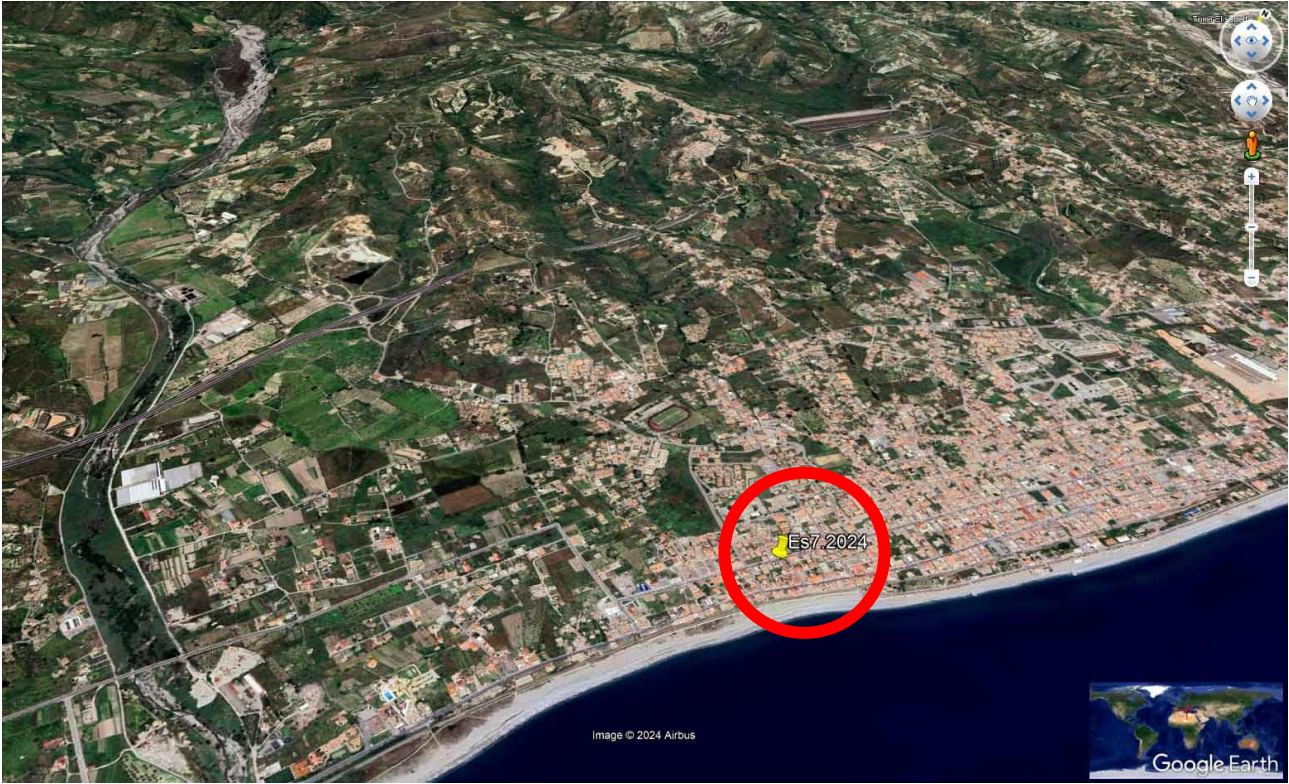


## Tribunale di Locri

## Esecuzioni Immobiliari



Proc. N. R.Es. 7/2024	XXXXX Xxxx C.F. XXXXXX XXXXXX XXXX /XXXXXX XXXXXX x C.F. XXXXXX XXXXXX XXXX Udienza del 28/06/2024 (G.Es. XXXXXX XXXXXX xxxxx)
<b>Comune di Siderno</b>	<b>Ubicazione Immobile Corso Giuseppe Garibaldi n. 251</b>
Id. Catasto Fabbricati	Foglio 30 Part. 1807 Sub. 3 Cat. Catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile)
Id. Catasto Fabbricati	Foglio 30 Part. 1807 Sub. 4 Cat. Catastale C/6 (Autorimessa o Garage)
Id. Catasto Fabbricati	Foglio 30 Part. 1807 Sub. 6 A/2 Cat. Catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile)
Per tutte le Unità Immobiliari	Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliari gravate da Diritto di: Usufrutto per 1000/1000, derivante da: Atto del 30/09/2003 Pubblico ufficiale XXXXXX XXXX XXXXXX XSede BACOLI (NA) Repertorio n. 42085 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 12149.1/2003 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 28/10/2003

Giudice Es. Dott.ssa XXXXXX xxxxx XXXXXX

Locri li Venerdì 07 Giugno 2024

Arch. Vincenzo CALIMERO



**Riferimenti Parti** XXXXX Xxxx C.F. XXXXXX XXXXXX XXXX /XXXXXX XXXXXX x C.F. XXXXXX XXXXXX XXXX **R.G.Es.I Esecuzioni Immobiliari**

**Creditore Procedente** Sig.ra XXXXX Xxxx, nata a Siderno in data XX/XX/XXXX.C.F. XXXXXX XXXXXX XXXX, elettivamente domiciliata c/o Avv. XXXXXX x XXXXXX x, C.F. XXXXXX XXXXXX XXXX via XXXXXX xxx, 21, 89048, Siderno, RC - Tel XXXXXX XXXX Fax XXXXXX XXXX e-mail: avvocato.XXXXXXX@gmail.com – pec avvocato.XXXXXXX@pec.it

**Debitore** XXXXXX XXXXXX x nato a Reggio Calabria il X.XX.XXXX(CF XXXXXX XXXXXX XXXX), residente a Torino (TO), in via Canonico Tancredi n. 40, nella sua qualità di legale rappresentante pro tempore della XXXXXX Xxxx Xxx- già XXXXXX XXXXX XXX

**Rappresentato  
Costituito**

**Ordinanza di Vendita**

**Sub. 3 Abitazione PT** Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliare sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 253, 89048 Siderno Reggio Cal. segue descrizione:  
Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte;  
Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 3 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 Vani, Rendita Euro 348,61

**Sub. 4 Garage PT** Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliare sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 253, 89048 Siderno Reggio Cal. segue descrizione:  
Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte;  
Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 4 Cat. C/6 Classe 5 Cons. 34 mq, Rendita Euro 128,18

**Sub. 6 Abitazione P2** Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliare sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 253, 89048 Siderno Reggio Cal. segue descrizione:  
Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte;  
Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 6 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5,5 Vani, Rendita Euro 383,47



	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Indice Allegati</b></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbale di Sopralluogo del giorno 11/04/2024</li> </ul>
	<b>Allegato 01 Istanza di Vendita Immobiliare</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ISTANZA DI VENDITA IMMOBILIARE ex art. 567 c.p.c. - Procedura esecutiva a carico di XXXXXX XXXXXX x R.G. Es. Imm. n. 7/2024</li> </ul>
	<b>Allegato 02 Ispezioni Ipocatastali</b>
	<b>Elenco sintetico delle formalità</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elenco Omonimi Soggetto XXXXXX XXXXXX X data di nascita XX/XX/XXXX Sesso M Codice Fiscale XXXXXX XXXXXX XXXX; - (Restituzione Provincia di RC)</li> </ul>
<b>Formalità 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nota di trascrizione <i>Registro generale n. 15550 - Registro particolare n. 12149 - Presentazione n. 25 del 28/10/2003 - Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - Data 30/09/2003 Numero di repertorio 42085 Notaio XXXXXX XXXX XXXXXX X Codice fiscale XXXXXX XXXXXX XXXX Sede BACOLI (NA) Specie ATTO TRA VIVI Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA Voltura catastale automatica SI</i></li> </ul>
<b>Formalità 5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nota di iscrizione <i>Registro generale n. 12548 Registro particolare n. 1268 Presentazione n. 71 del 08/08/2017 - Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 29/01/2016 Numero di repertorio 121 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI REGGIO CALBRIA Codice fiscale 800 069 90800 Sede REGGIO DI CALABRIA (RC)</i></li> </ul>
<b>Formalità 6</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nota di trascrizione <i>Registro generale n. 4467 Registro particolare n. 3698 Presentazione n. 32 del 08/03/2024 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 12/02/2024 Numero di repertorio 11 Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 810 018 30801 Sede LOCRI (RC) Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Volutura catastale automatica NO</i></li> </ul>
	<b>Allegato 03 Documentazione Agenzia delle Entrate Dir. Prov. RC Uff. Prov. Territorio Servizi Catastali</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Visura Catastale Comune di Siderno Foglio 30 Part. 1807 Sub3</li> <li>Visura Catastale Comune di Siderno Foglio 30 Part. 1807 Sub4</li> <li>Visura Catastale Comune di Siderno Foglio 30 Part. 1807 Sub6</li> <li>Visura Catastale Comune di Siderno Foglio 30 Part. 1807 Sub3 - Storica</li> <li>Visura Catastale Comune di Siderno Foglio 30 Part. 1807 Sub4 - Storica</li> <li>Visura Catastale Comune di Siderno Foglio 30 Part. 1807 Sub6 - Storica</li> <li>Visura Catastale Comune di Siderno Foglio 30 Part. 811 Sub3 - Storica</li> <li>Elenco Immobili Comune di Siderno Foglio 30 Part. 811</li> <li>0010 Elaborato Planimetrico Comune di Siderno Foglio 30 Part. 811</li> <li>0011 Visura Catastale Comune di Siderno Foglio 30 Part. 1808</li> <li>Visura Catastale Comune di Siderno Foglio 30 Part. 1808 - Storica</li> <li>Visura Planimetrica Comune di Siderno Foglio 30 Part. 1807 Sub3</li> <li>Visura Planimetrica Comune di Siderno Foglio 30 Part. 1807 Sub4</li> <li>Visura Planimetrica Comune di Siderno Foglio 30 Part. 1807 Sub6</li> <li>Visura Catastale Ente Urbano Comune di Siderno Foglio 30 Part. 1807</li> <li>Estratto di Mappa Catastale Comune di Siderno Foglio 30 Part. 1807</li> </ul>
	<b>Allegato 04 Documentazione Progettuale</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Pratica Amministrativa Registrata in data 07/05/1968:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stralcio Registro Istanze del 07/05/1968 Comune di Siderno;</li> <li>- Progetto Originale 07/05/1968</li> <li>- Denuncia di Opere Edili del 07/05/1968</li> <li>- Atto di Trasmissione del Progetto al Genio Civile 16051968</li> <li>- Nulla Osta Inizio Lavori rilasciato dal Genio Civile 08081968</li> <li>- Prefettura RD 16/11/1939 Vigilanza Opere in Conglomerato Cementizio semplice ed Armato del 21/08/1968</li> <li>- Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori rilasciato dal Comune di Siderno in data 27/08/1968</li> <li>- Attestazione Inizio Lavori in data 18/11/1968, del 23/11/1968</li> <li>- Attestazione di Costruzione 3 Piani Fuori Terra del 09/01/1973</li> <li>- Attestazione di Costruzione 2 Piani Fuori Terra + Attico del 10/01/1973</li> <li>- Attestazione di Costruzione 2 Piani Fuori Terra + Attico Parz del 04/12/1975</li> <li>- Verbale Sopralluogo Ufficiale Sanitario del 12/12/1975</li> </ul> </li> </ul>
	<b>Allegato 05 Agenzia delle Entrate</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valutazioni OMI Semestre 2, Anno 2023 Categoria Catastale A2; Abitazioni di tipo civili.</li> <li>Valutazioni OMI Semestre 2, Anno 2023 Categoria Catastale C6; Magazzini.</li> </ul>
	<b>Allegato 06 Documentazione Fotografica</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Documentazione Fotografica del giorno 11/04/2024</li> </ul>
	<b>Allegato 07 Elaborati Grafici</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inquadramento Generale</li> <li>Inquadramento Territoriale 1:25000</li> <li>Inquadramento Territoriale - Aerofotogrammetria Scala 1:5000</li> <li>Estratto di Mappa Catastale Scala 1:2000</li> <li>Estratto di Mappa Catastale Scala 1:1000 + Ortofoto</li> <li>Elab.Plan. Comune di Siderno F30P811 (Oggi Part. 1807) Scala 1:500 + Corte Pianta Corte Esterna al PT Scala 1:200</li> <li>Pianta Piano Terra Comune di Siderno F30P1807 Sub 3 e Sub 4</li> <li>Pianta Piano Secondo Comune di Siderno F30P1807 Sub. 6</li> <li>Pianta Piano Terzo o SNR di pertinenza esclusiva del Sub 6</li> </ul>



