



STUDIO D'INGEGNERIA C.N.G.

Dott. Ing. Cesare Graziano

Contrada Rombolello, 1 - 89040 CAMINI (RC)

☎ 338 8956935

Pec: cesarenicola.graziano@ingpec.eu e-mail: graziano.cesare@alice.it

PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare

N. R.G.ES. 20/2023

G.E. titolare :

Creditore procedente

“.....”

Debitore

“.....”

Udienza: 09.10.2023

IL C.T.U

(Dr. Ing. Cesare Graziano)



RELAZIONE

- paragrafi in oggetto –

INCARICO	pag. 2
QUESITI	pag. 2
SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI	pag. 5
RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	pag. 5
CONCLUSIONI	pag. 25



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1. INCARICO

Il sottoscritto dott. Ing. **Cesare GRAZIANO**, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Locri (RC), riceveva incarico dall'Ill.mo G. Es. [REDACTED] di redigere la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 20/2023 R.G.ES., promossa da [REDACTED] (creditore procedente) contro [REDACTED] (debitore esecutato).

Come da incarico ricevuto dal già menzionato G. Es. per l'esecuzione in epigrafe, notificato attraverso sistema di posta elettronica certificata in data 17/05/2023, il sottoscritto Ing. Cesare GRAZIANO in data 24/05/2023 alle ore 11.30 si recava presso il Tribunale di Locri - Sezione Esecuzione Immobiliare - per prestare giuramento di rito e accettare l'incarico conferitogli e rispondere ai seguenti quesiti.

2. QUESITI

- a) prima di ogni attività, **controlli unitamente al custode giudiziario nominato nel presente provvedimento la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità**;
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento**;
- d) dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica**;



- e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e



le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;

- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**;
- o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);
- q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo di telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);
- s) **compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).



3. SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto CTU, al fine di espletare l'incarico conferitogli, studiati gli atti della causa (scaricati on line), avvisava, in data 25/05/2003, mediante Posta Elettronica Certificata (PEC) le parti in causa: per la parte debitrice, [REDACTED]; per la parte creditrice, [REDACTED], che in data 31/05/2023 alle ore 9.00, unitamente al custode giudiziario nominato nel presente provvedimento, il [REDACTED], avrebbe effettuato sopralluogo in Comune di Gioiosa Ionica, presso gli immobili oggetto del pignoramento siti in Via [REDACTED]. Sul luogo fissato per l'appuntamento, era presente il custode giudiziario, [REDACTED], e [REDACTED], eseguita.

Esaminati i cespiti oggetto di pignoramento, effettuati i rilievi metrici e fotografici, alle ore 10.15, dopo aver stilato apposito verbale, venivano chiuse le operazioni peritali, riservandosi comunque il CTU di riconvocare le parti per un eventuale successivo sopralluogo a data da destinarsi.

Del verbale stilato, si veda allegato (Cfr. allegato alla CTU).

Il sottoscritto CTU, al fine di espletare l'incarico conferitogli, nella stessa data del 31/05/2023 si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Giosa I. per inoltrare richiesta di documentazione necessaria al fine di rispondere ai quesiti proposti dal signor Giudice; documentazione che avrebbe ritirato in parte in data 21/06/2023 e in parte in data 20/07/2023.

In tempi diversi, al fine di avere un quadro completo della situazione, tra il 25/05/2023 e il 07/07/2023, venivano estratti per il cespite oggetto di pignoramento, mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, l'**estratto di mappa catastale**, le **visure planimetriche** e le **visure catastali aggiornate**.

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito a)

"Prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato nel presente provvedimento la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità ".

R - Dalla verifica della documentazione che il creditore procedente ha provveduto a depositare agli atti, nello specifico dalla verifica della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, a firma del [REDACTED], notaio in Perugia, riportante la data



del 11/05/2023, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni per il ventennio preso in esame, si è potuto accertare la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567c.p.c., in relazione agli immobili pignorati.

