



Dott. Architetto MARIA MESSINA

Via Ciccarello 22/C - Scala A Int. 12 - 89132 REGGIO CALABRIA
Email maria.messina.q9d4@alice.it

TL/Fax 0965 756211 Mob. 3471269502
PEC: dr.mariamessinaarchitetto@pec.it

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE
Procedura n. R.G.Es.
Giudice Dott.ssa Tiziana Drago

Udienza 24.09.2019

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
VERSIONE PRIVACY
CON ELENCO ALLEGATI

IL C.T.U.
DR. ARCH. MARIA MESSINA

ELENCO ALLEGATI

<u>ALLEGATO</u>	
n.	→pag.
1	Ordinanza Incarico CTU e Verbale Giuramento
2	Certificazione Ventennale ... (estratto da Fascicolo di causa)
3	VERBALI SOPRALLUOGO CTU: Verbale 1° Accesso Immobile Pignorato e →pag.5 Verbale 2° Sopralluogo
4	TITOLO DI PROPRIETA' Immobile Pignorato (Compravendita)
5.1	Estratto Mappa Catastale
5.2	Visure Catastali: Visura Immobile Pignorato e →pag.2 "Storica" stesso Sub →pag.5 "Elenco Immobili"
5.3	PLANIMETRIA CATASTALE Immobile Pignorato
6.1	PIANTA Alloggio Pignorato
6.2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE (Aerofotogrammetria 1/2000, Immagine Satellite) →pag.6 E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Foto Interni ed esterni)
7	ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
8	CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA e Vincoli
8.1	Certificazione Comune RC - Uff. Urbanistica "Servizio Gestione Edilizia Privata SUE" e →pag.4 rispettiva Istanza CTU (con ricevute consegna Pec)
8.2	Certificazione "Archivio Storico" Comune RC (con ricev. Pec) e relativi Allegati: →pag.3 NULLA OSTA COMUNALE →pag.4 Testata Busta →pag.5 Richiesta N.O. Comunale →pag.6 Nota Assegno Linea →pag.7 Parere Favorevole Commissione Edilizia →pag.8 Progetto Approvato →pag.14 Relazione Tecnico Illustrativa →pag.16 Comunicazione N.O. Genio Civile →pag.17 N.O. Genio Civile
9.1	Istanza CTU (Archivio di Stato e Reg. Calabria) con rispettive ricevute Consegnna Pec
9.2	Certificazione Regione Calabria Sett.4 "Vigilanza Normativa Tecnica..." (con ricev. Pec)
9.3	Certificazione Archivio di Stato RC e relativi Allegati: da busta Genio Civile →pag.4 N.O. Genio Civile →pag.5 Progetto →pag.11 Relazione Tecnico Illustrativa →pag.13 Calcolo di stabilità →pag.16 Richiesta N.O.

	→pag.17 Scarico Prefettura
	→pag.18 Scarico Comune RC
	da Busta Prefettura
	→pag.21 N.O. Genio Civile
	→pag.22 Comunicazione N.O. Genio Civile
	→pag.23 Nota Prefettura
	→pag.24 Nota Prefettura
10	"Scrittura Privata Promessa di Vendita" all'Attuale Occupante con Allegati: Visura Catastale e Planimetria Catastale Immobile, ricevute pagamento.
11	Contratto Locazione Registrato ... con Ape, Pec. Ricevuta
12	Note Accompagnamento "VL mensile per Contratto Transitorio" (All.10) e APE (All.7) con ricevute consegna Pec al Custode
13	Valori Banca Dati OMI (Arangea - Sem 2-2018)

INDICE

	<i>Pag.</i>
I_ PREMESSE	5
II_ OPERAZIONI PERITALI	6
II_1 SOPRALLUOGHI PRESSO L'IMMOBILE PIGNORATO	6
II_2 RILIEVI TECNICI E FOTOGRAFICI	7
II_3 RICERCHE AMMINISTRATIVE E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	8
III RISPOSTA AI QUESITI	9
<i>QUESITO 1</i>	10
<i>QUESITO 2</i>	12
<i>QUESITO 3</i>	15
<i>QUESITO 4</i>	16
<i>QUESITO 5</i>	17
<i>QUESITO 6</i>	17
<i>QUESITO 7</i>	19
<i>QUESITO 8</i>	20
<i>QUESITO 9</i>	20
<i>QUESITO 10</i>	21
<i>QUESITO 11</i>	21
<i>QUESITO 12</i>	21
<i>QUESITO 13</i>	22
CITAZIONI E NOTE	24
VI_ CONCLUSIONI	25
ABBREVIAZIONI USATE	26
FOGLIO RIASSUNTIVO IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI	27



I. PREMESSE

La sottoscritta, Arch. Maria Messina, è stata nominata CTU nella Procedura Esecutiva Immobiliare

(.....)

– presso il Tribunale di Reggio Calabria, Sezione Esecuzioni Immobiliari, dal Sig. Giudice Dr.ssa Tiziana Drago, con Ordinanza d’Incarico del 15/01/2019 (All.1), per rispondere ai quesiti richiamati, con quanto in risposta agli stessi, al seg. Par.III.

Tramite la stessa Ordinanza, «... *Il Giudice dispone, inoltre, che l'esperto:*

- 1) *riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- 2) *depositi, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita), nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziatati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;*
- 3) *invii nello stesso termine copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a dieci giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 4) *intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico solo nell'ipotesi in cui le parti abbiano formulato osservazioni;*
- 5) *alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 6) *alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia degli atti autorizzativi urbanistici e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; ...*

Nomina quale custode giudiziario l'avv. Annamaria Carditello; ...».

Avviate regolarmente le operazioni peritali, la scrivente si trovava costretta a chiedere una proroga dei termini di consegna per i motivi ivi esposti. Proroga concessa dal Sig. Giudice.

La presente è fondata su quanto appreso nel corso delle operazioni peritali ed è strutturata: in una Prima Parte (**Par.II**), ove si espone in ordine alle preliminari operazioni peritali, relative indagini e rilievi dalla documentazione acquisita, ed eventuali argomentazioni utili ai fini della presente. Al **Par.III** si risponde ai quesiti.

Nella stessa Perizia, per le eventuali ulteriori valutazioni di competenza, è opportunamente riportato quanto vagliato dalla scrivente (eventuali cit. legislative sono richiamate solo a tal fine), limitando la trattazione dei diversi argomenti entro l'ambito del mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione già in atti e quella reperita c/o i competenti Uffici. Quest'ultima Allegata e cit. nella presente per come in **"Elenco Allegati"** alla **Pag.2**. Allo scopo di contenerne il numero, per il deposito telematico, alcuni documenti (se tra loro correlati) sono raccolti in unico Allegato.

II OPERAZIONI PERITALI

(...)

II_1 SOPRALLUOGHI PRESSO L'IMMOBILE PIGNORATO

(...)

In sede di **PRIMO SOPRALLUOGO**, eseguito in data 5 febbraio 2019 «...

(...)

Al **SECONDO SOPRALLUOGO**, eseguito in data 30 aprile 2019 «...

(...)

