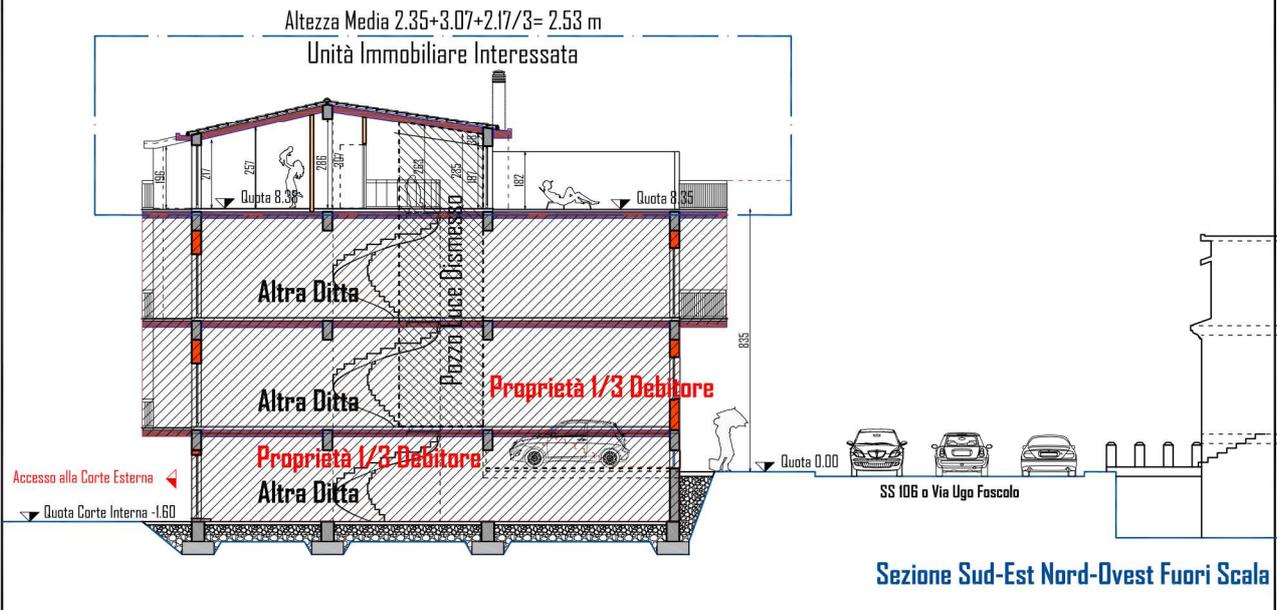


Tribunale di Locri
RELAZIONE PRIVACY

Esecuzioni Immobiliari

U.I. Oggetto della Proc. Es. 48/2021: Comune di Ardore Foglio 33 Part. 68 Sub.12



Proc. Es. 48/2021 R.G.Es.I. XXX XXX / XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

Udienza del 18/05/2023 Ore 10:30 (G.Es. Giuseppe Cardona)

Comune di Ardore Ubicazione Immobile, Frazione Marina, Via Ugo Foscolo 51

Id. Catasto Fabbricati Foglio 33 Part. 68 Sub. 12

Diritto di Proprietà

Atto del 29/12/1997 Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 29053 - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione n. 111 registrato in data 19/01/1998 - DONAZIONE
ACCETTATA Voltura n. 1345.2/1998 in atti dal 08/11/1999

Giudice Es. Dott. Giuseppe CARDONA

Locri li Mercoledì 26 Aprile 2023



Tel. +39 XXXX-XXXX-XXXX
Arch. Vincenzo CALIMERO, Studio Xxx XXXXXXXX Xxx, 89044 LOCRI, Reggio C., Italy
Cell. + 39 XXX-XXXX-XXXX
Pol. Ass. AIG C.P. AW2015 Conv. Willis Italia S.p.A. Contr. N° IFL0008956.002478 Scad. Per. 11/07/2023
e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it P.I. XXXXXXXXXXXXXXXX



Riferimenti Parti **Proc. Es. 48/2021 R.G.Es.I Esecuzioni Immobiliari**

Creditore Procedente XXX XXX, (XXXX XXXXXXXX XXX XXXXX XXX) C.F./P.I.V.A. XXXXXXXXXXXX -
Sede legale e Direzione Generale:

Mandataria XXXX XXX XXXX C.F./P.IVA: ITXXXXXXXXXXXX Via XXXXXXX, XX -XXXXX
XXXXXXXXXXXX Veneto (TV)

Parte Mutuataria XXXXXXXXXXX XXXXXXX, nato ad XXXXXX (XX) il [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
Residente in Via XXXXXXX XX, XXXX (XX), CAP XXXX - Coniugato in reg. Separazione dei Beni
Rappresentato da Avv. XXXXXXX XXXXXXXXXXX di XXXXXXX (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) con Studio in Via XXXX
XXXXXXXX 24, CAP 50127, XXXXXXX

Debitrice XXXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXX (Xx) il x XXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX
Non Datore d'Ipoteca Residente in Via XXXXXXX 40, XXXX (xx), CAP XXXX - Coniugata in reg. Separazione dei Beni

Immobile Immobile sito in Via Ugo Foscolo. n. 51, Ardore (Zona Marina), CAP 89037, Reggio Calabria
Oggetto d'Ipoteca Appartamento per Civile Abitazione ubicato al Piano Secondo con Corte Pertinenziale al Piano Terra
Id.Cat. Comune di Ardore Foglio 33 Part. 68, Sub. 12 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 4,5 Vani Rend. 267,27

Ordinanza di Vendita **Ipotesi A Unità Immobiliare con Corte Inaccessibile**
Proprietà di un Immobile sito in Via Ugo Foscolo. n. 51, Ardore (Zona Marina), CAP 89037, Reggio Calabria Appartamento per Civile Abitazione ubicato al Piano Secondo con Corte Pertinenziale Inaccessibile al Piano Terra Id.Cat. Comune di Ardore Foglio 33 Part. 68, Sub. 12 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 4,5 Vani Rend. 267,27

Ipotesi B Unità Immobil. senza Corte (Frazionamento e Rinuncia alla porzione del bene Corte)
Proprietà di un Immobile sito in Via Ugo Foscolo. n. 51, Ardore (Zona Marina), CAP 89037, Reggio Calabria Appartamento per Civile Abitazione ubicato al Piano Secondo; Id.Cat. Comune di Ardore Foglio 33 Part. 68, Sub. 12 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 4,5 Vani Rend. 267,27
S

Ipotesi C Unità Immobiliare con Corte Accessibile mediante l'Acquisto di Altri Diritti
Proprietà di Immobile sito in Via Ugo Foscolo. n. 51, Ardore (Zona Marina), CAP 89037, Reggio Calabria Appartamento per Civile Abitazione ubicato al Piano Secondo con Corte Pertinenziale al Piano Terra, accessibile esclusivamente tramite l'acquisto di altro diritto, Id.Cat. Comune di Ardore Foglio 33 Part. 68, Sub. 12 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 4,5 Vani Rend. 267,27
Altri Diritti da acquistare 1/3 Unità Negoziiale n. 1 – Immobile n. 3: Comune di Ardore, A385, Fabbricato Foglio 33 Part. 68 Sub.5, Piano Seminterrato – C2 Magazzino o Locale Deposito;



Indice Allegati

- Verbale di Sopralluogo del 07/02/2023

Allegato 01 Atti di Pignoramento

- Nota di Iscrizione a Ruolo + Atto di Precetto + Atto di Pignoramento
- Contratto di Mutuo + Copia Procura alle liti + Attestazione di Conformità
- Ricevuta Telematica di Pagamento del 30/09/2021

Allegato 02 Ispezioni Ipocatastali

- Elenco Omonimi XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX - CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, [REDACTED]
- Trascrizione A Favore E Contro Del 15/01/1998 - Registro Particolare 313 Registro Generale 374 Pubblico Ufficiale Federico Maria Repertorio 29053 Del 29/12/1997 Atto Tra Vivi – (Donazione) E Divisione Immobili Siti In Ardore(Rc)
- Atto Notarile pubblico numero di repertorio 206471/22419 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Capitale € 60.469,92 – Durata 25 anni a favore di Creditore Ipotecario - Xxxxx XXXXXXXXX xxx XXXXX XXX
- Atto Giudiziario iscr. in data 07/09/2021 Num. Rep. 954 - Pubb. Uff. Trib. di Locri – UNEP - Atto Esecutivo o Cautelare – Verb. di Pign. Imm – Rich. XXXX XXX per conto CRIF – a Favore di XXXX XXX XXX, XXXXXXXXXXXX (XX)
- Elenco Omonimi XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX - CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, [REDACTED]
- Trascr. a Favore del 05/10/2001 – Reg. Part.11229 Reg. Gen.13486 – Pubb. Uff. - Uff del Reg.Rep. 555/190 del 05/04/1994;
- Atto Notarile Pubblico del 29/12/1997 – Atto tra vivi Donazione Accettata a Favore XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX; XXXXXXXXXXXX; Xxxxx XXXXXXXXX, XXXXXXXX, Contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX (Madre)

Allegato 03 Documentazione Agenzia delle Entrate Dir. Prov. RC Uff. Prov. Territorio Servizi Catastali

- Visura Catastale + Visura Catastale Storica + Elaborato Planimetrico del 20/02/1986
- Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana Elenco dei Subalterni Assegnati
- Visura Planimetrica U.I.U. Foglio 33 Part. 68 Sub. 12 Comune di Ardore
- Estratto di Mappa Catastale Foglio 33 Part. 68 Comune di Ardore
- Carteggio AdE + Visure Planimetriche Unità Immobiliari Comune di Ardore Part. 68 Sub. 12, 11, 200
- Visure Storiche Corte Esterna + Visure Trasformazione Corte Esterna
- Ricerca Sub 8 ed Ente Urbano
- Visura Comune di Ardore Foglio 33 Part. 68 Sub. 5 (Locale Cantinato)

