

TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI

(Giudice Esecutore: dott.ssa Martina CASTALDO)

Consulenza tecnica d'ufficio procedura n. 17/2015 R.G.Es.

Promossa da: - **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**, con sede in Siena Piazza Salimbeni n. 3, Cap. soc. € 12.484.206.649,08 interamente versato, iscritta nel Registro delle imprese di Siena al n. 00884060526, stesso numero di codice fiscale – banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari, codice banca 1030.6, codice gruppo 1030.6 – in persona del Dir. Ferdinando Fabiani, nella qualità di Responsabile del Settore Dipartimentale Recupero Crediti di Reggio Calabria della suddetta Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Contro: [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

Roccella Ionica, 23/08/2021

Il CTU
Arch. Giuseppe Vigliarolo
firmato digitalmente



TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI

(Giudice Esecutore: dott.ssa Martina CASTALDO)

Consulenza tecnica d'ufficio procedura n. 17/2015 R.G.Es.

Promossa da: - BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., con sede in Siena Piazza Salimbeni n. 3, Cap. soc. € 12.484.206.649,08 interamente versato, iscritta nel Registro delle imprese di Siena al n. 00884060526, stesso numero di codice fiscale – banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari, codice banca 1030.6, codice gruppo 1030.6 – in persona del Dir. Ferdinando Fabiani, nella qualità di Responsabile del Settore Dipartimentale Recupero Crediti di Reggio Calabria della suddetta Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Contro: 

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Vigliarolo, con studio professionale in Roccella Jonica (RC) alla via Aldo Moro, 8, in data 26 novembre 2018 ha prestato giuramento in qualità di esperto e il giudice dell'esecuzione gli ha posto i seguenti quesiti:

- a. prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;**
- 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**



- risultati 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 o altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e. evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;
- f. indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g. dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h. informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j. **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo di 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 al metro quadrato 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 di 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 CCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);**
 - m. per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
 - n. indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
 - o. formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
 - p. terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il proseguo**, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
 - q. depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in **supporto informatico digitale** (cd-rom, dvd) **preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva**; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante



protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;

- 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.

Invita il su indicato esperto ad inserire il proprio indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) all'interno del Registro Generale degli Indirizzi elettronici (ReGIndE) e a dotarsi della strumentazione necessaria ai fini del deposito telematico dell'elaborato peritale relativo all'incarico conferito, in mancanza la nomina verrà revocata.

Con preghiera alla Cancelleria di voler comunicare, con urgenza, la presente ordinanza all'esperto (a mezzo fax, telefono o e-mail) nonchè in via ordinaria al creditore.

Dispone che il creditore provveda a notificare la presente ordinanza ai debitori



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO A

"Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei".

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

Procura Alle Liti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., con sede in Siena Piazza Salimbeni n. 3, Cap. soc. € 12.484.206.649,08 interamente versato, iscritta nel Registro delle imprese di Siena al n. 00884060526, stesso numero di codice fiscale – banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari, codice banca 1030.6, codice gruppo 1030.6 – in persona del Dir. [REDACTED] nella qualità di Responsabile del Settore Dipartimentale Recupero Crediti di Reggio Calabria della suddetta Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e rappresentante della medesima giusta procura del 24/06/2013 ai rogiti Dott. [REDACTED] (Rep. n. 32492/Racc. n. 15268), rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] ed ai fini del presente atto elettivamente domiciliata in Siderno alla Via P. Romeo n. 66 presso lo Studio Legale [REDACTED] (C.F.: [REDACTED] - fax: 0964384434 – pec: paolo.speziale@pecc.studiolegalespeziale.it), in forza di mandato in calce al presente

1. Copia Atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'UNEP di Locri in danno della [REDACTED] del 26.03.2015 trascritto in data 21/05/2015 ai NN. 8309/6877 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa con sede in Siena.

- Immobili oggetto di pignoramento:

Corpo di fabbrica A, comprendente tre villette a schiera, confinante con Via Del Mare, con proprietà della stessa [REDACTED]

[REDACTED] identificato catastalmente presso il N.C.E.U. del comune di Caulonia (RC), come di seguito descritto:

- foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 1, Cat. A/7 Classe 2, Consistenza 10



vani, superficie catastale 236 m², totale escluse aree esterne 222 m² - P. T-1-2-3 - edificio a, rendita 619,75, Via Del Mare snc;

- foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 2 Cat. A/7 Classe 2 Consistenza 10 vani, superficie catastale 227 m², totale escluse aree esterne 217 m² - P. T-1-2-3 - edificio a, rendita 619,75, Via Del Mare snc;

- foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 3 Cat. A/7 Classe 2 Consistenza 10 vani, superficie catastale 236 m², totale escluse aree esterne 222 m² - P. T-1-2-3 - edificio a, rendita 619,75, Via Del Mare snc;

Corpo di fabbrica B, comprendente tre villette a schiera, confinante con Via Del Mare snc, [REDACTED]

[REDACTED] identificato catastalmente presso il N.C.E.U. del comune di Caulonia (RC), come di seguito descritto:

- foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 4, in corso di costruzione - P. T-1-2-3, Via Del Mare snc;

- foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 5, in corso di costruzione - P. T-1-2-3, Via Del Mare snc;

- foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 6, in corso di costruzione - P. T-1-2-3, Via Del Mare snc;

Attuale identificazione catastale degli immobili:

1. Caulonia (RC), N.C.E.U. foglio di mappa n. 116 part.lla 802 sub 1, Categoria A/7, consistenza vani 10, superficie catastale m² 236, totale escluse aree esterne m² 222, rendita catastale euro 619,75, Piani: T-1-2-3, Via Del Mare, snc;
2. Caulonia (RC), N.C.E.U. foglio di mappa n. 116 part.lla 802 sub 2, Categoria A/7, consistenza vani 10, superficie catastale m² 227, totale escluse aree esterne m² 217, rendita catastale euro 619,75, Piani: T-1-2-3, Via Del Mare, snc;
3. Caulonia (RC), N.C.E.U. foglio di mappa n. 116 part.lla 802 sub 3, Categoria A/7, consistenza vani 10, superficie catastale m² 236, totale escluse aree esterne m² 222, rendita catastale euro 619,75, Piani: T-1-2-3, Via Del Mare, snc;



4. Caulonia (RC), N.C.E.U. foglio di mappa n. 116 part.lla 802 sub 4, in corso di costruzione, Piani: T-1-2-3, Via Del Mare, snc;
5. Caulonia (RC), N.C.E.U. foglio di mappa n. 116 part.lla 802 sub 5, in corso di costruzione, Piani: T-1-2-3, Via Del Mare, snc;
6. Caulonia (RC), N.C.E.U. foglio di mappa n. 116 part.lla 802 sub 6, in corso di costruzione, Piani: T-1-2-3, Via Del Mare, snc;

Copia estratto di mappa del fabbricato oggetto di pignoramento e Visura catastale aggiornata.

• Attuali proprietari:

Gli immobili indicati in premessa risultano intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1;

• Storia ipotecaria:

➤ alla società esecutata gli immobili oggetto di pignoramento erano pervenuti:

- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 24/04/2012 Rep. 79741 Notaio Andreacchio Antonio trascritto in data 30/04/2012 ai nn. 7732/6602, [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Caulonia il terreno al foglio 116 particelle 721-715-717, sul quale risultano costruiti i fabbricati, era così pervenuto:

- atto di compravendita del 05/12/1991 Rep. 8842 Not. Fazio trascritto in data 30/12/1991 ai nn. 18438/15775, [REDACTED]

➤ Gravami rilevati a far tempo dal 24/03/1992 al 23/08/2021:

1. **Inscrizione nn 14273/1830 del 01/10/2002** nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/09/2002 Notaio Fazio a favore di Banca Antoniana – Popolare Veneta, Società Per Azioni con sede Padova – 026916800280 (domicilio ipotecario eletto presso la filiale di Reggio Calabria Via Tommaso Gulli) e [REDACTED]



4. Caulonia (RC), N.C.E.U. foglio di mappa n. 116 part.lla 802 sub 4, in corso di costruzione, Piani: T-1-2-3, Via Del Mare, snc;
5. Caulonia (RC), N.C.E.U. foglio di mappa n. 116 part.lla 802 sub 5, in corso di costruzione, Piani: T-1-2-3, Via Del Mare, snc;
6. Caulonia (RC), N.C.E.U. foglio di mappa n. 116 part.lla 802 sub 6, in corso di costruzione, Piani: T-1-2-3, Via Del Mare, snc;

Copia estratto di mappa del fabbricato oggetto di pignoramento e Visura catastale aggiornata.

• Attuali proprietari:

Gli immobili indicati in premessa risultano intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1;

• Storia ipotecaria:

➤ alla società esecutata gli immobili oggetto di pignoramento erano pervenuti:

- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 24/04/2012 Rep. 79741 Notaio Andreacchio Antonio trascritto in data 30/04/2012 ai nn. 7732/6602, [REDACTED]

[REDACTED]
sede in Caulonia il terreno al foglio 116 particelle 721-715-717, sul quale risultano costruiti i fabbricati, era così pervenuto:

- atto di compravendita del 05/12/1991 Rep. 8842 Not. Fazio trascritto in data 30/12/1991 ai nn. 18438/15775, [REDACTED]

➤ Gravami rilevati a far tempo dal 24/03/1992 al 23/08/2021:

1. **Iscrizione nn 14273/1830 del 01/10/2002** nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/09/2002 Notaio Fazio a favore di Banca Antoniana - Popolare Veneta, Società Per Azioni con sede Padova - 026916800280 (domicilio ipotecario eletto presso la filiale di Reggio Calabria Via Tommaso Gulli) e [REDACTED]



(RC); capitale € 516.000,00 – ipoteca € 1.032.000,00, sopra tutti gli immobili oggetto della presente relazione (oggi oggetto di pignoramento)

2. **Iscrizione nn 21373/4483 del 16/10/2006** nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/10/2006 Notaio Fazio Clara Maria Teresa a favore di Banca Antonveneta SpA con sede in Padova – 026916800280 (domicilio ipotecario eletto in Roccella Ionica, Via Tenente Carella) e contro [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Caulonia (RC); capitale € 500.000,00 – durata 10 anni - ipoteca € 1.000.000,00, sopra tutti gli immobili oggetto della presente relazione (oggi oggetto di pignoramento)

3. **Iscrizione nn 18554/3204 del 26/10/2009** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 22/10/2009 Notaio Andreacchio Antonio a favore di Banca Popolare Del Mezzogiorno Società Per Azioni – Crotona - 02988480790 (domicilio ipotecario eletto in Crotona, Via Napoli n. 60) e contro [REDACTED]

[REDACTED] in Caulonia (RC); capitale € 537.000,00 – durata 5 anni - ipoteca € 1.342.500,00, sopra tutti gli immobili oggetto della presente relazione (oggi oggetto di pignoramento).

4. **Iscrizione nn. 20761/1505 del 12/11/2013** nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catanzaro il 16/10/2013 a favore di Banca Popolare Del Mezzogiorno SpA – Crotona – 02988480790 e contro [REDACTED]

[REDACTED] parte capitale € 250.000,00 – sorte ipoteca € 280.000,00, sopra, tra l'altro, tutti gli immobili oggetto della presente relazione (oggi oggetto di pignoramento).

5. **Iscrizione nn. 20553/1316 del 17/11/2014** nascente da ipoteca giudiziale per decreto [REDACTED]



[REDACTED] a favore Banco di Napoli Spa – Napoli –
04485191219 (domicilio eletto non indicato in nota, richiedente Avv.

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] sorte capitale € 605.694,42 – sorte ipoteca e 725.000,00,
sopra, tra l'altro, tutti gli immobili oggetto delle presente relazione
(oggi oggetto di pignoramento).

6. **Iscrizione nn 6948/598 del 28/04/2015** nascente da ipoteca
giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale
di Locri il 10/10/2014 a favore [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
(domicilio eletto c/o Avv. [REDACTED] a, Reggio Calabria, Via Tripoli
n. 24) e contro [REDACTED]
con sede in Caulonia, [REDACTED]

[REDACTED] sorte
capitale € 325.000,00 – sorte ipoteca € 500.000,00, sopra, tra l'altro,
tutti gli immobili oggetto della presente relazione (oggi oggetto di
pignoramento).

7. **Trascrizione nn. 8309/6877 del 21/05/2015** nascente da verbale di
pignoramento immobili del 26/03/2015 del Tribunale di Locri a
favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena e
contro [REDACTED]
sede in Caulonia, sopra tutti gli immobili oggetto della presente
relazione (oggi oggetto di pignoramento).

Provenienza ultraventennale risultante in atti:

- Immobile pervenuto alla società [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Caulonia [REDACTED] per quota 1/1
Piena Proprietà in virtù di atto di compravendita del 05/12/1991 Rep. 8842
Not. Fazio Clara trascritto in data 30/12/1991 ai nn. 18438/15775, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



La documentazione è completa.

Non sono state acquisite le mappe aerofotogrammetriche, poiché esse non sono indispensabili per la corretta individuazione del bene.

E' stata eseguita un'ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 23/08/2021, presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - Servizio Pubblicità Immobiliare, con le seguenti risultanze:

Ipotecche

- 1. Iscrizione nn 14273/1830 del 01/10/2002** nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/09/2002 Notaio Fazio a favore di Banca Antoniana – Popolare Veneta, Società Per Azioni con sede Padova – 026916800280 (domicilio ipotecario eletto presso la filiale di Reggio Calabria Via Tommaso Gulli) e [REDACTED] (RC); capitale € 516.000,00 – ipoteca € 1.032.000,00, sopra tutti gli immobili oggetto della presente relazione (oggi oggetto di pignoramento)
- 2. Iscrizione nn 21373/4483 del 16/10/2006** nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/10/2006 Notaio Fazio Clara Maria Teresa a favore di Banca Antonveneta SpA con sede in Padova – 026916800280 (domicilio ipotecario eletto in Roccella Ionica, Via Tenente Carella) e contro [REDACTED] (RC); capitale € 500.000,00 – durata 10 anni - ipoteca € 1.000.000,00, sopra tutti gli immobili oggetto della presente relazione (oggi oggetto di pignoramento)
- 3. Iscrizione nn 18554/3204 del 26/10/2009** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 22/10/2009 Notaio Andreacchio Antonio a favore di Banca Popolare Del Mezzogiorno Società Per Azioni – Crotona - 02988480790 (domicilio ipotecario eletto in Crotona, Via Napoli n. 60) e contro [REDACTED]



[REDACTED] con sede
in Caulonia (RC); capitale € 537.000,00 – durata 5 anni - ipoteca €
1.342.500,00, sopra tutti gli immobili oggetto della presente relazione
(oggi oggetto di pignoramento).

4. **Iscrizione nn. 20761/1505 del 12/11/2013** nascente da ipoteca
giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catanzaro il
16/10/2013 a favore di Banca Popolare Del Mezzogiorno SpA –
Crotone – 02988480790 e contro [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Caulonia, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] sorte capitale € 250.000,00 – sorte ipoteca € 280.000,00,
sopra, tra l'altro, tutti gli immobili oggetto della presente relazione
(oggi oggetto di pignoramento).

5. **Iscrizione nn. 20553/1316 del 17/11/2014** nascente da ipoteca
giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio
Calabria il 07/05/2014 a favore Banco di Napoli Spa – Napoli –
04485191219 (domicilio eletto non indicato in nota, richiedente Avv.
Francesco Pagani) e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] nato [REDACTED]
[REDACTED] sorte capitale € 605.694,42 – sorte ipoteca e 725.000,00,
sopra, tra l'altro, tutti gli immobili oggetto delle presente relazione
(oggi oggetto di pignoramento).

6. **Iscrizione nn 6948/598 del 28/04/2015** nascente da ipoteca
giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale
di Locri il 10/10/2014 a [REDACTED]
[REDACTED]
(domicilio eletto c/o Avv. Maria Larosa, Reggio Calabria, Via Tripoli
n. 24) e contro [REDACTED]
con sede in Caulonia, [REDACTED]
[REDACTED]



capitale € 325.000,00 – sorte ipoteca € 500.000,00, sopra, tra l'altro, tutti gli immobili oggetto della presente relazione (oggi oggetto di pignoramento).

