



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 46/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

NEI CONFRONTI DI

XXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**UBICAZIONE IMMOBILI
COMUNE: REGGIO CALABRIA (RC)
INDIRIZZO: STRADA COMUNALE FOSSI – SAN SPERATO N. 14**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il G.E. – Dott. Stefano Cantone

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico – Geom. Fortunato Sergio Amaddeo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Abate S.Elia, 26/d – Reggio Calabria - Tel. 347 9351769 – 0965 022258

E mail: s.amaddeo@libero.it – pec: fortunato.amaddeo@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2 QUESITI.....	3
3 IDENTIFICAZIONE BENI E SOPRALLUOGHI EFFETTUATI.....	8
4 RISPOSTA AI QUESITI.....	8
4.1 – RISPOSTA QUESITO 1	8
4.2 – RISPOSTA QUESITO 2	10
4.3 – RISPOSTA QUESITO 3	13
4.4 – RISPOSTA QUESITO 4	14
4.5 – RISPOSTA QUESITO 5	15
4.6 – RISPOSTA QUESITO 6	15
4.7 – RISPOSTA QUESITO 7	16
4.8 – RISPOSTA QUESITO 8	16
4.9 – RISPOSTA QUESITO 9	17
4.10 – RISPOSTA QUESITO 10	17
4.11 – RISPOSTA QUESITO 11	17
4.12 – RISPOSTA QUESITO 12	18
4.13 – RISPOSTA QUESITO 13	18
4.14 – RISPOSTA QUESITO 14	19
4.15 – RISPOSTA QUESITO 15	22
5 ELENCO ELABORATI.....	24





Geometra Fortunato Sergio AMADDEO - Via Abate S. Elia n°26/D
89131 - REGGIO CALABRIA (RC)
Codice fiscale: **MDD FTN 81L25 H224S**
Telefono: Cellulare: **3479351769**
Email: s.amaddeo@libero.it - Pec: fortunato.amaddeo@geopec.it



Tribunale di Reggio Calabria

Procedimento N°46/2024 R.G.ES.

Promosso da XXXXXXXXXXXX nei confronti di XXXXXXXXXXXX

G.E. Dott. Stefano CANTONE

...



RELAZIONE PERITALE



1. PREMESSA

Il Giudice **Dott. Stefano CANTONE** del Tribunale di Reggio Calabria nominava il sottoscritto **Geom. Fortunato Sergio AMADDEO**, residente in Reggio Calabria, Via Abate S. Elia n. 26/D ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Calabria al n. 2155, Consulente Tecnico nel procedimento iscritto al numero di ruolo generale 46/2024 R.G.ES., promosso da **XXXXXXXXXX nei confronti di XXXXXXXXXXXX.**



2. QUESITI



Il sottoscritto, in data 10/07/2024, ha inoltrato dichiarazione di accettazione dell'incarico prestando giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);



acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto

provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

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

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

tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

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.).

3) IDENTIFICAZIONE BENI E SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

Dalla presa visione del fascicolo informatico è stato possibile individuare il bene oggetto di esecuzione immobiliare costituito da:

- a) **Unità immobiliare urbana** – Residenza posta nel Comune di Reggio Calabria in Strada Comunale Fossi – San Sperato n. 14/A piano terra, riportato all'Agenda delle Entrate Settore Territorio alla sezione RC foglio 111, part. 304, sub 1 - **Proprietà dell'esecutato per 1/1;**

Il sottoscritto ha effettuato ricerche catastali al fine di poter individuare il bene oggetto di pignoramento e precisamente:

- Visura storica – Catastale;
- Estratto di mappa della particella 304;
- Planimetria Catastale;
- Elenco trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli sul soggetto;
- Atto di Compravendita Rep. 35673 del 01.08.2002.

da dette ricerche è emerso che l'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita del 01.08.2002 repertorio 35673 e precisamente unità immobiliare ad uso residenziale posta in Via Vecchia San Sperato (strada comunale Fossi) numero civico 14 composto di cinque vani avente accesso dalla via pubblica dalla Via Vecchia San Sperato (Strada Comunale Fossi).

