma che lo stesso è stabilmente occupato dall'esecutato e dalla sorella ed utilizzato quale unica abitazione di cui gli stessi dispongono, valutata l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, considerate le caratteristiche costruttive e l'epoca di costruzione del maggiore fabbricato in cui i beni si trovano (cfr. risposta al quesito n.2), nonché le condizioni d'uso ed lo stato di conservazione generale sia dell'appartamento che della cantina di pertinenza (cfr. l'All. 5.1 - *Rilievo fotografico dell'appartamento in Reggio Calabria, via Botteghelle*, in particolare, gli All. da 5.1.2 a 5.1.4 relativi a viste sia esterne che interne dell'immobile), si ipotizza un decremento complessivo del 20 % rispetto al valore medio stimato.

Il valore attribuito all'immobile 'principale', inteso come superficie coperta dell'appartamento, è stato determinato pertanto pari a 720 €/mq.

Il valore attribuito all'area scoperta (ossia il terrazzo al livello dell'appartamento di 62,4 mq circa) è stato calcolato pari al 30% del valore dell'immobile 'principale' (ossia 240 €/mq circa) per i primi 25 mq di terrazzo e pari al 10% (ossia 80 €/mq circa) per i restanti 37,4 mq.

Il valore attribuito alla cantina (quale "vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali", ossia l'appartamento, ma che non è comunicante con gli stessi) è stato calcolato pari al 25% del valore dell'immobile (ossia 180 €/mq).

Secondo quanto fin qui riportato si ottengono le seguenti risultanze:

Valore LOTTO 1 : APPARTAMENTO CON CANTINA in Reggio Calabria, via Botteghelle n. 43 (identificato al N.C.E.U., Sez. urb. RC, Fg. 105, Part. 670, Sub 29, p. S1-1)

- Appartamento al piano primo, o secondo piano fuori terra:

133 mq circa di superficie commerciale coperta x 720 €/ mq = 95.760,00 €

62,4 mq circa di superficie commerciale scoperta di cui:

25 mq x 240 €/ mq = 6.000 €

37,4 mq x 80 €/ mq = 2.992 €

Valore totale terrazzo = 8.992,00 €

- Cantina di pertinenza al piano interrato:

37,7 mq circa di superficie commerciali x 180 €/mq = 6.786,00 €

Valore Lotto 1 111.538,00 €

A detrarre spese condominiali insolute (aprile 2014 - maggio 2016) 1.147,57 €

Valore totale Lotto 1 110.390,43 €

pari a, in cifra tonda, 110.400,00 €

Quota di proprietà del sig. XXXXX XXXXX 1/3

Valore totale Lotto 1 pari a 110.390,43 € / 3 = 36.796,81 €

Valore quota pignorata Lotto 1 36.796,81 €

pari a, in cifra tonda, 36.800,00 €

Determinazione del valore del LOTTO 2 : NEGOZIO in Reggio Calabria, via De Nava n. 62 (identificato al N.C.E.U., Sez. urb. RC, Fg 123, Part. 44, Sub 10, p. T)

Relativamente ai dati dell'O.M.I. presenti nella *Banca dati* il locale di via De Nava ricade, secondo le voci che è possibile selezionare, in « Fascia / zona : *Centrale / Argine Sx Annunziata – Viale Zerbi – via Vollaro – vico Friuli – quartiere Militare* », con « Codice di zona : *B2* », « Microzona catastale n. : *2* », « Tipologia prevalente : *Abitazioni civili* » e tra gli immobili con « Destinazione : *Commerciale* » i valori minimi e massimi al mq, riportati per immobili appartenenti alla tipologia « *Negozi* » in uno stato conservativo definito “normale” per i sei semestri presenti, risultano essere i seguenti:

- ⇒ I semestre 2013: 1.550 € / 2.100 €
- ⇒ II semestre 2013: 1.400 € / 2.100 €
- ⇒ I semestre 2014: 1.400 € / 2.100 €
- ⇒ II semestre 2014: 1.300 € / 2.100 €
- ⇒ I semestre 2015: 1.300 € / 2.100 €
- ⇒ II semestre 2015: 1.150 € / 1.900 €

Volendo pertanto proiettare tali valori all'attualità, ossia al primo semestre 2016, in vista del decremento avutosi nel triennio 2013-'15, con una media del - 5,67 % per i valori minimi e del - 1,96 % per i valori massimi (decremento che ha però avuto il suo picco sia per i valori minimi che per i valori massimi proprio nell'ultimo periodo, ossia tra il I e il II sem. 2015, con un - 11,54 % per i valori minimi e un - 9,53 % per i valori massimi), si può ipotizzare un'ulteriore diminuzione dei prezzi degli immobili in tale zona attestandone il presunto valore minimo intorno a 1.000 €/mq circa e il presunto valore massimo intorno a 1.750 €/mq circa, ossia un valore medio di 1.350 €/mq circa.

Preso atto del fatto che è presente, relativamente al negozio inserito quale Lotto 2 dei beni pignorati, contratti di locazione, ma non sono presenti provvedimenti di

Valore quota pignorata Lotto 2 **7.144,00 €**
pari a, in cifra tonda, **7.150,00 €**

Determinazione del valore del LOTTO 3 : NEGOZIO in Melito di Porto Salvo (RC), via Garibaldi (identificato al N.C.E.U., Melito di Porto Salvo (RC), Fg. 42, Part. 275, Sub. 2, p. T)

Relativamente ai dati dell'O.M.I. presenti nella *Banca dati* il negozio di Melito Porto Salvo ricade di certo, secondo le voci che è possibile selezionare, in « Fascia / zona : *Centrale / zona Municipio, Lungomare, Risorgimento, loc. Porto Salvo, S. Leonardo, S.S. 106* », con « Codice di zona : *B1* », « Microzona catastale n. : *1* », « Tipologia prevalente : *Abitazioni civili* » (per il I e II semestre 2013, mentre dal I semestre 2014 nella medesima fascia ci sono le seguenti variazioni: « Microzona catastale n. : *0* », « Tipologia prevalente : *Abitazioni di tipo economico* ») e tra gli immobili con « Destinazione : *Commerciale* » i valori minimi e massimi al mq, riportati per immobili appartenenti alla tipologia « *Negozi* » in uno stato conservativo definito “normale” per i sei semestri presenti, risultano essere i seguenti:

- ⇒ I semestre 2013: 760 € / 1.100 €
- ⇒ II semestre 2013: 760 € / 1.100 €
- ⇒ I semestre 2014: 760 € / 1.100 €
- ⇒ II semestre 2014: 840 € / 1.200 €
- ⇒ I semestre 2015: 840 € / 1.200 €
- ⇒ II semestre 2015: 840 € / 1.200 €

