

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Sezione civile

Ufficio Esecuzione Immobiliare

N° 114/2017 R.G.Es.

PERIZIA C.T.U.

Parte ricorrente (Creditore)

████████████████████

Controparte (Debitore)

██

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Tiziana **DRAGO**

Custode Giudiziario

Dott.ssa Antonella **ZINNARELLO**

Esperto incaricato

Arch. Antonio Fabio **LAMANTEA**

INTRODUZIONE

Con provvedimento del **03.11.2017** la S.V.I. nominava, quale esperto per la stima dell'immobile pignorato, il sottoscritto Arch. Antonio Fabio Lamantea, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Reggio Calabria al n. 2534 e all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Reggio Calabria al n. 590, con invito a comparire alla prima udienza, in data **13.02.2018** alle ore 9.00.

- Con verbale di udienza del **19.01.2021**, il G.E. disponeva che l'esperto stimatore riprendesse le operazioni peritali, assegnandogli il termine di 60 gg. per il deposito della relazione di stima.
- In data **26.01.2021**, per mezzo di raccomandata trasmessa dalla dott.ssa Antonella Zinnarello, Custode Giudiziario, si comunicava alle parti la data del primo sopralluogo, presso gli immobili, per il giorno 04.02.2021 alle ore 16:00;
- In data **04.03.2021**, il sottoscritto trasmetteva al Comune di Melito di Porto Salvo la domanda di accesso agli atti;
- In data **05.04.2021** il sottoscritto ctu chiedeva che gli venisse concessa la proroga di 30 gg per la presentazione dell'elaborato peritale a causa della impossibilità di reperire la documentazione relativa all'immobile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Successivamente al conferimento d'incarico, il CTU acquisiva ed analizzava la seguente documentazione, in parte già presente nel portale pst.giustizia.it ed in parte reperita dallo stesso CTU presso i vari uffici competenti e riportati in allegato alla presente perizia di stima.

Documentazione allegata:

portale.pst.giustizia.it

- Decreto di nomina dell'esperto;
- Istanza di vendita;
- Nota di trascrizione;

- Nota di iscrizione al ruolo;

Documentazione reperita dal Ctu:

(Catasto)

- Estratto di mappa
- Visure catastale
- Planimetrie catastali (*assenti*)

(Ufficio Tecnico – Comune di Melito Porto Salvo):

- Concessione di Costruzione prat. N° 60/90;
- Autorizzazione del Genio Civile prot. n°10013 del 06.11.1989;
- Atto di compravendita del 30.01.1989;
- Certificato prescrizioni area comune di Melito porto Salvo;
- Elaborati grafici di progetto e relazioni;

(Documentazione fornita dal tecnico ed utile ai fini della perizia di stima)

- Verbali di sopralluogo;
- Stralcio aerofotogrammetrico;
- Stralcio del P.R.G.;
- Rilievi metrici, planimetrie scala 1:50;
- Rilievi fotografici;
- Agenzia del Territorio banca dati OMI delle quotazioni immobiliari;

DATI DELL'IMMOBILE

Dati toponomastici:

Fabbricato sito in via Musa snc (ex via Provinciale) in località di Annà del Comune di Melito di Porto Salvo (RC).

Identificativi catastali:

Comune di Melito di Porto Salvo, foglio 33 di mappa - part. 820 - sub 3,4,5,6.

CRONOLOGIA DELLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data **03.11.2017**, il cancelliere, Dr.ssa Chillé Oriana, provvedeva ad inviare la suddetta nomina per mezzo di posta elettronica certificata allegando gli atti notificati.

In data **08.11.2017**, il sottoscritto prestava il giuramento di rito presso l'ufficio della cancelleria dell'esecuzione immobiliare alla presenza del Dott. Ivano Fonte.

In data **16.12.2020** decade il beneficio della conversione del pignoramento il P.Q.M. dispone l'incameramento da parte della procedura delle somme versate.

Fissa per il prosieguo l'udienza del 19.01.2021, ore 9.30.

In data **19.01.2021**, il G.E. rinvia la procedura all'udienza del 13.04.2021, ore 9.30.

