TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
I^a SEZIONE CIVILE–ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 24/2025 Reg.Es.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI:DOTT.STEFANO CANTONE

PROCEDURADIESECUZIONEIMMOBILIAREPROMOSSADA:

_____

contro

–

CONSULENZATECNICAD'UFFICIO

Consulente Tecnico d'Ufficio:
Geom. FRANCESCO MUZZUPAPPA

Reggio Calabria,04 dicembre 2025

Il C. T. U.
(Geom. Francesco Muzzupappa)

ViaArgineDx.Annunziata-n°63-89122ReggioCalabria–Tel.eFax0965/42032–Cell.329/6233215 e-mail:
f.muzzupappa@gmail.it– pec: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALEDIREGGIOCALABRIA I^a^
SEZIONE CIVILE

Procedura di esecuzione immobiliare **n.24/2025Reg.Es.**

Creditore procedente

Debitore:

Giudice delle esecuzioni: DOTT. STEFANO CANTONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con provvedimento del 06 luglio 2025, la S.V. ha disposto la mia nomina quale C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe, formulando i 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 venti* ***annianteriorialla trascrizione del pignoramento, oppure certificato nota****rile 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, pigno-***

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f94f803d747586

ramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimen- *to); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificatididestinazioneurbanisticadeiterrenidicuiall'art.30del 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 det-*** *tagliatamente:comune,località,via,numerocivico,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, riscalda-mento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture ver-*** *ticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona,* ***conriferimentoallaurbanizzazioneprimariaesecondaria,aiservizioffer- ti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al detta-glio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunica-zione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) non-*** *ché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichise l'immobilesiadotatodiattestatodiprestazione energeticaed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

3. ***accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, nume-*** *ro 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 at-*** *tuali, 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 man-*** *canza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed*

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5. *indichil'utilizzazioneprevistadallostrumentourbanisticocomunale;*

6. ***indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o con**cessioni 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 sa**natoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale **l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il con**seguimento 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 de**bitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

8. *specifichil'importoannuodellespesefissedigestioneedimanutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito nonsiaancorascaduto,sueventualispesecondominialinonpagatenegli **ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali pro**cedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

9. ***dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveden**do, 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 **siadivisibileinnatura,procedendo,inquestocaso,allaformazionedeisin**golilotti(ed,ovenecessario,all'identificazionedeinuoviconfini,nonché*

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*allaredazionedelfrazionamentoallegandoallarelazioneestimativaitipi **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 legittimanteil 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 vincolio 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'esistenzadidirittidemaniali(disuperficieoservitùpubbliche) 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*

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene;

15. *Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazioneopponibileallaprocedura(adesempio,contrattodilocazioneregistra- to in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il cano- ne di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante indi contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;insecondoluogo,indicheràl'ammontarediunaeventualeindennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

Con la stessa ordinanza, mi è stato fissato il termine per il deposito del referto peritale trenta giorni prima della udienza di rinvio fissata per il giorno 25 novembre 2025.

Con istanza di proroga del giorno 16 ottobre 2025, dovuta al ritardo **accumulato dal Comune di Scilla per il rilascio delle copie degli atti concessori, da confrontare con quelli depositati presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, la citato termine per il deposito è stata differita al giorno 10 dicembre 2025.**

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

AttivitàdelC.T.U.

Avuta conoscenza dell'incarico conferitomi, ho avuto accesso al fascicolo d'Ufficio tramite il sito internet "PST Giustizia" (Portale Servizi Telematici),dal quale ho scaricato gli atti necessari per i successivi adempimenti peritali.

Le operazioni sopralluogo, concordate dal custode giudiziario, nella persona del dott. Andrea Campiglia, direttamente con la parte esecutata, hanno avuto inizio in data **31 luglio 2025**, alle quali hanno partecipato: per parte **esecutata,** [redacted] **per parte ricor**rente, nessuno era presente.

Con l'assistenza continua degli intervenuti, ho eseguito una preliminare **ricognizione degli immobili oggetto di questo procedimento, riprese fotogra**fiche e rilievi plano altimetrici, necessari per la verifica dello stato di fattocon **le rispettive planimetrie catastali già prelevate presso L'Agenzia del Ter**ritorio di Reggio Calabria.

Successivamente, al fine di accertare ed aggiornare la restante documentazione ipotecaria, urbanistica e catastale, ho effettuato ispezioni presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scilla, e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, le cui risultanze saranno trattate durante la stesura di questo referto peritale.

RISPOSTEAIQUESITI

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 delleiscrizioniedelletrascrizionipregiudizievoli(ipoteche,pignoramenti,

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4f803d747586

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 destinazioneurbanisticadeiterrenidicuiall'art.30deld.P.R.6giugno2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazioneda parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

In ordine alla completezza della documentazione prevista dall'art. 567, all'interno del fascicolo telematico si conferma la presenza della certificazione notarile, nella quale sono correttamente riportati i dati identificativi dell'unità immobiliare in trattazione, come indicati nell'atto di pignoramento, la provenienza, i dati catastali e la storia ipotecaria ventennale.

In ordine alle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri ImmobiliaridiReggioCalabria,perl'aggiornamentodelleiscrizioniotrascrizioni pregiudizievoli avvenute nel ventennio, estese anche ai dante causa dell'esecutato, aggiornate fino ai nostri giorni e successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento,si riassumono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- **ATTOGIUDIZIARIO–ATTOESECUTIVOCAUTELARE–VERBALEDIPIGNORAMENTO IMMOBILI** – Presentato al n. 58 in data 24/03/2025 – reg. gen. 5337 – reg. part. 4306 – [redacted] — in favore UNICREDIT S.p.A.;
- **ALTROATTO–IPOTECACONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONERUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** – Presentata al n.68 del 23/05/2016– reg. gen. 7985 – reg. part. 812 – [redacted] — in favore EQUITALIA SUD S.p.A.;

In riferimento alle mappe censuarie, si rinvia all'allegato estratto di mappa catastale del foglio **5** del Comune di Scilla,nel quale sono riportati i

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4f803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

due fabbricati oggetto di questo accertamento, identificati, rispettivamente con la particelle **1064** e **1896**.

In ordine al certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, poiché la particella risulta già edificata, si rinvia ai punti 5 e 6 del presente referto peritale, nei quali sarà trattata la conformità degli atti autorizzativi con gli immobili realizzati, oggetto di pignoramento.

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;

Le unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento comprendono un fabbricato di due piani fuori terra e uno seminterrato, ancora in corso di costruzione, accessibile da Via Umberto I n. 5 nel Comune di Scilla; una seconda abitazione inserita in un fabbricato di maggiori dimensioni, sviluppato su tre piani fuori terra, con un piccolo vano seminterrato adibito a legnaia e accesso da Via Largo Piano n. 24, sempre a Scilla.

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4f803d747586

Sebbene gli ingressi si trovino su vie differenti ma adiacenti tra loro, entrambi gli immobili godono di affacci sia su Via Umberto I che su Via Largo Piano.

Dette unità immobiliari risultano allibrate al Catasto Fabbricati con i seguenti dati identificativi e di classamento:

– **Appartamento**– foglio 5/ Scilla – **particella 1064** – **Sub 3** – categoria A/3 – **classe 2 – consistenza 5,5 vani – rendita € 244,28 - quota di proprietà:** [redacted] **provenienza: ricevuto con il seguente at**to di compravendita: Atto di compravendita rogato dal notaio [redacted].

Confina a nord, con la particella 1896 della stessa ditta, a ovest, con la via Umberto I°, a sud, con la particella 1062, a est, con al via Largo Piano;

[redacted]**Appartamento**– foglio 5/Scilla – **particella1896**– categoria F/3(incorso di costruzione) – consistenza 256 m^2 – quota di proprietà: [redacted] **– provenienza: ricevuto con il seguente atto di com**pravendita: Atto di compravendita rogato dal notaio [redacted]

Confina a nord, con la chiesa, a ovest, con la via Umberto I°, a sud, con la **particella 1064 appartenente alla stessa ditta, a est, con al via Largo Pia**no.

Il primo immobile oggetto di pignoramento, **identificato la particella1064 – Sub 3** fa parte di un maggior fabbricato a due elevazioni fuori terra e uno seminterrato, certamente realizzato in data antecedente all'anno 1942, le cui caratteristiche costruttive e architettoniche sono in linea con quelle dei fabbricati di tipo medio del periodo storico di appartenenza, con strutture portanti in muratura ordinaria con malta di calce e

Muri di tamponamento in mattoni pieni collaboranti e solai in legno. La

mato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

copertura si presenta a falde inclinate, con manto in tegole di laterizio, **soluzione tipica dell'edilizia residenziale della zona. Esternamente, i pro**spetti dell'edificio presentano evidenti segni di degrado e vetustà, con ampie zone di intonaco ammalorato. La tinteggiatura risulta eseguita "al civile", di colore bianco nella porzione del piano terra prospiciente Via Umberto I°, nonché nel secondo piano che affaccia sulla medesima via; mentre il prospetto retrostante, in fregio a Via Largo Piano, risulta rifinito **con intonaco al civile tinteggiato color nocciola chiaro. I balconi in agget**to sono dotati di parapetti e reggi mensola dei balconi, ornati con ele**menti in ferro lavorato. Detta unità abitativa, identificata al Catasto Fab**bricati con **il sub 3**, si presenta in condizioni di generale obsolescenza e in cattivo stato manutentivo, con diffuso degrado delle finiture interne e degli impianti tecnologici, tali da non consentirne la piena fruibilità allo stato attuale. L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra come segue:

a) **il piano terra** (lato via Largo Piano) **si compone di un vano princi**pale, verosimilmente adibito a soggiorno, una seconda camera, la cucina e la scala di collegamento al piano superiore; sono inoltre **presenti due balconi con affaccio su via Umberto I°. L'altezza inter**na è pari a 3,18 mt;

b) **il piano primo**(secondo fuori terra) si trovano tre camere da letto, **un servizio igienico, una terrazza a livello con affaccio su via Um**berto I° e due balconi prospicienti via Largo Piano. L'altezza interna è pari a 2,64 mt.

Gli ambienti risultano rifiniti con materiali di tipo economico, risalenti all'epoca di costruzione e in avanzato stato di degrado. I pavimenti sono in marmette di graniglia e in graniglia di cemento; le Pareti e i soffitti presentano tinteggiature a tempera di colore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Bianco o nocciola chiaro, ormai vetuste e deteriorate. Gli infissi **esterni, di tipo originario, sono in legno con vetro singolo, in condizioni di elevato degrado, con numerosi elementi danneggiati o rotti. L'unità risulta attualmente ingombra di materiali vari, suppellettili e arredi in disuso da rimuovere e smaltire.**

La consistenza complessiva rilevata dell'unità oggetto di accertamento è riassunta nel quadro riepilogativo che segue:

APPARTAMENTO PARTICELLA 1064 – SUB 3

Calcolo della superficie utile ragguagliata

Ambienti		superfici	
Pianoprimo			
cameraviaUmberoI°		17,35	
cameragrandelatoLargoP.		40,72	
cameraviaUmberoI°		17,60	
disimpegnoripostiglio		3,93	
vanoscala		7,06	86,66
Pianosecondo			
cameragrandelatoviaUmb.		15,05	
camerapicc.LatoviaUmber.		5,23	
ripostiglio		1,05	
cameralatoLargoPiano		18,32	
disimpegnocorridoio		14,24	
cameralatoLargoPiano		17,14	71,03
Sommano	**mq**	**157,69**	**157,69**

Superficiesterne	Superfici originarie	Coefficentidi ragguaglio	**Superfici ragguagliate**	
balcone	1,54	0,30	0,46	
balcone	1,53	0,30	0,46	
balcone	1,39	0,30	0,417	
balcone	1,39	0,30	0,42	
terrazzaalivello	19,70	0,25	4,93	
Sommanolesuperficidellepertinenzemq			**6,68**	**6,68**

TOTALESUPERFICIERAGGUAGLIATA	**mq**	**164,37**

La superficie lorda commerciale ragguagliata ammonta a **mq 194,89**,così ottenuta: **superfice coperta mq 189,25, più superfici scoperte mq 6,68, meno superficie vano scala piano primo mq 1,04.**

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

La seconda unità abitativa, identificata catastalmente con la particella n. 1896, si presenta prevalentemente allo stato rustico, risultando priva **delle opere di finitura interna, degli impianti tecnologici e degli infissi,fat**ta eccezione del piano terra in fregio alla via Umberto I°, nel quale sono **presenti due unità indipendenti tra loro, adibite rispettivamente a nego**zio e magazzino. La distribuzione interna rappresentata nelle planimetrie allegate, è stata desunta dall'elaborato grafico originario, antecedente ai lavori di ristrutturazione, attualmente sospesi, e si compone come segue:

a) **Al piano terra,è presente un vano principale adibito a negozio, rifinito al civile con materiali di tipo economico, accessibile direttamente dalla via Umberto I°, con annesso servizio igienico, due ca**mere lato via Largo Piano e un vano scala di collegamento con la **medesima via. Un magazzino sempre con accesso dalla Via Umber**to I°, con servizio wc e ripostiglio sul retro, anch'esso rifinito con materiali di tipo economico. L'altezza interna è pari a 3,36 mt;

b) **Al piano Primo,**tre camere, due bagni, un corridoio, un ripostiglioe due balconi. L'altezza interna è pari a 2,82 mt;

c) **Al piano secondo:tre camere, un bagno, un dispegno e una terraz**za a livello. L'altezza interna media è di 3,10 mt.