Successivamente in data 11.07.2007 protocollo RC0294159 è stato presentato ed approvato dall'Agenda delle Entrate Settore Territorio pratica catastale (Docfa) relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni.

4) RISPOSTA AI QUESITI

4.1 – Quesito 1

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe



censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Dall'esame degli atti presenti in fascicolo si è riscontrata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. in considerazione del fatto che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Detta certificazione redatta per Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (atto notaio De Giorgio Rossella Maria trascritto in data 09.08.2002 ai nn. 3804/3452).

La certificazione notarile contiene l'elenco completo risalente ad un'epoca superiore al ventennio dall'iscrizioni del pignoramento sia dal punto di vista delle iscrizioni e trascrizioni che alle risultanze delle visure catastali relative all'immobile oggetto di pignoramento.

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportati nella certificazione notarile sono di seguito riportati:

- Iscrizione n. 18708/5287 del 25.08.2007 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 24.08.2007 repertorio 83787/13406 con atto del notaio Federico Maria con Sede in Reggio Calabria; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede a Siena Codice Fiscale 00884060526 contro xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Reggio Calabria il xxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx ed xxxxxxxxxxxxxx nato a Reggio Calabria il xxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di debitore non datore di ipoteca;
- Trascrizione n. 10645/8852 del 11.06.2024 verbale di pignoramento immobili del 10.05.2024 repertorio 1240 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Reggio Calabria; A favore di xxxxxxxxxxxxxx con sede a Roma Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxx (Richiedente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; contro





xxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Reggio Calabria il xxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxx; gravante sull'immobile posto nel comune di Reggio Calabria sezione urbana RC foglio 111 particella 304 sub 1.

L'elenco delle variazioni catastali riportati nella certificazione notarile è di seguito riportato:

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 11.07.2007 n. 010626/2007;
- Variazione toponomastica del 26.09.2014 n. 178415/2014;
- Variazione modifica identificativo del 20.10.2004 pratica RC0216365.

Il sottoscritto in data 18.09.2024 ha eseguito presso la conservatoria dei registri immobiliari ispezione ipotecaria al fine di verificare le formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare oggetto d'indagine, nonché in data 11.07.2024 visura storica catastale, tali ricerche hanno consentito al sottoscritto di accertare che le formalità pregiudizievoli presenti sull'immobile e le risultanze storico catastali sono esclusivamente quelle riportate nella certificazione sostitutiva notarile sottoscritta dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo.

4.2 – Quesito 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;

Il bene oggetto di pignoramento all'atto del conferimento dell'incarico è di seguito riportato:

- a) **Unità immobiliare urbana** – Residenza posta nel Comune di Reggio Calabria in Strada Comunale Fossi – San Sperato n. 14/A piano terra, riportato



all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio alla sezione RC foglio 111, part. 304, sub 1 - **Proprietà dell'esecutato per 1/1;**

Premesso che l'atto di compravendita del 01.08.2002 (atto di acquisto immobiliare da parte dell'esecutato) l'immobile era così descritto:

"appartamento a piano terra (primo piano fuori terra) composto da cinque vani, con annesso un piccolo cortile retrostante, avente anche accesso dalla via pubblica, limitante nell'insieme con la citata Via Vecchia San Sperato, con coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, con xxxxxxxxxxxxxx, con la scala retrostante che serve d'accesso al piano superiore, con appartamento di xxxxxxxxxxxxxx e con androne di ingresso comune fra i due appartamenti al pianterreno, salvo altri; riportarto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Reggio Calabria, alla partita 1012319, foglio 111, particella 304 sub 1, zona censuaria 2, categoria A4, classe terza, vani 5, rendita catastale 219,49, Corso Li Fossi S.Sperato n. 14, piano terra"

A seguito dell'accesso effettuati dal sottoscritto unitamente al custode giudiziario nella data del 23.07.2024 sono state accertate alcune difformità e precisamente:

- 1) l'immobile oggetto d'indagine riportato con il sub 1 è stato oggetto di modifiche e precisamente sono stati realizzati degli ampliamenti all'unità immobiliare sul lato Sud/Est, sulla sanabilità degli stessi si rimanda alla risposta ai quesiti successivi;
- 2) non è stato possibile individuare il cortile retrostante in quanto non rappresentato nelle planimetrie storico/catastali.