In data **05.04.2021** il sottoscritto chiedeva 30 gg. di proroga per la consegna dell'elaborato peritale a causa della difficoltà di reperire la documentazione utile presso il Comune di Melito Porto Salvo;

In data **23.10.2021**, rinviata udienza d'ufficio al 30/11/2021, ore 09.30, in data 21/09/2021

QUESITI DEL GIUDICE

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

oppure:

- se il creditore procedente 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 procedente 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;

- 2. descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
- 3. accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; accerti, altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;
- 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;

- 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;
- 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- 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;
- 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;

- 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;
- 10. ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 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 servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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;
- 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;

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 periziati 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. *allegghi 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. *allegghi 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;*

AVVISA

il debitore che è sua facoltà, allo scopo di evitare la vendita del compendio pignorato, di avvalersi della conversione del pignoramento di cui all'art.495 c.p.c., purché la relativa istanza sia proposta entro l'udienza ex art.569 c.p.c.; e che il giudice, ove ritenuto opportuno e funzionale alla procedura, potrà disporre l'immediata liberazione del bene; Assegna al ctu nominato la somma di euro 500,00 a titolo di acconto che pone provvisoriamente a carico del creditore richiedente e lo autorizza a prestare giuramento di rito in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

NOMINA

quale custode giudiziario la dr.ssa Antonella Zinnarello;

FISSA

l'udienza di comparizione delle parti ex art.569 c.p.c. del 13.02.2018, ore 9.00.

Si comunichi alle parti, all'esperto ed al custode giudiziario.

➤ Operazioni peritali

Al fine di rivestire la funzione di cui sono stato investito dal Giudice, previo avviso a tutte le parti interessate inoltrato dal custode giudiziario dr.ssa Antonella Zinnarello, il giorno 12 febbraio alle ore 16.00, mi sono recato nell'immobile meglio identificato in catasto urbano del Comune di Melito di Porto Salvo al foglio 820, al fine di espletare le operazioni peritali.

➤ Sopralluoghi

Al primo sopralluogo avvenuto in presenza della dr.ssa Zinnarello e del mio collaboratore Arch. Nello, [REDACTED] consentivano il totale accesso all'immobile.

Dopo aver effettuato la ricognizione dei luoghi da accertare, effettuavo il primo rilievo fotografico all'immobile.

Al secondo sopralluogo, avvenuto in luglio, effettuavo i rilievi metrici dell'immobile.

Al terzo sopralluogo, avvenuto in agosto, completavo i rilievi metrici dell'immobile.

➤ **Richieste formulate dalle parti**

Nessuna

➤ **Strumenti usati per il rilievo**

Flessometro professionale

Misuratore laser

Fotocamera digitale.

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Quesito n. 1

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

Oggetto del pignoramento é una porzione di il fabbricato, sito in via Musa snc, in località di Annà del Comune di Melito di Porto Salvo ed identificato catastalmente come segue.

- foglio 33 - part. 820 - sub 3,4,5,6 - unità immobiliari in corso di costruzione.

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenzia quanto segue:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

La richiesta delle certificazioni relative alle iscrizioni si estende ad un periodo pari a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento effettuato sul soggetto unico proprietario.

Dalla documentazione acquisita non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

Quesito n. 2

2. *previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano.....*

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte integrante, è ubicato nella zona periferica del Comune di Melito di Porto Salvo e precisamente in località Annà alla via Musa snc; le stesse sono censite nel catasto fabbricati del medesimo Comune come segue:

- foglio 33 – part. 820 – sub 3 – piano terra – categoria in corso di costruzione;
- foglio 33 – part. 820 – sub 4 – piano 1° – categoria in corso di costruzione;
- foglio 33 – part. 820 – sub 5 – piano 2° – categoria in corso di costruzione;
- foglio 33 – part. 820 – sub 6 – piano S1 – categoria in corso di costruzione.

Le unità sopra descritte fanno quindi parte di un maggior fabbricato a 3 piani f.t. destinato a civile abitazione, oltre piano seminterrato destinato a garage.

