



STUDIO TECNICO
Arch. RICCIO DEMETRIO MODESTO
Via Clearco n. 11, Isol. 51 – 89123 Reggio Calabria
Tel./Fax: 0965/613613 - Cell. 339/6248121
e-mail: archriccio@libero.it – PEC: driccio@oappc-rc.it



COPIA PRIVACY

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. STEFANO CANTONE

Causa Ruolo n. 64/2023 R.G.Es.

Creditore Procedente:

MANDATARIO: [REDACTED];

MANDANTE: [REDACTED];

Avv. [REDACTED];

Debitore Esecutato:

[REDACTED];

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data: **10 Febbraio 2024**

C.T.U.: **Arch. Demetrio Modesto Riccio**



Prossima Udienza: **23 Aprile 2024 - Ore 9,30**



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA*Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari**G.E. Dott. CANTONE STEFANO*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER LA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE N. 64/2023 R.G.ES. PROMOSSA DA [REDACTED]
CONTRO [REDACTED]**

* * * * *

La presente relazione è suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1) **PREMESSA;**
- 2) **DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERAZIONI PERITALI;**
- 3) **RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E.;**
- 4) **CONCLUSIONI;**
- 5) **ALLEGATI.**

* * * * *

1. PREMESSA

Con nomina del 18/01/2024 regolarmente comunicata a mezzo PEC e successivo Verbale di Accettazione e di Giuramento depositato telematicamente in pari data, il Giudice dell'Esecuzione, il Dott. STEFANO CANTONE, conferiva al sottoscritto, **Arch. RICCIO DEMETRIO MODESTO** iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n. 1530 e con Studio Tecnico in Via Clearco n. 11, Isol. 51 di Reggio Calabria, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per la *Procedura Esecutiva 64/2023 promossa da [REDACTED] [REDACTED] CONTRO [REDACTED]*, e nello specifico viene richiesto di accertare e rispondere ai sottoindicati quesiti:

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



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



spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*
- 12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14) *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*



1. PREMESSA DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito della nomina del sottoscritto e dopo aver preso visione della documentazione in atti per la procedura esecutiva in oggetto, congiuntamente al Custode Giudiziario e delegato alla vendita nella persona dell'Avv. MARIARITA STILO, sono stati avvisati a mezzo raccomandata A/R e PEC il Sig. [REDACTED] figlio della Sig.ra [REDACTED] e la [REDACTED], per l'inizio delle operazioni peritali alle ore 15,30 del giorno 26/01/2024 nell'immobile oggetto di pignoramento, che risulta essere posto in fregio alla Via Rocco Larussa nn. 182/184 del Comune di Villa San Giovanni (Prov. RC) (*Allegato 1: Convocazione Inizio Operazioni Peritali*).

Alla data stabilita del sopralluogo, nell'immobile oggetto della presente procedura si è presentato il Sig. [REDACTED] il quale ha evidenziato di non aver reperito le chiavi delle due serrature delle porte di accesso all'immobile in quanto da tempo non viene utilizzato, pertanto non è stato possibile accedere all'immobile per ispezionarlo ed effettuare gli espletamenti necessari per la stesura della presente relazione.

Ciò nonostante veniva lo stesso redatto il Verbale di Sopralluogo nel quale il Sig. [REDACTED] ha dichiarato che il giorno 29/01/2024 avrebbe provveduto alla sostituzione dei cilindretti delle serrature, dando piena disponibilità per l'accesso all'immobile alle ore 15,00 del giorno successivo (*Allegato 2: Verbale di Sopralluogo*).

Alla nuova data di sopralluogo fissata al 30/01/2024, lo scrivente C.T.U. ha avuto la possibilità accedere nell'unità immobiliare esecutata che fa parte del denominato COND. IRIS in fregio ai civici 178/180/182/184/186/188/190 della Via Rocco Larussa del Comune di Villa San Giovanni (Prov. RC) ed alla presenza del Sig. [REDACTED] hanno avuto inizio le operazioni peritali nell'immobile identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Reggio Calabria nella Sezione di Urbana A del Comune di VILLA SAN GIOVANNI al Foglio di Mappa 1, P.Illa 180, Sub 39 (Ex SUB 5).

Pertanto ad evasione dell'incarico ricevuto durante le operazioni peritali d'ispezione è stata valutata la Documentazione Catastale (Visure e Mappe Catastali) (*Allegato 3: Documentazione Catastale*) ed effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi (*Allegato 4: Documentazione Fotografica*),

Successivamente lo scrivente, ha effettuato accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale con la restituzione computerizzata della pianta oggetto del presente procedimento esecutivo (*Allegato 5: Elaborati Grafici*) ed al fine di ottenere tutta la documentazione e le informazioni necessarie per redigere la presente relazione ed espletare così il mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio affidato, ha svolto indagini presso:

- Agenzia del Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Giovanni;
- Agenzia delle Entrate della Provincia di Reggio Calabria.



3. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL SIG. G.E.**QUESITO N. 1**

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

* * * * *

Dalla verifica eseguita sugli atti presenti nel fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 64/2023, la [REDACTED] con sede in [REDACTED] di [REDACTED], con Procura Speciale del Notaio [REDACTED] al n. 53366 di Repertorio ed al n. 39537 del Fascicolo, registrata a [REDACTED] in data 02/11/2018 al n. 14928 Serie 1T, ha conferito incarico alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] di [REDACTED] il recupero dei crediti presenti o futuri.

Con Procura Speciale dello Studio Notarile [REDACTED] al n. 140483 di Repertorio ed al n. 35371 del Fascicolo, registrata a [REDACTED] in data 20/05/2019 al n. 25329 Serie 1T, la [REDACTED] con sede in [REDACTED] di [REDACTED], ha conferito incarico alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] di [REDACTED] il recupero dei crediti dei quali la Società è o sarà titolare.

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltre, verificato la completezza della documentazione del fascicolo telematico con allegata istanza di vendita formulata dal creditore procedente per come previsto dall'art. 567, comma 2 del c.p.c., il quale ha optato per il deposito entro 45 giorni dal pignoramento di Certificazione Notarile Sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c. rilasciata in data 12/10/2023 dal Notaio la Dott.ssa [REDACTED] iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di [REDACTED], nella quali sono stati riportati i dati catastali attuali e storici in modo completo e corretto.

Per quanto riguarda la proprietà dell'immobile, la [REDACTED] risulta essere l'unica proprietaria sul bene pignorato in base alla documentazione reperita (Titolo di Proprietà e Visura Catastale) e pertanto non essendoci comproprietari, ai sensi dell'Art. 599 c.p.c. non si devono notificare avvisi di pignoramento ad altri proprietari non obbligati e debitori verso il creditore procedente.



Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Allegato 6: Ispezione Ipotecaria*), sul bene esecutato ed oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 64/2023, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, e precisamente:

1. ATTO TRA VIVI – ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA

ATTO DI COMPRAVENDITA del Notaio ALBANESE FRANCESCO MARIA del 26/05/1992 al n. 26028 del Repertorio, trascritto il 29/05/1992 al n. 7846 del Registro Generale ed al n. 6643 del Registro Particolare;

SOGGETTI A FAVORE

- [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

SOGGETTI CONTRO

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

IMMOBILI ISCRITTI:

Unità immobiliare della Sezione Urbana A di VILLA SAN GIOVANNI (Prov. RC) al Foglio di Mappa 1, Particella 180, Sub 5 (Oggi SUB 39), Categoria C/1 (Negozi e Botteghe), Classe: 5[^], Consistenza 94 Mq, Rendita € 1.441,84;

2. ATTO NOTARILE PUBBLICO – IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO del Notaio CARILLIO OSVALDO del 23/05/2006 al n. 44281 del Repertorio ed al n. 11607 della Raccolta, trascritto il 24/05/2006 al n. 10874 del Registro Generale ed al n. 1684 del Registro Particolare;

SOGGETTI A FAVORE

- [REDACTED]
[REDACTED];

SOGGETTI CONTRO

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

IMMOBILI ISCRITTI:

Unità immobiliare della Sezione Urbana A di VILLA SAN GIOVANNI (Prov. RC) al Foglio di Mappa 1, Particella 180, Sub 5 (Oggi SUB 39), Categoria C/1 (Negozi e Botteghe), Classe: 5[^], Consistenza 94 Mq, Rendita € 1.441,84;

3. ATTO TRA VIVI – ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ'

ATTO CONFERIMENTO IN SOCIETÀ' del Notaio FEDERICO SALVATORE del 28/01/2016



al n. 36131 del Repertorio ed al n. 19406 della Raccolta, trascritto il 05/02/2016 al n. 1890 del Registro Generale ed al n. 1582 del Registro Particolare;

SOGGETTI A FAVORE

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

SOGGETTI CONTRO

- [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

IMMOBILI ISCRITTI:

Unità immobiliare della Sezione Urbana A di VILLA SAN GIOVANNI (Prov. RC) al Foglio di Mappa 1, Particella 180, Sub 5 (Oggi SUB 39), Categoria C/1 (Negozzi e Botteghe), Classe: 5^, Consistenza 94 Mq, Rendita € 1.441,84;

4. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI-

Verbale di Pignoramento Immobili del 19/09/2023, Numero di Repertorio 1739 dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di REGGIO CALABRIA trascritto all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare con la Presentazione n. 1 del 10/10/2023, al n. 19406 del Registro Generale, al n. 14581 del Registro Particolare;

SOGGETTI A FAVORE

- [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

SOGGETTI CONTRO

- [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

IMMOBILI ISCRITTI:

- Unità Negoziale n. 1 sita in Via Rocco Larussa nn. 182/184 del Comune di VILLA SAN GIOVANNI (M018), Catasto: FABBRICATI, Sezione Urbana A di VILLA SAN GIOVANNI (Prov. RC) al Foglio di Mappa 1, Particella 180, Subalterno 39 (Ex SUB 5) - Categoria Catastale C/3 (Laboratori per Arti e Mestieri) - Consistenza 95 Metri Quadrati;

Null'altra formalità è stata trascritta fino alla data della redazione della presente (*Allegato 6: Ispezione Ipotecaria*), l'Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare dovrà essere cancellato dopo la vendita.



Per la corretta identificazione del bene in oggetto è stata redatto l'inquadramento territoriale dell'area in esame comprensivo di Stralci Aerofotogrammetrici, dell'Estratto Catastale del Foglio di Mappa e del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Villa San Giovanni (Prov. RC) che certifica che la Particella 180, del Foglio di Mappa 1, della Sezione di Urbana A di VILLA SAN GIOVANNI è indicato nel Piano Regolatore Generale (PRG) con la destinazione urbanistica di Zona Omogenea B – Sottozona B2 - Zona di Completamento e Ristrutturazione ai sensi dell'Art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (*Allegato 7: Inquadramento Territoriale*).

Dopo attento confronto tra i dati catastali e i dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento, si evidenzia che l'immobile in oggetto è univocamente individuato.

QUESITO N. 2

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

Verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

* * * * *

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è posto al Piano Terra (1° f.t.) di un fabbricato a 4 elevazioni f.t. oltre Sottotetto posto in fregio alla Via Rocco Larussa del Comune di Villa San Giovanni (Prov. RC), l'accesso all'immobile avviene dai civici 182 e 184.

Originariamente la proprietà è pervenuta in testa al [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] a seguito di Atto di Compravendita del Notaio ALBANESE FRANCESCO del 26/05/1992 al Repertorio n. 26028 ed era contrassegnato come SUB 5 (Oggi SUB 39) della Sezione Urbana A del Comune di Villa San Giovanni al Foglio di Mappa 1, della Particella 180 con i seguenti dati identificativi e di classamento: Categoria Catastale: C/1; Classe: 5[^]; Consistenza: 94 Mq; Rendita: Euro 1.441,84.

Con Atto di Conferimento di Beni Immobili in Società (assimilabile ad atto di cessione immobiliare) del Notaio FEDERICO SALVATORE del 28/01/2016 al Repertorio n. 36131, il Sig. [REDACTED] ha trasferito la proprietà dell'immobile suindicato alla [REDACTED] di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e con sede in [REDACTED] del Comune di [REDACTED].



In data 12/12/2018 al Prot. 0003847 la [REDACTED] ha presentato **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)** ai sensi dell'Art. 22 del D.P.R. 06/06/2021, n. 380, degli Art. 19, 19-bis della Legge 07/08/1990, n. 241 e degli Artt. 5, 6 e 7 del D.P.R. 07/09/2010, n. 160, per il **Cambio di Destinazione d'Uso dell'unità immobiliare da Categoria Catastale C/1 (Negozzi e Botteghe) a C/3 (Laboratori per Arti e mestieri)** senza prevedere alcun tipo di lavorazione ma aggiornando solo la documentazione catastale con **Denuncia di Variazione all'Ufficio Provinciale - Territorio della Provincia di Reggio Calabria al Prot. n. RC0052721 del 09/04/2018, in data 10/04/2014 al Prot. 0009449 ha richiesto giusta SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ (SCA)** ai sensi dell'Art. 24 del D.P.R. 06/06/2021, n. 380 e dell'Art. 19 della Legge 07/08/1990, n. 241 (*Allegato 8: SCIA E SCA per Cambio Destinazione d'Uso*).