Pignoramenti

1. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Trascrizione nn. 8309/6877 del 21/05/2015 nascente da verbale di pignoramento immobili del 26/03/2015 del Tribunale di Locri a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena e contro [REDACTED] sede in Caulonia, sopra tutti gli immobili oggetto della presente relazione (oggi oggetto di pignoramento).

QUESITO B

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

L'accesso agli immobili pignorati è stato effettuato con sopralluoghi in data:

- 23/12/2019 alle ore 9:30;
- 03/01/2020 alle ore 9:30;
- 07/07/2021 alle ore 15:30;
- 09/07/2021 alle ore 15:30;
- 05/08/2021 alle ore 15:30

come indicato nei relativi verbali di sopralluogo allegati.

Descrizione delle singole unità immobiliari.

Gli immobili oggetto di pignoramento siti nel comune di Caulonia (RC), alla Via Del Mare snc, sono costituiti da due corpi di fabbrica identificati con edificio A ed edificio B e ciascuno costituito da n. tre ville a schiera, rispettivamente identificate catastalmente come di seguito descritto:

- particella 802 sub 1 – P. T-1-2-3, unità immobiliare in c.a. a 4 piani fuori terra,



- facente parte della maggiore consistenza di un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica distinti in edificio A ed edificio B, del tipo ville a schiera, posto all'estremità lato monte dell'edificio A (corpo di fabbrica lato monte).
- particella 802 sub 2 – P. T-1-2-3, unità immobiliare in c.a. a 4 piani fuori terra, facente parte della maggiore consistenza di un complesso immobiliare, costituito da due corpi di fabbrica distinti in edificio A ed edificio B, del tipo ville a schiera, posto al centro dell'edificio A (corpo di fabbrica lato monte).
 - particella 802 sub 3 – P. T-1-2-3, unità immobiliare in c.a. a 4 piani fuori terra, facente parte della maggiore consistenza di un complesso immobiliare, costituito da due corpi di fabbrica distinti in edificio A ed edificio B, del tipo ville a schiera, posto all'estremità lato mare dell'edificio A (corpo di fabbrica lato monte).
 - particella 802 sub 4 – P. T-1-2-3, unità immobiliare in c.a. a 4 piani fuori terra, facente parte della maggiore consistenza di un complesso immobiliare, costituito da due corpi di fabbrica distinti in edificio A ed edificio B, del tipo ville a schiera, posto all'estremità lato monte dell'edificio B (corpo di fabbrica lato mare).
 - particella 802 sub 5 – P. T-1-2-3, unità immobiliare in c.a. a 4 piani fuori terra, facente parte della maggiore consistenza di un complesso immobiliare, costituito da due corpi di fabbrica distinti in edificio A ed edificio B, del tipo ville a schiera, posto al centro dell'edificio B (corpo di fabbrica lato mare).
 - particella 802 sub 6 – P. T-1-2-3, unità immobiliare in c.a. a 4 piani fuori terra, facente parte della maggiore consistenza di un complesso immobiliare, costituito da due corpi di fabbrica distinti in edificio A ed edificio B, del tipo ville a schiera, posto all'estremità lato mare dell'edificio B (corpo di fabbrica lato mare).

Agli immobili si accede direttamente dalla strada pubblica esattamente dalla Via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano).

Il complesso è posto in zona decentrata, rispetto al centro urbano cittadino, in posizione comodamente accessibile in automobile.

I beni in narrativa si identificano catastalmente come di seguito riportato:



1. **Unità immobiliare** distinta nel N.C.E.U. del comune di Caulonia presso l'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria al **foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 1 (All. n. 4)**, piano T-1-2-3 - Cat. A/7, Classe 2, rendita € 619,75, consistenza vani 10, superficie catastale pari a m² 236, totale escluse aree scoperte m² 222,00, edificio A (corpo di fabbrica lato monte).

L'immobile in questione è composto da:

- **Piano Terra** (foto da n. 1 a n. 8) così articolato: ingresso-sala attesa, negozio, bagno e ripostiglio-deposito, per una superficie utile di calpestio pari a circa 47,50 m², superficie cortile pari a circa 73,96 m², ed altezza pari a circa 2,62 metri. Allo stato adibito a negozio. In futuro, senza la necessità di eseguire opere edilizie, ma con la sola eliminazione degli arredi, potrà essere adibito a locale deposito/magazzino (in quanto l'altezza netta non permette altri usi).

- **Piano Primo** (foto da n. 9 a n. 16), così articolato: ingresso-soggiorno-angolo cottura, wc-bagno, camera da letto, per una superficie utile di calpestio pari a circa 44,93 m², superficie balconi pari a circa 39,76 m², ed altezza utile pari a circa 2,86 m;

- **Piano Secondo** (foto da n. 17 a n. 24bis), così articolato: ingresso-soggiorno, cucina, wc bagno bagno, per una superficie utile di calpestio pari a circa 46,55 m², superficie utile balconi pari a circa 32,16 m², e, altezza utile pari a circa 2,76 metri, oltre *sottotetto praticabile* -Piano Terzo – (foto da n. 24bis a n. 28), così articolato: stирeria, bagno-lavanderia, deposito, per una superficie utile di calpestio pari a circa 25,48 m², e superficie utile dei terrazzini pari a circa 8,07 m² ed altezza utile media pari a circa 2,40 metri.

Il bene confina: a Nord con la particella 41, catastalmente in testa alla ditta Impresa industriale [REDACTED] a Nord-Est con la strada pubblica Via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano), a Sud con il sub 2, a Sud-Ovest con la particella 40, catastalmente in testa alla ditta [REDACTED]

L'immobile identificato con la **particella 802 sub 1** risulta intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Caulonia M. (RC), proprietà per 1/1.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli riportati nella visura catastale in quanto permettono l'individuazione del bene in narrativa.

L'unità immobiliare in questione risulta composta a sua volta da altre unità immobiliari che



allo stato di fatto presentano le seguenti destinazioni d'uso e stato di finitura:

- Piano terra adibito a negozio;
- Piano primo adibito a residenza autonoma;
- Piano secondo comprensivo di sottotetto praticabile adibito con annesso locale di deposito-lavanderia-stireria adibito a residenza autonoma.

Tutte le unità immobiliari descritte, risultano allacciate alla rete pubblica per le utenze relative all'approvvigionamento di acqua sanitaria ed alla rete per lo smaltimento delle acque nere nella rete fognaria pubblica.

Gli impianti installati (impianto elettrico, idrico-sanitario, TV, climatizzazione estiva) sono tutti sottotraccia e funzionanti e in buono stato di manutenzione.

PIANO TERRA_Le rifiniture sono di seguito riportate:

- Piano terra (negozio): pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile spatolata colorata, porte in legno tamburato di colore legno, infissi in alluminio preverniciato di colore bianco. La pavimentazione si presenta in piastrelle di grès porcellanato. Il bagno e il locale depositano presentano le stesse finitura del negozio; i sanitari sono in vetrochina di colore bianco. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco rustico e tonachino di colore bianco. La corte di accesso è pavimentata con mattonelle per esterni in grès porcellanato. Gli impianti presenti sono: impianto elettrico, idrico-fognante, climatizzazione estiva.

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano Terra, facente parte della maggiore consistenza del sub 1, presenta una superficie commerciale pari a circa **44,80 m²** così calcolata:

- superficie lorda piano terra comprensivo del vano scala pari a circa 62,34 m², computato in misura del 60% rispetto alla superficie utile in quanto superficie non residenziale, pertanto avremo circa 37,40 m².
- superficie cortile - ante e retro – 73,96 m² - computato in misura di 1/10 rispetto alla superficie utile, pertanto avremo circa 7,40 m².
- superficie lorda dell'immobile pari a circa 37,40+7,40 = **44,80 m²**.

PIANO PRIMO_Le rifiniture sono di seguito riportate:



- Piano primo (residenza): pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile spatolata colorata, porte in legno tamburato, infissi in alluminio preverniciato di colore bianco. La pavimentazione si presenta in piastrelle di grès porcellanato. Il bagno presenta pavimentazione in ceramica e sanitari in vetrochina di colore bianco. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco rustico e tonachino di colore bianco. I balconi sono pavimentati con mattonelle per esterni in grès porcellanato, parapetti in laterizio rifinito con intonaco del tipo tonachino e corrimano in laterizio.
Gli impianti presenti sono: impianto elettrico, idrico-fognante, TV, climatizzazione estiva.

Piano Primo, facente parte della maggiore consistenza del sub 1, presenta una superficie commerciale pari a circa **75,59 m²** così calcolata:

- superficie lorda piano primo comprensivo del vano scala pari a circa 62,34 m².
- superficie balconi - 39,76 m² - equivalente ad 1/3 della superficie lorda di pavimento, pari a circa 13,25 m²
- superficie lorda dell'immobile pari a circa 62,34+13,25 = **75,59 m²**.

PIANO SECONDO Le rifiniture sono di seguito riportate:

- Piano secondo (residenza): pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile di colore bianco, porte in legno tamburato di colore legno, infissi in alluminio preverniciato di colore bianco. La pavimentazione si presenta in piastrelle di grès porcellanato. Sono presenti due bagni, con pavimentazione e rivestimenti in ceramica e sanitari in vetrochina di colore bianco. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco rustico e tonachino di colore bianco.
I balconi sono pavimentati con mattonelle per esterni in grès porcellanato, parapetti in laterizio rifinito con intonaco del tipo tonachino e corrimano in laterizio.
Gli impianti presenti sono: impianto elettrico, idrico-fognante, TV, climatizzazione estiva.

Piano Secondo, facente parte della maggiore consistenza del sub 1, presenta una superficie



commerciale pari a circa **73,21 m²** così calcolata:

- superficie lorda piano primo comprensivo del vano scala pari a circa 62,34 m².
- superficie balconi (32,16 m²) equivalente ad 1/3 della superficie lorda di pavimento, pari a circa 10,87 m²
- superficie lorda dell'immobile pari a circa 62,34+10,87 = **73,21 m²**.

PIANO TERZO/MANSARDA Le rifiniture sono di seguito riportate:

- Piano terzo/mansardato (deposito-lavanderia-stireria): pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile di colore bianco, porte in legno tamburato di colore legno, infissi in alluminio preverniciato di colore bianco. La pavimentazione si presenta in piastrelle di grès porcellanato. Il bagno/lavanderia presenta pavimentazione in ceramica e sanitari sono in vetrochina di colore bianco. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco rustico e tonachino di colore bianco.

I terrazzini sono pavimentati con mattonelle per esterni in grès porcellanato, parapetti in laterizio rifinito con intonaco del tipo tonachino e corrimano in laterizio.

Gli impianti presenti sono: impianto elettrico e idrico-fognante.

Piano Terzo/Mansarda, facente parte della maggiore consistenza del sub 1, presenta una superficie commerciale pari a circa **22,49 m²** così calcolata:

- superficie lorda piano primo comprensivo del vano scala pari a circa 33,00 m², computato in misura del 60% rispetto alla superficie utile residenziale, pertanto avremo circa 19,80 m².
- superficie terrazzini - 8,07 m² - equivalente ad 1/3 della superficie lorda di pavimento, pari a circa 2,69 m²
- superficie lorda dell'immobile pari a circa 19,80+2,69 = **22,49 m²**;
- **Superficie commerciale piano secondo/terzo pari a circa 95,70 m²**.

Superficie commerciale dell'immobile - sub 1 - pari a circa 216,09 m².



2. **Unità immobiliare** distinta nel N.C.E.U. del comune di Caulonia presso l'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria al **foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 2 (All. n. 4)**, piano T-1-2-3 - Cat. A/7, Classe 2, rendita € 619,75, consistenza vani 10, superficie catastale pari a m² 227,00, totale escluse aree scoperte m² 217,00, edificio A (corpo di fabbrica lato monte).

L'immobile in questione è composto da:

- **Piano Terra** (foto da n. 29 a n. 36), così articolato: ingresso-sala attesa, studio, bagno e ripostiglio, per una superficie utile calpestabile pari a circa 47,40 m², oltre cortile posto all'ingresso e sul retro del piano terra, per una superficie totale pari a circa 72,73 m², e, altezza utile pari a circa 2,63 metri. Allo stato utilizzato come ufficio, in futuro, senza necessità di eseguire opere edilizie, ma con la sola eliminazione degli arredi, potrà essere adibito a locale deposito/magazzino (in quanto l'altezza netta rilevate non permette altri usi).

- **Piano Primo** (foto da n. 37 a n. 47), così articolato: cucina-soggiorno, camera da letto, wc-bagno, per una superficie utile di calpestio pari a circa 44,94 m², oltre balconi per una superficie utile di calpestio pari a circa 22,73 m², e, altezza utile pari a circa 2,88 metri.

- **Piano Secondo** (foto da n. 48 a n. 55), così articolato: cucina-soggiorno, camera da letto, n. due bagni, per una superficie utile di calpestio pari a circa 46,71, oltre balconi per una superficie utile di calpestio pari a circa 16,75 m² e, altezza utile pari a circa 2,80 metri, oltre **Sottotetto praticabile** – piano terzo - (foto da n. 56 a n. 63), così articolato: locale deposito, stireria, bagno, per una superficie utile di calpestio pari a circa 25,54 m², superficie utile terrazzini pari a circa 8,07 m², e altezza utile media pari a circa 2,40 metri.

Il bene confina: a Nord con il sub 1, a Nord-Est con strada pubblica Via Del Mare (oggi Via Alfonso Rendano); a Sud con sub 3, a Sud-Ovest con la particella 40, catastalmente in testa alla ditta [REDACTED]

L'immobile identificato con la **particella 802 sub 2** risulta intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] in Caulonia M. (RC), proprietà per 1/1.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli riportati nella visura catastale in



quanto permettono l'individuazione del bene in narrativa.

L'unità immobiliare identificata con il sub 2, risulta allacciata a tutte le utenze con approvvigionamento di acqua sanitaria dalla rete idrica comunale e smaltimento delle acque nere nella rete fognaria pubblica.

Gli impianti installati (impianto elettrico, idrico-sanitario, TV, climatizzazione estiva ed invernale) sono tutti sottotraccia e funzionanti e in buono stato di manutenzione.

PIANO TERRA Le rifiniture sono di seguito riportate:

- Piano terra (Ufficio): pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile di colore bianco, porte in legno tamburato, infissi in alluminio preverniciato di colore bianco. La pavimentazione si presenta in piastrelle di grès porcellanato. Il bagno e il ripostiglio presentano entrambi le medesime finiture del piano in questione, i sanitari sono in vetrochina di colore bianco.

Le facciate esterne sono rifinite con intonaco del tipo tonachino di colore bianco. La corte di accesso è pavimentata con mattonelle per esterni in grès porcellanato.

Gli impianti presenti sono: impianto elettrico, idrico-fognante, climatizzazione estiva.

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano Terra, facente parte della maggiore consistenza del sub 2, presenta una superficie commerciale pari a circa **43,84 m²** così calcolata:

- superficie lorda piano terra comprensivo del vano scala pari a circa 61,00 m² computata in misura del 60% rispetto a quella utile, pertanto avremo 36,60 m².
- superficie cortile - ante e retro pt - 72,43 m² - computata in misura di 1/10 rispetto a quella utile, pertanto avremo superficie pari a circa 7,24 m².
- superficie commerciale complessiva dell'immobile pari a $36,60 + 7,24 = 43,84 \text{ m}^2$.

PIANO PRIMO Le rifiniture sono di seguito riportate:

- Piano primo (residenza): pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile in parte bianca e in parte colorata, porte in legno tamburato di colore mogano, infissi in alluminio preverniciato di colore bianco. La pavimentazione si presenta in piastrelle di



grès porcellanato. Il bagno e l'angolo cottura presentano il pavimento e il rivestimento in piastrelle di ceramica, e, i sanitari sono in vetrochina di colore bianco. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco del tipo tonachino di colore bianco.

I balconi presentano pavimentazione in grès porcellanato, parapetti in laterizio, rifiniti con intonaco del tipo tonachino e corrimano in laterizio. La corte di accesso è pavimentata con mattonelle per esterni in grès porcellanato.

Gli impianti presenti sono: elettrico, idrico-fognante, citofonico, TV, climatizzazione estiva.