## Relazione

### Premesso:

**che** con Provvedimento del 25/03/2024, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di LOCRI Dott.ssa XXXXXX xxxxx XXXXXX , nominava il sottoscritto Arch. Vincenzo Calimero, con studio in Locri, alla Via Matteotti, n. 368, Esperto nell'Esecuzione Immobiliare, 7/2024 R.G.Es.I (XXXXXX Xxxx C.F. XXXXXX XXXXXX XXXX /XXXXXX XXXXXX x C.F. XXXXXX XXXXXX XXXX);

- **che** all'interno del provvedimento di nomina, precedentemente richiamato, si rinviava all'Udienza del 28 Giugno 2024, per il prosieguo, disponendo che questo Esperto rispondesse ai seguenti quesiti:

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

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

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

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





- e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia**



per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);**

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **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) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);

q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;

r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);

s) **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 q).

#### **PREMESSO ANCORA:**

- **che** il sottoscritto Arch. Vincenzo CALIMERO, Iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. di Reggio Calabria al N. Iscr. 2111 Sez. A, Sett. a, con Studio in Locri, Via Matteotti 368, ha accettato tale incarico, sottoscrivendo digitalmente il Verbale di nomina, trasmettendolo al Fascicolo Telematico del portale PST Giustizia, in data 26/03/2024, assumendo formalmente l'incarico, per lo svolgimento del quale ha proceduto come di seguito esposto:



**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI****CONSIDERATO**

**Che** per assolvere all'incarico ricevuto lo scrivente Arch. Vincenzo CALIMERO, ha provveduto all'accesso Telematico al Fascicolo di Causa, esaminando ogni istanza prodotta, ricadente nel proprio ambito di competenza, tra questi in particolare di fondamentale importanza ha acquisito l'ISTANZA DI VENDITA IMMOBILIARE ex art. 567 c.p.c - Procedura esecutiva a carico di XXXXXX XXXXXX x RG. Es. Imm. n. 7/2024, documento che identifica le ragioni del Credito e le Unità Immobiliari oggetto di Pignoramento Immobiliare, da porre ad oggetto del seguente elaborato.

**CONSIDERATO, INOLTRE**

**che** con ordinanza del 25 marzo 2024, il Giudice dell'Esecuzione Dott. XXXXXX xxxxx XXXXXX ha nominato quale CUSTODE GIUDIZIARIO in sostituzione del debitore esecutato l'Avv. XXXXXX x XXXXXX x XXXXXX x, con invito a compiere senza ritardo, unitamente all'esperto, il primo sopralluogo presso le unità immobiliari pignorate, e che tale sopralluogo (anticipato dalle comunicazioni di rito da parte del Custode) si è svolto per l'intero compendio pignorato in data il giorno 11 aprile 2024 con inizio alle ore 16:30;

**che** Preliminarmente all'esecuzione di tale sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha provveduto ad accertamenti presso le Banche Dati dei Servizi Catastali e di pubblicità immobiliare, Catasto, Conserv. dei Reg. Imm.;

**che** in data 30/04/2024, il sottoscritto Esperto ha presentato istanza tramite pec, all'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno, per l'acquisizione della documentazione progettuale urbanistica relativa all'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, riferimento Pec. opec21023.20240430130431.29670.320.1.56@pec.aruba.it, e tale documentazione è stata acquisita in data 14/05/2024;

**che** con nota presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Locri, acquisita al protocollo numero AGEDP-RC 64767 del 30 aprile 2024, ha richiesto ed ottenuto informazioni in merito all'esistenza di contratti Registrati presso l'Agenzia delle Entrate, riguardanti il Debitore;

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



**RIEPILOGO E RISPOSTA AI QUESITI**

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

Preliminarmente, alla trattazione, è opportuno evidenziare che l'interrogazione in Banca Dati Ipotecaria, è stata limitata alla sola provincia di Reggio Calabria,

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/03/1994 - Registro Particolare 3131 Registro Generale 3551  
Pubblico ufficiale FAZIO CLARA Repertorio 23251 del 03/02/1994  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SIDERNO(RC)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/10/2003 - Registro Particolare 12149 Registro Generale 15550  
Pubblico ufficiale CARANNANTE ANTONIO Repertorio 42085 del 30/09/2003  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in SIDERNO(RC)  
SOGGETTO DONATARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/2006 - Registro Particolare 3574 Registro Generale 19122  
Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 9831/94 del 06/09/2006  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Immobili siti in SIDERNO(RC)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 4063 del 16/09/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2014 - Registro Particolare 5379 Registro Generale 6421  
Pubblico ufficiale PADERNI FRANCESCO Repertorio 2813/1702 del 07/03/2014  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SIDERNO(RC)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2017 - Registro Particolare 1268 Registro Generale 12548  
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI REGGIO CALBRIA Repertorio 121 del 29/01/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Immobili siti in SIDERNO(RC)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2024 - Registro Particolare 3698 Registro Generale 4467  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11 del 12/02/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in SIDERNO(RC)  
Nota disponibile in formato elettronico





Nell'elenco sintetico delle Formalità, sono state individuate 3 Formalità, riconducibili agli immobili oggetto della presente trattazione: di seguito l'esplicitazione e l'analisi delle 3 formalità selezionate:

### **Formalità 2**

Nota di trascrizione\_Registro generale n. 15550 - Registro particolare n. 12149 - Presentazione n. 25 del 28/10/2003 - Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO - Data 30/09/2003 Numero di repertorio 42085 Notaio XXXXXX XXXX XXXXXX X  
Codice fiscale XXXXXX XXXXXX XXXX Sede BACOLI (NA) Specie ATTO TRA VIVI Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA Voltura catastale automatica SI

### **Unità Negoziale 1**

#### **Immobilabile n. 1**

Comune I725 - SIDERNO (RC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 811 Subalterno 3 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4.5 vani CIVILE  
Indirizzo CORSO GARIBALDI N. civico 253 Piano T

#### **Immobilabile n. 2**

Comune I725 - SIDERNO (RC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 811 Subalterno 4 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 34 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE  
Indirizzo CORSO GARIBALDI N. civico 253 Piano T

#### **Immobilabile n. 3**

Comune I725 - SIDERNO (RC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 811 Subalterno 6 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5 vani CIVILE  
Indirizzo CORSO GARIBALDI N. civico 253 Piano 2

#### **A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -Cognome XXXXXX Nome XXXX  
Nata il XX/XX/XXXX a REGGIO DI CALABRIA (RC)  
Sesso F Codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXX X  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

#### **Soggetto n. 2 In qualità di -Cognome XXXXXX Nome XXXXXXXX**

**Nato il XX/XX/XXXX a REGGIO DI CALABRIA (RC)**  
**Sesso M Codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXX X**  
**Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'**  
**Per la quota di 1/2**

#### **Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome XXXXXX Nome XXXXXXXX  
Nato il XX/XX/XXXX a SIDERNO (RC)  
Sesso M Codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXX X  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI



**Formalità 5**

Nota di iscrizione *Registro generale n. 12548 Registro particolare n. 1268* Presentazione n. 71 del 08/08/2017 - Descrizione ATTO GIUDIZIARIO *Data 29/01/2016* Numero di repertorio 121 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI REGGIO CALABRIA Codice fiscale 800 069 90800 *Sede* REGGIO DI CALABRIA (RC)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio *Specie dell'ipoteca o del privilegio* IPOTECA GIUDIZIALE *Derivante da* 0283 SENTENZA DI CONDANNA *Capitale* € 100.000,00 *Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese* € 20.000,00 *Totale* € 120.000,00 *Presenza di condizione risolutiva - Durata* -

**Unità negoziale n. 1****Immobilabile n. 1**

*Comune* I725 - SIDERNO (RC) *Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1807 Subalterno 6* *Natura* A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

*Consistenza* 5,5 vani *Indirizzo* CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N. *civico*

**Immobilabile n. 2**

*Comune* I725 - SIDERNO (RC) *Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1807 Subalterno 3* *Natura* A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

