Premesse:

La S.V. nominava me sottoscritto Arch. Giuseppe PATAFI,

Domenica, facultando lo scrivente a prestare giuramento di rito all'atto del deposito della consulenza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di rispondere con dovizia ai quesiti posti sono stati effettuati i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei RR. II., l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria, e presso il Comune di Bagnara Calabra, inoltrando le richieste relative per le rispettive competenze. Previo avviso a mezzo raccomandata A.R., si convocavano le parti presso l'immobile pignorato per il giorno 31/10/2006, alle ore 15:00.

zzo telefonico, manifestava la propria

In tale occasione sul luogo erano presenti:

Mentre non sono intervenute nessun'altra delle altri parti, nonostante l'avvenuto regolare invio e ricevimento delle raccomandate inviate e quindi erano assenti alle operazioni peritali:

-
-
-
-

Si effettuava quindi il sopralluogo presso il Comune di Bagnara Calabra, in contrada Dora, lungo la S.S. 18 onde visionare sia dall'interno che dall'esterno i beni oggetto di pignoramento, eseguendo degli accurati rilievi fotografici della zona e degli immobili interessati ai vari piani e, con l'aiuto di due ausiliari, si procedeva dunque alle necessarie misurazioni, redigendo apposito verbale di sopralluogo

RISPOSTE AI QUESITI:

1) ***Descriva compiutamente gli immobili pignorati (comune, località, via numero civico), allegando idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, verificando la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento nonché la proprietà degli stessi beni in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento.***

Descrizione (comune, località, via, numero civico)

I beni pignorati consistono in alcuni immobili e sono tutti ubicati nel Comune di Bagnara Calabra (RC), in una zona posta a Nord rispetto al centro abitato e precisamente nella frazione di Pellegrina loc. Dora Lungo la S.S. 18 (o contrada Dora snc), in prossimità del Cimitero Comunale, a chiarimento è stata eseguita opportuna documentazione fotografica **(cfr. allegato 2)** e tali beni sono stati identificati tali beni con relativi inquadramenti territoriali e planimetrie architettoniche

La zona inoltre presenta in atto una modesta densità edificatoria, e risulta discretamente urbanizzata. Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Bagnara Calabra i due terreni ricadono rispettivamente come segue:

- la particella 626 del foglio 4 interamente all'interno della Z.T.O. di tipo "D", sottozona DDR, (ricettiva alberghiera, direzionale, commerciale, e turistico residenziale);
- la particella 641 del foglio 9 interamente all'interno della Z.T.O. di tipo "F", sottozona VUC, (verde urbano convenzionato).

Gli immobili pignorati consistono in alcune unità immobiliari dislocate lungo il lato dx e sx della S.S. 18 (contrada Dora) che saranno identificati in **"Corpo A"** e **"Corpo B"** come di seguito specificato :

1. **Corpo A:** Trattasi di un fabbricato a 4 piani f.t. ubicato lungo il lato dx (Uscita A3 direzione → Abitato di Bagnara Calabra) in contrada Dora della frazione di Pellegrina.

La superficie (area di ente urbano) del lotto ove insiste il fabbricato risulta essere catastalmente essere di mq. 512,00 circa, mentre la superficie coperta dell'immobile sul lotto, è di mq. 228.00 circa.

La superficie commerciale lorda dell'intero compendio del **"Corpo A"** risulta complessivamente essere di mq 1007.00 così ripartita:

a) Piano terra = mq 228.00;
b) Piano primo = mq 263.00;
c) Piano secondo = mq 258.00;
d) Piano terzo = mq 258.00.

Gli ambienti dislocati all'interno di esso sono i seguenti:

a) Piano terra o seminterrato, adibito a Negozio per la vendita di materiali edili per una superficie commerciale di mq. 227.80 ed un'altezza interna di ml 4.40;

b) Piano primo adibito attualmente a sala esposizione - deposito per una superficie commerciale di mq. 263.46, di cui mq. 246.60 unità immobiliare e mq. 28.10 balconi (mq. 16.86 ridotti al 60%) con un'altezza interna di ml 3.00;

c) Piano secondo lato strada adibito ad appartamento (cucina-soggiorno, 2 camere, wc, ingr. e ripostiglio) per una superficie commerciale complessiva di mq. 117.52 di cui mq 96.25 unità immobiliare, mq. 18.20 balconi (mq. 10.92, ridotti al 60%), mq 10.35 corpo scala , ed un'altezza interna di ml 3.00;

d) Piano secondo lato mare adibito ad appartamento (cucina-soggiorno, 3 camere, 2 wc, ingr. e ripostiglio) per una superficie commerciale complessiva di mq 140.78, di cui mq 115.66, unità immobiliare, mq. 24.65 balconi di (mq. 14.79, ridotti al 60%), mq 10.35 corpo scala, ed un'altezza interna di ml 3.00;

