

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo sig. Giudice del Tribunale di Reggio Calabria Dott. Stefano Cantone, Sezione Civile.

Premesso:

- che nella causa rubricata al n. [REDACTED] il sig. Giudice Dott. Stefano Cantone il 07.08.2024, ha nominato il sottoscritto **Geom. Flora Alberto** iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Calabria al n. 2120, con studio tecnico in Reggio Calabria, via Arangea n. 120, **quale esperto nel presente procedimento per la stima dei beni immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita;**

- che, in data 28.08.2024, il sottoscritto CTU, provvedeva ad effettuare il giuramento di rito, prendendo l'impegno di rispondere ai seguenti quesiti:

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, e caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade,*

ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

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

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

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

9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del 10 frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

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

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

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

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

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

15) Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in 13 forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

- che sempre in data 07.08.2024, veniva stabilito come data di consegna della relazione Peritale il 05.10.2024;

- che il giorno 09.09.2024, l'avv. [REDACTED] quale Custode Giudiziario, comunicava al sottoscritto il giorno del sopralluogo, fissando l'inizio delle operazioni peritali al 19.09.2024, alle ore 9.30, presso i luoghi di causa siti nel Comune di Reggio Calabria, [REDACTED]

In data 19.09.2024, alle ore 9.30, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali alla presenza, oltre del sottoscritto CTU, dell'Avv. [REDACTED], e dei signori [REDACTED] e [REDACTED]

Con successivo lavoro da tavolo, il sottoscritto ha compilato la presente relazione di consulenza, che sottopone al signor Giudice.

RISPOSTE 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. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), un certificato Ipotecario ventennale, da cui sono emerse l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che di seguito si riportano:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare, di Euro [REDACTED] Notaio [REDACTED] del [REDACTED], [REDACTED], a favore [REDACTED] s.p.a. sede Roma cf. [REDACTED] a fronte di un capitale di Euro 100.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED] nato a Reggio Calabria il [REDACTED]

[REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale; [REDACTED] nata a Reggio Calabria il [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale.

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare, Corte di Appello di Reggio Calabria – Unep di Reggio Calabria del [REDACTED], rep. [REDACTED], a favore Banca [REDACTED] S.p.a. sede Roma cf. [REDACTED] a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare, Corte di Appello di Reggio Calabria – Unep di Reggio Calabria del [REDACTED] rep. [REDACTED] a favore Banca [REDACTED] sede Roma cf. [REDACTED] a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà; [REDACTED] nata a Reggio Calabria il [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

QUESITO 2

2) *descrive, 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;*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito nel Comune di [REDACTED], frazione [REDACTED], in [REDACTED]; esso si costituisce di una unità immobiliare, destinata ad abitazione, posta al piano terreno di un maggior fabbricato a due piani fuori terra ed abbaino. L'accesso all'abitazione avviene

attraverso un cortile ad uso comune alle altre unità immobiliari, che permette di giungere all'androne ed al vano scale; da qui si accede all'abitazione in questione.



PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO VISTO DAL CORTILE INTERNO



VISTA DALL'ANDRONE CONDOMINIALE



L'immobile è censito catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria (ex catasto) alla

sezione censuaria d [REDACTED] foglio di mappa [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] (via [REDACTED] piano terra) categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 2, consistenza 6,5 vani, con una rendita catastale di Euro 245,06.

Più dettagliatamente, l'immobile in oggetto, viene di seguito descritto:

l'abitazione è posta al piano terra, con ingresso a sinistra rispetto a chi entra dal portone condominiale; essa si compone di un vano soggiorno, una cucina, un vano salotto, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. La stessa unità immobiliare non ha pertinenze esclusive (balconi terrazzi cortili ecc.), ma gode, in ragione dell'art. 1117 del codice civile, delle aree di attinenza condominiali (cortile di accesso, androne e vano scala).

L'abitazione è ben rifinita, ha una altezza media di m 2,80 partendo dal pavimento fino al soffitto (si indica una "altezza media", perché essendo presente in tutti gli ambienti una controsoffittatura in cartongesso, e essendo il ripostiglio ricavato nel sotto scala, la misura rilevata non è uguale in tutti i vani); l'abitazione ha una superficie lorda di mq 158,15, ed una superficie utile calpestabile di mq 113,61. Quest'ultima (superficie utile calpestabile) è distribuita nei singoli vani dell'abitazione, come di seguito indicato:

mq 18,67 il soggiorno, mq 15,87 la cucina, ulteriori mq 15,86 il vano salotto, mq 2,05 il ripostiglio, mq 5,12 il corridoio, mq 18,67 la camera da letto, mq 20,30 la cameretta, mq 7,28 il bagno, e mq 9,75 il bagno in camera; il cortile condominiale (identificato catastalmente con il sub 7), complessivamente risulta di mq 98,00.

La struttura portante dell'intero stabile è in muratura ordinaria, con cordoli in c.a.; esso è rifinito e, pur essendo di vecchia costruzione, si presenta in discreto stato di conservazione.

L'abitazione è realizzata con le murature perimetrali in mattoni pieni dallo spessore di cm. 55,00, le tramezzature in laterizi dallo spessore di cm. 10,00. Le finiture sono di buona qualità; intonaci del tipo civile tinteggiati con materiale lavabile quelli interni con pittura "tamponata a smalto" e in parte a effetto "stucco veneziano", intonaco frattazzato con rifinitura di tonachino e pitturazione bianca quello esterno, pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in ceramica. I serramenti interni sono in legno del tipo tamburato ad essenza di noce, quelli esterni in alluminio comprensivi di persiane ad ante, anch'esse di essenza noce. Il portone d'ingresso è del tipo blindato.

Le finestre dei due bagni prospicienti la proprietà [REDACTED] (lato sud - ovest), sono differenti rispetto agli altri appena descritti; essi sono in alluminio, di colore chiaro, del tipo scorrevole, con vetro satinato opaco, e posti ad una quota di m 2,20 rispetto al pavimento.