II_2 RILIEVI TECNICI E FOTOGRAFICI

Quanto riscontrato nel corso dei citati Sopralluoghi è riprodotto nella **“Documentazione Fotografica”** (All.6.2→pag.6) e nella **“Pianta”** Alloggio Pignorato (All.6.1) redatta sui rilievi di massima eseguiti in sito e sulla scorta della **Planimetria Catastale** (All.5.3). Quest'ultima, tra l'altro, difforme dall'attuale stato di fatto della stessa Unità Immobiliare, come sommariamente rappresentato nella stessa **“Pianta”** e meglio specificato in risposta al **Q.4**.

Sempre ai fini rappresentativi, si cit. altresì, **“estratto mappa catastale”** (All.5.1), **Aerofotogrammetria** e **Aerofoto Satellite** (Vd. **“Inquadramento Territoriale e Documentazione Fotografica”** - All.6.2).

II_3 RICERCHE AMMINISTRATIVE E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

(...)

Documentazione acquisita e rilievi dalla stessa.

(...)

III_ RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1)

«...1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni; il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Predisponga l'esperto, 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: »

Oggetto della correlata Procedura

è il Pignoramento « del N.ro Rep. , notificato dal Tribunale di RC e Trascritto - R.G. R.P. - sul seguente immobile: Abitazione di Tipo Popolare (A4), consistenza 4 vani, via Arangea ... , riportato in catasto alla sez. Urbana GNA Foglio ... Particella ... Subalterno ... Piano 1-2, Diritto di proprietà per la quota di 1/1 » (da Nota Trascrizione in Atti).

Documentazione in Atti di cui al co. 2 Art. 567, c.p.c.

Nel caso specifico il Creditore Procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva. È presente nel fascicolo di causa la «*CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, ai sensi della legge n.302/1998 in esenzione al bollo in quanto Atto "Necessario e Funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (Art.18 DPR 115/2002)*».

datata 12 dicembre 2018

(.....)

Detta Certificazione Notarile risale ad Atto Pubblico (“Donazione”) derivativo trascritto in data antecedente di oltre venti anni la Trascrizione del Pignoramento, e precisamente: «...

(..., ..)

Documentazione Catastale. Nel fascicolo è allegato il solo Estratto di Mappa, tra l’altro errato, ossia concernente “Foglio 3 RC”, in luogo dell’Estratto di Mappa ove ricade l’Immobile ogg. di Procedura. Alla presente in ogni caso **si Allegano**, quest’ultimo (Fgl. 3 GNA-All.5.1), Visure al 4/02/2019 (All.5.2, anche “*Storica per immobile*”) e Planimetria Catastale (All.5.3) dello stesso Sub ... P.la

Dati Catastali Storici (si sintetizza dalla cit. Visura Storica, Cfr. All. 5.2→pag.2). «...

Situazione intestati:

(..., ..)

Situazione dell’Unità Immobiliare:

Salvo variazioni della rendita catastale, sostanzialmente in Catasto l’Immobile Pignorato risulta tale dal cit. impianto meccanografico: Sez. U. GNA, P.la ..., Sub ... Categ. A/4 Consistenza 4Vani ...»

Ciò considerato, può dirsi che i dati catastali attuali e storici dell’Immobile Pignorato sono indicati nella Certificazione Notarile.

(Si riscontrano invece delle difformità Stato di Fatto Immobile/Dati Catastali -Vd. risposta Q.4).

Elenco Delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli.

Si riporta dalla cit. Certificazione Notarile: «...

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. del nascente da atto di mutuo in Notar

A favore: Banca

Contro:

-Mutuo di euro 150.000,00, durata 30 anni, ipoteca di € 300.000,00 - gravante sull'immobile in oggetto

TRASCRIZIONE N. DEL nascente da pignoramento n. del

Tribunale di Reggio Calabria

A favore:

Contro:

Mappe Censuarie e Cartografie

Oltre i citati Estratto di Mappa e Planimetria Catastali, ai fini rappresentativi, come già accennato (Par.II_2) si aggiungono inoltre, Aerofotogrammetria e Aerofoto Satellite (raccolti nell'All.6.2, "Inquadramento Territoriale"), con ivi evidenziato il Fabbricato sede dell'Immobile Pignorato, e la "Pianta" (All.6.1- rappresentazione schematica stato di fatto) dello stesso Alloggio.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Si produce il Certificato "esistenza Vincoli Inibitori e destinazione Urbanistica", Prot. del (All.8), della "Zona" sede dell'Immobile, quanto ne risulta è riportato in risposta al seg. Q.5).

QUESITO 2)

«...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; »

Dalla ricognizione della documentazione presa in visione, e dell'Immobile Pignorato – inclusi i rilievi eseguiti in sito dalla scrivente, nel corso dei Sopralluoghi effettuati nelle date 5feb e 30apr 2019 e dei quali si è già esposto al Par. II_1 – relativamente a tale Immobile si evince quanto segue.

Dati Identificativi.

Appartamento compreso in un maggiore Fabbricato sito in Reggio Calabria, Località Ravagnese, Via Arangea^{1*} civ., scala unica, Piani Primo e Secondo (2° e 3° F.T.), interno non specificato.

Caratteristiche interne ed esterne (Composizione) –Vd. anche Pianta All.6.1 e Doc Fotografica All.6.2.

Detto Fabbricato, nel complesso, si compone di Tre Piani Fuori Terra, con accesso principale su detta strada pubblica e Corte Interna (a cielo libero) ove sono collocati gli accessi (scala e ballatoi compresi) alle Unità di cui si compone concernenti, si presume (da “Elenco Immobili” All.5.2→pag.5): quattro Alloggi, due al P.T. e due (a doppio livello) ai Piani 1° e 2°, oltre il lastrico solare al P.2°.

L’alloggio di che trattasi occupa l’ala destra (lato sud-ovest) del Fabbricato e di fatto si compone:

Il Primo Livello (P.1°), di quattro locali (soggiorno, due camere e cucina), oltre bagno (con scaldabagno) e “antibagno” (spazio isolato da porta a soffietto) ove è collocato il lavabo;

Il Secondo Livello (al quale si accede da una scala interna), da un locale momentaneamente adibito a ripostiglio/stenditoio (altezza media interna intorno a mt 2,40 c.ca), un piccolo servizio igienico, un corridoio laterale alla scala di accesso e attrezzato a “lavanderia” con apposito lavandino.

Tutti gli ambienti interni sono forniti d’infissi esterni. Il 1° Livello è servito altresì da un balcone sulla via pubblica e da ballatoio comune (lato Corte) ove è anche collocato l’accesso all’Alloggio.

Superfici.

Dai rilievi eseguiti (come accennato al Par.II_2), in linea di massima si misurano in Pianta:

-) Sup. Calpestabile pari a mq 90 c.ca (P.1 mq 67,20 c.ca, P.2 mq 22,80 c.ca), oltre balcone mq 2 c.ca.
-) Consistenza^{3*} arrotondata in mq 117
(P.1 mq 86,50 c.ca, P.2 mq 30 c.ca, oltre Sup. omogeneizzata balcone).

Confini.

l’Alloggio, come anzidetto, si estende lato sud-ovest del Fabbricato che lo contiene, nello stesso lato e lato sud-est (nel tratto a confine della P.IIa) è adiacente altri immobili in ditta ^{2*} o aventi causa. Lato nord-est, in parte è adiacente altro appartamento, in ditta ^{2*} o aventi causa, per la restante parte e per un tratto lato sud-est si affaccia sulla Corte perimetrandolo Scala e Ballatoio di accesso. Il lato nord/ovest si affaccia sulla Via Arangea.