*Consistenza* 5 vani *Indirizzo* CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N. *civico* -

*A favore*

*Soggetto n. 1 In qualità di* FAVORE

*Cognome* XXXXX *Nome* XXXX

*Sesso* F *Nata il* XX/XX/XXXX *a* SIDERNO (RC)

*Codice fiscale* GLA RSO 66L48 I725 C *Domicilio ipotecario eletto* C/O AVV. XXXXXXXX VIA PORTOSALVO N. SIDERNO (RC)

*Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di* NUDA PROPRIETA' *Per la quota di* 1/2

*Contro*

*Soggetto n. 1 In qualità di* CONTRO *Cognome* XXXXXXXX *Nome* XXXXXXXX

*Nato il* XX/XX/XXXX *a* REGGIO DI CALABRIA (RC)

*Sesso* M *Codice fiscale* XXX XXX XXXXX XXXX X

*Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di* NUDA PROPRIETA' *Per la quota di* 1/2

**Formalità 6**

Nota di trascrizione *Registro generale n. 4467 Registro particolare n. 3698* Presentazione n. 32 del 08/03/2024 *Descrizione* ATTO GIUDIZIARIO *Data* 12/02/2024 *Numero di repertorio* 11

*Autorità emittente* TRIBUNALE *Codice fiscale* 810 018 30801

*Sede* LOCRI (RC) *Dati relativi alla convenzione*

*Specie* ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE *Descrizione* 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI *Voltura catastale automatica* NO

**Unità negoziale n. 1****Immobilabile n. 1**

*Comune* I725 - SIDERNO (RC) *Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1807 Subalterno 6* *Natura* A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 5,5 vani

**Immobilabile n. 2**

Comune I725 - SIDERNO (RC)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1807 Subalterno 3  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO  
 CIVILE  
 Consistenza 5 vani

**Immibile n. 3**

Comune I725 - SIDERNO (RC)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 30 Particella 1807 Subalterno 4  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,  
 RIMESSE, AUTORIMESSE

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Cognome XXXXX Nome XXXX  
 Nata il XX/XX/XXXX a SIDERNO (RC)  
 Sesso F Codice fiscale GLA RSO 66L48 I725 C  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/2

*Contro*

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome XXXXXXX Nome XXXXXXX  
 Nato il XX/XX/XXXX a REGGIO DI CALABRIA (RC)  
 Sesso M Codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXX X  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Allo stato attuale, all'esito dello studio delle ispezioni telematiche effettuate, i passaggi che risultano sono i seguenti:

**una prima Formalità** (numero 2 Elenco Conservatoria) con cui il Soggetto Esecutato acquisisce il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/2, sulle diverse unità immobiliari oggetto dell'elaborato;

**una seconda Formalità** (numero 5 Elenco Conservatoria): dati relativi all'ipoteca o al privilegio *Specie dell'ipoteca o del privilegio* IPOTECA GIUDIZIALE *Derivante da* 0283 SENTENZA DI CONDANNA Capitale € 100.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese € 20.000,00 Totale € 120.000,00 iscritta sulle Unità Immobiliari: Comune di Siderno Id. Catastale **Foglio 30 Part. 1807 Sub. 3** Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 Vani, Rendita Euro 348,61 Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte e Comune di Siderno Id. Catastale **Foglio 30 Part. 1807 Sub. 6** Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5,5 Vani, Rendita Euro 383,47 Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile,



pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte;

**una terza Formalità** (numero 6 Elenco Conservatoria): *Descrizione* ATTO GIUDIZIARIO *Data* 12/02/2024 *Numero di repertorio* 11 *Autorità emittente* TRIBUNALE *Codice fiscale* 810 018 30801

*Sede* LOCRI (RC) *Dati relativi alla convenzione* *Specie* ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE *Descrizione* 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI *Voltura catastale automatica* NO

**Sub. 3 Abitazione PT** Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliare sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 253, 89048 Siderno Reggio Cal. segue descrizione:  
Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte;  
Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 3 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 Vani, Rendita Euro 348,61

**Sub. 4 Garage PT** Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliare sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 253, 89048 Siderno Reggio Cal. segue descrizione:  
Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte;  
Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 4 Cat. C/6 Classe 5 Cons. 34 mq, Rendita Euro 128,18

**Sub. 6 Abitazione P2** Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliare sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 253, 89048 Siderno Reggio Cal. segue descrizione:  
Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte;  
Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 6 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5,5 Vani, Rendita Euro 383,47

considerata l'analisi appena esplicitata, sugli immobili risulta la seguente situazione, una Ipoteca Giudiziale che trova titolo d'iscrizione nella sentenza di condanna al pagamento, relativamente a 2 unità immobiliari, e un Verbale di Pignoramento Immobili relativo alle 3 Unità Immobiliari prese in esame nel presente elaborato, tutto meglio esplicitato al seguente prospetto riepilogativo

<b>Titolo</b>	<b>Abitazione Civ. PT</b>	<b>Garage PT</b>	<b>Abitazione Civ. P2</b>
Ipoteca Giudiziale	Comune di Siderno F 30 Part. 1807 Sub. 3	NO	Comune di Siderno F 30 Part. 1807 Sub. 6
Verb. di Pignoramento Immobili	Comune di Siderno F 30 Part. 1807 Sub. 3	Comune di Siderno F 30 Part. 1807 Sub. 4	Comune di Siderno F 30 Part. 1807 Sub. 6

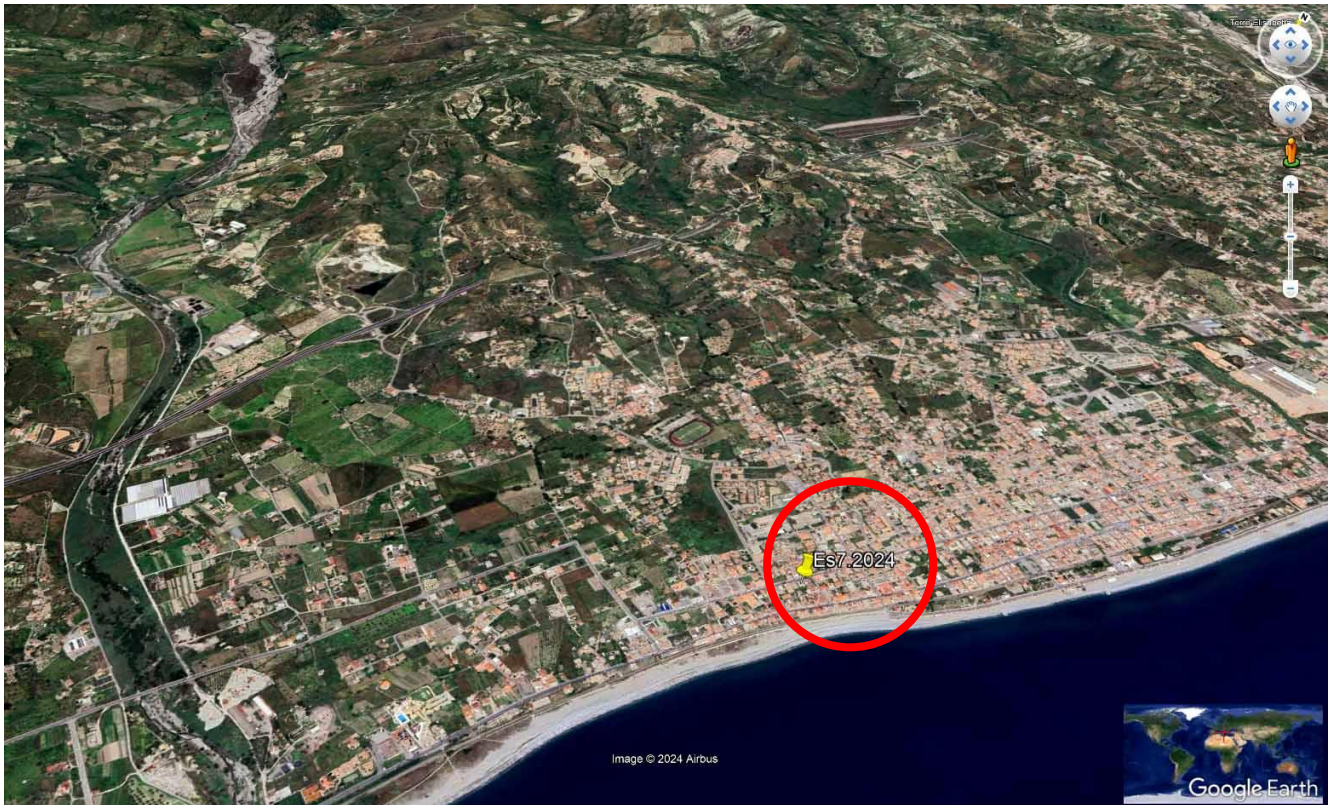
**Pertanto è possibile affermare che la documentazione ipocatastale risulta completa e idonea.**

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

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo, ricade nel Comune di Siderno, a Nord della Città di Locri nella fascia Jonica della Città Metropolitana di Reggio Calabria; il comune, la cui popolazione stimata è







intorno ai 18.000 abitanti, ha una superficie pari a 31 kmq, i suoi confini comunali lambiscono i comuni di Gerace, Agnana Calabria, Grotteria, Mammola e come scritto in precedenza Locri, il suo territorio si estende dal mare fino a un insediamento urbano a mezza costa dove si trova il centro storico, caratterizzato da un discreto abitato, che si snoda lungo la via che lo attraversa, e dal quale è possibile ammirare buona parte della costa Jonica, costituendo due diverse località ma di fatto un unico insediamento dal punto di vista amministrativo, orograficamente la differenza di quota compresa all'interno del territorio comunale varia da 0 a 452 m s.l.m..

La città è sede di diverse attività economiche, nonché del centro commerciale più grande dell'intera fascia Jonica Reggina; funzionalmente la città è composta dall'abitato di Siderno Superiore (località storica della Città) e dal nucleo urbano dove hanno sede numerose attività commerciali posto sulla costa, qui vista la particolare orografia del territorio, il centro è caratterizzato da strade rettilinee che si intersecano a scacchiera, con un particolare impianto urbanistico, a senso unico, lungo le due arterie principali che percorrono longitudinalmente la città nella direzione sud-nord o Corso della Repubblica e nella direzione nord-sud o Corso Garibaldi, lungo quest'ultima via molto importante si trova lo stabile all'interno del quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di stima; l'intera zona dove sorge l'immobile è prevalentemente caratterizzata da edilizia di tipo residenziale e turistico-ricettiva, comprese attività commerciali e uffici.





