

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

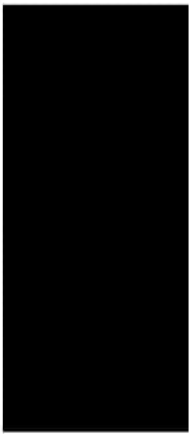
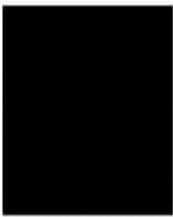
R.G.E. n.71/2023

1) PREMESSA

Con provvedimento del 11/01/2024 il G.E. dott. Stefano Cantone ha nominato il sottoscritto Ing. Giuseppe Ielo Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.71/2023 R.G.E.

Allo scopo di dare una certa autonomia alla presente relazione ed inoltre per fare capire le motivazioni per le quali essa è stata richiesta si sintetizzano qui di seguito i fatti:

Con Atto Giudiziario e Verbale di Pignoramento del 13/10/2023, N. Rep. 2008, previa notifica del Precetto del 28.03.23, la Banca BNL SpA, istituiva un'ipoteca di primo grado, sui seguenti immobili siti nel Comune di Reggio Calabria, località Gallico, in via Rosarno civ. n.12:

Foglio di mappa N°	P.lla N°	Sub N°	Ditta Catastale	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita (euro)	Dati Derivanti da
GCO/8	793	3		C1	6	T	133 mq	2.568,96	Atto del 11/02/2010 Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 87004 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3118.3/2010 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 08/03/2010
							Sup. Cat.		
							152 mq		
GCO/8	793	4		C1	6	T	120 mq	2.317,86	Atto del 11/02/2010 Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 87004 -
							Sup. Cat.		
							140 mq		



									DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3118.3/2010 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 08/03/2010
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Foglio di mappa	P.lla N°	Sub N°	Ditta Catastale	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita (euro)	Dati Derivanti da
GCO/8	793	5		A2	3	1	7 vani	524,20	Atto del 11/02/2010 Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 87004 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3118.3/2010 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 08/03/2010
							Sup. Cat.		
							160m ² Totale: escluse aree scoperte**: 152 m ²		
Foglio di mappa	P.lla N°	Sub N°	Ditta Catastale	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita (euro)	Dati Derivanti da
GCO/8	793	6		A2	3	1	6,5 vani	486,76	Atto del 11/02/2010 Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 87004 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3118.3/2010 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 08/03/2010
							Sup. Cat.		
							146m ² Totale: escluse aree scoperte**: 138 m		



2) OPERAZIONI DI CONSULENZA

A seguito dell'atto di nomina di C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 71.2023 mi sono recato al Tribunale Civile di Reggio Calabria per il giuramento, per la presa visione dei fascicoli oggetto della procedura esecutiva e prendevo successivamente nozione del mandato conferitomi.

In seguito, ho contattato il custode immobiliare avv. Maurizio Cacoza, per fissare data di sopralluogo presso l'immobile pignorato per dare inizio alle operazioni peritali.

Mi sono recato nei seguenti uffici al fine di reperire documenti ed informazioni necessari per rispondere ai quesiti posti dal giudice:

- In data 22/01/2024 ho acquisito dalla Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali le visure immobiliari oggetto di esecuzione;
- In data 29/01/2024 con richiesta prot. n. RC 6482 all'ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguivo ispezione ipotecaria n. RC 6484/4 del 2024;
- In data 13/02/2024 ho richiesto tramite pec al Comune di Reggio Calabria Settore Urbanistica copia conforme del titolo abilitativo dell'immobile;
- In data 14/04/2024 ho richiesto tramite pec al Comune di Reggio Calabria prot. N. 11/04/2024.0095618.E. Settore Urbanistica il certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori sul terreno su cui sorge l'immobile;

Il giorno 23/01/2024 alle ore 14 e 30 come risulta dal verbale di primo accesso ad immobile redatto dal custode Avv. Maurizio Cacoza., ho potuto eseguire sopralluogo presso l'immobile pignorato di cui alla procedura esecutiva n. 71/2023 sito in via Rosarno n.12 – 89055 del Comune di Reggio Calabria. Oltre al sottoscritto erano presenti il custode immobiliare avv. Maurizio Cacoza ed il signor ██████████

██████████. Durante il sopralluogo ho provveduto alla ricognizione generale dell'immobile, ad eseguire il rilievo fotografico e metrico, ed eseguire tutte le dovute indagini, misurazioni e quant'altro per potere dare risposta ai quesiti posti dal giudice.

Alle ore 17 e 30 si chiudevano le operazioni di cui sopra.

Successivamente in data 09/02/2024 alle ore 10 e 00, previa comunicazione per vie brevi lo scrivente ha eseguito una semplice verifica della ricognizione precedente.

3) RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesito 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;

Risposta:

Il sottoscritto CTU ha richiesto con nota n. 95618 del 11/04/2024 rilascio da parte dell'Urbanistica del Comune di Reggio Calabria del certificato di destinazione urbanistica e vincoli del terreno su cui sorge l'immobile, riportato all'Agenzia delle Entrate, Sezione Catasto, identificato al fg n. 8 p.lla n. 793; il suddetto certificato riporta che: terreno che ricade in zona omogenea "E" "attività primarie la cui utilizzazione è dettata dagli articoli 50, 51 e 52 della legge regionale n.19/02 e s.m.i."; Vista la L.R.le n. 19/02 e ss.mm.ii. e l'art. 65 co. 2 della medesima, considerato che con Delibera C.C. n. 1 del 11/01/2020 è stato adottato il P.S.C. e R.E.U., vista la pubblicazione sul BURC n.5 del 21/01/2020 si specifica che: "Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie: a) i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee.

Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60"; Nel suddetto P.S.C. e R.E.U. la sopra elencate particelle risultato indicate come segue: "III.8 Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica".

Nel suddetto P.S.C. e R.E.U. la sopra elencate particelle risultato indicate come segue:

è soggetto ai seguenti vincoli inibitori: Paesaggistico –ambientale (art. 136 DLgs 42/04; DM 10/02/1976); 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)). Si allega alla presente perizia la richiesta del rilascio del certificato di destinazione urbanistica e vincoli ed il relativo certificato rilasciato.