Allegato 04 Documentazione Progettuale

- **1° Pratica:**
 - 1.1) Verb n. 152/75 della Comm. Edilizia del 03/01/1976 +Lic. Ed. n.101/1975 del 15/01/1976 Ditta XXXXXXXXXXXX XXXXX;
 - 1.2) Aut. Genio Civile Prot. 19163 Sez. II -RC li 18/01/77, acquisita al Prot. Comune di Ardore al num. 414 del 26/01/77
 - 1.3) Richiesta Prefettura di Reggio Calabria Prot. N. 24391 Div. 2 Ce. Arm del 27/05/1982, del Collaudo Statico in Bollo.
- **2° Pratica**
 - 2.1) Conc. Ed. in Sanatoria n. 1656, L. 47/85 – 724/94, Prat. di Sanatoria 76 (Dom. presentata in data 27/03/1986 Prot. 1656 dal Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXX (Padre di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX a cui poi è stata rilasciata) per le opere abusive in difformità alla Lic. Ed. n. 901/75 del 15/01/1976 e cambio di destinazione d'uso da sottotetto a civile abitazione, realizzate ad Ardore alla Via Foscolo n. 51 (Foglio 33 Part. 68).
 - 2.2) Conteggi Pagamenti + Trasformazione del Credito Oneri Concessori da Lire in Euro e successiva Attualizzazione alla data di pagamento + Pagamenti Oblazione Originaria + Pagamento Oneri Concessori Attualizzati + Disegni All. alla Prat. di Condono Edilizio + Dich. resa da XXXXXXXXXXXX XXXXX + Doc Fotog. dello Stato di Fatto alla data del 21/03/1986;
- **Documentazione Rilasciata dal Comune**
 - Norma Tecnica, Zonizzazione Omogenea B1 (Residenziale sia a carattere stabile che stagionale)
 - Stralcio PRG, Zonizzazione Omogenea B1 (Residenziale sia a carattere stabile che stagionale)
 - Stralcio PRG, Zonizzazione Omogenea B1 e Ortofoto con evidenziata area interessata

Allegato 05 Agenzia delle Entrate

- Valutazioni OMI Semestre 1, Anno 2022 Categoria Catastale A2; Abitazioni di tipo civili.
- Certificato Esistenza Contratti Registrati Rilasciato da AdE Locri, in data /03/2023

Allegato 06 Documentazione Fotografica

- Documentazione Fotografica del 07/02/2023

Allegato 07 Elaborati Grafici

- Inquadramento Generale Fuori Scala, Inquadramento Territoriale 1:25000
- Aerofotogrammetria Scala 1:5000
- Estratto di Mappa Catastale Scala 1:1000 + Estratto di Mappa Catastale e Ortofoto Scala 1:1000
- Estratto di Mappa Catastale Scala 1:500 + Estratto di Mappa Catastale e Ortofoto Scala 1:500
- Ipotesi Elab. Planimetr. su Base Catastale Scala 1:200 + Ipotesi Elab. Planimetr. su Base Catastale e Ortofoto Scala 1:200
- Ipotesi Elaborato Planimetrico, realizzato tramite l'unione delle Visure Planimetriche Scala 1:200
- Disegni Architettonici Unità Immobiliare Comune di Ardore Foglio 33 Part. 68 Sub. 12 Pianta, Prospetto e Sezione Scala 1:100



Relazione

Premesso:

- Che il Giudice dell'Esecuzione Dott. G.Cardona, il giorno 11 dicembre 2021, tramite provvedimento redatto e inviato tramite “console del magistrato” aveva nominato Esperto nell'Esecuzione Immobiliare, 48/2021, XXX XXX/XXXXXXXXXX XXXXXXXX, l'Ing. XXXXXXXX XXXXX da XXXXXXXX (n. il 02.04.1989), residente in Via XXXXXX snc, XXXXXXXX (Rc);
- Che l'Esperto individuato, in data 22/01/2022, è stato invitato a sottoscrivere il verbale di cui alla quarta pagina dell'ordinanza del giorno 11 dicembre 2021, senza ulteriore ritardo e comunque entro dieci giorni dalla data della comunicazione del provvedimento;
- Che, tale sottoscrizione è avvenuta, in data 01/02/2021, ha espletato il giuramento di rito, Cron. 34/2022 avendo ricevuto unitamente alla nomina del Giudice il mandato per dare risposta ai quesiti posti dal G.Es..
- Che il Dott. Ing. XXXXXXXX XXXXXX, Via Vico II XXXXXXXXXX, n° 28, 89034 – XXXXXXXX – XX in data 13/09/2022, aveva trasmesso una Richiesta proroga per Consegna Elaborato Peritale, rispetto alla quale il G.Es. all'udienza del 15 settembre 2022, aveva preso atto di ciò e del fatto che “l'ulteriore ritardo nuoceva gravemente agli interessi delle parti (anche all'interesse del debitore esecutato a che il processo esecutivo si svolgesse nel rispetto di tutte le norme di rito, ma comunque celermente)”, e concedeva un ulteriore rinvio, relativamente contenuto;- il predetto verbale è stato comunicato all'Ing. XXXXX il 15 settembre 2022 e da allora l'esperto non ha più depositato alcunché;

Ritenuto

- che la condotta, adottata dall'Esperto, non corrispondeva a una diligente esecuzione dell'incarico di talché era indispensabile la sua immediata sostituzione, in data 15 dicembre 2022, il G.Es. revocava l'incarico conferito all'Ing. XXXXXXXX XXXXXe nominava in sua sostituzione il sottoscritto Arch. Vincenzo CALIMERO con Studio in Locri Via Matteotti, 368, rinviando all'Udienza del 18 maggio 2023, ore 10:30, per il prosieguo; disponendo che il nuovo Esperto rispondesse ai quesiti di cui all'ordinanza del giorno 11 dicembre 2021, qui di seguito riportati:

a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, **secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;**



- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento**;
- d) dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica**;
- e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente; ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai



fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

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

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **I.V.A.**;

o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

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



- q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- r) **compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).

(Considerato che per il prosieguo i lavori sono stati rinviati all'Udienza del 18 Maggio 2023, ore 10:30 il Deposito della Relazione di Stima, dovrà avvenire entro il 18 Aprile 2023)

PREMESSO ANCORA:

- Che il sottoscritto Arch. Vincenzo CALIMERO, Iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. di Reggio Calabria al N. Iscr. 2111 Sez. A, Sett. a, con Studio in Locri, Xxxxx XXXXXXXXXX XXX, in data 04/01/2023, Cron.2/2023, ha espletato il giuramento di rito, assumendo formalmente l'incarico, procedendo come di seguito esposto.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per assolvere all'incarico ricevuto lo scrivente Arch. Vincenzo CALIMERO, ha provveduto all'accesso Telematico al Fascicolo di Causa, esaminando ogni istanza prodotta, ricadente nel proprio ambito di competenza, tra questi dalla Costituzione del Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX, residente in Xxxxx, v. XXXXXXX n. xx; rappresentato e difeso, dal procuratore domiciliatario Avv. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX di XXXXXXX (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) con Studio in [REDACTED] XXXXXXX, ha reperito il numero della Sig.ra XXXXXXX XXXXX (Moglie del Debitore, anche lei Debitrice Non Datore d'Ipoteca) nata a XXXXXXXX (Xx) il [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Residente in Via XXXXXXX xx, Xxxxx (XX), CAP XXXXX - Coniugata in reg. Separazione dei Beni, la quale raggiunta per le vie brevi manifestava la propria disponibilità all'effettuazione del sopralluogo presso l'immobile in oggetto, in data 07/02/2023, pertanto visto la manifestazione di disponibilità il sottoscritto ha inviato Comunicazione tramite Raccomandata On-line, con contestuale deposito all'interno del fascicolo telematico, e anticipazione alla Sig.ra XXXXXXX XXXXX, per le vie brevi, (messaggio whatsapp), con la quale ha comunicato, la data del sopralluogo. Preliminarmente all'esecuzione del sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha provveduto ad accertamenti presso le Banche Dati dei Servizi Catastali e di pubblicità immobiliare, Catasto, Conserv. dei Reg. Imm.;



In data 09/02/2023, il sottoscritto Esperto ha presentato istanza tramite pec per l'acquisizione della documentazione progettuale urbanistica relativa all'immobile oggetto di esecuzione, riferimento Pec. opec21004.20230209140551.106613.878.1.59@pec.aruba.it;

che in data 01/03/2023, il sottoscritto ha acquisto la documentazione progettuale urbanistica richiesta, in merito all'edificazione dell'immobile, presso il Comune di Ardore, delegazione Marina;

che in data 20/02/2023, ha richiesto ed ottenuto in formazioni in merito all'esistenza di contratti Registrati presso l'Agenzia delle Entrate;

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Calimero, ha redatto il presente Elaborato:

RIEPILOGO E RISPOSTA AI QUESITI

- a) **prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;**

Preliminarmente, alla trattazione, è opportuno evidenziare che in Banca Dati Ipotecaria risultano essere presenti due nominativi con medesimo Codice Fiscale, di cui uno con un secondo nome di battesimo e ai fini di quanto illustrato alla lettera c della presente relazione, è utile trattare oltre all'Unità Immobiliare oggetto della Proc. Es. anche altre due unità immobiliari per le quali il Debitore è Proprietario per 1/3.

Elenco Omonimi

- 1) XXXXXXXXXX XXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , XXXXXX xx/xx/xxxx.
- 2) XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , [redacted]

SOGGETTO 1) XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , XXXXXX xx/xx/xxxx.