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva 64/2023, ha una **Superficie Lorda (SL)** di 104,52 mq che coincide con la **Superficie Commerciale (SC)** non essendoci superfici pertinenziali da raggugliare, mentre la **Superficie Calpestabile (Superficie Utile Abitabile)** è di 94,53 mq inclusi 3,08 mq di Bagno con relativo Antibagno per un'altezza interna netta di tutti i locali di 3,55 Mt (*Allegato 4: Documentazione Fotografica*) (*Allegato 5: Elaborati Grafici*).

A seguito di rilievo metrico si restituisce su supporto informatico la pianta dell'unità immobiliare in contesto (*Allegato 5: Elaborati Grafici*), trattasi di un Laboratorio Artigianale posto al PIANO TERRA (1° f.t.) di un fabbricato a 4 Pianti F.T. oltre Sottotetto con accessi dai civici 182 e 184 della Via Rocco Larussa del Comune di Villa San Giovanni (Prov. RC) (*Allegato 7: Inquadramento Territoriale*) che confina a:

- **NORD con l'Androne Condominiale identificato come SUB 2 (BCNC);**
- **EST con il SUB 11 in testa ad altra ditta;**
- **SUD con il SUB 4 in testa ad altra ditta;**
- **OVEST con area condominiale identificata come SUB 1 in fregio alla Via Rocco Larussa.**

L'unità immobiliare di proprietà per la quota di 1/1 della [REDACTED] di [REDACTED], è sita nel Comune di Villa San Giovanni (Prov. RC) in Via Rocco Larussa nn. 182/184 ed è identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Reggio Calabria nella **Sezione di Urbana A di VILLA SAN GIOVANNI come SUB 39 del Foglio di Mappa 1, Particella 180, con i seguenti identificativi catastali** (*Allegato 3: Documentazione Catastale*):

- **Categoria Catastale: C/3 (Laboratori per Arti e Mestieri);**
- **Classe: 4[^];**
- **Consistenza: 95 Mq;**
- **Superficie Catastale: 96 Mq;**
- **Rendita: Euro 343,44.**

Il complesso edilizio ove è posto l'immobile in oggetto è gestito nell'anno in corso dalla [REDACTED]



██████████, per il quale è costituito regolare condominio denominato **CONDominio "IRIS"** con Codice Fiscale: 9226080801, fornito di Tabelle Millesimali e di Regolamento Condominiale (*Allegato 9: Tabelle Millesimali e Regolamento di Condominio*), l'immobile della ██████████ ha millesimi condominiali solo sulla tabella A in quanto avendo accessi diretti dalla Via Rocco Larussa non prende parte alle ripartizioni che vengono effettuate in base alla Tabelle A1, B e C con le quali si suddividono le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del vano scala e dell'impianto ascensore:

- **Tabella A:** **66.113 millesimi su un totale di 1.000 millesimi (identificato come ██████████)**, detta anche "*TABELLA DEI MILLESIMI DI PROPRIETÀ GENERALE*" serve per la ripartizione delle spese necessarie al godimento delle parti comuni dell'edificio; alla prestazione di servizi nell'interesse comune e alle innovazioni deliberate dalla maggioranza dei condomini. Tale tabella serve ancora per ripartire le seguenti spese comuni:
 - Sistemazione delle facciate (intonaci, tinteggiature, decorazioni, verniciatura delle imposte, dei balconi ecc.) in qualunque punto dell'edificio di proprietà comune.
 - polizze di assicurazione, amministrazione del condominio, nonchè tutte le opere di miglioria delle parti comuni;
- **Tabella A1:** **0,00 millesimi su un totale di 1.000 millesimi**, detta anche "*TABELLA DI PROPRIETÀ SCALA*" si ripartiscono le spese di manutenzione straordinaria della scala come la sistemazione delle pareti (intonaci, tinteggiature, decorazioni, verniciatura delle imposte, rifacimento portone di ingresso, alzate e pedate della scala, ecc.) in qualunque punto dell'edificio di proprietà comune;
- **Tabella B:** **0,00 millesimi su un totale di 1.000 millesimi**, relativa ai "*MILLESIMI SCALE – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (ART: 1124 C.C.)*", tale tabella pone la prima metà della spesa a carico dei condomini che usufruiscono della scala, in ragione dei valori millesimali di proprietà delle singole unità immobiliari e l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.
Essa serve per ripartire qualsiasi spesa attinente agli interventi di manutenzione ordinaria sugli elementi che costituiscono la scala (pulizia del vano scala, cambio lampade, disinfestazioni, ecc.);
- **Tabella C:** **0,00 millesimi su un totale di 1.000 millesimi**, relativa ai "*MILLESIMI ASCENSORE – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA*", questa tabella è stata redatta per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore, applicando l'art. 1124 c.c., cioè, 500 millesimi, in ragione del valore di proprietà delle singole unità immobiliari; 500 millesimi, in misura proporzionale alla distanza di ciascun piano dal suolo.



Per come riportato nell'attestazione della [REDACTED] n.q. di Amministratore Pro-
Tempore del condominio, l'immobile di proprietà della [REDACTED] di
[REDACTED] ha una rata mensile di gestione ordinaria pari ad € 31,00 ed alla data odierna
gravano su di essa € 1.492,57 di oneri condominiali (*Allegato 9: Attestazione Oneri
Condominiali*), di cui:

- € 1.339,76 per rate scadute come da Bilancio Consuntivo al 31/12/2023;
- € 62,00 per rate scadute delle mensilità di Gennaio e Febbraio 2024;
- € 90,91 per lavori di manutenzione straordinaria del manto di copertura deliberati
nell'assemblea condominiale del 31/01/2024.

Il COND. IRIS è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti atti autorizzativi (*Allegato 10:
Autorizzazione di Abitabilità del 14/07/1992*):

- LICENZA EDILIZIA rilasciata dal Comune di Villa San Giovanni n. 28/87 del 17/09/1987;
- CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE rilasciato dal Genio Civile di Reggio
Calabria il 28/08/1988;
- DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO del 29/09/1988;
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ del Comune di Villa San Giovanni del 14/07/1992.