Mappa Città Metropolitana di Reggio Calabria  
Siderno a Nord della Città di Locri



Localizzazione dell'Immobile  
Comune di Siderno Foglio 30 Part.1807

### I dati catastali corrispondono a quelli dei beni oggetto di pignoramento:

**Sub. 3 Abitazione PT** Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliare sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 253, 89048 Siderno Reggio Cal. segue descrizione:  
Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte;  
Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 3 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 Vani, Rendita Euro 348,61

**Sub. 4 Garage PT** Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliare sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 253, 89048 Siderno Reggio Cal. segue descrizione:  
Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte;  
Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 4 Cat. C/6 Classe 5 Cons. 34 mq, Rendita Euro 128,18

**Sub. 6 Abitazione P2** Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliare sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 253, 89048 Siderno Reggio Cal. segue descrizione:  
Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte;  
Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 6 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5,5 Vani, Rendita Euro 383,47

oltre tali Unità Immobiliari, sono compresi nella vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni del maggior fabbricato.

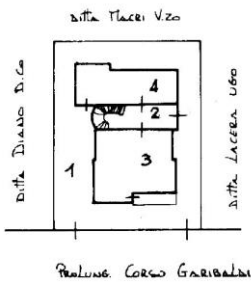
Criticità circa i dati catastali: il carattere tipologico dell'intero fabbricato: (Progetto Fabbricato a tre Piani Fuori Terra, o Fabbricato a due Piani Fuori Terra e Attico – Istanza del 07/05/1968) da realizzarsi in Prolungamento Corso Garibaldi del Comune di Siderno, non esplicitava, l'individuazione delle diverse unità immobiliari, anche se a livello progettuale, la scarna documentazione reperita in atti, identificherebbe per ogni piano una diversa unità immobiliare, tuttavia questa originaria divisione interna era mutata già nel corso dell'originario accatastamento, prevedendo come Categoria Catastale A/7 (Abitazioni in villini) COSTITUZIONE del 29/12/1975 in atti dal 13/09/1991, per l'intera abitazione; successivamente è stata effettuata una DIVISIONE delle diverse unità immobiliari, del 30/06/2003 Pratica n. 162746 in atti dal 30/06/2003 DIVISIONE (n. 3736.1/2003).





Non risulta che per dette modifiche catastali siano state presentate pratiche urbanistiche presso il Comune di Siderno. **Cfr. Risposte Quesito J.**

PIANO TERRA H=3,40



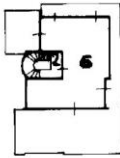
### Confini e Dati Catastali Attuali:

#### Unità Immobiliari Piano Terra

Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 3 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 Vani, Rendita Euro 348,61, confina con Corte Esterna Posta al Piano Terra o Sub.1 e Vano Scale o Sub. 2

Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 4 Cat. C/6 Classe 5 Cons. 34 mq, Rendita Euro 128,18, confina con Corte Esterna Posta al Piano Terra o Sub.1 e Vano Scale o Sub. 2

PIANO SECONDO H=3,00

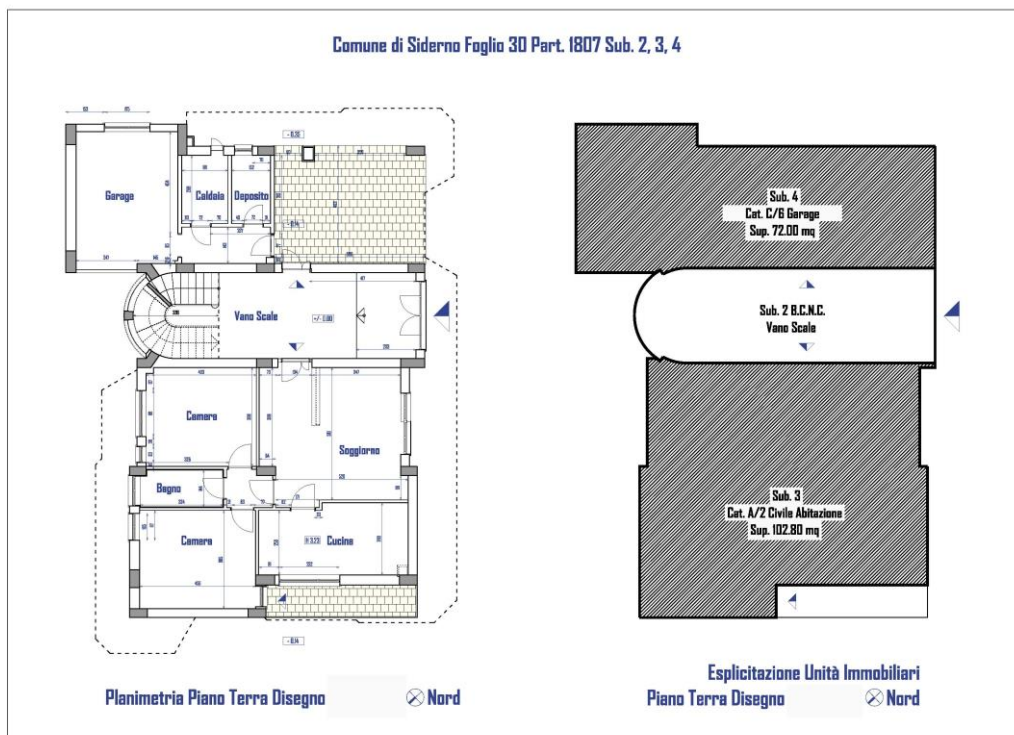


### Confini e Dati Catastali Attuali:

#### Superficie in mq Unità Immobiliari Piano Secondo

Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 6 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5,5 Vani, Rendita Euro 383,47 confina con Vano Scale o Sub. 2, e prosegue con lastrico solare esclusivo non riportato in mappa, ma indicato nell'Atto di trasferimento immobiliare

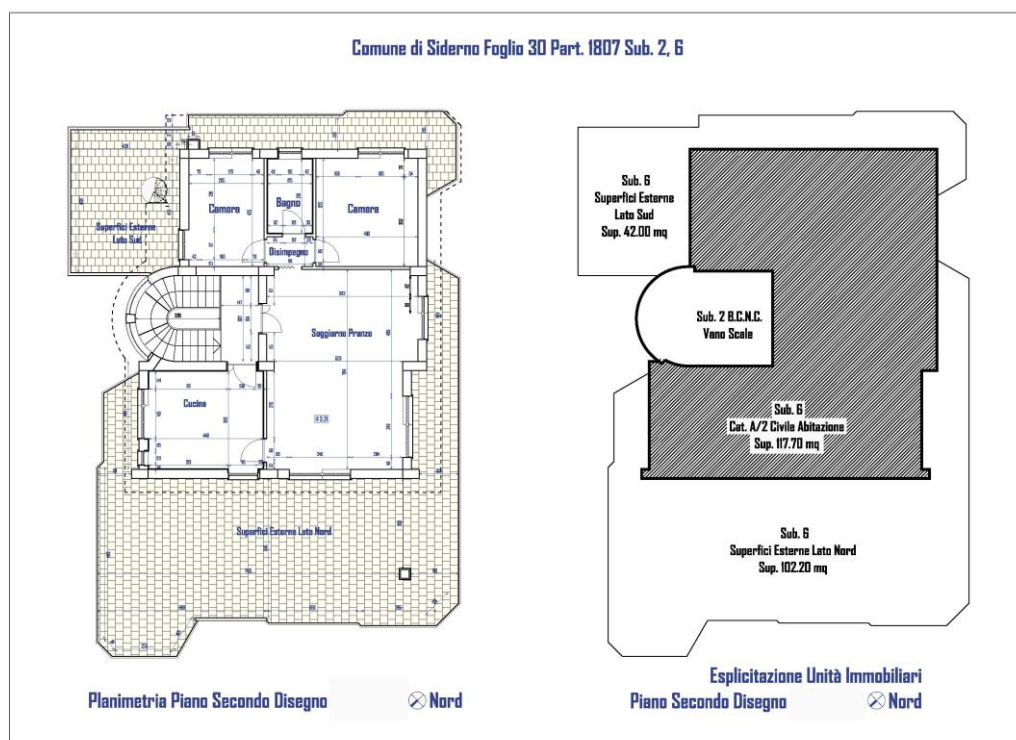
### Relativa Superficie in mq delle Unità Immobiliari Piano Terra:



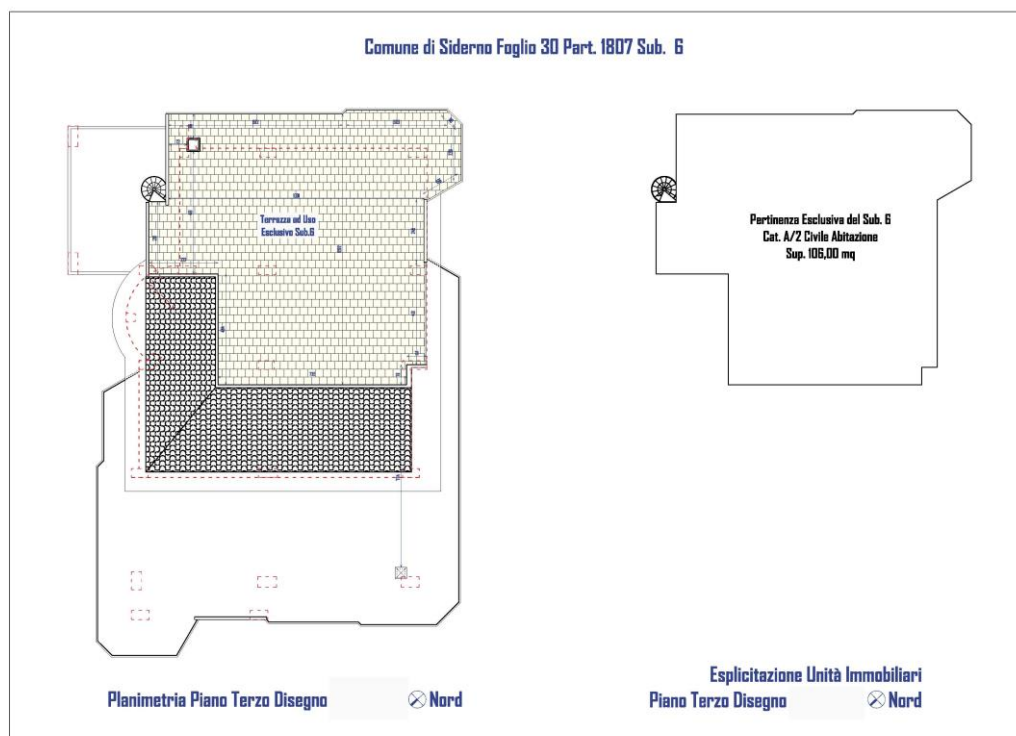
Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 3 Cat. A/2 - Civile Abitazione Superficie 102,80 mq

Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 4 Cat. C/6 Superficie Garage 72,00 mq

## Relativa Superficie in mq delle Unità Immobiliari Piano Secondo:



Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 6 - Civile Abitazione Superficie 117,70 mq + Superfici Esterne Lato Nord (S.N.R.) 102,20 mq, + Superfici Esterne Lato Sud (S.N.R.) 42,00 mq,



+ Superficie Lastrico Solare di Pertinenza Esclusiva (S.N.R.) 106,00 mq (non riportato in catasto)





il lastrico solare di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare non risulta presente in planimetria catastale, id. catastale foglio 30 part. 1807 sub. 6 - civile abitazione, ma risulta nella sezione d - ulteriori informazioni, nota di trascrizione *Registro Generale n. 15550 - Registro Particolare n. 12149 presentazione n. 25 del 28/10/2003* "APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO, COMPOSTO DI DUE CAMERE, SOGGIORNO-PRANZO, CUCINA E BAGNO, CONANNESI TERRAZZI A LIVELLO E CON LA PROPRIETA' ESCLUSIVA DEL SOVRASTANTE LASTRICO SOLARE DI COPERTURA", pertanto al nuovo acquirente correrà l'obbligo dell'aggiornamento delle planimetrie catastali e contestualmente alla presentazione della pratica urbanistica collegata alla modifica già eseguita, (sanatoria).

L'accesso alla corte dell'immobile al piano terra avviene dalla strada pubblica identificata come Corso Garibaldi, o Prolungamento Corso Garibaldi, qui sono presenti, due cancelli di accesso, uno pedonale e uno carraio, dallo spazio comune posto al piano terra intorno all'immobile si raggiunge il vano scala e da qui è possibile raggiungere le diverse unità immobiliari, anche se per quanto riguarda l'unità immobiliare, Sub. 3, l'accesso è anche possibile dall'area di corte esterna al fabbricato tramite un portone che apre direttamente sulla corte posta al piano terra; per quanto riguarda l'accesso carraio al Garage, questo può avvenire esclusivamente dal cancello carraio, e vista la conformazione architettonica di quest'ultimo all'interno di tale unità può essere ospitata una sola autovettura.

L'accesso all'unità immobiliare posta al piano secondo può avvenire solo attraverso il passaggio dagli spazi comuni, corte esterna al piano terra o Sub. 1 e Vano Scala classificato come BCNC, una volta raggiunto il secondo piano da qui è possibile accedere alla Civile Abitazione, e raggiungendo una terra esterna di questa unità immobiliare, tramite una scala a chiocciola in metallo è possibile raggiungere il lastrico solare ad uso esclusivo.

Le diverse unità immobiliari, si presentano ben organizzate e rifinite in ogni parte con caratteristiche di livello pari alla classificazione catastale, con una distribuzione interna, ben organizzata e ben mantenuta, probabilmente dall'epoca della sua originaria realizzazione l'immobile è stato oggetto di manutenzione ordinaria o ristrutturazione.

Il corpo scala si presenta in posizione quasi baricentrica rispetto alle unità immobiliari poste al piano terra, mentre lambisce lateralmente le unità immobiliari dei piani superiori

### **Descrizione Unità Immobiliare Piano Terra Abitazione**

Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 3 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 Vani, Rendita Euro 348,61, confina con Corte Esterna Posta al Piano Terra o Sub.1 e Vano Scala o Sub. 2 . L'accesso avviene dal vano scala o BCNC, da questo si accede ad un ambiente soggiorno che distribuisce alla cucina, alle camere e



all'unico servizio igienico, al momento del sopralluogo era presente una sola camera da letto, poiché la prima stanza, lato nord-ovest è destinata anch'essa come ingresso soggiorno, visto l'accesso esterno.

#### **Descrizione Unità Immobiliare Piano Terra Garage**

Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 4 Cat. C/6 Classe 5 Cons. 34 mq, Rendita Euro 128,18, confina con Corte Esterna Posta al Piano Terra o Sub.1 e Vano Scale o Sub. 2

L'accesso a questa unità immobiliare, avviene da più parti, dal vano scala o BCNC, tramite il quale si raggiunge una terrazza esterna, da qui, si può accedere a un corridoio comune al locale deposito e al locale caldaia che conduce infine al Garage vero e proprio inteso come stallo di sosta per autovettura, ovviamente l'accesso a quest'ultima stanza ovviamente avviene dall'esterno tramite serranda metallica.

#### **Descrizione Unità Immobiliare Piano Terra Garage**

Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 6 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5,5 Vani, Rendita Euro 383,47 confina con Vano Scale o Sub. 2, e prosegue con lastrico solare esclusivo non riportato in mappa, ma indicato nell'Atto di trasferimento immobiliare.

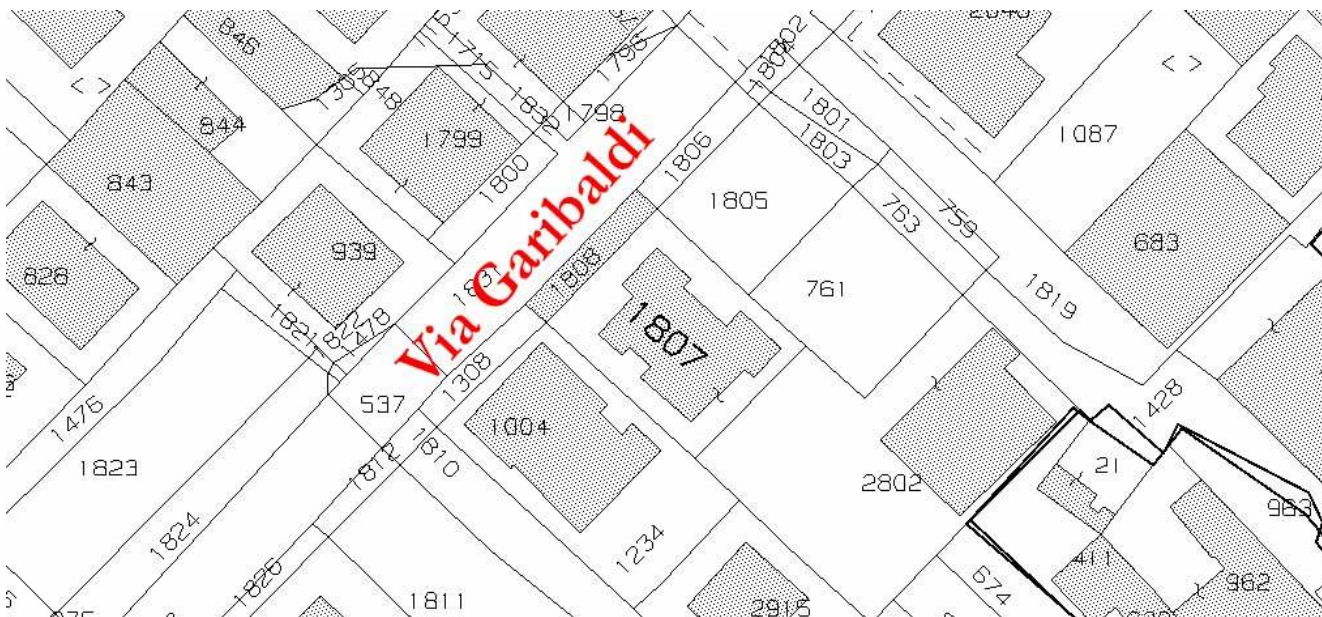
L'accesso a questa unità immobiliare, avviene esclusivamente, dal vano scala o BCNC, l'ingresso dalle scala conduce in uno spazio, destinato a Soggiorno Pranzo, da questo si po' accedere alla Cucina o alla zona notte, dove oltre un disimpegno si trovano le camere da letto e l'unico servizio igienico, da una delle camere da letto si accede alla terrazza esterna, e tramite una scala a chiocciola in metallo si raggiunge il piano superiore o lastrico solare di proprietà esclusiva.

**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;**

Preliminarmente all'accesso ai cespiti oggetto di Stima, è bene evidenziare che tra la strada pubblica Via Garibaldi e il Fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari esiste, una porzione di suolo Id. Cat. Comune di Siderno Foglio 30 Part. 1808, della superficie di 90 mq definita in visura come Area, tale categoria di norma è intestabile e volturabile, rappresenta la pertinenza scoperta di un fabbricato o di un eventuale lotto, tale particella si frappone tra la pubblica Via e la Corte del Fabbricato, anche se di fatto si tratta del marciapiede, comunale, a tale proposito durante il sopralluogo il Sig. XXXXXXX XXXXXXX, ha dichiarato che originariamente tale superficie era unica con l'attuale corte del maggiore immobile di cui fanno parte le unità immobiliari e nell'anno 1984 circa il Comune di Siderno ha realizzato un procedimento ablativo (esproprio) per realizzare l'allora prolungamento del Corso Garibaldi, per tale



esproprio è stato corrisposto un pagamento, anche se probabilmente non è stato perfezionata la pratica catastale.