Per il dettaglio sui punti 1 e 2 si rimanda alla risposta ai successivi quesiti

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare è composta da due elevazioni fuori terra composta da n. 4 unità immobiliari destinate a residenza. Al fabbricato stesso si accede dalla Strada Comunale Fossi n. 14 località San Sperato del Comune di Reggio Calabria. L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha un ulteriore accesso attraversando un cancello carrabile ed un cortile ubicato all'interno della particella 352.





L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di consulenza riportata con il sub 1 ha attualmente doppio accesso e precisamente quello dell'androne della scala condominiale e un altro da un cortile posto all'interno della particella 352.

Dal sopralluogo effettuato e dai rilievi metrici eseguiti, è stato accertato che l'immobile oggetto di indagine si trova in uno scarso stato di conservazione composto di fatto da un cinque vani e due servizi igienici aventi altezza di m. 3,00. Considerato che la porzione di un vano ed uno dei due servizi igienici sono stati realizzati in ampliamento all'originaria unità immobiliare che come riportato nei quesiti successivi non potranno essere sanati di seguito vengono riportati le superfici dei vani preesistenti e cioè quelli legittimi dal punto di vista urbanistico:

- cucina con superficie utile di mq. 12,15;
- ripostiglio con superficie utile di mq. 15,15;
- camera con superficie utile di mq. 18,66;
- camera con superficie utile di mq. 17,82;
- camera con superficie utile di mq. 16,40;
- Servizio igienico completo di vasca, vaso, bidet, lavabo con superficie utile pari a mq. 6,61.

Lo stesso ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- prospetto esterno intonacato privo di finitura;
- porte interne in legno;
- infissi esterni in alluminio e vetro completi di persiane in alluminio;
- pavimenti degli ambienti in gres porcellanato in tutti gli ambienti con eccezione del servizio igienico che ha pavimenti in ceramica;
- rivestimenti nel servizio igienico e nella cucina in ceramica;
- impianti idrico-sanitario ed elettrico.

L'immobile oggetto dell'attività peritale, trova localizzazione all'interno di un fabbricato a due elevazioni fuori terra ubicato in zona periferica del Comune di Reggio Calabria dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.





Il collegamento con gli altri comuni è garantito dall'Autostrada A3 Salerno/Reggio Calabria, lo svincolo Modena-San Sperato dista dall'immobile circa Km 0,8, la distanza dalla stazione ferroviaria di Reggio Calabria centro è di circa Km 2,7, la distanza dal Porto è di circa Km 4,0 mentre la distanza dall'aeroporto è di circa 5,0 Km.

Considerato che l'unità immobiliare è priva di attestato di prestazione energetica il sottoscritto ha provveduto alla propria redazione ai sensi delle normative vigenti.

4.3 – Quesito 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;**

Il bene oggetto di pignoramento contenuto nell'atto di pignoramento è di seguito riportato:

- a) Piena proprietà di 1/1 di appartamento per civile abitazione al piano terreno primo fuori terra di un maggior fabbricato sito in Reggio Calabria Via Vecchi San Sperato n. 14 con annesso piccolo cortile retrostante di pertinenza esclusiva; confinante: con la Via Vecchia San Sperato, con proprietà xxxxxxxxxxxx, con xxxxxxxxxxxx, salvo altri; riportato in catasto fabbricati del Comune RC al foglio RC/111, part. 304, sub 1, Strada Comunale Fossi – San Sperato n. 14, PT, zona censuaria 2a categoria A/4 classe 3a, vani catastali 5, r.c. 219,49.

Detti dati consentono l'individuazione del bene oggetto di pignoramento.

Si precisa che dalle ricerche catastali effettuate e precisamente:

- Planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio in data 09.01.1978;



- Planimetria catastale depositata all'Agencia delle Entrate Settore Territorio in data 11.07.2007;
- Estratto di mappa catastale.

non è stato possibile individuare l'annesso cortile retrostante riportato e descritto sia nell'atto di compravendita immobiliare del 01.08.2002 con il quale l'esecutato è diventato proprietario sia nell'atto di pignoramento immobiliare.