e) Piano terzo lato strada adibito ad appartamento (cucina-soggiorno, 2 camere, wc, ingr. e ripostiglio) per una superficie commerciale di mq.120.12 di cui mq. 101.00 unità immobiliare, mq. 18.20 balconi (mq. 10.92, ridotti al 60 %), mq 8.20 corpo scala, ed un'altezza interna di ml 3.00;

f) Piano terzo lato mare adibito ad appartamento (cucina-soggiorno, 3 camere, 2 wc, ingr. e ripostiglio) per una superficie commerciale di mq 137.59, di cui mq. 114.60, mq. 24.65 balconi (mq. 14.79, ridotti al 60 %), mq. 8.20 corpo scala, ed un'altezza interna di ml 3.00;

2. **Corpo B:** trattasi di n° 3 unità immobiliari (villette) indipendenti a 2 elevazioni oltre parziali seminterrati ubicati lungo il lato sx (Uscita A3 direzione → Abitato di Bagnara Calabra) in contrada Dora.

La superficie del lotto (area di ente urbano) ove insistono gli immobili risulta essere catastalmente della superficie di mq 1.440,00 circa, mentre la superficie coperta degli immobili sul lotto, è di mq. 490,00 circa.

La superficie commerciale lorda dell'intero compendio del **"Corpo B"** (3 unità immobiliari) risulta essere di mq 845.50 così ripartita:

a) Piano seminterrato = mq 32.50;
b) Piano terra e primo = mq 813.00;

Gli ambienti dislocati all'interno di ogni immobile sono i seguenti:

a) Piano Seminterrato adibito a garage/deposito ha una superficie lorda di mq 65.00 che decurtata del 50% risulta essere mq. 32.50, ed è suddiviso in n° 3 ambiente identificati con i seguenti sub:

Sub 8: Superficie commerciale mq 23.50
Sub 9: Superficie commerciale mq 27.00
Sub10: Superficie commerciale mq 14.50

b) Piano terra e primo di ogni singola unità adibito a civile abitazione (cucina-soggiorno, studio, wc, ingresso e ripostiglio, n° 2 camere e n° 2 wc), per una superficie commerciale di mq. 271.00, di cui mq 141.70 p.t., mq. 47.30 veranda (mq. 28.38 ridotta al 60%) + mq 88.20 p1, mq. 21.20 (mq. 12.72 ridotti al 60%) ed un'altezza interna di ml 3.00;

Gli ulteriori dati possono evincersi dalle planimetrie catastali e grafiche allegate alla consulenza.

Confini Catastali:

I confini catastali risultano essere:

- per il fabbricato di cui alla particella 626 del foglio 4:

Lato **Sud**: Strada Statale S.S. 18 Tirreno Inferiore (contrada Dora);

Lato **Est**: particella 577;

Lato **Nord-Ovest**: strada vicinale.

- per il fabbricato di cui alla particella 641 del foglio 9:

Lato **Nord**: Strada Statale S.S. 18 Tirreno Inferiore (contrada Dora);

Lato **Est**: particella 12;

Lato **Sud**: particelle 56 e 71

Lato **Ovest**: particelle 10,674,673,672.

Gli stessi sono corrispondenti ai dati riportati nell'atto di pignoramento ;

Proprietà degli stessi beni in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento.

Il ***pignoramento*** risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria, in data 21.04.2004, con n° di R.G. 6418 e n° di R.P. 4803: in tale data non risulta nulla trascritto in capo ai debitori esecutati Sigg.ri ((coniugi).

DALLE RICERCHE ESEGUITE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR. II. DI REGGIO CALABRIA, NON SI EVINCE ALCUN ATTO CHE ATTESTI

LA TITOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO AGLI ESECUTATI. (cfr .

Infatti all'attualità (20.11.2006) non risulta a seguito degli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria di Reggio Calabria, in aggiornamento a quelli precedenti eseguiti, alcuna trascrizione a favore e/o contro dei beni pignorati ai debitori esecutati.