- **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** Del 15/01/1998 - Registro Particolare 312 Registro Generale 373 Pubblico Ufficiale Federico Maria Repertorio 29053 Del 29/12/1997 Atto Tra Vivi – (Donazione) E Divisione Immobili Siti In Ardore (Rc)
Dettaglio Unità Negoziabile n. 2 – Immobile n. 5: Comune di Ardore, A385, Fabbricato Foglio 33 Part. 68 Sub. 12, Piano Terra e Secondo – A2 Abitazione di tipo Civile (Unità Immobiliare Oggetto di Proc. Es)

Trascrizione a Favore di	Cognome	Nome	data	Quota	Totale
	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	[redacted]	8/48	Ovvero 8/12 del bene
	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	[redacted]	8/48	
	XXXXXXXXXX	XXXXX Xx.	[redacted]	8/48	
	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	[redacted]	8/48	
Contro	Cognome	Nome	data	Quota	Totale
	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	[redacted]	8/12	8/12



L'unità negoziale è stata donata pro-quota indivisa ai fratelli, sempre con lo stesso Atto veniva trasferito ai fratelli; oltre l'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, nell'ambito del nostro studio è opportuno annotare che sono stati trasferiti anche:

Dettaglio Unità Negoziiale n. 2 – Immobile n. 1: Comune di Ardore, A385, Fabbricato Foglio 33 Part. 68 Sub.3, Piano Terra – C6 Autorimessa;

Dettaglio Unità Negoziiale n. 2 – Immobile n. 3: Comune di Ardore, A385, Fabbricato Foglio 33 Part. 68 Sub.5, Piano Seminterrato – C2 Magazzino o Locale Deposito;

- **DIVISIONE**, sempre del 15/01/1998 – Reg. Part. 313 Reg. Gen. 374, Pubblico Ufficiale Federico Maria Repertorio 29053 Del 29/12/1997 Atto Tra Vivi

Relativamente a:

Unità Negoziiale n. 1 Immobile 1 (Comune di Ardore Foglio 33 P. 68 Sub. 12) Quota 1/1

Unità Negoziiale n. 2 Immobile 1 (Comune di Ardore Foglio 33 P. 68 Sub. 3) Quota 1/3

Unità Negoziiale n. 3 Immobile 1 (Comune di Ardore Foglio 33 P. 68 Sub. 5) Quota 1/3

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO**, del 25/11/2010, Registro Particolare 4968 Registro Generale 23146 - Notaio Petroni Maurizio, Xxxxx (Xx), Concessione a Garanzia di Mutuo, Capitale 60.469,92 - Totale 120.939,00 Durata Mutuo 25 Anni, Immobile Ipotecato Comune di Ardore Foglio 33 Part. 68 Sub. 12 – Abitazione di Tipo Civile A/2,

Soggetto a Favore	Denominazione		Data stipula	Quota	Totale
Creditore Ipotecario	XXXXX XXXXXXXXXXX XXX XXXXXX		01/12/2010	1/1	1/1
Contro	Cognome	Nome	data	Quota	Totale
Debitore Ipotecario	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	██████████	1/1	
Debitore non datore di Ipoteca	XXXXXXX	XXXXXX	██████████		

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** del 24/09/2021 Reg. Gen. 16171, Reg, Part. 13618 – Atto Giudiziario del 07/09/2021 Numero Rep. 954. Unità Negoziiale (Comune di Ardore Foglio 33 P. 68 Sub. 12) Quota 1/1

Soggetto a Favore	Denominazione		Data stipula	Quota	Totale
	XXXXX XXX. XXX		24/09/2021	1/1	1/1
Contro	Cognome	Nome	data	Quota	Totale
Debitore Ipotecario	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	██████████	1/1	

SOGGETTO 2) XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ,

██████████ ██████████

- Trascr. a Favore del 05/10/2001 – Reg. Part.11229 Reg. Gen.13486 – Pubb. Uff. - Uff del Reg.Rep. 555/190 del 05/04/1994;



Unità Negoziabile n. 1 – Immobile n. 1: Comune di Ardore, A385, Fabbricato Foglio 33 Part. 68 Sub. 3, Piano Terra, C6 Autorimessa;

Unità Negoziabile n. 1 – Immobile n. 3: Comune di Ardore, A385, Fabbricato Foglio 33 Part. 68 Sub.5, Piano Seminterrato – C2 Magazzino o Locale Deposito;

Unità Negoziabile n. 1 – Immobile n. 5: Comune di Ardore, A385, Fabbricato Foglio 33 Part. 68 Sub. 7, A3 Abitazione di Tipo Economico; coincidente con l'attuale Sub. 12 **Cfr. All. 03 Doc. Ag. Entrate**

Trascrizione a Favore di	Cognome	Nome	data	Quota	Totale
	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX		4/24	Ovvero 1/12 del bene
	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX		2/24	
	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX		2/24	
	XXXXXXXXXXXX	XXXXX Xx.		2/24	
	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX		2/24	
Contro	Cognome	Nome	data	Quota	Totale
	XXXXXXXXXX	XXXXX		1/2	1/2

In sintesi, a nome del Secondo Soggetto individuato in Banca Dati, tramite Trascr. a Favore del 05/10/2001 – Reg. Part.11229 Reg. Gen.13486 – Pubb. Uff. - Uff del Reg.Rep. 555/190 del 05/04/1994, è stata trasferito il **Diritto di 1/4** per Successione del defunto Padre XXXXXXXXXXXX Xxxxx nato a [REDACTED], morto il [REDACTED], a nome del Primo Soggetto individuato in Banca Dati, tramite **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 15/01/1998 - Registro Particolare 312 Registro Generale 373 Pubblico Ufficiale Federico Maria Repertorio 29053 Del 29/12/1997, sono stati trasferiti i rimanenti 3/4 della proprietà, e con lo stesso Atto, tra i fratelli è avvenuta una divisione di quote tanto che tra di loro rinunciando a 1/4 in favore degli altri, ciascuno ha ottenuto la piena proprietà di una delle unità immobiliari destinate a civile abitazione, (ad eccezione di uno dei fratelli che ha ottenuta la proprietà di altro bene), agli stessi fratelli, che hanno avuto la piena proprietà delle singole unità immobiliari, è stato anche trasferito il Diritto di Proprietà di 1/3 per l'Unità Immobiliare destinata a Garage *Comune di Ardore, A385, Fabbricato Foglio 33 Part. 68 Sub. 3, Piano Terra, C6 Autorimessa;* e per il Piano Seminterrato *Foglio 33 Part. 68 Sub.5, Piano Seminterrato – C2 Magazzino o Locale Deposito.*

Cfr. Allegato 02 Ispezioni Ipocatastali + lettera i (sintesi trasferimenti dei beni)

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

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo, ricade nella Frazione Marina del Comune di Ardore, pochi chilometri a Sud dalla Città di Locri, nella fascia Jonica della Città Metropolitana di Reggio Calabria; il comune, la cui popolazione stimata è intorno ai 4.800 abitanti, ha una superficie di circa 33 kmq, i suoi confini comunali lambiscono i comuni di Benestare, XXXXXXXX, Ciminà, Platì, Sant'Ilario dello Jonio, il suo





territorio si estende dal mare fino a un primo insediamento urbano a mezza costa dove si trova il centro storico o Borgo Interno, caratterizzato da un discreto abitato, che si snoda lungo la via che lo attraversa, e dal quale è possibile ammirare buona parte della costa Jonica, prosegue ancora verso un ulteriore agglomerato Urbano di modeste dimensioni abitato di San Nicola, costituendo di fatto tre distinte località ma di fatto un unico insediamento dal punto di vista amministrativo, orograficamente la differenza di quota compresa all'interno del territorio comunale varia da 0 a 250 m s.l.m..



**Mappa Città Metropolitana di Reggio Calabria
Ardore a Sud della Città di Locri**



**Localizzazione dell'Immobile
Comune di Ardore Fg 33 Part. 68 Sub. 12**



La città è sede di piccole attività economiche, che si trovano dislocate, lungo la SS.106, sostanzialmente in una tipologia architettonica mista, con negozi al piano terra e abitazioni ai piani superiori, talvolta ai piani terra delle abitazioni si trovano autorimesse e garage, come nel caso in esame.

Lungo la SS. 106 o Via Ugo Foscolo, si trova il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di studio, l'intera zona dove sorge l'immobile è prevalentemente caratterizzata da edilizia di tipo residenziale con la presenza di attività commerciali/economiche al piano terra, fatta eccezione per la sporadica presenza di alcuni insediamenti di carattere artigianale. L'accesso al fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari, avviene dalla via pubblica SS 106 o Via Ugo Foscolo sulla quale prospetta la facciata Sud-Est, attraversando un'area di corte privata, (tra la via pubblica e la scala bene comune non censibile, vi è un'area di risulta) catastalmente definita bene comune non censibile a tutti i sub., lo stesso per quanto riguarda l'accesso all'autorimessa posta al piano terra.

I dati catastali corrispondono a quelli del bene oggetto di pignoramento: Comune di Ardore, Foglio 33 Part. 68 Sub. 12, Cat. A/2, Classe 2 Consistenza Vani 4,5, Rendita Cat. Euro 267,27, così come riportato nei diversi atti di Trasferimento, Cfr. All. 02 Isp. Ip., così come specificato, anche nel contratto di mutuo, Unita Abitativa con corte pertinenziale al Piano Terreno, tuttavia è da mettere in evidenza che la corte posta al piano terra ovvero piano seminterrato, risulterebbe inaccessibile. Panoramica Fabbricato, a destra



Foto Panoramica

Locri a sinistra Reggio Calabria, l'accesso al Fabbricato avviene dal portone posto sul lato destro, mentre dalla porta basculante posta a sinistra si accede al Garage, tra le due aperture descritte, vi è una terza visibile a contatto con il marciapiede tale apertura appartiene al piano seminterrato, esclusivamente tramite il quale si raggiunge la corte esterna posta al margine Nord-Ovest del lotto su cui ricade l'immobile.