Dalla documentazione esaminata, il CTU rileva che risulta specificato in maniera dettagliata:

- l'elenco degli immobili oggetto di pignoramento secondo le attuali risultanze dei registri catastali;
- la storia ipotecaria degli immobili oggetto di pignoramento;

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità pregiudizievoli ricavate dal succitato certificato notarile:

- **Ipoteca volontaria n. 2847/308 del 15/02/2008**: derivante dal contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio [REDACTED] del 08/02/2008 rep. 37703/9335 - Capitale di euro 200.000,00 - Ipoteca di euro 300.000,00
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED], per la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto;
- **Ipoteca giudiziale n. 6691/518 del 02/05/2019**: derivante da decreto ingiuntivo, Giudice di Pace sede Vicenza (VI), rep. n. 1425/2018 del 02/07/2018 Capitale di euro 4.618,31 - Ipoteca di euro 10.000,00
A favore: [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto)
Contro: [REDACTED], per la piena proprietà degli immobili in oggetto;
- **Ipoteca giudiziale n. 10250/877 del 27/07/2020**: derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Locri sede Locri (RC), rep. n. 993 del 07/02/2020 - Capitale di euro 30.714,93- Ipoteca di euro 40.000,00
A favore: [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto)
Contro: [REDACTED], per la piena proprietà degli immobili in oggetto;
- **Pignoramento Immobiliare n. 17663/13354 del 19/11/2020**
A favore: [REDACTED]



Contro: [REDACTED], per
la piena proprietà della particella 71 sub 2;

- **Pignoramento Immobiliare n. 6881/5774 del 29/04/2021**

Tribunale di Locri sede Locri (RC), rep. n. 483 del 14/04/2021

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED], per
la piena proprietà degli immobili in oggetto;

- **Pignoramento Immobiliare n. 9696/6815 del 11/05/2023**

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED], per
la piena proprietà degli immobili in oggetto;

(Le iscrizioni e prescrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte).

Quesito b)

"Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento".

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, emerge che gli immobili pignorati riguardano sia fabbricati che terreni.

R - b.1 - Ubicazione degli immobili pignorati.

I cespiti pignorati nella procedura esecutiva in oggetto - si ripete, fabbricati e terreni -, sono situati in una zona centrale del Comune di Gioiosa I. (RC), in [REDACTED], a poche centinaia di metri dal Municipio, e risultano ben collegati con le principali strutture ed infrastrutture pubbliche della città, nonché a strutture private come centri culturali e sportivi ed attività commerciali, quali negozi di abbigliamento, supermarket, tabaccherie, pizzerie, bar, etc..

La zona risulta coperta dal servizio dei trasporti pubblici e della nettezza urbana ; sono presenti ed efficienti le opere di urbanizzazione primaria, quali strade, pubblica illuminazione rete fognaria, strutture di erogazione acqua, gas, luce, impianto linea telefonica, e secondaria, quali asili, scuole primarie e secondarie, chiese ed altri edifici religiosi, etc..

R - b.2 - Descrizione degli immobili pignorati.

b.2.a - FABBRICATO - Trattasi di un fabbricato a due piani fuori terra con copertura a tetto, tipo padiglione, oltre piano seminterrato. Dell'intero fabbricato, le porzioni di immobili



oggetto di stima, costituiti da una [REDACTED] (di facile riconoscimento visivo!) e da un'unità immobiliare (di non facile riconoscimento visivo!), sono indicate nel C.F. del Comune di Gioiosa Ionica al foglio 27, particella 71, sub. nn. 1 e 3.

Per quel che concerne le caratteristiche costruttive, le strutture portanti verticali e orizzontali sono così costituite:

- Muratura portante in pietrame;
 - Solai d'interpiano in c.a.;
 - Travi di collegamento e cordolo perimetrale di coronamento in c.a.;
 - Copertura a tetto a quattro falde inclinate, tipo padiglione, con struttura portante in legno lamellare e manto di tegole curve.
- ❑ **Subalterno n. 1, P.T. ([REDACTED])** - A questo subalterno, posto al piano Terra, ci si può immettere o direttamente dal civico [REDACTED], attraverso una porta blindata, oppure, dopo aver superato un cancello pedonale, dal civico [REDACTED], attraverso una porta di servizio (o retrobottega).

Il locale ampio e sufficientemente luminoso è composto dal locale vendita e da un vano adibito ad ufficio. L'illuminazione diurna avviene grazie a due ampie porte - vetrine che, come l'ingresso, si affacciano su [REDACTED].

La superficie complessiva utile calpestabile è pari a circa 68.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 4.35 m. La superficie lorda è di circa 91.00 mq.