Dati Catastali

L’immobile Pignorato è così censito in catasto (da “Visura” al 4/02/2019 - All.5.2):

« Comune di RC (Cod. H224) Sezione Urbana GNA, Foglio, Particella ... Sub ..., Zona Censuaria 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale mq 67^{4*}, escluse aree scoperte mq 67, Rendita € 150,81, via Arangea piano 1-2. Dati Derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987 (“Situazione Intestati” da Visura Storica, già accennati in risposta al Q.1).

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

L’Immobile Pignorato si compone esclusivamente di quanto innanzi descritto, oltre parti comuni.

Si precisa altresì – in richiamo all'ogg. del Titolo di Provenienza al Debitore: “*Art. 1 ... appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo (2° f.t.), composto di 4 (quattro) vani catastali con annesso vano ripostiglio sul lastrico solare*” (Cfr. All.4) – che detto “vano ripostiglio” di fatto concerne l’ulteriore locale compreso (al 2° Livello) nell’Unità in esame (Vd. anche segg. Q.4 e Q.6).

In quanto ai “Millesimi Condominiali”, dalla documentazione sin qui acquisita, non si riscontrano tali dati, né pare (perlomeno, da quanto riferito dall’attuale occupante in sede di sopralluogo, Par. II_1) l’Immobile sia oggetto di gestione condominiale ove reperire la rispettiva documentazione (ivi compresi, Tabelle Millesimali, Regolamento Condominiale, Preventivi e quant’altro) dalla quale attingere tali dati.

Relativamente alle parti comuni, ci si richiama allo stesso Rogito: « *Art.3 Sono compresi nella presente compravendita a favore della parte acquirente, in giusto rapporto fra la parte ed il tutto, i diritti proporzionali sulle parti del maggior fabbricato che, a norma dell'art. 1117C.C., sono comuni negli edifici. ...»* (Cfr. All.4).

Caratteristiche strutturali, tecnologiche, e stato di manutenzione (Vd. Doc Fotografica All.6.2)

per quanto è stato possibile sin qui apprendere, riguardo al detto **Fabbricato**: trattasi di Costruzione – presumibilmente risalente agli anni 50/60 (e oggetto di probabili interventi successivi) ^{5*} – in muratura, con struttura portante probabilmente mista, muratura e cemento armato (da Progetto, Vd. All.9.3, solai di P.T. e P.1° in c.a.). **Finiture** di qualità modesta. Portoncino di accesso in alluminio e vetri fornito di citofono. Presenza dei principali impianti idrico/fognario ed elettrico, raccordati alle reti cittadine. **In quanto allo stato di manutenzione, il fabbricato, nel complesso, è esigente interventi di “ripristino” (anche notevoli)**, in particolare si segnala il pessimo stato in cui versano le scale di accesso e la presenza di facciate esterne al “rustico” (tra queste, le tamponature lato sud/ovest dell’U.I. che qui ci compete).

Per quel che concerne l’Alloggio Pignorato: Anche qui Finiture di qualità modesta al 1° Livello. Infissi esterni in buona parte in legno, muniti di cassonetto con avvolgibili in plastica. Pavimentazione mista, lastre in graniglia di marmo, gres per i pavimenti e i rivestimenti di bagno e cucina. Al 2° Livello, infissi in alluminio, vecchia pavimentazione in graniglia, controsoffitto (effetto legno) e **copertura a tetto spiovente, sorretta da struttura in ferro sormontata da falda in lamiera**. L’alloggio è dotato dei principali impianti idrico/fognario ed elettrico (probabilmente non dotato di certificazioni) raccordati alla rete cittadina. **Stato di manutenzione discreto al 2° Livello** – in linea generale, finiture, impianti e relativi accessori, esigenti interventi di ripristino – **Cattivo**, anche per gli aspetti igienici, il 2° Livello. **Maggiori dettagli si rilevano dall’All. documentazione Fotografica.**

Caratteristiche della Zona sede dell’immobile (Vd. anche inquadramento Territoriale All.6.2)

ricadente in località Ravagnese, zona periferica a Sud della Città (distanza 4 Km c.ca, rispettivamente, dal Centro Storico e dal Piazzale Centro Direzionale), rinomata per la presenza dell’aeroporto, ampiamente urbanizzata e integrata con il resto della Città, alla quale è direttamente collegata anche tramite il servizio di trasporto pubblico. **L’Immobile** gode di buona Collocazione strategica rispetto alle principali vie di comunicazione e Raccordi Autostradali, a infrastrutture e servizi commerciali (Farmacie, supermercati, Tabacchi, ufficio postali, ecc.) più o meno prossimi alla rispettiva collocazione.

Attestato di Prestazione Energetica (APE) Immobile Pignorato

In All.7, **Valido fino al 13/05/2029, dal quale ne risulta "Classe Energetica G"**, redatto, su richiesta della scrivente (al momento sprovvista del software necessario), dall'Ing. Paolo Antonio Corigliano (iscritto all'Ordine degli Ingegneri di RC al n. 1469), già posto a corredo del "Contratto di Locazione Transitoria" all'attuale occupante e, **si presume, funzionale anche all'eventuale Vendita, stanti le condizioni "Legali" (catastali e urbanistico-edilizie) dell'Immobile (Vd. in Risposta al Q.4).**

A motivo di "tali condizioni" l'APE è opportunamente redatto attenendosi «*a quanto censito in catasto (anche in termini di superfici)*» (come anticipato nella nota di consegna al Custode, Vd. All.12). Può dirsi altresì che, in ogni caso, l'Alloggio, nel suo complesso (come allo stato di fatto), s'inquadra in tale "Categoria" meno efficiente ("Classe Energetica G").

QUESITO 3)

«...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: accerti, altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento; »

In quanto ai Dati Identificativi Contenuti nel Pignoramento, per quanto riguarda (indirizzo, piano, interno, e confini) possono considerarsi più o meno conformi a quelli riscontrati, anche se ad oggi l'indirizzo esatto dell'Immobile è: Reggio Calabria Via Arangea^{1*} n.c.

I dati catastali, sono quelli rilevati in Visura (anche se si riscontrano le difformità, tra quanto censito in catasto e stato di fatto dell'immobile, dettagliatamente descritte al seg. Q.4).

I Dati Identificativi Contenuti nel Pignoramento in ogni caso Consentono l'individuazione del Bene.

In quanto alla Titolarità del Bene Pignorato alla data di Trascrizione del Pignoramento (Trascrizione n. del). Da Visura Catastale al 4/02/2019, il Bene Risulta in Capo al Debitore per la Piena Proprietà «... intestati dal 26/09/2006 - Diritti e Oneri Reali proprietà per 1/1- Dati Derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 26/09/2006... Compravendita (n.) ...» (Cfr. All.5.2).

Occorre anche qui fare cenno a quanto appreso in corso di primo accesso all'immobile in ordine all'esistenza di una "Promessa di Vendita" (Scrittura Privata tra il Sig., attuale occupante e il debitore) della quale, nella stessa sede, l'Avv. A. Carditello (Custode) precisava che "non è opponibile alla Procedura Esecutiva, non risultando trascritta nelle forme di Legge, per cui pur essendo precedute alla trascrizione del pignoramento, non ha efficacia rispetto ad esso perché priva di data certa" (Cfr. Verbale -All.3 anche sopra riportato).