Volendo pertanto proiettare tali valori all'attualità, ossia al primo semestre 2016, in vista del lieve aumento avutosi nel triennio 2013-'15, con una media del +2,1 % per i valori minimi e del + 1,82 % per i valori massimi (aumento che è avvenuto, per entrambi i valori, tra il I e il II sem. 2014, con un picco del + 10,53 % per i valori minimi e del + 9,09 % per i valori massimi ed ha poi visto valori stabili per i semestri successivi), si può

ipotizzare un valore pressoché costante dei prezzi degli immobili di tale tipologia nella zona, attestabili presumibilmente quindi, come valore medio, intorno a 1.050 €/mq circa. Preso atto del fatto che è presente, relativamente al negozio inserito quale Lotto 3 dei beni pignorati, un contratti di locazione, ma non sono presenti provvedimenti di assegnazione al coniuge, nè vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del presente procedimento esecutivo, valutata l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, considerate le caratteristiche costruttive e l'epoca di costruzione del maggiore fabbricato in cui il bene si trova (cfr. risposta al quesito n. 2), nonché le condizioni d'uso ed lo stato di conservazione generale dell'immobile (cfr. l'All. 5.4 - *Rilievo fotografico del negozio in Melito di Porto Salvo (RC), via Garibaldi*, in particolare, gli All. 5.4.2 4 5.4.3 relativi a viste sia esterne che interne del locale), si ipotizza un decremento complessivo minimo del 3 % circa rispetto al valore medio stimato, pertanto il valore unitario attribuito all'immobile è stato determinato pari a 1.020 €/mq circa.

Si precisa che tale valore sarà attribuito alla sola parte dell'immobile considerata 'regolare' dal punto di vista urbanistico, ossia la sola superficie che risultava coperta sia nel progetto originario degli anni 1968-'69 che nel più successivo progetto di ampliamento ai livelli soprastanti degli anni degli anni 2012-'14, valutando infatti che, vista l'impossibilità di riportare i luoghi alle originarie condizioni di progetto (a causa della presenza dei piani realizzati sopra il bene pignorato), la difformità dal punto urbanistico a causa della volumetria in eccedenza è destinata a restare insanata.

Secondo quanto fin qui riportato si ottengono le seguenti risultanze:

Valore LOTTO 3 : NEGOZIO in Melito di Porto Salvo (RC), via Garibaldi
(identificato al N.C.E.U., Melito di Porto Salvo (RC), Fg. 42, Part. 275, Sub. 2, p. T)
131,5 mq circa di superficie commerciale coperta

da cui vengono sottratti:

20,3 mq circa di superficie area parcheggio non presente	(= 84,25 mc ca)
+ 10,3 mq circa di superficie pozzo luce (chiusa abusivamente)	(= 42,75 mc ca)

= 30,6 mq circa non regolari né regolarizzabili dal punto di vista urbanistico,

per cui la superficie autorizzata stimabile risulta $131,5 - 30,6 = 100,9$ mq

100,9 mq circa di superficie commerciale 'regolare' x 1.020 €/ mq = 102.918,00€

Valore totale Lotto 3 : 102.918,00 €
pari a, in cifra tonda, 102.950,00 €

Quota di proprietà del sig. XXXXX XXXXX 1/5

Valore totale Lotto 3 pari a 102.918,00 € / 5 = 20.583,60 €

Valore quota pignorata Lotto 3 : 20.583,60 €
pari a, in cifra tonda, 20.590,00 €

Determinazione del valore del LOTTO 4 : TERRENI in Bagaladi (RC), località Serro Longo e Serro Muzzo (identificati al N.C.T., Bagaladi (RC), Fg. 24, Part. 51 e Fg. 26, Partt. 27, 28/AA e 28/AB, 29/AA e 29/AB, 95/AA e 95/AB, 36, 37, 38)

Relativamente ai V.A.M. (valori agricoli medi) calcolati per ettaro per la provincia di Reggio Calabria e, nello specifico, quelli della Regione agraria N. 5 in cui è compreso il comune di Bagaladi, confrontati i valori resi disponibili dalla Regione Calabria, ossia quelli relativi agli anni 2012, 2013 e 2015, appurato che sono rimasti assolutamente stabili non solo per le culture che interessano i terreni oggetto della presente procedura ma per tutte le culture ivi analizzate, si ipotizza che tali valori permangano stabili anche per l'annualità in corso. Nel valutare però il valore dei terreni pignorati, tenuto conto del carattere impervio dell'area in cui si estendono, vista la loro ubicazione rispetto ai maggiori centri abitati della zona, valutato che, seppure considerati come un *unicum* gli uni con gli altri essendo tra loro limitrofi, tutti i suddetti terreni si trovano interclusi rispetto all'unica strada carrabile per raggiungerli da monte, mentre da valle sono raggiungibili esclusivamente dal letto della fiumara, si è applicato al valore di ogni cultura un decremento del 10% circa, che ha determinato, per cultura i seguenti valori per ettaro: uliveto 25.200 €, pascolo 2.430 €, pascolo arborato 3.195 €, seminativo 4.725

€, seminativo irriguo arborato 10.125 €, successivamente arrotondati per difetto nella trasformazione del valore unitario in €/ mq.

Per quest'ultimo valore alla luce della qualità accidentata del suolo e, di conseguenza, della difficoltà legata all'approvvigionamento di acqua, caratteristica considerata indispensabile a tale cultura, è stato apportato un ulteriore decremento del 10%.

Considerata l'estensione complessiva raggiunta dal totale dei suoli pignorati ricompresi nel Lotto 4, come detto tutti continui, pari a 208.980 mq, sembra opportuno valutare che, considerato l'insieme di tali cespiti nella loro interezza e la possibilità consentita dagli strumenti urbanistici vigenti di realizzare cubature abitative e/o a servizio delle aree agricole pari a 0,03 mc per mq, su tale area sarebbe possibile realizzare una volumetria complessiva di oltre 6.200 mc, pari ad un'estensione di oltre 2.000 mq.

Valore LOTTO 4 : TERRENI in Bagaladi (RC), località Serro Longo e Serro Muzzo (identificati al N.C.T., Bagaladi (RC), Fg. 24, Part. 51 e Fg. 26, Part. 27, 28/AA e 28/AB, 29/AA e 29/AB, 95/AA e 95/AB, 36, 37, 38)

- Fg. 24, Part. 51, qualità pascolo arborato, 730 mq x 0,30 €/ mq = 219,00 €
- Fg. 26, Part. 27, qualità seminativo irriguo arborato
300 mq x 1,00 €/ mq = 300,00 € -10% = 270,00 €
- Fg. 26, Part. 28/AA, qualità pascolo, 1.863 mq x 0,24 €/ mq = 447,12 €
- Fg. 26, Part. 28/AB, qualità pascolo arborato, 1.717 mq x 0,30 €/ mq = 515,10 €
- Fg. 26, Part. 29/AA, qualità pascolo, 556 mq x 0,24 €/ mq = 133,44 €
- Fg. 26, Part. 28/AB, qualità pascolo arborato, 54 mq x 0,30 €/ mq = 16,20 €
- Fg. 26, Part. 95/AA, qualità uliveto, 1.319 mq x 2,50 €/ mq = 3.297,50 €
- Fg. 26, Part. 95/AB, qualità pascolo arborato,
64.921 mq x 0,30 €/ mq = 19.476,30 €
- Fg. 26, Part. 36, qualità pascolo arborato, 124.470 mq x 0,30 €/ mq = 37.341,00 €
- Fg. 26, Part. 37, qualità seminativo, 6.140 mq x 0,45 €/ mq = 2.763,00 €