Inoltre si vuole evidenziare, come nelle pareti interne dell'alloggio, sia presente una pannellatura in cartongesso, che ha lo scopo di isolare termicamente l'ambiente interno e garantire una adeguata salubrità dei singoli vani.

Gli impianti tecnologici presenti sono quelli necessari per l'edilizia residenziale:

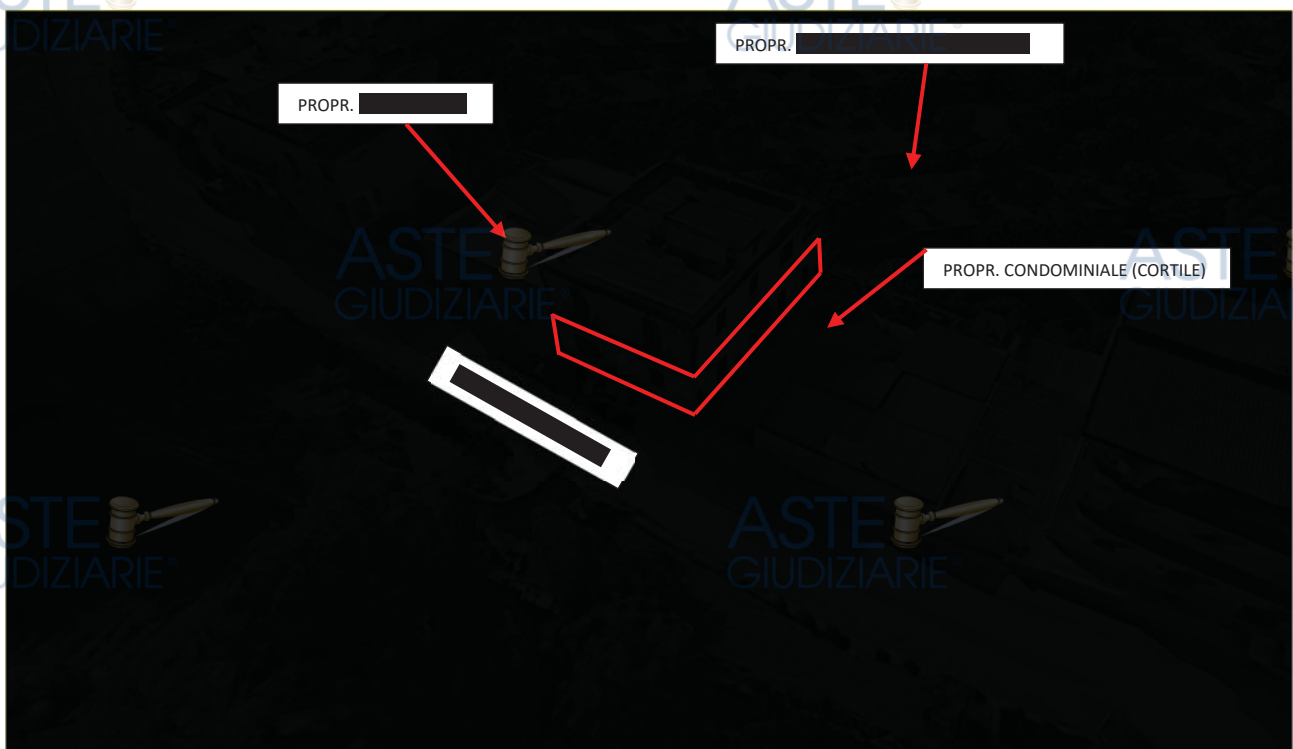
- L'impianto elettrico, eseguito sotto traccia in tubi di polivinile flessibile, cassette di derivazione e cassette frutto per apparecchiature componibili (prese, interruttori, ecc...). E' sottotraccia altresì, l'impianto di antenna TV, telefono e citofono. Sono presenti quattro climatizzatori, 3 da 9000 BTU (nel soggiorno, nelle due camere da letto), ed uno da 12000 BTU (istallato in cucina).

- L'impianto idrico, è collegato alla rete pubblica, eseguito in tubi di propilene rivestiti con materiale isolante. La rete di utilizzazione è derivata da apposita centralina, completa di pezzi speciali ed attacchi a parete per ogni singolo apparecchio.

- L'impianto di smaltimento delle acque reflue è costituito da impianto di tubazioni per acque nere, realizzato in tubi di P.V.C. pesante. Esse, da ogni singolo apparecchio e con tubazione appropriata, scaricano in un pozzetto di raccolta che collega alla rete fognaria comunale.

L'unità immobiliare confina a nord-est con la [REDACTED], a sud-est con edificio di proprietà [REDACTED], a sud-ovest con suolo libero di proprietà [REDACTED] spazio condominiale (cortile comune da cui si accede al portone dell'intero edificio).

VISTA AEREA CON INDICAZIONE DEI CONFINI DI PROPRIETA'



Il contesto urbano offerto dalla zona in cui si trova l'immobile è prettamente periferico, con edifici pluripiano, realizzati a cortina in fregio alla [REDACTED]. Il contesto prevalente è di tipo agricolo, con ampie zone dedicate alle coltivazioni, soprattutto con piante di ulivo ed agrumi. La strada pubblica è asfaltata, illuminata, ed in buono stato di manutenzione, in parallelo alla strada, sul lato nord, è presente l'alveo del vallone "[REDACTED]", delimitato rispetto alla contrada [REDACTED] da un muro d'argine in calcestruzzo e pietrame. Percorrendo la contrada [REDACTED] in direzione nord-ovest (verso mare) per circa 350 m, ci si innesta sulla via [REDACTED], da qui percorrendo nella stessa direzione la suddetta via, circa 800 m dopo, si giunge allo svincolo della [REDACTED] (svincolo "[REDACTED]"), da cui è possibile in tempi brevi arrivare al centro urbano della città di Reggio Calabria. L'edificio dista 750 m dalla farmacia più vicina, e da alcuni negozi al dettaglio di prima necessità (mini market, fruttivendolo, tabaccheria, bar, ecc.); inoltre a circa 350 m, è presente la Chiesa di "[REDACTED]" della frazione denominata "Bovetto".