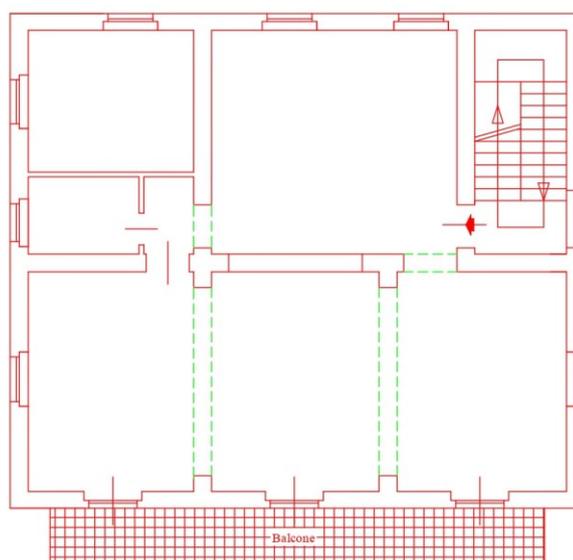
Le principali caratteristiche dell'unità negoziale risultano essere:

- pareti e soffitti rivestite con carta da parati color blu;
 - pavimentazione in graniglia color blu;
 - porte di ingresso principale in alluminio; porta secondaria in legno
 - impianto elettrico del tipo "sottotraccia", con placche copri scatola in resina;
 - impianto citofonico.
- ❑ **Subalterno n. 3, P.1°** - Da un cancello pedonale si accede alla corte e da questa, attraverso un portone in legno, riportante il numero civico [REDACTED], direttamente al vano d'ingresso, il quale funge da elemento di distribuzione verticale, mediante il vano scala, tra i vari piani.

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente e completato con il rilievo architettonico e fotografico (Cfr. documentazione allegata alla CTU), è emerso che, a seguito di lavori, per i quali è in atto una SCIA per interventi di ristrutturazione edilizia, come meglio specificato di seguito, la distribuzione

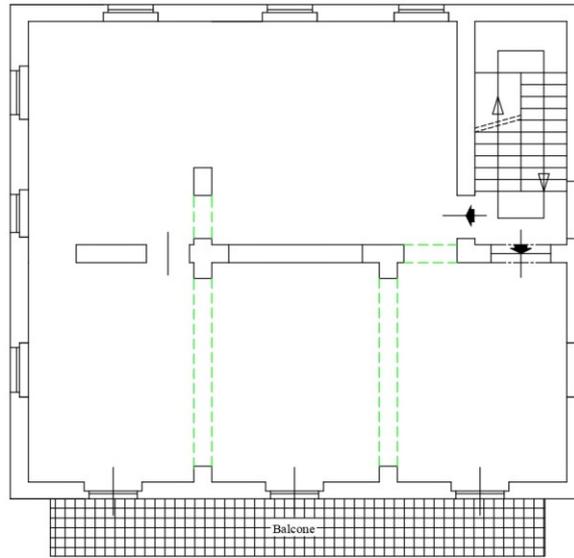


interna dei vari ambienti risulta variata rispetto alla situazione originaria, desumibile sia dalla planimetria catastale (o visura planimetrica) che dalla pianta "Stato di fatto" allegata alla predetta SCIA. Il tutto si può facilmente desumere dalla pianta ante operam, dalla pianta di perizia (o di stato di fatto) e dalla pianta comparativa redatte dal sottoscritto e in sequenza riportate di seguito, in cui le linee continue (color nero) indicano lo stato di progetto assentito, mentre quelle tratteggiate (color rosso) indicano lo stato di fatto.



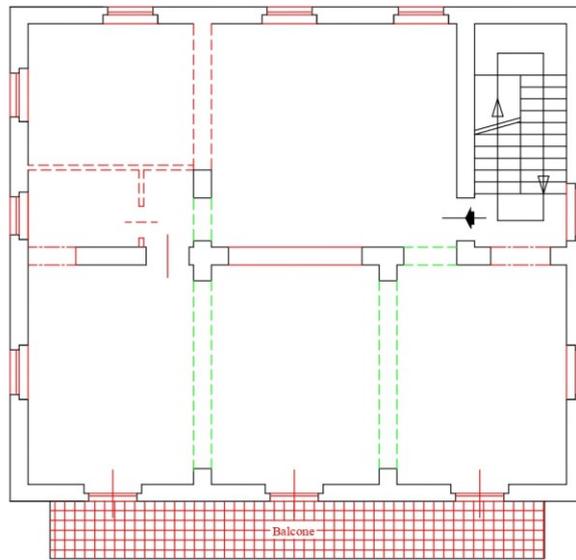
PIANTA PIANO 1° - SITUAZIONE ANTE OPERAM





PIANTA PIANO 1° - SITUAZIONE DI FATTO





CONFRONTO TRA SITUAZIONE ANTE OPERAM E STATO DI FATTO



Pertanto, da rilievo metrico effettuato nel locale, nello stato di fatto in cui si trova, risulta: una superficie complessiva utile calpestabile pari a circa 135.00 mq; un'altezza interna pari a circa 3.45 m; una superficie lorda pari a circa 161.00 mq; una superficie del balcone pari a circa 18.00 mq.