In fase di sopralluogo l'unico cortile presente è posto lateralmente rispetto all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione e rappresenta l'ulteriore accesso (oltre quello dal vano scala condominiale) all'immobile. Da ulteriori accertamenti quest'ultimo cortile risulta essere posizionato all'interno dell'adiacente particella 352.

Pertanto allo stato attuale il cortile riportato negli atti non trova corrispondenza sui luoghi né tantomeno nei sopra citati atti catastali

4.4 - Quesito 4

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

Dalle ricerche catastali e dai sopralluoghi esperiti sono state accertate delle difformità e precisamente:

- Ampliamenti strutturali realizzati sul lato Sud/Est dell'unità immobiliare;
- Chiusura del collegamento tra la cucina e la restante parte dell'unità immobiliare;

Nonostante le difformità riscontrate non è stato possibile procedere alla corretta rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare in quanto dalla consultazione dell'estratto di mappa catastale è stato accertato che gli ampliamenti realizzati e per il quale non è stato possibile individuare i titoli urbanistici autorizzativi ricadono all'interno della particella 352 di proprietà di soggetti diversi.

Pertanto considerato che per le difformità riscontrate non è stato possibile reperire atti autorizzativi urbanistici, che gli stessi ampliamenti sono stati realizzati all'interno di una particella di proprietà diversa nella risposta ai quesiti successivi è

stata previsto lo scorporo dei costi da sostenere per il ripristino dell'unità immobiliare alla situazione originaria e precisamente:

- 1) Demolizione delle porzioni immobiliari realizzate in ampliamento;
- 2) Ripristino della porta di collegamento dalla cucina ai vani retrostanti.

L'esecuzione delle suddette opere consentirebbe di fatto la corrispondenza della planimetria catastale allo stato dei luoghi.

4.5 – Quesito 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il sottoscritto ha ottenuto Certificato di destinazione Urbanistica dal Comune di Reggio Calabria prot. 0202648.U del 14.08.2024 da dove è stato accertato che l'immobile riportato all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio al foglio di mappa 111 particella 304 è destinato dallo strumento urbanistico (PSC) a Zona ATU II.1 - Orientato in prevalenza al consolidamento della città recente.

4.6 – Quesito 6

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

L'originaria unità immobiliare come riportato nell'atto di compravendita repertorio 35673 del 01.08.2002 è stata realizzata in epoca antecedente all'anno 1967.

Dalle ricerche effettuate è stato accertato che nell'anno 2007 è stata presentata variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Nel corso del sopralluogo esperito sono state accertate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e precisamente:



- 1) Ampliamento alla preesistente unità immobiliare realizzata sul lato Sud/Est avente una superficie di circa mq. 20;
- 2) Chiusura dell'originario varco posto nel vano cucina collegato ai due vani retrostanti.

Per poter reperire i dati relativi agli atti autorizzativi dell'immobile il sottoscritto in data 26.07.2024 chiedeva all'ufficio urbanistica del Comune di Reggio Calabria accesso agli atti amministrativi. Tale ricerca ha evidenziato il mancato reperimento di atti autorizzativi sull'immobile e precisamente non sono stati reperiti atti presentati dall'anno 2002 ad oggi.

Dalla verifica effettuata le opere realizzate per il quale non è stato possibile reperire atti autorizzativi non sono sanabili in base all'art. 26 del DPR 380/2001 pertanto dovrà essere effettuato il ripristino dello stato dei luoghi.

Si sottolinea inoltre che i suddetti ampliamenti risultano essere stati realizzati su una superficie riportata nell'estratto di mappa catastale con la particella 352 di proprietà di altri soggetti.

4.7 - Quesito 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;

Dalla consultazione dell'atto di compravendita del 01.08.2002 nonché dalla consultazione della visura eseguita ai registri immobiliari è stato accertato che l'immobile pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico e che lo stesso non è derivante da alcuno dei suddetti titoli.

4.8 - Quesito 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;

Dalle ricerche effettuate non è stato possibile individuare le spese di gestione in quanto non risulta essere mai stato costituito un condominio, parte esecutata ha dichiarato che nell'immobile non ci sono spese condominiali.





Dalla visione dei luoghi è stato possibile accertare che le spese fisse di carattere ordinario da condividere con gli altri proprietari delle unità immobiliari costituenti il fabbricato sono quelle relative alla luce del vano scala.