### c1. Pintestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata

#### UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Comune	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Descrizione
Siderno	30	1807	3	A/2	Piano Terra-T
<b>Dati Anagrafici</b>				<b>Codice Fiscale</b>	<b>Diritti e Oneri Reali</b>
1.	XXXXXX XXXXXX	nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il XX/XX/XXXX		XXXXXX XXXXXX	Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2
2.	XXXXXX Xxxx	nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il XX/XX/XXXX		XXXXXX XXXXXX	Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
3.	XXXXXX XXXXXXXX	nato a SIDERNO (RC) il XX/XX/XXXX		XXXXXX XXXXXX	Diritto di: Usufrutto per 1000/1000
<b>Unità Immobiliare 2</b>					
<b>Sub. 4</b>					
<b>Garage PT</b>					
Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliare sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 253, 89048 Siderno Reggio Cal. segue descrizione: Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte; Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 4 Cat. C/6 Classe 5 Cons. 34 mq, Rendita Euro 128,18					
Comune	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Descrizione
Siderno	30	1807	4	C/6	Piano Terra-T
<b>Dati Anagrafici</b>				<b>Codice Fiscale</b>	<b>Diritti e Oneri Reali</b>
1.	XXXXXX XXXXXX	x nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il XX/XX/XXXX		XXXXXX XXXXXX	Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2
2.	XXXXXX Xxxx	nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il XX/XX/XXXX		XXXXXX XXXXXX	Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
3.	XXXXXX XXXXXXXX	nato a SIDERNO (RC) il XX/XX/XXXX		XXXXXX XXXXXX	Diritto di: Usufrutto per 1000/1000

<b>Unità Immobiliare 3</b>	Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliare sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 253, 89048 Siderno Reggio Cal. segue descrizione:				
<b>Sub. 6</b>	Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte;				
<b>Abitazione P2</b>	Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 6 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5,5 Vani, Rendita Euro 383,47				
Comune	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Descrizione
Siderno	30	1807	6	A/2	Piano Terra-T
Dati Anagrafici			Codice Fiscale		Diritti e Oneri Reali
1.	XXXXXX XXXXXX nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il XX/XX/XXXX		XXXXXX XXXXXX XXXX		Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2
2.	XXXXXX Xxxx nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il XX/XX/XXXX		XXXXXX XXXXXX		Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
3.	XXXXXX XXXXXXXX nato a SIDERNO (RC) il XX/XX/XXXX		XXXXXX XXXXXX		Diritto di: Usufrutto per 1000/1000

Oltre alle diverse Unità Immobiliari puntualmente indicate, sono comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del maggiore fabbricato di cui le stesse fanno parte. Le Unità immobiliari rilevate alla data del sopralluogo risultano coerenti con quelle depositate in atti, salvo qualche lieve differenza/tolleranza rappresentativa, dunque le stesse possono essere considerate aggiornate allo stato dei luoghi.

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

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è stato edificato in forza dei seguenti Titoli:

(Progetto Fabbricato a tre Piani Fuori Terra, o Fabbricato a due Piani Fuori Terra e Attico – Istanza del 07/05/1968) sono presenti diversi titoli dello stesso progetto, ma entrambi sono riconducibili ad una diversa descrizione sempre dello stesso immobile, a tale progetto risultavano allegati i Disegni (Architettonici), i Calcoli di Stabilità, la Relazione Tecnica, e Relazione Geognostica, (tutta documentazione non rinvenuta in atti ad eccezione dei Disegni Architettonici).

Dalla documentazione relativa alla Denuncia della Opere Edili, Prot. 4378 del 7/05/1968, risulta per il Progetto un'area coperta pari a 221,33 e una Cubatura di Progetto pari 2020 mc, e tali dati sono perfettamente sovrapponibili con quelli rilevati nel corso del sopralluogo: Superficie Coperta 217,20 mq e Cubatura di circa 2000 mc, pertanto è possibile affermare, anche dalla scarna documentazione in atti, anche quella relativa ai disegni, che il fabbricato è conforme al Nulla Osta Genio Civile del 08/08/1968. Prot. 12756, ed acquisito dal Comune di Siderno in data 12/08/1968 al Prot. 7522 e al Parere Favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 15/06/1968, tuttavia appare opportuno evidenziare una criticità, riscontrata circa un estratto di tale nulla osta "Considerato che prima che siano intrapresi i lavori, il Sindaco deve rilasciare apposita licenza ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942 n. 1150;" non risulta che detta Licenza sia stata rilasciata, o almeno non risulta presente in atti, esiste però un **NULLA OSTA PER**





**ESECUZIONE LAVORI EDILI Prot. 4378 Pratica 143 dalla Residenza Municipale li 27/08/1968**, (che potrebbe essere interpretato come una sorta di titolo equivalente alla Licenza Edilizia) che cita il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, il Capo IV del Titolo II della Legge 17 Agosto 1942, n 1150, di cui si riporta un estratto, il parere del Nulla Osta rilasciato dal Genio Civile, inoltre a testimonianza di quanto appena riportato nel documento in esame, sono riportate una serie di prescrizioni solitamente contenute nella Licenza Edilizia Comunale, e probabilmente il mancato rilascio dell'effettivo titolo è dovuto al fatto che il 1 Settembre 1967 entrò in vigore la cosiddetta Legge Ponte 767/67 tra quella precedente 1150/42 e la 10/77.

*Estratto CAPO IV. Legge 1150/42*

**NORME REGOLATRICI DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA EDILIZIA.**

Art. 31. Licenza di costruzione - Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori.

Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la Struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita Licenza al podestà del Comune.

Le determinazioni del podestà sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre il sessantesimo giorno dalla ricezione delle domande stesse. Il committente titolare della licenza e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza di costruzione.

Dall'attenta analisi condotta presso gli uffici del Comune di Siderno, non risultano a nome dei titolari delle Unità Immobiliari, interessate ulteriori pratiche urbanistiche relative al Fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, questo lascerebbe intendere che l'immobile così come oggi si presenta sia stato edificato in quel tempo, anche se appare chiaro che da allora ad oggi le unità immobiliari oggetto di stima siano state certamente nel tempo oggetto di manutenzione.

Rispetto al NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI Prot. 4378 Pratica 143 dalla Residenza Municipale li 27/08/1968, è opportuno evidenziare le seguenti difformità, dopo la costruzione presumibilmente secondo il progetto, l'immobile è stato accatastato come A/7 ovvero come Villa, il che Catastalmente presuppone una fusione delle diverse unità immobiliari, ovvero la regola generale vuole che per ogni cucina sia creata una unità immobiliare, pertanto i 3 piani dovevano essere 3 unità immobiliari, con l'individuazione di prima, seconda, e terza casa, con le conseguenze del caso.

**Difformità Piano Terra Sub.3 e Sub.4:** il piano terra è stata frazionato creando due unità al piano terra, una destinata ad abitazione e una destinata a garage, indipendentemente dai vari passaggi non fatti l'ambiente garage che doveva essere totalmente chiuso e doveva ospitare, due camere da letto e un bagno, in parte di presenta aperto coperto, pertanto risulta sia difforme rispetto agli elaborati di progetto, sia nella sagoma che nella distribuzione e anche nel numero di unità immobiliari.

**Difformità Piano Terra Sub.6:** il piano terra risulta coincidente con la planimetria di progetto, ad eccezione di alcune finestrate e per la realizzazione della scala a chiocciola che permette di raggiungere il lastrico solare di pertinenza esclusiva, che aumenta la SNR (Superficie Non Residenziale) dell'unità



immobiliare, inoltre in pianta risulta indicata una specie di falda che copre la zona verso via Garibaldi, con pendenza difforme rispetto allo stato dei luoghi.

Nelle more del rilascio del Nulla Osta rilasciato dal Genio Civile, veniva data la seguente prescrizione: *che vengono (vengano) eseguite le prove di resistenza cubica a 28 gg (giorni) dei conglomerati (impiegati)*, tali prove di resistenza cubica erano di norma propedeutici al Collaudo Statico della Struttura, Collaudo non rinvenuto in Atti.

Appare opportuno sottolineare che l'**obbligatorietà del collaudo statico nelle costruzioni** risale agli inizi degli anni '40 del secolo scorso con il **R.D. del 16 novembre 1939 n. 2229**, che per la prima volta normava l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, pubbliche e private, la cui stabilità potesse comunque interessare l'incolumità delle persone, disciplinava la progettazione, la direzione lavori ed il collaudo delle opere, Le norme contenute nel R.D. del '39 **sono rimaste tali sino al 1971**, anno in cui viene introdotta la **legge del 5 novembre 1971 n. 1086**, che normava la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica,

### **c3 sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità**

Dall'analisi della documentazione acquisita presso i pubblici uffici per il fabbricato in esame non risultano presenti Certificato di Agibilità (Abitabilità/Usabilità).

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

I beni alla data del sopralluogo risultavano occupati dal Sig. XXXXXX XXXXXX (CF XXXXXX XXXXXX ) nato a SIDERNO (RC) il XX/XX/XXXX, che occupava gli immobili in virtù del Diritto di: Usufrutto per 1000/1000, unitamente alla moglie Sig.ra XXXXXXXX Xxxxxxxx, e a tale XXXXX Xxxxxxx, meglio identificata nel Verbale redatto dal Custode Giudiziario.

Non è dato sapere quale delle due unità immobiliari a destinazione abitativa, sarà eletta come domicilio dell'usufruttuario, e lo stesso alla data del sopralluogo, ha dichiarato che si riserva di comunicare l'unità abitativa eletta come domicilio, tramite i propri legali.