Le principali caratteristiche dell'unità immobiliare, nello stato di rilievo di perizia, risultano essere:

- Scala di collegamento tra i piani in marmo;
- Pareti, o meglio porzione di essi intonacati, le rimanenti stonacati ;
- pavimentazione in marmo a scacchi bianco e nero per l'interno; in piastrelle di clinker per il balcone;
- porte di ingresso in legno;
- serramenti interni del tutto assenti;
- serramenti esterni: con telaio in alluminio anodizzato e sistema di oscuramento del tipo persiane color marrone, per le finestre; del tutto assenti per i balconi
- servizio igienico in fase di rifacimento;
- impianto elettrico in fase di rifacimento;
- impianto citofonico in fase di rifacimento;
- impianto televisivo in fase di rifacimento;
- impianto idrico di carico e scarico con tubazioni internate nelle murature.

L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

L'unità immobiliare, nel suo insieme e in relazione alla vetustà e allo stato di fatto in cui si trova, si può ritenere in ottimo stato conservativo per quel che concerne l'esterno e il P.T.; data la situazione attuale, in mediocre stato di conservazione e di manutenzione il P.1°.

b.2.b - TERRENO - Trattasi di un terreno posto in fregio e sul retro del fabbricato, precedentemente identificato, riportante il numero 71 di particella, raggiungibile direttamente dalla via pubblica (██████████) attraverso lo stesso cancello pedonale di accesso al predetto fabbricato. In catasto il terreno è classato come agrumeto di classe 3, ma nella realtà trattasi di un terreno privo di qualsivoglia coltura e allo stato oggetto di scavi di sbancamento (Cfr. documentazione fotografica allegata alla CTU). La superficie del terreno risulta essere di mq 360.00.



R - b.3 - Identificativo catastale dell'immobile pignorato.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliari, intestati a D [REDACTED]
[REDACTED], tutti censiti nel Comune di Gioiosa I., sono così identificati:

1) **Fabbricato** - Catasto Fabbricati: [REDACTED]
[REDACTED]

2) **Terreno** - Catasto terreni: [REDACTED].

R - b.4 - Confini catastali.

Per il fabbricato:

- Sub. 1 - confina con: corte di proprietà stessa ditta; sub. 3 di proprietà stessa ditta; [REDACTED] di proprietà stessa ditta; con [REDACTED]; salvo altri.
- Sub. 2 - confina con: per due lati corte di proprietà stessa ditta; [REDACTED] di proprietà stessa ditta; con [REDACTED]; salvo altri.

Per il Terreno: confina con: corte di proprietà stessa ditta; part. [REDACTED] di proprietà [REDACTED]; part [REDACTED] di proprietà [REDACTED]

R - b.5 - Verifica della corrispondenza o meno con i dati riportati negli atti.

Comparando lo stato dei luoghi con la documentazione integrativa estratta mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, si può rispondere che c'è corrispondenza con la documentazione presente agli atti.

Quesito c)

"Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento".

R - c.1. intestazione catastale. Per ciò che concerne l'intestazione catastale, per come si evince dalle visure catastali aggiornate al 07/07/2023 e dal certificato notarile, a firma del dottor [REDACTED] notaio in Perugia, si rimanda a quanto dettagliatamente riportato alla risposta del precedente Quesito b)



R - c.2. verifica della conformità dei manufatti.

In base alle indagini eseguite in loco e presso dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gioiosa Ionica, nonché dall'attestazione del Dirigente del Settore Urbanistica - in merito alla *conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate* - è stato possibile verificare che:

- Il fabbricato, oggetto di trattazione, nasce nella sua parte originaria intorno al 1940 e quindi antecedente come per legge al 1942, come da dichiarazione sostitutiva di certificazione da parte dell'esecutata, [REDACTED], e rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico (Cfr. documentazione rilasciata dall' U.T. allegata alla CTU);
- In data 05/09/2003, Prot. N. 10968, viene inoltrata, a nome di [REDACTED]¹, una DIA N. 51/2003 riguardante fondamentalmente lavori di manutenzione straordinaria sulla copertura (piana) a terrazzo del fabbricato oggetto di trattazione (Cfr. documentazione rilasciata dall' U.T. allegata alla CTU);
- In data 09/07/2004, Prot. N. 8651, viene inoltrata, a nome di [REDACTED], una DIA N. 50/2004 riguardante fondamentalmente la costruzione di tetto di copertura a falde inclinate con struttura portante in legno da realizzarsi sul terrazzo (Cfr. documentazione rilasciata dall' U.T. allegata alla CTU);
- In data 15/11/2006, Prot. N. 14664, viene inoltrata, a nome di [REDACTED], una DIA di VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 65/2006 alla precedente DIA N. 50/2004, riguardante fondamentalmente la sostituzione della copertura (piana) a terrazzo esistente con un'altra in travetti precompressi e laterizi e la realizzazione su di essa del tetto di copertura a falde inclinate con struttura portante in legno (Cfr. documentazione rilasciata dall' U.T. allegata alla CTU);

