

TRIBUNALE DI LOCRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N° 27/2025 R.G. Es. promossa da XXXXXX XXXXXX
contro XXXXXXXX XXXXXXXX

PERIZIA ESTIMATIVA

Allegati:

- 1) Relazione
- 2) Visure catastali
- 3) Elaborato planimetrico e planimetrie catastali
- 4) Visure ipocatastali
- 5) Planimetria rilevata
- 6) Documentazione acquisita con accesso agli atti
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Riepilogo dei lotti di vendita

Monasterace li 06/09/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ing. Cosimo Marino



TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI – ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N° 27/2025 R.G.Es. promossa da
XXXXXXXXX XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX XXXXXXXXX

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Martina Castaldo, del Tribunale di Locri con ordinanza del 23.05.2025 nominava il sottoscritto Ing. Coismo Marino da Monasterace, quale esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare n. 27/2025 R.G.ES., promossa da XXXXXXXXX XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX XXXXXXXXX.

Il sottoscritto accettava l'incarico, prestava il giuramento di rito in modalità telematica accettando di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento 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 metri quadrati, 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 all'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso;

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

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

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

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



j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'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) evidenzi 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).

RISPOSTA AI QUESITI:

a) prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;

A seguito del controllo catastale l'unità immobiliare sita nel Comune di XXXXXXXXX (RC) ed identificata al foglio di mappa n. 40 particella 172 sub 7 e 8 è intestata a XXXXXXXXX XXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXXX (EE) il XX/XX/XXXX - Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'immobile identificato al foglio di mappa n. 40 particella 172 sub 7 è un box auto sito al piano terra del fabbricato a tre piani fuori terra sito in c.da San Giorgio derivante dalla pratica per variazione di classamento del 06/02/2017. Pratica n. RC0013654 in atti dal 06/02/2017 – variazione di classamento n. 1545.1/2017.

L'immobile identificato al foglio di mappa n. 40 particella 172 sub 8 è di tipo residenziale ce si sviluppa ai piani T-1-2 del fabbricato sito in c.da San Giorgio derivante dalla pratica per variazione di classamento del 06/02/2017. Pratica n.



RC0013655 in atti dal 06/02/2017 – variazione di classamento n. 1546.1/2017.

E' stato eseguito inoltre un controllo ipocatastale per le stesse unità immobiliari sopra citate.

Per le unità identificata al foglio di mappa n. 40 particella 172 subalterni 7 e 8 risultano le iscrizioni di seguito elencate:

- Trascrizione a favore del 29/04/2016 - Registro Particolare 5417 Registro Generale 6738 Pubblico ufficiale Putorti' Giovanni Repertorio 12288/8309 del 01/04/2016 atto tra vivi - donazione accettata Immobili siti in XXXXXXXXX (RC). Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1432 del 05/09/2024 (inefficacia relativa ex art.2901 C.C.).
- Trascrizione contro del 15/09/2020 - Registro Particolare 9873 Registro Generale 13356 Pubblico ufficiale Tribunale di Monaco di Baviera Repertorio 192 del 09/07/2019 domanda giudiziale - azione revocatoria ex art. 2901 C.C. Immobili siti in XXXXXXXXX (RC).
- Trascrizione contro del 14/05/2025 - Registro Particolare 7082 Registro Generale 8744 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 460 del 26/03/2025 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in XXXXXXXXX (RC).

Si riportano in allegato le visure e le ispezioni ipotecarie reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria.

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



Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono site nel comune di XXXXXXXX (RC) in contrada San Giorgio, fanno parte di un fabbricato a tre piani fuori terra.

L'unità immobiliare identificata al foglio di mappa n. 40 particella 172 subalterno 7 è posizionata al piano terra sul lato nord-ovest, si tratta di un garage avente una superficie catastale di 22 mq. Il garage ospita un box auto ed un bagno. L'altezza è di 2,50 metri, l'ambiente è pavimentato con piastrelle in ceramica abbastanza degradate. Le pareti sono rifinite con intonaco civile e rasatura in malta di calce e tinteggiatura bianca.

