

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

ELABORATO PERITALE

*Procedura esecutiva immobiliare n° 82/2022 R.G.Es. (riunita alla 59/2016 R.G.E.)
promossa da Omissis contro Omissis*

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Ambra Alvano
Custode Giudiziario: Avv. Sergio Gravina

Reggio Calabria, 19.02.2024

L'esperto nominato
Dott. Arch. Francesco Polito



INDICE GENERALE

1. Premessa e quesiti posti dal Giudice	pag. 3
2. Sopralluoghi, accertamenti ed ispezioni	7
3. Risposte ai quesiti posti dal Giudice	9
3.1 Risposta al quesito 1.....	9
3.2 Risposta al quesito 2.....	12
3.3 Risposta al quesito 3.....	24
3.4 Risposta al quesito 4.....	25
3.5 Risposta al quesito 5.....	26
3.6 Risposta al quesito 6.....	26
3.7 Risposta al quesito 7.....	31
3.8 Risposta al quesito 8.....	31
3.9 Risposta al quesito 9.....	31
3.10 Risposta al quesito 10.....	33
3.11 Risposta al quesito 11.....	33
3.12 Risposta al quesito 12.....	34
3.13 Risposta al quesito 13.....	34
3.14 Risposta al quesito 14.....	34
4. Conclusioni	44
5. Allegati	47

N.B. La presente relazione è dotata di collegamento ipertestuale su allegati e foto (ctrl + clic).



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

*Promossa da Omissis
nei confronti di Omissis*

* * *

ELABORATO PERITALE

1. PREMESSA E QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Il sottoscritto *dott. arch.* Francesco Polito, con studio tecnico in Rione Comi Atrio n° 8 Gallico, Comune di Reggio Calabria, iscritto all'albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n° 2438, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Reggio Calabria al n° 622, è stato nominato *esperto* dal G.E. Dott.ssa Ambra Alvano con ordinanza del 20 settembre 2023 in relazione alla procedura esecutiva immobiliare n. 82/2022 R.G.Es. (riunita alla 59/2016 R.G.E.) promossa da *Omissis* nei confronti di *Omissis*, ed incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria,*



- riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità 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 congruagli 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.*

Il giudice dispone, inoltre, all'esperto di:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere **inseriti la perizia di stima in versione privacy** (ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetto terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita) nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;



- intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

2. SOPRALLUOGHI, ACCERTAMENTI ED ISPEZIONI

In data 07/10/2022 l'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili così individuati:

- **bene 1)** fabbricato in Reggio Calabria Sez. Gallico Variante a via A. Garibaldi n.306/f a uso ufficio al piano T al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 3 cat. A/10 di vani 3 PT ([All.04a](#));
- **bene 2)** fabbricato in Reggio Calabria Sez. Gallico Variante a via A. Garibaldi n.306/f, U.I.U. in corso di costruzione, al piano 2 al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 8 cat. F/3 P 2 ([All.04b](#));
- **bene 3)** fabbricato in Reggio Calabria Sez. Gallico Variante a via A. Garibaldi n.306/f, lastrico solare, al piano 3 al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 12 cat. F/5 mq 151 ([All.04c](#));
- **bene 4)** fabbricato in Reggio Calabria Sez. Gallico Variante a via A. Garibaldi n.306/f, lastrico solare, al piano 3 al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 13 cat. F/5 mq 138 ([All.04d](#));
- **bene 5)** fabbricato in Reggio Calabria Sez. Gallico Variante a via A. Garibaldi n.306/f, lastrico solare, al piano 3 al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 14 cat. F/5 mq 151 ([All.04e](#));



- **bene 6)** fabbricato in Reggio Calabria Sez. Gallico Variante a via A. Garibaldi n.306/f, garage, al piano terra al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 17 cat. C/6 mq 151 ([All.04f](#));
- **bene 7)** fabbricato in Reggio Calabria Sez. Gallico Variante a via A. Garibaldi n.306/f, lastrico solare, al piano 1 al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 18 cat. F/5 mq 148 ([All.04g](#)).

Tutti i beni pignorati risultano indivisi e le rispettive quote di proprietà sono di seguito elencate:

1. *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 9/54;
2. *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 12/54;
3. *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 2/54;
4. *Omissis* nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 2/54;
5. *Omissis* nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 9/54;
6. *Omissis* nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 2/54;
7. *Omissis* nata a S. STEFANO IN ASPROMONTE (RC) *Omissis*, proprietà 9/54;
8. *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 1/30;
9. *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 1/30;
10. *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 1/30;
11. *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 1/30;
12. *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 1/30.

Dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento e previo accordo con il custode giudiziario, avv. Sergio Gravina, l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 24 ottobre 2023 alle ore 15.00 presso il compendio pignorato ubicato nella località di Gallico Superiore del Comune di Reggio Calabria, previa formale comunicazione agli esecutati a mezzo di raccomandata a/r.

Le operazioni di accesso e sopralluogo sono iniziate nella stessa giornata alla presenza del custode giudiziario, dello scrivente esperto e del sig. *Omissis*, debitore esecutato ([All.01](#)).

Durante i sopralluoghi sono stati eseguiti i relativi rilievi metrici integrali e fotografici dei beni al fine di rispondere in modo esaustivo ai quesiti posti dall'III.mo Giudice.

Per conoscere ed approfondire gli aspetti tecnici ed amministrativi relativi alla procedura esecutiva in epigrafe sono stati compiuti gli accertamenti presso gli Uffici Pubblici preposti



che nello specifico hanno interessato l’Agenzia dell’Entrate Direzione Provinciale di Reggio Calabria Servizio di Pubblicità Immobiliare ([All.07](#)), l’Ufficio Territorio Servizi Catastali, l’Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria ([All.05a](#), [All.06f](#)).

La documentazione reperita, riportata tra gli allegati, ha inoltre consentito di effettuare una ricostruzione storica completa degli atti pubblici relativi ai beni necessaria per verificarne la loro conformità urbanistica.

3. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

QUESITO N° 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.

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti presenti in fascicolo, ha verificato che **la documentazione di cui all’art. 567 comma 2 c.p.c. è completa.**

Il creditore procedente ha optato per il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Sulla base dei documenti in atti, dopo verifica effettuata in data 29/01/2024 presso l’Agenzia delle Entrate ([All.07](#)), Direzione Provinciale di Reggio Calabria Servizio di Pubblicità Immobiliare, si evince che sui beni pignorati risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:



1) **ISCRIZIONE del 02/07/2012 – Reg. Particolare 893 Reg. Generale 11737;**

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Sede REGGIO CALABRIA - Numero di Repertorio 338 del 16/03/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore di *Omissis*, cod. fisc. *Omissis*;

Capitale € 619.880,78 Totale € 800.000,00

Contro: Omissis nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, *Omissis* nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) *Omissis*, *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, *Omissis* nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) *Omissis*, *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, *Omissis* nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, *Omissis* nata a SANTO STEFANO IN ASPROMONTE (RC) il *Omissis*.

Grava sui seguenti beni: Reggio Calabria sez. GCO foglio 5 particella 1144 sub. 7, particella 1144 sub. 35, particella 1144 sub. 36, Reggio Calabria sez. GCO foglio 9 particella 190 sub. 2, San Roberto foglio 10 particella 276 particella 277 particella 280 particella 281, Reggio Calabria Sezione Urbana GCO foglio 8 particella 566 sub. 19 con unità precedentemente identificata dal sub 10, foglio 8 particella 566 sub. 4, particella 566 sub. 3, particella 566 sub. 5, particella 566 sub. 6, particella 566 sub. 7, particella 566 sub. 8, particella 566 sub. 11, particella 566 sub. 12, particella 566 sub. 13, particella 566 sub. 14, particella 566 sub. 17, particella 566 sub. 18, Reggio Calabria Sezione Urbana SLO foglio 3 particella 101, particella 486 sub 4, particella 486 sub 5, particella 486 sub 8, particella 486 sub 9, particella 486 sub 10, Santo Stefano in Aspromonte foglio 10 particella 491, particella 492, Reggio Calabria Sezione Urbana GCO foglio 9 particella 1146, Santo Stefano in Aspromonte foglio 7 particella 34, particella 38.

2) **TRASCRIZIONE del 08/02/2023 – Reg. Particolare 1868 Reg. Generale 2337;**

Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA
Numero di Repertorio 1781 del 07/10/2022



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di *Omissis* Sede ROMA, cod. fisc. *Omissis* (Richiedente: *Omissis*);

Contro Omissis nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, *Omissis* nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, *Omissis* nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, *Omissis* nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, *Omissis* nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, *Omissis* nata a SANTO STEFANO IN ASPROMONTE (RC) il *Omissis*, *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*.

Grava sui seguenti beni: Reggio Calabria Sezione Urbana GCO foglio 8 particella 566 sub. 20 con unità precedentemente identificata dal sub 19, foglio 8 particella 566 sub. 10, particella 566 sub. 3, particella 566 sub. 5, particella 566 sub. 6, particella 566 sub. 7, particella 566 sub. 8, particella 566 sub. 11, particella 566 sub. 12, particella 566 sub. 13, particella 566 sub. 14, particella 566 sub. 17, particella 566 sub. 18.

Dalla visure ipotecarie aggiornate alla data del 29/01/2024 ([All.07](#)) non risultano altre formalità pregiudizievoli oltre quelle sopra elencate.