Osservazione. Da quanto si può arguire da tutte le DIA presentate e sopra richiamate, gli interventi eseguiti sul fabbricato in argomento hanno riguardato essenzialmente lavori di manutenzione straordinaria che hanno impegnato la parte esterna di esso e soprattutto la sua copertura, ma senza aumento di volume o di superficie, sia rispetto ai singoli piani che all'intero fabbricato originario.

¹ È il nome del proprietario dell'immobile fino alla data del 08/02/2008, data in cui, con atto notarile vengono, venduti gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare in epigrafe



- Viene poi richiesta una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) N. 09/2023 pratica SUE N. 550/2023, alternativa al Permesso a Costruire per "interventi di ristrutturazione edilizia interna con diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso al piano primo da civile abitazione a locale ristorante - pizzeria ..." (Cfr. documentazione rilasciata dall' U.T. allegata alla CTU);

Dalla verifica tra lo stato di fatto, emerso durante il sopralluogo, con quello di progetto che è attestato dalle pratiche edilizie presentati al Comune di Gioiosa Ionica, e avanti richiamati, si evince che:

- a. Le porzioni di immobile riguardante l'esecuzione immobiliare in oggetto, allo stato in cui si trovano, risultano conformi alle predetti pratiche edilizie;
- b. Come da comunicazione al CTU da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico: «Non risulta agli atti di questo ufficio l'agibilità relativo all'immobile in questione»

R - c.3. ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento

Le porzioni di immobile oggetto di pignoramento risultano censite in catasto. Per quel che concerne invece le planimetrie catastali, si evince: 1) che quella riguardante il P.T. (sub. 1) come viene rappresentata nella visura planimetrica allegata risulta conforme a quanto rilevato nello stato di fatto; 2) che quella riguardante il P.1° (sub. 3), invece, risulta difforme. Tuttavia, essendo quest'ultimo piano in "corso di ristrutturazione", si ipotizza che, a lavori compiuti, venga per esso redatta la "variazione catastale".

Quesito d)

"Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica".

R - In merito ai titoli di possesso si rimanda alla precedente risposta al Quesito a), dove è riportato puntualmente l'elenco della serie continua di trascrizioni e iscrizioni riferite al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in oggetto.

Per quanto riguarda invece l'accertamento dello stato di occupazione, dai risultati delle indagini effettuate, i cespiti oggetto di perizia risultano essere in possesso all'esecutata.



Quesito e)

"Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso".

R - Dalle documentazioni consultate e delle verifiche effettuate, gli immobili oggetto di esecuzione risultano esenti dai suddetti vincoli, ad eccezione delle formalità richiamate alla risposta del quesito a).

Quesito f)

"Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale".

R - Dalle indagini effettuati, sia presso gli immobili oggetto di esecuzione che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioiosa Ionica, non risulta che essi abbiano vincoli storici, artistici o alberghieri, né abbiano finiture di pregio o di carattere ornamentale.

Quesito g)

"Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente".

R - Dalle indagini effettuate, risulta che per i beni eseguiti non si rilevano formalità, vincoli o oneri gravanti che risulteranno opponibili all'acquirente, ad eccezione delle formalità richiamate alla risposta del quesito a).

Quesito h)

"Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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".

R - Gli immobili oggetto di stima non si configurano nella loro gestione in forma di condominio; pertanto non si rilevano spese annue di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate.



Quesito i)

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

R - Dalla verifica della documentazione che il creditore procedente ha provveduto a depositare agli atti, nonché dalla certificazione catastale aggiornata si evince che i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello, uso civico o altro peso.

Quesito j)

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione) ".

R - Sulla base delle risultanze derivate dalla ricerca presso gli archivi comunali dell'UT.C., e per come accennato al Quesito c), si può senz'altro affermare che gli immobili di che trattasi non sono state realizzate abusivamente.

Quesito k)

"Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica".

R - Da quanto si è potuto accertare si evidenzia che:

L'immobile oggetto di esecuzione è dotato di attestazione di prestazione energetica (Cfr. con APE allegata alla CTU)



Quesito I)

"Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)".

R1 - Per prima cosa determiniamo il valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione.