- Fg. 26, Part. 38, qualità seminativo, 6.910 mq x 0,45 €/ mq = 3.109,50 €
Valore totale Lotto 4 **67.588,16 €**
pari a, in cifra tonda, **67.600,00 €**

Quota di proprietà del sig. XXXXX XXXXX 1/5

Valore totale Lotto 4 pari a 67.588,16 € / 5 = 13.517,63 €

Valore quota pignorata Lotto 4 **13.517,63 €**
pari a, in cifra tonda, **13.520,00 €**

Determinazione del valore del LOTTO 5 : TERRENO in Bagaladi (RC), località Rosario (identificato al N.C.T., Bagaladi (RC), Fg. 36, Part. 177)

Relativamente all'ubicazione di tale terreno l'esecutato non è riuscito a fornire alcuna indicazione (cfr. quanto già riportato in merito rispondendo al quesito n. 2) pertanto, non essendo stato possibile effettuare alcun sopralluogo, né accertare le condizioni dello stesso, rispetto ad accessibilità, natura del terreno, culture e/o recinzioni presenti etc., la valutazione è stata effettuata senza tenere in considerazione alcun decremento e/o di incremento del valore dello stesso rispetto ai V.A.M.

Valore LOTTO 5 : TERRENO in Bagaladi (RC), località Rosario
(identificato al N.C.T., Bagaladi (RC), Fg. 36, Part. 177)

qualità uliveto, 3.500 mq x 2,8 €/ mq = 9.800,00 €

Valore totale Lotto 5 : **9.800,00 €**
pari a, in cifra tonda, **9.800,00 €**

Quota di proprietà del sig. XXXXX XXXXX 1/5

Valore totale Lotto 5 pari a 9.800,00 € / 5 = 1.960,00 €

Valore quota pignorata Lotto 5 : **1.960,00 €**
pari a, in cifra tonda, **1.960,00 €**

Sintetizzando quanto fin qui esposto il **valore complessivo della totalità degli immobili pignorati in cifra tonda** ammonta, nel caso in cui non si volesse procedere con una vendita frazionata in più lotti, a complessivi **326.500,00 €** (leggasi

trecentoventiseimila e cinquecento euro / 00) ed il valore complessivo delle quote di proprietà del debitore esecutato sig. XXXXX XXXXX in cifra tonda, sempre nel caso in cui non si volesse procedere con una vendita frazionata in più lotti, a complessivi 80.020,00 € (leggasi ottantamila e venti euro / 00).

Il Giudice dispone inoltre nella nomina che, in qualità di esperto, la sottoscritta:

- 1. riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- 2. depositi, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia di cortesia per il Giudice;*
- 3. invii, nello stesso termine, copia del progetto elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a dieci giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;*
- 4. intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico solo laddove le parti abbiano formulato osservazioni;*
- 5. allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 6. allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. »*

pertanto la sottoscritta:

1. ha fornito nella presente relazione compiuta schematica e distinta risposta ai singoli quesiti (cfr le precedenti pagg. dalla 14 alla 80);
2. ha depositato il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ed ha predisposto una copia di cortesia per il G.E. ;
3. ha inviato copia del suddetto elaborato peritale al legale del creditore procedente, al debitore ed al custode nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a dieci giorni prima dell'udienza per eventuali note di osservazione;

4. si impegna ad intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico laddove le parti formulino osservazioni;
5. ha allegato alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti, accessori, parti comuni e pertinenze compresi (cfr. All. 5 – *Rilievi fotografici beni pignorati*, composto dagli All. da 5.1 a 5.4);
6. ha allegato alla relazione la planimetria dei beni pignorati (cfr., nell'All. 2.4 – *Planimetrie*, l'All. 2.4.1 per l'appartamento a Reggio Calabria in via Botteghelle e, nell'All. 10 – *Elaborati catastali Docfa*, l'All. 10.2 per il negozio a Reggio Calabria in via De Nava e l'All. 10.3 per il negozio a Melito di Porto Salvo in via Garibaldi) le loro visure catastali attuali (cfr. All. 2.2 – *Visure storiche per immobile*, composto dagli All. da 2.2.1 a 2.2.15), copia delle autorizzazioni edilizie relative agli immobili pignorati (cfr., nell'All. 3 – *Documentazione urbanistica*, l'All. 3.2.4 – *Concessione n. 180 del 30/11/1979, pratica n. 7870* per l'appartamento a Reggio Calabria in via Botteghelle, gli All. 3.3.3 per la *richiesta di parere favorevole* e 3.3.4 per il *progetto approvato* il negozio a Reggio Calabria in via De Nava e l'All. 3.7.2.3 - *Nulla-osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal Sindaco del Comune di Melito Porto Salvo al sig. Mangeruca Pasquale per ampliamento e sopraelevazione casa civile abitazione in c.a....., pratica n. 77, datato 27/06/1968* per il negozio a Melito di Porto Salvo in via Garibaldi), copia dei verbali d'accesso contenenti il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dagli occupanti (cfr. All. 7 – *Verbali di sopralluogo*, composto dagli All. da 7.1 a 7.5), nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

La sottoscritta, arch. Laura Messina,
ritenendo con la presente relazione di avere assolto il mandato ricevuto, invia la
stessa (che si compone di n. 83 pagine dattiloscritte, compresa la presente, e n. 12
allegati) per via telematica e consegna copia di cortesia per il Giudice, avendo
altresì provveduto all'invio ed alla consegna del predetto materiale al custode
giudiziario ed alle parti.

Ringraziando il G.E. per la fiducia accordatale la stessa resta a completa
disposizione per ogni eventuale chiarimento o delucidazione.