Il fabbricato si trova inserito all'interno di un lotto di terreno che confina a nord con la S.S. Ionica 106, a sud e ad ovest con terreni altre ditte ed infine ad est con la strada via Musa.

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in cemento armato e solaio di copertura con soletta in cemento armato; al fabbricato si accede dalla strada comunale che porta alla corte di pertinenza dello stesso dove è ubicato il vano scala a servizio dei vari piani di abitazione, mentre per il piano seminterrato bisogna accedere sempre dalla corte interna mediante una rampa posta ad angolo sul lato ovest del fabbricato.

Ha una superficie coperta di circa 400,00 mq con una forma planimetrica strutturale quadrata; il piano seminterrato è destinato a garage avente altezza interna di circa 3,20

mt, il piano terra e 1° hanno un'altezza di circa 3,00 mt e il piano secondo un'altezza di circa 3,30 mt, tutti aventi destinazione residenziale.

In generale il fabbricato è suddiviso in due parti simmetriche lungo la direzione est-ovest, con i due ingressi principali indipendenti, ubicati in mezzeria del fabbricato, uno lato sud (mare) e l'altro lato nord (monte); detti ingressi collegano i vari piani di abitazione tramite due scale con struttura in cemento armato.

Dalle ricerche catastali eseguite risulta che il corpo di fabbrica lato sud (mare) è individuato con la particella 821 e di questa solo il sub 3 (piano terra-S1) risulta finito ed abitato, mentre tutte gli altri sub ricadenti sulla stessa porzione di fabbricato sono in corso di costruzione.

Ad esclusione quindi di questa parte a piano terra di fabbricato completato, tutto il resto della struttura è allo stato rustico; risulta realizzato solo lo scheletro portante ed il solaio di copertura; tutti i piani, a parte le tamponature esterne realizzate in più lati prospettici, sono privi di ogni altro tipo di rifiniture, tramezzi divisori interni, intonaci, infissi interni ed esterni, e di tutta la parte degli impianti.

Il fabbricato si trova ubicato in una zona a ridosso di varie arterie stradali comunali e extraurbane, basti pensare che a circa 100 mt è posto lo svincolo autostradale che consente il percorso verso Reggio Calabria e a circa 600 mt lo svincolo verso Taranto.

La sua posizione è comunque buona visto che dista circa 500 mt dalla via A. Familiari che conduce sulle spiagge vicine; inoltre si segnala sempre nelle immediate vicinanze la presenza di un piccolo ufficio postale e di due piccole strutture scolastiche.



Vista satellitare con l'individuazione del corpo di fabbrica. (Google Maps)



Ulteriore vista satellitare del fabbricato. (Google Maps)

Certificazioni

- Non è presente la dichiarazione di conformità degli impianti, come previsto dal DM 37/2008 ex 46/90.
- Non è presente l'attestato di prestazione energetica (APE).
- Non sono presenti ricevute relative alle spese condominiali della pulizia scale.
-

Quesito n. 3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)

La descrizione attuale dei beni corrisponde a quella contenuta nel pignoramento e i dati indicati identificano correttamente le unità immobiliari.

Quesito n. 4

proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto...

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non necessitano di alcun atto di aggiornamento catastale o di altra variazione, trovandosi allo stato attuale sempre nella condizione di "in corso di costruzione".

Quesito n. 5

1. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;.....

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte, ricade nel P.R.G. del Comune di Melito di Porto Salvo in zona omogenea B, sottozona B2 (art. 35 – Norme Tecniche di Attuazione); comprende le parti di territorio comunale interessate da edilizia consolidata e di completamento. Rientrano in questa zona le aree in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera a norma del D.M. 2.4.1968 n. 1444 il 12.5% della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1.5 mc/mq.

Per tali zone gli interventi edilizi ed urbanizzativi sono finalizzati al recupero, al completamente ed al rinnovamento a carattere residenziale ed urbano.