QUESTO 4)

«...4) proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e previe le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale; »

Come già accennato si riscontrano delle Difformità tra quanto Censito in Catasto e lo Stato di Fatto dell'Immobile Pignorato (Sub ...), ovvero, risulta evidente l'Ampliamento di quest'ultimo.

Premesso che mancando di “Elaborato Planimetrico” (c.s.d. Par. II_3 p.1), per un riscontro preciso, soprattutto in ordine alla probabile conseguente occupazione di ulteriori Subb – la P.la ... si compone inoltre dei Subb ... *Categoria A/4 e Sub ... Lastrico Solare* (Cfr. All.5.2→pag.5) – si rende necessario estendere l’indagine a questi ultimi (operazione eventualmente eseguibile dal CTU su specifico incarico), **in ogni caso già dal raffronto cartografico, “Planimetria” Catastale (All.5.3, risalente al , tra l’altro recante l’annotazione d’ufficio “*disegno Imperfetto*”) e “Pianta” stato di fatto (All.6.1, ove è anche sommariamente indicato quanto invece compreso in “Planimetria”), si rileva:**

Al P.1°, una maggiore Sup. in “Pianta”, ampliamento – (lato sud-est) comprendete in linea di massima gli attuali “Cucina” e “wc” – presumibilmente ricadente in “Planimetria” su Lastrico Solare del P.T.

del P.2°, in “Planimetria” – “riportato a seguito accertamento da parte degli Uffici Catastali (come riferito da funzionari degli stessi Uff.) – sono sommariamente indicati, si presume, l’esistente “wc” e il locale ivi distinto quale “ripostiglio”, non è riportato l’esistente “corpo scala” interno, a collegamento dei due Livelli, probabilmente ricadente sul Lastrico Solare del P.1°.

A confronto con la documentazione Catastale reperita, dunque se ne desume:

maggiore Superficie dell’Alloggio – di fatto pari a c.ca mq 117³ contro i mq 67 in Visura. e i mq 90 c.ca (67 P.1° + 23 P. 2°) desumibili da quanto rappresentato nella Planimetria Catastale – con probabile occupazione di ulteriore Subalterno, maggior numero dei locali interni. Difformità che si ritiene debbano essere oggetto di “Dichiarazione di Variazione in Catasto”^{6*} (con quanto eventualmente ne possa conseguire anche in termini di perimetrazione dello stesso Sub ...).

Quanto fin qui, salvo quanto se ne possa derivare da dette specifiche indagini che, in ogni caso, stanti tra l’altro le difformità urbanistico-edilizie, anche riscontrate (Vd. dettagli seg. Q.6), al momento non ne consentirebbero comunque la “Regolarizzazione Catastale”.

Resta a carico dell’eventuale parte acquirente tale incombenza (qualora le condizioni legali dell’immobile eventualmente lo permettano) e oneri rispettivi. Con ciò quest’ultimo deve ritenersi altresì informato che tali “Difformità Catastali” possono risultare ostative anche ai fini di eventuali future “libere” trattative di vendita.

Il tutto, ovviamente, salvo diverse disposizioni in merito da parte del Sig. Giudice.

QUESITO 5

«...5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno: »

Dal Certificato "Esistenza Vincoli Inibitori e destinazione Urbanistica", Prot. n., se ne desume che l'Immobile ricade in «zona omogenea "B" ristrutturazione (art.lo 19 n.t.a.)» vigente PRG, soggetta ai Vincoli «Paesaggistico Ambientale - Sismico - Aeroportuale» (Cfr. All.8).

La realizzazione di Tale Fabbricato altresì, dalla doc.ne acquista (Vd. **Par.II_3**, in particolare p.2) risulta oggetto del Nulla Osta comunale n. ... del, il cui Progetto prevede (come si desume dallo stesso e dall'ivi allegata "Relazione Tecnico Illustrativa" - All.ti 8.2) la costruzione di un Fabbricato a due Piani F.T., a destinazione residenziale, pertanto non sussiste "difformità" tra l'attuale destinazione d'uso dell'Immobile Pignorato (abitazione) e quella prevista in Progetto.

Il quanto fermo restando le "Difformità" Progetto/Stato di Fatto citate in risposta al seg. **Q.6**.

QUESITO 6

«...6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCIA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; »

Provvedimenti autorizzativi.

Premesso che, dal sopraccitato Titolo di Provenienza al debitore, risalente al 26set 2006, si evince che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito su "licenza edilizia n. ... rilasciata dal Comune di Reggio di Calabria in data" (Cfr. All.4), che a tale epoca si presume risalga la costruzione originaria, e premesso quanto ne risulta dall'appena sopra citato "Certificato di destinazione Urbanistica e Vincoli", dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici inoltre (Vd. quanto più in dettaglio al **Par.II_3**) si è avuto riscontro,

del cit. «Nulla Osta inizio Lavori – rilasciato dal Sindaco del comune di RC alla Ditta e per la costruzione di un fabbricato sito in via Gallina su progetto esecutivo, approvato dalla Commissione Edilizia nella tornata, e a seguito rilascio di N.O. del Genio Civile n. » (Cfr. All.8.2→pag.3) –

e della correlata doc.ne, e precisamente rispettivi (si riassume Vd. anche "Elenco All." pag.2): Progetto munito del citato "Parere" della C.E., "Relazione Tecnico Illustrativa", N.O. del Genio Civile corredata di rispettivo Progetto e "Calcolo di Stabilità del Solaio al Comparto Maggiore".

Si sono altresì rinvenute due Note della Prefettura di RC indirizzate al Sindaco dello stesso comune:
La prima «Prot. del, riferita al cit. N.O. del Genio Civile e concernente la specifica

di oneri e competenze spettanti alla Ditta per la realizzazione e chiusura lavori, con la precisazione che la stessa *“non potrà utilizzare la costruzione anzidetta se non avrà ottenuto Licenza d'uso a norma dell'art. 4 del R.D. 16/11/1939 n. 2229”* della quale *“dovrà farne richiesta”* alla *“Prefettura unendovi il certificato di collaudo delle opere”* ...» (Cfr. All.9.3→pag.23).

La seconda, Nota Prot. del 1967, tramite la quale, *“con richiamo alla lettera del si comunica che la ditta indicata in oggetto non ha fatto pervenire fino ad oggi la denuncia d'inizio dei lavori corredata dai documenti di rito.... si prega di esperire nei confronti della ditta stessa e dei lavori di che trattasi, gli accertamenti del caso e riferire sulle risultanze di essi e sui provvedimenti eventualmente adottati”*. (Cfr. All.9.3→pag.24)

In proposito, dalle indagini svolte, non si è rinvenuta ulteriore documentazione, né tali Collaudo e Licenza d'uso.

Si richiamano altresì la Certificazione dell'Ufficio Urbanistica, *“Servizio Gestione Edilizia Privata, Sue”* – attestante l'assenza di *“pratiche di edilizia privata e/o richieste di condono edilizio”* e di *“verbali e/o provvedimenti di vigilanza”* presso lo stesso Ufficio – la Certificazione dal rispettivo *“Archivio Storico”* e le Certificazioni del *“Dip. Infrastrutture LL. PP. ... Settore 4”* e *“Archivio di Stato”* (tutte qui Allegate e opportunamente richiamate al Par.II_3), attestanti, tra l'altro, la mancanza di ulteriori Pratiche e/o provvedimenti oltre quelli sopra menzionati.