Il corpo di fabbrica per quanto è stato possibile accertare dall'ispezione effettuata nell'unità
immobiliare in oggetto e delle parti comuni, è stato realizzato con ossatura portante in cemento
armato e per come di seguito riportato:

- strutture di fondazione composte da un reticolo di trave rovesce a sezione rettangolare in cls
armato che poggiano su una platea di calcestruzzo non armato;
- strutture in elevazione con travi e pilastri intelaiati in doppia serie di telai longitudinali e
trasversali;
- solai di interpiano del tipo latero-cementizi gettati in opera con pignatte in laterizio, travetti e
calcestruzzo, mentre solaio di copertura a due falde inclinate con tegole in laterizio;
- tamponature in murature di mattoni da 30 cm di spessore e tramezzature interne con laterizi forati
dello spessore di 12 cm debitamente rifinite con intonaco e tonachino.
- corpo scala costituito da gradini a sbalzo incastrati su travi rovesce;

Il Condomino "IRIS" è composto da un corpo di fabbrica a scala unica a Quattro elevazioni F.T. oltre
Sottotetto (*Allegato 3: Documentazione Catastale*), al Piano Terra è presente una corte condominiale
alla quale si accede dal civico n. 192 per mezzo di cancello carrabile in ferro ad elementi verticali
tinteggiati con pittura a smalto di colore bianco e marrone, inoltre sempre al Primo Livello F.T.
insistono n. 10 dieci unità immobiliari con le seguenti destinazioni d'uso:

- N. 3 attività commerciali con Categoria Catastale C/1 (SUBB 3 / 4 / 6);
- N. 2 laboratori artigianali con Categoria Catastale C/3 (SUBB 7 / 39 [REDACTED]);
- N. 5 box auto con Categoria Catastale C/6 (8 / 9 / 11 / 35 / 36).



Alle unità abitative poste ai piani superiori si accede dal civico 186 della Via Rocco Larussa da portone condominiale a due battenti in alluminio marrone con specchiature a vetro e finestre a vasistas nella parte sovrastante, dove per mezzo di corpo scala e di impianto ascensore posti nell'androne condominiale, sono collegati tutti i piani dello stabile che sono così frazionati:

- Piano Primo: N. 3 abitazioni di tipo civile con Categoria Catastale A/2 (SUBB 12 / 13 / 14) e N. 1 unità immobiliare destinata a studio o ufficio con Categoria Catastale A/10 (SUB 38);
- Piano Secondo: N. 4 abitazioni di tipo civile con Categoria Catastale A/2 (SUBB 16 / 17 / 18 / 19);
- Piano Terzo: N. 4 abitazioni di tipo civile con Categoria Catastale A/2 (SUBB 21 / 22 / 33 / 34);
- Piano Sottotetto: N. 3 abitazioni di tipo civile con Categoria Catastale A/2 (SUBB 32 / 37 / 40).

Le facciate esterne del complesso edilizio sono rifinite con mattoncini a facciavista nelle parti in aggetto mentre con intonaco, tonachino e tinteggiate di colore beige le pareti di fondo con i marcapiani ed il cornicione di colore marrone scuro, le balaustre dei balconi ad elementi verticali in ferro tinteggiati con pittura a smalto di colore bianco e marrone mentre i pluviali sono in PVC a sezione quadrata di colore testa di moro.

Al Piano Terra del Copro di Fabbrica è presente una zoccolatura a lastre orizzontali di marmo rosa beta fino allo stipite delle serrande delle attività commerciali/artigianali che risultano essere verniciate con smalto di colore beige e verde (*Allegato 4: Documentazione Fotografica - 4.2 Esterno Fabbricato*).

All'immobile oggetto della Procedura Esecutiva 64/2013 di proprietà della ██████████, si accede dai civici 182 e 184 della Via Rocco Larussa del Comune di Villa San Giovanni (Prov. RC), il compendio immobiliare ha 2 vetrine fronte strada con strutture in alluminio anodizzato bronzo e vetri singoli, alla data del sopralluogo non risulta arredato ed è sprovvisto di energia elettrica, ma fornito di lampade di illuminazione a soffitto e di emergenza a parete, interruttori e prese completi di placche e le tubazioni per l'installazione di climatizzatore, inoltre sono state riscontrate in prossimità degli ingressi, pareti in lastre di cartongesso con struttura in lamiera di altezza di 1,80 Mt facilmente rimovibili per ripristinare lo stato originario dell'immobile, l'ambiente retrostante è filtrato per mezzo da un porta soffietto in PVC di colore bianco (*Allegato 4: Documentazione Fotografica - 4.3 Interno Immobile*).

Al Servizio Igienico si accede da porta a battente del tipo tamburato e di colore ciliegio con apertura verso l'esterno, anch'esso è suddiviso da una porta a soffietto in PVC, in Antibagno con lavabo e Bagno con il solo di WC e con finestra in alluminio elettrocolorato bianco con apertura a vasistas, entrambi gli ambienti hanno rivestimenti fino ad un'altezza di 2,00 Mt in piastrelle di ceramica che risultano essere presenti sono anche in tutto il perimetro della zona retrostante al vano principale, infine la pavimentazione di tutti gli ambienti è in lastre di marmo rettangolari con zoccolino battiscopa sempre dello stesso materiale



Il fabbricato ove è posto l'immobile in contesto, è ubicato in una zona centrale dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria, un'area ad alta densità di edilizia residenziale, scolastica e commerciale (*Allegato 7: Inquadramento Territoriale*), che dista:

- 2,5 km dallo svincolo autostradale;
- 2,3 km dalla Stazione Ferroviaria;
- 1,6 km dal Lungomare di Cannitello;
- 15,2 km dal Lungomare e dal Corso Garibaldi di Reggio Calabria;
- 20,8 km dall'Aeroporto dello Stretto Tito Minniti.

Per l'appartamento in oggetto non è stato rinvenuto alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ed in ottemperanza a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice, è stato redatto e trasmesso telematicamente in data 09/02/2024 alla Regione Calabria attraverso il portale APE-Calabria, attestazione con Codice Identificativo 8009624000150974 in Classe Energetica "G" con Prestazione Energetica di 190,44 kWh/m² anno (*Allegato 12: Attestato di Prestazione Energetica*).

QUESITO N. 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

* * * * *

Dalle indagini effettuate presso all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio per l'unità immobiliare in oggetto, risulta corretta e completa la documentazione catastale con esatta individuazione del fabbricato in mappa, presenza in banca dati di planimetria e di visura catastale (*Allegato 3: Documentazione Catastale*).

L'unità immobiliare oggetto delle presente relazione è sita nel Comune di Villa San Giovanni ai civici 182 e 184 della Via Rocco Larussa (*Allegato 7: Inquadramento Territoriale*), a tutt'oggi risulta essere in testa alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] del Comune di [REDACTED] ed è identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Reggio Calabria nella Sezione di Urbana A di VILLA SAN GIOVANNI al Foglio di Mappa 1, Particella 180, e precisamente con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- **SUB 39: Categoria Catastale: C/3 (Laboratori per Arti e Mestieri) - Classe: 4[^], Consistenza: 95,00 Mq, Superficie Catastale: 96,00 mq, Rendita: € 343,44.**



Sull'immobile oggetto della Procedura Esecutiva 64/2013 di proprietà della [REDACTED] vi è esatta corrispondenza fra quanto indicato nell'atto di pignoramento e l'effettiva consistenza dell'immobile pignorato per come riportato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Allegato 6: Ispezione Ipotecaria*).