Il piano primo e il piano secondo sono accessibili esclusivamente dalla via Largo Piano.

La consistenza complessiva rilevata dell'unità oggetto di accertamento è riassunta nel quadro riepilogativo che segue:

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

APPARTAMENTO PARTICELLA 1896

Calcolo della superficie utile ragguagliata

Ambienti		superfici	
Pianoterra			
cameraviaUmberoI°grande		27,98	
cameraretroaccantoscala		10,29	
cameraretrogrande		16,36	54,63
cameraviaUmbertoI°		21,85	
vanointermediopiccolo		4,76	26,61
vanoscala		6,21	
Pianoprimo			
cameraviaUmberoI°		19,58	
camerainterna		4,27	
cameraviaUmberoI°		19,74	
camerainterna		6,24	
disimpegno		11,09	
ripostiglio		1,24	
cameralatoLargoPiano		15,44	
camerapiccolalatoL.Piano		7,14	
Pianosecondo			
cameragrandelatoviaUmb.		15,07	
camerapicc.latoviaUmb.		2,70	
cameramedialatoviaUmb.		6,22	
piccolodisimpegno		1,12	
cameraintermedia		2,59	
cameralatoLargoPiano		28,20	
Sommano	**mq**	**228,09**	**228,09**

Superficiesterne	Superfici originarie	Coefficentidi ragguaglio	**Superfici ragguagliate**	
balcone	1,41	0,30	0,42	
balcone	2,16	0,30	0,65	
vanoscalaesternoLargoP.	10,02	0,40	4,01	
terrazzaalivello	32,86	0,25	8,22	
Sommano le superfici delle pertinenze mq			**13,29**	**13,29**

TOTALESUPERFICIERAGGUAGLIATA	**mq**	**241,38**

Le superfici **utili calpestabili** pertanto,sono così ripartite:

- **Appartamento in corso di costruzione** - mq **160.14**ottenuta dalla sottrazionedell'intera superficie utile ragguagliata pari a mq 241,38, meno la superficie del negozio mq 54,63, meno la superficie del magazzino mq 26,61.
- **Negozio**–mq **54,63**;

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

mato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4f803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Magazzino deposito**–mq**26,61.**

Le superfici **lorde commerciali** ragguagliate riferite alle tre unità accertate in **occasione del sopralluogo e oggetto di aggiornamento catastale nei paragrafi** che seguono, sono così riepilogate:

- **Appartamento in corso di costruzione - mq 186,03, così ottenuta: superfi**ce coperta mq 278,92, più superfici scoperte mq 13,29, meno superficie **vano scala piano primo mq 4,70, meno superficie vano scala piano secondo mq 4,70, meno superficie negozio mq 63,86, meno superficie ma**gazzino mq 32,92;
- Negozio–mq**63,86**;
- Magazzinodeposito–**mq32,92**.

Per una maggiore comprensione della distribuzione interna degli ambienti e dello stato delle rifiniture, si rinvia all'allegato rilievo planimetrico **dello stato di fatto, alla planimetria catastale, nonché alle riprese fotografi**che.

In riferimento al contesto ambientale in cui ricade l'immobile, preliminar**mente si ritiene opportuno evidenziare che trattasi di località ad alta vo**cazione turistica, posizionata lungo il litorale tirrenico, nel cuore della rino**mata "Costa Viola", le cui strutture ricettive balneari, nel periodo estivo, at**traggono notevoli flussi turistici.

Va anche precisato che l'abitato del Comune di Scilla è diviso in tre zone:

- **Il centro storico, che comprende quella dove sono ubicate le sedi istitu**zionali:il **Municipio, l'Ospedale,le scuole, ed altri importanti edifici pub**blici e turistico/commerciali, come il Castello, alcuni locali di ristorazione, Istituti di Credito, Farmacia, supermercati e negozietti tipici del luogo;

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

mato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **"Marina Grande"**, a sud del centro storico, da cui dista un chilometro,che **sorge in fregio alla meravigliosa spiaggia di Scilla, nota località di bal-** neazione con un piccolo porticciolo turistico;
- **la frazione di Chianalea**, a nord del centro storico, da cui dista circa un chilometro, la cui caratteristica principale, che la rende quasi unica, è quella di essere un insediamento di caseedificate a contatto diretto col mare e con gli scogli che emergono dall'acqua.

Per quanto riguarda il contesto nel cui ambito ricade il fabbricato in esame, trattasi di zona urbana centrale della parte alta del Comune di Scilla, raggiungibiledirettamentedallacentralissimapiazzaSanRocco,percorrendo poche decine di metri della via Umberto I°.

La zona risulta completamente urbanizzata, dove sono presenti tutte le opere primarie e secondarie.

L'immobile è situato, perciò, in un contesto ambientale di tipo residen- ziale, nel centro storico di un piccolo Comune del litorale tirrenico, ad alta vocazione turistica.

Per quanto appena esposto, le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in trattazione, garantiscono la sicura vocazione di **essere fruito esclusivamente peruso abitativo residenziale che, in questo ca-so,consideratalanotevolerichiestacheprivilegiagliimmobilidiquestatipo- logia,** ne aumenta l'appetibilità dello stesso manufatto sia per uso locativo, siaper compravendite.

In ordine agli accertamenti circa l'attestato di prestazione energetica, si precisa che i nuovi attestati che saranno allegati al presente referto peritale, fatta eccezione dell'immobile ancora in corso di costruzione e di quello ad uso deposito.

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

mato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

In ordine alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella indicata nell'atto di pignoramento, al fine di una chiara ed esatta individuazione **dell'immobile trattato, si precisa che i dati attuali coincidono con quelli ri**portati **nell'atto di pignoramento e che gli immobili sono facilmente indivi**duabili.

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;

Preliminarmente occorre evidenziare che non è stato possibile reperirele planimetrie catastali, in quanto indisponibili presso l'Ufficio competente.

Inoltre, in occasione del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto risultante dalla documentazione cata**stale** (visure catastali).

Tali difformità derivano dal frazionamento, ovvero dalla separazione materiale delle due unità immobiliari poste al piano terra della particella **1896**, attualmente utilizzate per attività ad uso commerciale.

Catastalmente, le stesse risultano invece censite come un'unica unità abitativa sviluppata su tre piani e ancora classificata "in corso di costruzio ne".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Alla luce di dette incongruenze, si è ritenuto opportuno procedere alla regolarizzazione della posizione catastale mediante la presentazione di una **Denuncia di Variazione (DOCFA), che sarà allegata al presente referto peritale.**

In sostanza, l'originaria particella **1896,** sarà composta dai seguenti **su-balterni:**

- **SUB 1**– Bene Comune non Censibile (scala esterna posta su via Largo Piano per gli accessi al **sub 4**);
- **SUB 2**– Magazzino Deposito categoria C/2 classe 2 – consistenza mq 25 – superficie catastale mq 33 – rendita catastale **€** 45,19;
- **SUB 3– Negozio C/1 classe 5 – consistenza mq 42 – superficie catastale** mq 52 – rendita catastale **€** 1.017,32;
- **SUB4**–AppartamentoincorsodicostruzioneF/3.

5-indichil'utilizzazioneprevistadallostrumentourbanisticocomunale;

In ordine alla destinazione urbanistica delle originarie particelle **1896** e **1064,** contigue tra loro e ricomprese nel foglio **5 della sezione di Scilla, presso** cui sono ubicati entrambi gli immobili pignorati, lo strumento urbanistico vigente prevede: "**ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A" con caratteristiche di tipo storico, artistico ed ambientale.**

Dalla successiva consultazione degli atti concessori reperiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Scilla, è emerso che la destinazione d'uso prevista è: ***Abitazione"***.

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 sanatoriadicuiall'art.26delD.P.R.6giugno2001,n.380edaccertigli eventualicostidellastessa;altrimenti,serisultinopendentiistanzedisa-

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

natoria, 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 pignoratisitrovinonellecondizioniprevistedall'art.40,co.6,l.28febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specifi- cando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

In riferimento alla corrispondenza degli immobili pignorati con i relativi atti autorizzativi, come già anticipato al punto 4, va certamente evidenziato **che sono state riscontrate alcune modifiche riguardanti la composizione del**la particella **1896 rispetto agli elaborati grafici a corredo dell'ultimo atto au**torizzativo reperito, la **Concessione di Costruzione n. 4759 del 15/05/1987,** peraltro ormai scaduta.

Tali variazioni non sono da inquadrare come abusi edilizi, bensì come irregolarità formali, facilmente sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis della cosiddetta "Legge Salvacasa", Legge 105/2024, i cui relativi costi saranno quantificati e successivamentedecurtatidalprobabilevaloredistimadeterminatoal"Quesito" n.14 che segue.

In ordine alla particella **1064 – Sub 3**, si precisa che l'Ufficio Tecnico del Comune di Scilla ha confermato che la costruzione del fabbricato è risalente **a data antecedente al 1942 e pertanto priva di un titolo concessorio pro**priamente detto. Tuttavia, nell'anno 2021, l'esecutata ha presentato al SUE **una pratica edilizia CILA, la n° 126, a firma dell'arch.** [redacted] **con stu**dio in Vibo Valentia, riferita ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire per il ripristino dei prospetti e per la ristrutturazione degli ambienti che compongono il **sub 3**.

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Considerato che il manufatto identificato con la particella **1064 sub 3** è stato edificato in epoca antecedente al **1942, e che il secondo fabbricato pignorato, anch'esso originariamente risalente al medesimo periodo costruttivo, è stato successivamente oggetto di concessione per demolizione e ricostruzione nell'anno 1987**, intervento a tutt'oggi non ultimato, non è stato possibile reperire i relativi collaudi statici dei fabbricati cui appartengono le unità immobiliari oggetto di accertamento.

Non risultano altresì agli atti dell'Ufficio le dichiarazioni di agibilità, i cui costi saranno detratti dai probabili valori finali di stima, come indicato nel quesito n. 14.

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;

Nel caso che occupa, il diritto sui beni pignorati risulta essere integralmente in capo all'esecutato.

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;

In ordine alla quantificazione delle eventuali spese di gestione o di manutenzione, non risultano morosità a carico dell'esecutata.