Il CTU allega alla presente perizia i seguenti documenti da lui acquisiti:

- Foglio di mappa
- Planimetrie catastale depositata al catasto



- Elenco dei subalterni catastali
- Visure catastale storiche
- Elaborato planimetrico catastale

Il sottoscritto CTU ha eseguito ispezione ipotecaria sugli immobili intestati ai signori [REDACTED] e riportati all'Agenzia delle Entrate, Sezione Catasto, al Foglio GCO/8 Particella 793 Subalterno 4 e Foglio GCO/8 Particella 793 Subalterno 5, riporta quanto segue:

1.ISCRIZIONE del 01/10/2005 - Registro Particolare 7937 Registro Generale 26012 Pubblico ufficiale PUTORTI GIOVANNI Repertorio 3765/2080 del 30/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2.TRASCRIZIONE del 08/03/2010 - Registro Particolare 3120 Registro Generale 4384 Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 87004/15516 del 11/02/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE

3.TRASCRIZIONE del 24/11/2023 - Registro Particolare 16935 Registro Generale 22227 Pubblico ufficiale TRIBUNALE REGGIO CALABRIA-UNEP Repertorio 2008 del 13/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il sottoscritto CTU ha eseguito ispezione ipotecaria sugli immobili intestati ai signori [REDACTED] (usufruttuario) e riportati all'Agenzia delle Entrate, Sezione Catasto, al Foglio GCO/8 Particella 793 Subalterno 3e Foglio GCO/8 Particella 793 Subalterno 6, riporta quanto segue:

1.ISCRIZIONE del 01/10/2005 - Registro Particolare 7937 Registro Generale 26012 Pubblico ufficiale PUTORTI GIOVANNI Repertorio 3765/2080 del 30/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2.TRASCRIZIONE del 08/03/2010 - Registro Particolare 3118 Registro Generale 4382 Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 87004/15516 del 11/02/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE

3.TRASCRIZIONE del 24/11/2023 - Registro Particolare 16935 Registro Generale 22227 Pubblico ufficiale TRIBUNALE REGGIO CALABRIA-UNEP Repertorio 2008 del 13/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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;

Risposta: A seguito dei sopralluoghi ho potuto eseguire accesso all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare; a seguito di tali sopralluoghi ho potuto constatare l'immobile pignorato e rispondere al quesito n.2.

All'atto dell'accesso il c.t.u. ha individuato le unità immobiliari oggetto di pignoramento ed ha rilevato quanto segue:

Descrizione dell'immobile pignorato riportato all'Agenzia delle Entrate, Sezione Catasto, al Foglio GCO/8 Particella 793

Le unità immobiliare pignorate in questione sono ubicate al piano terra e al primo piano di un edificio maggior consistenza (sei piani f.t), (allegato fotografico- planimetrie- elaborato planimetrico).

Il fabbricato possiede struttura portante intelaiata, in cemento armato, realizzato tra il 1977/83, desunto dalla domanda di condono.

L'edificio confina catastalmente con la p.lla n. 795 e la via Rosarno a nord-est, con la p.lla n.633 a nord-ovest, con la p.lla n.256 a sud-ovest. La zona in cui ricade l'immobile, località Gallico di Reggio Calabria, è servita di acqua, fognatura, energia elettrica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti e telefono, inoltre, può ritenersi semicentrale in Gallico (periferico rispetto a Reggio Calabria) e con netta vocazione residenziale, commerciale. A distanza di 200 - 400 mt sono ubicati numerose attività commerciali, pasticcerie, farmacie, negozi al dettaglio. Lo svincolo autostradale è a 7-10 minuti dall'edificio. La distanza da Reggio Calabria centro è pari a circa 5-6 km.

- **descrizione dell'immobile pignorato riportato all'Agenzia delle Entrate, Sezione Catasto, al Foglio GCO/8 Particella 793 Subalterno 3**

L' unità immobiliare, individuata, signori [REDACTED] (proprietaria) e [REDACTED] (usufruttuario), consistente in un **locale ad uso commerciale, composto da tre vani e due bagni, ubicata a piano terra**. Confina con il sub 4, con il sub 1, con il cortile interno, la particella 633. All'unità immobiliare si accede direttamente da due saracinesche prospicienti il cortile interno, e dall'accesso principale sulla via Rosarno (allegato fotografico-planimetria). Tramite l'uso di una scala, si accede al piano soppalcato (allegato fotografico-planimetria).



PIANO TERRA h=4.15m

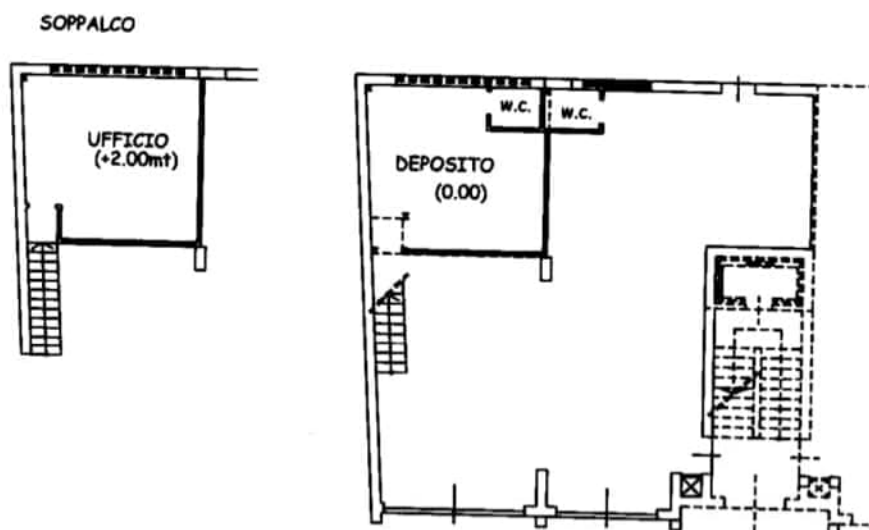


Foto1 – planimetria catastale sub.3

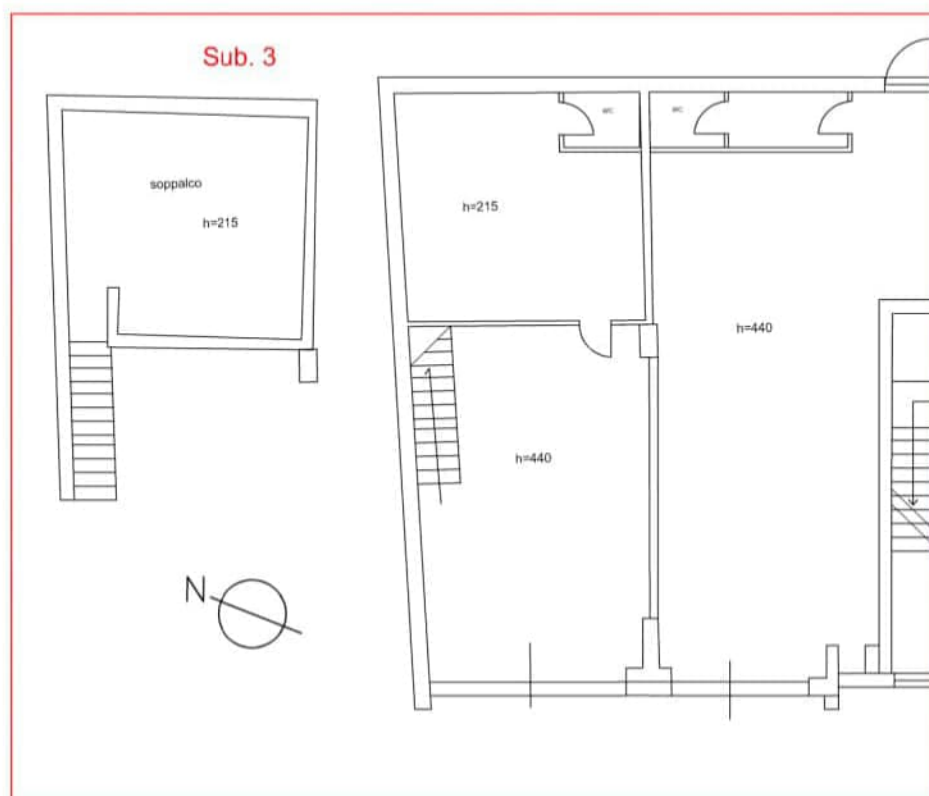


Foto2 – planimetria rilevata sub.3

Dal rilievo eseguito risulta che l'unità immobiliare ha una superficie di mq 152 mq ed è costituita dai seguenti vani:

- n.3 Ingressi – disimpegni

- n.2 Wc
- n.1 ufficio
- n.2 deposito

L'altezza interna è di circa **4,10 mt** (l'altezza del vano soppalco è di circa 2,15 m).