QUESITO N. 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;

* * * * *

Dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio, risulta corretta e completa la documentazione catastale (*Allegato 3: Documentazione Catastale*) e pertanto non essendo stata riscontrata nessuna difformità di notevole importanza ad esclusione delle pareti in cartongesso facilmente rimovibili per come riportato negli elaborati grafici, non necessitano che vengano effettuate variazioni o aggiornamenti catastali.

A seguito di rilievo metrico si restituisce su supporto informatico la pianta dell'unità immobiliare in contesto, trattasi di un immobile destinato a Laboratorio Artigianale (C/3) posto al PIANO TERRA (1° f.t.) di un fabbricato a 4 Piani F.T. oltre Sottotetto sito in Via Larussa Rocco nn. 182/184 del Comune di Villa San Giovanni (Prov. RC) (*Allegato 5: Elaborati Grafici*).

QUESITO N. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

* * * * *

Per la corretta identificazione del bene in oggetto è stata redatto l'inquadramento territoriale dell'area in esame comprensivo di Stralci Aerofotogrammetrici, Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Villa San Giovanni ed Estratto Catastale del Foglio di Mappa (*Allegato 7: Inquadramento Territoriale*).

Tenendo conto del Piano Regolatore Generale del Comune di Villa San Giovanni, è certificato che la Particella 180, del Foglio di Mappa 1, della Sezione di Urbana A di VILLA SAN GIOVANNI ricade su un terreno con destinazione urbanistica di ZONA OMOGENEA B – Sottozona B2 - Zona di Completamento e Ristrutturazione ai sensi dell'Art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione che prevedono un'edilizia mista di abitazioni, uffici pubblici o privati, servizi commerciali di attività produttive a livello artigianale, all'interno delle sottozone sono possibili interventi per la costruzione di edilizia convenzionata o sovvenzionata (*Allegato 7: Inquadramento Territoriale*).



In tali aree sono consentiti edifici isolati o in linea di altezza massima di tre o quattro livelli fuori terra mediante i seguenti criteri di esecuzione:

- a) Completamento lungo le strade esistenti di almeno 8 mt di larghezza con occupazione del suolo non superiore ai 2/3 dell'area libera e massima larghezza calcolata, in relazione alla posizione dei fabbricati contigui: non inferiore, al netto dei massimi sporti, alla distanza di 6 mt per le tre elevazioni e non inferiore, al netto dei massimi sporti, alla distanza di 8 mt per le quattro elevazioni;
- b) Costruzione di nuovi edifici e ricostruzione di edifici esistenti adeguando i progetti di ogni nuova costruzione ai parametri da convenzionare con l'amministrazione comunale all'atto del rilascio della concessione: occupazione del suolo non superiore ai 2/3 dell'area libera, massima altezza e distanze dai fabbricati attigui come al punto a), obbligo di costruire adeguate strade di accesso collegate con la viabilità principale non inferiore ai 10 mt anche se private;
- c) Ristrutturazione di edifici esistenti: 1) qualora i volumi non vengano alterati occorre convenzionare il nuovo progetto secondo le relative prescrizioni di cui al caso a) e b) a seconda della situazione di posizione; 2) qualora il progetto preveda aumento di volume occorrerà adeguarsi a tutte le prescrizioni di cui al caso a) e b);
- d) Ristrutturazione interne a edifici esistenti: si tratta di progetti relativi a ristrutturazioni interne senza modifiche di volumi esistenti, solo per aggiungere servizi igienici o rendere la costruzione più idonea alle sue funzioni facendo riferimento al Regolamento Edilizio vigente.

QUESITO N. 6

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

* * * * *

L'unità immobiliare oggetto della presente, ad oggi è proprietaria per la quota di 1/1, la [REDACTED] di [REDACTED], è posta al Piano Terra (1° F.T.) del Condominio "IRIS", ha accessi indipendenti dai civici 182/184 della Via Rocco Larussa del Comune di Villa San Giovanni ed è identificata all'Agazia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Sezione Urbana A di VILLA SAN GIOVANNI al Foglio di



Mappa 1, Particella 180, SUB 39 (*Allegato 3: Documentazione Catastale*) (*Allegato 7: Inquadramento Territoriale*).

Il COND. IRIS per come evidenziato precedentemente, è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti atti autorizzativi (*Allegato 10: Autorizzazione di Abitabilità del 14/07/1992*):

- LICENZA EDILIZIA n. 28/87 rilasciata il 17/09/1987 dal Comune di Villa San Giovanni;
- CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE rilasciato il 28/08/1988 dal Genio Civile di Reggio Calabria;
- DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO del 29/09/1988;
- AUTORIZZAZIONE ABITABILITÀ rilasciata il 14/07/1992 dal Comune di Villa San G.nni.

Da evidenziare inoltre che anche il Cambio di Destinazione d'Uso dell'unità immobiliare, da Categoria Catastale C/1 (Negozzi e Botteghe) a C/3 (Laboratori per Arti e Mestieri) è stata effettuata e regolarmente assentita dal Comune di Villa San Giovanni (Prov. RC) con **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)** al Prot. 0003847 del 12/12/2018 per la quale è stata effettuata Denuncia di Variazione Catastale al Prot. n. RC0052721 del 09/04/2018 e successivamente richiesta di **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ (SCA)** al Prot. 0009449 del 10/04/2014 (*Allegato 8: SCIA E SCA per Cambio Destinazione d'Uso*).

Durante le operazioni d'ispezione non sono emerse irregolarità oltre alla realizzazione delle due pareti in cartongesso che possono essere considerate interventi di lieve entità alla normativa urbanistico-edilizia e pertanto che non necessitano di essere assentite in quanto facilmente rimovibili per ripristinare lo stato originario dei luoghi.