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano Primo, facente parte della maggiore consistenza del sub 2, presenta una superficie commerciale pari a circa **68,58 m²** così calcolata:

- superficie lorda complessiva pari a circa 61,00 m²
- superficie balconi - 22,73 m² - calcolata nella misura di 1/3 rispetto a quella utile, pari a circa 7,58 m²
- superficie lorda dell'immobile pari a 61,00+7,58 per un totale di 68,58 m²;
- **Superficie commerciale considerata pari a circa 68,58 m².**

PIANO SECONDO_Le rifiniture sono di seguito riportate:

- Piano secondo (residenza): pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile, porte in legno tamburato di colore mogano, infissi in alluminio preverniciato di colore bianco. La pavimentazione si presenta in piastrelle di grès porcellanato. Il bagno e l'angolo cottura presentano il pavimento e il rivestimento in piastrelle di ceramica e i sanitari in vetrochina di colore bianco. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco del tipo tonachino di colore bianco. I balconi sono rifiniti con pavimentazione in grès porcellanato, i parapetti sono in laterizio, rifiniti con intonaco del tipo tonachino e con corrimano in laterizio. Il Piano Terzo/mansarda (sottotetto praticabile), annesso al piano in questione, adibito a deposito-lavanderia-stireria presenta una pavimentazione in grès porcellanato, porte in legno tamburato colore mogano, infissi in alluminio preverniciato di colore bianco.

Gli impianti presenti sono: impianto elettrico e idrico-fognante.



La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano Secondo, facente parte della maggiore consistenza del sub 2, presenta una superficie commerciale pari a circa **66,58 m²** così calcolata:

- superficie lorda complessiva pari a circa 61,00 m²
- superficie balconi (16,75 m²), calcolata nella misura di 1/3 rispetto a quella utile, pertanto sarà pari a circa 5,58 m²
- superficie lorda dell'immobile complessivamente pari a circa **66,58 m²**;

PIANO TERZO/MANSARDA Le rifiniture sono di seguito riportate:

- Piano terzo/mansardato (deposito-lavanderia-stireria): pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile di colore bianco, porte in legno tamburato di colore legno, infissi in alluminio preverniciato di colore bianco. La pavimentazione si presenta in piastrelle di grès porcellanato. Il bagno/lavanderia presenta pavimentazione in ceramica e sanitari sono in vetrochina di colore bianco. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco rustico e tonachino di colore bianco.

I terrazzini sono pavimentati con mattonelle per esterni in grès porcellanato, parapetti in laterizio rifinito con intonaco del tipo tonachino e corrimano in laterizio.

Gli impianti presenti sono: impianto elettrico e idrico-fognante.

Piano Terzo/Mansarda, facente parte della maggiore consistenza del sub 2, presenta una superficie commerciale pari a circa **23,64 m²** così calcolata:

- superficie piano terzo/mansarda, comprensivo del vano scala pari a circa 32,21m², computato in misura del 60% rispetto alla superficie utile residenziale, pertanto avremo circa 20,95.
- superficie terrazzini (8,07 m²) equivalente ad 1/3 della superficie lorda di pavimento, pari a circa 2,69 m²
- superficie lorda dell'immobile pari a circa 20,95+2,69 = **23,64 m²**;

Superficie commerciale piano secondo/terzo pari a circa 90,22 m².

Superficie commerciale dell'immobile - sub 2 - pari a circa 202,64 m².



3. **Unità immobiliare** distinta nel N.C.E.U. del comune di Caulonia presso l'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 3 (All. n. 4), piano T-1-2-3 - Cat. A/7, Classe 2, rendita € 619,75, consistenza vani 10, superficie catastale pari a m² 236,00, totale escluse aree scoperte m² 222,00, edificio A (corpo di fabbricato lato monte).

L'immobile in questione è costituito da:

- **Piano Terra** - (foto da n. 64 a n. 74), così articolato: ingresso-salone-pranzo cucina, bagno, ripostiglio e corte esterna annessa, attrezzata con giardino e posto auto scoperto, per una superficie utile di calpestio pari a circa 47,73 oltre cortile esclusivo, il quale presenta una superficie pari a circa 183,41 m², e, altezza utile pari a 2,62 metri. Allo stato utilizzato con destinazione d'uso residenziale, ma lo stesso senza opere murarie, con la sola eliminazione degli arredi potrà essere adibito a locale deposito/commerciale (in quanto l'altezza netta non permette altri usi).

- **Piano Primo** - (foto da n. 75 a n. 82), così articolato: soggiorno, cucina, wc-bagno, camera da letto, cameretta, per una superficie utile di calpestio pari a circa 46,53 m², oltre superficie utile balconi pari a circa 39,67 m², e, altezza utile 2,86 metri.

- **Piano Secondo** - (foto da n. 83 a n. 90), così articolato: camera matrimoniale, cameretta, n. due bagni, per una superficie utile di calpestio pari a circa 46,14, superficie utile balconi pari a circa 32,10 m², e, altezza utile pari a circa 2,76 metri.

Piano Terzo/Mansarda - (foto da n. 91 a n. 95) così articolato: stileria, deposito e lavanderia, per una superficie utile di calpestio pari a circa 24,96 m², terrazzini per una superficie utile complessiva pari a circa 8,07 m², e, altezza utile media pari a circa 2,40 metri.

Il bene confina: a Nord con il sub 2, a Nord-Est con la strada pubblica Via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano), a Sud con sub 4, a Sud-Ovest con la particella 40, catastalmente in testa alla ditta [REDACTED]

L'immobile identificato con la **particella 802 sub 3** risulta intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli riportati nella visura catastale in



quanto permettono l'individuazione del bene in narrativa.

L'unità immobiliare identificata con il sub 3, risulta allacciata a tutte le utenze con approvvigionamento di acqua sanitaria dalla rete idrica comunale e smaltimento delle acque nere nella rete fognaria pubblica.

Gli impianti installati (impianto elettrico, idrico-sanitario, TV, climatizzazione estiva ed invernale) sono tutti sottotraccia e funzionanti e in buono stato di manutenzione.

PIANO TERRA Le rifiniture sono di seguito riportate:

- Piano terra (residenza): pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile spatolata colorata, porte in legno tamburato colore marrone, infissi in alluminio preverniciato di colore marrone con persiane sempre in alluminio di colore bianco.

La pavimentazione si presenta in piastrelle di grès porcellanato. Il bagno presenta pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica. Il ripostiglio presenta la stessa pavimentazione del salone e della cucina in grès porcellanato.

Le facciate esterne sono rifinite con intonaco del tipo tonachino di colore bianco. Tutta la corte, esclusiva, risulta, pavimentata e dotata di verde ornamentale. Sono presenti un barbeque e un tavolo con sedie. Parziale corte è adibita a posto auto scoperto.

Gli impianti presenti sono: impianto elettrico, idrico-fognante, TV, citofonico, climatizzazione estiva e invernale.

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano Terra, facente parte della maggiore consistenza del sub 3, presenta una superficie commerciale pari a circa **55,65 m²** così calcolata:

- superficie lorda piano terra comprensivo del vano scala pari a circa 62,19 m², computato in misura del 60% rispetto alla superficie utile residenziale, pertanto avremo circa 37,31 m².
- superficie cortile - ante e retro pt – 183,41 m² - equivalente ad 1/10 di superficie lorda di pavimento pari a circa 18,34 m².
- superficie lorda dell'immobile pari a circa 37,31+18,34 = **55,65 m²**.



PIANO PRIMO Le rifiniture sono di seguito riportate:

- Piano primo (residenza): pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile spatolata colorata, porte in legno tamburato colore marrone, infissi in alluminio preverniciato di colore marrone con persiane sempre in alluminio di colore bianco.

La pavimentazione si presenta in piastrelle di grès porcellanato. Il bagno presenta pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica. Il ripostiglio presenta la stessa pavimentazione del salone e della cucina in grès porcellanato. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco del tipo tonachino di colore bianco. Tutta la corte, esclusiva, risulta, pavimentata e dotata di verde ornamentale. Sono presenti un barbeque e un tavolo con sedie. Parziale corte è adibita a posto auto scoperto.

Gli impianti presenti sono: impianto elettrico, idrico-fognante, TV, citofonico, climatizzazione estiva e invernale.

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano Primo, facente parte della maggiore consistenza del sub 3, presenta una superficie commerciale pari a circa **75,41 m²** così calcolata:

- superficie lorda piano primo comprensivo del vano scala pari a circa 62,19 m².
- superficie balconi – 39,67 m² - equivalente ad 1/3 di superficie lorda di pavimento pari a circa 13,22 m².
- superficie lorda dell'immobile pari a circa 62,19+13,22 = **75,41 m²**.

PIANO SECONDO Le rifiniture sono di seguito riportate:

- Piano secondo (residenza): pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile spatolata colorata, porte in legno tamburato colore marrone, infissi in alluminio preverniciato di colore marrone con persiane sempre in alluminio di colore bianco.

La pavimentazione si presenta in piastrelle di grès porcellanato. I bagni presentano pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica.

Le facciate esterne sono rifinite con intonaco del tipo tonachino di colore bianco. I balconi sono pavimentati con piastrelle in grès porcellanato per



esterni, i parapetti sono in muratura e rifiniti con intonaco del tipo tonachino con corrimano in laterizio.

Gli impianti presenti sono: impianto elettrico, idrico-fognante, TV, citofonico, climatizzazione estiva e invernale.

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano Secondo, facente parte della maggiore consistenza del sub 3, presenta una superficie commerciale pari a circa **72,89 m²** così calcolata:

- superficie lorda piano secondo comprensivo del vano scala pari a circa 62,19 m².
- superficie balconi – 32,10 m² - equivalente ad 1/3 di superficie lorda di pavimento pari a circa 10,70 m².
- superficie lorda dell'immobile pari a circa 62,19+10,70 = **72,89 m²**.

Piano Terzo/mansarda, facente parte della maggiore consistenza del sub 3, annesso al piano secondo, presenta una superficie commerciale pari a circa **22,42 m²** così calcolata:

- superficie lorda piano secondo comprensivo del vano scala pari a circa 32,08 m² computata in misura del 60% rispetto alla superficie utile residenziale, pertanto avremo circa 19,73 m².
- superficie terrazzini - 8,07 m² - equivalente ad 1/3 della superficie lorda di pavimento, pari a circa 2,69 m²
- superficie lorda dell'immobile pari a circa 19,73+ 2,69= **22,42 m²**.

Superficie commerciale considerata - piano secondo/terzo - è pari a circa 95,31 m².

Superficie commerciale dell'immobile - sub 3 - è pari a circa 226,37 m².



4. **Unità immobiliare** distinta nel N.C.E.U. del comune di Caulonia presso l'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 4 (All. n. 4), piano T-1-2-3 – in corso di costruzione, edificio B (corpo di fabbrica lato mare).

L'immobile in questione è costituito da:

- **Piano Terra** – (foto da n. 96 a n. 106) escluso il vano scala – in disuso (in passato si presume utilizzato come locale commerciale, da adibire a deposito/magazzino, considerando che lo stesso fa parte della maggiore consistenza del corpo di fabbrica, identificato con il sub 4 – in corso di costruzione – edificio B – come identificato nella visura catastale, presenta una superficie utile di calpestio pari a circa 48,35 m², una corte esclusiva che presenta una superficie utile pari a circa 171,27 m², e, altezza utile pari a 2,62 metri.

- **Piano Primo** – (foto da n. 107 a n. 112) in corso di costruzione – presenta una superficie utile pari a circa 47,35, balconi per una superficie pari a circa 39,73 m², e, un'altezza utile pari a circa 2,92 m². La porzione di unità immobiliare in questione, si presenta allo stato con pareti e soffitti intonacati al rustico, con predisposizione dell'impianto elettrico e di quello idrico-fognante.

- **Piano Secondo** – (foto da n. 113 a n. 117) in corso di costruzione – presenta una superficie utile pari a circa 46,69, balconi per una superficie utile pari a circa 32,15 m², e, un'altezza utile pari a circa 2,85 metri. La porzione di unità immobiliare in questione, si presenta allo stato con pareti e soffitti intonacati al rustico, con predisposizione dell'impianto elettrico e di quello idrico-fognante.

- **Piano Terzo/mansarda** – (foto da n. 118 a n. 124) in corso di costruzione – presenta una superficie utile pari a circa 25,39, oltre terrazzini per una superficie complessiva pari a circa 8,07 m², e, un'altezza media utile pari a circa 2,40 metri.

La porzione immobiliare, facente parte della maggiore consistenza del sub 4, si presenta in corso di costruzione come già ribadito.

Il bene confina: a Nord con sub 3, a Nord-Est con la strada pubblica Via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano), a Sud con sub 5, a Sud-Ovest con la particella 40, catastalmente in testa alla ditta [REDACTED]

L'immobile identificato con la **particella 802 sub 4** risulta intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] in sede in Caulonia M. (RC), proprietà per



1/1.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli riportati nella visura catastale in quanto permettono l'individuazione del bene in narrativa.

L'unità immobiliare identificata con il **sub 4**, risulta limitatamente, al piano terra, allacciata a tutte le utenze con approvvigionamento di acqua sanitaria dalla rete idrica comunale e smaltimento delle acque nere nella rete fognaria pubblica, in quanto la restante consistenza immobiliare risulta di fatto in corso di costruzione.

Gli impianti: impianto elettrico e idrico-sanitario, sono in parte predisposti e sottotraccia (nella porzione in corso di costruzione) e a vista nella porzione a piano terra ultimata.

PIANO TERRA Le rifiniture sono di seguito riportate:

Le rifiniture del piano terra risultano di seguito riportate:

pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile, la pavimentazione è stata realizzata in piastrelle in grès portcellanato, le pareti sono quasi tutte rivestite con piastrelle in ceramica come i bagni (n 2), le porte interne e gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato di colore bianco.

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano terra, adibito a **locale commerciale** distinto in catasto con il **sub 4** presenta una superficie commerciale pari a **54,54 m²** così calcolata:

- superficie lorda totale pari a circa 62,35 m², computata al 60% in quanto superficie non residenziale, pertanto avremo 37,41 m².
- superficie utile corte ante e retro pari a circa 171,27 m², computata nella misura di 1/10 della superficie utile, pertanto avremo 17,13;
- **Superficie commerciale considerata 37,41+17,13 = 54,54 m².**

PIANO PRIMO Le rifiniture sono di seguito riportate:

Le rifiniture del piano terra risultano di seguito riportate:

pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile, la pavimentazione è stata realizzata in piastrelle in grès portcellanato, le pareti sono quasi tutte rivestite con piastrelle in ceramica come i bagni (n 2), le porte interne e gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato di colore bianco.



La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano primo, in corso di costruzione - distinto in catasto con il **sub 4** presenta una superficie commerciale pari a **75,62 m²** così calcolata:

- superficie lorda totale pari a circa 62,35 m².
- superficie balconi complessivi pari a circa 39,73, computati nella misura di 1/3 in qualità di superficie utile, pertanto avremo 13,24 m².
- **Superficie commerciale considerata 62,35+13,24 = 75,59 m².**

PIANO SECONDO_Le rifiniture sono di seguito riportate:

Le rifiniture del piano terra risultano di seguito riportate:

pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile, la pavimentazione è stata realizzata in piastrelle in grès portcellanato, le pareti sono quasi tutte rivestite con piastrelle in ceramica come i bagni (n 2), le porte interne e gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato di colore bianco.

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano secondo, in corso di costruzione - distinto in catasto con il **sub 4** presenta una superficie commerciale pari a **73,07 m²** così calcolata:

- superficie lorda totale pari a circa 62,35 m².
- superficie balconi complessivi pari a circa 32,15, computati nella misura di 1/3 in qualità di superficie utile, pertanto avremo 10,72 m².
- **Superficie commerciale considerata 62,35+10,72 = 73,07 m².**

PIANO TERZO/MANSARDA_Le rifiniture sono di seguito riportate:

Le rifiniture del piano terra risultano di seguito riportate:

pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile, la pavimentazione è stata realizzata in piastrelle in grès portcellanato, le pareti sono quasi tutte rivestite con piastrelle in ceramica come i bagni (n 2), le porte interne e gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato di colore bianco.