L'accesso alla corte esterna, avviene dal locale seminterrato, per il quale il debitore possiede il Diritto di Proprietà pari ad 1/3, tuttavia per come riferito e verificato in corso di sopralluogo, vista la modesta dimensione dell'unità come anche lo stato di avanzamento dei lavori, di fatto ancora in corso di costruzione, i fratelli XXXXXXXXXXX, utilizzano comunemente tale unità, sia per l'effettivo utilizzo come cantina, sia come passaggio per accedere all'area di corte esterna, anch'essa utilizza indistintamente visto la modesta estensione; tuttavia la corte esterna risulta divisa in porzioni esclusive assegnate alle diverse unità immobiliari, quanto affermato anche se non documentabile attraverso l'elaborato planimetrico, si evince dallo studio delle visure planimetriche delle diverse unità immobiliari. Cfr. All. 07 Elaborati Grafici Ipotesi Elaborato Planimetrico.

Il carattere tipologico dell'intero fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è quello di una casa in linea, con una sola unità per piano, dall'ingresso posto sulla pubblica via, si percorre uno spazio connettivo, che porta ad una prima rampa posta alla quota di copertura del piano seminterrato, a questa quota è impostata una scala elicoidale, che porta ai diversi piani, compreso il piano seminterrato, l'intero spazio appena descritto si presenta allo stato rustico privo di particolari finiture e privo di pavimentazione, è altresì presente l'impianto di illuminazione, le scale che portano ai piani

superiori sono prive di parapetto/ringhiere anche se sono presenti dei rudimentali sistemi di protezione di caduta dall'alto. Dall'analisi della documentazione progettuale, l'edificio è del tipo in cemento armato e solai in latero-cemento, databile secondo il progetto acquisito tra l'anno 1976 e l'anno 1979, Cfr. Dichiarazione XXXXXXXX XXXXX, all'interno della richiesta di condono edilizio, non è dato sapere una data certa.



Ingresso Vano Scala



Scala di Accesso ai Piani

L'originario progetto aveva previsto la demolizione di un vecchio fabbricato allora esistente e la realizzazione di numero 3 piani oltre sottotetto, visto l'orografia del suolo il primo piano aveva natura di seminterrato, mentre i successivi due erano fuori terra, infine era previsto il sottotetto (oggetto di Proc.



Es.), che durante il corso dei lavori, è stato edificato in difformità rispetto all'originaria licenza; per tali difformità è stato presentata ed ottenuta concessione edilizia in sanatoria. **Cfr. Risposte Quesito J.**



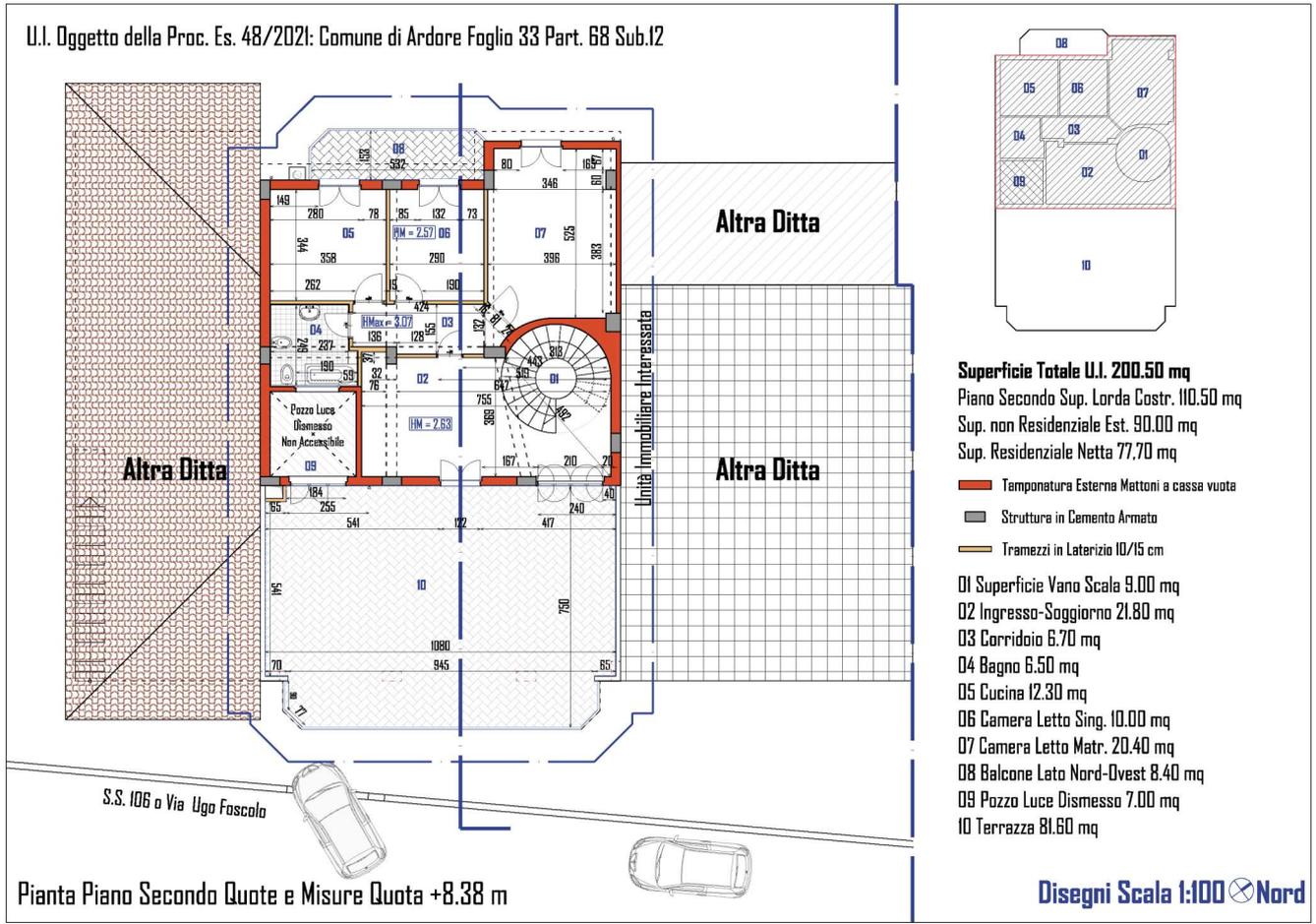
Tramite il vano scala poc'anzi descritto si raggiunge il piano secondo, oggetto del presente studio, dalla documentazione planimetrica, come anche dalla presente foto panoramica è possibile apprezzare, lo stato di completamento dei lavori, inoltre è chiaramente osservabile il fatto che l'unità immobiliare, non sia compartimentata rispetto al vano scala di fatto bene comune non censibile.

Dalla scala condominiale si accede direttamente ad uno spazio di rappresentanza classificabile come ingresso soggiorno, da qui è tramite un disimpegno si raggiungono le camere poste nel retro dell'abitazione, percorrendo lo spazio in senso orario troviamo un servizio igienico, successivamente, la cucina e una camera da letto con balcone, proseguendo ancora la camera da letto matrimoniale, è da dire che la disposizione architettonica risulta poco funzionale e probabilmente la scelta della distribuzione planimetrica è dovuta sostanzialmente

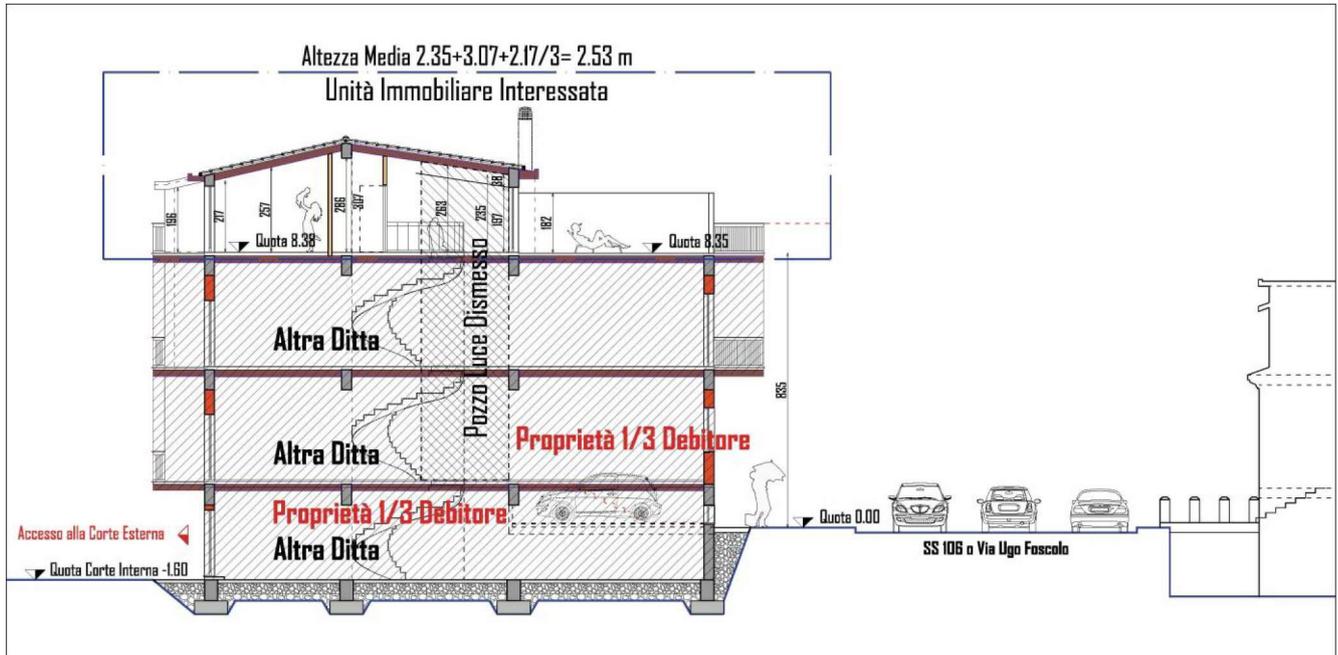


alla preesistenza di impianti di adduzione delle acque e condotte fecali che hanno obbligato le scelte architettoniche, il bagno sostanzialmente risulta privo di areazione poiché l'apertura esistente prospetta su un originario pozzo luce che durante le fasi di trasformazione da sottotetto a civile abitazione è stato coperto. Dall'originaria zona di rappresentanza proseguendo verso la SS. 106 si trova una grande terrazza esterna, che fronteggia l'intero appartamento e guarda verso Sud- Est ovvero verso il mare.