Reggio Calabria, 01/07/2016



TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. R.G.Es. 17/2016

G.E. Dott.ssa Tiziana Drago

promossa da **ITALFONDIARIO S.p.A.**
contro **XXXXX XXXXX**

ALLEGATI

Arch. Laura Messina



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 *ISPEZIONI IPOTECARIE (a favore e contro)*
- Allegato 2 *DOCUMENTAZIONE CATASTALE*
- Allegato 3 *DOCUMENTAZIONE URBANISTICA*
- Allegato 4 *COMUNICAZIONI ALLE PARTI*
- Allegato 5 *RILIEVI FOTOGRAFICI*
- Allegato 6 *ELABORATI GRAFICI E RILIEVI METRICO-DIMENSIONALI*
- Allegato 7 *VERBALI DI SOPRALLUOGO*
- Allegato 8 *CONTRATTI DI LOCAZIONE relativi ai NEGOZI in Reggio Calabria e Melito di Porto Salvo (RC)*
- Allegato 9 *DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE relativa all'APPARTAMENTO in Reggio Calabria*
- Allegato 10 *ELABORATI CATASTALI DOCFA (elaborati planimetrici e planimetrie)*
- Allegato 11 *A.P.E. (Attestati di Prestazione Energetica)*
- Allegato 12 *PROSPETTO SPESE*

Allegato 1

ISPEZIONI IPOTECARIE ***(a favore e contro)***

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO
- SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE -
(già CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI)

All. 1.1 *ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' PER* soggetto:
XXXXX XXXXX

All. 1.1.1 Elenco sintetico: Punto 1

(titolo di provenienza per appartamento in Reggio Calabria, via Botteghelle)
TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/12/1981 - Reg. Gen. 16289,
Reg. Part. 14746
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota di trascrizione dell'atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Macrì
il 14/12/1981

All. 1.1.2 Elenco sintetico formalità: Punto 2 (non inerente)

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/1982 - Reg. Gen. 5258,
Reg. Part. 4629
ATTO PER CAUSA DI MORTE – RINUNCIA PURA E
SEMPLICE AD EREDITA'
Nota di trascrizione dell'atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Macrì il
15/02/1982 registrato a Reggio Calabria in data 08/03/1982 al nr
1454

All. 1.1.3 Elenco sintetico formalità: Punto 4

(titolo di provenienza per: negozio in Melito di Porto Salvo, negozio in
Reggio Calabria e terreni in Bagaladi)
TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/12/2007 - Reg. Gen. 30885,
Reg. Part. 21141

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI
DENUNCIATA SUCCESSIONE**

*Nota di trascrizione dell'atto amministrativo dell'Ufficio del
Registro del 05/12/2006*

- All. 1.1.4** Elenco sintetico formalità: Punto 5
*ISCRIZIONE CONTRO del 20/10/2009 - Reg. Gen. 19063, Reg.
Part. 3393*
IPOTECA LEGALE (su negozio in Melito e un terreno in Bagaladi)
*Nota di trascrizione dell'atto amministrativo di Equitalia ETR
s.p.a del 15/10/2009*
- All. 1.1.5** Elenco sintetico formalità: Punto 6 (non inerente)
*TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/2010 - Reg. Gen. 5038,
Reg. Part. 3632*
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
*Nota di trascrizione dell'atto del Notaio Maria Luisa Autuori del
23/02/2010*
- All. 1.1.6** Elenco sintetico formalità: Punto 7
*ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 – Reg. Gen. 2182 Reg.
Part. 202*
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ATTO INGIUNTIVO (su
terreni in Bagaladi, negozio in Melito P.S., negozio e appartamento in
Reggio C.)
*Nota di iscrizione dell'atto giudiziario del 20/10/2012 del
Tribunale di Reggio Calabria – Repertorio N. 894/2012*
- All. 1.1.7** Elenco sintetico formalità: Punto 8
*TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2016 – Reg. Gen. 1640,
Reg. Part. 1387*
*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI*
*Nota di iscrizione dell'atto giudiziario del 25/01/2016 del
Tribunale di Reggio Calabria – Repertorio N. 43*
- All. 1.2** Titolo di provenienza negozio in Reggio Calabria
*TRASCRIZIONE A FAVORE di MAGERUCA PASQUALE, del 09/07/1983 –
Reg. Gen. 9860, Reg. Part. 8796*
*Nota di trascrizione dell'atto di compravendita ricevuto del Notaio Antonio De
Tommasi il 14/06/1983, registrato a Reggio Calabria in data 04/07/1983*

Allegato 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

All. 2.1 *ESTRATTI DI MAPPA :*

- All. 2.1.1** *Estratto Comune di Reggio Calabria / A, Fg. 105, Part. 670, sc. 1:1.000* (appartamento in via Botteghelle)
- All. 2.1.2** *Estratto Comune di Reggio Calabria / A, Fg. 123, Part. 44 sc. 1:1.000* (negozio in Via De Nava)
- All. 2.1.3** *Estratto Comune di Melito di Porto Salvo (RC), Fg. 42, Part. 275 sc. 1:1.000* (negozio in via Garibaldi)
- All. 2.1.4** *Estratto Comune di Bagaladi (RC), Fg. 24, Part. 51 sc. 1:2.000 con fogli limitrofi* (terreno in loc. Serro Longo) (*)
 - All. 2.1.4.1** *Estratto Comune di Bagaladi (RC), Fg. 24, Part. 51 con visualizzazione fogli limitrofi, fuori scala* (per localizzazione terreno in loc. Serro Longo)
- All. 2.1.5** *Estratto Comune di Bagaladi (RC), Fg. 26, Partt. 27, 28 e 29 (con Part. 95), sc. 1:2.000* (terreni in loc. Serro Muzzo) (*)
- All. 2.1.6** *Estratto Comune di Bagaladi (RC), Fg. 26, Part. 95 (con Partt. 27, 28 e 29 e, in parte, Partt. 36 e 38), sc. 1:2.000* (terreni in loc. Serro Muzzo) (*)
- All. 2.1.7** *Estratto Comune di Bagaladi (RC), Fg. 26, Partt. 36, 37 e 38 (con Partt. 27, 28, 29 e 95), sc. 1:2.000* (terreni in loc. Serro Longo e Serro Muzzo) (*)
- All. 2.1.8** *Estratto Comune di Bagaladi (RC), Fg. 26, foglio intero, sc. 1:2.000* (per individuazione confini terreni in loc. Serro Longo e Serro Muzzo) (*)
- All. 2.1.9** *Estratto Comune di Bagaladi (RC), Fg. 36, Part. 177 sc. 1:2.000* (terreno in loc. Rosario) (*)
 - All. 2.1.9.1** *Estratto Comune di Bagaladi (RC), Fg. 36, Part. 177 con fogli limitrofi 31, 35 36, fuori scala* (per localizzazione terreno in loc. Rosario)
 - All. 2.1.9.2** *Estratto Comune di Bagaladi (RC), Fg. 36, Part. 177 con fogli limitrofi 31, 35 36, fuori scala più esteso* (per localizzazione terreno in loc. Rosario)

All. 2.2 *VISURE STORICHE :*

- All. 2.2.1** *Visura N.C.E.U. Comune di Reggio Calabria, Sez. Urb. RC, Fg. 105, Part. 670, Sub. 29* (appartamento in via Botteghelle)