Come previsto dal mandato conferitogli lo scrivente ha preliminarmente acquisito la necessaria ed opportuna documentazione presso gli uffici competenti per la corretta identificazione dei beni e più precisamente:

- Visure catastali storiche ([All.04a](#) ad [All.04g](#));
- Planimetrie catastali ([All.04h](#) ad [All.04n](#));
- Estratto di mappa catastale ([All.04o](#));
- Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 29/01/2024 ([All.07](#));
- Documentazione autorizzativa dei beni pignorati ([All.05a](#), [All.06c](#)).

E' stato acquisito inoltre per la particella in cui ricadono i beni pignorati il certificato di destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R 6/6/2001 n. 380 ([All.08](#)).



QUESITO N° 2

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

Il compendio pignorato è composto da sette beni immobili collocati nel Comune di Reggio Calabria nella località di Gallico Superiore così identificati:

- **bene 1)** fabbricato in Reggio Calabria Sez. Gallico Variante a via A. Garibaldi n.306/f a uso ufficio al piano T al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 3 cat. A/10 di vani 3 PT ([All.04a](#));
- **bene 2)** fabbricato in Reggio Calabria Sez. Gallico Variante a via A. Garibaldi n.306/f, U.I.U. in corso di costruzione, al piano 2 al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 8 cat. F/3 P2 ([All.04b](#));
- **bene 3)** fabbricato in Reggio Calabria Sez. Gallico Variante a via A. Garibaldi n.306/f, lastrico solare, al piano 3 al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 12 cat. F/5 mq 151 ([All.04c](#));
- **bene 4)** fabbricato in Reggio Calabria Sez. Gallico Variante a via A. Garibaldi n.306/f, lastrico solare, al piano 3 al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 13 cat. F/5 mq 138 ([All.04d](#));
- **bene 5)** fabbricato in Reggio Calabria Sez. Gallico Variante a via A. Garibaldi n.306/f, lastrico solare, al piano 3 al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 14 cat. F/5 mq 151 ([All.04e](#));



- **bene 6)** fabbricato in Reggio Calabria Sez. Gallico Variante a via A. Garibaldi n.306/f, garage, al piano terra al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 17 cat. C/6 mq 151 ([All.04f](#));
- **bene 7)** fabbricato in Reggio Calabria Sez. Gallico Variante a via A. Garibaldi n.306/f, lastrico solare, al piano 1 al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 18 cat. F/5 mq 148 ([All.04g](#)).

I beni, tutti ricompresi all'interno della stessa particella, sono collocati in un'area pianeggiante di forma irregolare che si estende complessivamente per circa 5.000 mq.

Il lotto, posto ad una distanza di circa 50 m dall'autostrada A3 SA-RC, comprende tre fabbricati con altezze e destinazioni d'uso differenti: uno, ad un piano fuori terra, destinato ad ufficio; uno, a tre piani fuori terra, destinato ad uso residenziale; uno, ad un piano fuori terra con soppalco, destinato a garage.

Tutti i beni pignorati risultano indivisi e le rispettive quote di proprietà sono di seguito elencate:

1. *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 9/54;
2. *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 12/54;
3. *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 2/54;
4. *Omissis* nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 2/54;
5. *Omissis* nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 9/54;
6. *Omissis* nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 2/54;
7. *Omissis* nata a S. STEFANO IN ASPROMONTE (RC) *Omissis*, proprietà 9/54;
8. *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 1/30;
9. *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 1/30;
10. *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 1/30;
11. *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 1/30;
12. *Omissis* nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il *Omissis*, proprietà 1/30.

Il compendio immobiliare è accessibile dalla Variante a via Anita Garibaldi attraverso due ingressi: l'ingresso principale, collocato a nord-ovest del lotto, è costituito da un cancello carrabile comandato elettricamente ([foto n°5](#)); l'ingresso secondario è invece costituito un doppio cancello, pedonale e carrabile, poco distante dall'ingresso principale.

La corte esterna della particella pignorata, identificata dal sub 15, costituisce bene comune non censibile ai sub 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 20 ([All.04p](#), [g](#)). Il piazzale, che



occupa gran parte della corte e che si presenta quasi totalmente bitumato, un tempo utilizzato per il parcheggio dei camion, è attualmente adibito a parcheggio auto (foto n°6, 7, 8).

Una piccola porzione della corte sul lato nord, posta sul confine con la via Itria, risulta piantumata ed adibita a verde (foto n°9, 10, 11).



Vista generale dell'area dove sono collocati i beni pignorati.

Il bene 1 è costituito da un fabbricato ad un piano fuori terra adibito ad ufficio ed identificato al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 3 cat. A/10 di vani 3 PT, sito in Variante a via A. Garibaldi n.306/f ([All.04a](#));

La costruzione, caratterizzata da uno schema planimetrico di forma trapezoidale, è composta da quattro ambienti dotati di accesso diretto dalla corte esterna (sub 15), due di essi comunicanti dal loro interno; un piccolo servizio igienico, accessibile unicamente dal piazzale, completa la costruzione (foto n°12, da 15 a 26).

La copertura è piana e non praticabile.

La costruzione confina sui fronti nord ed ovest con la corte condominiale e sui fronti sud ed est con la strada pubblica Variante a via Anita Garibaldi che lambisce il fabbricato.





Vista del bene 1 pignorato: sub 3 ufficio (riproduzione completa in All.03b).

Gli ambienti interni, che si presentano nel complesso in uno stato di conservazione scadente, si sviluppano su una superficie complessiva calpestabile pari a 77,05 mq così suddivisa ([All.02a](#)):

Ambiente 1: ufficio 17,20 mq ([foto n°17,18](#));

Ambiente 2: ufficio 14,80 mq ([foto n°19,20](#));

Ambiente 3: ufficio 14,50 mq ([foto n°21,22,23](#));

Ambiente 4: officina 34,20 mq ([foto n°24,25](#));

Ambiente 5: bagno 2,50 mq ([foto n°26](#));

Ambiente 6: veranda coperta 13,20 mq ([foto n°26](#)).

E' stata rilevata all'interno dell'ambiente 1 un'altezza utile di 2,13 m e negli ambienti 2 e 3 di 2,21 m; l'ambiente 4, privo di pavimentazione e di massetto di sottofondo, è alto 2,46 m. La pavimentazione interna degli ambienti 1, 2, 3, 6 è costituita da mattonelle di marmo di forma rettangolare di colore grigio.

Il servizio igienico è munito di lavabo e vaso.

Gli ambienti 1, 2, 3 risultano all'interno intonacati e tinteggiati; l'ambiente 4 si presenta invece allo stato rustico in quanto privo di intonaco e finiture ([foto n°16](#)).

Gli infissi esterni sono in parte in alluminio ed in parte in ferro; le finestre, prive sistema di oscuramento, risultano costituite da vetro singolo.

La costruzione è dotata di un impianto elettrico che risulta obsoleto e non conforme alle disposizioni normative attuali.

Il raffrescamento e riscaldamento del solo ambiente 3 risultava garantito da un vecchio condizionatore ad inverter ([foto n°22](#)).

I locali interni mostrano segni di degrado generalizzato dovuti prevalentemente allo stato di abbandono in cui versa l'immobile, inequivocabilmente inutilizzato da lungo tempo.



In alcuni ambienti è stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura (foto n°[22](#)), non adeguatamente impermeabilizzata.

Dall'analisi visiva del fabbricato si evince che la costruzione risulta costituita da una muratura portante di mattoni con cordoli perimetrali in c.a. e solai misti costituiti da travetti prefabbricati in c.a. e laterizi.

La facciata si presenta nel complesso in uno stato di conservazione appena sufficiente: il prospetto risulta intonacato grossolanamente con il solo strato di rinzaffo di malta cementizia di colore bianco (foto n°[12,16](#)).

I beni 2, 3, 4 e 5, costituiti rispettivamente dai sub 8 (u.i. in corso di costruzione) e dai sub 12, 13 e 14 (lastrici solari) sono collocati all'interno di un edificio di tre piani fuori terra con destinazione residenziale (foto n°[13,27](#)); i tre lastrici solari costituiscono il piano di copertura della costruzione ([All.02b, c](#)).

Il fabbricato è accessibile da un ingresso principale posizionato lungo il prospetto sud fruibile dal piazzale e da un ingresso secondario, posto sul prospetto nord, fruibile dall'area condominiale (sub 15) posta alle spalle del fabbricato (foto n°[27,9](#)).



Vista del fabbricato in cui sono collocati i beni 2, 3, 4, 5 (riproduzione completa in [All.03a](#)).

I due ingressi conducono all'interno dell'androne e della scala condominiale, priva di ascensore, che disimpegna i vari piani; l'androne e la scala, identificati dal sub 1, costituiscono B.C.N.C. ai sub 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14 e 20 ([All.04p, q](#)).

Il fabbricato risulta composto da due appartamenti per piano per complessive sei unità immobiliari (sub 11 e 20 piano terra, sub 5 e 6 piano primo, sub 7 e 8 piano secondo) e da tre lastrici solari (sub 12, 13 e 14 piano terzo).

Le pareti del vano scala sono rifinite con il solo intonaco cementizio privo di strati di finitura e di pitturazione; la scala è rustica e non ultimata in quanto mancante dei pavimenti e del corrimano, attualmente costituito da una struttura provvisoria di legno (foto n°[28,29](#)).



Le facciate esterne dell'edificio risultano anch'esse non ultimate in quanto intonacate ma prive delle necessarie opere di finitura e di tinteggiatura.

L'edificio, realizzato intorno al 1978, è costituito da una struttura portante di travi e pilastri in calcestruzzo armato; i solai di piano sono del tipo a travetti gettati in opera in calcestruzzo armato con pignatte di alleggerimento.