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano terzo/mansarda, in corso di costruzione - distinto in catasto con il **sub 4** presenta una superficie commerciale pari a **22,49 m²** così calcolata:



- superficie lorda totale pari a circa 33,00 m², computato in misura del 60% rispetto alla superficie residenziale utile, pertanto avremo circa 19,80 m².
- superficie terrazzini pari a circa 8,07 m², computati nella misura di 1/3 in qualità di superficie utile, pertanto avremo 2,69 m².
- Superficie commerciale considerata pari a circa 19,80+2,69 = 22,49 m².
- Superficie commerciale piano secondo/terzo pari a circa 95,56 m².

Superficie commerciale fabbricato sub 4 pari a circa 225,72 m².



5. **Unità immobiliare** distinta nel N.C.E.U. del comune di Caulonia presso l'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 5 (All. n. 4), piano T-1-2-3 – in corso di costruzione, edificio B (corpo di fabbrica lato mare).

L'immobile in questione è costituito da:

- **Piano Terra** – (foto da n. 125 a n. 132) escluso il vano scala – allo stato in disuso (in passato si presume sia stato utilizzato come locale commerciale, da adibire a locale deposito/magazzino, considerando che lo stesso fa parte della maggiore consistenza del corpo di fabbrica, identificato con il sub 5 – in corso di costruzione – edificio B – come identificato nella visura catastale, presenta una superficie utile di calpestio pari a circa 49,58 m², una corte esclusiva che presenta una superficie utile pari a circa 171,27 m², e, altezza utile pari a 2,63 metri.

- **Piano Primo** – (foto da n. 133 a n. 143) in corso di costruzione – presenta una superficie utile pari a circa 47,30, balconi per una superficie pari a circa 22,71 m², e, un'altezza utile pari a circa 2,93 m². La porzione di unità immobiliare in questione, si presenta allo stato con pareti e soffitti intonacati al rustico, con predisposizione dell'impianto elettrico e di quello idrico-fognante.

- **Piano Secondo** – (foto da n. 144 a n. 149) in corso di costruzione – presenta una superficie utile pari a circa 46,65, balconi per una superficie utile pari a circa 16,74 m², e, un'altezza utile pari a circa 2,86 metri. La porzione di unità immobiliare in questione, si presenta allo stato con pareti e soffitti intonacati al rustico, con predisposizione dell'impianto elettrico e di quello idrico-fognante.

- **Piano Terzo/mansarda** – (foto da n. 150 a n. 161) in corso di costruzione – presenta una superficie utile pari a circa 25,42, oltre terrazzini per una superficie complessiva pari a circa 8,07 m², e, un'altezza media utile pari a circa 2,40 metri. La porzione immobiliare, facente parte della maggiore consistenza del sub 4, risulta in corso di costruzione come già ribadito.

Il bene confina: a Nord con sub 4, a Nord-Est con la strada pubblica Via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano), a Sud con sub 6, a Sud-Ovest con la particella 40, catastalmente in testa alla ditta [REDACTED]

L'immobile identificato con la **particella 802 sub 5** risulta intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] in Caulonia M. (RC), proprietà per [REDACTED]



1/1.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli riportati nella visura catastale in quanto permettono l'individuazione del bene in narrativa.

L'unità immobiliare identificata con il sub 5, risulta limitatamente, al piano terra, allacciata a tutte le utenze con approvvigionamento di acqua sanitaria dalla rete idrica comunale e smaltimento delle acque nere nella rete fognaria pubblica, in quanto la restante consistenza immobiliare risulta di fatto in corso di costruzione.

Gli impianti: impianto elettrico e idrico-sanitario, sono in parte predisposti e sottotraccia (nella porzione in corso di costruzione) e a vista nella porzione a piano terra ultimata.

PIANO TERRA Le rifiniture sono di seguito riportate:

Le rifiniture del piano terra risultano di seguito riportate:

pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile, la pavimentazione è stata realizzata in piastrelle in grès portcellanato, le pareti sono quasi tutte rivestite con piastrelle in ceramica come i bagni (n 2), le porte interne e gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato di colore bianco.

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano terra, adibito a **locale commerciale** distinto in catasto con il **sub 5** presenta una superficie commerciale pari a **53,71 m²** così calcolata:

- superficie lorda totale pari a circa 60,96 m², computata al 60% in quanto superficie non residenziale, pertanto avremo 36,58 m².
- superficie utile corte ante e retro pari a circa 171,27 m², computata nella misura di 1/10 della superficie utile, pertanto avremo 17,13;
- **Superficie commerciale considerata 36,58+17,13 = 53,71 m².**

PIANO PRIMO Le rifiniture sono di seguito riportate:

Le rifiniture del piano terra risultano di seguito riportate:

pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile, la pavimentazione è stata realizzata in piastrelle in grès portcellanato, le pareti sono quasi tutte rivestite con piastrelle in ceramica come i bagni (n 2), le porte interne e gli



infissi sono realizzati in alluminio preverniciato di colore bianco.

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano primo, in corso di costruzione - distinto in catasto con il **sub 5** presenta una superficie commerciale pari a **68,53 m²** così calcolata:

- superficie lorda totale pari a circa 60,96 m².
- superficie balconi complessivi pari a circa 22,71, computati nella misura di 1/3 in qualità di superficie utile, pertanto avremo 7,57 m².
- **Superficie commerciale considerata 60,96+7,57 = 68,53 m².**

PIANO SECONDO_Le rifiniture sono di seguito riportate:

Le rifiniture del piano terra risultano di seguito riportate:

pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile, la pavimentazione è stata realizzata in piastrelle in grès portcellanato, le pareti sono quasi tutte rivestite con piastrelle in ceramica come i bagni (n 2), le porte interne e gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato di colore bianco.

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano secondo, in corso di costruzione - distinto in catasto con il **sub 5** presenta una superficie commerciale pari a **67,96 m²** così calcolata:

- superficie lorda totale pari a circa 60,96 m².
- superficie balconi complessivi pari a circa 16,74, computati nella misura di 1/3 in qualità di superficie utile, pertanto avremo 5,58 m².
- **Superficie commerciale considerata 60,96+5,58 = 66,54 m².**

PIANO TERZO/MANSARDA_Le rifiniture sono di seguito riportate:

Le rifiniture del piano terra risultano di seguito riportate:

pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile, la pavimentazione è stata realizzata in piastrelle in grès portcellanato, le pareti sono quasi tutte rivestite con piastrelle in ceramica come i bagni (n 2), le porte interne e gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato di colore bianco.

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano primo, in corso di costruzione - distinto in catasto con il **sub 5** presenta una



superficie commerciale pari a **22,49 m²** così calcolata:

- superficie lorda totale pari a circa 33,00 m², computata in misura del 60% rispetto a alla superficie utile residenziale, pertanto avremo circa 19,80 m².
- superficie terrazzini pari a circa 8,07 m², computati nella misura di 1/3 in qualità di superficie utile, pertanto avremo 2,69 m².
- Superficie commerciale considerata $19,80 + 2,69 = 22,49$ m².

Superficie commerciale piano secondo/terzo considerata pari a circa 89,03 m².

Superficie commerciale dell'immobile sub 5 pari a circa 211,27 m².



6. **Unità immobiliare** distinta nel N.C.E.U. del comune di Caulonia presso l'Agazia del Territorio – CATASTO FABBRICATI – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 6 (All. n. 4), piano T-1-2-3 – in corso di costruzione, edificio B (corpo di fabbrica lato mare).

L'immobile in questione è costituito da:

- **Piano Terra** – (foto da n. 162 a n. 169) escluso il vano scala – allo stato in disuso, (in passato utilizzato quale locale commerciale) ma da adibire a deposito/magazzino, considerando che lo stesso fa parte della maggiore consistenza del corpo di fabbrica, identificato con il sub 6 – in corso di costruzione – edificio B – come identificato nella visura catastale, presenta una superficie utile di calpestio pari a circa 49,26 m², una corte esclusiva che presenta una superficie utile pari a circa 70,64 m², e, altezza utile pari a 2,63 metri.

- **Piano Primo** – (foto da n. 170 a n. 172) in corso di costruzione – presenta una superficie utile pari a circa 45,95, balconi per una superficie pari a circa 39,73 m², e, un'altezza utile pari a circa 2,92 m². La porzione di unità immobiliare in questione, si presenta allo stato con pareti e soffitti intonacati al rustico, con predisposizione dell'impianto elettrico e di quello idrico-fognante.

- **Piano Secondo** – (foto da n. 173 a n. 181) in corso di costruzione – presenta una superficie utile pari a circa 47,06, balconi per una superficie utile pari a circa 32,15 m², e, un'altezza utile pari a circa 2,86 metri. La porzione di unità immobiliare in questione, risulta allo stato in corso di costruzione, come già ribadito, si rileva predisposizione dell'impianto elettrico e di quello idrico-fognante.

- **Piano Terzo/mansarda** – (foto da n. 182 a n. 186) in corso di costruzione – presenta una superficie utile pari a circa 25,27, oltre terrazzini per una superficie complessiva pari a circa 8,07 m², e, un'altezza media utile pari a circa 2,40 metri. La porzione immobiliare, facente parte della maggiore consistenza del sub 6, risulta in corso di costruzione come già ribadito.

Il bene confina: a Nord con sub 5, a Nord-Est con la strada pubblica Via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano), a Sud con particella 803 stessa ditta ma non oggetto di pignoramento, a Sud-Ovest con la particella 40, catastalmente in testa alla ditta [REDACTED]

L'immobile identificato con il sub 1 risulta intestato a: [REDACTED]



_____ con sede in Caulonia M. (RC), proprietà per 1/1.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli riportati nella visura catastale in quanto permettono l'individuazione del bene in narrativa.

L'unità immobiliare identificata con il sub 4, risulta limitatamente, al piano terra, allacciata a tutte le utenze con approvvigionamento di acqua sanitaria dalla rete idrica comunale e smaltimento delle acque nere nella rete fognaria pubblica, in quanto la restante consistenza immobiliare risulta di fatto in corso di costruzione.

Gli impianti: impianto elettrico e idrico-sanitario, sono in parte predisposti e sottotraccia (nella porzione in corso di costruzione) e a vista nella porzione a piano terra ultimata.

PIANO TERRA Le rifiniture sono di seguito riportate:

Le rifiniture del piano terra risultano di seguito riportate:

pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile, la pavimentazione è stata realizzata in piastrelle in grès portcellanato, le pareti sono quasi tutte rivestite con piastrelle in ceramica come i bagni (n 2), le porte interne e gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato di colore bianco.

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano terra, adibito a **locale commerciale** distinto in catasto con il **sub 6** presenta una superficie commerciale pari a **54,61 m²** così calcolata:

- superficie lorda totale pari a circa 62,47 m², computata al 60% in quanto superficie non residenziale, pertanto avremo 37,48 m².
- superficie utile corte ante e retro pari a circa 171,27 m², computata nella misura di 1/10 della superficie utile, pertanto avremo 17,13;
- **Superficie commerciale considerata 37,48+17,13 = 54,61 m².**

PIANO PRIMO Le rifiniture sono di seguito riportate:

Le rifiniture del piano terra risultano di seguito riportate:

pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile, la pavimentazione è stata realizzata in piastrelle in grès portcellanato, le pareti sono quasi tutte rivestite con piastrelle in ceramica come i bagni (n 2), le porte interne e gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato di colore bianco.



La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano primo, in corso di costruzione - distinto in catasto con il **sub 6** presenta una superficie commerciale pari a **75,71 m²** così calcolata:

- superficie lorda totale pari a circa 62,47 m².
- superficie balconi complessivi pari a circa 39,73, computati nella misura di 1/3 in qualità di superficie utile, pertanto avremo 13,24 m².
- **Superficie commerciale considerata 62,47+13,24 = 75,71 m².**

PIANO SECONDO_Le rifiniture sono di seguito riportate:

Le rifiniture del piano terra risultano di seguito riportate:

pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile, la pavimentazione è stata realizzata in piastrelle in grès portcellanato, le pareti sono quasi tutte rivestite con piastrelle in ceramica come i bagni (n 2), le porte interne e gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato di colore bianco.

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano primo, in corso di costruzione - distinto in catasto con il **sub 6** presenta una superficie commerciale pari a **73,19 m²** così calcolata:

- superficie lorda totale pari a circa 62,47 m².
- superficie balconi complessivi pari a circa 32,15, computati nella misura di 1/3 in qualità di superficie utile, pertanto avremo 10,72 m².
- **Superficie commerciale considerata 62,47+10,72 = 73,19 m².**

PIANO TERZO/MANSARDA_Le rifiniture sono di seguito riportate:

Le rifiniture del piano terra risultano di seguito riportate:

pareti di tamponamento e tramezzi rifiniti con intonaco per civile abitazione e pittura del tipo lavabile, la pavimentazione è stata realizzata in piastrelle in grès portcellanato, le pareti sono quasi tutte rivestite con piastrelle in ceramica come i bagni (n 2), le porte interne e gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato di colore bianco.

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Piano primo, in corso di costruzione - distinto in catasto con il **sub 6** presenta una superficie commerciale pari a **22,49 m²** così calcolata:

- superficie lorda totale pari a circa 33,00 m², computata in misura del 60% rispetto a



alla superficie utile residenziale, pertanto avremo circa 19,80 m².

- superficie terrazzini pari a circa 8,07 m², computati nella misura di 1/3 in qualità di superficie utile, pertanto avremo 2,69 m².
- Superficie commerciale considerata $19,80+2,69 = 22,49$ m².

Superficie commerciale piano secondo/terzo considerata pari a circa 95,68 m².

Superficie commerciale dell'immobile sub 6 pari a circa 226,00 m².



Lo strumento urbanistico in vigore è il P.R.G., in virtù del quale la zona interessata risulta normata come Zona B2 – “Zona di adeguamento edilizio intensivo – Caulonia M.”. Tale zona, comprende gli ambiti consolidati dell’area centrale di Caulonia M., e quelli parzialmente urbanizzati, interessati da costruzioni intensive, localizzati sull’area del lungomare.

Se compatibili con la residenza, per tale zona, si pone l’obiettivo di favorire anche altre destinazioni d’uso (direzionali, commerciali, turistiche, ecc.). Pertanto, si prevede di “specializzare” a tali usi il 25% della cubatura (esistente o di previsione).

L’edificazione di singole unità edilizie e di interi isolati è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d’uso.

La sottozona B2, limitatamente all’area localizzata sul lungomare, è inserita nella più ampia porzione territoriale da sottoporre a Piano Particolareggiato (vedi art. 24).

Interventi edilizi

Sono in ogni caso ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, demolizione, opere interne, opere complesse e opere minori, tutti per come definiti all’Art. 9 delle presenti Norme. Inoltre si consente:

- l’edificazione dei lotti liberi e l’ampliamento degli edifici esistenti:
 - Iuf = 1,000 mq/mq;
 - Hf = 13,00 ml;
 - Df = 10,00 ml;
 - Dc = 5,00 ml. (è ammessa l’edificazione sul limite di proprietà o in aderenza previo atto d’obbligo fra i confinanti),
- la demolizione e la ricostruzione di edifici alle condizioni più favorevoli fra:
 - a) mantenimento attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;
 - b) mantenimento attuale ingombro a terra, con Iuf = 1,000 mq/mq ed Hf = 13,00 ml.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio, ove possibile, imporre allineamenti con gli edifici adiacenti con l’intento di migliorarne la viabilità e uniformare le fronti.

Destinazione d’uso

In tale zona l’uso principale è quello “residenziale”. Sono inoltre consentiti, in quanto compatibili con tale uso, le seguenti destinazioni complementari:



- *Direzionale*
 - a) Uffici di enti pubblici e di diritto pubblico
 - b) Uffici privati e studi professionali
 - c) Servizi pubblici di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi, cc.)
 - d) Servizi privati (scuole, case di cura, pensionati, conventi, convivenze in genere, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, i servizi socio-sanitari, ecc.);
 - e) Attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.).
- *Commerciale*
 - a) Esercizi commerciali per la vendita di merci all'ingrosso o al dettaglio, esposizioni, mostre, laboratori artigianali di servizio, magazzini e depositi connessi
 - b) Esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)
- *Turistica*
 - a) Alberghi e pensioni fino ad un massimo di 50 posti letto.

La zona è provvista di un'adeguato numero di parcheggi pubblici.