R1.a - FABBRICATO - Il procedimento utilizzato nella valutazione dei beni da stimare è quello *sintetico comparativo* consistente nella determinazione del valore attuale degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, che hanno le stesse caratteristiche esterne e che sono venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene è contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato. Le quotazioni a mq dei beni sono state fornite dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** e dall'interrogazione dei borsini immobiliari della zona **per immobili equivalenti**. Il valore finale degli immobili è stato calcolato con l'ausilio del metodo statistico, avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale² del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto dei fattori estrinseci (es. potenzialità della zona in cui è posto il fabbricato, presenza di snodi stradali, presenza delle opere di

² Per il caso di specie la superficie commerciale è il risultato della somma di queste superfici:

- a) il 100% della superficie esterna lorda, ovvero la superficie individuata dal perimetro dell'appartamento, che comprende l'intero spessore dei muri esterni su vie e cortili, dei muri interni verso i vani scala e ascensore e la metà dello spessore dei muri che dividono da quelli confinanti;
- b) nella misura del 25% nel caso di balconi e lastrici solari fino alla misura di mq 25
- c) nella misura del 10% per l'eccedenza;
- d) nella misura del 50% - 60% per le verande



urbanizzazione, presenza di parcheggi, rapporto verde/costruito), che dei fattori intrinseci quali: la tipologia del fabbricato (edilizia intensiva, estensiva, abitazione in condominio o in villa), le finiture edilizie (popolari, economiche, civili, di lusso), la dotazione di impianti tecnologici, la vetustà, lo stato di conservazione, la consistenza del fabbricato, il livello di piano, gli affacci, la panoramicità, l'esposizione la luminosità, l'eventuale interesse artistico storico, l'esistenza o meno di abusivismo, etc..

11. Andamento del mercato immobiliare

Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio- OMI (2° semestre 2022), interrogazioni dei borsini immobiliari della zona per immobili equivalenti.

Le quotazioni di mercato, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia del territorio - OMI- relativamente a immobili produttivi nella microzona in cui ricadono gli immobili da valutare e dalle interrogazioni dei borsini immobiliari di Reggio Calabria e provincia sono di seguito sintetizzati:

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (Gioiosa Ionica)						
Semestre	Fascia/Zona	Destinazione	Stato conservativo	Superficie (L/N)	Valore mercato(€/mq)	
					min	max
2 - 2022	Centrale	Commerciale (Negozii)	Normale	L	590	890

BORSINO IMMOBILIARE REGGIO CALABRIA E PROVINCIA					
Periodo	Fascia/Zona	Destinazione	Superficie (L/N)	Valore medi di mercato (€/mq)	
				min	max
Giugno	Centrale	Uffici e Negozi	L	460	727

Da informazioni ricevute da **tecnici operanti nella zona** è emerso che per fabbricati destinati ad attività commerciali, ricadenti nella zona, i valori oscillano tra 1.200,00 e 1.400,00 €/mq.

Dalla media dei sei valori riportati si può ritenere che il valore medio unitario (**Vmu**) è pari a: € 877,83, arrotondato a **€ 878,00**



I.2 Determinazione della superficie commerciale dei beni pignorati

PIANO TERRA (Sub. 1)			
Calcolo della superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	91.00	100	91.00
Superficie commerciale totale (mq)	91.00		

PIANO PRIMO (Sub. 3)			
Calcolo della superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	161.00	100	161.00
Balcone	18.00	25	4.50
Superficie commerciale totale (mq)	165.50		

I.3 Determinazione del valore di mercato unitario dei vari cespiti (Vmu).

Per come esposto in precedenza, il valore medio unitario calcolato per il cespite oggetto di pignoramento deve essere opportunamente corretto a mezzo di opportuni parametri, che nei casi specifici sono decrementali e riguardano le condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: la tipologia, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione...ecc.. Vediamo i principali coefficienti correttivi i quali moltiplicati tra loro determinano il coefficiente di ragguaglio complessivo necessario per la determinazione del prezzo unitario corretto:

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER UFFICI, LOCALI, NEGOZI E MAGAZZINI		
CARATTERISTICA	MODALITÀ	COEFFICIENTE
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto		0.90
Negozii Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	1.50
	Posizioni favorevoli al commercio	1.20
	Posizioni ordinarie	1.00
	Posizioni poco favorevoli al commercio	0.70
		1.08

Ne consegue che il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, è pari a:

Per il P.T. (Sub. 1): $V_{mu} = € 878,00 \times 1.08 = 984,06 € / mq$

Per il P.1°. (Sub. 3): $V_{mu} = € 878,00 \times 1.08 = 984,06 € / mq$



I.4 Determinazione del valore di mercato complessivo dei vari cespiti (Vm).