Da una indagine condotta presso l'Agenzia delle Entrate, Richiesta, interrogazione del Sistema Contratti di Locazione, Richiesta del 30/04/2024, in cui i signori:

1. XXXXXX XXXXXX x (CF XXXXXX XXXXXX XXXX)  
nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il XX/XX/XXXX

Diritto di: Nuda proprietà per 1/2



- |  |  |
|--|--|
| <p>2. XXXXXX Xxxx (CF XXXXXX XXXXXX)<br/>nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il XX/XX/XXXX</p> <p>3. XXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXX XXXXXXXX)<br/>nato a SIDERNO (RC) il XX/XX/XXXX</p> | <p>Diritto di: Nuda proprietaria' per 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>Diritto di: Usufrutto per 1000/1000</p> |
|--|--|

risultano danti causa relativamente alle Unità Immobiliari:

Comune di Siderno	Ubicazione Immobile Corso Giuseppe Garibaldi n. 251
Id. Catasto Fabbricati	Foglio 30 Part. 1807 Sub. 3 Cat. Catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile)
Id. Catasto Fabbricati	Foglio 30 Part. 1807 Sub. 4 Cat. Catastale C/6 (Autorimessa o Garage)
Id. Catasto Fabbricati	Foglio 30 Part. 1807 Sub. 6 A/2 Cat. Catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile)

Risultano una serie di Atti Serie 3 e Serie 3T, ovvero contratti di affitto, facendo una sorta di scrematura del dato catastale e della data di stipula, nessuno di tali contratti ancora in essere sembrerebbe essere riconducibile agli immobili in esame; tuttavia per avere la certezza di tale affermazione, è necessario procedere all'acquisizione di tutti i contratti in essere, materiale acquisibile esclusivamente presso le diverse sedi dove questi siano stati registrati, ovvero per XXXXXX XXXXXX x sedi di Torino4, Locri, Monza, per XXXXXX Xxxx, sede di Locri, per XXXXXX XXXXXXXX Sedi di Roma3, Roma4, Roma2, Locri, Pescia, con un aggravio di spese e un prolungamento dei tempi per l'acquisizione di tale materiale. Alla data del Sopralluogo l'Unità Immobiliare Foglio 30 Part. 1807 Sub. 3 Cat. Catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile) al Piano Terra, dal Sig. XXXXXX XXXXXXXX (unitamente alla moglie Sig.ra XXXXXXXX Xxxxxxxx), mentre l'Unità Immobiliare Foglio 30 Part. 1807 Sub. 6 A/2 Cat. Catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile) Secondo Piano risultava occupata da XXXXX Xxxxxxx, meglio identificata nel Verbale del Custode Giudiziario.

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

Stime degli Oneri in caso di trasferimento dell'immobile:

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

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

Nessuno

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

Nessuno; non è dato sapere se esiste condominio minimo costituito.



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

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

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

Dall'analisi dell'intero documento, in particolare, come riportato al Quesito a) Ispezioni Ipocatastali, non sono riportate informazioni in merito a livelli di proprietà ovvero altre forme di proprietà.

**j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;** altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

TTTOLO EDILIZIO: NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI Prot. 4378 Pratica 143 dalla Residenza Municipale li 27/08/1968,

- Stralcio Registro Istanze del 07/05/1968 Comune di Siderno;
- Progetto Originale 07/05/1968
- Denuncia di Opere Edili del 07/05/1968
- Atto di Trasmissione del Progetto al Genio Civile 16051968
- Nulla Osta Inizio Lavori rilasciato dal Genio Civile 08081968
- Prefettura RD 16/11/1939 Vigilanza Opere in Conglomerato Cementizio semplice ed Armato del 21/08/1968
- Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori rilasciato dal Comune di Siderno in data 27/08/1968
- Attestazione Inizio Lavori in data 18/11/1968, del 23/11/1968
- Attestazione di Costruzione 3 Piani Fuori Terra del 09/01/1973
- Attestazione di Costruzione 2 Piani Fuori Terra + Attico del 10/01/1973
- Attestazione di Costruzione 2 Piani Fuori Terra + Attico Parz del 04/12/1975
- Verbale Sopralluogo Ufficiale Sanitario del 12/12/1975

Rispetto a tali titoli Edilizi, l'immobile risulta conforme, volumetricamente e nelle dimensioni, strutturalmente presenta delle difformità per alcuni balconi e per la falda di copertura del piano attico.

**Difformità Piano Terra Sub.3 e Sub.4:** il piano terra è stata frazionato creando due unità al piano terra, una destinata ad abitazione e una destinata a garage, indipendentemente dai vari passaggi non fatti l'ambiente garage che doveva essere totalmente chiuso e doveva ospitare, due camere da letto e un





bagno, in parte di presenta aperto coperto, pertanto risulta sia difforme rispetto agli elaborati di progetto, sia nella sagoma che nella distribuzione e anche nel numero di unità immobiliari.

**Difformità Piano Terra Sub.6:** il piano terra risulta coincidente con la planimetria di progetto, ad eccezione di alcune finestrate e per la realizzazione della scala a chiocciola che permette di raggiungere il lastrico solare di pertinenza esclusiva, che aumenta la SNR (Superficie Non Residenziale) dell'unità immobiliare, inoltre in pianta risulta indicata una specie di falda che copre la zona verso via Garibaldi, con pendenza difforme rispetto allo stato dei luoghi.

### Criticità delle Autorizzazioni relative al Fabbricato:

Per il quesito posto dal Giudice per l'Esecuzione, l'incarico ricevuto dal sottoscritto si limita al reperimento degli Atti Amministrativi in merito alla legittimità Urbanistica del bene oggetto di procedura e che tale legittimità è assicurata NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI Prot. 4378 Pratica 143 dalla Residenza Municipale li 27/08/1968,

tuttavia è da mettere in evidenza che nelle more del rilascio del Nulla Osta rilasciato dal Genio Civile, veniva data la seguente prescrizione: che vengono (vengano) eseguite le prove di resistenza cubica a 28 gg (giorni) dei conglomerati (impiegati), tali prove di resistenza cubica erano di norma propedeutici al Collaudo Statico della Struttura, Collaudo non rinvenuto in Atti, pertanto prima di procedere ora per allora al Collaudo delle strutture, è necessario produrre una unica pratica di Sanatoria Urbanistica per le diverse unità immobiliari, e per la loro diversa distribuzione interna, mediante un rilievo puntuale dell'edificio, un calcolo dei volumi e delle superfici non residenziali, anche quella del lastrico solare ad uso esclusivo, non presente nei disegni di progetto, ed effettuare al contempo una sanatoria strutturale, mediante la realizzazione di prove, carotaggi dei calcestruzzi, acquisizione delle sezioni e della qualità dei ferri delle armature metalliche e successivamente ottenere il titolo edilizio in sanatoria e il successivo collaudo.

Attività Progettuale Fabbricato da Sanare Siderno, F 30 P 1807 e Collaudo			
Prezzo		Imponibile	Finito
Accesso Archivio di Stato, Acquisizione e Digitazione Atti	€	250,00	
Elenco Temporale Digit. Verifica e Controllo Documentazione Progettuale	€	250,00	
Redazione Delega e Sistemazione Documenti Ditte (diverse)	€	250,00	
Visure Catastali e Visure Planimetriche, Elaborati Planimetrici, Mappe	€	250,00	
Studio per Planimetrie Preparatorie e Rilievi	€	500,00	
Verifica Conformità Urbanistica (per Conformità Urbanistica si intende l'esatta rispondenza dell'attuale stato di fatto, alle licenze/permessi edilizi/varianti, al collaudo statico delle opere, alle planimetrie catastali	€	1.000,00	
PERMESSO DI COSTRUIRE/ SCIA/ CILA: Progettazione Architettonica per la diversa distribuzione interna di un Fabbricato a 3 PFT e parziale cantinato, Direzione dei Lavori, Asseverazione di Conformità per le Opere realizzate	€	3.600,00	
Diritti di Segreteria da Corrispondere al Comune di Siderno	€		100,00
Allineamento Intestazione Catastale Eliminazione Particella 1808	€	400,00	
Aggiornamento/Variatione Cat. mediante la predisposizione dei nuovi 4 Sub.	€	1.200,00	200,00
Prove Statiche sulle Strutture e ripristini	€	2.500,00	
Redazione Relazione Geologica	€	1.500,00	



Calcolo Statico	€	1.500,00	
Pagamento Diritti e Bolli oneri al Comune di Siderno			1.500,00
Numero 3 APE (Attestato Prestazione Energetica)	€	600,00	
Calcolo Termico per Presentazione Istanza Frazionamento	€	600,00	
Collaudo Statico delle Strutture	€	1.500,00	
<b>Sub. Totale Attività Professionale</b>	<b>€</b>	<b>15.900,00</b>	
Oltre CNPAIA e IVA al 22%	€		20.173,92
Eventuali Costi per Adeguamenti Sismici (Sovrastrutture da Stabilire)	€		
Costi da Stabilire Oltre IVA al 10%	€		
<b>Totale Attività Professionale e</b>	<b>€</b>	<b>14.400,00</b>	<b>21.973,92</b>

Pertanto il valore delle unità immobiliari sarà pari al loro valore di stima, detratta la stima dei costi che dovrà essere divisa tra tutte le unità immobiliari che beneficeranno della sanatoria, anche quelle non interessate dalla presente procedura esecutiva.

Appare doveroso precisare che le cifre esposte corrispondono a una stima puramente indicativa, e fanno riferimenti ad analoghi lavori condotti in zona su immobili con le stesse problematiche; chiaramente in relazione a studi più approfonditi, potrebbe essere necessario produrre ulteriore documentazione con conseguente aggravio dei costi, come anche potrebbe essere necessario, aumentare la sezione resistente strutturale non più adeguata alle normative sismiche attuali, con conseguente lievitazione dei costi, anche se quest'ultima affermazione non sembra probabile perché l'immobile si presenta ben costruito e con una maglia strutturale chiusa in ogni nodo e con campate di dimensioni modeste rispetto alla sezione dei pilastri realizzati, **Cfr. All. 04 Documentazione Progettuale e All. 07 Elaborati Grafici**

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

All'interno delle pratiche visionate presso i pubblici uffici non risultava presente l'Attestato di Prestazione Energetica, considerato l'accurato rilievo effettuato, qualora il Giudice Es, richiedesse la redazione di tale elaborato, sarebbe possibile la sua redazione, non prima però di aver incamerato le specifiche tecniche degli impianti presenti nelle diverse unità immobiliari: caldaie, unità di trattamento aria, boiler, boiler solari o eventuali pannelli fotovoltaici e relativi libretti d'uso e manutenzione.

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

Preliminarmente alla determinazione del prezzo medio di mercato, è bene precisare che il fabbricato dove si trovano le unità immobiliari si presenta lungo il Corso Garibaldi del Comune di Siderno, si



presenta ben conservato di buona fattura rifinito in ogni parte e con un'area di corte su tutti i lati, pertanto anche se catastalmente le diverse unità immobiliari sono classate come civile abitazione, l'intero stabile ha le connotazioni di villa unifamiliare isolata.

Come esposto precedentemente, le detrazioni da apportare sono relative all'allineamento e al completamento della Pratica Urbanistica/Catastale/Statica, con il collaudo delle strutture, e la sanatoria per la diversa costituzione delle diverse unità immobiliari e la diversa distribuzione interna, nonché alle parti strutturali difformi per come esposto precedentemente.