In questa zona omogenea l'edilizia sono ammessi, di norma, i seguenti tipi di intervento:

- *manutenzione straordinaria e ricomposizione formale e di decoro degli edifici;*
- *edificazione in lotti liberi ed in lotti derivati attraverso demolizione;*
- *rinnovo per isolati o parti chiaramente delimitate in senso fisico ed urbanistico.*

Quesito n. 6

2. *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....*

Premesso che il fabbricato allo stato attuale è stato realizzato a tre piani f.t. oltre seminterrato con copertura a tetto a falde differenziate e che a parte un appartamento al piano terra lato mare, non oggetto di pignoramento, lo stesso si trova allo stato in corso di costruzione mancando praticamente la maggior parte delle tamponature esterne, delle tramezzature divisorie interne, degli impianti, massetti interni, pavimentazioni, intonaci, infissi, parapetti e quant'altro necessario affinché le unità immobiliari possano rispettare i requisiti minimi di legge per richiedere l'agibilità/abitabilità.

Dalla documentazione presente agli atti e visionata presso l'ufficio tecnico del Comune di Melito di Porto Salvo risulta che per il fabbricato è stata rilasciata la Concessione di Costruzione pratica n. 60/90 del 25/05/1990 per la "costruzione fabbricato in c.a. a due piani fuori terra, più piano seminterrato, per civile abitazione in località Annà via ex S.S. 106", inoltre il fascicolo comprendeva i disegni architettonici, la relazione tecnica, i calcoli statici e vari documenti a corredo della pratica stessa.

Pertanto risulta palese la difformità urbanistica accertata in sede di sopralluogo, con quanto rilasciato a suo tempo con la *Concessione di Costruzione* sopra richiamata, in quanto è stato realizzato un piano aggiuntivo (il 2° f.t.) con la copertura a tetto; dalla disamina della documentazione tecnica agli atti risulta che il fabbricato occupa una superficie di mq 407,30 circa per un volume complessivo di 2.496,78 mc.

Essendo il volume massimo consentito per la costruzione di 2.564,00 mc si ha un volume totale rimanente di 67,22 mc; considerando che il volume totale relativo ad un piano tipo è di circa 1.300,00 mc risulta evidente che la cubatura rimanente sia insufficiente ad essere utilizzata per una eventuale sanatoria.

Non è stata trovata alcuna documentazione circa eventuali domande di condono edilizio o prima ancora di eventuali varianti in corso d'opera che potessero rendere sanabile quanto realizzato in difformità; a parere dello scrivente considerato che è stato comunque utilizzata

tutta la volumetria consentita, non si ritiene che ci possano essere margini per la sanabilità della parte realizzata in difformità alla Concessione di Costruzione allora rilasciata.



Vista del fabbricato lato nord-sud (Google Maps)



Vista del fabbricato dalla S.S. 106 Ionica (Google Maps)

Quesito n. 7

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;

Considerato che le unità immobiliari sono indipendenti e comunque divisibili, le stesse si può affermare possono essere vendute in più lotti; fermo restando la condizione che al momento la difformità edilizia del terzo piano non è sanabile.

Quesito n. 8

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota...

L'immobile non è pignorato pro quota, la quota risulta al 100% del singolo proprietario.

Quesito n. 9

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la...

Per lo stato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non potevano e non possono essere utilizzate in nessun modo trovandosi ancora nella condizione di dover essere ultimate e perciò ancora in corso di costruzione.

Quesito n. 10

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dalla ex coniuge del debitore esecutato...

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risultano essere occupate/utilizzate dal proprietario, in quanto allo stato attuale risultano ancora in corso di costruzione.

Quesito n. 11

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri...

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte, non presenta caratteristiche d'interesse storico, artistico o alberghiero, né possiede finiture di particolare pregio per cui non è gravato da nessun tipo di vincolo, ad eccezione del vincolo Paesaggistico - Ambientale che interessa in ogni caso tutto il territorio del Comune di Melito di Porto Salvo.

Quesito n. 12

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

Per la situazione attuale delle unità immobiliari, si evince che non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Quesito n. 13

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione.....

Stima unità immobiliari e criteri estimativi adottati

Lo scopo della stima è la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili, nell'ipotesi in cui venissero posti in vendita e si realizzasse una determinata somma di denaro, in condizioni di libera compravendita e quindi di libero mercato, in regime di ordinarietà.