L'immobile è dotato degli impianti tecnologici indispensabili (idrico, fognario ed elettrico).

Le finiture, risultano essere eterogenee, in quanto parte degli infissi sono in alluminio; la pavimentazione è costituita da diversi materiali, parte gres, ceramica.

Il sub è stato suddiviso da una parete in cartongesso (allegato fotografico-planimetria).

L'immobile è sprovvisto di attestazione di Prestazione Energetica.

Nell'insieme le condizioni di manutenzione e conservazione interne appaiono sufficienti.

- descrizione dell'immobile pignorato riportato all'Agenzia delle Entrate, Sezione Catasto, al Foglio GCO/8 Particella 793 Subalterno 4

L'unità immobiliare, individuata, dei signori [REDACTED] (proprietaria) e [REDACTED] (usufruttuario), consistente in un **locale ad uso commerciale, composto da un vano ubicata a piano terra**. Confina con il sub 3, con il sub 1, cortile interno. All'unità immobiliare si accede direttamente da due saracinesche prospicienti il cortile interno, e dall'accesso principale sulla via Rosarno (allegato fotografico-planimetria).

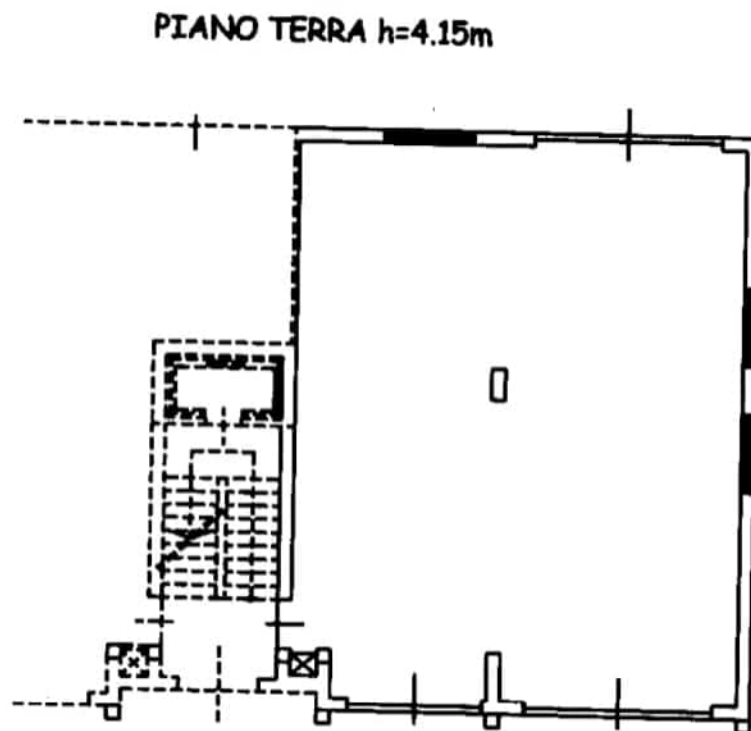


Foto3 – planimetria catastale sub.4



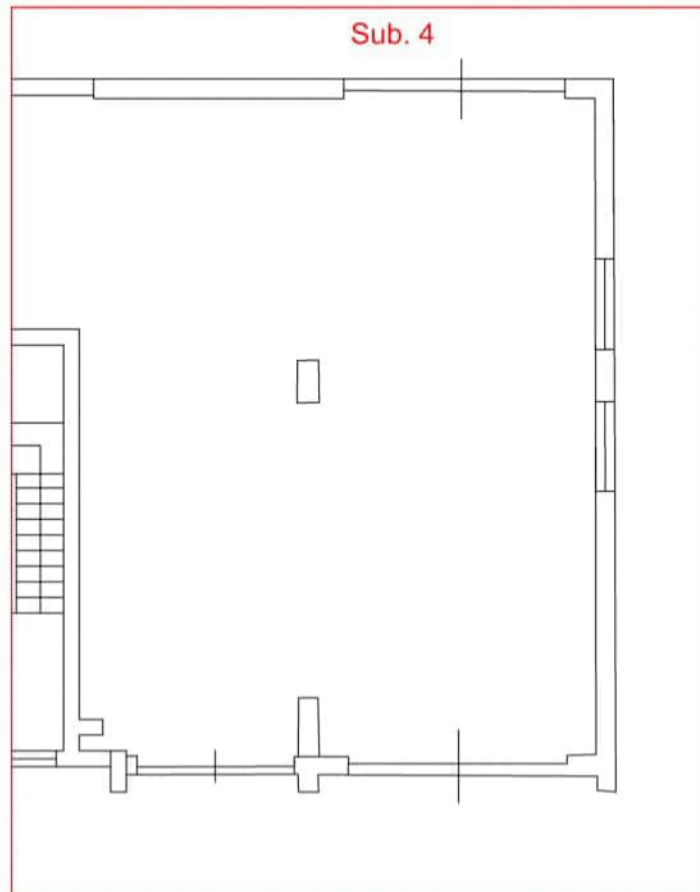


Foto4 – planimetria rilevata sub.4

Dal rilievo eseguito risulta che l'unità immobiliare ha una superficie di circa mq 130 mq ed è costituita dai seguenti vani:

- n.3 Ingressi – disimpegni
- n.1 vano deposito

L'altezza interna è di circa **4,10 mt** .

L'immobile è dotato degli impianti tecnologici indispensabili (idrico, fognario ed elettrico).

Le finiture, risultano essere eterogenee, in quanto parte degli infissi sono in alluminio; la pavimentazione è costituita da diversi materiali, parte gres, ceramica.

Da accertamento eseguito risulta degli ingressi con pareti in cartongesso (saracinesche).

L'immobile è sprovvisto di attestazione di Prestazione Energetica.

Nell'insieme le condizioni di manutenzione e conservazione interne appaiono sufficienti.

- descrizione dell'immobile pignorato riportato all'Agenzia delle Entrate, Sezione Catasto, al Foglio GCO/8 Particella 793 Subalterno 5



L'unità immobiliare, individuata, dei signori [REDACTED] (proprietaria) e [REDACTED] (usufruttuario), consistente in un appartamento ad uso residenziale, ubicato al primo piano. All'unità immobiliare si accede direttamente dall'ascensore o dalla scala (allegato fotografico-planimetria).