A tal proposito appare utile evidenziare che i rispettivi immobili in accertamento sono fabbricati autonomi e unifamiliari le cui spese di gestione, compresequellestraordinarie,sono a carico di esclusiva competenza della stessa [redacted]

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

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;

La composizione dei lotti è preordinata ad aggregare porzioni di immobili **che abbiano la capacità di spiegare una fruizione autonoma ed indipendente.**

Nel caso specifico, considerati gli immobili che costituiscono la particella **1896**, ovvero una unità abitativa ancora in corso di costruzione,un negozio e **un magazzino/deposito(come da regolarizzazione catastale allegata alla presente relazione)**, nonché l'unità abitativa allibrata con la particella **1064 –sub 3,** si ritiene che la composizione ottimale dei lotti è la seguente:

1. **Lotto 1– Abitazione - foglio 5** della Sezione Urbana di Scilla – particella **1064**– sub **3** – categoria A/3 –Classe 2 – consistenza 5,5 vani– Rendita **€** 244,24;

2. **Lotto 2– Appartamento - foglio 5 della Sezione Urbana di Scilla** – particella **1896** – sub **4** – categoria F/3 – consistenza 256 m^2, **con annesso sub 1cherappresentalascalacomunepostasuviaLargopianoper l'accesso ai rispettivi piano primo e secondo** ;

3. **Lotto 3– Negozio - foglio 5** della Sezione Urbana di Scilla – particella**1896** – sub **3** – **categoria C/1 classe 5 – consistenza mq 42 – superficie catastale** mq 52 – rendita catastale **€** 1.017,32

4. **Lotto 2– Magazzino Deposito** foglio **5** della Sezione Urbana di Scilla – particella **1896** – sub **2** categoria **C/2** classe **2 – consistenza mq 25** – superficie catastale mq 33 – rendita catastale **€** 45,19;

10- dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibileinnatura,procedendo,inquestocaso,allaformazionedeisingoli lotti(ed,ovenecessario,all'identificazionedeinuoviconfini,nonchéalla

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

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 indivisibilitàeventualmenteancheallalucediquantodispostodall'art.577 c.p.c.dall'art.846c.c.edallal.3giugno1940,n.1078;

Nel caso che ci occupa, poiché gli immobili di che trattasi sono stati pignorati per intero, non è necessaria la divisione in singoli lotti e, pertanto, si procederà con la stima per intero degli stessi.

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 anterioreallatrascrizionedelpignoramento;verifichiserisultanoregistrati 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;***

In ordine allo stato attuale degli immobili pignorati, circa la possibile occupazione degli stessi, occorre precisare quanto segue:

- **L'abitazione** allibrato con la particella **1064 – Sub 3,** malgrado lo stato di totale inabitabilità e obsolescenza, risulta occupato dal [redacted] proprietario del negozio posto al piano terra dello stesso fabbricato. All'interno sono altresì presenti suppellettili vari e mobili in disuso.
- l'**appartamento** ancora in corso di costruzione, allibrato con la particella **1896**,risulta libero da persone e cose;
- [redacted]**il negozio allibrato**con la particella **1896** – sub **3** – è condotto in locazione dal sig. [redacted],nel quale

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

svolge l'attività di grafica pubblicitaria. Il contratto di locazione che ne le-gittima l'occupazione, di cui si allega copia, è stato sottoscritto dal custode giudiziario, dott. Andrea Campiglia, e lo stesso conduttore, la cui vigenza è di un anno a far data dal **01 ottobre 2025, al 30 settembre 2026**;

– **il magazzino deposito** allibrato con la particella**1896**–sub **2**,risulta libero da presone e cose;

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

Nel caso che ci occupa,non si prevista detta condizione.

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 (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;

Nel caso che ci occupa, non si prevista detta condizione.

14-determiniilvaloredimercatodell'immobiletenendocontodellasuper- ficie 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.

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerazioni Generali e Criteri Di Stima

In ordine ai criteri di determinazione del probabile valore di mercato **dell'unitàpignorata,lapraticaestimalesuggeriscediadottareilmetodoana- litico** in funzione della capitalizzazione finanziaria dei redditi netti prodotti dagli stessi immobili, sulla base dei ricavi dei fitti correnti, moltiplicati per le superficie utile ragguagliata dell'unità oggetto di stima.

Il procedimento estimativo si risolve per accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, portati all'attualità ad un determinato tasso di capitalizzazione.

Per attualità si intende la data convenzionale di **novembre 2025**.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, come puntualmente descritto nei paragrafi che precedono, evidenziano una chiara vocazione d'uso residenziale e commerciale.

Detti elementi, inseriti in un contesto ambientale contraddistinto da un notevole afflusso turistico, incrementano in modo significativo l'appetibilità **dei beni sia ai fini della locazione sia della compravendita con finalità stagio-**nali, come già precedentemente illustrato.

Ne consegue un apprezzabile interesse da parte degli operatori del settore immobiliare, in particolare di quelli orientati verso investimenti a desti-nazione commerciale, i quali garantiscono maggiore redditività, sicurezza del capitale investito e una rendita fondiaria più stabile nel tempo.

Tuttavia, l'attuale crisi economica che interessa l'intero Paese da quasi **un ventennio, unitamente alla crescente pressione fiscale sugli immobili, de-**termina una marcata riduzione della domanda di acquisto, con conseguente rallentamento del mercato immobiliare e significativa flessione dei valori di compravendita.

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

La carenza di transazioni attualmente concluse, di fatto, non fornisce dati rilevanti circa la presenza di un mercato vero e proprio della zona, da assumere come riferimento per gli immobili in trattazione.

Le indagini di mercato riferite a compravendite di immobili con caratteristiche similari a quelli in esame, temporalmente riferite anche a quelle di **qualche anno fa, estese a parecchi operatori economici del settore immobi**liare, hanno confermato, tutte, che i prezzi per metro quadrato variano da **€ 850,00** ad **€ 1.200,00,** per le abitazioni**, € 900,00** ad **€ 1.500,00,** per i negozi**, ed €500,00** ad **€800,00, per i magazzini; le indagini riferite alle locazioni del**le abitazioni indicano valori per metro quadro ricompresi tra **€ 3,00** ed **€ 4,50**, per i negozi, da **€ 6,50** ed **€ 10,00** e, per i magazzini / deposito, **€ 2,50** ed **€ 3,50.**

Detti valori trovano riscontro anche nell'Osservatorio dei Valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia del territorio della Provincia di Reggio Calabria.

Fatta questa premessa e valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in trattazione, si ritiene congruente e prudenziale stabilire i seguenti valori unitari per metro quadrato mese:

- abitazioni **€/mq3,80**;
- negozi **€/mq8,00;**
- magazzini deposito **€/mq3,50.**

Si procederà, quindi, a stimare il probabile valore di mercato dell'immobile in trattazione, in funzione della capitalizzazione del reddito netto, sulla base dei fitti teorici come sopra accertati.

Con riferimento al reddito netto ricavabile, bisogna detrarre dal canone annuo lordo le seguenti causali di spesa, se necessarie:

- Amministrazione
- Assicurazione

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

ASTE GIUDIZIARIE

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Sfittoeinesigibilità
- Manutenzioneordinariainterna
- Vetustà
- IMU

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione negli investimenti immobiliari urbani, esso ammette variazioni entro limiti di quattro punti, tra un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 5,00%, dipendenti dal rischio che comporta l'investimento.

In riferimento al **lotto 1, particella 1064 – sub 3,** considerate le influenze positive e negative, si è ritenuto congruente, in relazione ai rischi **dell'operazione commerciale, scegliere quale saggio di capitalizzazione il va**lore del **3,00%**.

In riferimento al **lotto 2, particella 1896 – sub 4 (abitazione in corso di costruzionecon annessa scala esterna identificata con il sub 1),** considerate **le influenze positive e negative, si è ritenuto congruente, in relazione ai ri**schi dell'operazione commerciale, scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del **3,00%**;

Inriferimento al **lotto2, particella1896–sub3 (negozio),**considerate le influenze positive e negative, si è ritenuto congruente, in relazione ai rischi **dell'operazione commerciale, scegliere quale saggio di capitalizzazione il va**lore del **3,50%**;

In riferimento al **lotto 3, particella 1896 – sub 2 (magazzino/deposito), considerate le influenze positive e negative, si è ritenuto congruente, in rela**zione ai rischi dell'operazione commerciale, scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del **3,50%**;

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA ANALITICA DEL LOTTO 1–PARTICELLA 1064–SUB3

Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

Superficieutileragguagliata		mq		164,37	-
Valorelocatiziopermetroquadrato			€	3,80	-
Redditomensilelordo=		164,37	€	3,80	€ 624,61
Redditoannuolordo=	€	624,61		12	€ 7495,27
Detrazionidalcanoneannuolordoper:					
Amministrazione		0,50%			
Assicurazione		0,50%			
Sfittoeinesigibilità		0,00%			
Manutenzioneordinaria		1,00%			
Vetustà		0,50%			
Sommano		**2,50%**			
Importodelladetrazione=	€	7495,27		-2,50%	-€ *187,38*
DetrazioneperTASI(nonoperainquantoassoltadall'IMU)					
Renditacatastale				0%	€ -
DetrazioneperIMU					
Renditacatastale € 244,28					-€ *352,94*
DetrazioneperIRPEFconaliquotadel23%					
€ 7495,27	1€	7495,27		-23%	-€ *1723,91*
Sommanoledetrazioni					-€ *2264,23*
REDDITOANNUONETTO	€	7495,27	-€	2264,23	€ 5231,04
VALOREDELBENE1PERCAPITALIZZAZIONEDELREDDITOANNUO NETTOALSAGGIODEL3,00%=			€	5231,04	0,03
VALOREPROBABILEDELLOTTO1			€	174367,92	
INCIFRATONDA		**€174350,00**			

Il probabile valore di mercato come sopra determinato considera l'immobile ultimato in ogni sua parte e immediatamente fruibile, la cui congruenza rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato, è verificata come segue: dividendo l'importo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4f803d747586

complessivo di **€ 174 350,00 per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata**, pari a mq **103,46** circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

€174350,00/mq194,89=895,00circa €/mq

Poiché lo stesso immobile necessita di un importante intervento di ripristino delle rifiniture interne, quali impianti idrico, fognario ed elettrico, i pavimenti, i rivestimenti, le coloriture interne delle pareti e dei soffitti, la sostituzione delle porte interne e degli gli infissi, il probabile valore di mercato come sopra ottenuto deve essere adeguato alle condizioni oggettive dei luoghi applicando le detrazioni commisurate ai costi da sostenere, per la cui quantificazione è stata redatto un calcolo parametrico che considera l'incidenza delle singole lavorazioni da ripristinare in relazione alla tipologia di costruzione cui sono destinate.

Nel caso che ci occupa, è stato apprezzato un valore unitario pari ad **€/mq 385,00** da moltiplicare alla in itera superficie lorda dell'unità abitativa, pari a **mq 194,89, da cui ne consegue il costo complessivo dei lavori di ristrutturazione** da eseguire per attualizzare il valore alle condizioni oggettive del Sub 3: Valore unitario lavori €/ma 385,00 x Superficie immobile mq 194,89 = Costo Lavori **€ 75 032,65** in cifra tonda **€ 75 000,00**.

Pertanto, detraendo il costo dei lavori di ripristino appena ottenuto al probabile valore di mercato del **lotto 1 – Particella 1064 – sub 3**, calcolato analiticamente nella misura di **€ 174 350,00, si ottiene il valore probabile finale dell'immobile**, adeguato allo stato attuale, che residua come segue:

Valore a nuovo € 174350,00 - Lavori di ripristino €75.000,00=

€174350,00–€75.000=€85.400,00

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

mato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In ordine agli opportuni adeguamenti e correzioni da operare sul prezzo **di stima, considerate le condizioni generali dell'immobile pignorato, si procederà con la ulteriore decurtazione dei costi derivanti delle pratiche urbanistiche** e delle relative competenze tecniche per l'attività di regolarizzazione delle modifiche di divisione interna mediante la CILA in Sanatoria,per la S.C.A. (Segnalazioni di Agibilità Certificata), della regolarizzazione catastale, nonché di una aliquota del 10% per la garanzia di eventuali vizi occulti.