Il procedimento suggerito seguirà la condizione essenziale dell'ordinarietà, ovvero saranno determinati tutti i fattori della stima, secondo condizioni di capacità usuali e condizioni di mercato regolari.

Nel caso di valutazione del valore di mercato che riguardano gli immobili facenti parte di un fabbricato non ancora ultimato o meglio in corso di costruzione, è consigliabile stimare l'edificio come se fosse regolarmente finito, per poi moltiplicare il valore ricavato per dei coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora realizzate.

Al fine di determinare il valore iniziale degli immobili pignorati, come se fossero regolarmente terminati, ho proceduto adottando tre metodi:

- mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle agenzie immobiliari della zona;
- mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI);
- mediante la valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione).

Con il **primo metodo** è stato possibile “svincolarsi” dal parere dell’esperto, applicando il principio secondo cui il prezzo scaturisce tra l’incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili, tenendo comunque sempre presente le caratteristiche intrinseche degli stessi; conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- poca richiesta di appartamenti nella zona;
- tendenza all’acquisto di immobili con caratteristiche analoghe, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare.

Con l’utilizzo del **secondo metodo** è stato possibile attribuire il valore attraverso i dati dell’O.M.I., l’osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente comparazioni con differenti aree territoriali dello stesso comune; ogni semestre l’OMI pubblica i relativi valori del mercato immobiliare sull’intero territorio italiano fornendo valori aggiornati.

Con il **terzo metodo** è stato possibile collegare il valore dell’immobile alla redditività considerandone l’accumulazione iniziale dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Ci sono però fattori che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- *comodi positivi (diminuzione del saggio)*
- *scomodi (aumento del saggio)*

che l’immobile in valutazione presenta rispetto ai beni simili.

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$ dove:

- **Bf** è il beneficio fondiario;
- **r** è il saggio di capitalizzazione.

RIASSUNTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie considerata ai fini commerciali è stata desunta dai disegni di progetto, per quanto attiene il perimetro dei muri esterni di ogni piano e dei relativi balconi o verande interne; pertanto la stessa è stata calcolata come segue:

N°	Descrizione	Sup. lorda mq	Coeff.	Sup. equivalente mq
1	Piano seminterrato	203,65	0,50	101,82
	Totale piano S1			101,82
2	Piano terra rialz.	152,00	1	152,00
2.1	balconi	25,30	0,25	6,32
2.2	veranda	22,30	0,60	13,38
	Totale piano terra			171,70
3	Piano 1°	152,00	1	152,00
3.1	balconi	25,30	0,25	6,32
3.2	veranda	22,30	0,60	13,38
	Totale piano 1°			171,70
4	Piano 2°	155,00	1	155,00
4.1	balconi	13,30	0,25	3,32
4.2	veranda	26,60	0,60	15,96
	Totale piano 2°			174,28
	Totale superficie commerciale u.i.u. mq			619,50

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

➤ Metodo 1

STIMA COMPARATIVA DELL'IMMOBILE

Dati ricavati dalle agenzie immobiliari della zona e sono stati presi in considerazione per una più corretta stima dei prezzi n. 3 immobili in vendita nelle vicinanze degli immobili oggetto di pignoramento.

1. Borsino Immobiliare Mq. 65	2. Ellenia immobiliare Mq. 110	3. Idealista.it Mq. 180
----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------

Prezzo € 32.500 (prezzo al mq € 500,00)	Prezzo € 70.000 (prezzo al mq € 636,00)	Prezzo € 160.000 (prezzo al mq € 889,00)
--	--	---

Tabella riepilogativa

	Superficie	prezzo	Prezzo/mq
1	mq 65	€ 32.500	500 €/mq
2	mq 110	€ 70.000	636 €/mq
3	mq 180	€ 160.000	889 €/mq
	MEDIA		675,00 €/mq

Con tale metodo, ai fini di ottenere il valore più corretto, si è proceduto applicando il valore medio ottenuto dalla somma totale dei prezzi relativi agli immobili in vendita presso le varie agenzie e circoscritta alla zona d'interesse.