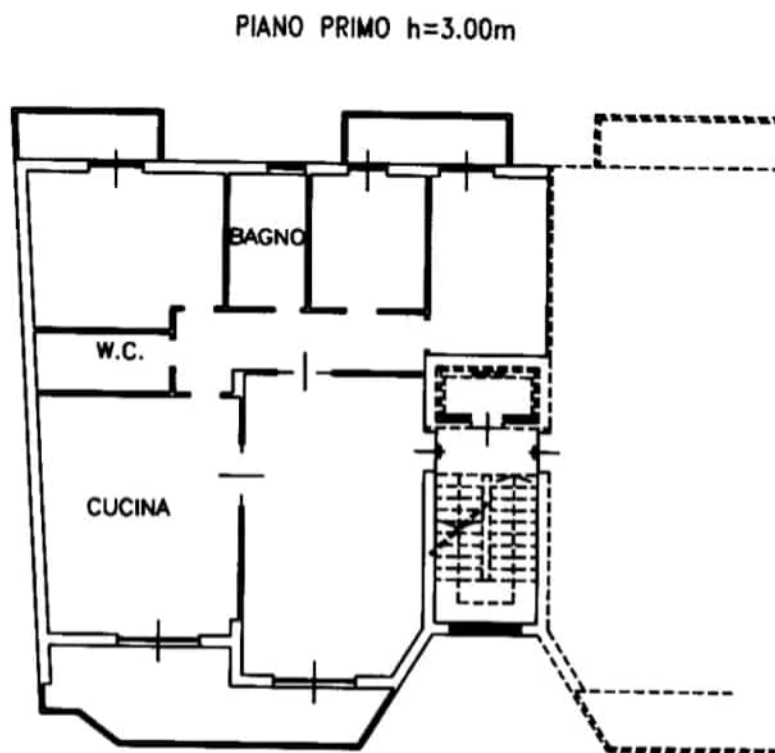


Foto5 – planimetria catastale sub.5



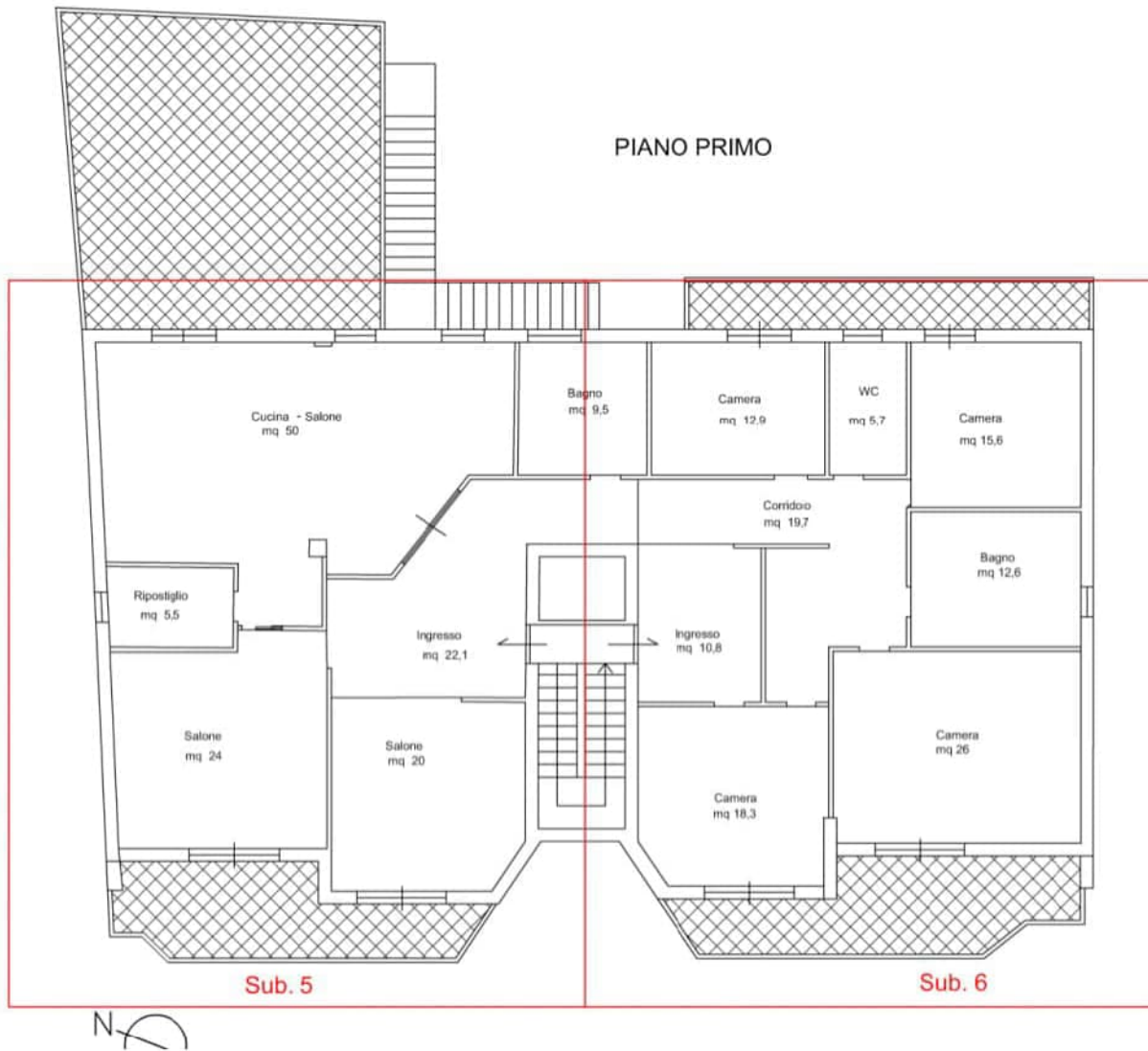


Foto6 – planimetria rilevata sub.5 e 6

L'unità immobiliare allo stato di fatto risulta unita al sub 6. Dal rilievo eseguito risulta che l'unità immobiliare (sub 5) ha una superficie di mq 130,00, ed è costituita dai seguenti vani:

- Ingresso– disimpegni
- Salone
- Bagno
- Salone
- Salone + Cucina

L'altezza interna è di circa **3,00 mt.**

L'immobile è dotato degli impianti tecnologici indispensabili (idrico, riscaldamento, fognario ed elettrico); sono presenti dei climatizzatori in ogni vano.

Le finiture, risultano essere eterogenee, in quanto parte degli infissi sono in legno; la pavimentazione è costituita da diversi materiali, parquet, e parte in gres, ceramica. L'immobile è sprovvisto di attestazione di Prestazione Energetica.

Nell'insieme le condizioni di manutenzione e conservazione interne appaiono buone.

- descrizione dell'immobile pignorato riportato all'Agenzia delle Entrate, Sezione Catasto, al Foglio GCO/8 Particella 793 Subalterno 6

L'unità immobiliare, individuata, dei signori [REDACTED] (proprietaria) e [REDACTED] (usufruttuario), consistente in un appartamento ad uso residenziale, ubicato al primo piano. All'unità immobiliare si accede direttamente dall'ascensore o dalla scala (allegato fotografico-planimetria).