Le strutture di fondazione in calcestruzzo armato sono a travi rovesce; l'altezza di interpiano è pari a 3,20 m.

Il bene 2 è costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione, collocata al secondo piano (3° f.t.) del fabbricato, identificata al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 8 cat. F/3, sita in Variante a via A. Garibaldi n.306/f ([All.04b](#)).

L'immobile pignorato confina a sud con la corte condominiale, ad est con il vano scala condominiale e con l'appartamento posto sullo stesso piano identificato dal sub 7, a nord con la corte condominiale adibita a verde, ad ovest in parte con il vano scala del fabbricato pignorato adibito a garage (beni 6 e 7) ed in parte con la corte condominiale.

L'unità immobiliare, accessibile da un vecchio portone di legno privo di sopra luce, si presenta all'interno interamente allo stato rustico: sono presenti le sole murature di tamponamento costituite da laterizi; le aperture esterne sono chiuse con l'utilizzo di avvolgibili di plastica, fissati in maniera grossolana, che risultano non apribili.

La costruzione è priva di qualsiasi impiantistica e di ogni finitura interna (*foto n°[30](#) a [34](#)*).



Vista interna del bene 2, u.i. in corso di costruzione (riproduzione completa in [All.03c](#)).

L'appartamento, attualmente, si sviluppa su una superficie calpestabile residenziale pari a circa 181,00 mq e una superficie non residenziale, costituita dai balconi, pari a circa 33,60 mq ([All.02b](#)).



I beni 3, 4, 5 sono costituiti da tre lastrici solari, collocati al terzo piano (4° f.t.) del fabbricato, identificati al NCEU foglio 8 part. 566 rispettivamente dai sub 12 cat. F/5 mq 151, sub. 13 cat. F/5 mq 138, sub. 14 cat. F/5 mq 151, siti in Variante a via A. Garibaldi n.306/f ([All.04c](#), [d](#), [e](#)).

I tre lastrici solari, interamente scoperti, si presentano indivisi e privi di qualsiasi protezione verso l'esterno (parapetti); si sviluppano su una superficie calpestabile complessiva di circa 440,00 mq ([All.02c](#)) rifinita con uno strato di impermeabilizzazione di guaina bituminosa prefabbricata applicata a fiamma (*foto da n°35 a 40*).

I beni confinano su tutti i fronti con l'area libera costituita dalla corte condominiale.

La scala è protetta da un abbaino non ultimato, che si estende su superficie di 16,00 mq circa, costituito da una muratura di laterizi grossolanamente intonacata e priva di finiture.

Il vano, con un'altezza variabile da 40 cm a 200 cm circa, è coperto con una lamiera installata su elementi lignei e risulta chiuso con una porta di scadente fattura.



Vista dei beni 3, 4, 5 lastrici solari (riproduzione completa in All.03d).

Nella superficie del lastrico sono visibili i ferri di armatura dei pilastri del piano sottostante. Per regimentare il deflusso delle acque meteoriche presenti sul piano di copertura, ed al contempo contenere il fenomeno di dilavamento sulla facciata del fabbricato, è stato realizzato un piccolo cordolo di mattoni (h = 10 cm circa) per l'intero perimetro così da convogliare le acque ai pluviali esistenti.

I beni 6 e 7 sono costituiti da un garage cat. C/6 mq 151 e da un lastrico solare cat. F/5 mq 148 identificati rispettivamente dai sub 17 e 18 della particella 566, siti in Variante a via A. Garibaldi n.306/f ([All.04f](#), [g](#)).

Il garage (sub 17) è collocato all'interno di un fabbricato che si sviluppa su un impianto planimetrico di forma rettangolare; il lastrico solare (sub 18), collocato al livello superiore (piano primo), costituisce il piano di copertura del fabbricato (*foto n°41,42,43,44*).



Il fabbricato confina sui lati nord, sud ed ovest con la corte condominiale (sub 15) e sul lato est con il fabbricato di tre piani fuori terra facente parte del compendio pignorato.

Il piano terra è direttamente accessibile dal piazzale attraverso un doppio ingresso carrabile privo di infissi.

Da un'apertura, anch'essa priva di infisso, è possibile accedere all'androne ed al vano scala posto a servizio del garage e del lastrico solare; la scala, identificata dal sub 16, costituisce B.C.N.C. ai sub 17 e 18 (foto n°[45](#),[46](#),[47](#),[48](#)).

Le pareti dell'androne e del vano scala si presentano intonacate e rifinite con intonachino di colore bianco fino al livello del soppalco; la rimanente parte, che conduce al lastrico solare, si presenta rustica in quanto priva di intonaco e delle necessarie opere di finitura.



Vista del fabbricato in cui sono collocati i beni 6, 7 (riproduzione completa in All.03e).

La scala è totalmente rustica e non ultimata in quanto mancante dei pavimenti e del corrimano.

Anche le facciate esterne dell'edificio risultano non ultimate in quanto prive degli intonaci e degli strati di finitura.

L'edificio, realizzato intorno al 1996, è costituito da una struttura portante di travi e pilastri in calcestruzzo armato; i solai di piano sono del tipo a travetti gettati in opera in calcestruzzo armato con pignatte di alleggerimento.

Il bene 6 garage è caratterizzato dalla presenza di un piano soppalcato, collocato ad una quota di 2,40 m dal piano di calpestio del livello inferiore, che si sviluppa nella porzione di destra del fabbricato occupandone metà della superficie complessiva.

Il livello inferiore è attualmente composto da cinque ambienti distribuiti su una superficie complessiva calpestabile di 133,00 mq così suddivisa ([All.02d.1](#)):

- Ambiente 1: parcheggio 65,00 mq (foto n°[49](#),[50](#),[51](#),[52](#));
- Ambiente 2: parcheggio 49,30 mq (foto n°[53](#),[54](#));



- Ambiente 3: antibagno 2,20 mq (foto n°[55](#));
- Ambiente 4: bagno 3,00 mq (foto n°[56](#));
- Ambiente 5: ufficio 13,00 mq (foto n°[57,58](#)).

Il piano soppalcato è composto da tre ambienti distribuiti su una superficie complessiva calpestabile di 66,20 mq così suddivisa ([All.02d.2](#)):

- Ambiente 6: ufficio 12,30 mq (foto n°[59,60](#));
- Ambiente 7: bagno 3,40 mq (foto n°[63,64](#));
- Ambiente 8: open space 50,50 mq (foto n°[61,62](#)).



Vista del bene 6 garage: locali al PT e al P. soppalcato (riproduzione completa in All.03f).

Tutti gli ambienti interni, pavimentati con mattonelle di gress porcellanato, risultano rifiniti con intonaco cementizio ed intonachino di colore bianco.

I due servizi igienici, piastrellati con mattonelle di gress fino all'altezza di 2,20 m, risultano incompleti in quanto mancanti dei sanitari; solo il bagno del piano terra è munito di piatto doccia (foto n°[56,63](#)).

I locali risultano privi di porte interne ad esclusione delle due porte di accesso alla scala (sub 16) realizzate in alluminio di colore bianco.

Gli infissi esterni presenti sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera; i due uffici ed i due bagni sono inoltre muniti di persiane di alluminio, anch'esse di colore bianco.



L'impianto elettrico di tutti gli ambienti risulta non ultimato: sono infatti visibili le sole tubazioni sottotraccia prive di cavi e di frutti elettrici; gli impianti di carico e di scarico dei due servizi igienici, seppur ultimati, risultano attualmente non in funzione.

In corrispondenza del soffitto di alcuni ambienti interni è stata rilevata la presenza di copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano di copertura, non adeguatamente impermeabilizzato, che hanno generato la caduta di gran parte degli intonaci del soffitto dell'ambiente 1 (parcheggio) (foto n°[51,52](#)), l'erosione ed il rigonfiamento dei soffitti degli ambienti 6, 7 e 8 (ufficio, bagno, open space) (foto n°[59,61](#)). Tali fenomeni infiltrativi risultano attualmente attivi in quanto le superfici si presentano bagnate.

Il bene 7 lastrico solare è collocato al primo piano (2° fuori terra) del fabbricato e funge da piano di copertura (foto da n°[66](#) a [70](#)).

Il lastrico, interamente scoperto, si sviluppa su una superficie calpestabile di circa 142,00 mq ([All.02e](#)) rifinita con uno strato di impermeabilizzazione di guaina bituminosa prefabbricata applicata in maniera grossolana.



Vista del bene 7 lastrico solare (riproduzione completa in All.03g).

I difetti rilevabili sulla guaina, che si presenta nella quasi totalità usurata, rigonfia, lesionata e sconnessa dal massetto sottostante, sono causa delle infiltrazioni d'acqua rilevate al livello inferiore (foto n°[69](#)).

Il perimetro del lastrico è munito di parapetti in muratura, alti circa 80 cm circa, intonacati su entrambi i lati con malta cementizia priva però dei necessari strati di finitura.