Diffornità Progetto Stato Di Fatto

Appaiono evidenti delle Diffornità rispettive la Costruzione nel suo complesso (il Fabbricato) e quanto previsto nel cit. Progetto munito di parere favorevole della C.E. (All.8.2→pag.8), delle quali si deve necessariamente fare cenno.

IN PROGETTO (Cfr. rispettiva *“Planimetria”*) è prevista una Costruzione, occupante circa la metà del Lotto edificatorio (consistente, si presume, nell'attuale P.la ...), a due Piani Fuori Terra serviti da corpo scale centrale e destinati a una o due (una a piano) abitazioni, pozzo luce e retrostante superficie libera. Quest'ultima *“funzionante da cortile”*, come riportato nella cit. Relazione di Progetto, ove anche si precisa *“la scala quasi divide l'abitazione del piano terreno dall'abitazione del primo piano ... per un eventuale impiego a due abitazioni ...”* (Cfr. All.8.2→pag.14).

DI FATTO, per quel che è possibile apprendere, il Fabbricato occupa l'intera P.la, si sviluppa su Tre Piani e si compone (perlomeno in Catasto) di quattro Unità Residenziali.

L'Alloggio Pignorato, a sua volta, probabilmente si compone (Vd. confronto pianta Progetto e pianta stato di fatto) di una parte dell'Alloggio previsto al *“Primo Piano”* e della parte ampliata in corrispondenza del detto *“cortile”*, sia allo stesso Piano che al Piano Superiore ove, evidentemente, si estende anche su parte del Terrazzo di copertura della prevista costruzione.

In Quanto all'eventuale Presentazione di Istanze Condono e/o Sanatoria, come documentato dalle Certificazioni appena sopra citate, non ne risultano.

Sanabilità e Costi

Per quanto fin qui è dato osservare, se ne desume dunque che il Fabbricato sede dell'Alloggio Pignorato, nel suo complesso, sia interessato da DIFFORMITÀ rispetto a quanto oggetto dei citati Nulla Osta. Diffornità, si presume, ai parametri di Progetto – Superfici, distanze, Altezze e Volumi, incluso il maggior n.ro delle Unità Immobiliari di cui si compone (ivi compreso detto Alloggio, il quale tra l'altro potrebbe risultare quale Unità Autonoma evidentemente non prevista in Progetto) – e alle normative in materia di Indici di Piano, ed evidentemente in materia di Antisismica.

Pertanto, se non previa regolarizzazione dello stesso Fabbricato, si è nell'impossibilità di ipotizzare la sanabilità dell'Immobile Pignorato (e oneri rispettivi), e pur se, quest'ultima, eventualmente prospettata dal cit. Art. 46 co.5 (l'ultimo condono risale al 2003)^{7*}, qualora nelle condizioni di cui agli Artt. 36 “Accertamento di conformità e 24 (Agibilità) co.4 stesso D.P.R.380/2001.

Ciò premesso e premesso che, al fine della regolarizzazione del Fabbricato, si rende necessaria una più dettagliata disamina dello stesso (previ i necessari rilievi in ordine all'entità degli abusi, epoca di realizzazione degli stessi e circostanze normative a tale epoca), e salvo parere dei competenti uffici, a parere della scrivente comunque appare evidente che tali Diffornità, seppure probabilmente di vecchia data se non, almeno in parte, risalenti alla costruzione originaria (come suggerisce tra l'altro il corpo scale e l'evidente stato di degrado di quest'ultimo), siano piuttosto inquadrabili nelle fattispecie di cui all'Art. 31 DPR 380 “*Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale diffornità o con variazioni essenziali*”, e comunque soggetti – ai sensi e per gli effetti degli Artt. 31-32-33 e 27 (considerata la presenza del vincolo ambientale) – a eventuale ordinanza di demolizione (Fabbricato in tutto o in parte, Appartamento che qui ci compete, in tutto o in parte) o acquisizione dal patrimonio comunale, salvo eventuali possibilità di regolarizzazione in occasione di nuovi “Condoni Edilizi”.

Detto ciò ci si rimanda al Sig. Giudice in ordine alla commerciabilità dell'Immobile Pignorato a prosecuzione della Procedura Esecutiva motivo della presente.

In quanto agli oneri spettanti all'eventuale acquirente. In tale quadro ovviamente è altresì impossibile quantificare competenze e oneri spettanti al futuro proprietario, eventualmente comprensivi dei costi di demolizione, di tutto o parte del bene, e/o eventuali ulteriori interventi edilizi – presso l'Unità in questione, e (si presume in forma partecipata) c/o il Fabbricato (non si escludono eventuali interventi di ristrutturazione incluso consolidamento statico del Fabbricato) – nell'ottica di eventuali sanatorie qualora possibili e spese correlate, sanzioni incluse.

QUESITO 7)

“...7) 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 Giudice dell'esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e Comunale: »

Per la fattispecie, unico Alloggio, è sconsigliabile la divisione in più lotti. Tra l'altro, nel caso specifico, le rispettive "condizioni legali" (urbanistico-edilizie e catastali), sopra descritte, a parere della scrivente, al momento ne precludono qualsiasi operazione edilizia.

QUESTO 8)

«...8) 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 e Comunale, sempre previa verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo 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: »

Per quanto qui ci concerne, l'Immobile risulta Pignorato per l'Intera Quota di Proprietà.

QUESTO 9)

«...9) 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, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso: »

In corso di primo accesso all'Immobile (per come ivi Verbalizzato e anche sopra riportato, **Par.II_1**) lo stesso risultava occupato dal "Sig. nato il", a suo dire, "dal novembre 2017" in forza di "Scrittura privata di Promessa di Vendita" del tra lo stesso e l'Esecutato, della quale l'Avv. A. Carditello (Custode) precisava che "non è opponibile alla Procedura Esecutiva, non risultando trascritta nelle forme di Legge, per cui pur essendo precedute alla trascrizione del pignoramento, non ha efficacia rispetto ad esso perché priva di data certa" (Cfr. **All.3**).

Seguiva "Contratto di Locazione ad Uso Abitativo di Natura Transitoria" « sottoscritto il registrato il al n., tramite il quale, il Tribunale di RC Sez. Es. Immobiliari, in persona del detto Custode Giudiziario, concede in locazione allo stesso l'Immobile Pignorato ad uso civile abitazione, giustificandone la transitorietà nel Procedimento motivo della presente e con la precisazione che la durata dello stesso Contratto, ivi prevista per "mesi 12 dodici a far data dal 1/06/2019 e sino al 31/05/2020 rimane strettamente correlata alle vicende della procedura espropriativa sopra indicata, nel senso che qualora si dovesse verificare l'aggiudicazione definitiva dell'immobile locato ovvero l'estinzione per qualsiasi causa della procedura in questione il presente contratto si intenderà immediatamente ed automaticamente risolto,» (Cfr. **All.11** anche per maggiori dettagli).

QUESITO 10)

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

L'Immobile che qui ci compete non rientra in tale fattispecie.

QUESITO 11)

«...11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o serviti pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; »

Dalla documentazione acquisita, non risulta alcuno dei vincoli e oneri citati al presente *Quesito*, se non i **Vincoli inibitori** l'attività edilizia di cui al rispettivo Certificato (Cfr. All.8 cit. al Q.5): «*Paesaggistico Ambientale - Sismico - Aeroportuale*», e quanto ne possa derivare per le attuali “condizioni” dell’Immobile sopra descritte (in particolare ai *Quesiti 4 e 6*).