Svolgendo i calcoli aritmetici, il probabile valore di mercato del **Lotto 1** appena determinato, residuerà come segue:

ValoreprobabilestimatodelLotto1–SUB3	**€85400,00–**
DirittidisegreteriaCILAinSanatoria(art.34bis)per la sola diversa distribuzione interna (senza frazionamento)	€100,00–
Competenze professionali CILA	€1200,00–
DirittidisegreteriaSCA	€100,00–
Competenze professionali SCA	€1500,00–
Aggiornamentocatastalecompresospese	€570,00–
Garanziaviziocculti10%su**€85400,00**	8540,00–
VALOREPROBABILELOTTO1(appartamentosub3)	**€73339,00**

In riferimento al mancato reperimento del "collaudo statico" dell'intero, indispensabile per l'ottenimento dell'agibilità del fabbricato e delle singole **unità immobiliari che lo compongono, sarebbe necessario sottoporre la problematica anche all'altro proprietario del Sub 1 non pignorato, affinché si affidi** l'incarico ad un professionista abilitato (ingegnere strutturista con oltre dieci anni di iscrizione al proprio albo professionale), le cui competenze e spese andrebbero ripartite tra tutti gli stessi comproprietari.

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

STIMA ANALITICA DEL LOTTO 2 – PARTICELLA 1896 - SUB 4(appartamento In corso di costruzione)

Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

Superficieutileragguagliata		mq		160,14		-
Valorelocatiziopermetroquadrato			€	3,80		-
Redditomensilelordo=		160,14	€	3,80	€	608,53
Redditoannuolordo=	€	608,53		12	€	7302,38
Detrazionidalcanoneannuolordoper:						
Amministrazione		0,50%				
Assicurazione		0,50%				
Sfittoeinesigibilità		1,00%				
Manutenzioneordinaria		2,00%				
Vetustà		0,50%				
Sommano		**4,50%**				
Importodelladetrazione=	€	7302,38		-4,50%	-€	*328,61*
DetrazioneperTASI(nonoperainquantoassoltadall'IMU)						
Renditacatastale				0%	€	-
DetrazioneperIMUnonoperainquantoin"corsodicostruzione"						
Renditacatastale(incorsodicostruzione) € -					€	-
DetrazioneperIRPEFconaliquotadel23%						
€ 7302,38	1€	7302,38		-23%	-€	*1679,55*
Sommanoledetrazioni					-€	*2008,16*
REDDITOANNUO NETTO	€	7 302,38	-€	2 008,16	€	5 294,23
VALOREDELBENE1PERCAPITALIZZAZIONEDELREDDITOANNUO NETTOALSAGGIODEL3,00%=			€	5294,23		0,03
VALOREPROBABILEDELLOTTO2			€	176474,28		
INCIFRATONDA		**€176500,00**				

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il probabile valore di mercato come sopra determinato considera **l'immobile ultimato in ogni sua parte e immediatamente fruibile, la cui con**gruenza rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato, è verificata come segue: dividendo l'importo complessivo di **€ 176 500,00 per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata**, pari a mq **186,03** circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

€176500,00/mq186,03=950,00circa€/mq

Poiché lo stesso immobile è allo stato rustico e necessita di tutte le opere di completamento, quali: tramezzi divisori interni; i pavimenti; gli intonaci **interni al civile e le coloriture interne delle pareti e dei soffitti; le porte in**terne e gli infissi; l'impianto elettrico e i servizi igienici; il probabile valore di **mercato come sopra ottenuto deve essere adeguato alle condizioni oggetti**ve dei luoghi applicando le detrazioni commisurate ai costi ancora da sostenere, per la cui quantificazione è stata redatto un calcolo parametrico in percentuale, considerando l'incidenza delle singole lavorazioni ancora da eseguire in relazione alla tipologia di costruzione cui sono destinate.

In buona sostanza, l'incidenza dei costi di realizzazione di un manufatto con caratteristiche analoghe a quello in esame, in materia estimale, sono stabiliti in percentuale sul valore complessivo finale dei manufatti, come di seguito descritti:

– Incidenzadellefondazioni	4,00%
– IncidenzadelleopereinC.A.fuoriterra	25,30%
– Incidenzadelletamponatureetramezzature	9,60%
– Incidenzadelleimpermeabilizzazioni	1,10%
– Incidenzadegliintonaciinterniedesterni(50%)	3,40%
– Imprevisti	1,60%
TOTALEINCIDENZA	**45,00%**

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

mato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il dato in percentuale appena ottenuto rappresenta l'incidenza dei costi delle opere già realizzate rispetto al valore complessivo del manufatto sopra determinato.

Da ciò ne consegue che l'incidenza dei costi delle opere di completamento ancora da eseguire rappresentano il 55,00% del valore probabile del manufatto considerato a nuovo e pronto per essere fruito.

Pertanto, applicando le percentuali appena ottenute al probabile valore di mercato del **lotto 2 – Particella 1896 – sub 4 (appartamento in corso di costruzione)**, calcolato analiticamente nella misura di **€ 176 500,00, determinanoilvalureprobabilefinaledell'immobile,adeguatoallostatoattuale,che** residua come segue:

Valore Probabile a nuovo € 176500,00 x Incidenza fabbricato rustico 45%=

VALORE PROBABILE ATTUALE LOTTO 2 = € 79425,00

In ordine agli opportuni adeguamenti e correzioni da operare sul prezzo **di stima, considerate le condizioni generali dell'immobile pignorato, si procederà con la ulteriore decurtazione dei costi derivanti delle pratiche urbanistiche** e delle relative competenze tecniche per l'attività di regolarizzazione delle modifiche di divisione interna mediante la CILA in Sanatoria,perla S.C.A. (Segnalazioni di Agibilità Certificata), dell'aggiornamento catastale, nonché di una aliquota del 10% per la garanzia di eventuali vizi occulti.

Svolgendo i calcoli aritmetici, il probabile valore di mercato del **Lotto 2** appena determinato, residuerà come segue:

ValoreprobabilestimatodelLotto 2	**€79425,00–**
DirittidisegreteriaCILAinSanatoria(art.34bis)per la soladiversadistribuzioneinterna(senzafrazionamento)	€100,00–
CompetenzeprofessionaliCILA	€1200,00–

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

mato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4f803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DirittidisegreteriaSCA	€100,00–
Competenze professionali SCA	€1500,00–
Aggiornamento catastale compreso spese	€570,00–
Garanziaviziocculti10%su€79425,00	€7942,50–
VALOREPROBABILELOTTO2(appartamentosub4)	**€68012,50**

In questo caso, In riferimento al mancato reperimento del "collaudo statico" dell'intero edificio, indispensabile per l'ottenimento dell'agibilità del fabbricato e delle singole unità immobiliari che lo compongono, considerato **che il fabbricato è ancora in corso di costruzione, sarebbe necessario sotto**porre la problematica ad un professionista abilitato (ingegnere strutturista con oltre dieci anni di iscrizione al proprio albo professionale),per la corretta quantificazione delle spese e competenze da sostenere.

STIMA ANALITICA DEL LOTTO 3 – PARTICELLA 1896 - SUB 3(negozio)

Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficieutileragguagliata		mq		54,63	-
Valorelocatiziopermetroquadrato			€	8,00	-
Redditomensilelordo=		54,63	€	8,20	€ 447,97
Redditoannuolordo =	€	447,97		12	€ 5 375,59
Detrazionidalcanoneannuolordoper:					
Amministrazione		0,50%			
Assicurazione		0,50%			
Sfittoeinesigibilità		2,00%			
Manutenzioneordinaria		1,00%			
Vetustà		0,50%			
Sommano		**4,50%**			
Importodelladetrazione=	€	5 375,59		-4,50%	-€ *241,90*
DetrazioneperTASI(nonoperainquantoassoltadall'IMU)					
Renditacatastale				0%	€ -
DetrazioneperIMU					
Renditacatastale € 1 017,32					-€ *505,25*
DetrazioneperIRPEFconaliquotadel23%					
€ 5 375,59	1€	5 375,59		-23%	-€ *1 236,39*
Sommanoledetrazioni					-€ *1 983,54*
REDDITOANNUONETTO	€	5375,59	-€	1983,54	€ 3392,05
VALOREDELBENE1PERCAPITALIZZAZIONEDELREDDITOANNUONETTOALSAGGIODEL3,50%=			€	3 392,05	0,035
VALOREPROBABILEDELLOTTO3			€	96915,83	
INCIFRATONDA		**€97000,00**			

Il probabile valore di mercato come sopra determinato considera **l'immobile ultimato in ogni sua parte e immediatamente fruibile, la cui con**gruenza rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato, è verificata come segue: dividendo l'importo complessivo di **€ 97 000,00 per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata**, pari a mq **63,86** circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

€97000,00/mq63,86=1520,00circa €/mq

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4f803d747586

In ordine agli opportuni adeguamenti e correzioni da operare sul prezzo **di stima, considerate le condizioni generali dell'immobile pignorato, si procederà con la ulteriore decurtazione dei costi derivanti delle pratiche urbanistiche** e delle relative competenze tecniche per l'attività di regolarizzazione delle modifiche di divisione interna mediante la CILA in Sanatoria,perla **S.C.A. (Segnalazioni di Agibilità Certificata), l'aggiornamento catastale, non**ché di una aliquota del 10% per la garanzia di eventuali vizi occulti.

Svolgendo i calcoli aritmetici, il probabile valore di mercato del **Lotto 3** appena determinato, residuerà come segue:

ValoreprobabilestimatodelLotto 3	**€97000,00–**
DirittidisegreteriaCILAinSanatoria(art.34bis)per la sola diversa distribuzione interna (senza frazionamento)	€100,00–
Competenze professionali CILA	€1200,00–
DirittidisegreteriaSCA	€100,00–
Competenze professionali SCA	€1500,00–
Aggiornamento catastale comprensivo di spese	570,00–
Garanziaviziocculti10%su€97000,00	€9700,00–
VALOREPROBABILELOTTO3(negoziosub3)	**€83830,00**

In riferimento al mancato reperimento del "collaudo statico" dell'intero edificio, indispensabile per l'ottenimento dell'agibilità del fabbricato e delle singole unità immobiliari che lo compongono, poiché anche questa unità immobiliare appartiene al maggior fabbricato identificato con la particella **1896**, si ribadisce quanto già precisato al **Lotto 2** che precede.

STIMA ANALITICA DEL LOTTO 4 – PARTICELLA 1896 - SUB 2(magazzino deposito)

Svolgendo le operazioni aritmetiche,si ha:

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4f803d747586

Superficieutileragguagliata		mq		26,61	-
Valorelocatiziopermetroquadrato			€	3,50	-
Redditomensilelordo=		26,61	€	3,50	€ 93,14
Redditoannuolordo=	€	93,14		12	€ 1 117,62
Detrazionidalcanoneannuolordoper:					
Amministrazione		0,50%			
Assicurazione		0,50%			
Sfittoeinesigibilità		1,00%			
Manutenzioneordinaria		1,00%			
Vetustà		0,50%			
Sommano		**3,50%**			
Importodelladetrazione=	€	**1 117,62**		**-3,50%**	**-€ *39,12***
DetrazioneperTASI(nonoperainquantoassoltadall'IMU)					
Renditacatastale				0%	€ -
DetrazioneperIMU					
Renditacatastale € 45,19					**-€ *65,29***
DetrazioneperIRPEFconaliquotadel23%					
€ 1 117,62	1€	**1 117,62**		**-23%**	**-€ *257,05***
Sommanoledetrazioni					**-€ *361,46***
REDDITOANNUONETTO	€	1117,62	-€	361,46	€ **756,16**
VALOREDELBENE1PERCAPITALIZZAZIONEDELREDDITOANNUONETTOALSAGGIODEL3,50%=			€	**756,16**	**0,035**
VALOREPROBABILEDELLOTTO4			€	**21604,59**	
INCIFRATONDA		**€21600,00**			

Il probabile valore di mercato come sopra determinato considera

l'immobile ultimato in ogni sua parte e immediatamente fruibile, la cui con-

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4f803d747586

gruenza rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato, è verificata come segue: dividendo l'importo complessivo di **€ 21 600,00 per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata**, pari a mq **32,92** circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

€21600,00/mq32,92=660,00circa€/mq

In ordine agli opportuni adeguamenti e correzioni da operare sul prezzo **di stima, considerate le condizioni generali dell'immobile pignorato, si procederà con la ulteriore decurtazione dei costi derivanti delle pratiche urbanistiche** e delle relative competenze tecniche per l'attività di regolarizzazione delle modifiche di divisione interna mediante la CILA in Sanatoria,per la S.C.A. (Segnalazioni di Agibilità Certificata), per l'aggiornamento catastale, nonché di una aliquota del 10% per la garanzia di eventuali vizi occulti.