PIANO PRIMO h=3.00m

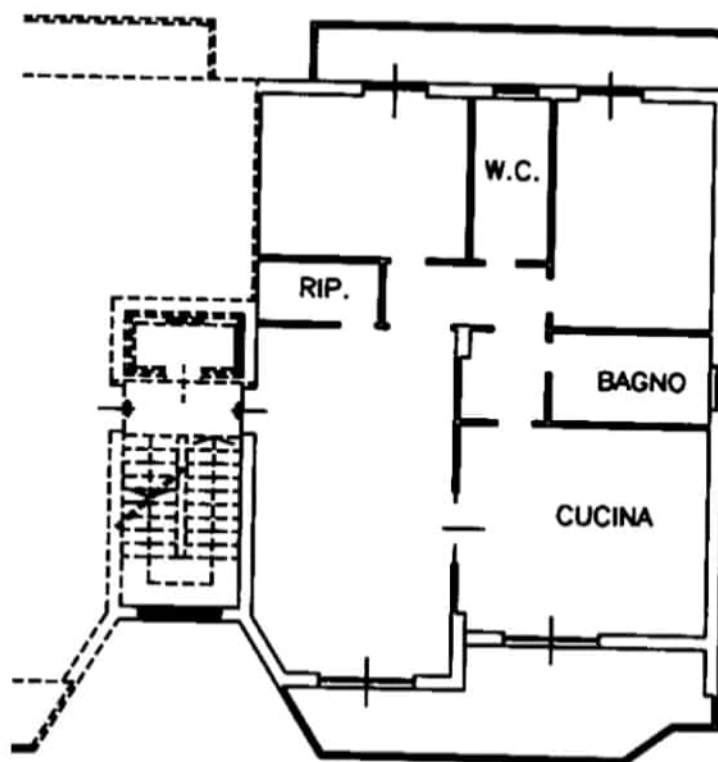


Foto6 – planimetria catastale sub.6



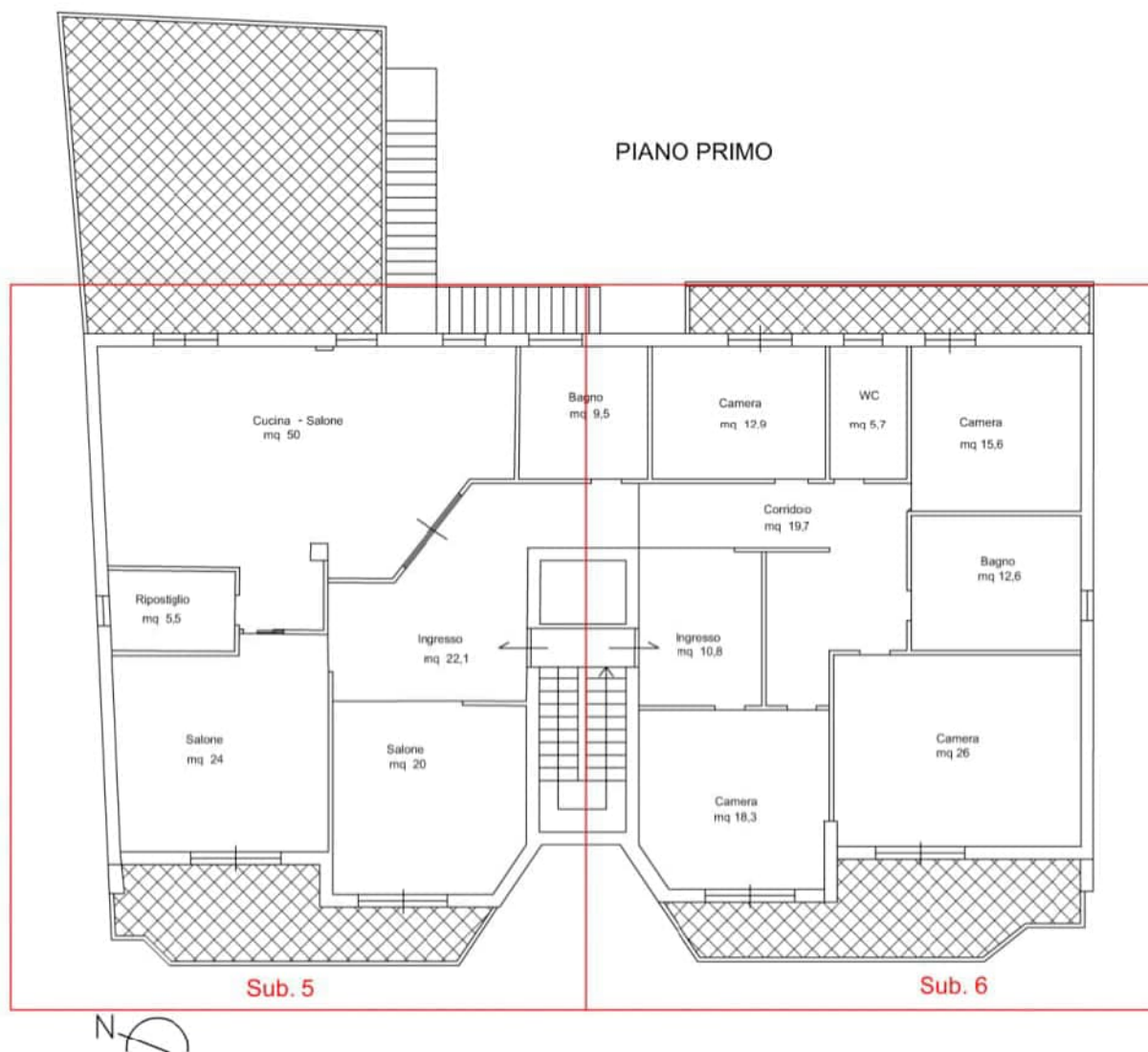


Foto7 – planimetria rilevata sub.5 e 6

L'unità immobiliare allo stato di fatto risulta unita al sub 5. Dal rilievo eseguito risulta che l'unità immobiliare (sub 6) ha una superficie di mq 146,00, ed è costituita dai seguenti vani:

- Ingresso- disimpegno
- n. 4 Camere
- n. 2 Bagni

L'altezza interna è di circa **3,00 mt.**

L'immobile è dotato degli impianti tecnologici indispensabili (idrico, riscaldamento, fognario ed elettrico); sono presenti dei climatizzatori in ogni vano.

Le finiture, risultano essere eterogenee, in quanto parte degli infissi sono in legno; la pavimentazione è costituita da diversi materiali, parquet, e parte in gres, ceramica e graniglia.

L'immobile è sprovvisto di attestazione di Prestazione Energetica.

Nell'insieme le condizioni di manutenzione e conservazione interne appaiono ottime.

Si attesta che tutti gli immobili oggetto della presente perizia sono attualmente sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Tale documento non è stato possibile redigerlo a causa delle difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e la situazione catastale ufficiale. Pertanto, si procederà alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica successivamente alla regolarizzazione della situazione catastale degli immobili.

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;*

Risposta: Lo scrivente ha accertato la conformità (a livello di indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel verbale pignoramento.