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, esso non risulta presente in Atti, per cui, il sottoscritto ha provveduto alla sua redazione.

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;*

I dati indicato nel pignoramento recitano testualmente:

"Porzione immobiliare, facente parte di un fabbricato con annessa corte a duplice elevazione, sito in Comune di [REDACTED], frazione [REDACTED], alla [REDACTED] (in catasto Via [REDACTED]). Precisamente l'appartamento per uso civile abitazione, di tipo popolare, posto al piano terra del sopradescritto fabbricato, avente consistenza catastale di sei vani e mezzo, limitante con corte di accesso, con [REDACTED], con [REDACTED] e con la Via [REDACTED], salvo altri."

Riportato nel vigente Catasto Fabbricati di Reggio Calabria al foglio di mappa [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (via [REDACTED] - PT - categoria A/4 - Classe 2 - vani 6,5 - rendita euro 245,06)."

Il sottoscritto ritiene che i **dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene**. Nello specifico si vogliono evidenziare tre aspetti:

- 1) Il numero civico dell'edificio non è [REDACTED], ma bensì [REDACTED], così come si evince dal Certificato Contestuale Anagrafico di matrimonio di stato di famiglia, del Ministero dell'Interno, Dipartimento degli Affari Interni e Territoriali, (Protocollo [REDACTED]), dove risulta che, nell'anagrafe nazionale della popolazione residente, il sig. [REDACTED] e la signora [REDACTED], risultano iscritti all'indirizzo "[REDACTED] - Comune REGGIO DI CALABRIA (RC)"
- 2) Nel Pignoramento vengono elencati i confinanti. Si è potuto accertare che l'indicazione del confinante sul lato S- E, (denominato "[REDACTED]"), è errato, in quanto con Atto Pubblico di Compravendita del Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Repertorio n. [REDACTED], il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ha acquisito per intero la proprietà l'imitante con l'immobile oggetto della presente relazione.
- 3) In catasto viene riportato l'indirizzo "[REDACTED]". Questo dato è errato, perché, come sopra detto, l'indirizzo esatto, oltre ad essere desumibile dal certificato ministeriale, è visibile nei documenti di identità del sig. [REDACTED] e della signora [REDACTED], per cui si conferma che l'indirizzo corretto è [REDACTED].

QUESITO 4

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

Si è potuto accertare che l'immobile in questione risulta accatastato, con relativa planimetria, con dati identificativi chiari ed univoci (sezione, foglio, particella e subalterno), che permettono, allo stato attuale, di potersi riferire con certezza all'oggetto della esecuzione immobiliare. Si sono comunque riscontrate delle difformità tra quanto accatastato e lo stato dei luoghi:

- a) l'indirizzo indicato nell'accatastamento non è corretto, in quanto viene riportato l'indirizzo "[REDACTED]" mentre, l'indirizzo corretto, desumibile dal certificato ministeriale, è Contrada [REDACTED]. Tale circostanza comunque non determina una irregolarità catastale, ma solo una imprecisione, dovuta alla mancanza dell'aggiornamento delle banche dati informatiche catastali, che può determinare imprecisioni di tipo toponomastiche, ma certamente non va ad inficiare la corretta identificazione dell'immobile.
- b) Sul lato sud ovest dell'abitazione, quello per intenderci in fregio alla contrada [REDACTED], sono presenti due aperture, precisamente due finestre; nella planimetria catastale, l'apertura posta più a monte, è stata rappresentata graficamente come porta. La stessa cosa anche nelle aperture che affacciano sul

cortile condominiale: due finestre sono rappresentate come porte. Inoltre si è potuto verificare la mancanza stessa planimetria di una ulteriore finestra, che permette l'illuminazione e l'aerazione ad una camera dell'abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®



La distribuzione interna degli ambienti è differente rispetto a quanto riportato nell'attuale planimetria catastale, per cui si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria per renderla perfettamente conforme allo stato dei luoghi, e che il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto).

QUESITO 5

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

avendo il sottoscritto proceduto ad effettuare una ricerca presso il SETTORE URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, Ufficio Certificazioni Urbanistiche ed Edilizie, e Visti il *Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Edilizio e Urbanistico, adottati con Deliberazione del C.C. n. 1 del 11/01/2020, pubblicato sul*

BURC n. 5 del 21/01/2020. Approvati con Delibera di C.C. n. 101 del 30/12/2023 ss.mm.ii. e pubblicato sul BURC n 94 del 08/05/2024, attesta, che l'area su cui sorge il fabbricato oggetto della presente consulenza, ricade in ATO (ambito territoriale ottimale) II.6, orientato in prevalenza alla riqualificazione della città costruita illegalmente. Prima dell'entrata in vigore del Piano Strutturale Comunale la zona di P.R.G. era di tipo "D", che comprendeva le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi (industriali, commerciali, artigianali, direzionali ed assimilari).

QUESITO 6

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

Per poter rispondere al quesito, il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti presso una serie di Uffici Pubblici, al fine di recuperare la documentazione presente negli Archivi, per ricostruire la storia del fabbricato, e poter dare risposte certe e documentate.

Il primo riferimento autorizzativo del fabbricato, è stato reperito presso l'Archivio Storico del Comune di Reggio Calabria; esso è presente nella Busta n. [REDACTED] fascicolo n. [REDACTED]. Il sopradetto Atto Autorizzativo è il progetto dell'originario fabbricato, esaminato ed approvato nella seduta della **Commissione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED]**. Questo progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra, con copertura a tetto, costituito da una abitazione e un locale destinato a falegnameria al piano terra, e un appartamento al piano primo. Il fabbricato occupava in pianta una superficie lorda complessiva di mq 133,65 (m 10,65 sul lato strada, e m 12,55 sul lato del cortile interno).