4.9 - Quesito 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;

Considerando che trattasi di unica unità immobiliare è possibile vendere i beni oggetto di pignoramento in unico lotto e precisamente:

Lotto 1)

- a) **Unità immobiliare urbana** - Residenza posta nel Comune di Reggio Calabria in Strada Comunale Fossi - San Sperato n. 14/A piano terra, riportato all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio alla sezione RC foglio 111, part. 304, sub 1 - **Proprietà dell'esecutato per 1/1;**

4.10 - Quesito 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è stato oggetto di pignoramento per l'intera quota.

4.11 - Quesito 11

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

Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è occupato con il relativo contratto di locazione.



Il sottoscritto ha eseguito accertamento all'Agenzia delle Entrate al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione esistenti sugli immobili oggetti di esecuzione, con prot. 131654 e data 05/09/2024 **l'Agenzia delle Entrate** ha rilasciato certificato che **attesta l'esistenza di contratti di locazione.**

Da detta certificazione è emerso un contratto di locazione in essere:

- 1) Contratto di locazione dell'Atto registrato al n. 5482, serie 3T, anno 2023 riferiti all'immobile posta nel Comune di Reggio Calabria in Via Vecchia San Sperato n. 14 - piano terra, riportato all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio al foglio 111, part. 304, sub 1 Comune di Reggio Calabria, categoria A/4 classe 3 vani 5 avente la durata di quattro anni, L. 431/98 decorrenza dal 30.11.2023 al 29.11.2027 avente canone annuale pari ad € 1.800,00;

Il contratto di locazione risulta essere opponibile alla procedura esecutiva in considerazione che è stato registrato all'Agenzia delle Entrate in data antecedente all'iscrizione alla conservatoria dei registri immobiliari dell'atto di pignoramento (11/06/2024).

4.12 - Quesito 12

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

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

4.13 - Quesito 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Il sottoscritto ha ottenuto Certificato di destinazione Urbanistica dal Comune di Reggio Calabria prot. 0202648.U del 14.08.2024 da dove è stato accertato che

l'immobile riportato all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio al foglio di mappa 111 particella 304 è gravato dai seguenti vincoli inibitori:

- 1) Paesaggistico Ambientale - In parte art. 142 comma 1 lett.C DLgs 42/04; D.M. 27.06.1985
- 2) Sismico - Zona 1, rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte)
- 3) Limitazioni Aeroportuali - L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993 - Superficie orizzontale interna.

4.14 - Quesito 14

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

Per determinare il valore degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è stata effettuata stima col metodo comparativo prendendo in esame annunci su canali telematici riferiti ad immobili posti nelle immediate vicinanze aventi caratteristiche simili a quello preso in esame. Successivamente è stato effettuato un raffronto tra quanto determinato e i valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare al fine di verificarne la congruità di quanto determinato.

VALUTAZIONE

Stima a valore di mercato in base al metodo comparativo diretto

Ai fini di un raffronto esauriente con analoghe realtà fornite dal mercato immobiliare degli ultimi anni, si è provveduto ad identificare alcuni fabbricati in aree limitrofe che, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, possono essere assimilati a quello in esame.

Per il calcolo, in base al criterio di comparazione, sono stati selezionati alcuni immobili valutati tramite una ricerca tra gli annunci pubblicati negli anni

2022/2024, attraverso siti web di immobili aventi caratteristiche di finitura, manutentive ed impiantistiche simili a quelle oggetto di stima.

Ciò premesso attraverso la seguente tabella sono descritti sinteticamente gli immobili oggetto della ricerca di mercato simili per posizione, caratteristiche costruttive e stato di conservazione a quelli oggetto d'indagine ed il relativo valore unitario €/mq.