Il totale delle detrazioni da apportare è pari a Euro 21.973,92, per progetto e sanzioni e collaudo, il tutto come meglio descritto allo specchietto riepilogativo del precedente quesito.

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

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

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

#### **Anno 2023 - Semestre 2**

Tipologia Fabbricati	Prezzo Min.	Prezzo Max	Valore Scelto
Essendo già stato Classato come Villa, il fabbricato anche se diviso per unità immobiliari A/2 Civile Abitazione visto le sue caratteristiche superiori, sia progettuali che architettoniche esecutive è stimabile come il massimo del valore dato dalle Valutazioni OMI per la Civile Abitazione			Giardino su tutti i Lati, inserito in ambito del tessuto urbano, completamente rifinita
Abitazione di tipo Civili Valore Massimo	680,00 €/mq	860,00/mq	<b>860,00 €/mq</b>
Magazzini Valore Massimo	495,00 €/mq	720,00/mq	<b>720,00 €/mq</b>

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

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

E' stato constatato, con indagine diretta presso Agenzie Immobiliari che conoscono molto bene il mercato della zona, una lieve ripresa dei prezzi di vendita nell'ultimo periodo, dopo l'emergenza pandemica che ha afflitto il nostro paese;



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

Tipologia Fabbricati	Prezzo Min.	Prezzo Max	Prezzo Medio
Abitazione di tipo Civili	900,00 €/mq	1.260,00/ mq	1.080,00 €/mq
Magazzini	800,00 €/mq	1.000,00/mq	900,00 €/mq

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

Tipologia Fabbricati	Prezzo 1° Metodo	Prezzo 2° Metodo	Prezzo Medio
Abitazione di tipo Civili (A/2)	860,00 €/mq	1.080,00 €/mq	970,00 €/mq

Tipologia Fabbricati	Prezzo 1° Metodo	Prezzo 2° Metodo	Prezzo Medio
Magazzini (C/6) solo posto Auto	720,00 €/mq	900,00 €/mq	810,00 €/mq

Preliminarmente all'individuazione del probabile valore di mercato delle diverse unità immobiliari è bene ricordare che dal valore delle diverse unità immobiliari sarà detratto il costo per il loro allineamento urbanistico/catastale/strutturale

Costi per Attività Progettuale Fabbricato da Sanare Siderno, F 30 P 1807 e Collaudo Detrazione dal Valore di Stima 21.973,92 prezzo finito da dividere per 4 Unità Immobiliari, anche quella non interessata dalla procedura, poiché l'attività statica/strutturale ai fini del collaudo interessa l'intero fabbricato come organismo architettonico	€ 21.973,92/4 =	Importo da Detrarre per Unità Immobiliare € 5.493,48
--	-----------------	--

Valore delle Parti Comuni	Proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte;				
	Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 3 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 Vani, Rendita Euro 348,61				
	Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 4 Cat. C/6 Classe 5 Cons. 34 mq, Rendita Euro 128,18				
	Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 6 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5,5 Vani, Rendita Euro 383,47				
Piano Terra	Descrizione	Superficie in mq	Coeff. Rid	Sup. Ridot.	Prezzo Medio € 970,00
Corte Esterna al PT	Sup. non Resid.	292,80 mq	x 25%	73,20 mq	€ 71.004,00
Vano Scale	Sup. non Resid.	62,70 mq	x 33%	20,69 mq	€ 20.069,30
Valore Parti Comuni	Sup. non Resid.	355,50 mq	x 33%	93,89 mq	€ 91.073,30
Valor Parti Comuni attribuibile ad ogni unità immobiliare 91.073,30/4=					€ 22.768.32

### PROBABILE VALORE DELL'ABITAZIONE PT

<b>Sub. 3 Abitazione PT</b>	Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliare sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 253, 89048 Siderno Reggio Cal. segue descrizione: <b>Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte;</b> Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 3 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 Vani, Rendita Euro 348,61				
<b>Piano Terra</b>	<b>Abitazione</b>	<b>Sup. mq Rilevati</b>	<b>Coeff. Rid</b>	<b>Sup. Ridot.</b>	<b>Prezzo Medio € 970,00</b>
	Superficie Utile	85,40 mq	x 100%	85,40 mq	€ 82.838,00
	Sup. non Resid.	7,50	x 33%	2,50 mq	€ 2.425,00
	Superficie	92,90 mq		87,90	
<b>Valore Parti Comuni</b>	Giardino Corte e Scale BCNC				€ 22.768.32
<b>A detrarre</b>	<b>Attività Progettuali per Sanatoria e Collaudi</b>				<b>- € 5.493,48</b>
<b>Intero Valore Abitazione PT gravata da Diritto di Usufrutto</b>					<b>102.537,84</b>
<b>Quota</b>	XXXXXX XXXXXX x (XXXXXX XXXXXX XXXX) Diritto di Nuda proprietà per 1/2				<b>51.268,92</b>





## PROBABILE VALORE DEL GAEAGE AL PT

<b>Sub. 4 Garage PT</b>	Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliare sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 253, 89048 Siderno Reggio Cal. segue descrizione: Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte; Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 4 Cat. C/6 Classe 5 Cons. 34 mq, Rendita Euro 128,18					
<b>Piano Terra</b>	Descrizione	Sup. mq Rilevati	Coeff. Rid		Sup. Ridot.	Prezzo Medio € 810,00
	Garage	21,20 mq	100%		21,20 mq	€ 17.172,00
<b>Piano Terra</b>	Descrizione	Sup. mq Rilevati	Coeff. Rid		Sup. Ridot.	Prezzo Medio € 970,00
	Stanze	13,95 mq	100%		13,95 mq	€ 13.531,50
	Sup. non Resid.	26,85 mq	x	33%	8,86 mq	€ 8.594,20
	Superfici	40,80 mq			22,76 mq	
<b>Valore Parti Comuni</b>	Giardino Corte e Scale BCNC					€ 22.768,32
<b>A detrarre</b>	Attività Progettuali per Sanatoria e Collaudi					- € 5.493,48
	<b>Intero Valore (Garage + Terrazza) gravati da Diritto di Usufrutto</b>					<b>56.572,54</b>
<b>Quota</b>	XXXXXX XXXXXX x (XXXXXX XXXXXX XXXX) Diritto di Nuda proprietà per 1/2					<b>28.286,27</b>

## PROBABILE VALORE DELL'ABITAZIONE AL PIANO SECONDO

<b>Sub. 6 Abitazione P2</b>	Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliare sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 253, 89048 Siderno Reggio Cal. segue descrizione: Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte; Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 6 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5,5 Vani, Rendita Euro 383,47					
<b>Piano Terra</b>	Descrizione	Sup. mq Rilevati	Coeff. Rid		Sup. Ridotta	Prezzo Medio € 970,00
	Superficie Utile	97,50 mq	x	100%	85,40 mq	€ 82.838,00
	Sup. non Resid.	251,70	x	15%	37,75 mq	€ 36.617,50
		349,20			123,15 mq	
<b>Valore Parti Comuni</b>	Giardino Corte e Scale BCNC					€ 22.768,32
<b>A detrarre</b>	Attività Progettuali per Sanatoria e Collaudi					- € 5.493,48
	<b>Intero Valore Abitazione P2 gravata da Diritto di Usufrutto</b>					<b>136.730,34</b>
<b>Quota</b>	XXXXXX XXXXXX x (XXXXXX XXXXXX XXXX) Diritto di Nuda proprietà per 1/2					<b>68.365,17</b>

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

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

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

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

Non necessaria.



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

<b>Sub. 3 Abitazione PT</b>	Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliare sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 253, 89048 Siderno Reggio Cal. segue descrizione: <b>Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte;</b> Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 3 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 Vani, Rendita Euro 348,61	
	<b>Intero Valore Abitazione PT gravata da Diritto di Usufrutto</b>	<b>102.537,84</b>
<b>Quota</b>	XXXXXX XXXXXX x (XXXXXX XXXXXX XXXX) Diritto di Nuda proprietà per 1/2	<b>51.268,92</b>

<b>Sub. 4 Garage PT</b>	Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliare sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 253, 89048 Siderno Reggio Cal. segue descrizione: Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte; Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 4 Cat. C/6 Classe 5 Cons. 34 mq, Rendita Euro 128,18	
	<b>Intero Valore (Garage + Terrazza) gravati da Diritto di Usufrutto</b>	<b>56.572,54</b>
<b>Quota</b>	XXXXXX XXXXXX x (XXXXXX XXXXXX XXXX) Diritto di Nuda proprietà per 1/2	<b>28.286,27</b>

<b>Sub. 6 Abitazione P2</b>	Diritto di Nuda Proprietà per 1/2 su Unità Immobiliare sita in Corso Giuseppe Garibaldi n. 253, 89048 Siderno Reggio Cal. segue descrizione: Abitazione di tipo civile, ubicata al Piano Terra di un più grande immobile, pervenuta per Donazione e gravata dal Diritto di Usufrutto per 1000/1000, a favore del (Donante), comprese le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte; Id. Catastale Foglio 30 Part. 1807 Sub. 6 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5,5 Vani, Rendita Euro 383,47	
	<b>Intero Valore Abitazione P2 gravata da Diritto di Usufrutto</b>	<b>136.730,34</b>
<b>Quota</b>	XXXXXX XXXXXX x (XXXXXX XXXXXX XXXX) Diritto di Nuda proprietà per 1/2	<b>68.365,17</b>

**q) 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 prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;**

Successivamente alla trasmissione telematica della presente elaborato, il sottoscritto si impegna a trasmettere copia cartacea al Debitore.

**r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);**



Successivamente alla trasmissione telematica della presente elaborato, il sottoscritto si impegna a compilare e trasmettere copia **della propria relazione con i dati sensibili oscurati**.

**s) 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 q).**

Qualora siano presentate osservazioni, mi impegno a prendere parte all'udienza al fine di rispondere ai quesiti eventualmente formulati.

Con la presente relazione dattiloscritta, costituita da **31 pagine** compresa la presente, dalla copia del Verbale di Sopralluogo condotto il 11/04/2024 e Numero 7 Allegati, il sottoscritto Arch. Vincenzo CALIMERO, ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni ulteriore e necessario chiarimento. Cordialità.

Locri li Venerdì 07 Giugno 2024

Arch. Vincenzo CALIMERO