L'unità immobiliare identificata al foglio di mappa n. 40 particella 172 subalterno 8, catastalmente è classificata con categoria A/7 (abitazione in villino) avente superficie catastale di 383 mq. E' disposta al piano terra al piano primo ed al piano secondo. Questa unità anche se catastalmente costituisce un unico immobile in realtà è suddivisa in tre appartamenti con accesso indipendente. Il piano terra si ha accesso dal lato sud. Il piano primo è suddiviso in due appartamenti, all'appartamento sul lato ovest si accede da una scala esterna posta sempre sul lato ovest, mentre all'appartamento sul lato est si accede dalla scala centrale percorrendo anche una scala sul lato nord per il passaggio dal piano terra al primo. La scala centrale porta anche al piano secondo dove si trova un altro appartamento singolo.

Il fabbricato dispone di una corte esterna di superficie pari a 770 mq compreso il sedime del fabbricato stesso pari a 148 mq.

La costruzione è stata realizzata a partire dal 1983 e presumibilmente completata nel 1990, da allora non sono state realizzate ulteriori opere di manutenzione. La



tipologia costruttiva è una struttura intelaiata in cemento armato con tamponature in laterizi. Si tratta di una tipologia costruttiva all'epoca molto comune.

L'intero fabbricato ha tre piani fuori terra, il piano terra appare completamente fuori terra sui quattro lati, seguono il piano primo e secondo con copertura a falde inclinate. E' stata rilevata una rilevante criticità statica del fabbricato in quanto, a causa di un cedimento differenziale del piano di posa delle fondazioni, l'intero fabbricato ha una pendenza di circa 1,5° verso sud. Si tratta di una pendenza assolutamente avvertibile ed in grado di creare una condizione di disagio muovendosi per i vari piani della costruzione. La struttura non presenta lesioni che possano indicare il pericolo immediato di crollo, tuttavia senza un approfondito studio geologico ogni opera ingegneristica realizzata sul luogo avrà risultato in termini di sicurezza incerto.

L'appartamento al piano terra ha una superficie catastale di 125,83 mq, al momento del sopralluogo appariva arredato come abitazione, infatti è stato possibile distinguere: cucina/soggiorno di 25 mq, camera di 10,94 mq, ingresso di 9,20 mq, ripostiglio di 5,46 mq, salone/cucina di 24,90 mq, disimpegno di 6,60 mq, camera di 8,31 mq, camera di 9,30 mq, bagno di 4,26 mq. Dispone inoltre di un porticato esterno di 35 mq. L'altezza del piano è di 2,50 metri.

I pavimenti sono misti, in alcune camere in lastre di marmo e nelle restanti in ceramica, tutte le camere sono dotate di zoccolino battiscopa, i bagni di rivestimento delle pareti fino a 2,00 metri. Le pareti sono tinteggiate in colore bianco, gli infissi in alluminio, le porte in legno tamburato, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia e non sono presenti impianti fissi per riscaldamento e



raffrescamento dell'aria. Le condizioni generali di manutenzione sono scarse e l'appartamento appare disabitato da svariati anni.

risultato in termini di sicurezza incerto.

L'appartamento al piano primo, lato ovest, accessibile tramite la scala esterna posta sempre sul lato ovest, ha una superficie catastale di 79,50 mq, un balcone di 2,80 mq ed un porticato di 22,60 mq. Al momento del sopralluogo appariva arredato come abitazione, infatti è stato possibile distinguere: cucina di 7,63 mq, soggiorno di 15,12 mq, camera di 8,55 mq, disimpegno di 3,90 mq, camera di 11,53 mq, camera di 13,87 mq, bagno di 3,61 mq. L'altezza del piano è di 2,90 metri.

I pavimenti sono in ceramica, tutte le camere sono dotate di zoccolino battiscopa, i bagni di rivestimento delle pareti fino a 2,00 metri. Le pareti sono tinteggiate in colore bianco, gli infissi in alluminio, le porte in legno tamburato, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia e non sono presenti impianti fissi per riscaldamento e raffrescamento dell'aria. Le condizioni generali di manutenzione sono scarse e l'appartamento appare disabitato da svariati anni.

L'appartamento al piano primo, lato est, accessibile tramite la scala esterna posta sul lato nord che si collega al vano scala centrale, ha una superficie catastale di 70,40 mq, un balcone di 3,26 mq, un balcone di 3,26 mq ed un porticato di 12,78 mq. Al momento del sopralluogo appariva arredato come abitazione, infatti è stato possibile distinguere: cucina/soggiorno di 24,89 mq, camera di 13,89 mq, disimpegno di 6,60 mq, ripostiglio di 8,58 mq, bagno di 4,46. L'altezza del piano è di 2,90 metri.