Per completezza di informazione si evidenzia che nel fascicolo del creditore Procedente sono allegate delle scritture private (mai registrate e/o trascritte presso gli uffici preposti), di alcuni beni promessi in vendità ai S), come di seguito specificato:

a) Scrittura privata del 18.09.1978 con la quale l promette in vendita ai un appezzamento di terreno dell'estensione di mq. 500,00, derivante dalla particella 577 e identificata nel frazionamento citato nella scrittura con la particella 626/b, ubicato in Bagnara Calabra, contrada Dora; **(cfr.** , dove oggi insistono le unità immobiliari del fabbricato di cui al **"Corpo A"**

b) Scrittura privata del 11.01.1982 con la quale i (coniugi), promettono in vendita ai german appezzamento di terreno dell'estensione di mq. 1000,00, ubicato in Bagnara Calabra, contrada Dora, derivante da una maggiore estensione, la stessa scrittura viene rettificata e integrata in data 20.01.1982 con la specifica che il terreno sarà di mq. 1.440,00 identificato dal frazionamento citato nella stessa. , dove oggi insistono le 3 unità immobiliari indipendenti di cui al **"Corpo B"**

Risulta invece una incongruità tra quanto riportato in catasto e quanto trascritto in Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria, in quanto i beni risultano essere intestati (catastalmente) in testa ai

g ,

p

i

p

Di fatto come già detto prima, non risulta alcuna proprietà di detti beni trascritta e/o registrata presso la Conservatoria dei RR. II. o l'Ufficio del Registro di Reggio Calabria.

2) indichi l'intestazione catastale, allegando all'uopo ove necessario, i relativi certificati aggiornati, e, se l'immobile non risulti accatastato, proceda all'accatastamento, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, espletando all' uopo i necessari accertamenti presso i pubblici uffici;

Come già esposto al paragrafo precedente i beni pignorati consistono in due compendi immobiliari, riportati al Catasto Fabbricati, Comune di Bagnara Calabra (RC), come segue:

- **"Corpo A"** : Fabbricato a 4 piani f.t. ubicato in contrada Dora:

- Foglio 4, part. 626 sub. 2, categoria C/6 classe 1, consistenza 195 mq, rendita € 1.812,76;
- Foglio 4, part. 626 sub. 3, unità in corso di costruzione;
- Foglio 4, part. 626 sub. 4, unità in corso di costruzione;
- Foglio 4, part. 626 sub. 5, categoria A/3 classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 194,19;
- Foglio 4, part. 626 sub. 6, categoria A/3 classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 242,73;
- Foglio 4, part. 626 sub. 7, categoria A/3 classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 194,19;
- Foglio 4, part. 626 sub. 8, categoria A/3 classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 194,19;

- **"Corpo B"** : Villette distinte in n° 3 unità immobiliari indipendenti a 2 elevazioni oltre parziali seminterrati ubicati in contrada Dora:

- Foglio 9, part. 641 sub. 2 - 3, categoria A7 classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita € 732,08;
- Foglio 9, part. 641 sub. 4 -5, categoria A7 classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita € 732,08;
- Foglio 9, part. 641 sub. 6-7, categoria A7 classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita € 732,08;
- Foglio 9, part. 641 sub. 8, categoria C6 classe 6, consistenza 19 mq, rendita € 32,38;
- Foglio 9, part. 641 sub. 9, categoria C6 classe 4, consistenza 17 mq, rendita € 28,97;
- Foglio 9, part. 641 sub. 10, categoria C6 classe 4, consistenza 10 mq, rendita € 17,04;

Gli intestatari catastali allo stato attuale risultano essere:

Per il **"Corpo A"** Fabbricato a 4 piani f.t. ubicato in contrada Dora:

Per il **"Corpo B"** Villette distinte in n° 3 unità immobiliari indipendenti a 2 elevazioni oltre parziali seminterrati ubicati in contrada Dora:

Gli ulteriori dati possono evincersi dalle visure catastali e dalle rispettive planimetrie allegate alla consulenza. **(cfr. allegato 10)**

Da ulteriori accertamenti, risulta inoltre che, gli immobili oggetto di pignoramento sono stati realizzati entrambi in assenza di concessioni edilizie o permessi a costruire, e solo per alcuni di essi, (in particolare per il **"Corpo B"**, foglio 9 part. 641), successivamente alla data della loro realizzazione, sono state inoltrate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bagnara Calabra al fine di richiedere la sanatoria, n° 3 istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi 47/85 e succ. modifiche ed integrazioni, in ditta:

-
-
-

Per come si evince dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico – Urbanistico del Comune di Bagnara Calabra, che si allega alla presente alla data odierna le stesse pratiche non hanno ancora ottenuto il permesso in sanatoria per gli abusi commessi in quanto fino ad oggi sono carenti della documentazione richiesta dall'ufficio preposto, ed inoltre non risultano gli stessi provvisti di alcun certificato di agibilità e/o usabilità. **(cfr . allegato 11)**

3) Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Dal certificato allegato agli atti di causa rilasciato dalla conservatoria dei RR II della Provincia di Reggio Calabria, e dai successivi aggiornamenti eseguiti presso l'ufficio risulta che sui beni de quo, alla data di trascrizione del pignoramento (21.04.2004), non gravava e non grava alcuna iscrizione né trascrizione pregiudizievole ad eccezione del pignoramento iscritto presso la Conservatoria dei

RR. II. di Reggio Calabria, in data 21.04.2004, con n° di R.G. 6418 e n° di R.P. 4803, a favore della Banca Popolare di Crotone.