Svolgendo i calcoli aritmetici, il probabile valore di mercato del **lotto 4** appena determinato, residuerà come segue:

ValoreprobabilestimatodelLotto 4	**€21600,00–**
DirittidisegreteriaCILAinSanatoria(art.34bis)per la sola diversa distribuzione interna (senza frazionamento)	€100,00–
Competenze professionali CILA	€1200,00–
DirittidisegreteriaSCA	€100,00–
Competenze professionali SCA	€1500,00–
Aggiornamento catastale comprensivo di spese	570,00–
Garanziaviziocculti10%su€21600,00	€2160,00–
VALORE PROBABILE LOTTO 4 (magazzino deposito sub2)	**€15970,00**

In riferimento al mancato reperimento del "collaudo statico" dell'intero edificio, vale quanto già sopra precisato.

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

mato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15- ***Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:***

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Nel caso che ci occupa, come già precisato al quesito n. 11, l'unico immobile che risulta locato con regolare contratto redatto e sottoscritto dal Custode Giudiziario, è identificato con la **particella 1896 – Sub 2, la cui scadenza** è prevista per il 30/09/2026.

Pertanto non è prevista detta condizione.

Conclusioni

Per quanto sopra esposto, posso confermare che il probabile valore di mercato del compendio pignorato, ammonta ad **€ 241 151,50** in cifra tonda (euro duecento quarantunomila cento cinquantuno/50).

Quanto precede, in fede, e ad evasione dell'incarico conferitomi.

Reggio Calabria, 04 dicembre 2025

ILCONSULENTETECNICOD'UFFICIO
(geom.FrancescoMuzzupappa)

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

ALLEGATI:

- Verbaledisopralluogo;
- Rilievifotografici;
- Documentazionecatastale;
- Planimetrierilevate;
- Titolidiprovenienza,notediiscrizionietrascrizionipregiudizievoli;
- DocumentazioneUrbanistica;
- Attestatidiprestazioneenergetica;
- Fotocopiedellespesesostenute.

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

RILIEVIFOTOGRAFICI

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63-89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215-PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto1–Inquadramentogeneraleconposizionamentodeiduemaggiorfabbricaticuiap- partiene le unità pignorate.

Foto2–ripresadell'ingressodellaparticella**1064–sub3**latoviaLargo Piano.

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.:
0965.42032Cell.:329/6233215–PEC:francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Foto3–ripresadelprospettodellaparticella1064latoviaUmbertoI°.

Foto 4 – ripresa di una camera interna al piano primo della particel- la 1064 – Sub 3.

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Foto 5 – ripresa di un'altra camera **internadelpianoprimodellaparti-**cella **1064 – Sub 3.**

Foto 6 – ripresa di un'altra camera **internadelpianoprimodellaparti-**cella **1064 – Sub 3.**

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

ato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto7–ripresadelservizioigieni- co della particella 1064 – Sub 3.

Foto8– ripresadelsalone dellaparticella1064–Sub3.

Geom. Francesco Maria Puppo - Via Virginia n. 1 - Annunziata, 63 - 89123 Reggio Calabria Tel.: 0965.42033 Cell.: 329/6233215 - PEC: francesco.mariapuppo@geopec.it

Firmato Da: FRANCESCO MARIA PUPPO Emesso Da: ARUBAP

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 9 - ripresa della terrazza a **livellodelpianosecondodellapar-**ticella **1064 – Sub 3.**

Foto10–ripresadell'ingressoalla particella **1896**, ancora in corso di costruzione, lato via Largo Piano.

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziato,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

ato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 11 – ripresa del prospetto della particella **1896,** ancora in **corsodicostruzione,latoviaUm-**berto I°.

Foto12– ripresavanoprincipale delnegoziocondottoinlocazione – particella **1896 – Sub 3.**

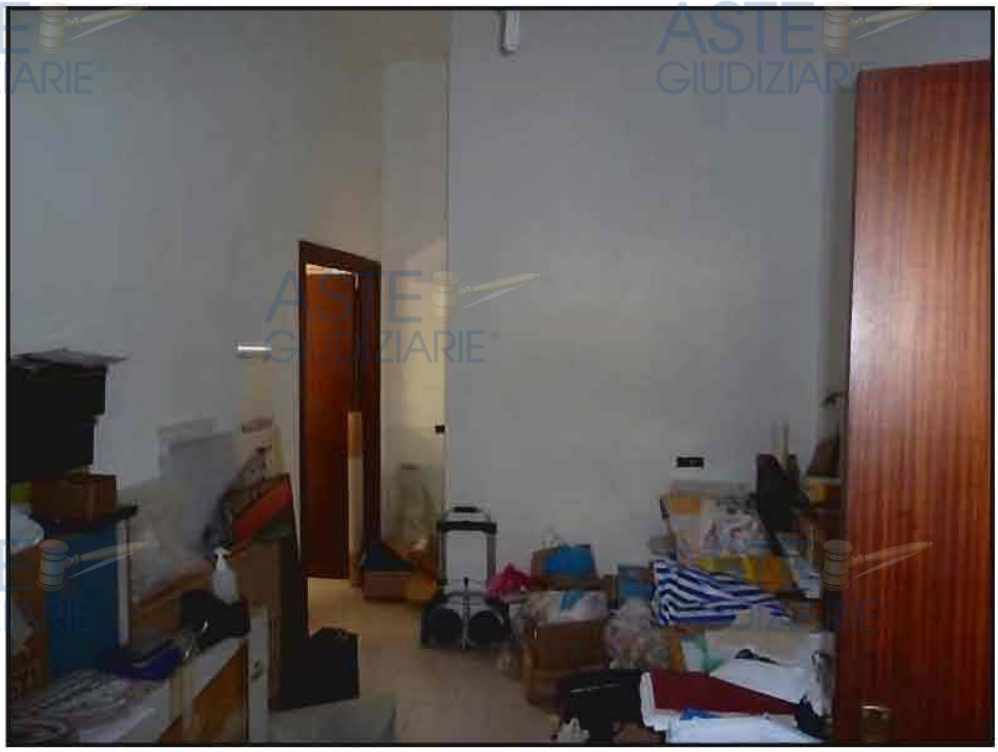
Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziato,63–89122ReggioCalabriaTel.:
0965.42032Cell.:329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4f803d747586

Foto 13 – ripresa del servizio wc del negozio condotto in locazione – particella **1896 – Sub 3.**

Foto 13 – ripresa della seconda camera del negozio condotto in locazione – particella **1896 – Sub 3.**



Geom. Francesco Muzzupappa - Via Argine Dx. Annunziata, 63 – 89122 Reggio Calabria Tel.: 0965.42032 Cell.: 329/6233215 – PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Foto15–ripresadellaterzacamera-delnegoziocondottoinlocazio- ne – particella **1896 – Sub 3.**

Foto 16 – ripresa del magazzino **depositoattualmentesfitto–particella 1896 – Sub 2**

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Foto 17 – ripresa del servizio wc **delmagazzinodepositoattualmen-** te sfitto – particella **1896 – Sub 2.**

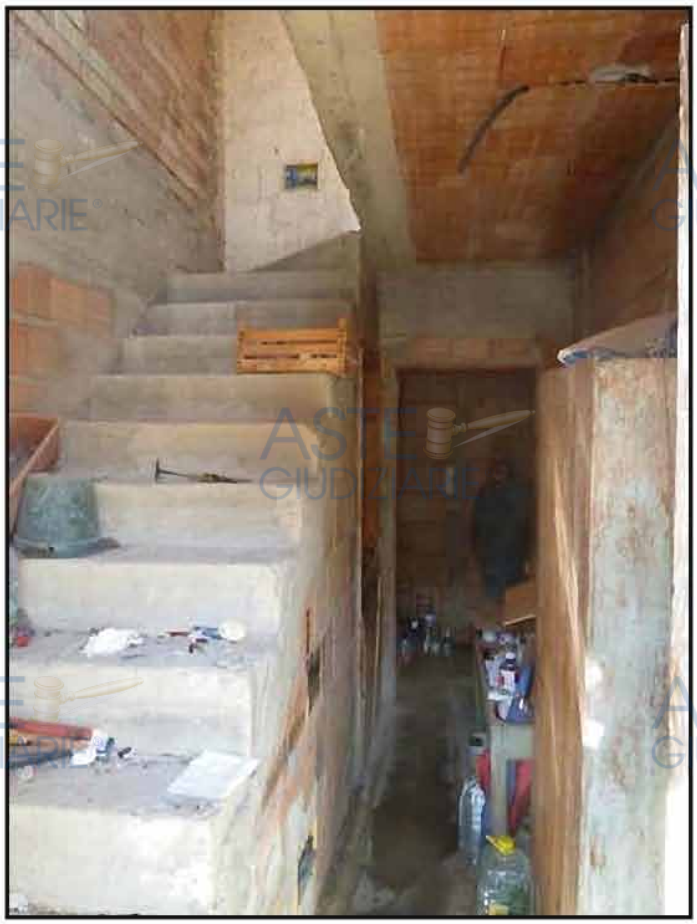


Foto 18 – ripresa della scala **dell'unità abitativa in corso di co-** struzione–particella**1896–Sub4**

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Foto19–ripresadiunambientedell'unitàabitativaincorsodicostruzione–particella **1896–Sub4**

Foto20–ripresadiundisimpegno **dell'unità abitativa in corso di co-**struzione–particella**1896–Sub4**

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.:
0965.42032Cell.:329/6233215–PEC:francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

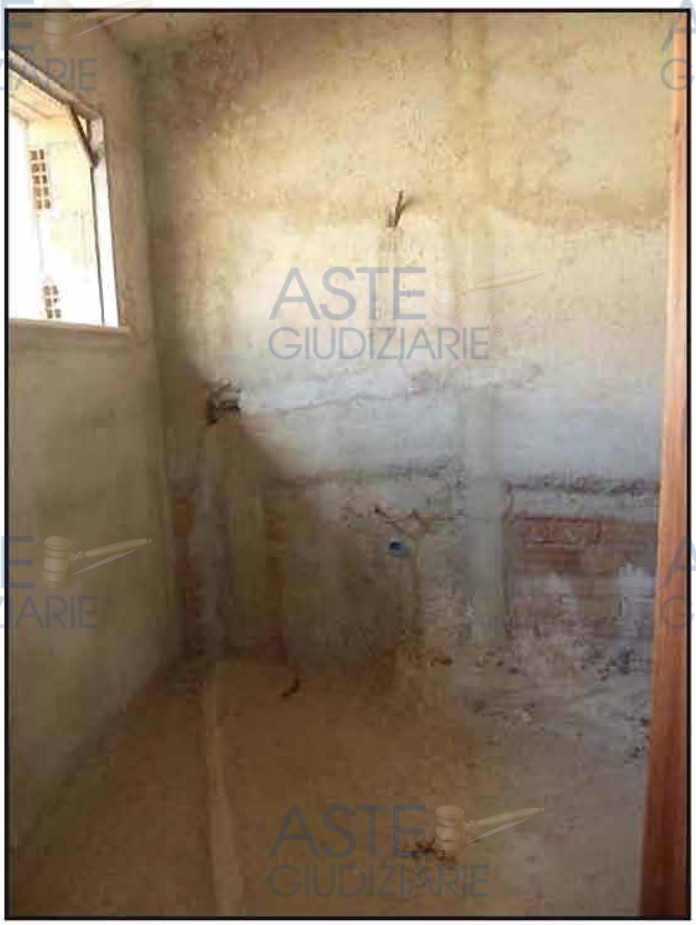


Foto 21 – ripresa di un altro ambiente dell'unità abitativa in corso di costruzione – particella **1896 – Sub 4**