Qui viene riportata una planimetria dell'unità immobiliare, oltre questa è da tenere in considerazione le diverse ipotesi prospettate successivamente circa l'utilizzo della corte esterna posta al PT o Seminterrato.

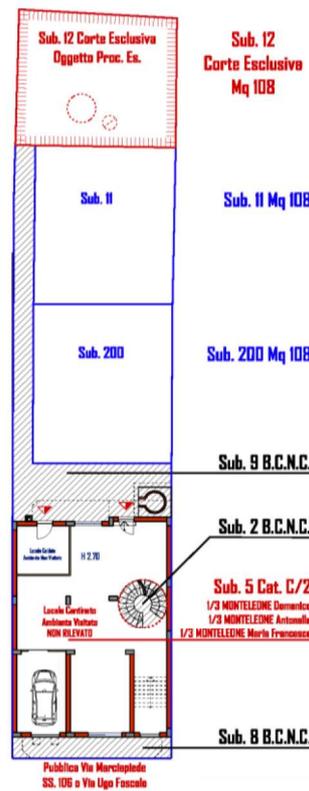


c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari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

c1. Pintestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata

UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E SUB COLLEGATI						
Comune		Foglio	Part.	Sub	Categoria	Descrizione
Ardore		33	68	12	A/2	Piano Terra-2
N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	XXXXXXXXXX XXXXXXXX		XXXXXXXXXXXXXXXXXX		Diritto di: Proprietà' (1)	
(1) Atto del 29/12/1997 Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 29053 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 1345.1/1998 in atti dal 22/10/1999.						

Oltre l'unità immobiliare, che identifica una abitazione posta al piano secondo di un maggiore fabbricato, risulta collegata una corte posta al piano terra, pertanto ai fini della presente trattazione il sottoscritto ha richiesto presso la Banca dati dei Servizi Catastali, l'Elaborato Planimetrico della Part. 68, "ovvero il disegno in scala del fabbricato che raffigura la delimitazione dell'edificio, delle unità immobiliari che lo compongono, delle parti comuni (cortili, centrale termica, ingressi, vani scala,) e di porzioni di aree scoperte esclusive o comuni, indicate secondo la loro suddivisione in subalterni, tale documento permette di individuare, all'interno dell'edificio, ciascuna unità immobiliare e verificare perimetro e destinazione delle parti comuni", considerato che dal carteggio con l'Agenzia delle Entrate Divisione Territorio, è emerso che



Ipotesi di Elaborato Planimetrico
 Superficie Catastale Ente Urbano Particella 68, Mq 800
 Ricostruzione dell'Elaborato Planimetrico mediante l'unione delle porzioni di suolo ad uso esclusivo ripartite all'interno delle Visure Planimetriche delle diverse Unità Immobiliari
 Riportando in Scala 1:200 la Visura Planimetrica dell'U.I. Comune di Ardore Foglio 33 Part. 68 Sub.12 La Corte Esclusiva del Sub.12 risulta pari a Mq 100
 Collegando in Scala 1:200 la Visura Planimetrica dell'U.I. Comune di Ardore Foglio 33 Part. 68 Sub.12 La Corte Esclusiva del Sub.12 risulta pari a Mq 100
 Non risulta graficamente indicata la Corte Esclusiva nella Visura Planimetrica dell'U.I. Comune di Ardore Foglio 33 Part. 68 Sub. 200, poiché all'atto di redazione delle Visure Planimetriche precedenti detta Unità Immobiliare era in Corso di Costruzione.
 Considerato che dal Carteggio con Agenzia delle Entrate Divisione Territorio, è emerso che non è presente in banca dati altro Elaborato Planimetrico oltre quello originale in cui non è presente la divisione delle porzioni di Unità Immobiliare relative alle Corti Esclusive ai diversi appartamenti, sapendo che la superficie esterna alle diverse unità immobiliari è pari a Mq 108 per ciascuna, è stata redatta l'ipotesi del presente Elaborato Planimetrico.
 Ai fini della trattazione e del valore di Stima, è certo che la Superficie del Sub. 12 è pari a Mq 108 e che la sua localizzazione rispetto all'interno è quella del margine più lontano rispetto al fabbricato. Rispetto alla presente ipotesi di Studio, rispetto all'Elenco degli Immobili, rimangono non identificati i Sub. 8 e 9, entrambi B.C.N.C. che indipendentemente dalla loro posizione non possono indicare il valore di stima ed alterare il contenuto del presente studio.

Ipotesi Elaborato Planimetrico

non è presente in banca dati altro Elaborato Planimetrico oltre quello originale in cui non è presente la puntuale divisione delle porzioni di Unità Immobiliare relative alle Corti Esclusive dei diversi appartamenti, pertanto è stato necessario ricostruirlo sulla base dello studio delle singole Visure Planimetriche delle diverse u.i.. Sapendo che la superficie destinata a corte esclusiva per le diverse unità immobiliari è di 108 mq per ognuna, è stata redatta l'ipotesi del presente Elaborato Planimetrico, **Cfr. All.**

07 Elaborati Grafici Ipotesi Elaborato Planimetrico di cui fa parte l'unità immobiliare.

La messa a punto dell'ipotesi dell'Elaborato Planimetrico **Cfr. All. 07 Elaborati Grafici Ipotesi**, è stata necessaria, oltre che per attribuire un valore squisitamente economico a tale corte, perché sulla porzione di corte da trasferire unitamente all'unità immobiliare posta al secondo piano risultano presenti alcuni manufatti privi di autorizzazione, nello specifico una vasca per la raccolta acque e un pozzo di tipo aperto, per tali opere che nel passato era abitudine realizzare senza le preventive autorizzazioni è necessario provvedere o alla riduzione in pristino, ovvero alla loro sanatoria, che è senza alcun dubbio l'azione da preferire, poiché con un piccolo costo economico sarà legittimata un'opera che è un valore aggiunto per l'intero fabbricato e per la corte; per le procedure e i costi di Sanatoria **Cfr. lettera j**.

Dalla pubblica Via Ugo Foscolo superata la porzione di bene comune Sub. 8, si accede direttamente al vano scala, composto essenzialmente da uno spazio connettivo con una serie di gradini che conducono alla quota del primo solaio di piano, da qui tramite una scala elicoidale è possibile raggiungere l'unità immobiliare, posta al secondo piano; sempre dallo stesso vano scala per accedere alla corte esterna posta al piano terra del fabbricato nel lato Nord-Ovest, parte evidenziata nell'ipotesi di elaborato planimetrico, con una superficie di circa 108 mq, sulla quale sono presenti, come già scritto, dei manufatti privi di autorizzazioni, l'attuale proprietario/debitore disponendo anche del Diritto di: Proprieta' per 1/3, sull'Unità Immobiliare Id. Cat: Comune di Ardore, A385, Fabbricato Foglio 33 Part. 68 Sub.5, Piano Seminterrato – C2 Magazzino o Locale Deposito, *(derivante dall'Atto del 29/12/1997 Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 29053 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 1345.1/1998 in atti dal 22/10/1999)* utilizza il passaggio attraverso tale unità immobiliare per raggiungere la corte esterna.

A seguito di quanto fin ora esposto si possono prospettare, ad avviso di chi scrive le diverse ipotesi di seguito elencate:

Ipotesi A: viene stabilito un valore intrinseco del bene, specificando che la porzione relativa alla corte, non è di fatto godibile e potrebbe essere venduta, per accrescere altre corti di tipo esclusivo a servizio delle altre unità immobiliari, ovvero quelle di altri fondi limitrofi.

Ipotesi B: la superficie destinata a corte posta al piano terra secondo piano potrebbe essere catastalmente separata dall'unità immobiliare destinata ad abitazione, e il creditore precedente dovrebbe rinunciare alla vendita di tale porzione del bene.

Ipotesi C: oltre alla vendita del bene oggetto della presente relazione, considerato che il debitore è titolare del Diritto di: Proprieta' per 1/3 sull'unità immobiliare Id. Cat: Comune di Ardore, A385, Fabbricato Foglio 33 Part. 68 Sub.5, Piano Seminterrato – C2 Magazzino o Locale Deposito dalla quale si accede alla



corte esterna, il pignoramento immobiliare dovrebbe essere esteso anche al valore di 1/3 del diritto di proprietà anche su detto bene.

Ipotesi A Fabbricato con Corte Inaccessibile

Proprietà di un Immobile sito in Via Ugo Foscolo. n. 51, Ardore (Zona Marina), CAP 89037, Reggio Calabria Appartamento per Civile Abitazione ubicato al Piano Secondo con Corte Pertinenziale Inaccessibile al Piano Terra Id.Cat. Comune di Ardore Foglio 33 Part. 68, Sub. 12 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 4,5 Vani Rend. 267,27

Ipotesi B Fabbricato senza Corte (Frazionamento e Rinuncia alla porzione del bene Corte)

Proprietà di un Immobile sito in Via Ugo Foscolo. n. 51, Ardore (Zona Marina), CAP 89037, Reggio Calabria Appartamento per Civile Abitazione ubicato al Piano Secondo; Id.Cat. Comune di Ardore Foglio 33 Part. 68, Sub. 12 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 4,5 Vani Rend. 267,27

Ipotesi C Fabbricato + Corte + Diritto di Proprietà di altra unità immobiliare

Proprietà di Immobile sito in Via Ugo Foscolo. n. 51, Ardore (Zona Marina), CAP 89037, Reggio Calabria Appartamento per Civile Abitazione ubicato al Piano Secondo con Corte Pertinenziale al Piano Terra, accessibile esclusivamente tramite l'acquisto di altro diritto, Id.Cat. Comune di Ardore Foglio 33 Part. 68, Sub. 12 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 4,5 Vani Rend. 267,27

Altri Diritti da acquistare 1/3 Unità Negoziabile n. 1 – Immobile n. 3: Comune di Ardore, A385, Fabbricato Foglio 33 Part. 68 Sub.5, Piano Seminterrato – C2 Magazzino o Locale Deposito;

c2 verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate;

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato a seguito della seguente documentazione:

1° Pratica Edilizia - Anno 1976

1.1) Verb. n. 152/75 della Comm. Edilizia del 03/01/1976 +Lic. Ed. n.101/1975 del 15/01/1976 Ditta XXXXXXXXXXXX Xxxxx;

1.2) Aut. Genio Civile Prot. 19163 Sez. II -RC li 18/01/77, acquisita al Prot. Comune di Ardore al num. 414 del 26/01/77

1.3) Richiesta Prefettura di Reggio Calabria Prot. N. 24391 Div. 2 Ce. Arm del 27/05/1982, del Collaudo Statico in Bollo.