La scelta di applicare il valore medio è dettato dal fatto che spesso le varie agenzie applicano uno sconto al prezzo iniziale per incentivare la vendita.

Il prezzo medio pari a 675,00 €/mq sarà moltiplicato per la superficie commerciale degli immobili per avere i seguenti valori commerciali:

N°	Descrizione	Sup. commerciale mq	€/mq	Valore commerciale €
1	Piano seminterrato	101,82	675,00	68.728,50
2	Piano terra rialz.	171,70	675,00	115.897,50
3	Piano 1°	171,70	675,00	115.897,50
4	Piano 2°	174,28	675,00	117.639,00
Totale valore commerciale u.i.u.				418.162,50

Il totale del valore commerciale di tutti gli immobili pignorati è di € 418.162,50.

Dopo aver calcolato il valore degli immobili pignorati, come se fossero regolarmente ultimati, ho proceduto al calcolo del valore reale che le stesse unità hanno allo stato di fatto in cui si trovano, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

dove:

V_c = valore della costruzione non ancora terminata;

V_t = valore della costruzione terminata;

k = coefficiente di svalutazione.

Considerando i coefficienti di svalutazione riportati nella tabella seguente relativi alle diverse opere non eseguite, e moltiplicandoli tra loro si ricaverà un coefficiente complessivo, tramite il quale è possibile ottenere il valore delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

A seguito dei sopralluoghi effettuati e da un'attenta ispezione generale del fabbricato di cui le unità fanno parte, ho dedotto le categorie di opere non ancora realizzate e necessarie per completare la gli immobili allo stato in corso di costruzione.

TABELLA COEFFICIENTI DI SVALUTAZIONE OPERE DA ESEGUIRE	
Descrizione dell'opera	Coefficiente
<i>Copertura</i>	<i>0,78</i>
<i>Intonaci esterni</i>	<i>0,96</i>
<i>Intonaci interni</i>	<i>0,96</i>
<i>pavimenti</i>	<i>0,92</i>
<i>rivestimenti</i>	<i>0,98</i>
<i>Murature e tramezzi</i>	<i>0,95</i>
<i>tinteggiature</i>	<i>0,95</i>
<i>Infissi e porte</i>	<i>0,98</i>
<i>Cancellate e ringhiere</i>	<i>0,98</i>

<i>Impianto elettrico</i>	0,98
<i>Impianto idrico-sanitario</i>	0,98
<i>Impianto di riscaldamento</i>	0,96
Coefficiente finale	0,52

Pertanto si ha che il coefficiente complessivo ricavato dal prodotto delle singole voci di lavorazione è pari a 0,52.

Considerando il valore commerciale di tutti gli immobili pignorati ricavato in precedenza si ottiene il valore finale come segue:

Piani	VALORE U.I.U. ULTIME €		COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE		VALORE EFFETTIVO U.I.U. €
S1	68.728,50	x	0,52	=	35.738,82
Terra	115.897,50	x	0,52	=	60.266,70
1°	115.897,50	x	0,52	=	60.266,70
2°	117.639,00	x	0,52	=	61.172,28

Il valore complessivo di tutti gli immobili è il seguente:

VALORE COMPLESSIVO U.I.U. ULTIME		COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE		VALORE EFFETTIVO DI TUTTE LE U.I.U.
418.162,50	x	0,52	=	217.444,50

Il totale del valore commerciale di tutti gli immobili pignorati allo stato in corso di costruzione è di circa € 217.444,50.

➤ Metodo 2

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Mediante l'utilizzo della banca dati OMI dell'Agenzia del Territorio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comuni: MELITO DI PORTO SALVO

Fascia/zona: Periferica/ANNA', CENDIRI

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	560	820	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	770	L	2,1	2,9	L
Box	NORMALE	375	530	L	1,9	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	690	990	L	2,6	3,6	L

Abitazione di tipo economico – Valore mercato min 520 €/mq. - max 770 €/mq.