PLANIMETRIA

ORIGINARIA DEL 1938

DEPOSITATA AL CATASTO (fino al 02.10.2024)



Rispetto all'attuale stato dei luoghi, si individua subito che, oltre alla diversa distribuzione interna degli ambienti, le dimensioni di quanto autorizzato dal Comune di Reggio Calabria, nella seduta della Commissione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED], sono inferiori. Evidentemente **una porzione di immobile è stata realizzata difformemente a quanto autorizzato.**

Precisamente di seguito, in rosso, si indica a quale porzione si fa riferimento:

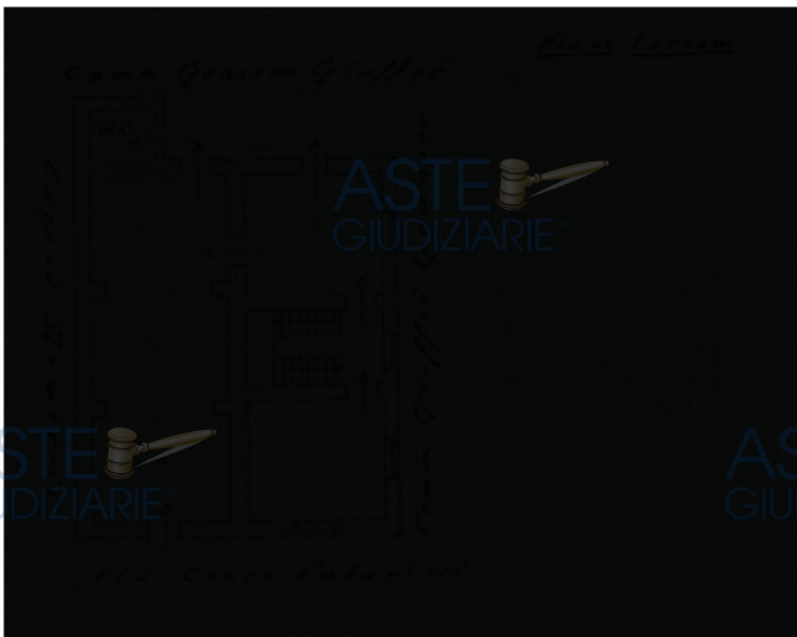


Il sottoscritto ha proceduto alla ricerca presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, l'Archivio Storico Comunale e l'Archivio di Stato, di eventuali atti autorizzativi, o domande di condono edilizio, ma da questa ricerca non è emerso nessun altro documento.

A questo punto, per poter accertare la regolarità dell'abitazione in questione, si è provveduto a fare una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, (ex catasto), per verificare quando questo ampliamento sia stato realizzato, e soprattutto verificare se questo sia avvenuto prima del 1967 e successivamente incrociare queste risultanze con la cronologia dei vari Atti Notarili.

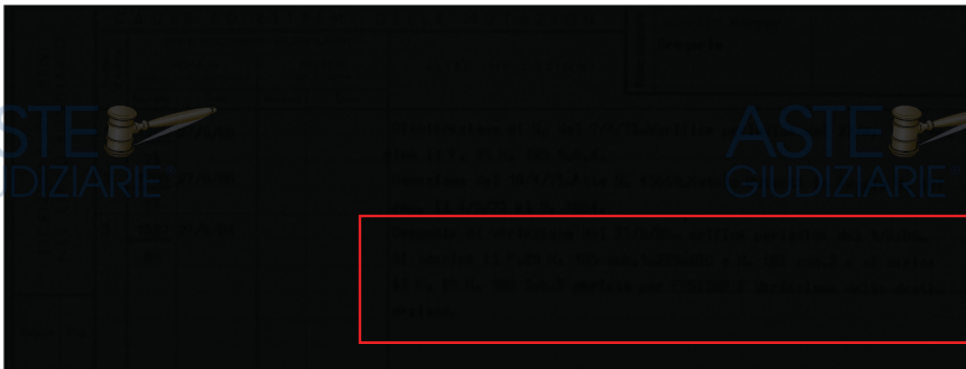
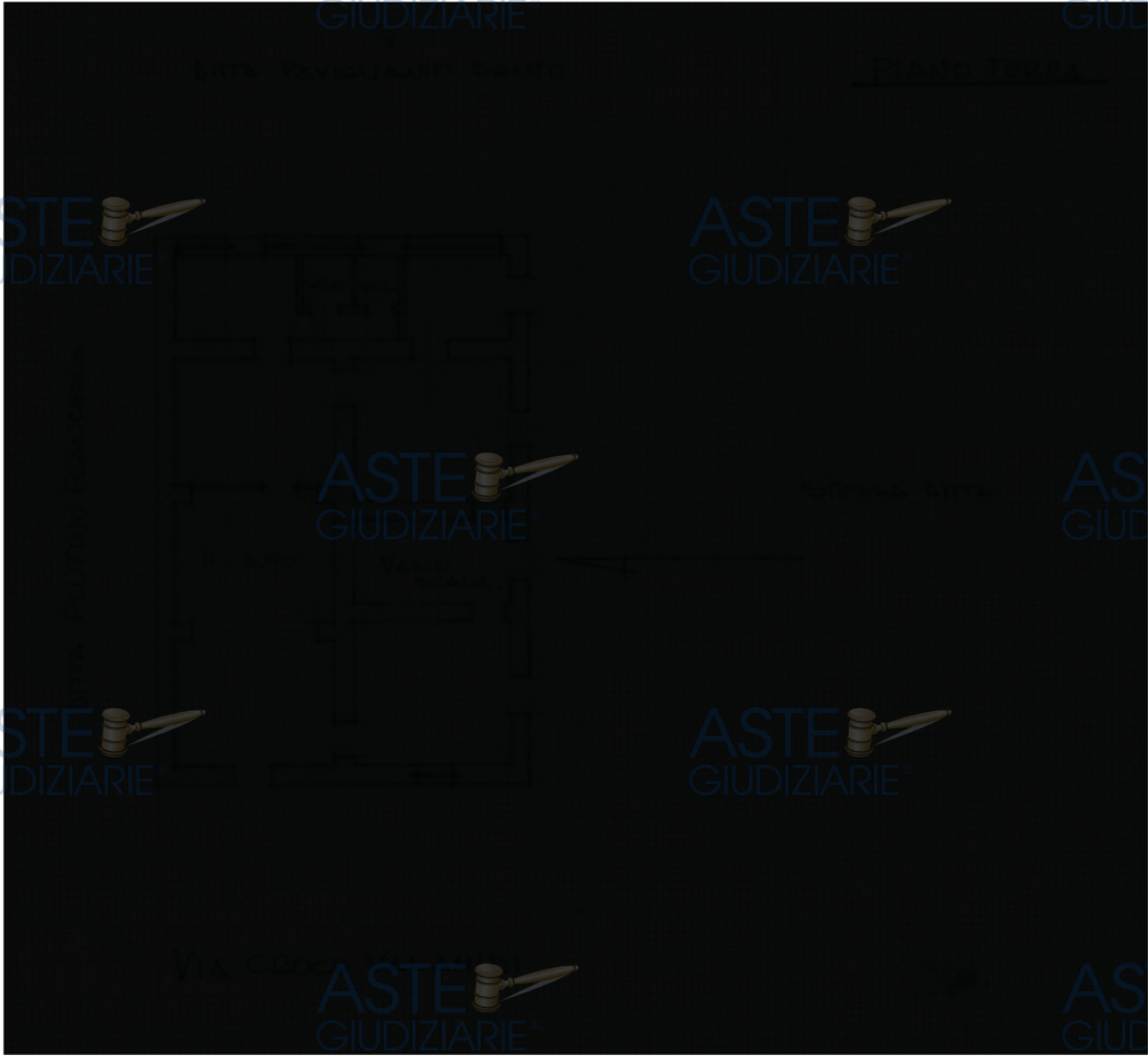
Dopo aver eseguito questa ricerca, si può affermare che una porzione dell'attuale abitazione è di vecchissima costruzione, iscritto al catasto per la prima volta all'allora UTE di Reggio Calabria il [REDACTED], come si evince dal vecchio modello "1", alla scheda [REDACTED] e successivamente (in data [REDACTED]) accertato dai tecnici catastali, i quali ne hanno rappresentato l'esatto stato di consistenza, come risulta dai modelli "5", al n. [REDACTED], costituendo i subalterni 1 e 2. Già qui si nota una difformità tra quanto accatastato ed accertato, e quanto autorizzato nel progetto approvato dalla commissione edilizia nel [REDACTED]; si può infatti constatare che è presente sul lato opposto alla contrada [REDACTED] (quindi sul lato prospiciente la proprietà [REDACTED]), un piccolo locale destinato a bagno, che contiguo alla costruzione, ne varia la sagoma e la consistenza; comunque trattandosi di difformità realizzati prima del 1967, e quindi di vecchissima costruzione, non costituisce abuso edilizio.