Non risultano inoltre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli successive alla data di trascrizione del pignoramento.

Gli immobili di cui sopra dagli accertamenti possibili presso l'Ufficio del Registro di Reggio Calabria e dai riscontri verbali resi in sede di sopralluogo non risultano essere occupati da alcuna terza persona in qualità di affittuario ma risultano essere utilizzati come appresso:

"Corpo A" : Fabbricato a 4 piani f.t. ubicato in contrada Dora;

- Foglio 4, part. 626 sub. 2 piano terra, risulta essere adibito a locale commerciale (negozio), per la vendita di materiali e prodotti] e e
- Foglio 4, part. 626 sub. 3, piano primo ancora incompleto parzialmente nelle rifiniture interne e quindi non abitato da alcuno ma utilizzato a deposito-sala espositiva. dell'attività commerciale sottostante, in uso agli esecutati (
- Foglio 4, part. 626 sub. 4, piano primo ancora incompleto parzialmente nelle rifiniture interne e quindi non abitato da alcuno ma utilizzato a deposito-sala espositiva, dell'attività commerciale sottostante, in uso agli esecutati a;
- Foglio 4, part. 626 sub. 5, piano secondo completo nelle rifiniture interne adibito ad uso civile abitazione ma non ancora abitato da alcuno;
- Foglio 4, part. 626 sub. 6, piano secondo completo nelle rifiniture interne adibito ad uso civile abitazione ma non ancora abitato da alcuno ;
- Foglio 4, part. 626 sub. 7, piano terzo completo nelle rifiniture interne adibito ad uso civile abitazione ma non ancora abitato da alcuno ;
- Foglio 4, part. 626 sub. 8, piano terzo completo nelle rifiniture interne adibito ad uso civile abitazione ma non ancora abitato da alcuno ;

Corpo "B": n° 3 unità immobiliari (villette), indipendenti a 2 elevazioni oltre parziali seminterrati ubicati in contrada Dora:

- Foglio 9, part. 641 sub. 2 - 3, piano terra e primo, risulta completa nelle rifiniture interne adibita ad uso civile abitazione ed utilizzata dal , per come dichiarato dallo stesso;
- Foglio 9, part. 641 sub. 4 -5, piano terra e primo, risulta completa nelle rifiniture interne per uso civile abitazione disabitata ma utilizzato dal Si per come dichiarato da ;

- Foglio 9, part. 641 sub. 6/7, piano terra e primo, risulta completa nelle rifiniture interne per [illegible] ne dichiarato da [illegible] i) e per la quale [illegible]
- Foglio 9, part. 641 sub. 8, piano seminterrato utilizzato a vano garage o cantina o deposito, utilizzato dai gem [illegible] ;
- Foglio 9, part. 641 sub. 9, piano seminterrato utilizzato a vano garage o cantina o deposito, utilizzato dai gem [illegible] io;
- Foglio 9, part. 641 sub. 10, piano seminterrato utilizzato a vano garage o cantina o deposito, utilizzato [illegible]

4) Indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravante sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;

Non vi è esistenza di formalità, vincoli o oneri, neanche di natura condominiale che gravano sui beni compresi vincoli di alcun genere o connessi con il loro carattere storico – artistico;

5) Indichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Al momento della vendita dovrà essere cancellato, il pignoramento iscritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria, in data 21.04.2004, con n° di R.G. 6418 e n° di R.P. 4803, a favore della Banca Popolare di Crotone.

6) Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data della vendita gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

Al momento della vendita dovrà essere cancellato, il pignoramento iscritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria, in data 21.04.2004, con n° di R.G. 6418 e n° di R.P. 4803, a favore della Banca Popolare di Crotone.

7) Accerti, per i fabbricati, la rispondenza delle singole unità immobiliari pignorate alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia specificando, in particolare, se le eventuali irregolarità o violazioni edilizie possono essere ancora sanate; l'esistenza della dichiarazione di agibilità del bene previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previo dalla normativa vigente;

Preso atto dell'attestazione **(cfr allegato 11)** rilasciata dal comune di Bagnara Calabra (RC) prot. 16187 del 24.10.2006 dal Responsabile dell'area tecnica Ing. Francesco Deodato, si evince che gli immobili sono stati realizzati abusivamente e che successivamente (per i soli immobili, identificati con il **"Corpo B"** compendio immobiliare costituito da n° 3 villette), sono state inoltrate presso l'ufficio tecnico del Comune di Bagnara Calabra, dai Sigari:

-
-
-

rispettivamente delle domande di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 e succ. prot. n° 7981 del 30.04.1986, prot. n° 7984 del 30.04.1986, e prot. n° 8016 del 30.04.1986.