In quanto agli eventuali vincoli e oneri condominiali, si precisa altresì che, pur non avendo avuto riscontro (come già accennato al Q.2) della presenza di una gestione condominiale, tantomeno della rispettiva documentazione (Regolamento Edilizio, Tabelle Millesimale e quant’altro), in ogni caso trattandosi d’Immobile “in condominio” non se ne esclude in assoluto l’esistenza.

QUESITO 12)

«...12) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; »

Per i motivi appena sopra esposti non si è a conoscenza di eventuali oneri condominiali (spese ordinarie e straordinarie) future o pregresse tantomeno di eventuali procedimenti giudiziari in corso, in proposito si richiama quanto riferito dall’attuale occupante in corso di Sopralluogo (riportato al Par.II_1) in ordine alla mancanza di un’amministrazione condominiale e rispettive spese di gestione, lo stesso riferiva altresì di non essere a conoscenza “di procedimenti giudiziari relativi il bene pignorato”.

Ciò premesso, trattandosi di Fabbricato “in condominio”, non è da escludere, in ogni caso, l’eventualità futura di spese fisse di gestione e/o di manutenzione (considerandone tra l’altro, nel caso specifico, lo stato di manutenzione delle parti comuni - Vd. al Q.2).

QUESITO 13)

«...13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute: determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato: »

In Quanto al Valore di Mercato dell'Immobile Pignorato

Premesso tutto quanto già sopra esposto, con particolare rif. a quanto in risposta ai *Quesiti 2- 4- 6* in ordine allo stato di fatto e alle “condizioni Legali” (urbanistico-edilizie e catastali) dell’Immobile Pignorato – oggetto di abusi al momento non sanabili e, a parere della scrivente, a rischio demolizione in tutto o in parte dello stesso – le quali ne rendono difficile “se non impossibile” la rispettiva immissione nel libero mercato, **dovendone comunque attribuire un “Prezzo di Vendita”**, seppure al fine e nell’ambito della Procedura Esecutiva correlata con la presente, è palese la difficoltà di tale Stima.

In ogni caso, rimanendo in tale ambito e resi noti all’eventuale acquirente tali condizioni e quanto nei termini di Legge eventualmente ne possa conseguire (come rappresentato ai citati *Quesiti*), anche se al momento non oggettivamente prevedibile e computabile (in particolare Vd. al Q.6 “In quanto agli oneri spettanti all’eventuale acquirente”), si presume che tal “Prezzo di Vendita” non può che identificarsi nella scala dei Valori minimi attribuibili allo stesso Alloggio.

A tal fine si presume che validi parametri di riscontro possano essere:

- il **Valore da Contratto** (ultima Compravendita risalente al ... 2006, All.4) pari a “€ 45.000”.
- il **Valore di Mercato (VM) di Zona** desunto dall’OMI⁸, dal quale derivarne il “Prezzo” tramite il canonico **“Metodo Comparativo Diretto”**⁹ (Stima Sommaria), ovvero scomputando dal detto VM una quota percentuale (come da prassi estimativa) tenendo conto (per quanto possibile) degli inconvenienti arrecati all’acquirente dalle peculiari condizioni del Bene e non dettagliatamente computabili.
- il c.d. **“Valore Normale”** (VN), a criterio del **“Provvedimento dell’Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007”**¹⁰, sui dati Catastali. Ovviamente anche in questo caso trattasi di un calcolo sommario, considerando che lo stato di fatto dell’immobile non corrisponde a quanto censito in catasto, ma che in ogni caso fornisce anche un “valore orientativo” si cui ragionare.

Per quanto agli ultimi due punti, indicativamente si procede come segue.

Stima Sommaria, tramite detto metodo “Sintetico Comparativo”, dove, com’è noto, il Valore di Mercato dell’immobile stimato (VMi) è dato dal VM – Medio Unitario di Zona, nella specifica Fattispecie in Riferimento – corretto tramite parametri che ne esprimo il grado di differenziazione (K) sul mercato in ragione delle specifiche caratteristiche.

La formula è: $VMi = VM \cdot K \cdot SL$. Per quanto qui ci compete:

VM = 675 €/mq. Pari alla Media dei Valori OMI, rispettivi la Tipologia in esame inquadrabile, considerandone caratteristiche e collocazione, nella fattispecie di “*Abitazioni di tipo economico*”, in “*Zona Omogenea D16: Periferica/località Arangea e Ravagnese*”. Ultimi VM OMI pubblicati risalenti al II Semestre 2018: VM “*Min 550/Max 800*” ivi rapportati alla “*SL*” (Cfr. All.13).

in quanto a K, si ritiene congrua l’applicazione di una percentuale in decremento, per un K= 0,77, a detta Media OMI calcolata su una SL (si ipotizza) pari a mq 90.**

Tale “rapporto” sintetizza in linea di massima quanto se ne deriva anche da ulteriori Valutazioni, sempre in base agli orientamenti più diffusi nella prassi estimativa⁹, in funzione delle specifiche caratteristiche del bene in esame (età, qualità, stato di manutenzione etc.) – tra l’altro molto disomogenee ai rispettivi due Livelli (anche in termini di abitabilità -Vd. altezza interna ridotta e condizioni 2° livello al Q.2) – e in ragione di quanto in questa sede non dettagliatamente quantificabile.

****In quanto alla SL si ritiene opportuno ragionare anche su quanto “in linea di massima”, compreso nelle Planimetrie Catastali del Sub in esame (Vd. Q.4 “A confronto con la documentazione Catastale”). Fermo restando, ovviamente, che quanto ne possa conseguire dalle cit. irregolarità urbanistico-edilizie, comunque, interessa l’Alloggio nel suo complesso.**

Ciò premesso, in applicazione della cit. Formula in linea di massima si calcola:

$VMi = VM \cdot K \cdot SL = 675 \text{ €} \cdot 0,77 \cdot 90 \text{ mq} = \underline{46.777,50 \text{ €}}$ per un VMi Unitario pari a c.ca 520 €/mq

Calcolo “Valore Normale” (VN)¹⁰ – sui dati in Visura: “Categ. A/4 - Sup. Catast. 67 mq” (Cfr. All.5.2)

– dato dalle formule: $k = (k1 + 3 \cdot k2) / 4$ $VN = VM OMI min + (VM OMI max - VM OMI min) \cdot k$
Nello specifico, $k1$ (Taglio superficie) pari a 0,8, e $k2$ (Livello di piano) pari a 0,4.

Conversione Categ. Catast. (A/4) a Tipologia edilizia OMI (“*abitazioni di tipo economico*”) $Coff. \div 1,05$.