QUESITO N. 7

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

* * * * *

Il bene pignorato sito in Via Rocco Larussa nn. 182/184 del Comune di Villa S. Giovanni (Prov. RC), identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Sezione Urbana A di Villa San Giovanni al Foglio di Mappa 1, Particella 180, SUB 39 (Ex SUB 5), **non è gravato da censo, livello o uso civico in quanto il diritto sul bene pignorato è pervenuto originariamente al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] a seguito di Atto di Compravendita del Notaio ALBANESE FRANCESCO del 26/05/1992 al Repertorio n. 26028, con successivo Atto di Conferimento di Beni Immobili del Notaio FEDERICO SALVATORE del 28/01/2016 al Repertorio n. 36131 è stata trasferita la proprietà alla [REDACTED] di [REDACTED].**



QUESITO N. 8

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

* * * * *

Per come riportato nella allegata documentazione della [REDAZIONE], n.q. di Amministratore Pro-Tempore del Cond. "IRIS", l'immobile della [REDAZIONE] ha un onere condominiale annuale di € 372,00 per le spese di gestione ordinaria, suddiviso in 12 rate mensili di € 31,00 cadauna ed alla data della redazione della presente **NON RISULTANO** essere stati corrisposti € 1.492,57 di oneri condominiali (*Allegato 10: Attestazione Oneri Condominiali*), di cui:

- € 1.339,76 per rate scadute come da Bilancio Consuntivo al 31/12/2023;
- € 62,00 per rate scadute delle mensilità di Gennaio e Febbraio 2024;
- € 90,91 per lavori di manutenzione straordinaria del manto di copertura deliberati nell'assemblea condominiale del 31/01/2024.

Alla data odierna, sull'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare non gravano altri debiti di natura condominiale e non risultano ulteriori procedimenti giudiziari sul bene.

QUESITO N. 9

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

* * * * *

L'immobile al Piano Terra (1° f.t.) in fregio alla Via Rocco Larussa ai nn. 182/184 del Comune di Villa San Giovanni (Prov. RC), trattasi di una unità immobiliare destinata a Laboratorio Artigianale ben identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, nella Sezione Urbana A di VILLA SAN GIOVANNI al Foglio di Mappa 1, Particella 180, SUB 39 (Ex SUB 5) (*Allegato 3: Documentazione Catastale*) che lo scrivente ritiene che deve essere venduto in unico lotto, in quanto gli interventi necessari per la divisione dell'immobile, opere edilizie (murature, intonaci e pittura), il sezionamento degli impianti (idrico e elettrico), la realizzazione di un secondo servizio igienico e le pratiche tecnico-amministrative (SCIA per divisione unità immobiliare, Variazione Catastale e Certificato di Agibilità) fanno ritenere che oltre ai costi si potrebbe pregiudicare la funzionalità distributiva con deprezzamento dell'immobile stesso che senza alcun dubbio risulta economicamente più vantaggioso stimarlo globalmente.



Stante a quanto suindicato, lo scrivente C.T.U. ritiene che l'immobile sia da considerarsi indivisibile e pertanto il valore dell'immobile verrà determinato sull'intera superficie commerciale, prevedendo un unico lotto di vendita sull'intera quota di possesso in testa alla [REDACTED].

QUESITO N. 10

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

* * * * *

La [REDACTED] di [REDACTED] a seguito di Atto di Conferimento di Beni Immobili del Notaio FEDERICO SALVATORE del 28/01/2016 al Repertorio n. 36131, è divenuta proprietaria per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, immobile meglio identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, nella Sezione Urbana A di VILLA SAN GIOVANNI al Foglio di Mappa 1, Particella 180, con il seguente identificativo catastale:

- SUB 39 (Ex SUB 5): Categoria Catastale: C/3 (Laboratori per Arti e Mestieri), Classe: 4[^], Consistenza: 95 Mq, Superficie Catastale: 96 Mq, Rendita: € 343,44 (*Allegato 3: Documentazione Catastale*).

Dell'unità immobiliare suindicata seppur trattandosi di una procedura esecutiva gravante totalmente sulla quota di possesso dell'esecutato, non è possibile vendere in più lotti, in quanto **il sottoscritto ritiene l'immobile indivisibile** per come riportato nel quesito precedente, e pertanto verrà previsto un unico lotto di vendita.



QUESITO N. 11

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

* * * * *

L'immobile esecutato è destinato a laboratorio Artigianale ed alla data di accesso del 30/01/2024 non risulta arredato e non provvisto di energia elettrica, è fornito solo lampade di illuminazione a soffitto e di emergenza a parete, interruttori e prese completi di placche e le tubazioni per l'installazione di un climatizzatore, in tutti gli ambienti complessivamente le finiture interne sono di discreta fattura e in buon stato di conservazione (*Allegato 4: Documentazione Fotografica - 4.3 Interno Immobile*).

Ulteriori indagini presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di accertare che sull'immobile in oggetto non è stato rinvenuto nessun contratto locativo.

QUESITO N. 12

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

* * * * *

Il presente quesito non rientra nella fattispecie dell'immobile oggetto della presente procedura.

QUESITO N. 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri 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;

* * * * *

Il Condominio "IRIS" è in fregio alla Via Rocco Larussa del Comune di Villa San Giovanni (Prov. RC) (*Allegato 7: Inquadramento Territoriale*), trattasi di un corpo di fabbrica a 4 Piani F.T. oltre Sottotetto dove sono presenti n. 25 unità immobiliari con varie destinazioni d'uso: commerciale (N. 3 con Categoria Catastale C/1), artigianale (N. 2 con Categoria Catastale C/3), autorimesse (N. 5 con Categoria Catastale C/6), civili abitazioni (N. 14 con Categoria Catastale A/2) e ufficio (N. 1 con Categoria Catastale A/10), nello specifico sull'immobile pignorato posto al Piano Terra non insistono o gravano:



- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità anche derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene oggetto di pignoramento, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), oneri (di affrancazione o riscatto);
- usi civici in quanto il diritto sul bene pignorato è pervenuto originariamente al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] a seguito di Atto di Compravendita del Notaio ALBANESE FRANCESCO del 26/05/1992 al Repertorio n. 26028 che con successivo Atto di Conferimento di Beni Immobili del Notaio FEDERICO SALVATORE del 28/01/2016 al Repertorio n. 36131 ha trasferito la piena proprietà alla [REDACTED] di [REDACTED].

Alla data della redazione della presente per l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare **NON RISULTANO** essere stati corrisposti € 1.492,57 di oneri condominiali (*Allegato 10: Attestazione Oneri Condominiali*), di cui:

- € 1.339,76 per rate scadute come da Bilancio Consuntivo al 31/12/2023;
- € 62,00 per rate scadute delle mensilità di Gennaio e Febbraio 2024;
- € 90,91 per lavori di manutenzione straordinaria del manto di copertura deliberati nell'assemblea condominiale del 31/01/2024.

QUESITO N. 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

* * * * *

In ottemperanza all'incarico ricevuti, il sottoscritto ha proceduto ad accertare l'esatta ubicazione del bene in esame, rispetto al contesto urbano ed urbanistico, alla verifica della consistenza plano-volumetrica, tecnico-costruttiva e di rifinitura, comparandolo ai requisiti intrinseci ed estrinseci di beni analoghi della zona.

Sono state pertanto svolte indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in commercio.