Descrizione immobile	Superficie	Valore richiesto	Valore unitario €/mq
Quadrilocale via Santo Sperato, San Sperato, Reggio Calabria	100,00	€ 55.000	€/mq 550,00
Quadrilocale via San Sperato Strada Vecchia	85,00	€ 45.000	€/mq 529,41
Quadrilocale buono stato, secondo piano, San Sperato,	130,00	€ 68.000	€/mq 523,08

Per tutto quanto sopra esposto si procede di seguito ad effettuare il calcolo comparativo effettuando una media tra i valori sopra stimati:

V_u (Valore Unitario): $(V_1+V_2+V_3)/3 = \text{€/mq } 534,16$

Il valore determinato al metro quadro risulta essere in linea con quello riportato nell'OMI di seguito riportato:

Valore OMI 2° semestre 2023 - Zona D3 - Periferica						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	480	700	L	1,9	2,6

VALUTAZIONE LOTTO 1

1) Unità immobiliare urbana - Residenza posta nel Comune di Reggio Calabria in Strada Comunale Fossi - San Sperato n. 14/A piano terra, riportato all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio alla sezione RC foglio 111, part. 304, sub 1 - **Proprietà dell'esecutato per 1/1;**



Consistenza

La superficie lorda virtualizzata si ottiene applicando alla superficie lorda i coefficienti di omogeneizzazione dettati dal D.P.R. del 23 Marzo 1998 n.138.

- 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

N.B. gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento. Si determina quindi:

SUB	Piano	Attuale utilizzo	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Virt.ne (%)	Sup. Lorda Virtualizzata (mq)
1	Piano Terra	Abitazione	107,76	100%	107,76
	Totale	-		-	Mq. 107,76

Da quanto sopra esposto l'unità immobiliare destinata a residenza posta nel Comune di Reggio Calabria in Strada Comunale Fossi - San Sperato n. 14/A piano terra, riportato all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio alla sezione RC foglio 111, part. 304, sub 1 ha il seguente valore

Valore immobile = mq. 107,76 x €/mq 534,16 = € 57.561,08 arrotondato ad € 57.500,00

1.1 Detrazione costi da sostenere per la demolizione dell'ampliamento realizzato in assenza di autorizzazione edilizia

Al valore pari ad € 57.500,00 come sopra stimato, dovrà essere detratto il costo relativo alle pratiche per la demolizione delle porzioni realizzate senza titolo autorizzativo nonché i costi relativi alla demolizione e ripristino della situazione originaria.

Per il ripristino della situazione originaria dell'immobile dovrà essere presentata presso l'ufficio pianificazione urbanistica del Comune di Reggio Calabria pratica SCIA in sanatoria con opere prevedendo la demolizione dell'ampliamento e la realizzazione di opere murarie di ripristino dello stato dei luoghi.



L'importo stimato per le pratiche amministrative e per le relative sanzioni è pari ad € 2.500,00.

Per quanto riguarda le opere da eseguire di seguito vengono riportati sinteticamente:

- Demolizione della porzione dell'immobile realizzato senza titolo edilizio all'interno della particella 352 (muratura, tramezzatura e copertura);
- Trasporto e smaltimento dei materiali di risulta;
- Realizzazione di muratura di tamponamento nella posizione originaria compresa la realizzazione degli intonaci e della tinteggiatura;
- Apertura porta di collegamento dal vano cucina ai vani retrostanti;

le suddette opere da realizzare sono riportate nella tavola grafica n. 4.

Il costo stimato per le suddette opere eseguito dal sottoscritto mediante indagine di mercato effettuata consultando imprese edili della zona è risultato pari ad € 7.500,00.

Pertanto alla luce di quanto sopra rappresentato il Valore dell'immobile è pari ad € 57.500,00 (stima) - € 10.000,00 (ripristino) = € 47.500,00

1.2 Detrazione per "Assenza di garanzia di vizi" - Art. 568 c.p.c

Al valore pari ad € 47.500,00 come sopra stimato, dovrà essere applicato un'ulteriore riduzione per l'assenza di garanzia e vizi ai sensi dell'Art. 568 del c.p.c. determinata dal sottoscritto nel 10% pertanto si avrà:

- Valore immobile detratti i costi di ripristino € 47.500,00
- Detrazione del 10% pari ad € 4.750,00

Pertanto alla luce di quanto sopra rappresentato il Valore dell'immobile è pari ad € 47.500,00 (stima) - € 4.750,00 (detrazione assenza di garanzia e vizi) = € 42.750,00

4.15 - Quesito 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.).