Quesito 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;*

Risposta: il sottoscritto CTU ha ritirato presso il Catasto Fabbricati di Reggio Calabria la planimetria catastale dell'immobile. Confrontando la planimetria catastale con lo stato rilevato emergono delle difformità. Tali difformità consistono in:

- Unione degli appartamenti siti al primo piano sub. 5 e 6;
- Modifiche alla distribuzione interna dei sub. 5 e 6;
- Suddivisione del sub. 3 tramite parete in cartongesso.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene che non sia necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale per unire i subalterni 5 e 6. Infatti, tale operazione risulterebbe non conveniente dal punto di vista economico e procedurale.

Si consiglia di procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale solo dopo aver presentato e ottenuto l'approvazione di una pratica di sanatoria presso il settore urbanistica competente. Questo permetterà di regolarizzare la situazione urbanistica degli immobili prima di qualsiasi modifica catastale, garantendo così conformità alle normative e ottimizzazione dei tempi e dei costi.

Quesito 5: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*



Risposta: Il sottoscritto CTU ha richiesto con nota n. 95618 del 11/04/2024 rilascio da parte dell'Urbanistica del Comune di Reggio Calabria del certificato di destinazione urbanistica e vincoli del terreno su cui sorge l'immobile, riportato all'Agenzia delle Entrate, Sezione Catasto, identificato al fg n. 8 p.lla n. 793; il suddetto certificato riporta che: terreno che ricade in zona omogenea "E" "attività primarie la cui utilizzazione è dettata dagli articoli 50, 51 e 52 della legge regionale n.19/02 e s.m.i."; Vista la L.R.le n. 19/02 e ss.mm.ii. e l'art. 65 co. 2 della medesima, considerato che con Delibera C.C. n. 1 del 11/01/2020 è stato adottato il P.S.C. e R.E.U., vista la pubblicazione sul BURC n.5 del 21/01/2020 si specifica che: "Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie: a) i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee.

Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60"; Nel suddetto P.S.C. e R.E.U. la sopra elencate particelle risultato indicate come segue: "III.8 Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica".

Nel suddetto P.S.C. e R.E.U. la sopra elencate particelle risultato indicate come segue:

è soggetto ai seguenti vincoli inibitori: Paesaggistico –ambientale (art. 136 DLgs 42/04; DM 10/02/1976); 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)). Si allega alla presente perizia la richiesta del rilascio del certificato di destinazione urbanistica e vincoli ed il relativo certificato rilasciato.

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;*



Risposta: Per l'immobile costruito oggetto di pignoramento è stata presentata a nome della ditta [REDACTED] un permesso di costruire in sanatoria al n.455 del 21/04/2005 pratica di condono A/15050/BIS - 85 e un certificato di agibilità n.31 del 10/02/2011 per i subalterni piano terra (sub.3 e sub.4).

I subalterni, (sub.3 e sub.4), relativi agli immobili ubicati a piano terra possiedono l'agibilità, i sub.5 e 6 ne sono sprovvisti. Occorre, perciò, produrre i certificati di rispondenza degli impianti elettrici e idrici. Non sono necessari interventi strutturali in quanto è presente un certificato di idoneità statica.

I costi per ottenere l'agibilità (sub.5 e sub.6) sono i seguenti:

- Dichiarazioni di rispondenza degli impianti idrici e elettrici 500,00€ per ogni subalterno.
- Diritti di segreteria comune di Reggio Calabria 100,00 € + 10,00 € per sub aggiuntivo;
- Attestato di prestazione energetica 200,00 € per ogni subalterno;
- Sanzione amministrativa pecuniaria da 77 euro a 464 euro;
- Spese tecniche 800,00€ per ogni subalterno;

Totale spese 2.000,00 € per ogni sub.

Per quanto concerne la fusione dei sub.5 e sub.6 e dei sub.3 e 4 occorre presentare una SCIA in sanatoria, per ripristinare o mantenere le condizioni esistenti.

In merito alla SCIA in sanatoria per i sub 5 e 6, salvo eventuali variazioni di costi e nuove richieste dell'ufficio urbanistica, si presume che i costi da sostenere siano:

- Diritti di segreteria 200,00 € per edifici produttivi;
- Versamento minimo di € 516,00, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia;
- Aggiornamento Catasto dei Fabbricati (Docfa) 50,00 €
- Spese tecniche 1500,00 € circa;

Totale spese 2.500,00 € per ogni sub.

Inoltre, il sub.5 risulta difforme in quanto è stata realizzata una veranda al disopra di un corpo aggiuntivo estendendo il balcone esistente, risulta presentato al settore urbanistica del comune un progetto in sanatoria, pratica edilizia n.393/14, "ALLEGATO 7", ai sensi dell'art. 34 del d.p.r. 380/01 – "interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire in sanatoria", tale pratica non ha ricevuto riscontro dall'amministrazione e perciò diniego. Il progetto consiste nella realizzazione di una sopraelevazione di un corpo di fabbrica e collegamento del secondo piano del corpo di fabbrica con il sub.5 costituendo una veranda.

Si fa presente che il piano terra di tale corpo di fabbrica è all'interno del permesso di condono n.455 del 21/04/2005 ma non risulta accatasto presso l'agenzia del territorio, per tale motivo l'oggetto del volume (piano primo) incrementato è da includere nel sub. 5 in quanto collegato strutturalmente.



A parere dello scrivente le soluzioni sono due:

- 1) Demolire la veranda e ripristinare lo stato dei luoghi;
- 2) Presentazione di titolo edilizio idoneo al fine di sanare l'abuso, si precisa che l'abuso ricade nell'elenco delle località sottoposte a tutela paesaggistica, per tale motivo non è garantito il rilascio.