Applicando il valore così ottenuto alla superficie convenzionale precedentemente computata, si ottiene:

$$\text{Per il P.T. (Sub. 1): } V_m = 91.00 \text{ mq} \times 984,06 \text{ €/mq} = \quad \text{€ } 89.549,46$$

$$\text{Per il P.1}^\circ \text{ (Sub. 1): } V_m = 165.50 \text{ mq} \times 984,06 \text{ €/mq} = \quad \text{€ } 162.861,93$$

I.5 Adeguamenti e correzioni della stima.

Nessuna correzione deve essere apportata al valore di mercato quantificato al punto precedente per quanto riguarda il locale posto al piano terra (Sub. 1); per quanto riguarda invece il locale posto al piano primo (sub. 3), tenendo conto dello stato attuale dell'immobile - si ripete, *in corso di ristrutturazione edilizia interna con diversa distribuzione e cambio di destinazione d'uso* - occorre applicare al valore di mercato quantificato al punto precedente una decurtazione per i lavori ancora da effettuare al fine di rendere lo stesso ultimato in ogni sua parte. A tal riguardo ci serviamo dell'elaborato "computo metrico dei lavori" redatto dal tecnico progettista della SCIA, [REDACTED], richiamato al punto c.2, pratica SUE N. 550/2023, e rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico (Cfr. documentazione rilasciata dall' U.T. allegata alla CTU). Dal predetto elaborato, per il piano in argomento, risulta una spesa pari a circa € 11.520,42, sulla quale vanno aggiunti i diritti sul costo di costruzione in misura del 6% (percentuale stabilita dal Comune di Gioiosa Ionica). Altre somme da detrarre al valore di mercato quantificato sono: le spese professionali per la direzione dei lavori e le spese catastali per la procedura DocFa. In definitiva, la correzione da apportare al valore di mercato quantificato derivano dalla seguente sommatoria:

1) Costo per i lavori ancora da effettuare =	€ 11.520,42
2) Diritti sul costo di costruzione: 6% di 11.520,42 =	€ 691,22
3) IVA sui lavori: 22% di 11.520,42 =	€ 2.534,50
4) Spese professionali per direzione lavori (comprensivi di iva e cassa previdenziale), quantificabili in	€ 3.000,00
5) spese catastali per la procedura DocFa =	€ <u>500,00</u>
per una decurtazione TOTALE (D) di:	€ 18.246,13

I.6 Valore finale dei beni pignorati VF.

$$\text{Per il P.T. (Sub. 1): } V_f = V_m = \text{€ } 89.549,46 = \text{€ } 89.549,00$$

$$\text{Per il P.1. (Sub. 3): } V_f = V_m - D = \text{€ } (162.861,93 - 18.246,13) = \text{€ } 144.615,80 = \text{€ } 144.616,00$$



R1.b - TERRENO

Identificazione degli immobili e destinazione urbanistica.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico, si evince che i cespiti in questione, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gioiosa Ionica, ricadono nella **zona B - sottozona B1 - Zona residenziale parzialmente o totalmente edificata.**

In questa sottozona valgono i seguenti parametri

Indice di fabbricabilità fondiario = 2.50 mc/mq;

Indice Massimo di copertura = 0.50 mq/mq;

Numero piani consentiti = 4;

Altezza massima consentita = 15.00 m;

Distanze minime:

- da edifici come da art. 12 lett. A delle N.T.A.;
- da edifici con interposta strada come da art. 12 lett. B delle N.T.A.;
- da confini 0,00 mt. / $d = H / 5,00$ mt

Criterio di stima adottato

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi, oltreché sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Poiché da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una *stima per via sintetica del tipo comparativo* che conduce ad un valore unitario al metro quadrato del terreno.

Detto tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento confronto (o comparazione) con aree simili a quella da stimare aventi le stesse caratteristiche e che recentemente sono state oggetto di compravendita.

A tal scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche soggettive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A. caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed



economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B. caratteristiche intrinseche:

orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Valutazione

Dalle indagini e ricerche esperite come sopra detto, è emerso chiaramente che il valore unitario, a metro quadro, che possa attribuirsi alla porzione di terreno edificabile in oggetto, in considerazione delle sue particolari condizioni fisiche ed economiche anzi esposte, è variabile tra € 85,00 /mq e € 110,00/mq.