QUESITO C

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

L'intestazione catastale dell'immobile è la seguente:

Unità immobiliari **folio di mappa n. 116 particelle 802 sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 e 6**, tutte rispettivamente intestate a: [REDACTED]
sede in Caulonia M. (RC) alla Via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano), C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1.

Dalla verifica della documentazione catastale, regolare sopralluogo e rilievo architettonico dell'immobile oggetto della presente relazione peritale, il sottoscritto ha elaborato le seguenti considerazioni e precisamente:



Dal riscontro tra la documentazione catastale e la presa visione dello stato di fatto per mezzo di sopralluogo e relativo rilievo architettonico il sottoscritto ha riscontrato diverse difformità, rispettivamente diversa distribuzione interna per quanto riguarda le unità immobiliari identificate con i sub 1 e 2, mentre per quanto riguarda i sub 4-5 e 6, i quali risultano in corso di costruzione, allo stato si è rilevato che il piano terra di ogni singolo sub è stato ultimato e fuso con gli altri ottenendo un'unica unità immobiliare adibita ad attività di ristorazione, mentre i piani superiori risultano ancora in corso di costruzione.

Pertanto, in conclusione si riscontrano difformità con la documentazione catastale, tutte sanabili in quanto trattasi di diversa distribuzione interna e diversa destinazione d'uso, ma che allo stato si presta ad essere utilizzato quale locale di deposito, precisamente:

- Sub 1 – diversa destinazione d'uso al piano terra (negozio) e diversa distribuzione interna ai piani superiori, nonché indicazione della misura delle altezze non corrispondente a quella di fatto, per quanto concerne il piano terra, piano primo e piano secondo. Inoltre, nella piantina planimetrica catastale il sub 1 sembrerebbe dotato di una corte anche lato Nord al confine con la particella 41, mentre dall'estratto di mappa di evince chiaramente che la particella 802 sub 1, lato Nord, è dotato di un'ampia corte, porzione di terreno recintato e facente parte della maggiore consistenza della particella 41, in testa ad altra ditta. Pertanto, si può affermare che la corte in questione è detenuta in possesso dalla [REDACTED] ma la stessa non è proprietaria e di conseguenza l'appezzamento di terreno in questione non è oggetto della presente procedura.
- Sub 2 – diversa destinazione d'uso al piano terra (ufficio) e diversa distribuzione interna ai piani superiori, nonché indicazione della misura delle altezze non corrispondente a quella di fatto, per quanto concerne il piano terra, piano primo e piano secondo
- Sub 3 – diversa distribuzione interna, di fatto create nuove unità immobiliari, difformi alla planimetria catastale, eccetto per le altezze indicate (tutte difformi eccetto il piano terzo/mansarda che corrisponde a quanto dichiarato nella documentazione catastale)
- Sub 4 – diversa destinazione d'uso al piano terra (locale commerciale), diversa distribuzione interna.
- Sub 5 – diversa destinazione d'uso al piano terra (locale commerciale), diversa



distribuzione interna ed errata indicazione delle altezze rispettivamente del piano terra, piano primo e piano secondo.

- Sub 6 – diversa destinazione d’uso al piano terra (locale commerciale), diversa distribuzione interna ed errata indicazione delle altezze rispettivamente del piano terra, piano primo e secondo.

In definitiva, si attesta, in parte la non corrispondenza tra la piantina planimetrica catastale e lo stato di fatto dei sub 1-2 e 3; lo stato di fatto in contrasto con lo stato tecnico-amministrativo della documentazione catastale in cui i sub 4-5 e 6 risultano in corso di costruzione.

In merito alla verifica di conformità dell’immobile alle licenze edilizie e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, il sottoscritto ha chiesto copia degli elaborati e delle relative autorizzazioni, inerenti il progetto relativo all’immobile in questione, al Responsabile dell’Ufficio Urbanistica del Comune di Caulonia (RC) – con Istanza di accesso agli atti a mezzo pec del 26/11/2018 e relativi solleciti rispettivamente in data: 07/05/2019 prot. n. 6307, 05/02/2020 prot. n. 1593, 21/05/2020 prot. n. 6252 e 23/10/2020 prot. n. 13688. In risposta il Comune con nota del 03/12/2020, trasmetteva le rispettive deduzioni:

- a. **nota del 03/12/2020:** *“il fabbricato inerente la procedura immobiliare evidenziata in oggetto presumibilmente sarebbe stato autorizzato con Concessione Edilizia n. [REDACTED] rilasciata in data 12/07/1991 avente ad oggetto: Realizzazione di due corpi di fabbrica a tre piani fuori terra e mansarda, in ditta [REDACTED]*

Detta concessione è stata regolarmente registrata nel registro generale delle Concessioni Edilizie; dalla ricerca in archivio pratiche è stato riscontrato che il faldone che dovrebbe contenere tale atto è mancante del fascicolo relativo alla concessione edilizia n. [REDACTED]

Da varie ricerche, negli altri faldoni e fascicoli, per controllare se la stessa pratica fosse stata conservata erroneamente, è risultato che non vi è presenza della concessione di cui sopra.

E’ probabile che la pratica è stata, nel corso degli anni, consultata e poi non è stata risposta nel faldone di pertinenza.

Per quanto sopra, questo Ufficio non è nelle possibilità di fornire le copie richieste fino alla ricostruzione del fascicolo. Per detta ricostruzione è intendimento di questo Ufficio chiedere, all’Ufficio del GENIO CIVILE di Reggio Calabria la trasmissione della pratica depositata presso lo stesso.



Sarà cura della scrivente trasmettere gli atti non appena avverrà la ricostruzione della pratica.

Cordiali saluti

Il Responsabile Area Urbanistica e Patrimonio

Arch. Rosella Cavallaro.

Alla luce delle risultanze sopra descritte, è stata consegnata al sottoscritto copia della Concessione Edilizia [REDACTED] 12/07/1991 prot. n. 5903 (che si allega in copia) [REDACTED] [REDACTED] dalla quale si evince quanto comunicato dall'Arch. Cavallaro e precisamente: "Vista la domanda di concessione presentata da [REDACTED] [REDACTED] 1/02/1991 protocollo n. 732 per la Realizzazione di due corpi di fabbrica in c.a. a tre piani fuori terra e mansarda, da destinare a civile abitazione da effettuarsi in località Via Mare- Caulonia Marina di questo Comune sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 116 particella 43 (parte) x 2224 mq.

Pertanto, il sottoscritto CTU, prende atto dell'esistenza di un titolo autorizzativo inerente i due corpi di fabbrica in c.a. a tre piani fuori terra oltre mansarda (presente presso il registro delle concessione dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Caulonia), ma non esprime alcun parere in merito alla conformità tra lo stato di fatto e lo stato di progetto, non essendo in possesso della documentazione di progetto, per i motivi in precedenza esposti.

In conclusione, il complesso immobiliare in esame, dalla lettura del titolo rilevato dalla copia della concessione edilizia n. [REDACTED] sembrerebbe essere stato regolarmente autorizzato come si presenta allo stato di fatto (tre piani fuori terra oltre mansarda e destinazione prettamente residenziale). Il sottoscritto, non esprime parere inerente la conformità di quanto realizzato, in quanto non è stata rinvenuta alcuna documentazione tecnica, afferente il titolo autorizzativo, dalla quale poter trarre le dovute considerazioni in merito alla conformità tra lo stato di fatto e lo stato di progetto.

Inoltre, è possibile sostenere che la porzione di costruzione in legno, realizzata in contiguità al piano terra delle unità immobiliari identificate con le particelle 802 sub 4-5 e 6 (edificio B corpo di fabbrica lato mare), oggi non utilizzato se non come deposito (adibito presumibilmente in passato a locale commerciale), non sia legittima, in quanto non vi è riscontro di alcun titolo autorizzativo in tal senso ne tantomeno nella concessione edilizia [REDACTED] si fa cenno alla presenza di tipologie edilizie con destinazione d'uso diversa da




quella residenziale.

Pertanto, alla luce di quanto detto, la porzione di costruzione in legno, realizzata sulla corte lato RC afferente ai sub 4-5 e 6, non risulta dotata del necessario titolo autorizzativo, e quindi, non sussistendo i termini di legge, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, non sarà possibile praticare la sanatoria edilizia.

In definitiva, non potendo esprimere parere sulla conformità tra lo stato di fatto e lo stato di progetto del complesso immobiliare in esame, per i motivi di cui sopra, il sottoscritto CTU, in virtù di quanto comunicato dalla Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Caulonia e da quanto rilevato dalla lettura della copia della concessione edilizia n. 31/1991, attesta che il complesso immobiliare in esame risulta autorizzato per quanto riguarda i due corpi di fabbrica in c.a. a tre piani fuori terra oltre mansarda, ma non esprime parere in merito all'articolazione e distribuzione interna delle singole unità immobiliari identificate con i sub 1-2-3-4-5 e 6, mentre per quanto riguarda la destinazione d'uso di tutti i piani terra di tutti i sub, pur essendo di fatto utilizzati con destinazioni d'uso varie, da quella commerciale a quella per ufficio e per negozio, si riscontra, che l'altezza utile di tutti i piani terra, risulta inferiore a 2,70 e non rientrante nella tolleranza ai sensi dell'art. 34bis del D.P.R. n. 380/2001. Tale altezza non permette l'utilizzo dei locali per gli usi precedentemente descritti (commerciale, negozio, ufficio), ma solamente come negozio/magazzino, e, dato che in parte i locali sono di fatto utilizzati quali deposito/magazzino, o in disuso, oppure, senza eseguire opere edilizie, ma con il solo sgombero degli arredi i locali risultano pronti all'uso di deposito/magazzino, gli stessi si considerano idonei per tale scopo.

In merito alla costruzione in legno, realizzata a piano terra in aderenza ai sub 4-5 e 6, si può affermare che la **stessa risulta abusiva e non sanabile, pertanto oggetto di demolizione.**

QUESITO D

"Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento 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 o altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile  all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la



liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica".

Il complesso immobiliare in esame, costituito catastalmente da n. 6 unità immobiliari, del tipo ville a schiera, identificate con le particelle 802 subalterni 1-2-3, ultimati, tutti a 3 piani f.t. (PT-P1 e P2) oltre mansarda – e con le particelle 802 subalterni 4-5 e 6, in corso di costruzione, tutti a 3 piani f.t. (PT-P1 e P2) oltre mansarda - allo stato risultano detenute in possesso della [REDACTED]

Pertanto, alla luce di quanto sopra descritto, il bene risulta essere detenuto in possesso dalla [REDACTED]

[REDACTED] identificata per mezzo di uno [REDACTED]

QUESITO E

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

Non esistono **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sui beni identificati con i **subalterni 1-2-3-4-5-6, tutti a 3 piani fuori terra PT-P1-P2 oltre mansarda**, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

QUESITO F

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

Non sono presenti nessun tipo di vincolo storico, artistico o alberghiero eccetto le norme contenute nello strumento Urbanistico vigente, tantomeno finiture di pregio o di carattere ornamentale.

QUESITO G

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



Ipotecche

1. **Iscrizione nn 14273/1830 del 01/10/2002** nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/09/2002 Notaio Fazio a favore di Banca Antoniana – Popolare Veneta, Società Per Azioni con sede Padova – 026916800280 (domicilio ipotecario eletto presso la filiale di Reggio Calabria Via Tommaso Gulli) e contro [REDACTED] sede in Caulonia (RC); capitale € [REDACTED] – ipoteca € [REDACTED], sopra tutti gli immobili oggetto della presente relazione (oggi oggetto di pignoramento)
2. **Iscrizione nn 21373/4483 del 16/10/2006** nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/10/2006 Notaio Fazio Clara Maria Teresa a favore di Banca Antonveneta SpA con sede in Padova – 026916800280 (domicilio ipotecario eletto in Roccella Ionica, Via Tenente Carella) [REDACTED]
[REDACTED] Caulonia (RC); capitale € [REDACTED] – durata 10 anni - ipoteca € 1.000.000,00, sopra tutti gli immobili oggetto della presente relazione (oggi oggetto di pignoramento)
3. **Iscrizione nn 18554/3204 del 26/10/2009** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 22/10/2009 Notaio Andreacchio Antonio a favore di Banca Popolare Del Mezzogiorno Società Per Azioni – Crotone - 02988480790 (domicilio ipotecario eletto in Crotone, Via Napoli n. 60) e contro [REDACTED]
[REDACTED] in Caulonia (RC); capitale € [REDACTED] – durata 5 anni - ipoteca € 1.342.500,00, sopra tutti gli immobili oggetto della presente relazione (oggi oggetto di pignoramento).
4. **Iscrizione nn. 20761/1505 del 12/11/2013** nascente da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catanzaro il 16/10/2013 a favore di Banca Popolare Del Mezzogiorno SpA – Crotone – 02988480790 e contro [REDACTED]
[REDACTED]



nato a [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] sorte capitale € 250.000,00 – sorte ipoteca € 280.000,00,
sopra, tra l'altro, tutti gli immobili oggetto della presente relazione
(oggi oggetto di pignoramento).

5. **Iscrizione nn. 20553/1316 del 17/11/2014** nascente da ipoteca
giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio
Calabria il 07/05/2014 a favore Banco di Napoli Spa – Napoli –
04485191219 (domicilio eletto non indicato in nota, richiedente Avv.

[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] sorte capitale € 605.694,42 – sorte ipoteca e 725.000,00,
sopra, tra l'altro, tutti gli immobili oggetto delle presente relazione
(oggi oggetto di pignoramento).

6. **Iscrizione nn 6948/598 del 28/04/2015** nascente da ipoteca
giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale
di Locri il 10/10/2014 [REDACTED]

(domicilio eletto c/o Avv. [REDACTED], Reggio Calabria, Via Tripoli
n. 24) e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] sorte
capitale € 325.000,00 – sorte ipoteca € 500.000,00, sopra, tra l'altro,
tutti gli immobili oggetto della presente relazione (oggi oggetto di
pignoramento).

Pignoramenti

1. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Trascrizione nn. 8309/6877 del 21/05/2015 nascente da verbale di
pignoramento immobili del 26/03/2015 del Tribunale di Locri a
favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena e



contro [REDACTED] on
sede in Caulonia, sopra tutti gli immobili oggetto della presente
relazione (oggi oggetto di pignoramento).

QUESITO H

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

In merito al suddetto quesito non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese condominiali di alcun genere.

QUESITO I

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

In merito alla verifica della presenza o meno di pesi tipo censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, il sottoscritto ha inoltrato istanza a mezzo pec in data 26/11/2018. Alla data odierna il sottoscritto non ha ancora ricevuto risposta dall'Ufficio competente, pertanto non è possibile stabilire se i beni in questione siano gravati da uno o più dei suddetti pesi.

QUESITO J

"in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo di demolizione)".

CONFORMITA' TECNICO-URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

Edificio A – particelle 802 sub 1-2 e 3 – corpo di fabbrica Nord (lato monte).

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica, gli immobili sono tutti classificati A/3.

Come precedentemente descritto, gli immobili in questione sono stati autorizzati in virtù di regolare concessione edilizia, esattamente la n. 31/1991, che però non è corredata della relativa documentazione tecnico-amministrativa che attesti la piena conformità e legittimità dello stato di fatto.

In particolare, si è rilevato che tutti i piani terra delle singole unità immobiliari identificate nei vari sub (tipologia ville a schiera), presentano un'altezza utile inferiore a 2,70 metri, pertanto la destinazione d'uso non potrà essere residenziale, né tantomeno commerciale, ma accessoria (quali locali deposito, magazzini, cantina, ecc.). Tutto ciò è in contrasto con quanto riportato nelle piantine planimetriche catastali, dalle quali si evince che i piani terra di tutti i sub risultino avere altezza pari a 2,95 metri e destinazione d'uso residenziale (cucina-soggiorno e bagno), con lievi difformità, sanabili, unicamente in merito alla diversa distribuzione interna. Nessun giudizio è possibile esprimere in merito allo stato di progetto in quanto non si è in possesso della relativa documentazione tecnico-amministrativa. Inoltre, con particolare riguardo al sub 1, si precisa che la corte lato monte, risulta essere detenuta in possesso in quanto porzione della particella 41 in testa alla ditta [REDACTED] [REDACTED] non è oggetto di pignoramento, come si evince anche dall'elaborato planimetrico, dai quali è chiaro che l'edificio A, corpo di fabbrica lato monte è stato realizzato sul confine posto tra la particella 802 e 41.