I risultati degli accertamenti, delle indagini, delle considerazioni tecnico-economiche, nonché le conclusioni alle quali il sottoscritto è pervenuto, sono state divise in:



- Individuazione e descrizione del bene;
- Dati di consistenza;
- Indagini specifiche di mercato;
- Metodi di stima e Valutazione;

➤ **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

Nel “Quesito n. 2” della presente relazione è stato dettagliatamente descritto il bene oggetto della presente procedura esecutiva.

➤ **DATI DI CONSISTENZA**

L’unità immobiliare in contesto fa parte di un corpo di fabbrica a 4 Piani F.T. oltre Sottotetto sito in Via Rocco Larussa nn. 178/180/182/184/186/188/190 del Comune di Vila San Giovanni (Prov. RC), trattasi di un laboratorio Artigianale posto al Piano Terra (1° f.t.) e meglio censito all’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, nella Sezione Urbana A di VILLA SAN GIOVANNI, al Foglio di Mappa 1, Particella 180, SUB 39 (Ex SUB 5), in testa a tutt’oggi per la quota di 1/1 alla [REDACTED] di [REDACTED] e con sede in [REDACTED] del Comune di [REDACTED], nello specifico ha le seguenti superfici di consistenza:

- **SUPERFICIE LORDA (SL)** = **104,52 mq;**
- **SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SUA)** = **95,43 mq;**
- **SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR)** = **0,00 mq;**
- **VOLUME (95,43 mq x H = 3,55 mt)** = **338,77 mc.**

➤ **INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO PER IL BENE**

Quando si opera per analogia occorre che i beni appartengano ad un medesimo tipo tecnicamente definito ed è necessario fissare l'attenzione su quelli che hanno le medesime caratteristiche a quello da valutare e mediante aggiunte o detrazioni si riesce a paragonarli a quelli in esame.

Fatto questo primo macroscopico inquadramento, si perfeziona il raffronto esaminando le condizioni intrinseche e estrinseche che più influenzano il probabile valore di mercato:

Condizioni intrinseche: Valutare l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani e la consistenza complessiva;

Condizioni estrinseche: Considerare la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli uffici, la salubrità della zona in cui sorge il compendio, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, la manutenzione e pulizia stradale, i trasporti collettivi, la luce l'acqua, ecc., la rispondenza della zona di interesse a specifiche esigenze o abitudini locali



per l'esercizio del commercio, di professioni o di attività particolari, tenendo conto anche della preferenza di alcuni ceti della professione.

La norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/98, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale, direzionale, industriale e turistico, definiscono il tracciato entro il quale si deve operare per dare una superficie corretta e riconosciuta come “**Superficie Commerciale**”, che è data:

- **Superficie Lorda**, la somma delle superficie misurate al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti con altre unità immobiliari o parti comuni;
- **Superfici Ponderate** per la determinazione delle superfici riferite a terrazzi, balconi, patii e giardini, a cui vengono attribuiti le seguenti percentuali di superficie:
 - 30% per i balconi e le terrazze scoperti;
 - 40% per i balconi, logge, patii, porticati e le terrazze coperte (per coperto si intende che sia chiuso almeno su due lati);
 - 60% per le verande;
 - 10% per pertinenze ad uso esclusivo di appartamenti, di ville e villini.
- **Superfici di Pertinenza** (cantine, soffitte con altezza $\geq 1,80$ mt, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) vengono computate al 60% della superficie lorda, mentre i posti auto e le autorimesse vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.

➤ **METODI DI STIMA E VALUTAZIONI**

Per stimare il valore commerciale dell'immobile sono state prese a riferimento le tabelle dei valori immobiliari prodotte dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e raffrontate con le informazioni di carattere tecnico-economico acquisite presso le maggiori agenzie immobiliari operanti sul territorio su immobili con qualità, destinazione e posizione simile a quello oggetto di stima.

I valori disponibili dell'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia del Territorio hanno come riferimento l'ultimo dato disponibile per la Provincia di Reggio Calabria al **PRIMO SEMESTRE ANNO 2023**:

- **Comune: VILLA SAN GIOVANNI;**
- **Fascia/Zona: CENTRALE / SEZIONE URBANA A: VIALE ITALIA - VIA RIVIERA - PIAZZA VALSESIA - VIALE ITALIA - VIA RIVIERA - S.S. 18;**
- **Codice di Zona: B 1;**
- **Microzona Catastale: n. 0;**
- **Tipologia Prevalente: ABITAZIONI CIVILI;**
- **Destinazione: PRODUTTIVA.**



I valori riportati dall'OMI per la zona in cui ricade l'immobile in contesto sono i seguenti:

- **VALORE DI MERCATO LABORATORI:**
Minimo 495,00 €/mq - Massimo 750,00 €/mq della Superficie Lorda;
- **VALORE DI LOCAZIONE LABORATORI**
Minimo 3,60 €/mq x mese - Massimo 4,70 €/mq x mese della Superficie Netta.

La stima "SINTETICA PER CONFRONTO", è stata effettuata ricercando delle vendite di immobili simili nella zona di interesse mediante indagini appropriate basate sulla qualità, età, destinazione e posizione a quello oggetto di stima, rapportando il valore unitario al metro quadrato di superficie commerciale.

Dalle indagini effettuate si hanno i seguenti valori:

- **QUOTAZIONE DI VENDITA IMMOBILI ANALOGHI** = €/mq da 880,00 a 980,00
- **QUOTAZIONE DI LOCAZIONE IMMOBILI ANALOGHI** = €/mq x mese da 5,50 a 5,90

Alla luce dei valori suindicati al fine di ottenere il più probabile valore commerciale di vendita e di locazione è stata effettuata una media dei valori massimi ottenuti in funzione delle condizioni oggettivamente riscontrate dell'immobile che si presenta di discreta fattura ed in buono stato di conservazione (*Allegato 4: Documentazione Fotografica*), fanno ritenere come valore di stima più probabile:

- Valore Medio di Vendita = €/mq $\frac{750,00 + 980,00}{2}$ = €/mq 865,00
- Valore Medio di Locazione = €/mq $\frac{4,70 + 5,90}{2}$ = €/mq 5,30 x mese

La determinazione della **SUPERFICIE COMMERCIALE** per stabilire il valore venale (prezzo di vendita o quotazione) si ha dalla sommatoria delle varie superfici dei locali con caratteristiche diverse tra loro: **Vani Principali, Pertinenze Esclusive di Servizio** (cantine, soffitte, posti auto coperti e scoperti, box, locali deposito ecc..., che praticamente coincidono con i vani accessori indiretti) e **Pertinenze Esclusive di Ornamento** (balconi, terrazze, cortili, portici, patii, giardini, tettoie aperte), pertanto si ha:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