- All. 2.2.2** *Visura N.C.T. Comune di Reggio Calabria, Sez. Urb. RC, Fg. 105, Part. 670* (per intestazione suolo su cui è realizzato il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento)
- All. 2.2.3** *Visura N.C.E.U. Comune di Reggio Calabria, Sez. Urb. RC, Fg. 123, Part. 44, Sub. 10* (negoziò in Via De Nava)
- All. 2.2.4** *Visura N.C.T. Comune di Reggio Calabria, Sez. Urb. RC, Fg. 123, Part. 44* : soppressa (per intestazione suolo su cui è realizzato il fabbricato in cui è ubicato il negoziò in Via De Nava)
- All. 2.2.5** *Visura N.C.T. Comune di Reggio Calabria, Sez. Urb. RC, Fg. 123, Part. 43* (per intestazione suolo su cui è realizzato il fabbricato in cui è ubicato il negoziò in Via De Nava)
- All. 2.2.6** *Visura N.C.E.U. Comune di Melito di Porto Salvo (RC), Fg. 42, Part. 275, Sub. 2* (negoziò in via Garibaldi)
- All. 2.2.7** *Visura N.C.T. Comune di Bagaladi (RC), Fg. 24, Part. 51* (terreno in loc. Serro Longo)
- All. 2.2.8** *Visura N.C.T. Comune di Bagaladi (RC), Fg. 26, Part. 27* (terreno in loc. Serro Muzzo)
- All. 2.2.9** *Visura N.C.T. Comune di Bagaladi (RC), Fg. 26, Part. 28* (terreno in loc. Serro Muzzo)
- All. 2.2.10** *Visura N.C.T. Comune di Bagaladi (RC), Fg. 26, Part. 29* (terreno in loc. Serro Muzzo)
- All. 2.2.11** *Visura N.C.T. Comune di Bagaladi (RC), Fg. 26, Part. 95* (terreno in loc. Serro Muzzo)
- All. 2.2.12** *Visura N.C.T. Comune di Bagaladi (RC), Fg. 26, Part. 36* (terreno in loc. Serro Longo)
- All. 2.2.13** *Visura N.C.T. Comune di Bagaladi (RC), Fg. 26, part. 37* (terreno in loc. Serro Longo)
- All. 2.2.14** *Visura N.C.T. Comune di Bagaladi (RC), Fg. 26, Part. 38* (terreno in loc. Serro Longo)
- All. 2.2.15** *Visura N.C.T. Comune di Bagaladi (RC), Fg. 36, Part. 177* (terreno in loc. Rosario)

All. 2.3 *ELABORATI PLANIMETRICI :*

- All. 2.3.1** *Elaborato planimetrico Comune di Reggio Calabria, sez. urb. RC, Fg. 105, Part. 670, sc. 1:500* (per appartamento in via Botteghele, ma è un elaborato parziale)
- All. 2.3.2** *Elaborato planimetrico Comune di Reggio Calabria, sez. urb. RC, Fg. 123, Part. 44, sc. 1:500, del 26/01/2016* (per negoziò in Via De Nava, ma è un elaborato parziale)
- All. 2.3.3** *Elaborato planimetrico Comune di Reggio Calabria, sez. urb. RC, Fg. 123, Part. 44, sc. 1:500, del 2/2/2016* (per negoziò in Via De Nava, ma è un elaborato parziale)
- All. 2.3.4** *Elaborato planimetrico Comune di Melito di Porto Salvo (RC), Fg. 42, Part. 275, anno 2010* (negoziò in via Garibaldi)
- All. 2.3.5** *Elaborato planimetrico Comune di Melito di Porto Salvo (RC), Fg. 42, Part. 275, sc. 1:200, anno 2004* (negoziò in via Garibaldi)

All. 2.4 PLANIMETRIE :

- All. 2.4.1** *Planimetria Comune di Reggio Calabria, sez. urb. RC, Fg. 105, Part. 670, Sub. 29, sc. 1:200* (appartamento in via Botteghelle) (*)
- All. 2.4.2** *Planimetria Comune di Reggio Calabria, sez. urb. RC, Fg. 123, Part. 44, Sub. 10, sc. 1:100* (negozio in Via De Nava) (*)
- All. 2.4.3** *Planimetria Comune di Melito di Porto Salvo (RC), Fg. 42, Part. 275, Sub. 2, sc. 1:200,* (negozio in via Garibaldi)

All. 2.5 ELENCHI IMMOBILI ed ELENCHI SUBALTERNI:

- All. 2.5.1** *Elenco immobili Comune di Reggio Calabria, sez. urb. RC, Fg. 105, Part. 670* (appartamento in via Botteghelle)
- All. 2.5.2** *Elenco immobili Comune di Reggio Calabria, sez. urb. RC, Fg. 123, Part. 44* (negozio in Via De Nava)
- All. 2.5.3** *Elenco subalterni Comune di Melito di Porto Salvo (RC), Fg. 42, Part. 275, anno 2010* (negozio in Via Garibaldi)
- All. 2.5.4** *Elenco subalterni Comune di Melito di Porto Salvo (RC), Fg. 42, Part. 275, anno 2004* (negozio in Via Garibaldi)

(*) Elaborato fornito dall'Agenzia del Territorio in formato A3 ma inserito in formato A4, pertanto fuori scala

Allegato 3

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

All. 3.1 *RICHIESTA PRATICHE EDILIZIE relative agli IMMOBILI PIGNORATI ubicati in REGGIO CALABRIA - APPARTAMENTO in via Botteghelle e NEGOZIO in via De Nava - presso l'UFFICIO URBANISTICA di Reggio Calabria:*

All. 3.1.1 *DOMANDA DI ACCESSO AGLI ATTI : visione e copia concessione / permesso di costruire / variante; agibilita'; progetto) del 14/04/2016*

All. 3.1.2 *RICEVUTA DI PROTOCOLLAZIONE per domanda di accesso agli atti del 14/04/2016*

All. 3.1.3 *BOLLETTINO DI VERSAMENTO per richiesta accesso agli atti del 14/04/2016*

All. 3.2 *DOCUMENTAZIONE reperita presso l'UFFICIO URBANISTICA di Reggio Calabria relativa all'APPARTAMENTO in via Botteghelle:*

All. 3.2.1 *PROGETTO DI UN EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI a cinque piani fuori terra nel comune di Reggio Calabria tra le vie Sbarre Inferiori e Botteghelle (PRATICA N. 7870) (*)*

All. 3.2.1.1 *RELAZIONE TECNICA*

All. 3.2.1.2 *PIANTA PIANO TERRA, sc. 1:100 (**) (frontespizio datato 11/7/1977, timbrato con "...esaminato dalla Commissione Edilizia nella tornata del 28/12/1977" e "...esaminato dalla Commissione Edilizia nella tornata dell'1/03/1978")*

All. 3.2.1.3 *PIANTA del PIANO PRIMO, sc. 1:50 (**) (frontespizio timbrato con "...esaminato dalla Commissione Edilizia nella tornata dell'1/03/1978")*

All. 3.2.1.4 *SEZIONE TRASVERSALE, sc. 1:50 (**)*

(*) Dei disegni di progetto presenti agli atti, viste le elevate dimensioni, è stata estratta copia solo delle parti utili alla presente procedura e di quelle relative all'unità immobiliare pignorata e, ove necessario, sono state ridotte in formato A4 per necessità d'impaginazione, pertanto i disegni allegati risultano fuori scala.