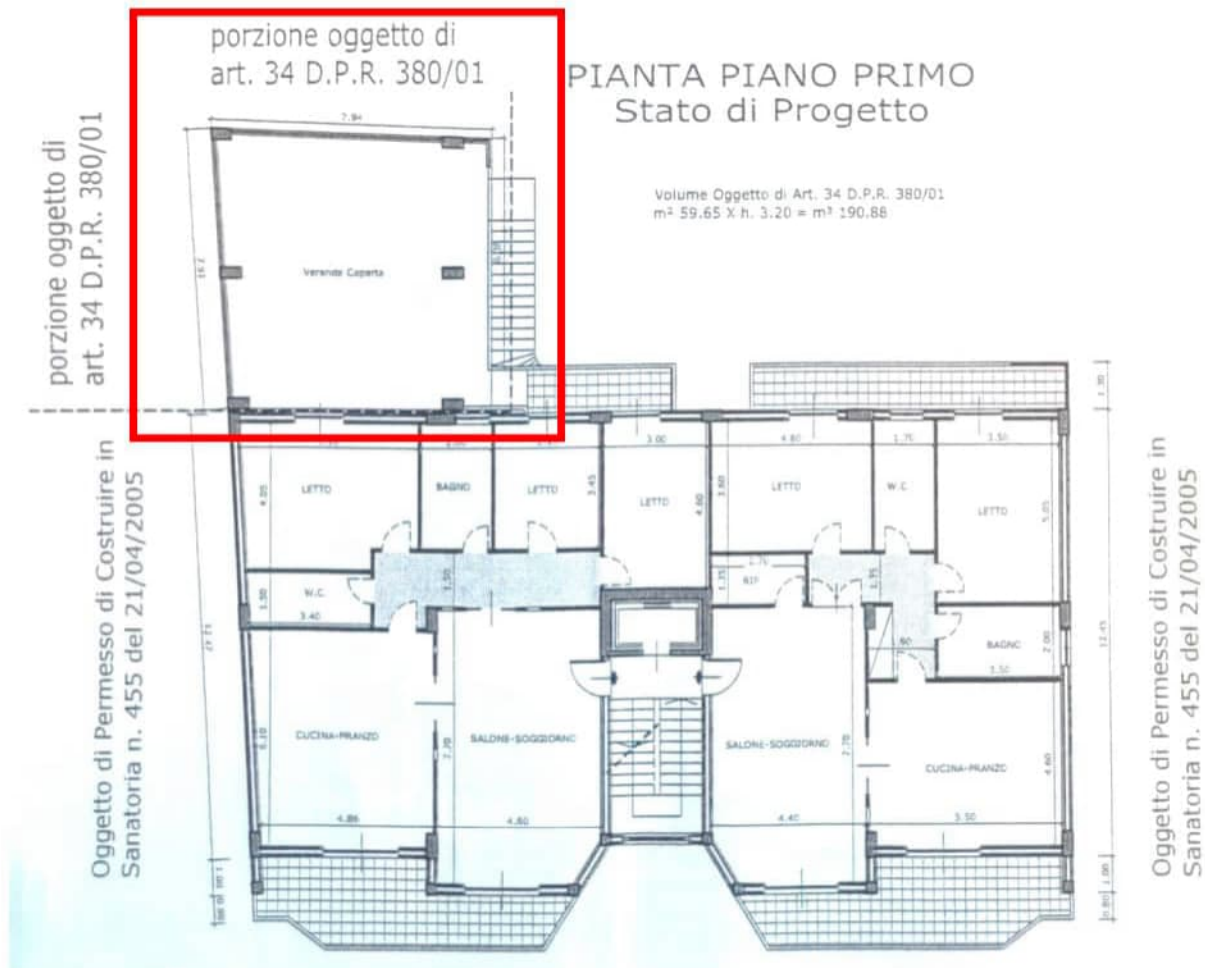


Foto8 – Planimetria della pratica presentata, in rosso è evidenziato il corpo abusivo



Foto9 – Corpo abusivo

In merito alla demolizione del corpo aggiuntivo si è stimato tramite prezzario Calabria 2024 un costo di:



Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	MISURAZIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1	CAL24_01.A03.001.002	Demolizione totale o parziale di fabbricati Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schemature, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, entro 10 km di distanza, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura. Valutato a metro cubo vuoto per pieno MISURAZIONI: Volume SOMMANO m³	53,00			3,000	159,00 159,00	17,71	2815,89
2	CAL24_PPRECP17.001.001	Cemento, Mattoni, Mattonelle e Ceramiche cemento (riferimento cod. CEER/EER 17 01 01) MISURAZIONI: Si considera un volume dei vuoti del 70% e peso specifico 2400 Km/m³ Vedi voce n° 1 [m³ 159.00] SOMMANO Tn TOTALE euro	2,40			0,300	114,48 114,48	30,01	3435,54 6251,43

Calcolo spese di demolizione veranda

A queste vanno aggiunte le spese di ripristino alle condizioni iniziali (parapetti e pavimento del balcone) e messa in sicurezza (ponteggi, reti di protezione e altro) parti a circa 2.000,00 € per un totale di:

$$\begin{aligned} \text{Lavori } € 6.251,43 + \text{Costi di ripristino } 3.000,00 € + \text{Oneri di sicurezza } € 2.000,00 + \text{IVA } 22\% \\ = 13.726,75 € \text{ circa } 14.000,00 € \end{aligned}$$

Per sanare l'immobile dal punto di vista amministrativo, è necessario presentare un'apposita pratica ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/01 - "Interventi subordinati a permesso di costruire".

Per quanto concerne i costi per sanare l'abuso, salvo eventuali variazioni di costi e nuove richieste dell'ufficio urbanistica (si fa presente che i costi sono aggiornati alle tabelle ISTAT 2019), si presume che i costi da sostenere siano i seguenti:

- Diritti di segreteria 150,00 €;
- Sanzione amministrativa 1.000,00 €;



- Oneri di costruzione (da quantificare con precisione tramite richiesta al comune):
Costo di costruzione circa 1.5000,00 €;
 - Indennità danno ambientale pari a 3.000,00 € quota fissa + quota variabile (quota che verrà calcolata con esattezza dopo l'invio della pratica al dipartimento Regione Calabria Territorio e Tutela dell'Ambiente)
 - Spese tecniche e indagini:
Pratica di permesso a costruire 2.500,00 €;
Pratica compatibilità ambientale 2.5000,00 €,
Calcoli strutturali 1.500,00 €;
Indagini strutturali 1.500,00 €;
Indagini geologo e relazione geotecnica 1.000,00 €;
Totale spese tecniche = 9.000,00 €
 - Demolizione dei frangisole presenti. 1.000,00 €
 - 10% delle spese totali dovuto a eventuali imprevisti e quote da quantificare;
- Totale spese da sostenere, quell'ora ricevesse il parere favorevole dalla richiesta paesaggistico ambientale, 15.650,00 € + 10% = 17.215,00 €

A parere dello scrivente è sconsigliato effettuare la sanatoria poiché di difficile approvazione in quanto l'immobile si trova in area vincolata e con una struttura abusiva realizzata in calcestruzzo armato sopraelevata su due piani (la sopraelevazione collegata al secondo piano non fa parte della presente CTU vedasi foto9).

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;*

Risposta: La porzione immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta gravata da alcun censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà per l'intero.

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;*

Risposta: L'edificio, in cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento, è a gestione familiare, perciò non sono previste spese condominiali.



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;*

Risposta: Si potrebbero formare 4 lotti, in relazione ai sub, identificati in precedenza. Lo scrivente ctu, si riporta alla risposta del quesito n.4.

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;*

Risposta: l'immobile come indicato nella risposta al quesito n.9 e come indicato dalla relazione iniziale del custode giudiziario, risulta occupato dai signori [REDACTED] e [REDACTED], genitori di [REDACTED], pertanto non è occupato da altri soggetti. Pertanto, il sottoscritto CTU non deve acquisire ulteriore documentazione al riguardo.

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;*

Risposta: Le unità immobiliari sono occupate dai proprietari, che abitano nei piani superiori. Negli immobili ubicati al piano terreno, sono depositati materiali inerenti l'attività del sig. [REDACTED]

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;*

Risposta: Non si ricade nel caso in questione.

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;

Risposta: Sulla base dei documenti acquisiti, si presume non esistano vincoli descritti nel quesito, se non quelli di natura urbanistica.

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

14.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA

Per stabilire il valore delle unità immobiliari residenziali sub 5-6, e i locali commerciali sub 3-4, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare del territorio, con particolare riguardo alla compravendita di immobili con caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona urbana. La zona in cui ricade il fabbricato è servita di acqua, fognatura, energia elettrica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti e telefono, inoltre, può ritenersi semicentrale e con netta vocazione residenziale, commerciale; si precisa inoltre che è zona semicentrale nella località Gallico di Reggio Calabria. Il ricorso al procedimento diretto (altrimenti detto *sintetico comparativo*), processo logico estimativo di più ampia applicazione, appare quello più idoneo al caso che ci appartiene.