Foto 22 – ripresa di un altro ambiente dell'unità abitativa in corso di costruzione – parti- cella **1896 – Sub 4**

Geom. Francesco Muzzupappa - Via Argine Dx. Annunziata, 63 – 89122 Reggio Calabria Tel.: 0965.42032 Cell.: 329/6233215 – PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

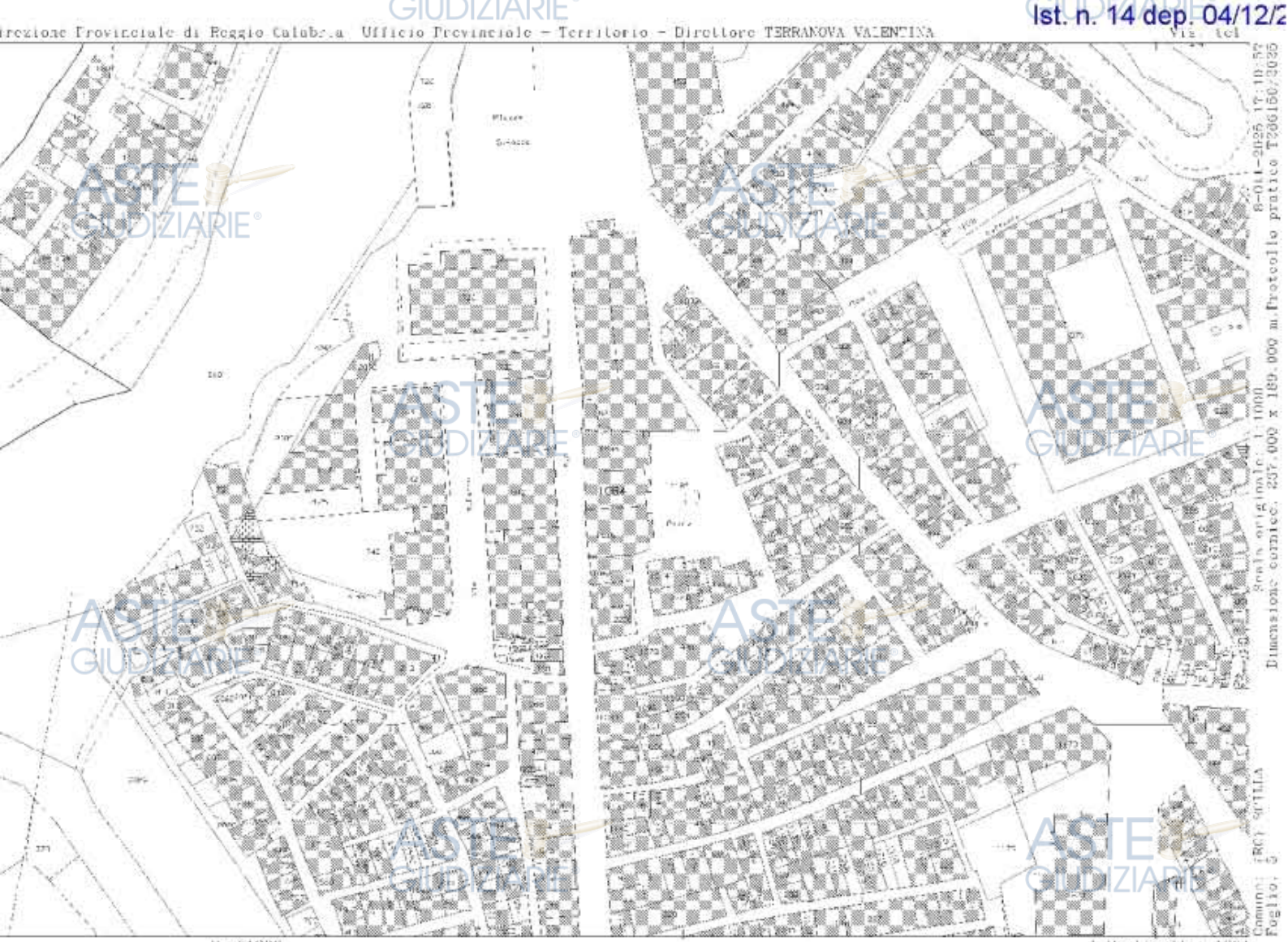
DOCUMENTAZIONECATATSTALE

Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®



Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f4ff603d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ist. n. 14 dep. 04/12

Data: 09/07/2025 Ora: 17.28.02 S

Visuran.:T416884 Pag: 1

Agenzia Entrate

irezione Provinciale di Reggio Calabria
fficio Provinciale - Territorio
rvizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2025

ati della richiesta atasto Fabbricati	Comune di SCILLA (Codice: I537) Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 5 Particella: 1064 Sub.: 3

NTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1000/1000

nità immobiliare dal 05/02/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1064	3			A/3	2	5,5 vani		Euro 244,28	VARIAZIONE del 05/02/2013 Pratica n. RC0022442 in atti dal 0 2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 3202.1/2013)

dirizzo	VIALARGO PIANO n. 24 Piano T-1				
otifica		Partita		Mod.58	-

lappali Terreni Correlati
odice Comune I537 - Foglio 5 - Particella 1064

tuazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1064	3			A/3	2	5,5 vani		L. 473.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

dirizzo	VIALARGO PIANO n. 24 Piano PT-P1				
otifica		Partita	1204	Mod.58	-

Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

Agenzia Entrate

irezione Provinciale di Reggio Calabria
fficio Provinciale - Territorio
rvizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2025

tuazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1064	3			A/3	2	5,5 vani		Euro 0,31 L. 605	Impianto meccanografico del 30/06/1987

dirizzo	VIALARGOPIANO n.24 Piano PT-PI				
otifica		**Partita**	1204	**Mod.58**	-

intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti : Situazione

egli intestati dal 26/11/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1000/1000
ATI DERIVANTI DA	Atto del 26/11/2001 Pubblico ufficiale SERGI Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 29453 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione n. 3425 registrato in data 04/12/2001 - VENDITA Voltura n. 5576.1/2002 - Pratica n. 6026 in atti dal 12/01/2002		

tuazione degli intestati dal 02/02/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 26/11/2001
ATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/02/1999 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 20 n. 66 registrato in data 08/02/2000 - SUCCESSIONE Voltura n. 54890.1/2000 - Pratica n. 274325 in atti dal 22/11/2001		

tuazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' fino al 02/02/1999
ATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

isura telematica

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

Ist. n. 14 dep. 04/12

Agenzia Entrate

irezione Provinciale di Reggio Calabria
fficio Provinciale - Territorio
ervizi Catastali

Data: 09/07/2025 Ora: 17.29.14 S

Visuran.: T417677 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2025

ati della richiesta	**Comune di SCILLA (Codice: I537)**
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio:
atasto Fabbricati	**5 Particella: 1896**

NTESTATO

1	[redacted]		[redacted]	(1) Proprieta' 1000/1000

nità immobiliare dal 12/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1896				F/3		256 m²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/07/2018 Pratica n. C0147632 in atti dal 12/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 51470.1/2018)

dirizzo	VIA UMBERTO PRIMO n. 5 Piano S1-T-1				
otifica		**Partita**		**Mod.58**	22776

appali Terreni Correlati
odice Comune I537 - Foglio 5 - Particella 1896

tuazione dell'unità immobiliare dal 23/09/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1896				F/3		256 m²			COSTITUZIONE del 23/09/1999 in atti dal 23/09/1999 (n. B017999)

dirizzo	VIA UMBERTO I n. 5 Piano S1-T-1				
otifica		**Partita**	1001681	**Mod.58**	22776

Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

irezione Provinciale di Reggio Calabria
fficio Provinciale - Territorio
rvizi Catastali

Data: 09/07/2025 Ora: 17.29.14

Visuran.: T417677 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2025

'intestazione alla data della richiesta derivata dai seguenti atti: Situazione

egli intestati dal 26/11/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1000/1000
ATI DERIVANTI DA	Atto del 26/11/2001 Pubblico ufficiale SERGI Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 29453 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione n. 3425 registrato in data 04/12/2001 - VENDITA Voltura n. 5576.1/2002 - Pratica n. 6026 in atti dal 12/01/2002		

tuazione degli intestati dal 23/09/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' fino al 02/02/1999
ATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 23/09/1999 in atti dal 23/09/1999 (n. B01791.1/1999)		

tuazione degli intestati dal 02/02/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 26/11/2001
ATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/02/1999 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione Volume 20 n. 66 registrato in data 08/02/2000 - SUCCESSIONE Voltura n. 54890.1/2000 - Pratica n. 274325 in atti dal 22/11/2001		

isura telematica

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di: **REGGIO CALABRIA**
Comune di: **SCILLA**

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	2	Unita' in soppressione	n.	1
			speciale e particolare	n.	1	in variazione	n.	
			beni comuni non censibili	n.	1	in costituzione	n.	4

Causali: **divisione, ultimazione fabbricato urbano**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **27/11/2025**

Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n. 2
	Mod. 1N parte II	n. 2	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n. 1

Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U | Unita' Immobiliari

Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili			Dati di Classamento Proposti						
N.Part.spec.o	Oper.	Sez.	Indirizz	Foglio	Particella	Sub.	Op.Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat. Scala	Rendita €	1N/2N Interno	Piano Lotto	Plan.Edificio
1		S		5	1896														
2	BCNC	C		5	1896	1													
	via umberto primo			5								S1-T 1							
3		C		5	1896	2					U	C/22		25	33	45,19			SI
	via umberto primo			5										SIS1					
4		C		5	1896	3					U	C/15		42	52	1.017,32			SI
	via umberto primo			5										SIS1					
5		C		5	1896	4						F/3							
	via umberto primo			5								S1-T 1							

Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

firmail geom muzzupappa francesco n.q. di cu esecuzione immobiliare n 24 del 2025 (si allega ordinanza nomina e autorizzazione alla procedura)

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

MUZZUPAPPA FRANCESCO NQ CTU

quale soggetto obbligato, residente in **REGGIO DI CALABRIA (RC) - VIA ARG DX ANNUNZIATA n. 00063 c.a.p. 89100**

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Geom. MUZZUPAPPA FRANCESCO**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA n. 1847

Codice Fiscale: **MZZFNC68S02H224A**

nato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di: **REGGIO CALABRIA**
Comune di: **SCILLA**

MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Riservato all'Ufficio	Data_____	Protocollo_____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di: **REGGIO CALABRIA**
Comune di: **SCILLA**

mod. 1NB - parte I

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato

C.T. Sez. ____ foglio 5 ____ ple. 1896

C.E.U. Sez. ____ foglio 5 ____ ple. 1896

B | Riferimenti Temporali del Fabbricato

Anno:

Di costruzione 1987 ____ Di ristrutturazione totale ____

C | Elementi Descrittivi del Fabbricato

1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI

☐ Isolato ☒ Contiguo ☐ A schiera

Fa parte di un complesso immobiliare ☒ NO ☐ SI

Se SI specificare: fabbricati n. ____

2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO

☒ Abitazioni n. 1 ☒ Negozi n. ☐ ____ 1 Laboratori n.