Le unità immobiliari identificate con il sub 1,2 e 3 (edificio A lato monte), di fatto presentano una diversa distribuzione interna, e relativamente ai soli piani terra una diversa destinazione d'uso, rispettivamente destinazione a negozio (pt sub 1), destinazione ad ufficio (pt sub 2) e destinazione residenziale cucina-soggiorno (pt sub 3), i quali relativamente all'altezza interna netta non possono identificarsi con tale destinazione. Per i



restanti piani (P1-P2 e P3 sub 1), (P1-P2 e P3 sub 2) e (P1-P2 e P3 sub 3), rispetto alla destinazione residenziale, si conferma tale destinazione ed una diversa distribuzione interna, relativamente ai sub 1 e 2, in quanto sono state riscontrate più unità immobiliari, che comunque non sono in contrasto con la tipologia edilizia di villa a schiera.

Edificio B – particelle 802 sub 4-5 e 6 – corpo di fabbrica Sud (lato mare).

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica, gli immobili sono tutti classificati A/3.

Come precedentemente descritto, gli immobili in questione sono stati autorizzati in virtù di regolare concessione edilizia, esattamente la n. 31/1991, che però non è corredata della relativa documentazione tecnico-amministrativa che attesti la piena conformità e legittimità dello stato di fatto.

In particolare, si è rilevato che tutti i piani terra delle singole unità immobiliari identificate nei vari sub (tipologia ville a schiera), di fatto e catastalmente identificato quali immobili in corso di costruzione, presentano un'altezza utile inferiore a 2,70 metri, pertanto la destinazione d'uso non potrà essere commerciale, ma accessoria (quali locali deposito, magazzini, cantina, ecc..). Nessun giudizio è possibile esprimere in merito allo stato di progetto in quanto non si è in possesso della relativa documentazione tecnico-amministrativa.

Le unità immobiliari identificate con i sub 4-5 e 6 (edificio A lato monte), relativamente ai soli piani terra, presentano le seguenti difformità:

- Risultano ultimati, in contrasto con la documentazione catastale dalla quale si evince invece che sono in corso di costruzione;
- Le corti esclusive poste sul retro dei singoli sub, sono edificate, infatti si è riscontrata una costruzione in legno a destinazione commerciale e formanti un'unica unità immobiliare;
- Risultano, nell'insieme, costituire un'unica unità immobiliare, quando dovrebbero essere porzioni di fabbricato (pt) funzionali alle singole unità immobiliare (villa schiera), identificate rispettivamente con i sub 4-5 e 6;

Per quanto riguarda i piani superiori di tutte e tre le unità immobiliari (sub 4-5 e 6), risultano in corso di costruzione, pertanto non si è potuto esprimere nessuno giudizio in merito, anche per il fatto che non si è in possesso della documentazione di progetto.

Le difformità riscontrate sono sanabili nelle condizioni di seguito riportate:

Immobile particella 802 sub 4



- Piano terra sub 4 – demolizione porzione di costruzione in legno edificata sulla porzione di corte esclusiva posto sul retro della medesima unità immobiliare al fine di ripristinare lo stato di corte fruibile come giardino;
- Realizzazione di un muro divisorio al piano terra posto tra il sub 4 e il sub 5, al fine di ripristinare lo stato indipendente delle medesime porzioni di fabbricati, facenti parte delle relative singole unità immobiliari (ville a schiera).

Tutto quanto descritto, comporterà la redazione di una pratica SCIA in sanatoria al fine di avviare la demolizione delle parti abusive e la realizzazione del muro divisorio, il tutto per una spesa complessiva pari a circa euro 6.000, oltre oneri fiscali, previdenziali e di discarica

Immobile particella 802 sub 5

- Piano terra sub 5 – demolizione porzione di costruzione in legno edificata sulla porzione di corte esclusiva posto sul retro della medesima unità immobiliare al fine di ripristinare lo stato di corte fruibile come giardino;
- Realizzazione di un muro divisorio al piano terra posto tra il sub 5 e il sub 6, al fine di ripristinare lo stato indipendente delle medesime porzioni di fabbricati, facenti parte delle relative singole unità immobiliari (ville a schiera).

Tutto quanto descritto, comporterà la redazione di una pratica SCIA in sanatoria al fine di avviare la demolizione delle parti abusive e la realizzazione del muro divisorio, il tutto per una spesa complessiva pari a circa euro 6.000, oltre oneri fiscali, previdenziali e di discarica.

Immobile particella 802 sub 6

- Piano terra sub 6 – demolizione porzione di costruzione in legno edificata sulla porzione di corte esclusiva posto sul retro della medesima unità immobiliare al fine di ripristinare lo stato di corte fruibile come giardino;

Tutto quanto descritto, comporterà la redazione di una pratica SCIA in sanatoria al fine di avviare la demolizione delle parti abusive e la realizzazione del muro divisorio, il tutto per una spesa complessiva pari a circa euro 6.000, oltre oneri fiscali, previdenziali e di discarica.

QUESITO K

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

Gli immobile oggetto della presente perizia non sono dotati del relativo A.P.E. – attestato di prestazione energetica.

Il suddetto documento potrà essere prodotto da un professionista abilitato.



QUESITO 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 al metro quadrato 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 di 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 CCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)”**”.*

METODOLOGIA ADOTTATA PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Il metodo di stima utilizzato per elaborare il più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti si basa sul **metodo comparativo** e cioè sull’esame delle offerte di vendita di immobili con medesime caratteristiche ubicati nella medesima zona. Si sono esaminate tutte le condizioni che possono avere più influenza sul probabile valore di mercato; tra queste il sottoscritto ha evidenziato: ubicazione/orientamento, maggiore o minore rispondenza allo scopo cui gli immobili sono destinati, eventuale diverso utilizzo, stato di manutenzione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche e consistenza complessiva dei beni.

I beni, allo stato di fatto si prestano ad essere utilizzati rispettivamente, tutti senza nessuna distinzione per nessuno (sub 1-2-3-4-5 e 6), quali residenze, tipologia edilizia villa a schiera.

L’area in cui ricade l’immobile è considerata area urbana decentrata, ben posizionata in quanto posta a ridosso del lungomare cittadino, con presenza di parcheggi pubblici, priva di servizio di trasporto pubblico e dotata di adeguati spazi pubblici.

La zona, in compenso, nel raggio di circa 1000 metri è ben servita grazie alla presenza di: supermercato, posta, edicola, farmacia, tabacchi etc...

In base ai dati ricevuti, alle notizie ed alle indicazioni acquisite inerenti l’immobile oggetto



di valutazione, si adotta come parametro di riferimento il m² (metro quadrato), il medesimo che nel comune di Caulonia (RC) e nello stesso comprensorio viene adottato nelle libere contrattazioni di locazione per immobili simili.

Gli immobile in questione, fanno parte di un complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica (edificio A e B) ognuno composto da n. tre unità immobiliari indipendenti del tipo ville a schiera, a tre piani f.t. in c.a. oltre piano sottotetto, a destinazione Residenziale.

Altri aspetti considerati nell'esecuzione della stima riguardano:

- Caratteristiche di posizione estrinseche
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare

1. CARATTERISTICHE DI POSIZIONE ESTRINSECHE

Le caratteristiche di posizione estrinseche rappresentano quelle condizioni esterne all'immobile che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare.

I parametri presi in considerazione riguardano i Fattori Posizionali secondo le seguenti caratteristiche:

- Posizione relativa alla città, densità abitativa, traffico, ecc...
- Servizi pubblici;
- Trasporti pubblici;
- Servizi commerciali;
- Verde pubblico;
- Dotazione di parcheggi.

2. CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO

Le caratteristiche intrinseche dell'edificio rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'edificio di cui fa parte l'immobile in questione.

I parametri presi in considerazione riguardano le seguenti caratteristiche:



- Livello manutentivo complessivo;
- Finiture;
- Caratteristiche architettoniche;
- Pertinenze comuni;
- Androne;
- Prospicenza;
- Sicurezza;
- Ascensore;
- Nr. Unità immobiliari del fabbricato;
- Piani fuori terra;
- Destinazione prevalente del fabbricato.

3. CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile.

I parametri presi in considerazione riguardano le seguenti caratteristiche:

- Livello manutentivo complessivo;
- Finiture;
- Caratteristiche architettoniche;
- Piano;
- N. piani interni;
- Bagni e servizi;
- Vista esterna;
- Esposizione;
- Luminosità;
- Impianti;
- Spazi interni;
- Distribuzione interna.

Stima inerente l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 116
particella 802 Subalterno 1.



Per la stima economica dell'immobile in questione si è utilizzato il valore medio di zona per i locali a destinazione d'uso residenziale, (nel caso di specie i valori tratti dal rapporto OMI-Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il II° semestre dell'anno 2020 confrontati con i valori di vendita di immobili aventi le stesse caratteristiche siti nella cittadina e ricavati da una ricerca di mercato e praticati da agenzie di zona e privati nonché riscontrati su siti web).

Per la valutazione si è considerato l'immobile realizzato nell'anno 1991 (secondo quanto rilevata dalla concessione edilizia n. 31/1991), in buono stato di conservazione in riferimento allo stato generale dell'edificio e dell'unità immobiliare, sia per quanto riguarda la manutenzione ordinaria che lo stato degli impianti.

In dettaglio si riportano di seguito le considerazioni elaborate al fine della definizione del valore commerciale del bene in questione:

- per quanto riguarda le **caratteristiche di posizione estrinseche** si è tenuto in considerazione che l'immobile costituisce un'unica unità immobiliare indipendente, pertanto la valutazione terrà conto dello stato di fatto. L'immobile è situato in prossimità del lungomare cittadino, in buona posizione, dotata di un buona presenta di parcheggi e spazi pubblici, assenza di servizio di trasporto pubblico, attività commerciali poste ad una distanza >300m.
- per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche dell'edificio** di cui il bene in oggetto fa parte si sono presi in considerazione una serie di fattori si seguito descritti.

Il fabbricato (immobile realizzato da circa 30 anni – nel 1991), presenta un discreto livello manutentivo complessivo, finiture di tipo economico, nessuna caratteristica architettonica di rilievo, dotato di corte esclusiva.

- per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare** si sono presi in considerazione una serie di fattori come di seguito descritti. L'immobile si presenta completamente rifinito all'interno, nessuna caratteristica architettonica di rilievo.

E' così costituito:

- Piano terra: locale da adibire a deposito/magazzino cantina (in quanto l'attuale destinazione d'uso a negozio non è praticabile in quanto l'altezza è largamente inferiore a 3,00 metri);
- Piano primo e secondo da adibire a residenza.



- Piano terzo da adibire a locale deposito, lavanderia stileria.

Gli impianti presenti – elettrico – idrico-fognante, cufonico, TV, sono in buono stato manutentivo.

Stima dell'immobile destinazione residenziale SUB 1

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto del valore medio ottenuto dalla ricerca di mercato nella zona di riferimento e precisamente risulta:

- Valore medio con riferimento ad uno stato manutentivo normale € 780/m² – valore ricavato da consultazione dell'Osservatorio Immobiliare – banca dati – Agenzia delle Entrate riferito al II° semestre 2020, facendo la media dei valori medi determinati per la tipologia laboratori e magazzini in quanto all'incirca il piano terra presenta una destinazione mista in tal senso.
- Da una ricerca di mercato (agenzie, web e privati) in riferimento ad una libera contrattazione di compravendita inerente il bene in questione, i valori commerciali che sono stati rilevati sono i seguenti;

Ville a schiera € 1200/m².

Confrontando il valore medio ricavato dalla banca dati OMI con quello ottenuto dalla ricerca di mercato scaturisce che il **valore medio** – in normale stato di manutenzione – dell'immobile in questione è pari a: $(780 + € 1100) / 2 = € 940 / mq$.

Pertanto, il valore al metro quadrato per la zona di riferimento per come sopra indicato è pari ad € 940.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto si ritiene di potere adottare la seguente relazione:

$$Vm = (Qi \times Pj)$$

Dove:

Vm = valore di mercato;

Qi = consistenza del bene oggetto di stima;

Pj = attuale prezzo medio di compravendita;

$Vm = (940 \times 216,09) = € 203.124,46$ che arrotondato per difetto è pari ad € 203.000

Il più probabile valore di mercato dell'immobile – sub 1 – è pari ad € 203.000.



Stima inerente l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 116
particella 802 Subalterno 2.

Per la stima economica dell'immobile in questione si è utilizzato il valore medio di zona per i locali a destinazione d'uso residenziale, (nel caso di specie i valori tratti dal rapporto OMI-Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il II° semestre dell'anno 2020 confrontati con i valori di vendita di immobili aventi le stesse caratteristiche siti nella cittadina e ricavati da una ricerca di mercato e praticati da agenzie di zona e privati nonché riscontrati su siti web).

Per la valutazione si è considerato l'immobile realizzato nell'anno 1991 (secondo quanto rilevata dalla concessione edilizia n. 31/1991), in buono stato di conservazione in riferimento allo stato generale dell'edificio e dell'unità immobiliare, sia per quanto riguarda la manutenzione ordinaria che lo stato degli impianti.

In dettaglio si riportano di seguito le considerazioni elaborate al fine della definizione del valore commerciale del bene in questione:

- per quanto riguarda le *caratteristiche di posizione estrinseche* si è tenuto in considerazione che l'immobile costituisce un'unica unità immobiliare indipendente, pertanto la valutazione terrà conto dello stato di fatto. L'immobile è situato in prossimità del lungomare cittadino, in buona posizione, dotata di un buona presenta di parcheggi e spazi pubblici, assenza di servizio di trasporto pubblico, attività commerciali poste ad una distanza >300m.
- per quanto riguarda le *caratteristiche intrinseche dell'edificio* di cui il bene in oggetto fa parte si sono presi in considerazione una serie di fattori si seguito descritti.
Il fabbricato (immobile realizzato da circa 30 anni – nel 1991), presenta un discreto livello manutentivo complessivo, finiture di tipo economico, nessuna caratteristica architettonica di rilievo, dotato di corte esclusiva.
- per quanto riguarda le *caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare* si sono presi in considerazione una serie di fattori come di seguito descritti.
L'immobile si presenta completamente rifinito all'interno, nessuna caratteristica architettonica di rilievo.
E' così costituito:



- Piano terra: locale da adibire a deposito/magazzino cantina (in quanto l'attuale destinazione d'uso ad ufficio non è praticabile in quanto l'altezza è largamente inferiore a 3,00 metri);
- Piano primo e secondo da adibire a residenza, come riscontrato allo stato.
- Piano terzo da adibire a locale deposito, lavanderia stireria.

Gli impianti presenti – elettrico – idrico-fognante, c fonico, TV, sono in buono stato manutentivo.

Stima dell'immobile destinazione residenziale SUB 2

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto del valore medio ottenuto dalla ricerca di mercato nella zona di riferimento e precisamente risulta:

- Valore medio con riferimento ad uno stato manutentivo normale € 780/m² – valore ricavato da consultazione dell'Osservatorio Immobiliare – banca dati – Agenzia delle Entrate riferito al II° semestre 2020, facendo la media dei valori medi determinati per la tipologia laboratori e magazzini in quanto all'incirca il piano terra presenta una destinazione mista in tal senso.
- Da una ricerca di mercato (agenzie, web e privati) in riferimento ad una libera contrattazione di compravendita inerente il bene in questione, i valori commerciali che sono stati rilevati sono i seguenti:
Vile a schiera € 1100/m².

Confrontando il valore medio ricavato dalla banca dati OMI con quello ottenuto dalla ricerca di mercato scaturisce che il **valore medio** – in normale stato di manutenzione – dell'immobile in questione è pari a: € (780+€ 1100)/2 = € 940/mq.

Pertanto, il valore al metro quadrato per la zona di riferimento per come sopra indicato è pari ad € 940.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto si ritiene di potere adottare la seguente relazione:

$$Vm = (Qi \times Pj)$$

Dove:

Vm= valore di mercato;



Q_i = consistenza del bene oggetto di stima;

P_j = attuale prezzo medio di compravendita;

$V_m = (940 \times 202,64) = \text{€ } 190.481,60$ che arrotondato per difetto è pari ad **€ 190.000**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - sub 2 - è pari ad € 190.000.