2° Pratica Edilizia – Anno 1986

2.1) Conc. Ed. in Sanatoria n. 1656, L. 47/85 – 724/94, Prat. di Sanatoria 76 (Dom. presentata in data 27/03/1986 Prot. 1656 dal Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxx (Padre di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX a cui poi è stata rilasciata) per le opere abusive in difformità alla Lic. Ed. n. 901/75 del 15/01/1976 e cambio di destinazione d'uso da sottotetto a civile abitazione, realizzate ad Ardore alla Via Foscolo n. 51 (Foglio 33 Part. 68), **rilasciata il 30/11/2017;**

2.2) Conteggi Pagamenti + Trasformazione del Credito Oneri Concessori da Lire in Euro e successiva Attualizzazione alla data di pagamento + Pagamenti Oblazione Originaria + Pagamento Oneri Concessori Attualizzati + Disegni All. alla Prat. di Condono Edilizio + Dich. resa da XXXXXXXXXXXX Xxxxx + Doc Fotog. dello Stato di Fatto alla data del 21/03/1986;

L'originaria edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, (**1°Pratica Edilizia - Anno 1976**), prevedeva la demolizione di un vecchio fabbricato e l'edificazione di un fabbricato che occupava



l'intero appezzamento, questo di fatto ha generato tre parti, una prima parte tra la pubblica via e il fronte del fabbricato, una seconda occupata dal fabbricato e una terza, nel lato interno, destinata a corte. Il progetto prevedeva la realizzazione di numero di 2 piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato, durante il corso dei lavori, gli stessi sono stati condotti in difformità al progetto approvato, realizzando anche oltre al progetto approvato, l'innalzamento delle falde di copertura, generando di fatto una ulteriore unità immobiliare, (ovvero quella oggetto della presente Proc. Es) per la quale è stata presentata domanda di Condonio Edilizio (**2° Pratica Edilizia – Anno 1986**).

Successivamente, in data [REDACTED], alla morte del Padre, il Debitore è divenuto proprietario per 1/4 (unitamente ai fratelli e alla madre, per le altre rispettive quote precedentemente esposte), fino a divenirne "Pieno Proprietario" in data Atto del 29/12/1997 Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 29053 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 1345.1/1998 in atti dal 22/10/1999; a seguito di quanto esposto, la Concessione Edilizia in Sanatoria è stata rilasciata al Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, in data rilasciata il 30/11/2017;

Rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria, è opportuno evidenziare alcuni aspetti:

Aspetti squisitamente tecnici: dall'analisi della, esigua, documentazione prodotta, non risulta presente l'idoneità statica necessaria, al rilascio della stessa concessione edilizia in sanatoria, (**2° Pratica Edilizia – Anno 1986**) come non risulta neanche presente in atti il prescritto collaudo statico per le strutture regolarmente assentite, (1°Pratica Edilizia - Anno 1976), inoltre è bene rendere edotti gli eventuali acquirenti che l'altezza media del fabbricato che per legge deve essere minimo 2,70, nel caso in esame è variabile tra le medie di 2.57 e 2.63, pertanto con una media totale di 2.60, tuttavia ai sensi della L.R. 19/2002, Art. 49 Comma 2 lettera c, "altezza media ponderale di almeno metri 2,20," pertanto l'immobile risulta adeguato "ed ha caratteristiche architettoniche relative all'altezza" tali da poter ottenere il certificato di Agibilità, fermo restando che lo stesso debba rispettare i requisiti igienico sanitari.

Aspetti di tipo Amministrativo/Temporali: rispetto alla Seconda Pratica Edilizia, tendente al Condonio Edilizio ai sensi della L. 47/85 – 724/94, è bene precisare che la stipula del Contratto di Mutuo è avvenuta in data 25/11/2010, mentre il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1656, L. 47/85 – 724/94, Prat. di Sanatoria 76 è avvenuta in data 30/11/2017;

c3 sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità

Dall'analisi della documentazione acquisita presso i pubblici uffici per il fabbricato in esame non risulta presente il certificato di Agibilità.



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

Il bene alla data del sopralluogo risultava occupato dal debitore, che da quanto riferito risiede presso altro indirizzo, ed era presente per consentire l'accesso ai locali preliminarmente annunciato per le vie brevi, alla Sig.ra XXXXXXX XXXXX, pertanto dovrebbe essere una seconda abitazione.

Dall'indagine condotta presso l'Agenzia delle Entrate, Richiesta, richiesta del 20/02/2023, non risultano

relativamente al [REDACTED]
[REDACTED] non risultano stipulati contratti nei quali lo stesso è dante causa;

relativamente alla [REDACTED]
[REDACTED] non risultano stipulati contratti nei quali lo stesso è dante causa.

contratti registrati; Cfr. All. 05 Agenzia delle Entrate - Cert. Contr. Reg. Ril. Ade.

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

Stime degli Oneri in caso di trasferimento dell'immobile:

- 1) Imposta di Registro 2%, Imposta ipotecaria 50,00 €, imposta Catastale 50,00 €, e dei Tributi Comunali T.A.R.I. (in caso di acquisto prima casa)
- 2) Imposta di Registro 9%, Imposta ipotecaria 50,00 €, imposta Catastale 50,00 €, pagamento dell'I.M.U., e dei Tributi Comunali T.A.R.I. (in caso di acquisto seconda casa).
- 3) Da quanto riferito verbalmente, non risulta un condominio costituito.

f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale

Nessuno

g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Nessuno; non è dato sapere se esiste condominio costituito.

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



IMU, TARI e TASI, nelle misure previste dal Comune di Ardore e nella condizione prevista a seconda dell'acquirente, prima casa seconda casa.

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

In virtù di quanto esposto precedentemente **Cfr. lettera a)**, ispezioni ipocatastali, i beni sono di proprietà del debitore, provenienti da tre diversi atti qui di seguito sintetizzati:

1) Successione Morte del Padre, 2) Atto Tra Vivi Donazione e contestuale 3) Divisione tra fratelli

- Primo Atto il debitore riceve 2/24 del bene;
- Secondo Atto Donazione riceve 8/48 del bene;

$$\frac{2}{24} + \frac{8}{48} = \frac{1}{4}$$

- Terzo Atto Divisione tra Fratelli per il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di Proc. Es., in sintesi ciascuno dei fratelli ha rinunciato al proprio 1/4 per ottenere 1/1 ovvero la piena proprietà delle singole unità immobiliari destinate ad abitazione comprese le corti esclusive al piano terra e 1/3 del Garage e del Piano Cantinato che vista la modesta dimensione sono utilizzate in maniera comune; rimane escluso uno dei fratelli che ha ricevuto un altro bene.

j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

L'edificazione del Fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stata autorizzata in virtù della seguente documentazione Urbanistica, presente in atti.

1° Pratica - Anno 1976

- Verbale n. 152/75 della Commissione Edilizia del 03/01/1976
- Licenza Edilizia n.101/1975 del 15/01/1976 alla Ditta XXXXXXXXXXX XXXX (per la costruzione di un fabbricato da adibire a civile abitazione) costituito da n. 2 piani fuori terra oltre seminterrato;



- Autorizzazione per l'inizio dei lavori costruzione di un fabbricato con struttura intelaiata in c.a. normale a n. due piani fuori terra, oltre 1° piano seminterrato - Ufficio del Genio Civile Prot. 19163 Sez. II -Reggio Calabria li 18/01/1977, acquisita al Prot. del Comune di Ardore al num. 414 del 26/01/1977
- Richiesta da parte della Prefettura di Reggio Calabria Prot. N. 24391 Div. 2 Ce. Arm del 27/05/1982, con la quale per il Rilascio della Licenza d'uso del fabbricato sito in Via Ugo Foscolo, facendo riferimento ad un Certificato di Conformità n. 7594 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria (non reperito), si richiedeva una serie di integrazioni tra cui il Collaudo Statico in Bollo.

2° Pratica- Anno 1986

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1656, L .47/85 – 724/94, Pratica di Sanatoria 76 (Domanda Presentata in data 27/03/1986 Prot. 1656 dal Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxx (Padre di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX a cui poi è stata rilasciata) per le opere abusive in difformità alla Licenza Edilizia n. 901/75 del 15/01/1976 e cambio di destinazione d'uso da sottotetto a civile abitazione, realizzate ad Ardore alla Via Foscolo n. 51 (Foglio 33 Part. 68) rilasciata il 30/11/2017. Per tale Concessione Edilizia in Sanatoria, risulta interamente versata l'oblazione richiesta con provvedimento Prot. n. 11448 del 29.11.2017, con il quale era stato determinato in via definitiva un importo pari a Lire 1.386.800, regolarmente versato all'erario come risulta dai bollettini di c.c.p. n° 779 del 26/03/1986 di Lire 463.000, n° 350 del 26/08/1986 di Lire 463.000 e n° 553 del 24/11/1986 di Lire 463.000; risulta altresì versato il contributo commisurato al costo di costruzione, calcolato allora in Lire 1.645.644 e a seguito della riduzione al 50% divenuto Lire 822.822, in Euro 424,95, tale somma attualizzata all'atto di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria è divenuta pari a Euro 1.388,25.