PLANIMETRIA CATASTALE ORIGINARIA CON INDICAZIONE DI QUANTO ACCERTATO (ed indicato con il colore rosso) DAI TECNICI UTE



Inoltre si è potuto verificare che Il [REDACTED] è stata eseguita una variazione catastale con la quale si sopprimevano i sub 1 e 2 (gli originari abitazione e magazzino), e si costituiva il sub 3 (con causale "variazione per fusione e cambio di destinazione"), con categoria B1 (ospizio, educando);

PLANIMETRIA CATASTALE ORIGINARIA DEL SUBALTERNO 3 (costituito dalla fusione dei sub 1 e 2) e stralcio del foglio di partita da cui si evince la "causale di variazione".



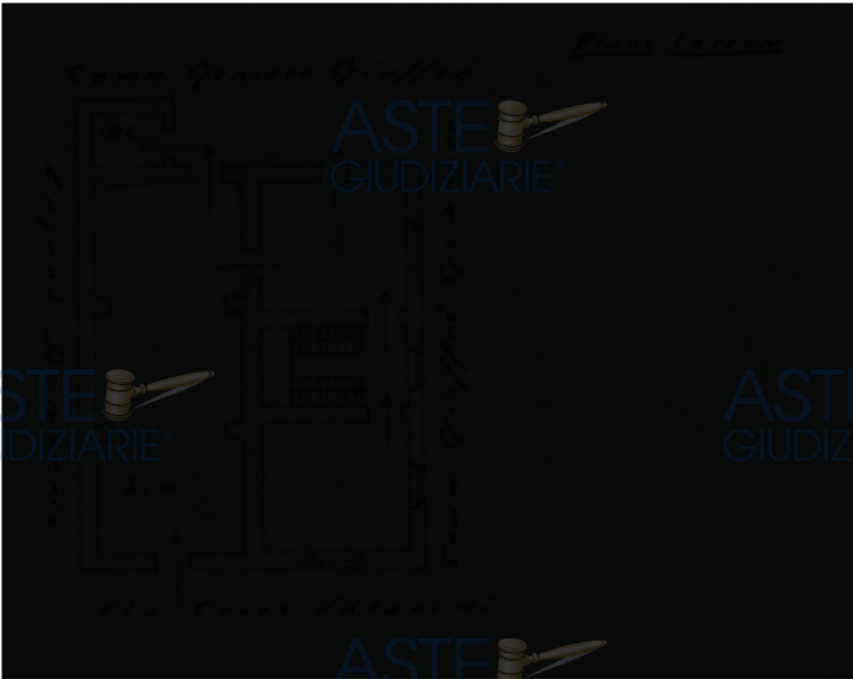
Nella causale di variazione, a parere dello scrivente, manca certamente una ulteriore ed importantissima dicitura, che è quella di **“ampliamento”**. Infatti, si è potuto verificare, che con la costituzione del sub 3, per la prima volta, viene rappresentato l'immobile nelle sue attuali dimensioni.

Inoltre, una ulteriore variazione catastale dell'immobile è stata eseguita dalla signora [REDACTED] (venditrice dell'immobile ai sig. [REDACTED] e [REDACTED]), la quale provvide ad effettuare una variazione catastale, trasformando l'immobile che aveva acquistato, avente destinazione ospizio, in una abitazione, questo avveniva [REDACTED]; da questa variazione, viene generato l'attuale sub 5, di vani catastali 6,5.