I pavimenti sono in ceramica, tutte le camere sono dotate di zoccolino battiscopa,



i bagni di rivestimento delle pareti fino a 2,00 metri. Le pareti sono tinteggiate in colore bianco, gli infissi in alluminio, le porte in legno tamburato, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia e non sono presenti impianti fissi per riscaldamento e raffrescamento dell'aria. Le condizioni generali di manutenzione sono scarse e l'appartamento appare disabitato da svariati anni.

L'appartamento al piano secondo accessibile tramite il vano scala centrale, ha una superficie catastale di 89,48 mq, una terrazza scoperta di 108,84 mq. Al momento del sopralluogo appariva arredato come abitazione, infatti è stato possibile distinguere: cucina/soggiorno di 29,80 mq, disimpegno di 6,89 mq, camera di 11,51 mq, camera di 12,08 mq camera di 9,41 mq, bagno di 7,42. L'altezza media del piano è di 2,90 metri.

I pavimenti sono in ceramica, tutte le camere sono dotate di zoccolino battiscopa, i bagni di rivestimento delle pareti fino a 2,00 metri. Le pareti sono tinteggiate in colore bianco, gli infissi in alluminio, le porte in legno tamburato, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia e non sono presenti impianti fissi per riscaldamento e raffrescamento dell'aria. Le condizioni generali di manutenzione sono scarse e l'appartamento appare disabitato da svariati anni.

L'altezza del fabbricato misurata alla gronda è pari a: 8,26 m.

Si allega documentazione fotografica degli immobili.

Identificazione catastale:

- Unità immobiliare sita nel Comune di XXXXXXXXX (RC), contrada San Giorgio, piano terra, al foglio di mappa n. 40, particella 172, subalterno 7, categoria catastale C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita 37,18 €, intestata a XXXXXXXXX XXXXXXXXX nata in XXXXXXXXX



il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Unità immobiliare sita nel Comune di XXXXXXXXX (RC), contrada San Giorgio, piano terra, al foglio di mappa n. 40, particella 172, subalterno 8, categoria catastale A/7, classe 1, consistenza 23 vani, superficie catastale 383 mq, rendita 1.841,17 €, intestata a XXXXXXXXX XXXXXXXXX nata in XXXXXXXXX il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'identificazione catastale corrisponde con quanto riportato negli atti di pignoramento.

In allegato si riportano la mappa catastale, le visure degli immobili, l'elaborato planimetrico e le relative planimetrie.

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

L'intestazione catastale attuale è riportata di seguito:

- Unità immobiliare sita nel Comune di XXXXXXXXX (RC), contrada San Giorgio, piano terra, al foglio di mappa n. 40, particella 172, subalterno 7, categoria catastale C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita 37,18 €, intestata a XXXXXXXXX XXXXXXXXX nata in XXXXXXXXX il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 in regime di separazione



dei beni.

- Unità immobiliare sita nel Comune di XXXXXXXXX (RC), contrada San Giorgio, piano terra, al foglio di mappa n. 40, particella 172, subalterno 8, categoria catastale A/7, classe 1, consistenza 23 vani, superficie catastale 383 mq, rendita 1.841,17 €, intestata a XXXXXXXXX XXXXXXXXX nata in XXXXXXXXX il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Si allega visura.

In riferimento alla documentazione relativa alla costruzione dell'intero immobile, con l'accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di XXXXXXXXX, è stato reperita la seguente documentazione:

- 1) Richiesta di concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in località San Giorgio prot. 4129 del 15/10/1982, con nulla-osta del genio civile prot. 21429 del 24/02/1983 per la costruzione di un fabbricato con struttura intelaiata in c.a. a due piani f.t. oltre piano cantinato. Nota prot. 1058 del 09.03.1983 valevole come comunicazione di inizio lavori a seguito di silenzio assenso in base alla legge 25/03/1982 n. 94.
- 2) Richiesta di concessione edilizia per variante in corso d'opera "relativamente ad un fabbricato in c.a. a due piani f.t. oltre piano seminterrato", prot. 6109 del 25/11/1987, nota prot. 6053 del 15/11/1988, nota prot. 496/VVUU del 15/11/1988, nulla osta del genio civile prot. 5462 del 11/10/1988, concessione edilizia n. 50 del 07/11/1988.
- 3) Concessione edilizia n. 20 del 10/05/1990 per cambiamento di



destinazione d'uso.