Box – Valore mercato min 375 €/mq. - max 530 €/mq

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta); i valori unitari rilevati dall'OMI, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I valori unitari di mercato sono espressi in €/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente; le incidenze applicate sono tabellate nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate); tale metodo consente di attribuire un valore aggiornato mediante le quotazioni immobiliari fornendo dei valori di mercato minimi e massimi.

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si è ritenuto di applicare il valore medio con uno stato di conservazione mediocre, considerando inizialmente come se le stesse fossero ultimate, per poi applicare successivamente il coefficiente di svalutazione di 0,52 ricavato in precedenza.

Si ha che il prezzo medio per le abitazioni di tipo economico è di circa 645,00 €/mq, mentre il prezzo medio per il garage è di circa 452,50 €/mq.

Considerando le superfici calcolate nelle tabelle precedenti si ha:

N°	Descrizione	Sup. commerciale mq	€/mq OMI	Valore commerciale €
1	Piano seminterrato	101,82	452,50	46.073,55
2	Piano terra rialz.	171,70	645,00	110.746,50
3	Piano 1°	171,70	645,00	110.746,50
4	Piano 2°	174,28	645,00	111.120,60
Totale valore commerciale u.i.u.				378.687,15

Applicando come detto in precedenza il coefficiente di svalutazione 0,52 si ha:

Piani	VALORE U.I.U. ULTIMATE €		COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE		VALORE EFFETTIVO U.I.U. €
S1	46.073,55	x	0,52	=	23.958,25
Terra	110.746,50	x	0,52	=	57.588,18
1°	110.746,50	x	0,52	=	57.588,18
2°	111.120,60	x	0,52	=	57.782,71

Il valore complessivo di tutti gli immobili è il seguente:

VALORE COMPLESSIVO U.I.U. ULTIMATE		COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE		VALORE EFFETTIVO DI TUTTE LE U.I.U.
378.687,15	x	0,52	=	196.917,32

Il totale del valore commerciale di tutti gli immobili pignorati allo stato in corso di costruzione è di circa **196.917,32**.

➤ Metodo 3

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

Attraverso i canoni di locazione

Il metodo analitico della capitalizzazione dei redditi si basa sull'individuazione di due parametri: il reddito netto **Rn** e il saggio di capitalizzazione **r**, tale che il valore di mercato **Vm** si ottiene dalla formula **Vm = Rn/r**.

Il reddito netto è il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione degli immobili ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate, al netto delle spese comprendenti, opere di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfritto ed inesigibilità.

Il reddito netto annuo, quindi, è dato dalla formula: **RI** (reddito lordo) – **S** (spese a carico della proprietà).

In questo caso le spese sono state calcolate in una quota pari a 0.

Il saggio di capitalizzazione è il rendimento di una proprietà immobiliare, come rapporto tra il reddito di un singolo anno diviso per il prezzo di vendita della proprietà calcolato con la formula **r = Rn / V** e corretto in relazione a:

FATTORE CORRETTIVO	INCREMENTI DECREMENTI	COMMENTO	Immobile Via Dante
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti;	± 0,22%	Medio	+ 0,10
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale;	± 0,28%	Discreto	+ 0,10
Qualificazione dell'ambiente esterno;	± 0,18%	Discreto	- 0,05
Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde;	± 0,08%	Medio	+ 0,05
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili parcheggio;	± 0,06%	Buono	+ 0,06
Caratteristiche di panoramicità;	± 0,36%	Mediocre	+ 0,15
Caratteristiche di prospicenza e luminosità;	± 0,20%	Mediocre	+ 0,10
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti e scoperti;	± 0,06%	Discrete	- 0,02
Grado di finitura esterna ed interna;	± 0,16%	Inesistente	- 0,16
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria;	± 0,12%	Da ultimare	- 0,12
Età dell'edificio;	± 0,10%	30 anni	+ 0,05

Possibilità di dilazione nei pagamenti;	± 0,06%	Non previsti	± 0,00
Suscettibilità di trasformazione e modifiche di destinazione.	± 0,04%	Consentiti	+ 0,04
TOTALE			3 %

Dai calcoli ottenuti come rapporto tra il redditi annui e i valori stimati dell'immobile, si ottiene saggi un saggio di capitalizzazione pari al **3 %**

Si procede all' individuazione del valore di locazione dell'immobile fornito dal prospetto OMI.