Negli Atti Notarili di Provenienza dell'abitazione (sia in quello che gli attuali proprietari hanno stipulato il 26.11.2004 acquistando da [REDACTED], che in quello ancora precedente, attraverso cui la stessa signora [REDACTED], acquistava l'unità immobiliare in data 24.01.1996 dal signor [REDACTED]), le parti dichiaravano che l'immobile era stato costruito antecedentemente al 1967. Inoltre si evidenzia che la signora [REDACTED] il 24.01.1996, ha acquistato dal [REDACTED], non una abitazione ed un magazzino, così come a quest'ultimo pervenutagli per atto di donazione del 18.04.1973, ma bensì una unità immobiliare avente destinazione “B1”, che tecnicamente è una destinazione ad uso ospizi, educandati, orfanotrofi ecc.. Come sopra detto, non si è reperita alcuna documentazione urbanistica che regolamentasse questo cambio di destinazione d'uso catastale, avvenuto dopo il 1973 cioè dopo che [REDACTED] divenne proprietario, e quindi tale situazione non poteva essere antecedente al 1967.

Questa determinazione viene avvalorata dal fatto che, andando ancora a ritroso negli Atti Notarili di provenienza, si è potuto verificare che il sig. [REDACTED] ha ricevuto per donazione l'immobile, con Atto Pubblico per Notaio [REDACTED] del [REDACTED], in cui veniva indicato che l'immobile donato (per quanto concerne il piano terreno), si costituiva di un appartamento di 3 vani ed accessori, ed un vano magazzino, riportato in catasto al foglio di mappa [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni 1 e 2.

Ma se l'immobile che originariamente era stato donato a [REDACTED] nel 1973, veniva descritto dal Notaio come un appartamento di 3 vani ed accessori ed un vano magazzino, identificato con i sub 1 e 2, della consistenza così come di seguito riportata

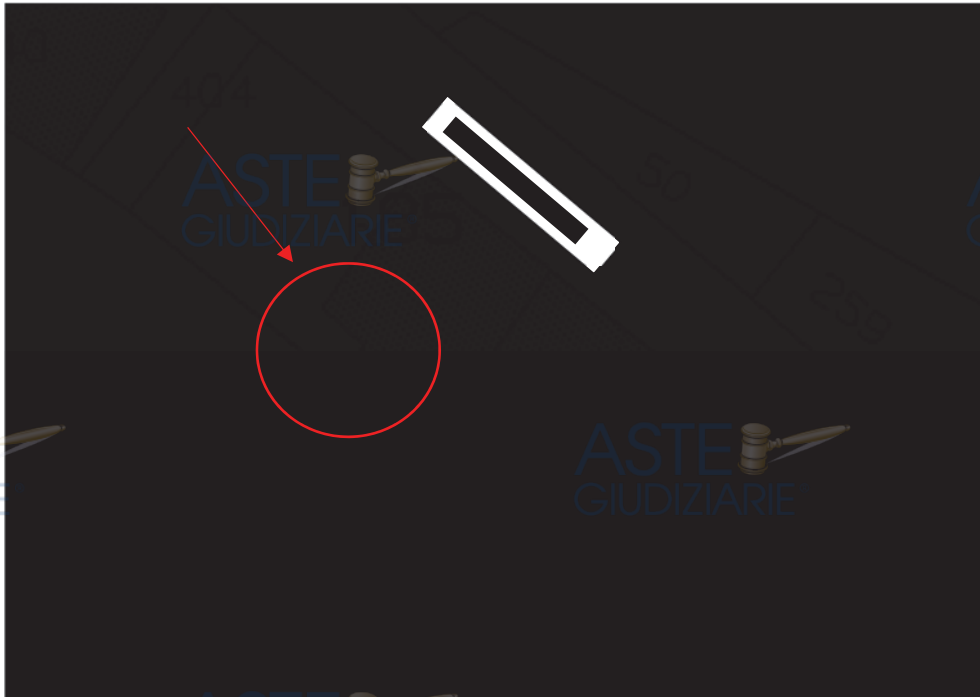


come è potuto diventare una abitazione di consistenza maggiore, identificata con il sub 5, senza nessun titolo urbanistico e così come di seguito riportata?