☐ ____ ☒ Magazzini ☐ n. 1 Uffici n. ____

☐ ____ Box ☐ posto auto n. ____

☐ Autorimesse collettive n. ____

☐ Locali per attività sportive n. ____

☐ Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. ____

3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. 1 SCALE CON ACCESSO

☒ Unico Esterno ☐ Plurimo Esterno ☐ Dal cortile Interno

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO

Piani fuori terra n. 2 Ovvero minimo ____ Massimo ____

Piani entro terra n. 1 Ovvero minimo ____ Massimo ____

5. DENSITA' FONDIARIA

Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto ____

Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto ____

6. CORPI ACCESSORI

	n.1	n.2	n.3	n.4
Piani fuori terra	n. ____	n. ____	n. ____	n. ____
Piani entro terra	n. ____	n. ____	n. ____	n. ____

7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO ☒ NO ☐ SI

D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune

1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO

Guardiola		☐
Alloggio custode		☐
Sala riunioni	(m² ____)	☐
Atrio	(m² ____)	☐
Porticato - Piloty	(m² ____)	☐
Lavatoio	(m² ____)	☐
Piscina	(m² ____)	☐
Altra destinazione	____	☐

2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO

Terrazza	(m² ____)	☐
Cortile e camminamenti	(m² ____)	☐
Verde	(m² ____)	☐
Parcheggio auto	(posti n. ____)	☐
Tennis	(campi n. ____)	☐
Piscina	(m² ____)	☐
Altra destinazione	____	☐

E | Posizione del Fabbricato

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

	FACCIATA (*)n.1	n. 2	n.3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	☐	☐	☐	☐
Su strada larga fino 10 metri	☒	☐	☐	☐
Su piazza, largo o simile	☐	☐	☐	☐
Su distacco con fabbricato per abitazioni	☐	☐	☐	☐
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	☐	☐	☐	☐
Su verde pubblico	☐	☐	☐	☐
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	☐	☐	☐	☐
Altro ____	☐	☐	☐	☐
Facciata in aderenza		☐	☐	☐

(*) Dell' accesso principale

Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di: **REGGIO CALABRIA**
Comune di: **SCILLA**

mod. 1NB - parte I

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

F | Caratteristiche Costruttive del Fabbricato

1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

- Muratura ☐
- Cemento armato ☒
- Ferro ☐
- Prefabbricate ☐
- Altre o tipiche del luogo _____ ☐

2. COPERTURA

- A terrazza praticabile ☐
- A terrazza non praticabile ☐
- A tetto ☒

3. TAMPONATURE

- Muratura ☒
- Muratura con intercapedine isolante ☐
- Pannelli prefabbricati ☐
- Facciate continue in vetro e metallo ☐
- Altro o tipiche del luogo _____ ☐

G | Dotazioni di Impianti nel Fabbricato

IMPIANTO

- Idrico ☒
- Elettrico ☒
- Gas ☐
- Telefonico ☐
- Fognario ☒
- Riscaldamento centralizzato ☐
- Acqua Calda centralizzata ☐
- Condizionamento centralizzato ☐
- Citofonico ☐
- Video - Citofono ☐
- Antenna TV centralizzata ☐
- Ascensore : (impianti n._____) ☐
- Montacarichi ☐
- Altro _____ ☐
- Fonti energetiche alternative _____ ☐

H | Recinzioni

INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI

- Muratura ☐
- Metalli lavorati ☐
- Maglie metalliche ☐
- Elementi prefabbricati ☐
- Altro _____ ☐

IL TECNICO — data _____ — Firma e timbro _____

IL DICHIARANTE — data _____ — firma _____

I | Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA

	facc. princ.	altre
Tinteggiatura	☒	☐
Resino-plastica	☐	☐
Piastrelle di klinker, cotto o simili	☐	☐
Marmo o pietra naturale	☐	☐
Pannelli in metallo, materiali plastici	☐	☐
Legno	☐	☐
Solo intonaco	☐	☐
Altre o tipiche del luogo _____	☐	☐

2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO

	portone	altri accessi
Legno	☐	☐
Metallo	☒	☐
Altro _____	☐	☐

3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO

Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____

L | Finiture delle Parti interne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE

	atrio	scale
Marmo o pietra naturale	☐	☐
Piastrelle in ceramica, cotto o gres e simili	☐	☐
Moquette e altri tessili	☐	☐
Materiali plastici e simili	☐	☐
Legno	☐	☐
Altro o tipiche del luogo _____	☐	☐

2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE

Idropittura	☐	☐
Resino-plastica	☐	☐
Smalto	☐	☐
Laminati plastici	☐	☐
Legno	☐	☐
Marmo	☐	☐
Altro o tipiche del luogo _____	☐	☐
		☐

M | Vincoli Artistici e Storici

L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO ☒ SI ☐

Specificare il tipo di vincolo _____

Riservato all' Ufficio — Partita n. _____
Prot. n. _____ Busta n. _____
L'incaricato _____

Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di: **REGGIO CALABRIA**
Comune di: **SCILLA**

mod. 1NB - parte II

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

A | Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
	5	1896	2

B | Riferimenti Temporali

Anno:
Di costruzione 1987 Di ristrutturazione totale

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'

- ☐ Abitazioni o uffici privati
- ☐ Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura

1. VANI PRINCIPALI
Camere, cucina, stanze, ecc. n. _____ sup. utile m² _____

2. ACCESSORI DIRETTI
Bagni, W.C. n. _____ sup. utile m² _____ Corridoi, ripostigli, ecc. n. _____ sup. utile m² _____
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m² _____

3. ACCESSORI INDIRETTI
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lordam² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
Balconi, terrazzi, portici sup. lordam² _____

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Giardino, cortile sup. lordam² _____
Piscina, tennis, _____ sup. m² _____
Parcheggio auto per posti numero _____

6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
Altezza media U.I.U. cm. _____
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m² _____

7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI
Piani fuoriterra n. _____ m³. _____
Piani entroterra n. _____ m³. _____

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)

1. LOCALI PRINCIPALI:
Piano S1 lordi m² 33 di cui utili m² 25

2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² _____

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Superficie lorda m² _____
Parcheggio auto per posti numero _____

6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE
Il locale ha accesso carrabile SI ☐ NO ☒

7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
Altezza media dei locali principali cm 336
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m² _____

D | Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare

IMPIANTO AUTONOMO

- Riscaldamento ☐
- Acqua calda ☐
- Condizionamento ☐
- Citofonico ☐
- Video - citofonico ☐
- Ascensore ad uso esclusivo ☐
- Ascensore : (impianti n. _____) ☐
- Ascensore di servizio ☐
- Montacarichi ☐
- Altro _____ ☐

Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4f803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di: **REGGIO CALABRIA**
Comune di: **SCILLA**

mod. 1NB - parte II

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

E | Caratteristiche Costruttive di Finitura

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE

	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori
Marmo o pietra naturale	☐	☐	☐
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	X	X	☐
Piastrelle in scaglie marmo	☐	☐	☐
Moquette o simili	☐	☐	☐
Gomme o sintetici	☐	☐	☐
Parquet	☐	☐	☐
Altro _____	☐	☐	☐
			☐

2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI

	Porte d'ingresso	Porte interne
Legno	☐	☐
Legno tamburato	☐	☐
Metallo	X	☐
Altro _____	☐	☐
		☐

F | Destinazione d'uso e Osservazioni

1. DESTINAZIONE D'USO

LOCALE DI DEPOSITO

2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO

IL TECNICO

data _____

Firma e timbro _____

IL DICHIARANTE

data _____

Firma _____

Riservato all'Ufficio

Prot. n. _____ Partita n. _____

Busta n. _____

L' incaricato _____

Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di: **REGGIO CALABRIA**
Comune di: **SCILLA**

mod. 1NB - parte II

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

A | Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
	5	1896	3

B | Riferimenti Temporali

Anno:
Di costruzione 1987 Di ristrutturazione totale

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'

- ☐ Abitazioni o uffici privati
- ☐ Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura

1. VANI PRINCIPALI
Camere, cucina, stanze, ecc. n. _____ sup. utile m² _____

2. ACCESSORI DIRETTI
Bagni, W.C. n. _____ sup. utile m² _____ Corridoi, ripostigli, ecc. n. _____ sup. utile m² _____
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m² _____

3. ACCESSORI INDIRETTI
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lordam² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
Balconi, terrazzi, portici sup. lordam² _____

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Giardino, cortile sup. lordam² _____
Piscina, tennis, _____ sup. m² _____
Parcheggio auto per posti numero _____

6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
Altezza media U.I.U. cm. _____
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m² _____

7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI
Piani fuoriterra n. _____ m³. _____
Piani entroterra n. _____ m³. _____

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)

1. LOCALI PRINCIPALI:
Piano S1 lordi m² 34 di cui utili m² 27

2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:
Piano S1 lordi m² 36 di cui utili m² 30

3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² _____

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Superficie lorda m² _____
Parcheggio auto per posti numero _____

6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE
Il locale ha accesso carrabile SI ☐ NO ☒

7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
Altezza media dei locali principali cm 336
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m² _____

D | Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare

IMPIANTO AUTONOMO

- Riscaldamento ☐
- Acqua calda ☐
- Condizionamento ☐
- Citofonico ☐
- Video - citofonico ☐
- Ascensore a uso esclusivo ☐
- Ascensore : (impianti n. _____) ☐
- Ascensore di servizio ☐
- Montacarichi ☐
- Altro _____ ☐

Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di: **REGGIO CALABRIA**
Comune di: **SCILLA**

mod. 1NB - parte II

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

E | Caratteristiche Costruttive di Finitura

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE

	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori
Marmo o pietra naturale	☐	☐	☐
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	X	X	☐
Piastrelle in scaglie marmo Moquette	☐	☐	☐
o simili	☐	☐	☐
Gomme o sintetici Parquet	☐	☐	☐
Altro _____	☐	☐	☐
			☐

2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI

	Porte d'ingresso	Porte interne
Legno	☐	☐
Legno tamburato	☐	☐
Metallo	X	X
Altro _____	☐	☐
		☐

F | Destinazione d'uso e Osservazioni

1. DESTINAZIONE D'USO

NEGOZIO

2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO

IL TECNICO

data _____

Firma e timbro _____

IL DICHIARANTE

data _____

Firma _____

Riservato all'Ufficio

Prot. n. _____ Partita n. _____

Busta n. _____

L' incaricato _____

Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4f803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio Provinciale di:**REGGIO CALABRIA**
Comunedi:**SCILLA**

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n.3

Sezione:	**Foglio:**5	**Particella:**	1896	**Subalterno:**	2			
Tipologia Ambiente	**Superficie**	**Altezza < 150 cm**	**Tipologia Ambiente**	**Superficie**	**Altezza < 150 cm**	**Tipologia Ambiente**	**Superficie**	**Altezza < 150 cm**
A1	33							

Unita' immobiliare n.4

Sezione:	**Foglio:**5	**Particella:**	1896	**Subalterno:**	3			
Tipologia Ambiente	**Superficie**	**Altezza < 150 cm**	**Tipologia Ambiente**	**Superficie**	**Altezza < 150 cm**	**Tipologia Ambiente**	**Superficie**	**Altezza < 150 cm**
A1	34		A2	36				

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

A-Vanaventifunzioneprincipale/accessoriadirettoserviziodeiprincipali.PerlecategorieC/1eC/6ivanaventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2

B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti

C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti

D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A

E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A

F - Aree scoperte o assimilabili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff603d747586

Ufficio Provinciale di:REGGIO CALABRIA
Comunedi:SCILLA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTODELLAPROPRIETA'IMMOBILIAREURBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale del:
SCILLA		5	1896	

Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	via umberto primo	5	S1-T-1				SOPPRESSO BENECOMUNENONCENSIBILEATUTTI I SUBALTERNI (SCALE)
2	via umberto primo	5	S1				LOCALE DI DEPOSITO
3	via umberto primo	5	S1				NEGOZIO
4	via umberto primo	5	S1-T-1				UNITA'INCORSODICOSTRUZIONE