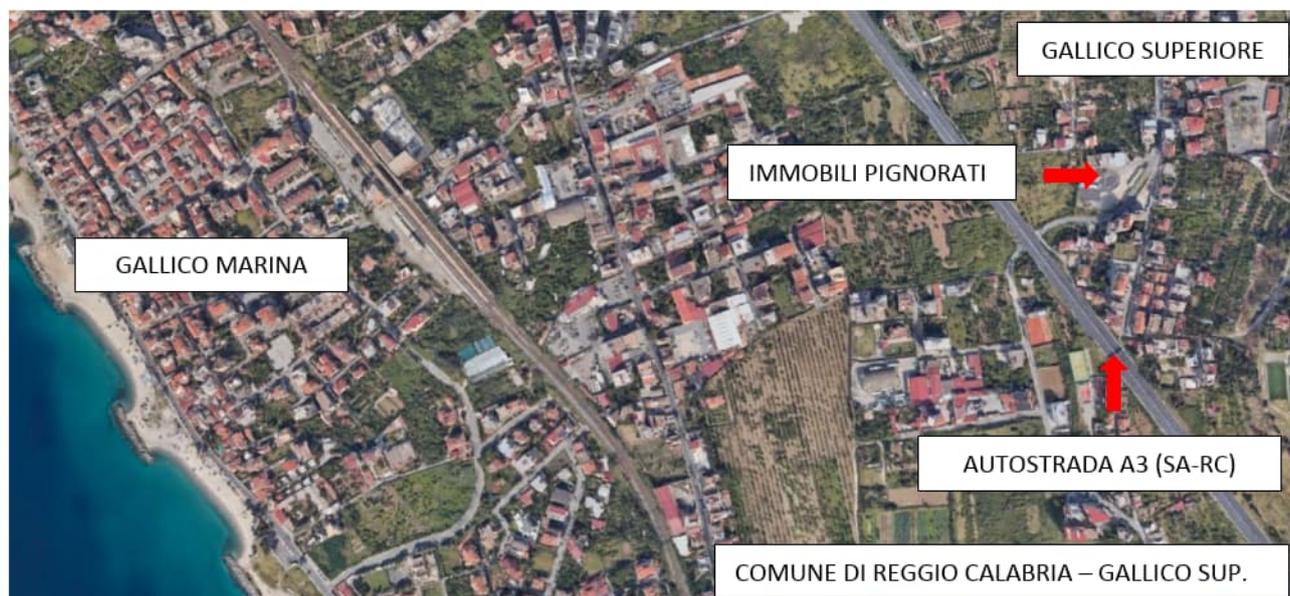
Il bene è accessibile dall'apertura del vano scala che risulta priva di infisso. La scala è protetta da un abbaino non ultimato di 20,00 mq circa, edificato in aderenza al fabbricato di tre piani f.t., costituito da una struttura in c.a. e laterizi (foto n°[65](#)).

Sul lastrico solare è rilevabile la presenza dei ferri di armatura del piano sottostante racchiusi in murature di laterizi della medesima altezza dei parapetti.



Si evidenzia che i fenomeni infiltrativi rilevati al piano inferiore sono accentuati anche dall'assenza di un regolare sistema di deflusso delle acque meteoriche del lastrico solare. Le acque raccolte, infatti, vengono convogliate attraverso dei fori ricavati nella parte inferiore del parapetto al cornicione esterno che corre lungo l'intero perimetro del fabbricato che risulta però chiuso e totalmente privo di pluviali; le acque si depositano all'interno del cornicione creando di fatto una vasca di raccolta (foto n°[41,43](#)). Per tale motivo i fenomeni infiltrativi sono rilevabili anche all'esterno del fabbricato lungo il cornicione e lungo le travi del solaio di copertura.

Gli immobili pignorati sono collocati nella zona periferica nord del Comune di Reggio Calabria, nella località di Gallico Superiore facente parte della IX circoscrizione comunale.



Vista generale dell'area dove sono collocati i beni pignorati.

La costruzione, distante un centinaio di metri circa dal quartiere popolare “Pietre della Zita”, è inserita in un tessuto scarsamente edificato e decentrato rispetto a quello maggiormente urbanizzato che si sviluppa lungo l'asse viario della Strada Statale SS18.

Il contesto risulta caratterizzato dalla presenza di costruzioni riconducibili ad una tipologia edilizia di tipo residenziale con altezze di due tre piani fuori terra.

L'edificato, collocato ad una distanza di circa 1,2 km dallo svincolo autostradale di Gallico e dalla stazione ferroviaria, risulta facilmente raggiungibile dalla Variante a via Anita Garibaldi.



Sono presenti le principali opere di urbanizzazione primaria: rete del gas metano, idrica, fognaria, telefonica, elettrica; l'area risulta però sprovvista di spazi di verde pubblico attrezzato.

All'interno della circoscrizione comunale sono presenti alcune delle principali opere di urbanizzazione secondaria: scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, consultori, edifici comunali.

In prossimità dell'edificato, ad una distanza di circa 500 m circa, sono collocati i principali servizi offerti dalla zona quali posta, farmacia, bar, tabacchino, negozi, supermercato.

La zona, ottimamente collegata all'autostrada A3 SA-RC, offre un facile e veloce collegamento al centro urbano di Reggio Calabria, raggiungibile in pochi minuti, ed alle principali vie di comunicazione verso l'esterno.

Per l'edificio adibito ad ufficio (bene 1), in riscontro alla richiesta avanzata dal custode giudiziario finalizzata alla possibilità di concedere in locazione l'immobile alla ditta *Omissis*, è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che si allega alla presente ([All.09](#)).

QUESITO N° 3

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

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

In relazione al compendio pignorato è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N° 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.

Con riferimento al bene 1 adibito ad ufficio (sub 3) ed al bene 6 adibito a garage (sub 17) è stata accertata la difformità tra le planimetrie catastali agli atti e lo stato dei luoghi rilevati.

Per il **bene 1** è stata accertata la diversa dimensione e collocazione di alcuni infissi esterni ed il parziale aumento della volumetria dell'ambiente 1 consequenziale all'allungamento del vano (ambiente 1) di circa 60 cm in direzione nord-sud.

E' stato inoltre rilevato che tutti i locali interni, ad esclusione del solo ambiente 4, hanno un'altezza di interpiano inferiore a quella dichiarata nella planimetria catastale di 2,50 m: nell'ambiente 1 è stata rilevata un'altezza utile di 2,13 cm mentre negli ambienti 2 e 3 è stata rilevata un'altezza di 2,21 m; nell'ambiente 4 è stata rilevata un'altezza di interpiano di 2,46 m ma il locale risulta privo pavimentazione e di massetto di sottofondo ([All.02a](#), [All.04h](#)).

Lo scrivente ritiene non necessario provvedere all'aggiornamento catastale del bene 1 ufficio (sub 3) in quanto lo stesso risulta urbanisticamente non sanabile in virtù dell'altezza di interpiano rilevata che risulta nettamente inferiore a quella prevista dalla normativa di riferimento che prevede un'altezza minima di 2,70 m.

Per il **bene 6**, costituito dal garage, è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni, l'assenza della scala interna di collegamento diretto al livello soppalcato, lo spostamento e la modifica di gran parte delle aperture esterne ([All.05c](#)).

La nuova distribuzione interna coincide di fatto con un cambio d'uso dei locali, da garage ad ufficio, realizzato in assenza di titolo abilitativo e pertanto da considerarsi abusivo.

L'impossibilità di poter sanare urbanisticamente le difformità rilevate preclude la possibilità di provvedere all'aggiornamento catastale della planimetria.

Infatti, successivamente alla vendita, il nuovo acquirente dovrà provvedere al ripristino completo dei luoghi al fine di conformare gli stessi agli elaborati progettuali assentiti dalla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Reggio Calabria.



QUESITO N° 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

I beni pignorati, identificati al N.C.E.U. sez. GCO (Gallico) Foglio di mappa n° 8 Particella n° 566 del Comune di Reggio Calabria, secondo quanto previsto dal PRG ricadono in "Zona Omogenea E attività primaria (agricola) – Rif. art. NTA Artt. 50, 51, 52 LR 19/02".

Nel P.S.C. e R.E.U. le particelle risultano avere una destinazione P.S.C. A.t.u. III.8 - Rif. R.E.U. "Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica" (All.08).

Sulla particella risultano altresì presenti i seguenti vincoli inibitori:

- Vincolo paesaggistico-ambientale di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22/04/2004; DM 10/02/1976;
- Vincolo sismico Zona 1 , rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte);
- PAI – PSEC, In parte PAI - Area d'attenzione PGRA - D.S. n.540 del 13/10/2020 (Misure Salvaguardia).

QUESITO N° 6

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

Bene 1 ufficio (sub 3), bene 2 u.i. in corso di costruzione (sub 8). Per i due beni pignorati è stato accertato che risulta pendente un'istanza di sanatoria presentata al



Comune di Reggio Calabria in data 30/04/1986, ai sensi della Legge 28/02/1985 n° 47, dalla ditta *Omissis* pratica n° A/10419.

La pratica in oggetto risulta composta da due differenti modelli: uno, mod. 47/85-D per opere ad uso non residenziale, relativamente al sub 3 adibito ad ufficio ([All.06a](#)) ed uno, mod. 47/85-R, relativamente al sub 8 adibito ad abitazione ([All.06b](#)).

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali e dei riscontri con la documentazione prodotta dal CTU dell'ing. *Omissis* è stato possibile verificare che relativamente al fabbricato di tre piani fuori terra sono state presentate ulteriori quattro istanze di sanatoria.

La ditta *Omissis* ha presentato in data 30/04/1986, ai sensi della Legge 47/85, la pratica n° A/10403 costituita da due modelli: uno, mod. 47/85-D per opere ad uso non residenziale, relativamente al sub 4 adibito ad attività commerciale (piano terra) ed uno, mod. 47/85-R, relativamente al sub 6 adibito ad abitazione (piano primo). Successivamente la stessa ditta ha presentato in data 31/03/1995, ai sensi del D.L. 551/94 del D.L. 649/94 e della Legge 47/85, la pratica di sanatoria n° 4076 per la variazione d'uso dei locali del piano terra da attività commerciale ad abitazione (identificate oggi dai sub 11 e 20).