Si calcola dunque: $k = (0,8 + 3 \cdot 0,4) / 4 = 0,5$

VN unitario = € 550 + (800 - 550) \cdot 0,5 = 675,00 \text{ €} \cdot 1,05 (correzione tipologia) = 642,86 €/mq

$VN = 642,86 \text{ €} \cdot 67 \text{ mq} = \underline{43.071,43 \text{ €}}$

Quanto ne risulta fin qui, pur trattandosi di Valutazioni “sommarie”, a parere della scrivente costituisce comunque un valido riscontro a riconferma del Prezzo praticato nella cit. ultima Compravendita, pertanto **si ritiene congruo un più probabile “Prezzo di Vendita” pari ad € 45.000 (quarantacinquemila/00) da praticare nella Procedura motivo della presente.**

Ovviamente nel "Prezzo di Vendita" così determinato s'intende dunque compensato tutto quanto ne possa derivare all'eventuale acquirente dal possesso dell'Immobile Pignorato, previsto e non previsto nella presente – eventuale demolizione (in tutto o in parte) e/o eventuali ulteriori oneri, incombenze e opere (anche ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia, qualora possibile), inclusi – nonché la mancanza di garanzia, e fatto salvo altresì quanto ne possa derivare in sede di "regolarizzazione catastale" del Bene. Precisando, in proposito, che non s'intendono comprese nella vendita le Superfici che non dovessero risultare comprese nel rispettivo Sub Catastale (Sub ... P.I.Ia ...), ovvero ricadenti in altri Subalterni, indipendentemente da quelle di fatto e da quelle conteggiate in linea di massima nella presente.

Relativamente al Canone di Locazione Potenzialmente Retraibile dal Bene, pur dovendo far presente all'eventuale acquirente che le condizioni dell'immobile probabilmente non ne assicurano una "redditività certa da Locazione", si ritiene congruo il Canone mensile già calcolato e suggerito (Vd. All.12) ai fini del sopracennato (Vd. al Q.9) "Contratto di Locazione Abitativa Transitoria" all'attuale occupante,

pari a 180,00 €/mese (cento-ottanta/00 euro mensili).

In tale fase, non avendo espletato ancora tutte le indagini necessarie rispettive l'Immobile, si procedeva in linea di massima e a scopo cautelativo, rapportando il Valore Locazione (VL) – determinato nella Med dei VL OMI rispettivi la Fattispecie in esame e già sopra citata – alla Sup. Catastale riportata in Visura. In sintesi, richiamandoci ai VL OMI in pubblicazione al II Sem.2018: "Min 2,3 Max 3,3" (Cfr All.13),

$$VLi = VL \cdot SL = 2,8 \text{ €/mq} \cdot 67 \text{ mq} = \text{€ 187,60 arrotondati in } \underline{180 \text{ €/mese.}}$$

Alle medesime conclusioni si perviene alla luce di quanto ne risulta ad espletamento delle operazioni peritali, in ordine alle attuali condizioni dell'Immobile, e pur tenendo conto dei dati di mercato e di quanto se ne deriva anche da ulteriori Valutazioni allineati alla corrente prassi estimativa^{9*} in tema di Locazioni.

CITAZIONI E NOTE

1* **così denominata** (Vd. Aerofoto -All.6.2) e, da quanto riferito da funzionari degli uffici comunali, "già via Gallina".

2* **Ditte citate nella Planimetria Catastale risalente al ... 1976 (All.5.3).**

3* **Calcolata a criterio dell'Art.3 e Allegato C. DPR 138/1998:** misurando la superficie dei vani principali e dei vani accessori, al lordo delle murature interne ed esterne (di queste 1/2 a confine con parti comuni o con altra U.I.) + la Sup. omogeneizzata al 30% di balconi + la Sup. di scale, pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal n.ro di piani collegati. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.
– "In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla Superficie commerciale" (Vd. Anche "Manuale della BD OMI- Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani...")

4* **Calcolata ai sensi del cit. Art.3 DPR 138/1998**, nelle direttive dall'Art. 2 punto1 (e p.2: relativamente alla "Sup. Totale escluse aree scoperte") del Provvedimento Agenzia delle Entrate del 29 marzo 2013 Prot. N. 39724.

5* **Dalla documentazione reperita non è dato risalire all'epoca di realizzazione della costruzione** originaria, ovvero a eventuali successive integrazioni, unici riferimenti sono: il cit. N.O. comunale *n. ...* e la Planimetria Catastale dell'immobile Pignorato risalente al ... 1976.

6* **Vd. Circolare n.2 del 09.07.2010 Agenzia delle Entrate** «Attuazione del DL 31mag 2010, n. 78 - Art. 19, co 14» la quale, tra l'altro, fornisce un quadro preciso dei casi in cui sussiste l'obbligo della "dichiarazione di variazione in catasto". Per altro si cit. altresì lo stesso co. 14 e succ. co. 15 come della L. di conversione 122/2010.

7* **In richiamo all'Art. 40 co. 6 L. 47/85** "...purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

8* Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per la determinazione del Valore di Zona, è risaputo che la **BD OMI** rimane ancora oggi la fonte maggiormente accreditata, oltre che per il carattere "ufficiale" ormai assunto dalla stessa, per le relative procedure di rilevazione delle singole realtà locali (nell'ambito della specifica destinazione, per caratteristiche e condizioni prevalenti). Anche se, ovviamente, il Valore di ogni immobile è comunque il risultato di un'analisi più diretta e specifica.

9* Com'è noto, la **Stima Comparativa Diretta**, "definita il processo logico più affidabile in ambito immobiliare", è elaborata tramite Coefficienti correttivi volti ad allineare il Valore dell'oggetto di stima al Valore di Mercato secondo i principi di cui alla L.392/78, rielaborati e diffusi nella prassi estimativa (di Canoni Locativi e Prezzi di Vendita), oltre che in ambito normativo, come ad es. nella stipula di alcuni "accordi territoriali" (L. 431/98). Vd. altresì D.L. 16/03/2011 Min. Difesa il quale rielabora, tali Coefficienti in funzione dei VM BD OMI, e quant'altro.

10* secondo quanto previsto dal "**Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007**", a prescindere dalle finalità dello stesso: «**Il valore normale** unitario degli immobili residenziali è determinato sui valori rinvenibili nella BD OMI e dall'applicazione della formula: $Val\ OMI_{MIN} + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI_{MIN}) \times k$, dove **k** rappresenta la media ponderata di due coefficienti, **k1** (taglio superficie) e **k2** (livello di piano) ed è calcolato con la seguente formula: $k = (k1 + 3 \times k2) / 4$. Per il caso specifico, dallo stesso Provvedimento si riporta: **k1** ... oltre 45 mq fino a 70 mq: 0,8 - **k2** ... piano primo: 0,4.

Vd. anche **Tab.1 Conversione da Categoria Catastale a Tipologia Edilizia OMI** »

IV CONCLUSIONI

Con rimando per esteso a tutto quanto sopra in risposta ai Quesiti (Par.III), si consegna in Allegato alla presente la Documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali per come elencata alla prec. pag. 2, ivi compresa la documentazione richiesta nell'Ordinanza d'Incarico, precisando altresì che al prec. Par.II è riportato il Sommario Resoconto di dette Operazioni, inclusi Sopralluoghi in sito (Par.II_1) e ricerche effettuate per il recupero di tutti i dati necessari (operazione, tra l'altro, che si è rivelata molto impegnativa in termini di tempo) al fine della prevista vendita dell'Immobile Pignorato (Par.II_3).

Ciò premesso e premesso che, nel caso specifico, trattasi d'Immobile (Appartamento) oggetto di abusi Edilizi (oltre Diffornità Catastali, con probabile occupazione di ulteriore Subalterno - Vd. dettagli ai *Quesiti 4 e 6*) al momento non sanabili e, a parere della scrivente, nell'ambito della vigente normativa in materia a rischio demolizione in tutto o in parte dello stesso, perlomeno se non previa regolarizzazione (qualora possibile) del Fabbricato che lo contiene, in ogni caso, pur rappresentando le difficoltà oggettive di tale stima, e solo al fine e nell'ambito della correlata Procedura Esecutiva, se ne è determinato

un più probabile Prezzo di Vendita pari a € 45.000,00 (Quarantacinquemila/00),

con rimando alle eventuali ulteriori determinazioni in merito da parte del Sig. Giudice.