Che per le stesse pratiche di condono inoltre i hanno provveduto a pagare la 1° rata a titolo di oblazione con bolletta n° 913 del 30.04.1986 di € 191,60 (£ 371.000) in la 1° rata a titolo di oblazione con bolletta n° 915 del 30.04.1986 di € 194,41 (£ 374.500) in c la 1° rata a titolo di oblazione con bollette n° 914 - 916 del 30.04.1986 di C 554,93 (£ 1.074.500) in , che secondo il conteggio autodeterminato le somme ancora da versare ammontano a £ 2.591.300 (€ 1.338,32), per il s ; £ 2.618.900 (€ 1.352,54) per il sig ; e £ 1.918.300 (€ 991,00) per il

Che in fase di istruttoria definitiva le somme versate, saranno sottoposte a verifica e ad eventuale ricalcolo con l'applicazione degli interessi di legge e rivalutazione monetaria.

Che per carenza documentale, causa mancata integrazione, le pratiche di condono edilizio, non sono al momento istruibili ai fini del rilascio della prescritta concessione in sanatoria;

A tal proposito si allega la documentazione attualmente presente all'ufficio tecnico del condono edilizio quali i modelli di condono edilizio con i relativi allegati. **(cfr . allegato 13)**

Che per il fabbricato edificato abusivamente (**"Corpo A"**, compendio immobiliare costituito dal fabbricato a 4 piani f.t.) identificato al foglio 4 particella 626, e probabilmente realizzato dai Sigg.ri. a, è stata emessa in data 21.08.2000, ingiunzione alla demolizione totale dello stesso, in quanto abusivo e quindi difforme alla normativa urbanistica edilizia

Che per il fabbricato medesimo non è stata inoltrata, fino a data attuale, a nome dei alcuna istanza di condono edilizio ai sensi della normativa vigente.

Si fa comunque presente (trattandosi di immobili oggetto di procedura esecutiva), che, ai sensi dell'art. 40 *"Mancata presentazione dell'istanza"* della legge 47/85 e succ. modificazioni, è possibile presentare richiesta di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dello stesso. Si riporta testualmente per completezza di notizie l'art. 40 che cita: *"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purchè le ragioni di credito, per cui si interviene o procede, siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".*

8) Determini il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedure alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto;

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo relativo alla consistenza di beni similari in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato effettuate in loco, nonché dalle risultanze elaborate da riviste periodiche specializzate in compravendite di immobili e dalle indicazioni derivanti dall'Osservatorio Immobiliare.

Viene di seguito riportata una scheda descrittiva dei beni:

"Corpo A" FABBRICATO A 4 PIANI F.T.

TIPOLOGIA DEL BENE	*n° 1 fabbricato in c.a. a 4 piani f.t.* *Realizzato con struttura in c.a.* *Tipologia di tipo economico medio-alto*

LOCALITA'	*Comune di Bagnara Calabra*
ANNO DI COSTRUZIONE	*indefinito*
STATO DI CONSERVAZIONE	*Medio buono*
SUPERFICIE LORDA	*Piano terra o seminterrato* _____ *228.00 mq* *Piano primo* _____ *263.00 mq* *Piano secondo (compreso balconi verande)* _____ *258.00 mq* *Piano terzo (compreso balconi verande)* _____ *258.00 mq*
UBICAZIONE RISPETTO AL CENTRO ABITATO	*Semicentrale fraz. di Pellegrino*
UBICAZIONE RISPETTO AD INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E PRIVATE	*Trovasi in zona semicentrale, nelle immediate vicinanze di strutture pubbliche e viabilità principale (A3, SS.18 ecc..)*
ACCESSIBILITA' ALLE STRADE	*Ubicata in fregio alla via Dora, SS 18*

"Corpo B" N° 3 VILLETTE MONOFAMILIARI

TIPOLOGIA DEL BENE	*n° 3 Villette a schiera.* *Realizzate con struttura in c.a* *Tipologia di tipo signorile*
LOCALITA'	*Comune di Bagnara Calabra*
ANNO DI COSTRUZIONE	*indefinito*
STATO DI CONSERVAZIONE	*Medio-alto*
SUPERFICIE LORDA	*Piano seminterrato* _____ *32.50 mq* *Piano terra e primo(compreso balconi e verande)* _____ *813.00*
UBICAZIONE RISPETTO AL CENTRO ABITATO	*Semicentrale fraz. di Pellegrina*
UBICAZIONE RISPETTO AD INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E PRIVATE	*Trovasi in zona semicentrale, nelle immediate vicinanze di strutture pubbliche e viabilità principale (A3, SS.18 ecc..)*
ACCESSIBILITA' ALLE STRADE	*Ubicata in fregio alla via Dora, SS 18*

Indagini e ricerche di mercato

Mercato delle abitazioni

Il prezzo medio di una abitazione, riscontrato su tutto il territorio urbano, si è attestato sui 1.000 euro al metro quadrato, valore medio calcolato indipendentemente dalla localizzazione e tipologia delle abitazioni.