Criticità delle Autorizzazioni relative al Fabbricato:

Per il quesiti posto dal Giudice per l'Esecuzione, l'incarico ricevuto dal sottoscritto si limita al reperimento degli Atti Amministrativi in merito alla legittimità Urbanistica del bene oggetto di procedura (Fabbricato e Corte Esterna Posta al Piano Terra) esecutiva e che tale legittimità è assicurata per il Fabbricato dalla Licenza Edilizia n.101/1975 del 15/01/1976 alla Ditta XXXXXXXXXXXX Xxxxx e dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1656, L .47/85 – 724/94, Pratica di Sanatoria 76 (Domanda Presentata in data 27/03/1986 Prot. 1656 dal Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxx) (Padre di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX a cui poi è stata rilasciata), tuttavia è da mettere in evidenza che nell'ambito per il rilascio della Licenza d'uso del fabbricato sito in Via Ugo Foscolo, Cfr. ultimo punto Pratica 1, si richiedeva una serie di integrazioni tra cui il Collaudo Statico in Bollo, non risulta che detto documento sia stato prodotto allora, inoltre considerato che nell'istanza di sanatoria, è stato dichiarato che già dall'origine il fabbricato è stato costruito



in difformità rispetto alla prima licenza, e tale documento non è stato prodotto nemmeno per la seconda Pratica, ovvero per la Sanatoria, per la quale di norma doveva essere prodotta l'Idoneità Statica, questo vuol dire, che il fabbricato è stato edificato in virtù delle autorizzazioni richiamate, ma è privo di Collaudo Statico e Idoneità Statica e un eventuale acquirente, si dichiara edotto rispetto a tale circostanza.

Criticità relative a manufatti illegittimi presenti sulla Corte Esterna posta al Piano Terra: dalla documentazione fornita dal Comune di Ardore, l'area di sedime sulla quale è stato costruito il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare risulta classificata come Zona B1 e risulterebbe priva di attitudine edificatoria, poiché la stessa è stata utilizzata ai fini dell'edificazione del Fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente studio.

Ricordando quanto meglio esposto nella parte di relazione relativa alla descrizione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (Fabbricato e Corte Esterna Posta al Piano Terra), nella porzione di Corte Esclusiva posta al Piano Terra, risultano presenti alcuni piccoli manufatti, sostanzialmente un pozzo ad uso domestico e una vasca di raccolta e in tale ambito un altro piccolo manufatto, per i quali non sono state reperite autorizzazioni, a questo punto per tali opere è possibile prevedere due scenari possibili, la loro demolizione, ovvero la loro regolarizzazione.

La stima del costo per la demolizione delle opere e l'interramento del pozzo potrebbe essere di circa Euro 5.000,00 mentre dal confronto con un Dott. in Geologia, per esperienze analoghe è emerso che la legittimazione delle opere potrebbe avere un costo stimato di Euro 1.000,00 pertanto è, certamente, conveniente procedere alla legittimazione delle opere come meglio descritto in dettaglio.

Legittimazione Pozzo ad uso domestico Tecnico da incaricare Dott. in Geologia		
1	Istanza con marca da Bollo da Euro 16,00	
2	Bollettino di Euro 50,00 a favore della SVI.PRO.RE	
3	Documento di Identità del Titolare della particella sulla quale sono presenti le opere	
4	Estratto di Mappa e Visura Catastale	
5	Dichiarazione Uso Esclusivo	
6	Atto di Proprietà del Terreno	
7	Relazione Geologica	
Totale Onorario Professionista Compresi i Versamenti		Euro 1.000,00

Successivamente alla produzione della documentazione elencata la SVI.PRO.RE (Società in house della Città Metropolitana di Reggio Calabria) manderà comunicazione di sigillatura contatore acqua, da montare sulla pompa se presente, con bollettino da Euro 100,00 se la pompa è presente, se la pompa non è presente si comunica che il pozzo al momento non è utilizzato.



Appare doveroso precisare che le cifre esposte corrispondono a una stima puramente indicativa e l'importo è stato valutato sulla base di valutazioni per esperienze analoghe; chiaramente in relazione a studi più approfonditi, potrebbe essere necessario produrre ulteriore documentazione con conseguente aggravio dei costi, Cfr. All. 03 Doc Catastale e All. 07 Elaborati Grafici

k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

All'interno delle pratiche visionate presso i pubblici uffici non risultava presente l'Attestato di Prestazione Energetica, dopo l'accurato rilievo effettuato dal sottoscritto, qualora il Giudice Es, lo richiedesse è possibile redigere l'A.P.E., non prima però di aver incamerato le specifiche tecniche degli impianti presenti presso l'immobile, caldaia, unità di trattamento aria, boiler, boiler solari o eventuali pannelli fotovoltaici.

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

Preliminarmente alla determinazione del prezzo medio di mercato con il quale sarà valutata l'unità immobiliare, è bene specificare che il vano scala, bene comune, si presenta incompleto per la pavimentazione e per la ringhiera di protezione per un costo stimato di 12.000,00 e in quanto bene comune i singoli proprietari delle diverse unità immobiliari dovranno contribuire in ragione di 1/3 al suo completamento; inoltre anche il confinamento dell'unità immobiliare risulta incompleto, ovvero mancano la parete di tamponamento del vano scala e il relativo portone di accesso, opere per un costo stimato pari a Euro 3.000, oltre agli effettivi lavori da eseguire, vanno aggiunti il costo per il progetto e la direzione dei lavori necessario per eseguire i lavori, costo stimato 1.500,00 e il costo di Euro 1.000,00 a titolo di sanzione per la presentazione della pratica in sanatoria, da corrispondere al Comune di Ardore, infine, ulteriori Euro 1.000,00 per la sanatoria del pozzo ricadente sulla corte esclusiva dell'unità immobiliare posta al piano terra, per tutto quanto elencato in questo periodo il titolare dell'unità immobiliare dovrà contribuire per intero ovvero 1/1.

Il totale delle detrazioni da apportare a carico dell'unità immobiliare per il completamento degli spazi comuni è pari a Euro 10.500,00 per lavori progetto e sanzioni, il tutto come meglio descritto allo specchio riepilogativo detrazioni, per le Ipotesi A e B, .



1° METODO DI STIMA SECONDO METODO DI STIMA (QUOTAZIONI OMI)

Quotazione attraverso il più probabile VALORE DI MERCATO, con riferimento al prezzo di vendita di immobili analoghi, nelle zone vicine, per mq di superficie (Banche dati OMI Osservatorio Mercato Immobiliare);

L'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti, ai tassi di rendita, alla pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate; i dati estrapolabili all'interno dei comuni di tutto il territorio nazionale, sono distinti per zone stabilite in base al pregio del tessuto urbano e in base alle caratteristiche catastali a cui sono ascrivibili i singoli immobili. **Cfr. Allegato 05 Valutazioni OMI – Comune di Ardore**

Tipologia Fabbricati	Prezzo Min.	Prezzo Max	Prezzo Medio
Abitazione di tipo Civili	450,00 €/mq	660,00/mq	555,00 €/mq

Tipologia Fabbricati	Prezzo Min.	Prezzo Max	Prezzo Medio
Magazzini	325,00 €/mq	465,00/mq	395,00 €/mq

2° METODO DI STIMA (INDAGINI DIRETTE DI TIPO 1 AGENZIE IMMOBILIARI)

Quotazione attraverso il più probabile VALORE DI MERCATO, con riferimento al prezzo di vendita di immobili analoghi, nelle zone vicine, per metro quadrato di superficie (indagini dirette) Agenzia MF;

E' stato constatato, con indagine diretta presso Agenzie Immobiliari che conoscono molto bene il mercato della zona, una lieve stagnazione dei prezzi di vendita nell'ultimo periodo, dovuto all'emergenza pandemica che affligge da oltre due anni il nostro paese;

Dati Considerati alla base della stima: tipologia del bene, anno di costruzione, caratteristiche tecniche di realizzazione, destinazione urbanistica della zona territoriale omogenea su cui insistono gli immobili: di seguito vengono riportati i più probabili valori minimi quelli massimi e il conseguente valore medio:

Tipologia Fabbricati	Prezzo Min.	Prezzo Max	Prezzo Medio
Abitazione di tipo Civili	650,00 €/mq	760,00/ mq	705,00 €/mq

Tipologia Fabbricati	Prezzo Min.	Prezzo Max	Prezzo Medio
Magazzini	470,00 €/mq	540,00/mq	505,00 €/mq

INTERPOLAZIONE PROBABILE VALORE MEDIO 1° e 2° METODO DI STIMA

Tipologia Fabbricati	Prezzo 1° Metodo	Prezzo 2°Metodo	Prezzo Medio
Abitazione di tipo Civili (A/2)	555,00 €/mq	705,00 €/mq	630,00 €/mq

Tipologia Fabbricati	Prezzo 1° Metodo	Prezzo 2°Metodo	Prezzo Medio
Magazzini (C/2)	395,00 €/mq	505,00 €/mq	450,00 €/mq

A questo punto per come dettagliatamente esposto alla **lettera c**, Cfr. pag 16 della presente relazione di stima, a seconda della decisione presa avremo:



VALORE IPOTESI A UNITÀ IMMOBILIARE CON CORTE INACCESSIBILE

Proprietà di un Immobile sito in Via Ugo Foscolo. n. 51, Ardore (Zona Marina), CAP 89037, Reggio Calabria Appartamento per Civile Abitazione ubicato al Piano Secondo con Corte Pertinenziale Inaccessibile al Piano Terra Id.Cat. Comune di Ardore Foglio 33 Part. 68, Sub. 12 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 4,5 Vani Rend. 267,27