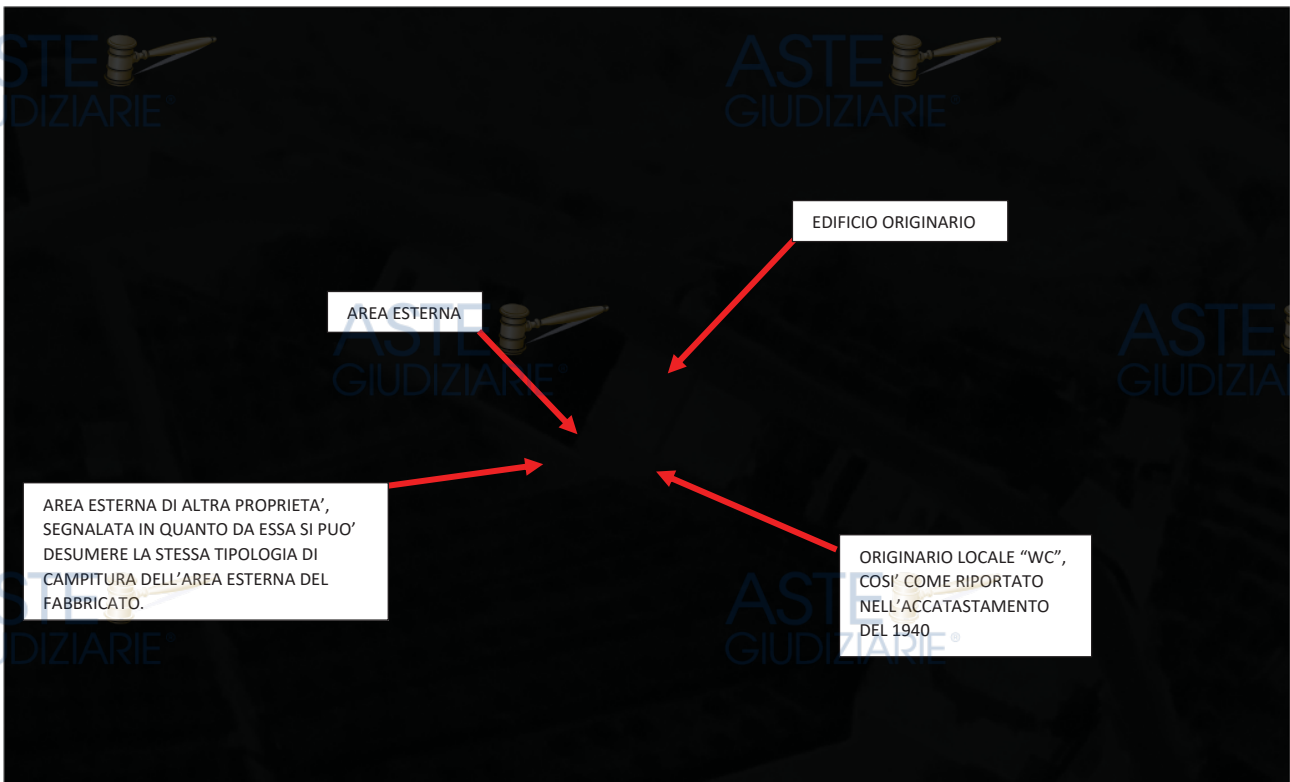


La risposta, a parere dello scrivente, è che una parte dell'attuale abitazione è antecedente al 1967, ma un'altra parte no.

Consultando la mappa del catasto terreni; la sagoma del fabbricato, pur non corrispondendo alle misure esatte, trova corrispondenza con quanto accertato dai tecnici UTE nel [REDACTED], e come di seguito si riporta:



Ulteriore verifica di quanto emerso dalla documentazione, è stata desunta consultando una ripresa aerea storica risalente al 1974; da quest'ultima, richiesta ed ottenuta all'Istituto Geografico Militare, si evince, nonostante la nitidezza delle immagini non siano eccellenti, che alla data delle riprese aeree (1974) il fabbricato era realizzato così come accertato dai tecnici UTE nel [REDACTED].



Trattandosi quindi di un abuso che ha generato una nuova volumetria, che in pianta occupa una superficie di **mq 24,36**, ed avendo l'intervento edilizio di ampliamento, intaccato anche l'aspetto strutturale dell'intero immobile, si ritiene che allo stato attuale non ci siano le condizioni per una sanatoria e bonifica amministrativa; si evidenzia anche che il ripostiglio è stato realizzato abusivamente nel vano sottoscala condominiale; inoltre, per quanto riguarda l'aspetto statico, si ritiene opportuno indagare anche dal punto di vista strutturale, eventualmente attraverso prove di laboratorio che possano stabilire con certezza che la struttura risponda all'attuale Normativa sismica. In ultimo, si evidenzia che, l'area su cui sorge il fabbricato, è assoggettato dai seguenti vincoli inibitori: Vincolo Paesaggistico Ambientale, sia ai sensi dell'art. 136 D.L. 42/04, e sia ai sensi dell'art. 142, comma 1 lettera c, dello stesso Decreto, in quanto l'area è posta ad una distanza inferiore ai 150 metri dal torrente. Inoltre è presente anche il vincolo sulle Limitazioni Aeroportuali per la vicinanza all'Aeroporto dello Stretto.

QUESITO 7

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

I debitori pignorati risultano proprietari ciascuno per 1/2 dell'intero immobile, e non risultano sull'abitazione gravami da censo, livello o uso civico.

QUESITO 8

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

Per quanto riguarda le spese condominiali, si precisa che l'intero fabbricato, essendo di piccole dimensioni, formato da sole due abitazioni, (piano terra e piano primo) non ha l'obbligo di costituirsi in condominio.

Tuttavia l'esistenza anche di due soli proprietari è sufficiente a formare un condominio detto "minimo". Per il condominio minimo non è previsto l'obbligo di nominare un amministratore, detto obbligo grava per Legge esclusivamente sul condominio che conti più di otto proprietari. Le spese fisse di gestione e manutenzione, che sono quelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio (pulizia androne e scale cortile comune, energia elettrica per l'illuminazione delle parti comuni) si quantificano in Euro 250,00 annue, salvo imprevisti.

QUESITO 9

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

Si ritiene che, trattandosi di un'unica unità immobiliare, e riferendosi ad un'unica entità edilizia, si debba procedere a vendere l'immobile senza suddivisioni in lotti.

QUESITO 10

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

L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO 11

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di

locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

L'immobile è occupato dai signori [REDACTED] e della signora [REDACTED], quali debitori pignorati, residenti e domiciliati nell'abitazione col proprio nucleo familiare, proprietari ciascuno per 1/2 dell'intero, giusto Atto di Compravendita del [REDACTED], Notaio [REDACTED], Repertorio n. [REDACTED]. Non risultano in essere contratti di locazione.

QUESITO 12

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

I coniugi non sono separati, ed occupano congiuntamente l'immobile.

QUESITO 13

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

Non risultano sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non risultano l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Per quanto riguarda i vincoli sulla attitudine edificatoria si riporta quanto esposto al QUESITO 6: "l'area su cui sorge il fabbricato, è assoggettato dai seguenti vincoli inibitori: Vincolo Paesaggistico Ambientale, sia ai sensi dell'art. 136 D.L. 42/04, e sia ai sensi dell'art. 142, comma 1 lettera c, dello stesso Decreto, in quanto l'area è posta ad una distanza inferiore ai 150 metri dal torrente. Inoltre è presente anche il vincolo sulle Limitazioni Aeroportuali per la vicinanza all'Aeroporto dello Stretto." Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

QUESITO 14

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

Superficie Lorda	mq 158,15
Superficie Utile	mq 113,61
Superficie Commerciale = alla Superficie lorda. Questo perché l'abitazione non ha pertinenze esclusive, ma solo la quota parte del cortile di accesso che non viene inserito nel calcolo; questo perché gli spazi e le superfici condominiali sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun immobile e non devono essere aggiunti alla superficie complessiva.	mq 158,15

Per stabilire il più probabile valore di mercato al mq degli immobili in oggetto, si è proceduto a svolgere un'indagine al fine di identificare nella medesima zona, immobili recentemente oggetto di compravendita, e proseguire quindi nell'espletamento dell'incarico conferito.