Il campo di oscillazione dei valori abitativi nel comprensorio risulta compreso fra 600 €uro di una abitazione periferica di nuova o recente costruzione e gli oltre 1.500 €uro per una abitazione nuova o ristrutturata in zona di pregio. Si noti dunque l'ampio intervallo fra gli estremi dei valori.

I canoni abitativi adottati sul mercato libero sono anche essi diminuiti con differenziazioni zonali analoghe a quelle riscontrabili al mercato dei prezzi di compravendita. Infatti, nelle zone di pregio si sono verificati i cali più contenuti.

La involuzione dei canoni ha dato luogo ad una caduta dei rendimenti, che si sono attestati, in media, sul 5%.

In particolare nel mercato urbano di Bagnara Calabra si riscontra una variabilità compresa tra il 3,1% delle zone di pregio ed il 5,5 % della periferia.

Indagini

a) Fonte Agenzie Immobiliari ed indagini dirette

Nella tabella seguente vengono riportati, per le varie zone del comune di Bagnara Calabra, i valori medi del 1° semestre 2006 delle abitazioni libere nuove o ristrutturate quali risultano dalle principali Agenzie Immobiliari oltre alle indagini dirette in loco, in relazione alle rilevazioni di mercato da essa effettuate.

Abitazioni nuove o ristrutturate

	minimo €uro /m^2	massimo €uro /m^2
Semicentro	600.00	1.200,00

Negozi

	minimo €uro /m^2	massimo €uro /m^2
Semicentro	800.00	2.000,00

Ville e Villini

	minimo €uro /m^2	massimo €uro /m^2
Semicentro	800.00	1.800,00

b) Fonte Osservatorio immobiliare agenzia del territorio

Si riportano altresì i valori medi nella tabella seguente, afferenti le indagini delle quotazioni di mercato, riferiti al 1° semestre 2006, quali risultano dallo Osservatorio dei valori immobiliari dell'Ufficio tecnico erariale nelle varie «zone» in cui è stato suddiviso il territorio del comune di Bagnara Calabra, rappresentati in Euro al metro quadrato di superficie lorda cioè calcolata al compreso delle murature interne e perimetrali – relativi all'anno in corso:

	minimo Euro/m^2	massimo Euro/m^2
Abitazioni civili	€ 450,00	€ 670,00
Ville e Villini	€ 540,00	€ 800,00
Negozi	€ 680,00	€ 1.020,00

Formulazione del giudizio di stima e valutazione

Pertanto, per quanto sopra esposto nelle presente relazione, il sottoscritto perito esprime il parere che ai compendi immobiliari in essere possano essere attribuiti valori di mercato pari alla media dei valori scaturiti dalle risultanze ottenute con i procedimenti estimali sopra indicati, tenuto conto di

una serie di condizioni di valutazione e svalutazione inerenti la zona ove ricadono gli immobili, il mancato completamento di alcune porzioni da rifinire, dal grado di commerciabilità del bene, riferito sia alla zona che alla destinazione di PRG, che alla regolarità urbanistica-edilizia.

Il risultato della consultazione delle fonti citate rapportato alle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili de-quo ha permesso di stabilire il seguente valore unitario per immobili ubicati in zone omogenee similari a quella in esame.

Il valore dei beni tiene conto della destinazione urbanistica dei terreni, che ricadono secondo il certificato di destinazione urbanistica rispettivamente la particella 626 del foglio 4 interamente all'interno della Z.T.O. di tipo "D", sottozona DDR, (ricettiva alberghiera, direzionale, commerciale, e turistico residenziale), e la particella 641 del foglio 9 interamente all'interno della Z.T.O. di tipo "F", sottozona VUC, (verde urbano convenzionato). **(cfr. allegato 15)**

Si è tenuto conto inoltre che allo stato attuale non vi è potenziale commerciabilità dei beni per le seguenti motivazioni:

- Il bene descritto come "**Corpo A**" risulta totalmente ed abusivamente edificato, ed è privo di alcuna istanza e/o domanda o concessione in sanatoria ed allo stato attuale non risulta commercializzabile;
- Il bene descritto come "**Corpo B**", nonostante che per lo stesso risultano essere state presentate n° 3 istanze di condono edilizio, le stesse sono ancora prive e/o carenti di documentazione per il rilascio del definitivo e regolare **permesso di costruire in sanatoria**, potrebbe una volta accertata la sanabilità essere reso commerciale

Si fa comunque presente (visto che anche l'immobile di cui al "Corpo A" è oggetto di procedura esecutiva), che, ai sensi dell'art. 40 *"Mancata presentazione dell'istanza"* della legge 47/85 e succ. modificazioni, è possibile presentare richiesta di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dello stesso. Si riporta testualmente per completezza di notizie l'art. 40 che cita: *"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purchè le ragioni di credito, per cui si interviene o procede, siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".*

Valore commerciale dell'immobile

Si passa ora alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile considerando i probabili lotti di vendita per il loro prezzo al mq e per le superfici commerciali :

"CORPO A"
Si è ritenuto, perché possibile, suddividere l'intero compendio immobiliare formato da un fabbricato a 4 piani f.t. in 6 lotti facilmente frazionabili e divisibili

Suddivisione lotti:

- **LOTTO 1:** Unità immobiliare al piano terra o seminterrato, adibito a Negozio per la vendita di materiali edili per una superficie commerciale di mq. 227.80 ed un'altezza interna di ml 4.40, identificato nel N.C.E.U. al Foglio 4, part. 626 sub. 2, categoria C/6 classe 1, consistenza 195 mq, rendita € 1.812,76;
  VALORE : mq. 228.00 x € 900,00 = € 205.200,00

- **LOTTO 2:** Unità immobiliare al piano primo adibito attualmente a sala esposizione - deposito per una superficie commerciale di mq. 263.46, di cui mq. 246.60 unità immobiliare e mq. 28.10 balconi (mq. 16.86 ridotti al 60%) con un'altezza interna di ml 3.00, identificato nel N.E.U al Foglio 4, part. 626 sub. 3, e sub. 4 unità in corso di costruzione;
  VALORE :mq. 263.00 x € 450,00 = € 118.350,00

- **LOTTO 3:** Unità immobiliare al piano secondo lato strada adibito ad appartamento (cucina-soggiorno, 2 camere, wc, ingr. e ripostiglio) per una superficie commerciale complessiva di mq. 117.52 di cui mq 96.25 unità immobiliare, mq. 18.20 balconi (mq. 10.92, ridotti al 60%), mq 10.35 corpo scala , ed un'altezza interna di ml 3.00, identificato nel N.C.E.U al Foglio 4, part. 626 sub. 5, categoria A/3 classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 194,19;
  VALORE :mq. 118.00 x € 650,00 = € 76.700,00

- **LOTTO 4:** Unità immobiliare al piano secondo lato mare adibito ad appartamento (cucina-soggiorno, 3 camere, 2 wc, ingr. e ripostiglio) per una superficie commerciale complessiva di mq 140.78, di cui mq 115.66, unità immobiliare, mq. 24.65 balconi di (mq. 14.79, ridotti al 60%), mq 10.35 corpo scala, ed un'altezza interna di ml 3.00, identificato nel N.C.E.U al Foglio 4, part. 626 sub. 6, categoria A/3 classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 242,73;
  VALORE: mq. 140.00 x € 650,00 = € 91.000,00

- **LOTTO 5:** Unità immobiliare al piano terzo lato strada adibito ad appartamento (cucina-soggiorno, 2 camere, wc, ingr. e ripostiglio) per una superficie commerciale di mq.120.12 di cui mq. 101.00 unità immobiliare, mq. 18.20 balconi (mq. 10.92, ridotti al 60 %), mq 8.20 corpo scala, ed un'altezza interna di ml 3.00, identificata nel N.C.E.U al Foglio 4, part. 626 sub. 7, categoria A/3 classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 194,19;
  VALORE: mq. 120.00 x € 650,00= € 78.000,00

- **LOTTO 6:** Unità immobiliare al piano terzo lato mare adibito ad appartamento (cucina-soggiorno, 3 camere, 2 wc, ingr. e ripostiglio) per una superficie commerciale di mq 137.59, di cui mq. 114.60, mq. 24.65 balconi (mq. 14.79, ridotti al 60 %), mq. 8.20 corpo scala, ed un'altezza interna di ml 3.00; identificata nel N.C.E.U al Foglio 4, part. 626 sub. 8, categoria A/3 classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 194,19;

VALORE:mq. 140.00 x € 650,00 = € 91.000,00

"CORPO B "