Dalle ricerche effettuate all'Agenzia delle Entrate è stato possibile accertare la presenza di Contratto di locazione registrato al n. 5482, serie 3T, anno 2023 sottoscritto in data 30.11.2023 riferiti all'immobile posta nel Comune di Reggio Calabria in Via Vecchia San Sperato n. 14 - piano terra, riportato all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio al foglio 111, part. 304, sub 1 Comune di Reggio Calabria, categoria A/4 classe 3 vani 5 avente la durata di quattro anni, L. 431/98 decorrenza dal 30.11.2023 al 29.11.2027 avente canone annuale pari ad € 1.800,00;



Il contratto di locazione risulta essere opponibile alla procedura esecutiva in considerazione che è stato registrato all'Agenzia delle Entrate in data antecedente all'iscrizione alla conservatoria dei registri immobiliari dell'atto di pignoramento e precisamente in epoca antecedente al 11/06/2024.

Calcolo del canone di locazione



Per determinare il canone di locazione degli immobili uso residenziale è stata effettuata un'indagine di mercato, dalle ricerche effettuate non è stato possibile individuare in locazioni immobiliari simili a quello oggetto della presente procedura, pertanto il sottoscritto per la stima del canone di locazione ha fatto riferimento ai valori OMI e precisamente considerando lo scarso stato di conservazione dell'immobile ha preso come riferimento il valore minimo al mq. di seguito si riportano i dati OMI:



Valore OMI 2° semestre 2023 - Zona D3 - Periferica						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	480	700	L	1,9	2,6

VALUTAZIONE LOTTO 1

1) Unità immobiliare urbana – Residenza posta nel Comune di Reggio Calabria in Strada Comunale Fossi – San Sperato n. 14/A piano terra, riportato all’Agenzia delle Entrate Settore Territorio alla sezione RC foglio 111, part. 304, sub 1 - **Proprietà dell’esecutato per 1/1;**

Superficie mq. 107,76 x € 1,90 = € 204,74 arrotondato ad € 200,00

Quindi in definitiva il valore di locazione può essere determinato in € 200,00/mese per un valore annuo di € 2.400,00.

Si rileva che nonostante il contratto di locazione in essere sia stato stipulato per l’unità immobiliare riportata con il sub 1, in fase di sopralluogo è emersa l’occupazione da parte del locatario di solo una porzione di immobile e precisamente i vani destinati a cucina, servizio igienico e n. 2 camere con esclusione dei due vani retrostanti.

Pertanto alla luce di quanto sopra appare congruo il canone di € 150,00 concordato tra le parti.

5. ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono e parte integrante i seguenti elaborati\documenti:

- Allegato 1: Schede sintetiche unità immobiliari;
- Allegato 2: Verbale di sopralluogo;
- Allegato 3: Documentazione Fotografica;
- Allegato 4: Tavole Grafiche;
 - Tav. 1: Planimetrie unità immobiliari;



- Tav. 2: Planimetrie unità immobiliari con distinta delle superfici;
- Tav. 3: Planimetria stato dei luoghi sovrapposto allo stralcio catastale;
- Tav.4: Planimetria con indicazione opere di ripristino

■ Allegato 5: Documentazione Catastale:

- Estratto di Mappa;
- Visure storiche;
- Planimetrie catastali.

■ Allegato 6: Attestazione di Prestazione Energetica;

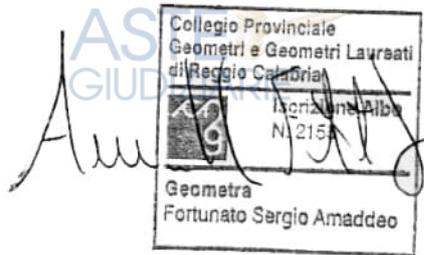
■ Allegato 7: Certificati Conservatoria Registri Immobiliari – trascrizioni e atti riguardanti l'immobile esecutato;

■ Allegato 8: Tabella osservatorio del mercato immobiliare;

■ Allegato 9: Ispezione Agenzia delle Entrate contratti di locazione;

■ Allegato 10: Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori rilasciato dal Comune di Reggio Calabria;

Reggio Calabria 25/10/2024



Il CTU

Geom. Fortunato Sergio AMADDEO