Inoltre si è tenuto conto delle quotazioni immobiliari presenti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, quotazioni che, periodicamente aggiornate, costituiscono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche.

L'abitazione è ben rifinita, ha una altezza media di m 2,80 partendo dal pavimento fino al soffitto, ha una superficie lorda di mq 158,15, ed una superficie utile calpestabile di mq 113,61. Quest'ultima (superficie utile calpestabile) è distribuita nei singoli vani dell'abitazione, come di seguito indicato:

mq 18,67 il soggiorno, mq 15,87 la cucina, ulteriori mq 15,86 il vano salotto, mq 2,05 il ripostiglio, mq 5,12 il corridoio, mq 18,67 la camera da letto, mq 20,30 la cameretta, mq 7,28 il bagno, e mq 9,75 il bagno in camera; il cortile condominiale (identificato catastalmente con il sub 7), complessivamente risulta di mq 98,00. Per cui, visto quanto sopra, tenuto conto degli immobili simili che recentemente sono stati oggetto di compravendita, dei valori tabellari e dello stato di fatto in cui l'unità abitativa si presenta, si stabilisce inizialmente un valore al mq di Euro 500,00.

Non potendo ignorare in sede di stima quanto prima indicato in risposta al quesito n. 6 in merito alla regolarità urbanistica dell'abitazione, che è da considerarsi al momento insanabile, si indica una riduzione del valore di mercato del 30%, che corrisponde alla riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi come disposto dall'art. 568 c.p.c., ed alle seguenti attività che sono necessarie per riportare l'abitazione ad una situazione di regolarità amministrativa:

- pratica autorizzativa (Scia per demolizione della porzione abusiva);
- indagini strutturali per verifica idoneità statica dell'edificio e relativa certificazione di idoneità statica e sismica;
- demolizione della parte abusiva;
- ripristino del sottoscala, in quanto il ripostiglio occupa una porzione del vano scala condominiale;
- trasporto e scarica del materiale di risulta;
- ripristino con opere murarie delle murature originarie;
- pratiche catastali (tipo mappale e docfa);
- richiesta compatibilità paesaggistica per le varianti prospettiche rispetto a quanto preesistente;
- pagamento danno ambientale;
- presentazione Scia in sanatoria per la bonifica urbanistica sia prospettica che di divisione degli spazi interni;
- Scia per Agibilità.

Per cui Euro/mq 500,00 – 30% = Euro/mq 350,00

Il valore dell'abitazione è così determinato:

Euro/mq 350,00 x 158,15 mq =

Euro 55.352,50

QUESITO 15

15) Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle

determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

L'immobile non è occupato da soggetti terzi.

PRECISAZIONI

Al fine di dare ordine ai fatti per ricostruire la storia dell'immobile oggetto di causa, si elencano cronologicamente, sulla base della documentazione versata in Atti, ed a quella reperita presso i competenti uffici, le azioni più significative che hanno coinvolto l'immobile per cui è causa:

[REDACTED] Approvazione della Commissione edilizia del progetto originario;

[REDACTED] Accatastamento del fabbricato

[REDACTED] Accertamento dell'UTE DI Reggio Calabria

[REDACTED] Al catasto terreni, con nota di variazione n. [REDACTED], la particella catastale [REDACTED], viene variata nella qualità e superficie, (passando da "seminativo arborato" a "fabbricato accertato all'urbano"), così come si evince al foglio di partita n. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e la propria moglie [REDACTED], donano con Atto Pubblico Notaio [REDACTED], al proprio figlio [REDACTED], una abitazione e un magazzino identificato al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub 1 (abitazione) e sub 2 (magazzino);

[REDACTED] Viene eseguita una variazione catastale con la quale si sopprimevano i sub 1 e 2 e si costituiva il sub 3 (variazione per fusione e cambio di destinazione), con categoria B1 (ospizio, educando);

[REDACTED] vende a [REDACTED] l'immobile con categoria B1;

[REDACTED] provvede alla variazione della categoria catastale, da Ospizio ad Abitazione, variando l'identificativo catastale, da sub 3 passa a sub 5, con destinazione abitativa;

[REDACTED] vende a [REDACTED] e [REDACTED].

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 27 pagine dattiloscritte e n° 16 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Con la presente relazione si ritiene di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di avere operato al solo scopo di aiutare la ricerca della verità.

Allegati:

- 1) Giuramento rg 71 del 2024;
- 2) Certificato Ipotecario;
- 3) Certificazione Notarile;
- 4) elaborato planimetrico, elenco subalterni e mappa catastale
- 5) foglio di partita catastale [REDACTED] dal quale risulta l'originario proprietario del fabbricato;
- 6) foglio di partita catastale [REDACTED];
- 7) Nota di trascrizione Atto di Donazione Notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep [REDACTED];
- 8) Planimetria dello stato dei luoghi;
- 9) Progetto Originario del [REDACTED];
- 10) punti di scatto e documentazione fotografica;

11) visura e planimetria catastale.

12) Attestato di Prestazione Energetica;

13) Atto di Acquisto [REDACTED] ed [REDACTED];

14) Documentazione catastale storica;

15) Ricevuta di presentazione della variazione catastale eseguita per rappresentare l'immobile nella sua reale consistenza;

16) Risposta dell'Ufficio Urbanistica in merito alla presenza o meno di pratiche urbanistiche relative all'unità immobiliare, con relativa richiesta.

Reggio Calabria, li 02.10.2024

IL C.T.U.

Geom. Alberto Flora



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Reggio Calabria
Iscrizione Albo
N. 2120
Geom. Alberto Flora