La ditta *Omissis* ha presentato in data 30/04/1986, ai sensi della Legge 47/85, la pratica n° A/10401 relativamente al sub 5 adibito ad abitazione (piano primo).

La ditta *Omissis* ha presentato in data 30/04/1986, ai sensi della Legge 47/85, la pratica n° A/10402 relativamente al sub 7 adibito ad abitazione (piano secondo).

Per le pratiche di condono su indicate, ancora oggi in fase istruttoria, è stata prodotta dai tecnici incaricati dalla committenza la documentazione tecnica ([All.06c](#)), la perizia extragiudiziale ([All.06e](#)) ed il certificato di idoneità statica ([All.06d](#)).

In data 16 febbraio 2006 (Prot. n° R.E. 0/58 n. 176) è stato richiesto al Comune di Reggio Calabria il Nulla Osta Paesaggistico Ambientale per i *“due corpi di fabbrica in c.a. rispettivamente a tre piani f.t. ed a un piano f.t. sito in località Gallico di Reggio Calabria per le quali sono state presentate domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 con prot A/10402-A/104019-A/10403-A/10401; e L.724/94 con pratica n. 4076”* ([All.06h](#)).

E' stato accertato che la pratica di condono n. A/10419 mod. 47/85-D, ovvero la parte relativa al bene 1 adibito ad ufficio (sub 3), risulta priva di tutta la documentazione necessaria al completamento dell'istruttoria in quanto la documentazione prodotta ad integrazione delle pratiche di condono, ad esclusione della richiesta di Nulla Osta



Paesaggistico in cui è riportato anche il fabbricato adibito ad ufficio, si riferisce unicamente al fabbricato di tre piani fuori terra ([All.06c](#)).

Lo scrivente ritiene che per il bene 1 adibito ad ufficio (sub 3) non sia possibile definire l'istruttoria di condono, finalizzata al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, a causa dell'altezza di interpiano rilevata che risulta nettamente inferiore a quella prevista dalla normativa urbanistica di riferimento che prevede un'altezza minima di 2,70 m.

Nell'ambiente 1 è stata rilevata un'altezza utile di 2,13 m mentre negli ambienti 2 e 3 è stata rilevata un'altezza di 2,21 m; nel solo ambiente 4 è stata rilevata un'altezza di interpiano di 2,46 m ma il locale risulta privo di pavimentazione e di massetto di sottofondo ([All.02a](#)).

In riferimento alla richiesta di condono avanzata ed alla normativa edilizia di riferimento il bene 1 adibito ad ufficio è da considerarsi **non sanabile**.

Relativamente bene 2 u.i. in corso di costruzione (sub 8) la pratica di condono n. A/10419 mod. 47/85-R dovrà essere integrata principalmente dal Nulla Osta Paesaggistico (attualmente non agli atti), dalla perizia giurata (quella presente si riferisce al solo piano terra) e da ulteriore documentazione amministrativa di dettaglio (l'elenco è da considerarsi indicativo e non esaustivo).

Per l'unità immobiliare in oggetto dovranno essere versati gli Oneri Concessori a saldo, determinati dal Settore Urbanistica e Pianificazione del Comune di Reggio Calabria, di importo pari a 3.937,86 € ([All.06g](#)). Si rileva che gli importi sono stati calcolati fino al 31/01/2024 e pertanto oltre tale data e fino al loro pagamento gli stessi dovranno essere integrati con gli interessi ulteriormente maturati.

Le spese tecniche al completamento dell'istruttoria della pratica di condono vengono stimate forfettariamente pari ad 2.000,00 €.

Alle spese sopra riportate dovrà essere aggiunta la sanzione per abusi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali è stata inoltrata domanda di condono edilizio, ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. n. 42/2004, quale "indennità risarcitoria, danni ambientali, per lavori realizzati in assenza o in difformità del nulla – osta paesaggistico ambientale". La sanzione, determinata dalla Regione Calabria e stimabile in circa 8,00 euro € al mc, inciderà sull'unità immobiliare pignorata per un importo di 5.018,00 € (196,00 mq x 3,20 (h) m x 8,00 €).



E' stato accertato che i **beni 3, 4, 5** costituiti da tre lastrici solari, collocati al terzo piano del fabbricato ed individuati dai **sub 12, 13 e 14**, seppur dotati di propria consistenza catastale risultano di fatto non avere alcuna "rilevanza" urbanistica.

E' stato verificato infatti che non esistono istanze di sanatoria presentate per i tre lastrici solari e che la loro superficie non risulta in alcun modo ricompresa all'interno delle pratiche di condono presentate per gli appartamenti dei piani inferiori (prat. A/10402-A/104019-A/10403-A/10401).

A giudizio di chi scrive i beni pignorati dovranno pertanto essere considerati, al pari dell'androne e del vano scala, come beni comuni non censibili delle unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Si rileva inoltre che quota parte della superficie dei lastrici solari è stata inclusa dal CTU ing. *Omissis* nel proprio elaborato peritale relativamente alla vendita delle altre unità immobiliari pignorate ricomprese nello stesso fabbricato (Proc. Es. 59/2016).

Per quanto esposto si ritiene necessario escludere tali beni dai lotti di vendita.

Bene 6 garage (sub 17), bene 7 lastrico solare (sub 18). La costruzione del fabbricato è stata assentita con la Concessione Edilizia n° 77 del 08/07/1998 (Pratica Edilizia n° 42/96) rilasciata dal Comune di Reggio Calabria per la "*costruzione di un fabbricato in c.a., ad un piano fuori terra ad uso garage di pertinenza di un limitrofo fabbricato residenziale, a tre piani fuori terra, in fregio alla via Anita Garibaldi di Gallico di Reggio Calabria. In sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, per la parte già realizzata ed in deroga allo strumento urbanistico ed al regolamento edilizio vigenti, ai sensi dell'art. 9, comma 1 della Legge 122/89*" ([All.05a](#)).

La domanda di concessione in sanatoria è stata presentata in data 24/01/1996 dalla ditta *Omissis* con il progetto redatto dall'arch. *Omissis*.

Per il fabbricato non è stata rilevata l'esistenza di alcun certificato/dichiarazione di agibilità. Esaminando gli elaborati progettuali a corredo della Concessione Edilizia rilasciata lo scrivente ha potuto rilevare la presenza di alcune difformità urbanistiche del garage (bene 6) rispetto al titolo abilitativo ([All.05b](#)).

All'interno è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e l'assenza della scala interna di collegamento al piano soppalcato.



Rispetto al progetto assentito è stata inoltre accertata la modifica di gran parte delle aperture dei prospetti del fabbricato che nello specifico possono così sintetizzarsi ([All.05c](#)):

- nel prospetto sud l'accesso carrabile di sinistra e l'apertura collocata al di sopra sono di dimensioni differenti; risultano chiuse le due finestre del vano scala poste al primo ed al secondo piano;
- nel prospetto ovest le tre aperture sono state collocate ad un'altezza superiore;
- nel prospetto nord l'apertura posta sul lato ovest risulta chiusa mentre, sul lato est, al posto di due aperture ne sono state realizzate quattro per illuminare i due uffici ed i due bagni;
- nel prospetto est risultano chiuse tutte le aperture del primo livello.

La nuova distribuzione interna dei locali, con la creazione di due servizi igienici, un open space e di due ambienti destinati ad essere utilizzati con estrema probabilità come uffici coincide di fatto con un cambio d'uso della destinazione del fabbricato realizzato in assenza di titolo abilitativo e pertanto da considerarsi abusivo.

Con riferimento alla destinazione d'uso assentita dalla Concessione Edilizia, alla normativa edilizia vigente ed alla destinazione urbanistica dell'area non risulta possibile sanare il cambio d'uso di fatto realizzato da garage ad ufficio.

Anche le difformità rilevate nelle aperture esterne risultano insanabili in quanto l'area è soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22/04/2004 che prevede che *"fuori dai casi di cui all'art. 167, co. 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi"*.

Per quanto argomentato, successivamente alla vendita, sarà necessario per il nuovo acquirente provvedere al ripristino completo dei luoghi al fine di conformare gli stessi a quanto assentito dalla Concessione Edilizia rilasciata ([All.05b](#)).

Per il ripristino delle difformità accertate sarà necessario presentare una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e provvedere al pagamento di una sanzione amministrativa pari a 1.000,00 euro.

I costi per le spese tecniche relativi alla presentazione della pratica urbanistica e alla direzione dei lavori possono essere stimati forfettariamente pari a 2.500 euro.

Agli importi sopra determinati dovranno aggiungersi i costi necessari per regolarizzare le aperture esterne del fabbricato, provvedere alle demolizioni delle partizioni interne ed



all'installazione della scala di collegamento interna. Tali costi, comprensivi degli oneri di smaltimento a discarica, possono essere stimati forfettariamente pari a 4.500,00 euro.

QUESITO N° 7

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

Dalle verifiche effettuate i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non risulta alcuna affrancazione da tali pesi.

Il diritto sui beni dei debitori pignorati risulta essere di proprietà.

QUESITO N° 8

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

Per i beni pignorati non risultano allo stato attuale spese fisse di gestione, di manutenzione e spese straordinarie non pagate.

QUESITO N° 9

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

E' possibile vendere i beni pignorati in lotti separati in virtù della loro autonomia fisica, reddituale e catastale. Per il buon esito della procedura esecutiva è plausibile ipotizzare che i beni 6 e 7 siano più facilmente vendibili in un unico lotto.