Dalla media dei sei valori riportati si può ritenere che il valore medio unitario (**V_{mu}**) è pari a: € 97,50

Ne consegue che il valore di mercato riferito alla superficie del terreni risulta:

$$V_m = mq \ 360 \times \text{€}/mq \ 97,50 = \text{€} \ 35.100,00$$

R2 - Esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto...**

Dall'esame complessivo dello stato dei luoghi in riferimento al sopralluogo effettuato e alla documentazione rilevata, a parere del CTU risulta possibile determinare più lotti di vendita, esattamente tre. Infatti, considerato che le tre unità oggetto di esecuzione possono essere fruiti autonomamente, non sussiste alcuna difficoltà a formare tre lotti.

Per quel che concerne la predisposizione del ...relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto....** si rimanda al quesito p).

Quesito m)

"Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche".

R - Le piante planimetriche redatti dal sottoscritto sulla scorta delle misurazioni effettuate sono allegate alla presente relazione.

Quesito n)

"Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA".



R - Per la loro natura i beni pignorati oggetto della presente consulenza tecnica non sono soggetti ad IVA.

Quesito o)

"Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti".

R - Omissis

Quesito p)

"Alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati)".

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, il bene oggetto di esecuzione - si ripete - è vendibile in tre lotti:

Quadro sinottico LOTTO 1	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano terra facente parte di una costruzione di maggiore consistenza a due piani fuori terra oltre semicantinato, con struttura portante in muratura ordinaria e c.a. e copertura a tetto a quattro falde inclinate
UBICAZIONE	Comune di Gioiosa Ionica (RC),
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 91,00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutato:
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di Gioiosa Ionica (RC), foglio , particella, sub. 1 - categoria C/1, classe quinta, Consistenza 70.00 mq, Rendita: Euro 1.178,55
VALORE STIMATO euro	€ 89.549,00

Quadro sinottico LOTTO 2	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano primo facente parte di una costruzione di maggiore consistenza a due piani fuori terra oltre semicantinato, con struttura portante in muratura ordinaria e c.a. e copertura a tetto a quattro falde inclinate
UBICAZIONE	Comune di Gioiosa Ionica (RC), Via Antonio Gramsci n. 20
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 165.50
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutato:
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di Gioiosa Ionica (RC), foglio , particella, sub. 3 - categoria C/1, classe terza, Consistenza 131.00 mq, Rendita: Euro 1.623,74
VALORE STIMATO euro	€ 144.616,00



Quadro sinottico LOTTO 3	
NATURA DEL BENE	Trattasi di un terreno edificabile posto in fregio e sul retro del fabbricato oggetto di esecuzione, raggiungibile direttamente dalla via pubblica (via
UBICAZIONE	Comune di Gioiosa Ionica (RC), Via
CONSISTENZA	Superficie lotto mq 360.00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutato:
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di Gioiosa Ionica (RC), foglio ..., part., agrumeto, classe 3 [^] , superficie mq 360, R.D. € 6,49, R.A. € 2,88
VALORE STIMATO euro	€ 35.100,00

Quesito q)

"Terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo di telefax o a mezzo di posta ordinaria".

R - Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto.

Quesito r)

"Depositati, depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche)"

R - L'elaborato peritale sarà depositato dallo scrivente CTU secondo le disposizioni fornite dal quesito in oggetto.

Quesito s)

"Compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q)"

R - Lo scrivente comparirà alla predetta udienza qualora dovrà rispondere ad eventuali osservazioni formulate dalle parti.

5. CONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, compiute le indagini e le elaborazioni di cui è stata data relazione e di cui viene fornita documentazione complementare in allegato, indica



in € 269.265,00 (euro DuecentoSessantaNovemilaDuecentoSessantaCinque/00) il valore del cespite oggetto di esecuzione alla data corrente.

Il sottoscritto, con la presente, che si compone di n. 26 pagine oltre la copertina, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto. Si dichiara disponibile a fornire chiarimenti verbali e a prestare la propria ulteriore collaborazione.

ALLEGATI:

- N. 1 - Lettere di convocazione parti in causa;
- N. 2 - Verbale di sopralluogo;
- N. 3 - Richiesta di accesso agli atti al Comune di Gioiosa I. e risposta da parte dall'U.T.;
- N. 4 - Rilascio documentazione da parte dell'U.T. ;
- N. 5 - Confronto tra le piante di progetto e di rilievo di perizia;
- N. 6 - Visure catastali aggiornate, visure planimetriche, estratto di mappa catastale;
- N. 7 - Documentazione fotografica;

Camini, lì 22/07/2023

IL C.T.U

(Dr. Ing. Cesare Graziano)

A circular professional stamp of the Provincial Engineers' Association of Reggio Calabria. The stamp contains the text: 'ALBO PROVINCIALE INGEGNERI - REGGIO CALABRIA - DOTT. ING. CESARE NICOLA GRAZIANO - N° 1559'. Below the stamp is a blue ink signature.