- **Operatori Settore Immobiliare**, i quali riferiscono prezzi unitari praticati per appartamenti residenziali nella zona di riferimento tra i 714 ed i 873 €; per immobili a destinazione commerciale i prezzi unitari praticati nella zona di riferimento tra i 360 ed i 480 €.
- **Valori OMI** (II Semestre 2023) nella zona di rif.: Periferia/Zona Extraurbana di Gallico-Catona/Abitazioni civili/Stato conservativo normale/580-760 €/mq.; per immobili a destinazione commerciale i prezzi unitari praticati nella zona di riferimento tra i 250 ed i 355 €.

Trattandosi di edificio realizzato da circa quarant'anni, la relativa valutazione economica non risulta affatto facile, considerato tra l'altro l'evolversi delle tecnologie, delle esigenze di mercato, nonché la grande offerta di immobili nuovi in un mercato piuttosto instabile negli ultimi anni con conseguenti ripercussioni sui prezzi.

Per tanto si ritiene di applicare i seguenti valori di mercato al metro quadro:



Civile abitazione 750,00 €/mq

Negozi/botteghe 450,00 €/mq

Nel calcolo si terrà conto della presunta parte di immobile difforme ai titoli abilitativi.

14.1.1 CRITERIO DI STIMA E CONTEGGI ESTIMATIVI

Si assumerà come superficie commerciale la sommatoria della superficie lorda dell'unità immobiliare e delle superfici accessorie omogeneizzate, intendendo per superficie lorda abitabile la superficie coperta misurata al lordo dei muri perimetrali, dei divisori con le unità confinanti e con le parti comuni, mentre per superfici accessorie omogeneizzate la superficie dei balconi e terrazzi, calcolata ad un terzo e quella di eventuali aree di pertinenza calcolata ad un quarto.

In definitiva la superficie commerciale delle unità immobiliari residenziali sarà pari a:

$$S_c = S_L + 1/4S_0 + 1/4S_p.$$

- Stima dell'immobile pignorato riportato all'Agenzia delle Entrate, Sezione Catasto, al Foglio GCO/8 Particella 793 Subalterno 3

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dell'unità immobiliare e della vetustà dello stesso, del ripristino, della destinazione, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, dell'OMI, pari a €/mq 450,00, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, considerando una decurtazione del 10% per vetustà, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento:

Tipologia	Identificazione catastale	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore ordinario (€)	Coefficiente correttivo	Valore commerciale (€)
C/1 Negozi e botteghe	Sez. Urb. GCO Foglio 8 Particella 793 Sub. 3	Terra	152	68.400,00	0,90	61.560,00

Detraendo le spese da operare sull'immobile per regolarizzarlo si ottiene:

$$€ 61.560,00 - € 2.500,00 \text{ (SCIA in sanatoria)} = € 59.060,00$$

Il c.t.u. ritiene che si possa procedere alla vendita dell'unità immobiliare **nel lotto di vendita n.1.**



Pertanto, il valore commerciale del bene sopramenzionato risulta:

€ 59.060,00

- Stima dell'immobile pignorato riportato all'Agenzia delle Entrate, Sezione Catasto, al Foglio GCO/8 Particella 793 Subalterno 4

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dell'unità immobiliare e della vetustà dello stesso, del ripristino, della destinazione, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, dell'OMI, pari a €/mq 450,00, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, considerando una decurtazione del 10% per vetustà il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento:

Tipologia	Identificazione catastale	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore ordinario (€)	Coefficiente correttivo	Valore commerciale (€)
C/1 Negozi e botteghe	- Sez. Urb. GCO Foglio 8 Particella 793 Sub. 4	Terra	130	58.500,00	0,90	52.650,00

Detraendo le spese da operare sull'immobile per regolarizzarlo si ottiene:

$€ 52.650,00 - € 2.500,00$ (SCIA in sanatoria) = € 50.150,00

Il c.t.u. ritiene che si può procedere alla vendita dell'unità immobiliare **nel lotto di vendita n.2.**

Pertanto, il valore commerciale del bene sopramenzionato risulta:

€ 50.150,00

- Stima dell'immobile pignorato riportato all'Agenzia delle Entrate, Sezione Catasto, al Foglio GCO/8 Particella 793 Subalterno 5, lo scrivente CTU ritiene di escludere la veranda esterna in quanto costituisce la parte superiore del manufatto difforme al titolo edilizio autorizzativo e di difficile sanamento

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dell'unità immobiliare e della vetustà dello stesso, del ripristino, della destinazione, e delle risultanze delle indagini di mercato



esperite presso gli operatori settoriali, dell'OMI, pari a **€/mq 750,00**, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, considerando una decurtazione del 10% per vetustà il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento:

Tipologia	Identificazione catastale	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore ordinario (€)	Coefficiente correttivo	Valore commerciale (€)
A/2 - Abitazioni di tipo civile	Sez. Urb. GCO Foglio 8 Particella 793 Sub. 5	Primo	130	97.500,00	0,90	87.750,00

Detraendo le spese da operare sull'immobile per regolarizzarlo si ottiene:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 87.750,00 - \text{€ } 14.000,00 \text{ (spese demolizione veranda)} - \text{€ } 2.500,00 \text{ (SCIA in sanatoria)} - \text{€ } \\ & \quad 2.000,00 \text{ (agibilità)} = \\ & \quad \text{€ } 69.250,00 \end{aligned}$$

Il c.t.u. ritiene che si possa procedere alla vendita dell'unità immobiliare **nel lotto di vendita n.3.**

Pertanto, il **valore commerciale del bene sopramenzionato** risulta:

€ 69.250,00

- Stima dell'immobile pignorato riportato all'Agenzia delle Entrate, Sezione Catasto, al Foglio GCO/8 Particella 793 Subalterno 6

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dell'unità immobiliare e della vetustà dello stesso, del ripristino, della destinazione, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, dell'OMI, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, considerando una decurtazione del 10% per vetustà il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento:



Tipologia	Identificazione catastale	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore ordinario (€)	Coefficiente correttivo	Valore commerciale (€)
A/2 - Abitazioni di tipo civile	Sez. Urb. GCO Foglio 8 Particella 793 Sub. 6	Primo	154	115.500,00	0,90	103.950,00

Detraendo le spese da operare sull'immobile per regolarizzarlo si ottiene:

€ 103.950,00 – € 2.500,00 (SCIA in sanatoria) – € 2.000,00 (agibilità) = € 99.450,00

Il c.t.u. ritiene che si possa procedere alla vendita dell'unità immobiliare **nel lotto di vendita n.4.**

Pertanto, il **valore commerciale del bene sopramenzionato** risulta:

€ 99.450,00

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento necessari, si rassegna la presente relazione alla quale si allegano:

Allegato 1: CDU;

Allegato 2: CATASTALE;

Allegato 3: ISPEZIONE IPOTECARIA

Allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

Allegato 5: PLANIMETRIE;

Allegato 6: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA;

Allegato 7: PRATICA ED. N.393.14

Reggio Calabria, 13/08/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