Stima inerente l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 116
particella 802 Subalterno 3.

Per la stima economica dell'immobile in questione si è utilizzato il valore medio di zona per i locali a destinazione d'uso residenziale, (nel caso di specie i valori tratti dal rapporto OMI-Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il II° semestre dell'anno 2020 confrontati con i valori di vendita di immobili aventi le stesse caratteristiche siti nella cittadina e ricavati da una ricerca di mercato e praticati da agenzie di zona e privati nonché riscontrati su siti web).

Per la valutazione si è considerato l'immobile realizzato nell'anno 1991 (secondo quanto rilevata dalla concessione edilizia n. 31/1991), in buono stato di conservazione in riferimento allo stato generale dell'edificio e dell'unità immobiliare, sia per quanto riguarda la manutenzione ordinaria che lo stato degli impianti.

In dettaglio si riportano di seguito le considerazioni elaborate al fine della definizione del valore commerciale del bene in questione:

- per quanto riguarda le **caratteristiche di posizione estrinseche** si è tenuto in considerazione che l'immobile costituisce un'unica unità immobiliare indipendente, pertanto la valutazione terrà conto dello stato di fatto. L'immobile è situato in prossimità del lungomare cittadino, in buona posizione, dotata di un buona presenta di parcheggi e spazi pubblici, assenza di servizio di trasporto pubblico, attività commerciali poste ad una distanza >300m.
- per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche dell'edificio** di cui il bene in oggetto fa parte si sono presi in considerazione una serie di fattori si seguito descritti.
Il fabbricato (immobile realizzato da circa 30 anni – nel 1991), presenta un discreto livello manutentivo complessivo, finiture di tipo economico, nessuna caratteristica architettonica di rilievo, dotato di corte esclusiva.
- per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare** si sono presi in considerazione una serie di fattori come di seguito descritti.
L'immobile si presenta completamente rifinito all'interno, nessuna caratteristica architettonica di rilievo.
E' così costituito:



- Piano terra: locale da adibire a deposito/magazzino cantina (in quanto l'attuale destinazione d'uso residenziale non è praticabile in quanto l'altezza è inferiore a 2,70 metri);
- Piano primo e secondo da adibire a residenza, come riscontrato allo stato.
- Piano terzo da adibire a locale deposito, lavanderia stireria.

Gli impianti presenti – elettrico – idrico-fognante, c fonico, TV, sono in buono stato manutentivo.

Stima dell'immobile destinazione residenziale SUB 3

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto del valore medio ottenuto dalla ricerca di mercato nella zona di riferimento e precisamente risulta:

- Valore medio con riferimento ad uno stato manutentivo **normale € 780/m2** – valore ricavato da consultazione dell'Osservatorio Immobiliare – banca dati – Agenzia delle Entrate riferito al II° semestre 2020, facendo la media dei valori medi determinati per la tipologia laboratori e magazzini in quanto all'incirca il piano terra presenta una destinazione mista in tal senso.
- Da una ricerca di mercato (agenzie, web e privati) in riferimento ad una libera contrattazione di compravendita inerente il bene in questione, i valori commerciali che sono stati rilevati sono i seguenti;

Ville a schiera, con le rifiniture riscontrate **€ 1200/m²**.

Confrontando il valore medio ricavato dalla banca dati OMI con quello ottenuto dalla ricerca di mercato scaturisce che il **valore medio** – in normale stato di manutenzione – dell'immobile in questione è pari a: $€ (780+€ 1200)/2 = € 990/mq$.

Pertanto, il valore al metro quadrato per la zona di riferimento per come sopra indicato è pari ad **€ 990**.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto si ritiene di potere adottare la seguente relazione:

$$Vm = (Qi \times Pi)$$

Dove:

Vm= valore di mercato;



Q_i = consistenza del bene oggetto di stima;

P_j = attuale prezzo medio di compravendita;

$V_m = (990 \times 226,37) = \text{€ } 224.106,30$ che arrotondato per difetto è pari ad **€ 224.000**.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile – sub 3 - è pari ad **€ 224.000**.



Stima inerente l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 116
particella 802 Subalterno 4.

Per la stima economica dell'immobile in questione si è utilizzato il valore medio di zona per i locali a destinazione d'uso residenziale, (nel caso di specie i valori tratti dal rapporto OMI-Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il II° semestre dell'anno 2020 confrontati con i valori di vendita di immobili aventi le stesse caratteristiche siti nella cittadina e ricavati da una ricerca di mercato e praticati da agenzie di zona e privati nonché riscontrati su siti web).

Per la valutazione si è considerato l'immobile realizzato nell'anno 1991 (secondo quanto rilevata dalla concessione edilizia n. 31/1991), in buono stato di conservazione in riferimento allo stato generale dell'edificio e dell'unità immobiliare, sia per quanto riguarda la manutenzione ordinaria che lo stato degli impianti.

In dettaglio si riportano di seguito le considerazioni elaborate al fine della definizione del valore commerciale del bene in questione:

- per quanto riguarda le **caratteristiche di posizione estrinseche** si è tenuto in considerazione che l'immobile costituisce un'unica unità immobiliare indipendente, pertanto la valutazione terrà conto dello stato di fatto. L'immobile è situato in prossimità del lungomare cittadino, in buona posizione, dotata di un buona presenza di parcheggi e spazi pubblici, assenza di servizio di trasporto pubblico, attività commerciali poste ad una distanza >300m.
- per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche dell'edificio** di cui il bene in oggetto fa parte si sono presi in considerazione una serie di fattori si seguito descritti.
Il fabbricato (immobile realizzato da circa 30 anni – nel 1991), presenta un discreto livello manutentivo complessivo, finiture di tipo economico, nessuna caratteristica architettonica di rilievo, dotato di corte esclusiva.
- per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare** si sono presi in considerazione una serie di fattori come di seguito descritti.
L'immobile si presenta completamente rifinito all'interno, nessuna caratteristica architettonica di rilievo.
E' così costituito:



- Piano terra: locale da adibire a deposito/magazzino cantina (in quanto l'attuale destinazione d'uso commerciale non è praticabile in quanto l'altezza è inferiore a 3,00 metri);
- Piano primo e secondo risultano in corso di costruzione;
- Piano terzo risulta in corso di costruzione.

Stima dell'immobile destinazione residenziale SUB 4

PIANO TERRA

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto del valore medio ottenuto dalla ricerca di mercato nella zona di riferimento e precisamente risulta:

- Valore medio con riferimento ad uno stato manutentivo **normale** per deposito/magazzino **€ 510/m²** – valore ricavato da consultazione dell'Osservatorio Immobiliare – banca dati – Agenzia delle Entrate riferito al II° semestre 2020, facendo la media dei valori medi determinati per la tipologia magazzini in quanto all'incirca il piano terra si presta ad una destinazione in tal senso.
- Da una ricerca di mercato (agenzie, web e privati) in riferimento ad una libera contrattazione di compravendita inerente il bene in questione, i valori commerciali che sono stati rilevati sono i seguenti;

Magazzino/deposito con corte, **€ 650/m²**.

Confrontando il valore medio ricavato dalla banca dati OMI con quello ottenuto dalla ricerca di mercato scaturisce che il **valore medio** – in normale stato di manutenzione – dell'immobile in questione è pari a: $\text{€ } (510 + \text{€ } 650) / 2 = \text{€ } 580 / \text{mq}$.

Pertanto, il valore al metro quadrato per la zona di riferimento per come sopra indicato è pari ad **€ 580**.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto si ritiene di potere adottare la seguente relazione:

$$Vm = (Qi \times Pj)$$

Dove:

Vm = valore di mercato;

Qi = consistenza del bene oggetto di stima;



P_j = attuale prezzo medio di compravendita;

$V_m = (580 \times 62.35) = \text{€ } 36.163$ che arrotondato per difetto è pari ad **€ 36.000**.

PIANO PRIMO SECONDO e TERZO

- Valore medio con riferimento ad uno stato **in corso di costruzione** per residenzalori medi determinati per la tipologia magazzini in quanto all'incirca il piano terra si presta ad una destinazione in tal senso.
- Da una ricerca di mercato (agenzie, web e privati) in riferimento ad una libera contrattazione di compravendita inerente il bene in questione, ossia allo stato **in corso di costruzione** i valori commerciali che sono stati rilevati sono i seguenti:
Villino, **€ 400/m²**.

Pertanto, il valore al metro quadrato per la zona di riferimento per come sopra indicato è pari ad **€ 400**.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto si ritiene di potere adottare la seguente relazione:

$$V_m = (Q_i \times P_j)$$

Dove:

V_m = valore di mercato;

Q_i = consistenza del bene oggetto di stima;

P_j = attuale prezzo medio di compravendita;

$V_m = (400 \times 163,37) = \text{€ } 65.348$ che arrotondato per difetto è pari ad **€ 65.000**.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile – sub 4 - è pari alla sommatoria di **€ 36.000 + 65.000 = Euro 101.000** detratte le spese di sanatoria pari ad euro 6.000 avremo un valore di mercato pari a circa Euro 95.000.



Stima inerente l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 116
particella 802 Subalterno 5.

Per la stima economica dell'immobile in questione si è utilizzato il valore medio di zona per i locali a destinazione d'uso residenziale, (nel caso di specie i valori tratti dal rapporto OMI-Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il II° semestre dell'anno 2020 confrontati con i valori di vendita di immobili aventi le stesse caratteristiche siti nella cittadina e ricavati da una ricerca di mercato e praticati da agenzie di zona e privati nonché riscontrati su siti web).

Per la valutazione si è considerato l'immobile realizzato nell'anno 1991 (secondo quanto rilevata dalla concessione edilizia n. 31/1991), in buono stato di conservazione in riferimento allo stato generale dell'edificio e dell'unità immobiliare, sia per quanto riguarda la manutenzione ordinaria che lo stato degli impianti.

In dettaglio si riportano di seguito le considerazioni elaborate al fine della definizione del valore commerciale del bene in questione:

- per quanto riguarda le **caratteristiche di posizione estrinseche** si è tenuto in considerazione che l'immobile costituisce un'unica unità immobiliare indipendente, pertanto la valutazione terrà conto dello stato di fatto. L'immobile è situato in prossimità del lungomare cittadino, in buona posizione, dotata di un buona presenta di parcheggi e spazi pubblici, assenza di servizio di trasporto pubblico, attività commerciali poste ad una distanza >300m.
- per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche dell'edificio** di cui il bene in oggetto fa parte si sono presi in considerazione una serie di fattori si seguito descritti.
Il fabbricato (immobile realizzato da circa 30 anni – nel 1991), presenta un discreto livello manutentivo complessivo, finiture di tipo economico, nessuna caratteristica architettonica di rilievo, dotato di corte esclusiva.
- per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare** si sono presi in considerazione una serie di fattori come di seguito descritti.
L'immobile si presenta completamente rifinito all'interno, nessuna caratteristica architettonica di rilievo.
E' così costituito:



- Piano terra: locale da adibire a deposito/magazzino cantina (in quanto l'attuale destinazione d'uso commerciale non è praticabile in quanto l'altezza è inferiore a 3,00 metri);
- Piano primo e secondo risultano in corso di costruzione;
- Piano terzo risulta in corso di costruzione.

Stima dell'immobile destinazione residenziale SUB 5

PIANO TERRA

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto del valore medio ottenuto dalla ricerca di mercato nella zona di riferimento e precisamente risulta:

- Valore medio con riferimento ad uno stato manutentivo **normale** per deposito/magazzino **€ 510/m²** – valore ricavato da consultazione dell'Osservatorio Immobiliare – banca dati – Agenzia delle Entrate riferito al II° semestre 2020, facendo la media dei valori medi determinati per la tipologia magazzini in quanto all'incirca il piano terra si presta ad una destinazione in tal senso.
- Da una ricerca di mercato (agenzie, web e privati) in riferimento ad una libera contrattazione di compravendita inerente il bene in questione, i valori commerciali che sono stati rilevati sono i seguenti;

Magazzino/deposito con corte, **€ 650/m²**.

Confrontando il valore medio ricavato dalla banca dati OMI con quello ottenuto dalla ricerca di mercato scaturisce che il **valore medio** – in normale stato di manutenzione – dell'immobile in questione è pari a: $€ (510+€ 650)/2 = € 580/mq$.

Pertanto, il valore al metro quadrato per la zona di riferimento per come sopra indicato è pari ad **€ 580**.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto si ritiene di potere adottare la seguente relazione:

$$V_m = (Q_i \times P_j)$$

Dove:

V_m = valore di mercato;

Q_i = consistenza del bene oggetto di stima;



P_j = attuale prezzo medio di compravendita;

$V_m = (580 \times 60.96) = \text{€ } 35.356,80$ che arrotondato per difetto è pari ad **€ 35.000**.

PIANO PRIMO SECONDO e TERZO

- Valore medio con riferimento ad uno stato **in corso di costruzione** per residenzalori medi determinati per la tipologia magazzini in quanto all'incirca il piano terra si presta ad una destinazione in tal senso.
- Da una ricerca di mercato (agenzie, web e privati) in riferimento ad una libera contrattazione di compravendita inerente il bene in questione, ossia allo stato **in corso di costruzione** i valori commerciali che sono stati rilevati sono i seguenti:
Villino, **€ 400/m²**.

Pertanto, il valore al metro quadrato per la zona di riferimento per come sopra indicato è pari ad **€ 400**.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto si ritiene di potere adottare la seguente relazione:

$$V_m = (Q_i \times P_j)$$

Dove:

V_m = valore di mercato;

Q_i = consistenza del bene oggetto di stima;

P_j = attuale prezzo medio di compravendita;

$V_m = (400 \times 150,31) = \text{€ } 60.124$ che arrotondato per difetto è pari ad **€ 60.000**.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile – sub 5 - è pari alla sommatoria di **€ 35.000 + 60.000 = Euro 95.000** detratte le spese di sanatoria pari ad euro 6.000 avremo un valore di mercato pari a circa Euro 89.000.



Stima inerente l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio di mappa n. 116
particella 802 Subalterno 6.

Per la stima economica dell'immobile in questione si è utilizzato il valore medio di zona per i locali a destinazione d'uso residenziale, (nel caso di specie i valori tratti dal rapporto OMI-Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il II° semestre dell'anno 2020 confrontati con i valori di vendita di immobili aventi le stesse caratteristiche siti nella cittadina e ricavati da una ricerca di mercato e praticati da agenzie di zona e privati nonché riscontrati su siti web).

Per la valutazione si è considerato l'immobile realizzato nell'anno 1991 (secondo quanto rilevata dalla concessione edilizia n. 31/1991), in buono stato di conservazione in riferimento allo stato generale dell'edificio e dell'unità immobiliare, sia per quanto riguarda la manutenzione ordinaria che lo stato degli impianti.

In dettaglio si riportano di seguito le considerazioni elaborate al fine della definizione del valore commerciale del bene in questione:

- per quanto riguarda le **caratteristiche di posizione estrinseche** si è tenuto in considerazione che l'immobile costituisce un'unica unità immobiliare indipendente, pertanto la valutazione terrà conto dello stato di fatto. L'immobile è situato in prossimità del lungomare cittadino, in buona posizione, dotata di un buona presenta di parcheggi e spazi pubblici, assenza di servizio di trasporto pubblico, attività commerciali poste ad una distanza >300m.
- per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche dell'edificio** di cui il bene in oggetto fa parte si sono presi in considerazione una serie di fattori si seguito descritti.
Il fabbricato (immobile realizzato da circa 30 anni – nel 1991), presenta un discreto livello manutentivo complessivo, finiture di tipo economico, nessuna caratteristica architettonica di rilievo, dotato di corte esclusiva.
- per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare** si sono presi in considerazione una serie di fattori come di seguito descritti.
L'immobile si presenta completamente rifinito all'interno, nessuna caratteristica architettonica di rilievo.
E' così costituito:



- Piano terra: locale da adibire a deposito/magazzino cantina (in quanto l'attuale destinazione d'uso commerciale non è praticabile in quanto l'altezza è inferiore a 3,00 metri);
- Piano primo e secondo risultano in corso di costruzione;
- Piano terzo risulta in corso di costruzione.