Per le abitazioni di tipo economico il valore di locazione è min 2.1 €/mq - max 2.9 €/mq, per un valore medio pari a 2.5 €/mq.

Per il garage il valore di locazione è min 1.9 €/mq - max 2.7 €/mq, per un valore medio pari a 2.3 €/mq.

Si avrà pertanto:

N°	Descrizione	Sup. commerciale mq	Valore di locazione medio OMI €/mq x mese	Valore di locazione €
1	Piano S1	101,82	2,30	234,19
2	Piano terra rialz.	171,70	2,50	429,25
3	Piano 1°	171,70	2,50	429,25
4	Piano 2°	174,28	2,50	435,70
Totale valore di locazione u.i.u.				1.528,39

Successivamente moltiplicando i valori di locazione di ciascun unità immobiliare per 12 mesi e dividendo il risultato per il saggio del 3% si ottengono i seguenti valori:

Piano S1 - €/mese $(234,19 \times 12) = 2.810,28 / 0,03 = \mathbf{€ 93.676,00}$
Piano terra - €/mese $(429,25 \times 12) = 5.151 / 0,03 = \mathbf{€ 171.700,00}$
Piano primo - €/mese $(429,25 \times 12) = 5.151 / 0,03 = \mathbf{€ 171.700,00}$

Piano secondo - €/mese $(435,70 \times 12) = 5.228,40 / 0,03 = \mathbf{€ 174.280,00}$

Considerando che i valori ricavati con questo 3° metodo di stima sono riferiti ad unità immobiliari ultimate, anche in questo caso sarà necessario applicare il coefficiente di svalutazione 0,52 precedentemente calcolato, per avere in definitiva il valore di mercato delle unità immobiliari nella condizione in cui si trovano oggi; pertanto si ha:

Piani	VALORE U.I.U. ULTIME €		COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE		VALORE EFFETTIVO U.I.U. €
S1	93.676,00	x	0,52	=	48.711,52
Terra	171.700,00	x	0,52	=	89.284,00
1°	171.700,00	x	0,52	=	89.284,00
2°	174.280,00	x	0,52	=	90.625,60
Totale valore effettivo di tutte le u.i.u. €					317.905,12

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL' ESECUZIONE

Il valore di mercato finale per gli immobili siti nel Comune di Melito di Porto Salvo in via Musa snc ed identificati in catasto al foglio 33 - part. 820 - sub 3,4,5,6, sarà ottenuto attraverso la media aritmetica dei tre valori calcolati secondo i tre metodi di stima sopra esposti come segue:

	Metodo 1 valore €	Metodo 2 valore €	Metodo 3 valore €	Valore finale media aritmetica €
Piano S1	35.738,82	23.958,25	48.711,52	36.136,20
Piano terra rialz.	60.266,70	57.588,18	89.284,00	69.046,30
Piano 1°	60.266,70	57.588,18	89.284,00	69.046,30
Piano 2°	61.172,28	57.782,71	90.625,60	69.860,20

Totale valore commerciale u.i.u. €	244.089,00
---	-------------------

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ctu, tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esaurimento dell'incarico ricevuto ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione, nonché tutti gli elaborati richiesti, rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportune.

Reggio Calabria, 10 Novembre 2021

Nota conclusiva:

La presente relazione si compone di n. 30 pagine, oltre gli allegati.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Antonio Fabio Lamantea



E.I. 114/2017: ELENCO ALLEGATI

- N. 1: **Verbali** (1 pagina); **istanza di proroga** (3 pagine)
- N. 2: **Rilievo metrico** (10 pagine)
- N. 2: **Documentazione fotografica** (25 pagine)
- N. 3: **Doc. prog. Uff. Tecnico** Comune di Melito di Porto Salvo (25 pagine)
- N. 4: **PRG** (1 Pagina) **Norme Tecniche di Attuazione** Comune di Melito Porto Salvo (5 pagine)
- N. 4: **Documentazione Catastale** (5 pagine)