(**) Cfr nota (*) : la scala metrica riportata nel frontespizio non corrisponde al disegno allegato.

- All. 3.2.2** *COMUNICAZIONE per “... determinazione di non realizzare più il piano cantinato ...” del 14/07/1977*
- All. 3.2.3** *AUTORIZZAZIONE per inizio lavori di costruzione dell’UFFICIO DEL GENIO CIVILE, del 2/11/1979*
- All. 3.2.4** *CONCESSIONE N. 180 del 30/11/1979, PRATICA N. 7870*
- All. 3.2.5** *RICHIESTA CERTIFICATO DI ABITABILITÀ del 26/03/1981*
- All. 3.2.6** *AUTORIZZAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE, UFFICIO DI IGIENE E SANITÀ del 30/05/1981 (equivalente dei documenti successivamente definiti CERTIFICATO DI ABITABILITÀ e/o CERTIFICATO DI AGIBILITÀ)*
- All. 3.3** *DOCUMENTAZIONE reperita presso l’UFFICIO STORICO del Comune di Reggio Calabria relativa al NEGOZIO in via De Nava:*
- All. 3.3.1** *BUSTA COMMISSIONE EDILIZIA (seduta 128, 7 luglio 1923)*
- All. 3.3.2** *RELAZIONE (datata 18/06/1923)*
- All. 3.3.3** *RICHIESTA PARERE FAVOREVOLE (datata 18/06/1923)*
- All. 3.3.4** *DISEGNI (7 allegati):*
- All. 3.3.4.1** *ISOLATO 106 del P.R., sc. 1:500*
- All. 3.3.4.2** *Progetto: PLANIMETRIA GENERALE, sc. 1:200*
- All. 3.3.4.3** *PIANTA DELLE FONDAZIONI, sc. 1:100*
- All. 3.3.4.4** *PIANTA DEL PIANTERRENO, sc. 1:100*
- All. 3.3.4.5** *PIANTA DEL TELAIO DI BASE e dei montanti a pianterreno, sc. 1:100*
- All. 3.3.4.6** *DETTAGLIO DELL’ARMATURA di un pilastro con incrocio di un architrave, sc. 1:20*
- All. 3.3.4.7** *PIANTA DEL 1° PIANO, sc. 1:100*
- All. 3.3.4.8** *PROSPETTO SULLA VIA ROMANA, sc. 1:100*
- All. 3.3.4.9** *PROSPETTO SULLA VIA ROSWELT, sc. 1:100*
- All. 3.3.4.10** *SEZIONE A-A, sc. 1:100*
- All. 3.4** *RICHIESTA relativa agli IMMOBILI PIGNORATI ubicati in BAGALADI (RC) - TERRENI - presso l’UFFICIO TECNICO del Comune di Bagaladi (RC):*
- All. 3.4.1** *RICHIESTA RILASCIO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.) del 21/04/2016*

- All. 3.4.2** *RAPPORTO VERIFICA TRASMISSIONE FAX della richiesta C.D.U. del 21/04/2016*
- All. 3.4.3** *BOLLETTINO DI VERSAMENTO per rilascio di C.D.U. del 14/04/2016*
- All. 3.5** *DOCUMENTAZIONE ricevuta dall'UFFICIO TECNICO del Comune di Bagaladi (RC): CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA relativo ai TERRENI PIGNORATI*
- All. 3.6** *RICHIESTA PRATICHE EDILIZIE relative all'IMMOBILE PIGNORATO ubicato in MELITO DI PORTO SALVO (RC) - NEGOZIO in via Garibaldi, presso l'UFFICIO TECNICO, SERVIZIO URBANISTICA di Melito di Porto Salvo (RC):*
- All. 3.6.1** *RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI inerente progetto, concessione / permesso di costruire / variante, agibilità, etc. : lettera del 21/04/2016*
- All. 3.6.2** *PEC per invio lettera di richiesta all'indirizzo tecnicomelitoportosalvo@asmepec.it del 21/04/2016*
- All. 3.6.3** *RICEVUTA DI ACCETTAZIONE per PEC all'indirizzo tecnicomelitoportosalvo@asmepec.it del 21/04/2016*
- All. 3.6.4** *RICEVUTA DI AVVENUTA CONSEGNA per PEC all'indirizzo tecnicomelitoportosalvo@asmepec.it del 21/04/2016*
- All. 3.6.5** *PEC per invio lettera di richiesta all'indirizzo s.comunedimelitodiportosalvo@apogeopec.it del 22/04/2016*
- All. 3.6.6** *RICEVUTA DI ACCETTAZIONE per PEC all'indirizzo s.comunedimelitodiportosalvo@apogeopec.it del 22/04/2016*
- All. 3.6.7** *RICEVUTA DI AVVENUTA CONSEGNA per PEC all'indirizzo s.comunedimelitodiportosalvo@apogeopec.it del 22/04/2016*
- All. 3.6.8** *PEC con comunicazione di AVVENUTA REGISTRAZIONE PROTOCOLLO N. 9568 dall'indirizzo s.comunedimelitodiportosalvo@apogeopec.it del 28/04/2016*
- All. 3.7** *DOCUMENTAZIONE RICEVUTA dall'UFFICIO TECNICO, SERVIZIO URBANISTICA di Melito di Porto Salvo (RC):*
- All. 3.7.1** *Risposta dall'UFFICIO TECNICO, SERVIZIO URBANISTICA di Melito di Porto Salvo (RC) datata 11/05/2016, con prot. N. 11097 del 17/05/16*
- All. 3.7.2** *DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE DEGLI ANNI 1968 – '69*

All. 3.7.2.1 *ELABORATI DI PROGETTO per UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE costituito da NUOVA COSTRUZIONE IN CEMENTO ARMATO per la parte prospiciente SULLA VIA GRAMSCI E della SOPRELEVAZIONE per la parte SUL VIALE GARIBALDI ... ditta Mangeruca Pasquale, datata 1/06/1968*

All. 3.7.2.1.1 *RELAZIONE TECNICA*

All.3.7.2.1.2 *PLANIMETRIA GENERALE, sc. 1:200 (*)*

All.3.7.2.1.3 *FONDAZIONI E TELAIO DI BASE, sc. 1:100 (*)*

All.3.7.2.1.4 *PIANTA DEL PIAN TERRENO, sc. 1:100 (*)*

All.3.7.2.1.5 *PIANTA DEL PRIMO PIANO, sc. 1:100 (*)*

All.3.7.2.1.6 *PIANTA DEL SECONDO PARZIALE (= pianta secondo piano), sc. 1:100 (*)*