Si è ritenuto, perché possibile, suddividere l'intero compendio immobiliare formato da n° 3 villette bifamiliari con annessi parziali seminterrati in 3 lotti facilmente frazionabili e divisibili

Suddivisione lotti:

- **LOTTO 1** unità immobiliare costituita da un locale al piano seminterrato adibito a garage/deposito con una superficie lorda di mq 23.50 e da un piano terra e primo adibita a civile abitazione (cucina-soggiorno, studio, wc, ingresso e ripostiglio, n° 2 camere e n° 2 wc), per una superficie commerciale di mq. 271.00, di cui mq 141.70 p.t., mq. 47.30 veranda (mq. 28.38 ridotta al 60%) + mq 88.20 p1, mq. 21.20 (mq. 12.72 ridotti al 60%) ed un'altezza interna di ml 3.00, identificata nel N.C.E.U. al Foglio 9 particella 641 sub. 2 - 3, categoria A7 classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita € 732,08, sub. 7 categoria C6 classe 6, consistenza 19 mq, rendita € 32,38;

VALORE: mq. 294.00 x € 800,00 = € 235.200,00

- **LOTTO 2** unità immobiliare costituita da un locale al piano seminterrato adibito a garage/deposito con una superficie lorda di mq 27.00 e da un piano terra e primo adibita a civile abitazione (cucina-soggiorno, studio, wc, ingresso e ripostiglio, n° 2 camere e n° 2 wc), per una superficie commerciale di mq. 271.00, di cui mq 141.70 p.t., mq. 47.30 veranda (mq. 28.38 ridotta al 60%) + mq 88.20 p1, mq. 21.20 (mq. 12.72 ridotti al 60%) ed un'altezza interna di ml 3.00, identificata nel N.C.E.U. al Foglio 9 particella 641 sub. 2 - 3, categoria A7 classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita € 732,08, sub. 8 categoria C6 classe 6, consistenza 19 mq, rendita € 32,38 identificata nel N.C.E.U al Foglio 9, part. 641 sub. 4 -5, categoria A7 classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita € 732,08 e sub. 9, categoria C6 classe 4, consistenza 17 mq, rendita € 28,97;

VALORE: mq. 298.00 x € 800,00= € 238.400,00

- **LOTTO 3** unità immobiliare costituita da un locale al piano seminterrato adibito a garage/deposito con una superficie lorda di mq 14.50 e da un piano terra e primo adibita a civile

abitazione (cucina-soggiorno, studio, wc, ingresso e ripostiglio, n° 2 camere e n° 2 wc), per una superficie commerciale di mq. 271.00, di cui mq 141.70 p.t., mq. 47.30 veranda (mq. 28.38 ridotta al 60%) + mq 88.20 p1, mq. 21.20 (mq. 12.72 ridotti al 60%) ed un'altezza interna di ml 3.00, identificata nel N.C.E.U. al Foglio 9 particella 641 sub. 2 - 3, categoria A7 classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita € 732,08, sub. categoria C6 classe 6, consistenza 19 mq, rendita € 32,38 identificata nel N.C.E.U al Foglio 9, part. 641 sub. 4 -5, categoria A7 classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita € 732,08 e sub. 9, categoria C6 classe 4, consistenza 17 mq, rendita € 28,97, identificata nel N.C.E.U. al Foglio 9, part. 641 sub. 6-7, categoria A7 classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita € 732,08 e sub. 10, categoria C6 classe 4, consistenza 10 mq, rendita € 17,04;

VALORE: mq. 285.00 x € 800,00= € 228.000,00

A parere del sottoscritto all'attualità, vi sarebbe l'opportunità di procedere alla vendita del solo lotto del **Blocco "B"**, una volta definite e completate le pratiche di condono edilizio, per i successivi rilasci dei permessi in sanatoria e previa regolarizzazione della proprietà stralciando la quota inerente la proprietà di

Lotto del **Blocco "B"**, attualmente in possesso agli esecutati (

9) Rediga, per i fabbricati, le piante planimetriche;

Si allegano per gli immobili di cui sopra, le relative planimetrie architettoniche. **(cfr. allegato 16)**

10) Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;

Dopo la vendita dovrà essere cancellata la seguente formalità: Pignoramento iscritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria, in data 21.04.2004, con n° di R.G. 6418 e n° di R.P. 4803, a favore della BANCA POPOLARE DI CROTONE.

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, sicuro di aver espletato con coscienza il mandato conferitomi, e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione viene depositata assieme agli allegati in un originale in bollo per il Tribunale oltre alle copie della relazione con relativi allegati, una per ciascuna delle parti interessate alla presente procedura.

Reggio Calabria, li 07.12.2006

IL CTU

Arch. Giuseppe Patafi