L'accesso agli atti urbanistica non ha permesso di trovare documentazione in merito ai certificati di abitabilità e/o usabilità, e certificato di collaudo statico. Al fine di reperire il collaudo statico della struttura si è proceduto a richiedere l'accesso agli atti presso l'ufficio del Servizio Tecnico Regionale di Reggio Calabria (ex genio civile) con PEC del 30/07/2025 acquisita al prot. di questo Ente al n° 572899 del 30.07.2025a cui l'ufficio ha fatto seguire nota del 06/08/2025 con la quale comunicava che “per quanto è stato possibile riscontrare dagli atti d'Ufficio, non risulta presente, presso gli Archivi in uso al Settore 3, la documentazione richiesta”. Confermando quindi la mancanza del collaudo statico delle strutture.

Pertanto allo stato attuale il fabbricato non ha le caratteristiche idonee per essere dotato del certificato di abitabilità nel rispetto alla normativa vigente in quanto sprovvisto del collaudo statico. Ed a proposito di questo, come sopra evidenziato, la struttura presenta una inclinazione di circa 1,5° a cui sarà necessario provvedere con un adeguamento sismico in fondazione, prima di poter essere correttamente collaudata.

Inoltre, come nei successivi quesiti sarà meglio illustrato, la costruzione è difforme alle autorizzazioni ottenute con le concessioni edilizie n. 50 del 07/11/1988 e n. 20 del 10/05/1990 in quanto è stato autorizzato un “fabbricato in c.a. a due piani f.t. oltre piano seminterrato”, in realtà, per come è stato accertato nel corso del sopralluogo, e chiaramente visibile nella documentazione fotografica, il fabbricato dispone di tre piani fuori terra, non sono presenti volumi al di sotto del piano campagna.



Catastalmente l'immobile risulta completamente censito con pratica n. RC0013655 in atti dal 06/02/2017.

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 all'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;

Al momento del sopralluogo, eseguito in modo congiunto con il custode giudiziario nominato avvocato Lucia Ierinò, l'immobile appariva disabitato da lungo tempo. Per poter accedere l'avvocato disponeva di nuove chiavi poiche in precedenza aveva provveduto a sostituire n. 5 serrature , come risultante dagli atti trasmesso dal custode.

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

Non sono presenti seguenti vincoli di natura condominiale.

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



L'immobile ricade nella zona F (espansione turistica) del Programma di Fabbricazione del comune di XXXXXXXXX , non esistono per gli immobili vincoli storici, artistici o alberghieri, o derivanti dalla presenta di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale. L'immobile non ha finiture di particolare pregio.

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;

Non è stata rilevata l'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;

Le unità immobiliari, non essendo parte di un condominio, non avevano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Oltre la trascrizione contro del 14/05/2025 - Registro Particolare 7082 Registro Generale 8744 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 460 del 26/03/2025 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in XXXXXXXXX (RC), risultante dagli atti ipocatastali, non risultano in corso ulteriori



procedimenti giudiziari.

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;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è mai stata affrancazione alcuna da tali pesi in quanto il diritto di proprietà dei proprietari sui beni pignorati non deriva 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);

La storia del fabbricato ha avuto origine con la richiesta di concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in località San Giorgio prot. 4129 del 15/10/1982, seguito dal nulla-osta del genio civile prot. 21429 del 24/02/1983 per la costruzione di un fabbricato con struttura intelaiata in c.a. a due piani f.t. oltre piano cantinato. Nota prot. 1058 del 09.03.1983 valevole come comunicazione di inizio lavori a seguito di silenzio assenso in base alla legge 25/03/1982 n. 94.

La richiesta di concessione, così come gli elaborati grafici, che la relazione tecnica fanno esplicitamente riferimento ad un piano cantinato, di seguito si riporta uno stralcio degli elaborati progettuali:



REGIONE CALABRIA
Assessorato ai Lavori Pubblici
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
REGGIO CALABRIA

24 FEB 1983

Protocollo N. 21429 Sezione II

Reggio Cal.