All. 3.7.2.1.7 *SEZIONE A-B, sc. 1:100 (*)*

All. 3.7.2.1.8 *PROSPETTO PRINCIPALE, sc. 1:100 (*)*

(*) Per questioni di impaginazione la scala metrica riportata non corrisponde al disegno allegato

All. 3.7.2.2 *VERBALE DI ASSEGNO DI LINEA rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Melito Porto Salvo al sig. Mangeruca Pasquale... dell'8/06/1968*

All. 3.7.2.3 *NULLA-OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI rilasciato dal Sindaco del Comune di Melito Porto Salvo al sig. Mangeruca Pasquale per ampliamento e sopraelevazione casa civile abitazione in c.a....., pratica n. 77, datato 27/06/1968*

All. 3.7.2.4 *AUTORIZZAZIONE dell'UFFICIO DEL GENIO CIVILE per costruire un fabbricato a n. due piani nuova costruzione e sopraelevazione, del 26/11/1968*

All. 3.7.2.5 *NULLA-OSTA DELLA PREFETTURA di Reggio Calabria n. 20131 del 26/11/1968 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A 2 P.F.T., datato 16/05/1969*

All. 3.7.3 *DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE DEGLI ANNI 2012 - '14*

All. 3.7.3.1 *PERMESSO DI COSTRUIRE, (Prot. N. 4326 del 21 (?) feb. 2014, pratica N. 02/2014) rilasciato alla ditta Mangeruca Fortunata Anna, PER AMPLIAMENTO DEL PIANO PRIMO E SECONDO DI UN EDIFICIO SITO NEL CORSO GARIBALDI, datata 20/02/2014*

All. 3.7.3.2 *ELABORATI DI PROGETTO datati 20/02/2014*

All. 3.7.3.2.1 *RELAZIONE TECNICA E SCHEDA URBANISTICA*

All. 3.7.3.2.2 *DISEGNI ARCHITETTONICI PIANTE STATO DI FATTO, sc. 1:100 (*)*

All. 3.7.3.2.3 *DISEGNI ARCHITETTONICI PIANTE DI PROGETTO, sc. 1:100 (*)*

All. 3.7.3.2.4 *DISEGNI ARCHITETTONICI PROSPETTI E SEZIONI STATO DI FATTO, sc. 1:100 (*)*

All. 3.7.3.2.5 *DISEGNI ARCHITETTONICI PROSPETTI E SEZIONI DI PROGETTO, sc. 1:100 (*)*

(*) Per questioni di impaginazione la scala metrica riportata non corrisponde al disegno allegato

Allegato 4

COMUNICAZIONI ALLE PARTI

- All.4.1.** *CONVOCAZIONE PER SOPRALLUOGO FISSATO IN DATA 26/04/2016 AL DEBITORE ESECUTATO, SIG. XXXXX XXXXX: copia comunicazione inviata dal custode giudiziario, avv. Vittoria Porcelli*
- All. 4.2** *COMUNICAZIONI A CORREDO DELLA COPIA DELLA C.T.U. INVIATA / consegnata ALLE PARTI ed al CUSTODE GIUDIZIARIO:*
- All. 4.2.1** *Comunicazione inviata al legale del creditore procedente, AVV. TOMMASO PAGANI: messaggio pec, lettera in allegato, ricevuta di accettazione messaggio e ricevuta di avvenuta consegna*
- All. 4.2.2** *Comunicazione consegna brevi manu al debitore esecutato, SIG. XXXXX XXXXX:*
- All. 4.2.3** *Comunicazioni inviata al custode giudiziario, AVV. VITTORIA PORCELLI: messaggio mail e lettera in allegato.*

Allegato 5

RILIEVI FOTOGRAFICI BENI PIGNORATI

- All. 5.1** *RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'APPARTAMENTO IN REGGIO CALABRIA, VIA BOTTEGHELLE*
- 5.1.1 *Viste aeree per inquadramento territoriale*
 - 5.1.2 *Viste esterne del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento*
 - 5.1.3 *Viste delle aree condominiali comuni*
 - 5.1.4 *Viste interne dell'appartamento e della cantina di pertinenza*
- All. 5.2** *RILIEVO FOTOGRAFICO DEI TERRENI IN BAGALADI, LOCALITÀ SERRO LONGO E SERRO MUZZO*
- 5.2.1 *Viste aeree per inquadramento territoriale*
 - 5.2.2 *Viste dei suoli e dell'area circostante*
- All. 5.3** *RILIEVO FOTOGRAFICO DEL NEGOZIO IN REGGIO CALABRIA, VIA DE NAVA*
- 5.3.1 *Viste aeree per inquadramento territoriale*
 - 5.3.2 *Viste esterne del fabbricato in cui è ubicato il negozio*
 - 5.3.3 *Viste interne del negozio*
- All. 5.4** *RILIEVO FOTOGRAFICO DEL NEGOZIO IN MELITO DI PORTO SALVO (RC), VIA GARIBALDI*
- 5.4.1 *Viste aeree per inquadramento territoriale*
 - 5.4.2 *Viste esterne del fabbricato in cui è ubicato il negozio*
 - 5.4.3 *Viste interne del negozio*

Allegato 6

ELABORATI GRAFICI E RILIEVI METRICO-DIMENSIONALI DEI BENI PIGNORATI

All. 6.1 *ELABORATI GRAFICI RELATIVI ALL'APPARTAMENTO in Reggio Calabria, via Botteghelle (identificato al N.C.E.U., Sez. urb. RC, Fg 105, Part. 670, Sub 29)*

All. 6.1.1 *STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA CON INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO IN CUI È UBICATO L'APPARTAMENTO (N.C.E.U., RC/A, Fg 105, Part. 670) e POSIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA (Sub 29, p. 1°), sc. 1:1.000*

All. 6.1.2 *PIANTA DELL'APPARTAMENTO CON INDICAZIONE DEI CONFINI, sc. 1:100*

All. 6.1.3 *PIANTA DELL'APPARTAMENTO CON INDICAZIONE DELLE VARIAZIONI TRA STATO DI FATTO E PROGETTO PER VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA, sc. 1:100*

All. 6.1.4 *PIANTA DELL'APPARTAMENTO CON INDICAZIONE DELLE VARIAZIONI TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE, sc. 1:100*

All. 6.1.5 *PIANTA DELL'APPARTAMENTO E DELLA CANTINA DI PERTINENZA, CON INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, sc. 1:100 (*)*

All. 6.1.6 *RILIEVO METRICO DIMENSIONALE DELL'APPARTAMENTO E DELLA CANTINA CON INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI AMBIENTI QUOTATI E CALCOLO DELLE SUPERFICI CALPESTABILI, sc. 1:100 (*)*