Considerata la destinazione d'uso e funzionale degli immobili si propone di seguito la formazione di tre lotti di vendita:

Lotto 1)

- *bene 1)* piena proprietà del fabbricato adibito ad ufficio (cat. A/10) sito nel Comune di Reggio, frazione Gallico alla Variante a via A. Garibaldi n.306/f, identificato al NCEU del predetto Comune Sez. Urbana Gallico (GCO) foglio di mappa 8, particella 566, subalterno 3, piano T, vani 3;

Lotto 2)

- *bene 2)* piena proprietà dell'unità immobiliare urbana (u.i.u.) in corso di costruzione (cat. F/3) di maggior fabbricato sita nel Comune di Reggio, frazione Gallico alla Variante a via A. Garibaldi n.306/f, identificata al NCEU del predetto Comune Sez. Urbana Gallico (GCO) foglio di mappa 8, particella 566, subalterno 8, piano 2;

Lotto 3)

- *bene 6)* piena proprietà del garage (cat. C/6) di maggior fabbricato sito nel Comune di Reggio, frazione Gallico alla Variante a via A. Garibaldi n.306/f, identificato al NCEU del predetto Comune Sez. Urbana Gallico (GCO) foglio di mappa 8, particella 566, subalterno 17, piano T, consistenza 201 mq;
- *bene 7)* piena proprietà del lastrico solare (cat. F/5) di maggior fabbricato sito nel Comune di Reggio, frazione Gallico alla Variante a via A. Garibaldi n.306/f, identificato al NCEU del predetto Comune Sez. Urbana Gallico (GCO) foglio di mappa 8, particella 566, subalterno 18, piano 1, consistenza 148 mq.

Poiché si tratta di lotti già individuati sia fisicamente che catastalmente non è necessario procedere con operazioni catastali di divisione o frazionamento.

In virtù di quanto precedentemente esposto lo scrivente ritiene **non sanabile il bene 1** (ufficio sub 3) e **non alienabili i beni 3, 4, 5** (lastrici solari sub 12, 13, 14).

QUESITO N° 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre



previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, 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.

Sulla scorta di quanto indicato nell'atto di pignoramento i beni immobili sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà.

Per le motivazioni esposte al precedente quesito i beni sono di fatto già autonomamente divisi e vendibili senza operare alcun frazionamento.

QUESITO N° 11

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

E' stato accertato che tutti i beni pignorati risultano attualmente liberi.

A seguito della richiesta presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria - con nota di risposta al protocollo in ingresso n. 136550 del 12 ottobre 2023 è stato verificato che non risultano registrati contratti di locazione a nome dei debitori eseguiti sugli immobili pignorati ([All.10](#)).

QUESITO N° 12

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



I beni pignorati, ad oggi, non risultano occupati né dal coniuge separato né dall'ex coniuge dei debitori eseguiti, pertanto non risulta necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO N° 13

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

I beni pignorati non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

QUESITO N° 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite 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.

14.1 Criteri e metodologie estimative

Il metodo estimativo per i beni 2, 6 e 7 verrà utilizzato stabilendo il "valore venale" in comune commercio o come usualmente si definisce il più probabile valore di mercato, cioè



quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; un valore adeguato alla realtà economica e all'epoca della valutazione.

Il criterio è sintetico-comparativo e consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili oggetto di valutazione; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni.

I valori di mercato ottenuti all'attualità, nella zona in cui gli immobili sono ubicati, faranno riferimento al *bene caratteristico*, vale a dire quello che possiede caratteristiche medie, connotato da uno stato di manutenzione normale in relazione alla sua vetustà.

Gli immobili da stimare subiranno un processo di omogeneizzazione attraverso opportuni coefficienti di differenziazione, generati dal confronto con il bene caratteristico, che terrà conto in modo specifico della qualità del fabbricato, del tipo di costruzione, del suo stato di manutenzione e conservazione generale, del grado di finiture interne, della vetustà e del grado di abitabilità.

I prezzi di raffronto, vanno riferiti ad un parametro unitario che, generalmente, è il mq.

In relazione alla richiesta di condono avanzata lo scrivente ritiene che il bene 1 ufficio (sub 3) sia da considerarsi **non sanabile** in funzione dell'altezza di interpiano rilevata che risulta nettamente inferiore a quella prevista dalla normativa edilizia di riferimento che prevede un'altezza minima di 2,70 m per i locali adibiti ad uso ufficio.

Per la stima si procederà pertanto alla determinazione del valore d'uso secondo il metodo della capitalizzazione dei redditi futuri che il bene è in grado produrre per un tempo limitato stimabile in 20 anni.

Il diffuso fenomeno dell'abusivismo edilizio fa presupporre che immobili con tali caratteristiche possano conservare un apprezzabile "valore d'uso" perché il rischio di demolizione è da considerarsi estremamente tardivo ed a volte remoto; in quest'ottica è possibile effettuare una stima pari al valore d'uso per circa un ventennio.

Si rileva che il bene può essere ugualmente venduto in sede esecutiva purché la non sanabilità sia espressamente dichiarata nell'avviso di vendita.

14.2 Analisi e indagini di mercato

Bene 1 sub 3, ufficio. Per la determinazione del valore d'uso del bene si ritiene necessario considerare il valore locativo che l'immobile è in grado di produrre in virtù delle



proprie caratteristiche e delle criticità rilevate che, verosimilmente, ne consentono un utilizzo come locale di deposito/sgombero.

Sulla base dei prezzi rilevati nella zona si ritiene congruo assegnare un valore medio unitario di locazione pari a **2,00 €/mq** per mese.

Bene 2 sub 8, u.i. in corso di costruzione. Per accertare la realtà di mercato esistente nell'area in cui ricade il bene, ovvero nella periferia nord del Comune di Reggio Calabria all'interno del quartiere di Gallico Superiore, sono state svolte indagini articolate su due distinte ricerche, l'una incentrata su dati storici desunti direttamente presso soggetti privati interessati a compravendite effettuate di recente e l'altra presso qualificate agenzie operanti nel settore immobiliare al fine di poter ricavare elementi relativi a transazioni avvenute.

Per le compravendite effettuate di recente nella zona per unità immobiliari in corso di costruzione, allo stato rustico, collocate all'interno di fabbricati residenziali dotati di finiture medie ed in stato conservativo normale sono stati accertati prezzi unitari oscillanti tra i 170,00 ed i 210 €/mq.

I prezzi in oggetto, individuati con specifico riferimento alla compravendita di immobili avvenuta nell'area, risultano allineati ai valori attribuiti per la zona da accreditati portali nazionali di valutazione immobiliare (borsino immobiliare.it; immobiliare.it; casa.it).

Sulla base dei prezzi rilevati si ritiene di assegnare un prezzo medio unitario di vendita pari a **190,00 €/mq (il dato ricomprende anche il valore degli spazi condominiali B.C.N.C. a servizio dell'unità immobiliare; si considerano di fatto inclusi anche i tre lastrici solari pignorati esclusi dai lotti di vendita).**

Il prezzo indicato fa riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto sarà rivalutato attraverso opportuni *coefficienti di omogeneizzazione* in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) dell'immobile.

Con riferimento all'unità immobiliare oggetto di stima il prodotto dei coefficienti correttivi (*cc*) da attribuire è condizionato dallo stato attuale del fabbricato che risulta in alcune parti non ultimato (facciata, androne, scala).



Il suddetto coefficiente, assunto pari a 0,85, moltiplicato per il valore medio unitario rilevato consente di desumere il valore unitario (Vu) di mercato attribuibile al bene.

Bene 2 sub 8 da stimare:

$$\text{Valore unitario di vendita (Vuv)} = Vm \times 0,85 = 190,00 \text{ €/mq} \times 0,85 = \mathbf{161,50 \text{ €/mq}}$$

Il valore unitario omogeneizzato dell'unità immobiliare in corso di costruzione sarà pertanto pari a 161,50 €/mq.

Bene 6 sub 17, garage. Per le compravendite effettuate di recente nella zona, rilevate tra soggetti privati ed agenzie qualificate operanti nel settore immobiliare, per garage/autorimessa dotati di finiture di finitura medie ed in stato conservativo sufficiente sono stati accertati prezzi unitari oscillanti tra 290,00 e 380,00 €/mq.

Sulla base dei prezzi rilevati si ritiene di assegnare un prezzo medio unitario di vendita pari a **335,00 €/mq (il dato ricomprende anche il valore degli spazi condominiali B.C.N.C. a servizio del fabbricato).**

Anche in tal caso il prezzo sarà rivalutato attraverso un coefficiente di omogeneizzazione in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene che si presenta non ultimato in tutte le sue parti e in uno stato conservativo insufficiente.

Il suddetto coefficiente, assunto in tal caso pari a 0,80, moltiplicato per il valore medio unitario rilevato consente di desumere il valore unitario (Vu) di mercato attribuibile al bene.

Bene 6 sub 17 da stimare:

$$\text{Valore unitario di vendita (Vuv)} = Vm \times 0,80 = 335,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = \mathbf{268,00 \text{ €/mq}}$$

Il valore unitario omogeneizzato dell'unità immobiliare in corso di costruzione sarà pertanto pari a 268,00 €/mq.