Costi per il completamento	Abitazione				Detrazione dal Valore di Stima	
Vano Scala da Completare	Costo Stimato	12.000,00	/	3	Spesa Comune/Unità Immobiliare	-4.000,00 €
Confinamento Unità Immobiliare	Costo Stimato	3.000,00	/	1	Spesa Unità Immobiliare	-3.000,00 €
Pratiche Urbanistiche	Costo Stimato	1.500,00	/	3	Spesa Comune/Unità Immobiliare	-1.500,00 €
Sanzione per la Sanatoria	Costo Stimato	1.000,00	/	1	Spesa/Unità Immobiliare	-1.000,00 €
Sanatoria Pozzo	Costo Stimato	1.000,00	/	1	Spesa Unità Immobiliare	-1.000,00 €
Detrazione Totale						- 10.500,00

Abitazione	Caratteristica	Sup. Intera	Coeff. Rid	Sup. Ridot.	Prezzo Medio
		mq effettivi		mq pesati	630,00 €/mq
Piano Secondo	Finito con partizione sul vano scala da realizzare	90,70 mq	x 100%	90,70 mq	57.141,00 €
Piano Secondo	Pozzo Luce Coperto	9,20	x 0%	0,00	0,00 €
Piano Secondo Sup. Est	Terrazza e Balcone	90,00 mq	x 33%	29,7 mq	18.711,00 €
Sup. Corte Piano Terra	Sup Catastale	108 mq	x 10%	10,8	6.804,00 €
Sub. Tot	Valore Unità Immobiliare	mq		mq	82.656,00 €
Spese: quota-parte completamento spazi comuni, completamento unità immobiliare, progettazione direzione lavori, oneri, sanzioni,					-10.500,00 €
IPOTESI A Probabile Valore di Mercato					€ 72.156,00 €

VALORE IPOTESI B UNITÀ IMMOBILIARE SENZA CORTE (FRAZIONAMENTO E RINUNCIA ALLA PORZIONE DEL BENE CORTE)

Proprietà di un Immobile sito in Via Ugo Foscolo. n. 51, Ardore (Zona Marina), CAP 89037, Reggio Calabria Appartamento per Civile Abitazione ubicato al Piano Secondo; Id.Cat. Comune di Ardore Foglio 33 Part. 68, Sub. 12 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 4,5 Vani Rend. 267,27

Costi per il completamento	Abitazione				Detrazione dal Valore di Stima	
Vano Scala da Completare	Costo Stimato	12.000,00	/	3	Spesa Comune/Unità Immobiliare	-4.000,00 €
Confinamento Unità Immobiliare	Costo Stimato	3.000,00	/	1	Spesa Unità Immobiliare	-3.000,00 €
Pratiche Urbanistiche	Costo Stimato	1.500,00	/	3	Spesa Comune/Unità Immobiliare	-1.500,00 €
Sanzione per la Sanatoria	Costo Stimato	1.000,00	/	1	Spesa/Unità Immobiliare	-1.000,00 €
Costo Frazionamento	Costo Stimato	1.000,00	/	1	Spesa Unità Immobiliare	-1.000,00 €
Detrazione Totale						-10.500,00

Abitazione	Caratteristica	Sup. Intera	Coeff. Rid	Sup. Ridot.	Prezzo Medio
		mq effettivi		mq pesati	630,00 €/mq
Piano Secondo	Finito con partizione sul vano scala da realizzare	90,70 mq	x 100%	90,70 mq	57.141,00 €
Piano Secondo	Pozzo Luce Coperto	9,20	x 0%	0,00	0,00 €
Piano Secondo Sup. Est	Terrazza e Balcone	90,00 mq	x 33%	29,7 mq	18.711,00 €
Sub. Tot	Valore Unità Immobiliare	mq		mq	75.852,00 €
Spese: quota-parte completamento spazi comuni, completamento unità immobiliare, progettazione direzione lavori, oneri, sanzioni,					-10.500,00 €
IPOTESI B Probabile Valore di Mercato					63.352,00 €



Prima di formulare l'ultima ipotesi, appare doveroso sottolineare, così come fatto anche per le altre parti dell'immobile incomplete che anche il piano cantinato, si presenta incompleto, o per meglio dire allo stato rustico, esclusivamente con la realizzazione delle tamponature e poche altre parti ultimate, l'altezza del piano è pari a circa 2,70 m, mentre una parte della superficie è occupata dall'ingombro strutturale del Garage, che è impostato alla quota del pubblica via, di fatto l'ingombro del garage al piano terra, genera una specie di ribassamento di una parte del piano che è stata calcolata come una superficie ridotta, ai fini della stima. Ai fini del calcolo dei diritti da acquistare per raggiungere la corte esterna sarà valutato il loro valore, in relazione alla condizione del bene, tenendo conto delle opportune detrazioni ai fini del completamento di questa parte d'opera.

Dal rilievo condotto presso l'unità immobiliare al piano secondo, è stata determinata la superficie planimetrica pari a 158,00 mq, per tale superficie considerando lo stato di completamento dei lavori, ad avviso di chi scrive la parte completata può essere intesa pari a 1/3, pertanto sarà necessario completare i 2/3 oltre le pratiche amministrative per il completamento di questa unità immobiliare.

Costo stimato per il completamento $158,00 \times 455 \times 2/3 = 47.400,00$, oltre agli effettivi lavori da eseguire, vanno aggiunti il costo per il progetto e la direzione dei lavori necessario per eseguire i lavori, costo stimato 1.500,00 e il costo di Euro 1.000,00 a titolo di sanzione per la presentazione della pratica in sanatoria, da corrispondere al Comune di Ardore, l'intero costo esposto va diviso per le tre unità immobiliari residenziali che compongono il fabbricato, dunque il costo sarà pari a 1/3 del totale.

VALORE IPOTESI C UNITÀ IMMOBILIARE CON CORTE ACCESSIBILE MEDIANTE L'ACQUISTO DI ALTRI DIRITTI

Proprietà di Immobile sito in Via Ugo Foscolo. n. 51, Ardore (Zona Marina), CAP 89037, Reggio Calabria Appartamento per Civile Abitazione ubicato al Piano Secondo con Corte Pertinenziale al Piano Terra, accessibile esclusivamente tramite l'acquisto di altro diritto, Id.Cat. Comune di Ardore Foglio 33 Part. 68, Sub. 12 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 4,5 Vani Rend. 267,27
Altri Diritti da acquistare 1/3 Unità Negoziale n. 1 – Immobile n. 3: Comune di Ardore, A385, Fabbricato Foglio 33 Part. 68 Sub.5, Piano Seminterrato – C2 Magazzino o Locale Deposito;

Costi per il completamento	Cantinato				Detrazione dal Valore di Stima	
Completamento Cantinato	Costo Stimato	42.600,00	/	3	Spesa da dividere	14.200,00
Pratiche Urbanistiche	Costo Stimato	1.500,00	/	3	Spesa da dividere	-500,00 €
Sanzione per la Sanatoria	Costo Stimato	1.000,00	/	3	Spesa da dividere	-334,00 €
Sub. Tot.						15.034,00 €
Costi per il completamento	Abitazione				Detrazione dal Valore di Stima	
Vano Scala da Completare	Costo Stimato	12.000,00	/	3	Spesa Comune/Unità Immobiliare	-4.000,00 €
Confinamento Unità Immobiliare	Costo Stimato	3.000,00	/	1	Spesa Unità Immobiliare	-3.000,00 €
Pratiche Urbanistiche	Costo Stimato	1.500,00	/	3	Spesa Comune/Unità Immobiliare	-1.500,00 €
Sanzione per la Sanatoria	Costo Stimato	1.000,00	/	1	Spesa/Unità Immobiliare	-1.000,00 €
Sanatoria Pozzo	Costo Stimato	1.000,00	/	1	Spesa Unità Immobiliare	-1.000,00 €
Sub. Tot.						10.500,00
Detrazione Totale						-25.534,00



Cantinato	Caratteristica	Sup. Intera	Coeff. Rid	Sup. Ridot.	Prezzo Medio
		mq effettivi		mq pesati	450,00 €/mq
Piano Cantinato Quota 1/3	In corso di costruzione H 2.70 circa	134,00	1	134,00 mq	20.100,00 €
Piano Cantinato Quota 1/3	Sotto Garage In cor di costr. H1.20	24,00	1/3	8,00 mq	1.200,00 €
Sub.Tot	63.900,00/3				21.300,00
Abitazione	Caratteristica	mq effettivi		mq pesati	630,00 €/mq
Piano Secondo	Finito con partizione sul vano scala da realizzare	90,70 mq	x 100%	90,70 mq	57.141,00 €
Piano Secondo	Pozzo Luce Coperto	9,20	x 0%	0,00	0,00 €
Piano Secondo Sup. Est	Terrazza e Balcone	90,00 mq	x 33%	29,7 mq	18.711,00 €
Sup. Corte Piano Terra	Sup Catastale	108 mq	x 10%	10,8	6.804,00 €
Sub, Tot					82.656,00 €
Sub. Tot	Valore Unità Immobiliare	mq		mq	103.956,00 €
Spese: quota-parte completamento cantinato, spazi comuni, completamento unità immobiliare, progettazione direzione lavori, oneri, sanzioni,					-25.534,00 €
IPOTESI C Probabile Valore di Mercato					78.422,00 €

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche; Cfr. Allegato 07 Elaborati Grafici

n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad I.V.A.;

Poiché la parte contro cui è stata promossa la Procedura Esecutiva è una persona fisica, la vendita non è soggetta ad I.V.A.

Con la presente relazione dattiloscritta, costituita da 28 pagine compresa la presente, dalla copia del Verbale di Sopralluogo condotto il 07/02/2023 e Numero 7 Allegati, il sottoscritto Arch. Vincenzo CALIMERO, ritiene di aver assolto il mandato assegnatogli, rimane a disposizione per ogni ulteriore e necessario chiarimento. Cordialità.

Locri li Mercoledì 26 Aprile 2023

Arch. Vincenzo CALIMERO