La scrivente ha redatto la presente in piena coscienza e onestà, tanto doveva a espletamento dell'incarico affidatole e, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, ringrazia l'I.M.O. Sig. Giudice per la fiducia accordata.

IL CTU

Dr. Arch. Maria Messina

ABBREVIAZIONI USATE

...	omesso
All.	Allegato
a.c.	anno corrente
BD OMI	Banca Dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate
c.a.	Cemento armato
c.d.	così detta/o
c.s.d.	come sopra detto
c/o	presso
c.ca	circa
Cfr.	confronta
cit.	citata/o citazione/i
Coeff.	Coefficienti correttivi
doc.ne	documentazione
Fgl.	Foglio mappa catastale
N.O.	Nulla Osta
ogg.	oggetto
P.F.T.	Piano/i Fuori Terra
P.Ila	Particella Catastale
Par.	Paragrafo
Q.x	Rimando a quanto in risposta ai <i>Quesiti</i> rispettivi la presente
Rif.	Riferimento- Riferiti/o
seg.	segue - seguente/i
Sup.	Superficie
U.I.	Unità Immobiliare/i
Vd.	Vedasi
VL	Valore/i Locazione ordinario/i
VLi	Valore Locazione Immobile stimato
VM	Valore/i Immobiliare ordinario/i
VMi	Valore immobile stimato

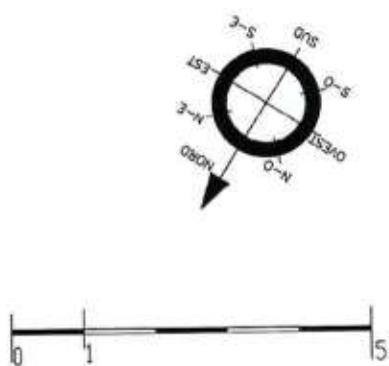
PIANTA ALLOGGIO

Rappresentazione schematica Stato di fatto

Fabbricato altra Ditta



Terrazzo copertura (Lastrico Solare)



1) Superficie in linea di massima compresa in Visura e nella Planimetria Catastale.

2) Parte dell'Alloggio in linea di massima "abbozzata" nella Planimetria Catastale.

N.B. Rilievi sommari inclusa sovrapposizione con Planimetria Catastale Sub Pignorato (Cfr. All. 5.3)

Rif.: Tribunale Rc IMM. Proc. n.103/2018 R.G.Es. - CTU Dr. Arch. Maria Messina





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2019

Data: 04/02/2019 - Ora: 11.35.52 Fine
Visura n.: RC0010816 Pag. 1

Dati della richiesta

Comune di REGGIO DI CALABRIA (Codice: H224)

Provincia di REGGIO DI CALABRIA

Sez. Urb.: GNA Foglio: 3 Particella: 427

Dati relativi all'immobile selezionato

Catato Fabbricati

Unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI

DATI DI CLASSAMENTO

DATI DERIVANTI DA

N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	3	427	3	2		A/4	2	4 vani	Catastale Totale: 67 m ²	Euro 150,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
1	GNA									Totale escluse aree scoperte**: 67 m ²		

Indirizzo: VIA ARANGEAN 120/D piano: 1-2;

INTESTATO

DATI ANAGRAFICI

DIRITTI E ONERI REALI

CODICE FISCALE

IBBLICO del 26/09/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2006 Repertorio n.: 79909 Rogante: DE TOMMASI ANTONIO Sede: REGGIO DI CALABRIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13522, I/2006)

Proprietà per 1/1

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1

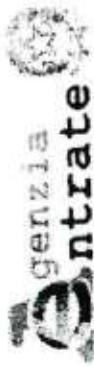
Visura ordinaria

Richiedente: MESSINA

Ricevuta n. 4424

Tributi erariali: Euro 1,00

Unità immobiliari n. 1



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2019

Data: 04/02/2019 - Ora: 11:37:05 Segue

Visura n.: RC0010820 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di REGGIO DI CALABRIA (Codice: H224)

Provincia di REGGIO DI CALABRIA

Sez. Urb.: GNA Foglio: 3 Particella: 427

Catastro Fabbriani

INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015
N. DATI IDENTIFICATIVI

N.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Catastale	Europi	Rendita
1	Urbana	3	427	3	2	A/4	2	4 vani	Totali: 67 m ²	Totali escluse aree scoperte*: 67 m ²	Euro 150,81	Variamento del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
1	GNA											

VIA ARANGEA n. 120/D piano: 1-2,

Indirizzo

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H224 - Sezione E - Foglio 3 - Particella 427

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/04/2014

N. DATI IDENTIFICATIVI

N.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Catastale	Europi	Rendita
1	Urbana	3	427	3	2	A/4	2	4 vani	Totali: 67 m ²	Totali escluse aree scoperte*: 67 m ²	Euro 150,81	Variazione toponomastica del 04/04/2014 protocollo n. RC0080722 in atti dal 04/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31786/1/2014)
1	GNA											

VIA ARANGEA n. 120/D piano: 1-2,

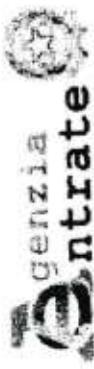
Indirizzo

DATI DERIVANTI DA

DATI DI CLASSAMENTO												
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Zona	Classe	Consistenza	Superficie	Catastale
1	Urbana	3	427	3	2							

DATI DERIVANTI DA

DATI DI CLASSAMENTO												
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Zona	Classe	Consistenza	Superficie	Catastale
1	Urbana	3	427	3	2							



Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2019**

Data: 04/02/2019 - Ora: 11.37.05

Fine

Visura n.: RC0010820 Pag: 3

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 4425

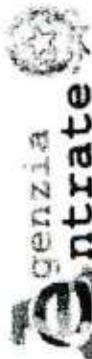
Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **MESSINA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Elenco immobili
Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2019

Data: 04/02/2019 - Ora: 11:43:21
Visura n.: RC0010826 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta

Comune di REGGIO DI CALABRIA (Codice: H224)

Provincia di REGGIO DI CALABRIA

Sez. Urb.: GNA Foglio: 3 Particella: 427

Catasto Fabbricati

ELENCO IMMOBILI INDIVIDUATI

N.	Sez.Urb.	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pia	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
1	GNA	3	427	1	2	A/4	2	5 vani		Euro 188,51 -	VIA ARANGEA n. 120/D piano: T;
2	GNA	3	427	2	2	A/4	2	4,5 vani		Euro 169,66 -	VIA ARANGEA n. 120/D piano: T;
3	GNA	3	427	5							VIA ARANGEA n. 120/D piano: 2;
4	GNA	3	427	4	2	A/4	2	5 vani		Euro 188,51 -	VIA ARANGEA n. 120/D piano: 1-2;
5	GNA	3	427	3	2	A/4	2	4 vani		Euro 150,81 -	VIA ARANGEA n. 120/D piano: 1-2;

Unità immobiliari n. 5

Ricevuta n. 4429

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CTU MESSINA