Bene 7 sub 18, lastrico solare. Per le compravendite effettuate di recente nella zona, per lastrici solari privi di alcuna potenzialità edificatoria come al bene pignorato, inseriti in fabbricati dotati di finiture medie ed in stato conservativo sufficiente sono stati accertati prezzi unitari oscillanti tra 65,00 e 75,00 €/mq. Viste le caratteristiche del bene si ritiene congruo assegnare un prezzo unitario di **70,00 €/mq.**



14.3 Calcolo delle consistenze (D.P.R. 138/98 - UNI 10750/2005)

Sulla base delle misurazioni effettuate sulle planimetria in possesso, previa verifica delle misure effettuate in loco, è stata calcolata la consistenza in metri quadri di *superficie lorda vendibile o commerciale*, attualmente adottata dal libero mercato.

Il calcolo della superficie commerciale riportata nelle formule a seguire, viene effettuato aggiungendo alla superficie netta calpestabile il 100% dei muri interni ed esterni di esclusiva pertinenza all'abitazione ed i muri in comune calcolati al 50%.

Relativamente alla superficie commerciale dei balconi, viene considerato un valore pari al 25% della superficie effettiva fino a 25 mq mentre le superfici eccedenti saranno conteggiate al 10 %.

La superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) sarà considerata al 50 % se comunicanti con l'unità immobiliare e al 25 % qualora non comunicanti; quella delle corte e dei cortili (veranda) sarà considerata al 10 % fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

La superficie del garage del piano terra sarà considerata al 100 % mentre quella del piano soppalcato sarà considerata al 50 %.

La consistenza commerciale del **bene 1**, ufficio (sub 3), risulta così costituita ([All.02a](#)):

Superficie ad uso abitativo	$Sc1 = 102,00 \text{ mq} \times 100\% = 102,00 \text{ mq}$
Superficie veranda	$Sc2 = 13,00 \text{ mq} \times 25\% = 3,25 \text{ mq}$
Bene 1 , ufficio, sup. commerciale totale	Sc = 105,25 mq

La consistenza commerciale del **bene 2**, u.i. in corso di costruzione (sub 8), risulta così costituita ([All.02b](#)):

Superficie ad uso abitativo	$Sc1 = 196,00 \text{ mq} \times 100\% = 196,00 \text{ mq}$
Superficie balconi	$Sc2 = 25,00 \text{ mq} \times 25\% = 6,25 \text{ mq}$
	$Sc3 = 8,60 \text{ mq} \times 10\% = 0,86 \text{ mq}$
Bene 2 , u.i.u. in corso di costruzione, sup. commerciale totale	Sc = 203,11 mq

La consistenza commerciale del **bene 6**, garage (sub 17), risulta così costituita ([All.02d](#)):

Superficie piano terra	$Sc1 = 153,00 \text{ mq} \times 100\% = 153,00 \text{ mq}$
Superficie piano soppalcato	$Sc2 = 79,00 \text{ mq} \times 50\% = 39,50 \text{ mq}$
Bene 6 , garage, superficie commerciale totale	Sc = 192,50 mq



La consistenza commerciale del **bene 7**, lastrico solare (sub 18), risulta così costituita (All.02e):

Bene 7, lastrico solare, superficie commerciale totale **Sc = 153,00 mq**

14.4 Stima del valore d'uso del bene 1 per capitalizzazione dei redditi

Bene 1 sub 3, ufficio. Il bene, da considerarsi **non sanabile**, può essere ugualmente venduto in sede esecutiva purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Per la stima del bene si procederà pertanto alla determinazione del valore d'uso secondo il metodo della capitalizzazione dei redditi futuri che lo stesso è in grado produrre per un tempo limitato stimabile in circa 20 anni.

La formula utilizzata per determinare il valore d'uso di un bene destinato ad avere una vita limitata, ovvero: $A_f = a (q^n - 1)/r$

Dove:

- A_f il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità (20 anni)
- r il saggio di capitalizzazione (stimato al 6,5 %).

Utilizzando il valore medio unitario di locazione pari a 2,00 €/mq per mese, considerando una superficie commerciale di 105,25 mq, il valore annuo è pari a 2.526,00 €.

Con il procedimento di stima analitica avremo un valore finale:

$$A_f = 2.526,00 \text{ €} (1,02^{20} - 1)/0,065 = 18.884,66 \text{ €}$$

Il valore d'uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a 18.884,66 €.

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato per l'assenza della garanzia per vizi, pari al 5% del valore di stima di 18.884,66 €, il più probabile valore d'uso dell'immobile sarà pari a 17.940,43 €

(euro diciassettemilanovecentoquaranta/43)

Adeguamenti e correzioni della stima:

A giudizio di chi scrive l'immobile è da considerarsi **non sanabile** e pertanto potrebbe essere destinatario di ordinanza di demolizione. I costi di demolizione, da porre a carico del nuovo acquirente e non precisamente quantificabili, possono essere forfettariamente



stimati in 10.000,00 €. I costi si considerano comprensivi degli oneri di discarica e delle spese tecniche per gli atti di aggiornamento catastale.

Di conseguenza il valore di vendita del bene sarà:

$$V_m = 17.940,43 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = \underline{7.940,43 \text{ €}} \text{ (euro settemilanovecentoquaranta/43)}$$

14.5 Stima dell'attuale valore venale dei beni 2, 6, 7 in base al criterio di mercato

Assumendo a base di calcolo i valori unitari precedentemente individuati il valore venale dei beni pignorati sarà così determinato:

Bene 2) U.I.U. in corso di costruzione sita in Reggio Calabria Sez. Gallico in Variante a via A. Garibaldi n.306/f al piano 2 al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 8 cat. F/3 P2.

$$V_m = \text{Sup. commerciale } 203,11 \text{ mq} \times \text{Valore unitario vendita } 161,50 \text{ €/mq} = \underline{32.802,26 \text{ €}} \\ \text{(euro trentaduemilaottocentodue/26)}$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Come già esposto (quesito 6) sull'unità immobiliare risulta ancora pendente l'istruttoria della richiesta di sanatoria n° A/10419 che costituisce di fatto un deprezzamento legato agli importi che dovrà sostenere il nuovo acquirente per il completamento dell'iter amministrativo finalizzato al rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Per l'unità immobiliare dovranno essere versati gli Oneri Concessori a saldo di 3.937,86 €, le spese per il pagamento del Danno Ambientale stimate in 5.018,00 € e le spese tecniche per il completamento della documentazione mancante stimate in 2.000,00 €.

Il totale delle spese da decurtare sarà pertanto pari a **10.955,86 €**.

Di conseguenza il valore di vendita del bene sarà:

$$V_m = 32.802,26 \text{ €} - 10.955,86 \text{ €} = \underline{21.846,40 \text{ €}} \text{ (euro ventunomilaottocentoquarantasei/40)}$$

Bene 6) garage sito in Reggio Calabria Sez. Gallico in Variante a via A. Garibaldi n.306/f al piano terra al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 17 cat. C/6 mq 201.

$$V_m = \text{Sup. commerciale } 192,50 \text{ mq} \times \text{Valore unitario vendita } 268,00 \text{ €/mq} = \underline{51.590,00 \text{ €}} \\ \text{(euro cinquantunomilacinquecentonovanta/00)}$$



Adeguamenti e correzioni della stima:

Al valore di stima così determinato dovranno essere decurtate le spese per il ripristino dello stato dei luoghi così da eliminare le difformità accertate.

Per il ripristino delle difformità accertate sarà necessario presentare una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e provvedere al pagamento di una sanzione amministrativa pari a 1.000,00 euro.

I costi per le spese tecniche relativi alla presentazione della pratica urbanistica e alla direzione dei lavori possono essere stimati forfettariamente pari a 2.500 euro.

Agli importi sopra determinati dovranno aggiungersi i costi necessari per regolarizzare le aperture esterne del fabbricato, provvedere alle demolizioni delle partizioni interne ed all'installazione della scala di collegamento interna. Tali costi, comprensivi degli oneri di smaltimento a discarica, possono essere stimati forfettariamente pari a 4.500,00 euro.

Il totale delle spese da decurtare sarà pertanto pari a **€ 8.000,00**.

Di conseguenza il valore di vendita del bene sarà:

$$V_m = 51.590,00 \text{ €} - 8.000,00 \text{ €} = \underline{\underline{43.590,00 \text{ €}}}$$

(euro quarantatremilacinquecentonovanta/00)

Bene 7) lastrico solare sito in Reggio Calabria Sez. Gallico in Variante a via A. Garibaldi n.306/f piano 1 al NCEU foglio 8 part. 566 sub. 18 cat. F/5 mq 148.

$$V_m = \text{Sup. commerciale } \mathbf{153,00 \text{ mq}} \times \text{Valore unitario vendita } \mathbf{70,00 \text{ €/mq}} = \underline{\underline{10.710,00 \text{ €}}}$$

(euro diecimilasettecentodieci/00)



Come già esposto nel quesito 9 si propone la formazione di 3 lotti per la vendita:

Lotto 1)

- *bene 1)* piena proprietà del fabbricato adibito ad ufficio (cat. A/10) sito nel Comune di Reggio, frazione Gallico alla Variante a via A. Garibaldi n.306/f, identificato al NCEU del predetto Comune Sez. Urbana Gallico (GCO) foglio di mappa 8, particella 566, subalterno 3, piano T, vani 3;

Valore commerciale complessivo del lotto è di 7.940,43 €

Immobile non sanabile

Lotto 2)

- *bene 2)* piena proprietà dell'unità immobiliare urbana (u.i.u.) in corso di costruzione (cat. F/3) di maggior fabbricato sita nel Comune di Reggio, frazione Gallico alla Variante a via A. Garibaldi n.306/f, identificata al NCEU del predetto Comune Sez. Urbana Gallico (GCO) foglio di mappa 8, particella 566, subalterno 8, piano 2;