Stima dell'immobile destinazione residenziale SUB 6

PIANO TERRA

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto del valore medio ottenuto dalla ricerca di mercato nella zona di riferimento e precisamente risulta:

- Valore medio con riferimento ad uno stato manutentivo **normale** per deposito/magazzino **€ 510/m²** – valore ricavato da consultazione dell'Osservatorio Immobiliare – banca dati – Agenzia delle Entrate riferito al II° semestre 2020, facendo la media dei valori medi determinati per la tipologia magazzini in quanto all'incirca il piano terra si presta ad una destinazione in tal senso.
- Da una ricerca di mercato (agenzie, web e privati) in riferimento ad una libera contrattazione di compravendita inerente il bene in questione, i valori commerciali che sono stati rilevati sono i seguenti;

Magazzino/deposito con corte, **€ 650/m²**.

Confrontando il valore medio ricavato dalla banca dati OMI con quello ottenuto dalla ricerca di mercato scaturisce che il **valore medio** – in normale stato di manutenzione – dell'immobile in questione è pari a: $€ (510+€ 650)/2 = € 580/mq.$

Pertanto, il valore al metro quadrato per la zona di riferimento per come sopra indicato è pari ad **€ 580**.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto si ritiene di potere adottare la seguente relazione:

$$V_m = (Q_i \times P_j)$$

Dove:

V_m = valore di mercato;

Q_i = consistenza del bene oggetto di stima;



P_j = attuale prezzo medio di compravendita;

$V_m = (580 \times 62,47) = \text{€ } 36.232,60$ che arrotondato per difetto è pari ad **€ 36.000**.

PIANO PRIMO SECONDO e TERZO

- Valore medio con riferimento ad uno stato **in corso di costruzione** per residenzatori medi determinati per la tipologia magazzini in quanto all'incirca il piano terra si presta ad una destinazione in tal senso.
- Da una ricerca di mercato (agenzie, web e privati) in riferimento ad una libera contrattazione di compravendita inerente il bene in questione, ossia allo stato **in corso di costruzione** i valori commerciali che sono stati rilevati sono i seguenti;

Villino, **€ 400/m²**.

Pertanto, il valore al metro quadrato per la zona di riferimento per come sopra indicato è pari ad **€ 400**.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto si ritiene di potere adottare la seguente relazione:

$$V_m = (Q_i \times P_j)$$

Dove:

V_m = valore di mercato;

Q_i = consistenza del bene oggetto di stima;

P_j = attuale prezzo medio di compravendita;

$V_m = (400 \times 163,53) = \text{€ } 65.412$ che arrotondato per difetto è pari ad **€ 65.000**.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile – sub 5 - è pari alla sommatoria di **€ 36.000 + 65.000 = Euro 101.000** detratte le spese di sanatoria pari ad euro 6.000 avremo un valore di mercato pari a circa Euro 95.000.



FORMAZIONE DEI LOTTI CON CONFINI E DATI CATASTALI.

In merito all'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, nel caso di specie diventa funzionale formare sei lotti, uno per ogni unità immobiliare identificati con i sub dal 1 a 6 come rappresentati nel relativo elaborato planimetrico, in quanto i beni sono funzionali all'uso nella loro singolare consistenza e tipologia di villa a schiera per come concepiti.

Pertanto, per i motivi sopra esposti il sottoscritto ha ritenuto opportuno formare sei lotti di vendita di seguito descritti.

1. PRIMO LOTTO immobile foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 1

Unità immobiliare ubicata nel comune di Caulonia (RC) alla via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano, snc) – Edificio A – corpo di fabbricato posto a Nord – lato monte.

Detto bene confina: a Nord con la particella 41, catastalmente in testa alla ditta [REDACTED] a Nord-Est con la strada pubblica Via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano), a Sud con il sub 2, a Sud-Ovest con la particella 40, catastalmente in testa alla ditta [REDACTED]

L'immobile risulta così costituito:

- **Piano Terra** così articolato: ingresso-sala attesa, negozio, bagno e ripostiglio-deposito, oltre corte esclusiva.
- **Piano Primo** così articolato: ingresso-soggiorno-angolo cottura, wc-bagno, camera da letto, oltre balconi.
- **Piano Secondo** così articolato: ingresso-soggiorno, cucina, wc bagno bagno, oltre balconi.
- **Piano terzo - sottotetto praticabile** -Piano Terzo così articolato: stileria, bagno-lavanderia, deposito, oltre terrazzini.

L'immobile identificato con la **particella 802 sub 1** risulta intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Caulonia M. (RC), proprietà per 1/1.

Quota di 1000/1000 sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Caulonia (RC) alla via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano), distinta nel N.C.E.U. del predetto comune c/o l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria: al foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 1.



2. SECONDO LOTTO immobile foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 2

Unità immobiliare ubicata nel comune di Caulonia (RC) alla via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano, snc) Edificio A – corpo di fabbricato posto a Nord – lato monte.

Detto bene confina: a Nord con il sub 1, a Nord-Est con strada pubblica Via Del Mare (oggi Via Alfonso Rendano); a Sud con sub 3, a Sud-Ovest con la particella 40, catastalmente in testa alla ditta

L'immobile in questione è composto da:

- *Piano Terra* così articolato: ingresso-sala, bagnetto e ripostiglio, ufficio, da adibire a deposito/magazzino in futuro in quanto non sono richieste opere edilizie, oltre cortile.
- *Piano Primo* così articolato: cucina-soggiorno, camera da letto, wc-bagno, oltre balconi.
- *Piano Secondo* così articolato: cucina-soggiorno, camera da letto, n. due bagni, oltre balconi.
- *Piano Terzo* – sottotetto praticabile – così articolato: locale deposito, stileria, bagno, oltre terrazzini.

L'immobile identificato con la **particella 802 sub 2** risulta intestato a:

Caulonia M. (RC), proprietà per 1/1.

Quota di 1000/1000 sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Caulonia (RC) alla via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano), distinta nel N.C.E.U. del predetto comune c/o l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria: al foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 2.



3. TERZO LOTTO immobile foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 3

Unità immobiliare ubicata nel comune di Caulonia (RC) alla via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano, snc) - Edificio A – corpo di fabbricato posto a Nord – lato monte.

Detto bene confina: a Nord con il sub 2, a Nord-Est con la strada pubblica Via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano), a Sud con sub 4, a Sud-Ovest con la particella 40, catastalmente in testa alla ditta [REDACTED]

L'immobile in questione è costituito da:

- **Piano Terra** così articolato: ingresso-salone-pranzo cucina, bagno, ripostiglio e corte esterna annessa, in futuro utilizzato quale deposito/magazzino senza necessità di eseguire opere edilizie, oltre giardino attrezzato e corte esclusiva.
- **Piano Primo** così articolato: soggiorno, cucina, wc-bagno, camera da letto, cameretta, oltre balconi.
- **Piano Secondo** così articolato: camera matrimoniale, cameretta, n. due bagni, oltre balconi.
- **Piano Terzo – sottotetto praticabile** - così articolato: stileria, deposito e lavanderia, oltre terrazzini.

L'immobile identificato con la **particella 802 sub 3** risulta intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Caulonia M. (RC), proprietà per 1/1.

Quota di 1000/1000 sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Caulonia (RC) alla via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano), distinta nel N.C.E.U. del predetto comune c/o l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria: al foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 3.



4. QUARTO LOTTO immobile foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 4

Unità immobiliare ubicata nel comune di Caulonia (RC) alla via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano, snc)- Edificio B – corpo di fabbricato posto a Sud – lato mare.

Detto bene confina: a Nord con sub 3, a Nord-Est con la strada pubblica Via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano), a Sud con sub 5, a Sud-Ovest con la particella 40, catastalmente in testa alla ditta [REDACTED]

L'immobile in questione è costituito da:

- *Piano Terra* – ingresso e vano deposito/magazzino, bagno- (in passato utilizzato come locale commerciale) allo stato non è utilizzato, oltre corte esclusiva.
- *Piano Primo* – in corso di costruzione – oltre balconi.
- *Piano Secondo* – in corso di costruzione – oltre balconi.
- *Piano Terzo* – *sottotetto praticabile* - in corso di costruzione – oltre terrazzini.

L'immobile identificato con la **particella 802 sub 4** risulta intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Caulonia M. (RC), proprietà per 1/1.

Quota di 1000/1000 sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Caulonia (RC) alla via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano), distinta nel N.C.E.U. del predetto comune c/o l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria: al foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 4.



5. QUINTO LOTTO immobile foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 5

Unità immobiliare ubicata nel comune di Caulonia (RC) alla via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano, snc)- Edificio B – corpo di fabbricato posto a Sud – lato mare.

Detto bene confina: a Nord con sub 4, a Nord-Est con la strada pubblica Via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano), a Sud con sub 6, a Sud-Ovest con la particella 40, catastalmente in testa alla ditta [REDACTED]

L'immobile in questione è costituito da:

- *Piano Terra* – ingresso e vano deposito/magazzino, bagno– (in passato utilizzato come locale commerciale) allo stato non è utilizzato, oltre corte esclusiva.
- *Piano Primo* – in corso di costruzione – oltre balconi.
- *Piano Secondo* – in corso di costruzione – oltre balconi.
- *Piano Terzo* – *sottotetto praticabile* - in corso di costruzione – oltre terrazzini.

L'immobile identificato con la **particella 802 sub 5** risulta intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Caulonia M. (RC), proprietà per 1/1.

Quota di 1000/1000 sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Caulonia (RC) alla via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano), distinta nel N.C.E.U. del predetto comune c/o l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria: al foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 5.



6. SESTO LOTTO immobile foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 6

Unità immobiliare ubicata nel comune di Caulonia (RC) alla via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano, snc)- Edificio B – corpo di fabbricato posto a Sud – lato mare.

Detto bene confina: a Nord con sub 5, a Nord-Est con la strada pubblica Via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano), a Sud con particella 803 (in testa alla stessa ditta, ma non oggetto di pignoramento), a Sud-Ovest con la particella 40, catastalmente in testa alla ditta [REDACTED]

L'immobile in questione è costituito da:

- *Piano Terra* – ingresso e vano deposito/magazzino, bagno– (in passato utilizzato come locale commerciale) allo stato non è utilizzato, oltre corte esclusiva.
- *Piano Primo* – in corso di costruzione – oltre balconi.
- *Piano Secondo* – in corso di costruzione – oltre balconi.
- *Piano Terzo* – *sottotetto praticabile* - in corso di costruzione – oltre terrazzini.

L'immobile identificato con la **particella 802 sub 6** risulta intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Caulonia M. (RC), proprietà per 1/1.

Quota di 1000/1000 sul diritto di proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Caulonia (RC) alla via Del Mare (oggi via Alfonso Rendano), distinta nel N.C.E.U. del predetto comune c/o l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria: al foglio di mappa n. 116 particella 802 sub 6.



QUESITO M

“Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche”.

Si allegano le piante planimetriche inerenti le unità immobiliari identificate con i sub: 1-2-3-4-5 e 6, redatte in base al rilievo architettonico effettuato in sito, nelle seguenti date:

- 23/12/2019 alle ore 9:30;
- 03/01/2020 alle ore 9:30;
- 07/07/2021 alle ore 15:30;
- 09/07/2021 alle ore 15:30;
- 05/08/2021 alle ore 15:30

QUESITO N

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

Per verificare il presupposto oggettivo e soggettivo per l'applicazione dell'IVA occorre stabilire se l'alienazione del compendio appreso dalla procedura giudiziaria sia “cessione di beni” ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 663/72 e sia effettuata “nell'esercizio d'impresa” ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/72.


Si premette che il bene personale del soggetto esecutato, in virtù del combinato disposto dei due articoli sopra citati, non soddisfano il requisito oggettivo, **pertanto, le operazioni che avranno per oggetto l'alienazione di tale bene non ricade nell'ambito di applicazione dell'IVA.**

L'alienazione degli immobili oggetto della presente procedura, risulta assoggettata ad IVA. Nel caso di specie, trattandosi di immobili a destinazione residenziale, e, in particolare, essendo prevista la destinazione residenziale per quelli in corso di costruzione avremo un'aliquota IVA pari al 10% per tutti e sei gli immobili.

Bisogna precisare che, gli immobili identificati con i sub 1-2 e 3 potrebbero beneficiare dell'esenzione dell'IVA se richiesta [REDACTED] in quanto trascorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori, invece, se il soggetto acquirente dovesse acquistare in regime di prima casa, l'aliquota IVA scenderebbe al 4%. Queste ultime considerazioni però, non potendole stabilire al momento (non conoscendo la condizione giuridico-fiscale del futuro soggetto aggiudicatario), non verranno prese in considerazione.



STUDIO DI ARCHITETTURA GVA
Relazione peritale_Proc. Esec. Imm. n. 17/2015 P.G. Es.
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. 

Pertanto, allo stato si prende atto della norma generale, ossia quella che assoggetta la vendita di immobili, a destinazione residenziale, da parte di un soggetto giuridico (proprietario), quale  regime IVA del 10%.

Architetto Giuseppe Viellarco
Via Aldo Moro, 5 - 89047 Ercella Jonica (RC)
Ufficio: 0964.99204 Cellulare: 393.71.19.328
Email_giuseppeviellarco@libero.it PEC_gviellarco@campocrc.it

79

Firmato Da: VIGLIAROLO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2752b061a7419579



CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, con riferimento alla data corrente, può ritenersi equivalente a quanto di seguito indicato:

- a. Immobile foglio di mappa n. 116 particella **802 subalterno 1** – PT-PP-P2 e P3, valore pari ad **€ 203.000**, oltre IVA (compreso IVA = € 223.300).

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare identificata con il **sub 1** è pari ad **euro 203.000, oltre IVA (10%)**.

- b. Immobile foglio di mappa n. 116 particella **802 subalterno 2** – PT-PP-P2 e P3, valore pari ad **€ 190.000**, oltre IVA (compreso IVA = € 209.000).

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare identificata con il **sub 2** è pari ad **euro 190.000, oltre IVA (10%)**.

- c. Immobile foglio di mappa n. 116 particella **802 subalterno 3** – PT-PP-P2 e P3, valore pari ad **€ 224.000**, oltre IVA (compreso IVA = € 246.400).

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare identificata con il **sub 3** è pari ad **euro 224.000, oltre IVA (10%)**.

- d. Immobile foglio di mappa n. 116 particella **802 subalterno 4** – PT-PP-P2 e P3, valore pari ad **€ 95.000**, oltre IVA (compreso IVA = € 104.500).

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare identificata con il **sub 4** è pari ad **euro 95.000, oltre IVA (10%)**.

- e. Immobile foglio di mappa n. 116 particella **802 subalterno 5** – PT-PP-P2 e P3, valore pari ad **€ 89.000**, oltre IVA (compreso IVA = € 97.900).

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare identificata con il **sub 5** è pari ad **euro 89.000, oltre IVA (10%)**.



f. Immobile foglio di mappa n. 116 particella **802 subalterno 6** – PT-PP-P2 e P3, valore pari ad **€ 95.000**, oltre IVA (compreso IVA = € 104.500).

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare identificata con il **sub 6** è pari ad **euro 95.000, oltre IVA (10%)**.

Tanto doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

In considerazione della mancata ricezione di osservazioni alla CTU dalle parti, il sottoscritto dichiara definitivamente concluso il proprio incarico.

Roccella Jonica 27/08/2021

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Vigliarolo
firmato digitalmente



ALLEGATI:

1. Verbale di nomina e giuramento incarico;
2. Verbale di sopralluogo.
3. Documentazione catastale.
4. Ispezione ipotecaria aggiornata al 23/08/2021.
5. Documentazione fotografica.
6. Istanza richiesta accesso agli atti per prendere visione e ottenere copia cartacea della documentazione tecnico-amministrativa inoltrata all'Ufficio Tecnico del comune di Caulonia (RC).
7. Istanza richiesta rilascio certificazione inerente la presenza di diritti di Usi Civici inoltrata all'Ufficio Usi Civici, Regione Calabria.
8. Piante planimetriche dell'unità immobiliare in scala 1:100 e tavola schematica planimetria generale.
9. Perizia Giurata inerente rilievo aerofotogrammetrico epoca di esistenza dell'immobile oggetto della presente relazione peritale.
10. CD-rom

Roccella Jonica 27/08/2021

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe VIGLIAROLO

firmato digitalmente