(1,00)	Superficie Lorda immobile (SL):	148,90 mq x 1,00	=	104,52 mq
(0,60)	Superficie Pertinenze di Servizio (SNR):	0,00 mq x 0,60	=	0,00 mq
(0,25)	Superficie Pertinenze di Ornamento (SNR):	0,00 mq x 0,25	=	0,00 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				= 104,52 mq



VALUTAZIONE A METRO QUADRATO DI SUPERFICIE LORDA

Dalla determinazione dei valori unitari di vendita e di locazione moltiplicati per la superficie commerciale e calpestabile si ottengono:

QUOTAZIONE DI MERCATO:

Superficie Commerciale x Valore Mercato = 104,52 mq x € 865,00 = € 90.490,80;

VALORE LOCATIVO ANNUO:

Superficie Utile x Valore di Locazione x n. mesi = 95,43 mq x € 5,30 x 12 mesi =

€/Anno 6.069,35 (€/Anno 6.069,35 / 12 mesi = €/mese 505,78) x arrotondamento €/mese 500,00).

La [REDACTED] di [REDACTED] sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione, meglio identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, nella Sezione Urbana A di VILLA SAN GIOVANNI al Foglio di Mappa 1, Particella 180, SUB 39 (Ex SUB 5) ha la piena proprietà per la quota di 1/1, pertanto la Quotazione di Mercato ed il Valore Locativo Mensile della sua quota di possesso sono:

- **VALORE DI MERCATO:** € 90.490,80;
- **VALORE LOCATIVO MENSILE:** €/mese 500,00.



4. CONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto per il compendio pignorato con la **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 64/2023 R.G.ES. promossa dalla** [REDACTED] **contro la** [REDACTED], il sottoscritto dai risultati delle indagini svolte ed in riscontro ai quesiti posti, riassume in maniera compiuta e schematica quanto segue:

SCHEMA RIEPILOGATIVA LOTTO UNICO	
Tipologia:	Unità immobiliare urbana posta al Piano Terra (1° f.t.) di un maggior fabbricato a 4 Piani f.t. oltre Sottotetto con struttura in c.a.;
Indirizzo:	Via Larussa Rocco nn. 182/184 del Comune di Villa S. Giovanni (RC);
Confini:	- NORD con il SUB 2 (BCNC) - Androne Condominiale; - EST con il SUB 11 in testa ad altra ditta; - SUD con il SUB 4 in testa ad altra ditta; - OVEST con il SUB 1 e la Via Rocco Larussa - Corte Condominiale;
Proprietà:	[REDACTED] di [REDACTED] e con sede legale in [REDACTED] del Comune di [REDACTED] - Proprietaria per 1/1;
Descrizione Sintetica:	Immobile destinato a Laboratorio Artigianale (C/3) con le seguenti superfici di consistenza: - SUPERFICIE LORDA (SL) = 104,52 Mq; - SUPEICIE UTILE (SUA) = 95,43 Mq; - VOLUME (95,43 mq x H = 3,55 mt) = 338,77 Mc;
Attestazione Catastale:	Unità Immobiliare Urbana identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Reggio Calabria nella Sezione di Urbana A di VILLA SAN GIOVANNI al Foglio di Mappa 1, Particella 180, SUB 39 (Ex SUB 5) con i seguenti identificativi catastali: - Categoria Catastale: C/3 (Laboratori per Arti e Mestieri); - Classe: 4^; - Consistenza: 95 Mq; - Superficie Catastale: 96 Mq; - Rendita: Euro 343,44.
Rispondenza Urbanistica:	Complesso edilizio denominato COND. IRIS a 4 Elevazioni F.T. oltre Sottotetto edificato con il rilascio dei seguenti atti autorizzativi: - LICENZA EDILIZIA n. 28/87 rilasciata dal Comune di Villa San Giovanni in data 17/09/1987; - CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE rilasciato dal Genio Civile di Reggio Calabria il 28/08/1988; - DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO del 29/09/1988; - AUTORIZZAZIONE ABITABILITÀ rilasciata dal Comune di Villa San Giovanni il 14/07/1992.



Utilizzazione Prevista da P.R.G. del Comune di Reggio Calabria	ZONA OMOGENEA “B - Sottozona B2 - Zona di Completamento e Ristrutturazione ai sensi dell’Art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione che prevedono un’edilizia mista di abitazioni, uffici pubblici o privati, servizi commerciali di attività produttive a livello artigianale, all’interno delle sottozone sono possibili interventi per la costruzione di edilizia convenzionata o sovvenzionata;
Attestato di Prestazione Energetica	Classe Energetica Globale “G” con Prestazione Energetica di 190,44 kWh/m² anno – Codice Identificativo APE: 8009624000150974 del 09/02/2024;
Stato di Manutenzione	L’unità immobiliare alla data del sopralluogo non risulta arredato e sprovvisto di energia elettrica, è fornito solo di lampade di illuminazione a soffitto e di emergenza a parete, interruttori e prese completi di placche e le tubazioni per l’installazione di un climatizzatore, in tutti gli ambienti le finiture interne sono di discreta fattura ed in buon stato di conservazione;
Oneri Condominiali:	€/Anno 372,00 di Gestione Ordinaria = €/Mese 31,00; TOTALE DOVUTO A FEBBRAIO 2024 € 1.492,57;
Superficie Commerciale:	104,52 Mq (SC = SL);
Valore di Mercato:	€ 90.490,80;
Valore Locativo Mensile	€/mese 500,00;

Con quanto riportato nella presente relazione che consta di n. 27 pagine incluso Elenco Allegati, lo scrivente ritiene di aver espletato il mandato affidatogli e, ringraziando per la fiducia accordatagli, resta disponibile per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Reggio Calabria, li 10 Febbraio 2024

IL C.T.U.
Arch. Demetrio M. Riccio




5. ALLEGATI

Alla presente relazione sono allegati:

- *Allegato 1: CONVOCAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI;*

- *Allegato 2: VERBALE DI SOPRALLUOGO;*

- *Allegato 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;*

- *Allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;*

- *Allegato 5: ELABORATI GRAFICI - PIANTA TERRA (1° F.T.) - SC. 1:100;*

- *Allegato 6: ISPEZIONE IPOTECARIA;*

- *Allegato 7: INQUADRAMENTO TERRITORIALE;*

- *Allegato 8: SCIA E SCA PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO;*

- *Allegato 9: TABELLE MILLESIMALI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO;*

- *Allegato 10: ATTESTAZIONE ONERI CONDOMINIALI;*

- *Allegato 11: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ DEL 14/07/1992;*

- *Allegato 12: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.*