Valore commerciale complessivo del lotto è di 21.846,40 €

Lotto 3)

- *bene 6)* piena proprietà del garage (cat. C/6) di maggior fabbricato sito nel Comune di Reggio, frazione Gallico alla Variante a via A. Garibaldi n.306/f, identificato al NCEU del predetto Comune Sez. Urbana Gallico (GCO) foglio di mappa 8, particella 566, subalterno 17, piano T, consistenza 201 mq;
- *bene 7)* piena proprietà del lastrico solare (cat. F/5) di maggior fabbricato sito nel Comune di Reggio, frazione Gallico alla Variante a via A. Garibaldi n.306/f, identificato al NCEU del predetto Comune Sez. Urbana Gallico (GCO) foglio di mappa 8, particella 566, subalterno 18, piano 1, consistenza 148 mq;

Il valore commerciale complessivo del lotto è di 54.300,00 €



Lotto 1) bene 1 sub 3: valore commerciale 7.940,43 € (* su valore di vendita)

INTESTATARI	QUOTE DI PROPRIETÀ	QUOTE DI VALORE*
Omissis	9/54	1.323,40 €
Omissis	12/54	1.764,54 €
Omissis	2/54	294,09 €
Omissis	2/54	294,09 €
Omissis	9/54	1.323,40 €
Omissis	2/54	294,09 €
Omissis	9/54	1.323,40 €
Omissis	1/30	264,68 €
Omissis	1/30	264,68 €
Omissis	1/30	264,68 €
Omissis	1/30	264,68 €
Omissis	1/30	264,68 €
		TOT. 7.940,43 €

Lotto 2) bene 2 sub 8: valore commerciale 21.846,40 € (* su valore di vendita)

INTESTATARI	QUOTE DI PROPRIETÀ	QUOTE DI VALORE*
Omissis	9/54	3.641,08 €
Omissis	12/54	4.854,75 €
Omissis	2/54	809,12 €
Omissis	2/54	809,12 €
Omissis	9/54	3.641,08 €
Omissis	2/54	809,12 €
Omissis	9/54	3.641,08 €
Omissis	1/30	728,21 €
Omissis	1/30	728,21 €
Omissis	1/30	728,21 €
Omissis	1/30	728,21 €
Omissis	1/30	728,21 €
		TOT. 21.846,40 €



Lotto 3) beni 6, 7 sub 17, 18: valore commerciale 54.300,00 € (* su valore di vendita)

INTESTATARI	QUOTE DI PROPRIETÀ	*QUOTE DI VALORE
Omissis	9/54	9.050,00 €
Omissis	12/54	12.066,67 €
Omissis	2/54	2.011,11 €
Omissis	2/54	2.011,11 €
Omissis	9/54	9.050,00 €
Omissis	2/54	2.011,11 €
Omissis	9/54	9.050,00 €
Omissis	1/30	1.810,00 €
		TOT. 54.300,00 €

4. CONCLUSIONI

Con la presente relazione che si compone di n° 46 pagine, oltre n° 44 allegati come sotto elencati, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e ringraziando per la fiducia accordata rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

L'elaborato relazione peritale ed i relativi allegati si depositano in cancelleria per via telematica, unitamente alla nota di liquidazione delle competenze professionali.

Copia della presente verrà inviata al creditore procedente, ai debitori eseguiti, al custode giudiziario ed ai creditori intervenuti.

ELENCO ALLEGATI:

All 01_VERBALE DI SOPRALLUOGO.

All 02a_RILIEVO METRICO BENE 1: UFFICIO SITO IN REGGIO CALABRIA FRAZ. GALLICO ALLA VARIANTE A VIA A. GARIBALDI N.306/f IDENTIFICATO AL NCEU SEZ GCO FGL. 8 PART. 566 SUB 3 PT.



All 02b_RILIEVO METRICO BENE 2: UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE SITA IN REGGIO CALABRIA FRAZ. GALLICO ALLA VARIANTE A VIA A. GARIBALDI N.306/f IDENTIFICATA AL NCEU SEZ GCO FGL. 8 PART. 566 SUB 8 P2.

All 02c_RILIEVO METRICO BENE 3, 4, 5: LASTRICI SOLARI SITI IN REGGIO CALABRIA FRAZ. GALLICO ALLA VARIANTE A VIA A. GARIBALDI N.306/f IDENTIFICATI AL NCEU SEZ GCO FGL. 8 PART. 566 SUB 12, 13, 14 P3.

All 02d_RILIEVO METRICO BENE 6: GARAGE SITO IN REGGIO CALABRIA FRAZ. GALLICO ALLA VARIANTE A VIA A. GARIBALDI N.306/f IDENTIFICATA AL NCEU SEZ GCO FGL. 8 PART. 566 SUB 17 PT.

All 02e_RILIEVO METRICO BENE 7: LASTRICO SOLARE SITO IN REGGIO CALABRIA FRAZ. GALLICO ALLA VARIANTE A VIA A. GARIBALDI N.306/f IDENTIFICATA AL NCEU SEZ GCO FGL. 8 PART. 566 SUB 18 P1.

All 03a_RILIEVO FOTOGRAFICO GENERALE DEI BENI PIGNORATI.

All 03b_RILIEVO FOTOGRAFICO BENE 1, UFFICIO (F. 8 PART. 566 SUB 3).

All 03c_RILIEVO FOTOGRAFICO BENE 2, U.I. IN CORSO DI COSTRUZIONE (F. 8 P. 566 SUB 8).

All 03d_RILIEVO FOTOGRAFICO BENI 3, 4 , 5 LASTRICI SOLARI (F. 8 P. 566 SUB 12, 13, 14).

All 03e_RILIEVO FOTOGRAFICO GENERALE DEI BENI 6 E 7 (F. 8 P. 566 SUB 17, 18).

All 03f_RILIEVO FOTOGRAFICO DEL BENE 6 GARAGE (F. 8 P. 566 SUB 17).

All 03g_RILIEVO FOTOGRAFICO DEL BENE 7 LASTRICO SOLARE (F. 8 P. 566 SUB 18).

All 04a_VISURA CATASTALE STORICA BENE 1, F. 8 P. 566 SUB 3.

All 04b_VISURA CATASTALE STORICA BENE 2, F. 8 P. 566 SUB 8.

All 04c_VISURA CATASTALE STORICA BENE 3, F. 8 P. 566 SUB 12.

All 04d_VISURA CATASTALE STORICA BENE 4, F. 8 P. 566 SUB 13.

All 04e_VISURA CATASTALE STORICA BENE 5, F. 8 P. 566 SUB 14.

All 04f_VISURA CATASTALE STORICA BENE 7, F. 8 P. 566 SUB 17.

All 04g_VISURA CATASTALE STORICA BENE 8, F. 8 P. 566 SUB 18.

All 04h_PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE 1 SUB 3, UFFICIO.

All 04i_PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE 3 SUB 12, LASTRICO SOLARE.

All 04l_PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE 4 SUB 13, LASTRICO SOLARE.

All 04m_PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE 5 SUB 14, LASTRICO SOLARE.

All 04n_PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE 6 SUB 17, GARAGE.

All 04o ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE BENI PIGNORATI PART. 566 REGGIO CALABRIA, SEZ. GCO GALLICO.

All 04p_ELABORATO PLANIMETRICO.



All 04q_ ELENCO SUBALTERNI.

All 04r_ ELABORATO PLANIMETRICO DEL 1986.

All 05a_ CONCESSIONE EDILIZIA N. 77 DEL 08/07/1998 (BENI 6, 7).

All 05b_ STRALCIO DEGLI ELABORATI PROGETTUALI ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 77 DEL 08/07/1998.

All 05c_ DIFFORMITA' EDILIZIE RILEVATE NEL FABBRICATO RISPETTO AGLI ELABORATI PROGETTUALI ASSENTITI DALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 77 DEL 08/07/1998.

All 06a_ ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO. PRATICA A/10419 DEL 30/04/1986 PRESENTATA DAL SIG. *Omissis* (FONTE ING. *Omissis* – CTU 59/2016). UFFICIO SUB 3.

All 06b_ ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO. PRATICA A/10419 DEL 30/04/1986 PRESENTATA DAL SIG. *Omissis* (FONTE ING. *Omissis* – CTU 59/2016). ABITAZIONE SUB 8.

All 06c_ DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA ALLE ISTANZE DI CONDONO EDILIZIO DEL 30/04/1986 RELATIVE ALLE PRATICHE DI CONDONO DELLE DITTE *Omissis*.

All 06d_ CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA DEL FABBRICATO A 3 PIANI F.T.

All 06e_ PERIZIA STRAGIUDIZIALE DEL FABBRICATO A 3 PIANI F.T.

All 06f_ DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA ALL'ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO PRATICA N° 4076 DEL 31/03/1995.

All 06g_ NOTA DEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA RICALCOLO OBLAZIONE E ONERI A SALDO PRATICA DI CONDONO EDILIZIO N. A/10419.

All 06h_ RICHIESTA DI NULLA OSTA PAESAGGISTICO AVANZATA IN DATA 16/02/2006 DALLE DITTE *Omissis*.

All 07_ VISURE IPOTECARIE DEI BENI PIGNORATI.

All 08_ CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 PART. 566, RICADENTI NEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA, LOCALITA' GALLICO SUPERIORE.

All 09_ ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) BENE 1, UFFICIO.

All 10_ NOTA AGENZIA DELLE ENTRATE DI REGGIO CALABRIA SUI BENI PIGNORATI.

Reggio Calabria, 19.02.2024

L'esperto nominato

Dott. Arch. Francesco Polito