(*) Elaborato redatto in formato A3 ma inserito in formato A4, pertanto fuori scala

All. 6.2 *ELABORATI GRAFICI RELATIVI AL NEGOZIO in Reggio Calabria, via De Nava (identificato al N.C.E.U., Sez. urb. RC, Fg 123, Part. 44, Sub 10)*

All. 6.2.1 *STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA CON INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO IN CUI È UBICATO IL NEGOZIO (N.C.E.U., RC/A, Fg 123, Part. 44) e POSIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA (Sub 10, p. T.), sc. 1:1.000*

All. 6.2.2 *PIANTA DEL NEGOZIO CON INDICAZIONE DEI CONFINI, sc. 1:50*

All. 6.2.3 *PIANTA DEL NEGOZIO CON INDICAZIONE DELLE VARIAZIONI TRA STATO DI FATTO E PROGETTO PER VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA, sc. 1:50*

All. 6.2.3.1 *PIANTA PIANO TERRA*

All. 6.2.3.1 *PIANTA PIANO SOPPALCATO*

All. 6.2.4 *PIANTA DEL NEGOZIO CON INDICAZIONE DELLE VARIAZIONI TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE, sc. 1:50*

All. 6.2.5 *PIANTA DEL NEGOZIO CON INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, sc. 1:50*

All. 6.2.6 *RILIEVO METRICO DIMENSIONALE DEL NEGOZIO CON INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI AMBIENTI QUOTATI E CALCOLO DELLE SUPERFICI CALPESTABILI, sc. 1:50*

All. 6.3 *ELABORATI GRAFICI RELATIVI AL NEGOZIO in Melito di Porto Salvo (RC), via Garibaldi (identificato al N.C.E.U., Melito di Porto Salvo (RC), Fg 42, Part. 275, Sub. 2)*

All. 6.3.1 *STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA CON INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO IN CUI È UBICATO IL NEGOZIO (N.C.E.U., Melito, Fg 42, Part. 275) e POSIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE PIGNORATA (Sub 2, p. T.), sc. 1:1.000*

All. 6.3.2 *PIANTA DEL NEGOZIO CON INDICAZIONE DEI CONFINI, sc. 1:100*

- All. 6.3.3** *PIANTA DEL NEGOZIO CON INDICAZIONE DELLE VARIAZIONI TRA STATO DI FATTO E PROGETTO PER VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA, sc. 1:100*
- All. 6.3.4** *PIANTA DEL NEGOZIO CON INDICAZIONE DELLE VARIAZIONI TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE, sc. 1:100*
- All. 6.3.5** *PIANTA DEL NEGOZIO CON INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, sc. 1:100*
- All. 6.3.6** *RILIEVO METRICO DIMENSIONALE DEL NEGOZIO CON INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI AMBIENTI QUOTATI E CALCOLO DELLE SUPERFICI CALPESTABILI, sc. 1:100*

Allegato 7

VERBALI DI SOPRALLUOGO

All. 7.1 *VERBALE DI SOPRALLUOGO Nr. 1 (martedì 26 aprile 2016, mattina, Reggio Calabria, via Botteghelle)*

All. 7.1.1 *Trascrizione del VERBALE DI SOPRALLUOGO N. 1*

All. 7.2 *VERBALE DI SOPRALLUOGO Nr. 2 (martedì 26 aprile 2016, pomeriggio Reggio Calabria, via Botteghelle)*

All. 7.2.1 *Trascrizione del VERBALE DI SOPRALLUOGO N. 2*

All. 7.3 *VERBALE DI SOPRALLUOGO Nr. 3 (mercoledì 27 aprile 2016, Reggio Calabria - Bagaladi)*

All. 7.3.1 *Trascrizione del VERBALE DI SOPRALLUOGO N. 3*

All. 7.4 *VERBALE DI SOPRALLUOGO Nr. 4 (mercoledì 27 aprile 2016, Reggio Calabria, via De Nava)*

All. 7.4.1 *Trascrizione del VERBALE DI SOPRALLUOGO N. 4*

All. 7.5 *VERBALE DI SOPRALLUOGO Nr. 5 (mercoledì 4 maggio 2016, Melito di Porto Salvo, via Garibaldi)*

All. 7.5.1 *Trascrizione del VERBALE DI SOPRALLUOGO N. 5*

Allegato 8

CONTRATTI DI LOCAZIONE
relativi ai NEGOZI
in Reggio Calabria e Melito di Porto Salvo (RC)

- All. 8.1** *Contratto di locazione negozio in Reggio Calabria, via De Nava*
- All. 8.2** *Contratto di locazione negozio in Melito di Porto Salvo (RC), via
Garibaldi*

Allegato 9

***DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
relativa all'APPARTAMENTO
in Reggio Calabria***

- All. 9.1** *MAIL di RICHIESTA INFORMAZIONI relative all'IMMOBILE IN VIA BOTTEGHELLE all'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO, datata 01/05/2016*
- All. 9.2** *MAIL di RISPOSTA dell'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO dell'IMMOBILE IN VIA BOTTEGHELLE, datata 04/05/2016*
- All. 9.2.1** *RENDICONTO CONSUNTIVO DALL' 1/1/2015 AL 31/12/2015*
- All. 9.2.2** *PREVENTIVO ORDINARIO DALL' 1/1/2016 AL 31/12/2016*
- All. 9.3** *MAIL di RISPOSTA dell'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO dell'IMMOBILE IN VIA BOTTEGHELLE al Custode giudiziario, datata 06/05/2016 con BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO 1 APRILE 2013 – 31 DICEMBRE 2014 e RIEPILOGO complessivo importi totali dovuti*

Allegato 10

<p><i>ELABORATI CATASTALI DOCFA</i> <i>(Elaborati planimetrici e planimetrie)</i></p>
--

- All. 10.1** *DOCFA per APPARTAMENTO IN REGGIO CALABRIA, via Botteghelle: produzione ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE*
- All. 10.2** *DOCFA per NEGOZIO IN REGGIO CALABRIA, via De Nava: produzione ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE e PLANIMETRIA AGGIORNATA*
- All. 10.3** *DOCFA per NEGOZIO IN MELITO DI PORTO SALVO (RC), via Garibaldi: produzione PLANIMETRIA AGGIORNATA*

Allegato 11

A.P.E.
(Attestati di Prestazione Energetica)

- All. 11.1** *ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA per APPARTAMENTO
in REGGIO CALABRIA, VIA BOTTEGHELLE*
- All. 11.2** *ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA per NEGOZIO in
REGGIO CALABRIA, VIA DE NAVA*
- All. 11.3** *ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA per NEGOZIO in
MELITO DI PORTO SALVO (RC), VIA GARIBALDI*

Allegato 12

PROSPETTO SPESE

All. 12.1 *ELENCO SPESE SOSTENUTE*

All. 12.2 *COPIE RICEVUTE SPESE SOSTENUTE*