Protocollo data

IL TECNICO Geom. MUZZUPAPPA FRANCESCO
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DIREGGIO CALABRIA n. 1847
Codice Fiscale: MZZFNC68S02H224A

firma e timbro

Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f4f80c5d7478b6

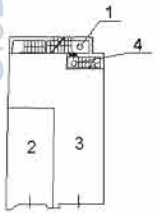
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Calabria N. 1847

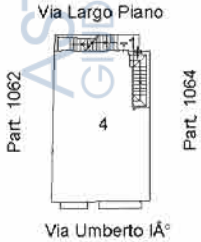
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Comune di Scilla	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 5 Particella: 1896	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

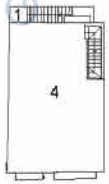
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f4ff603d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE

CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Reggio Calabria

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

Via Umberto Primo

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1896
Subalterno: 2

Compilata da:
Muzupappa Francesco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Calabria N. 1847

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H = 3,36 mt

N

N0000481.001
070000481000000620000000010
1
000000000000000000000000000021000000030 1
000
230000010
210000012000800089000118 9
000899001625 000915001623
001099001621 001092001213 1
000000430001251 000310001 190
000890001189 000000000000

Firmato Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ist. n. 14 dep. 04/12

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE.AGEDP-RC.REGISTRO UFFICIALE.0179122.03-12-2025.U

Data 03/12/20
Ora 14.31.33

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati
Pratica numero: RC0168269
Codice di Riscontro: 000226P28
Operatore: LBRSVT
Presenza allegati:
Allegato.pdf(DLP)

Comune di SCILLA (Codice: T1ED)

Ditta n.: 1 di 1

Unita' a destinazione ordinaria n.: 2

Unita' in variazione n.: -

Unita' a dest.speciale e particolare n.: 1

Unita' in costituzione n.: 4

Beni Comuni non Censibili n.: 1

Unita' in soppressione n.: 1

Motivo della variazione: DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale												Dati di classamento proposti	
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	S		5	1896								
2	C		5	1896	1	VIA UMBERTO PRIMO,5 p.S1-T-1						0,00
3	C		5	1896	2	VIA UMBERTO PRIMO,5 p.S1	U	C2	2	25	33	45,19
4	C		5	1896	3	VIA UMBERTO PRIMO,5 p.S1	U	C/1	5	42	52	1.017,32
5	C		5	1896	4	VIA UMBERTO PRIMO,5 p.S1-T-1		E3				0,00

Ricevuto all'Ufficio Protocolli liquidazione n: 20039/2025 Imposta da liquidare n: Euro 280,00 Data: 03/12/2025 Pratica numero: RC0168269/2025 L'incaricato
Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f0e9ff2b7e7e96

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Servizi telematici catastali e di pubblicita'immobiliare

Riscossioni

Ist. n. 14 dep. 04/12/2

Data: 03/12/2025

Ora: 14.53.41

Pagina:1

Ricevutadipagamentodieuro280,00

Quietanzan.3075408 del03/12/2025

chiedente: MZZFNC68S02H224A

ridati: ProspettodiliquidazioneN.20059del03/12/2025dellaDirezioneProvincialediREGGIOCALABRIA

STOTOTALEDEISERVIZIEURO280,00

DALITA'DIPAGAMENTO:

NTOCORRENTEPOSTALE euro280,00

PROSPETTODILIQUIDAZIONEN.3254422del03/12/2025

Codice Servizio	Protocollo-CodiceRiscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costodel Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importodel Ricevuta
8/Dichiarazionedinuovacostruzioneedivariazione	RC0168269		280,00	4/immobile	Normale	886T	280,
		TOTALI:	280,00				280,00

RECONDIZIONIDILIQUIDAZIONE:

lepertributoinEURO

TRIBUTISPECIALICATASTALI886T 280,00

IlCassiereDDMRSR

Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIERILEVATE

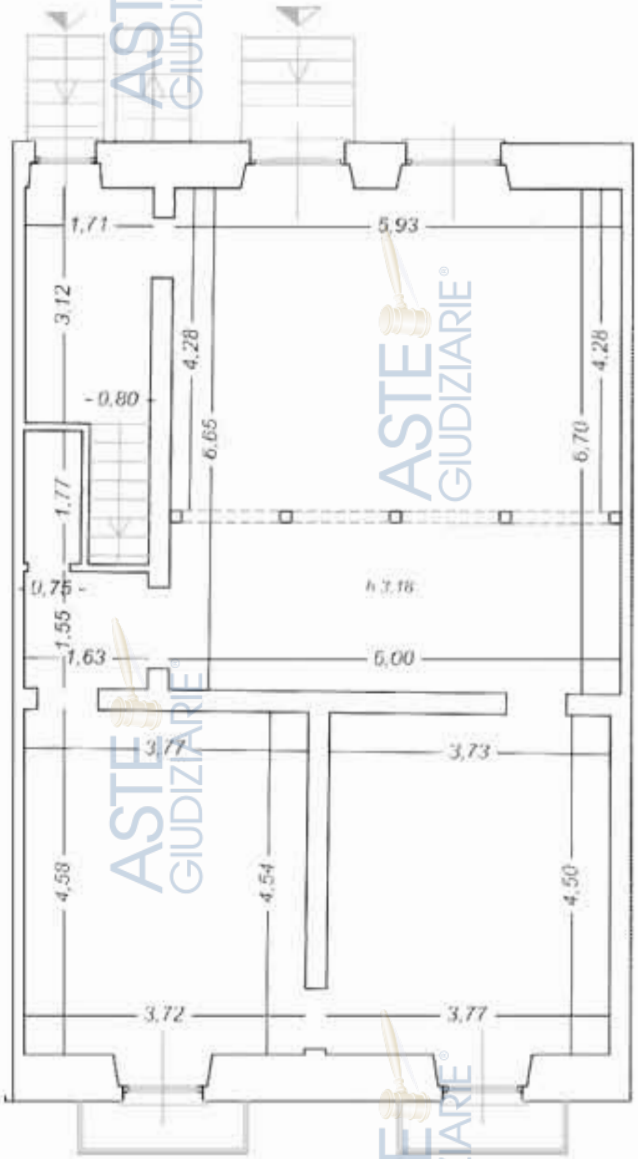
Geom.FrancescoMuzzupappa-ViaArgineDx.Annunziata,63–89122ReggioCalabriaTel.: 0965.42032Cell.: 329/6233215–PEC: francesco.muzzupappa@geopec.it

mato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ff4ff803d747586

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

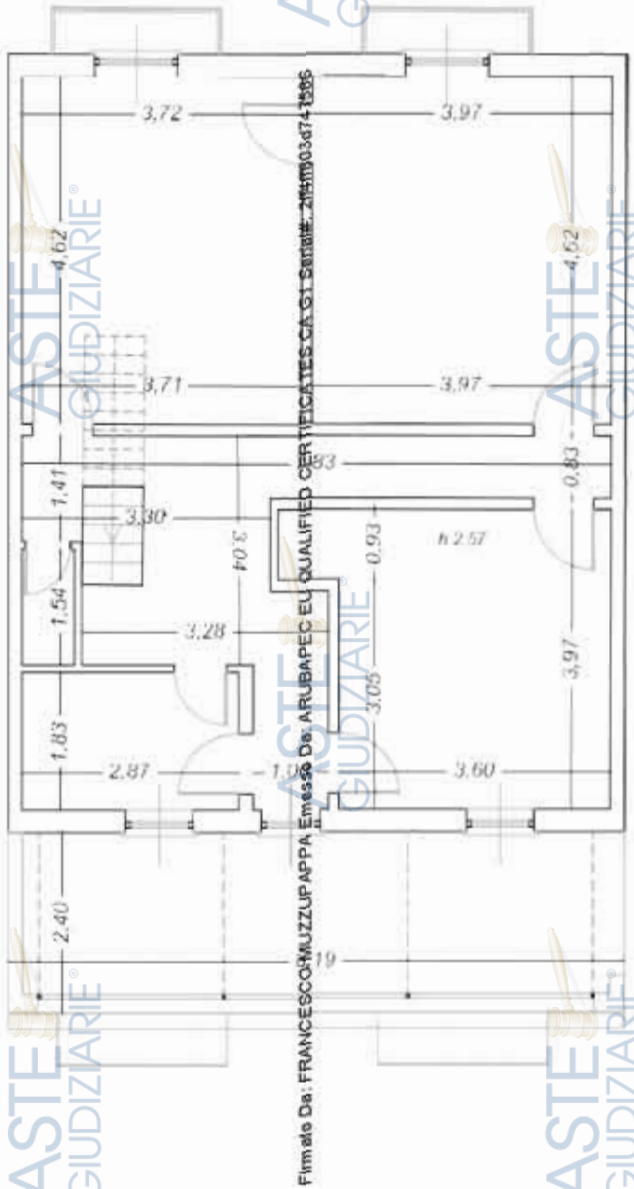
RILIEVO PLANO ALTIMETRICO DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 1064 - SUB 3

PIANO PRIMO



Via Largo Piano

PIANO SECONDO



Via Umberto I°

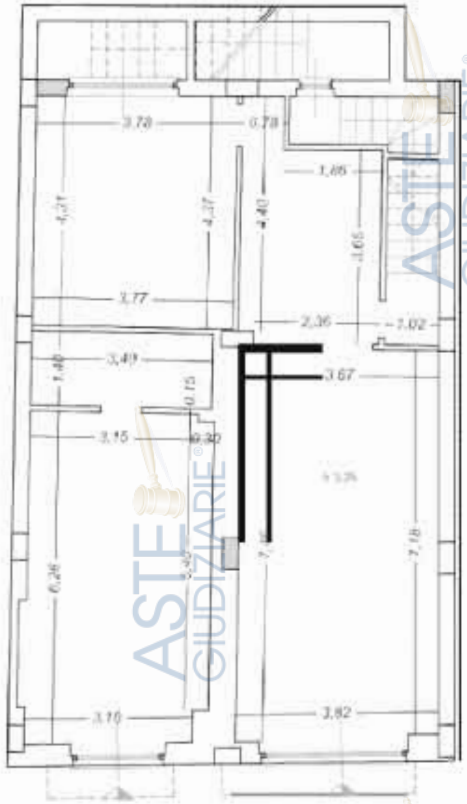
SCALA 1.

Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2e4f0b03d741f86

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

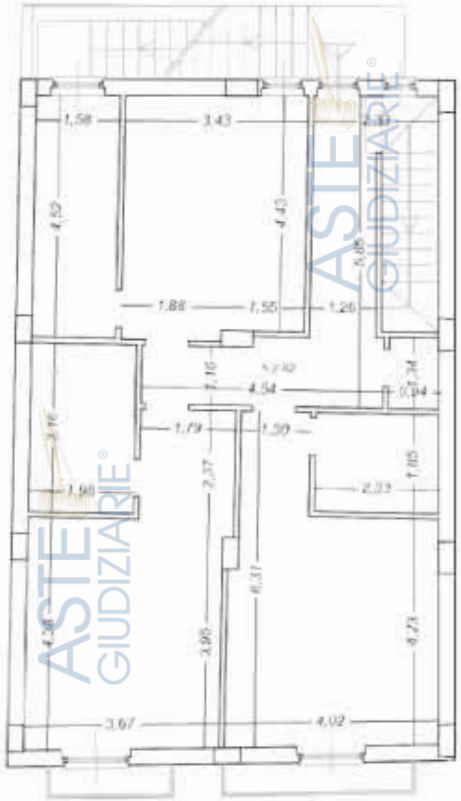
RILIEVO PLANO ALTIMETRICO DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 1896
IN CORSO DI COSTRUZIONE

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Via Largo Piano



Via Umberto I°

PIANO SECONDO

SCALA 1.100

Firmato Da: FRANCESCO MUZZUPAPPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2949503747356

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009