Allegati N. copie progetto

AL SINDACO DEL COMUNE di

Versam. Cassa Naz. Prev. Ingegneri e Architetti L. 349.800

= BRANCALEONE =

Geometri L.

e p. c. ALLA DITTA

Ricevuta N. 460 del 20.12.82

Nucera Giovanni Via Vecchio

Cimitero 22 = REGGIO CALABRIA =

RACCOMANDATA

OGGETTO: Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche - Legge 2-2-1974 n. 64 e DD. MM. 3-3-1975.

Autorizzazione ~~per l'incarico~~ dei lavori di costruzione di un fabbricato con struttura intelaiata in c.a. a due piani f.t. oltre cantinato

13-1983

Pro. N. 888

Chave Fasc. alla Ditta in indirizzo.

Si trasmette, munito del visto di questo Ufficio ai sensi dell'art. 18 della Legge 2-2-1974 n. 64, l'unito progetto relativo alle opere indicate in oggetto, da realizzarsi in territorio di codesto Comune, Via Loc. San Giorgio, con preghiera di consegnarlo alla Ditta interessata, dopo aver preso nota ai sensi dell'art. 19 della legge succitata.

Il progetto è redatto dall'Ingegnere/~~ARCHITETTO~~ Santo Ugo Brancati
dal Geometra " " "
I calcoli statici redatti da " " "
Direttore dei lavori Ingegnere/Architetto " " "
Geometra " " "
Appaltatore in economia

Alla Ditta suddetta, cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'inizio dei lavori resta subordinato al rilascio della licenza comunale di costruzione, ai sensi della legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si precisa che la presente autorizzazione viene rilasciata, sulla base degli elaborati tecnici esibiti, ai soli effetti della rispondenza alle norme tecniche di edilizia antisismica.

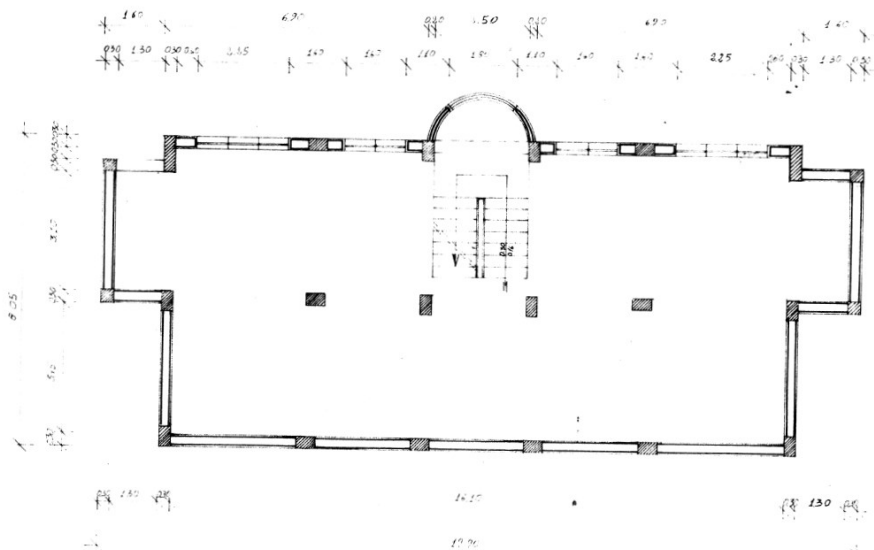
Al Comune compete, quindi, l'accertamento della conformità del progetto in parola a tutte le norme urbanistiche, ai vincoli, ai divieti, a limitazioni e prescrizioni contemplate soprattutto negli art. 8, 17, 18 e 19 della legge 6 Agosto 1967 n. 765 e successive disposizioni, nonché legge regionale sulla protezione delle coste 30 Agosto 1973 n. 14 e successive modificazioni ed integrazioni e facendo salvi i diritti di terzi.

La presente autorizzazione non esonera il costruttore dagli obblighi previsti dalla Legge 5 Novembre 1971 n. 1086 ed in particolare dagli obblighi previsti dall'art. 4 della stessa legge.

Visto il decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1771 del 5.8.980 - La presente vale anche ai sensi dell'art. 4 della legge 5 nov. 1971, n. 1086 - mc/

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO
(S. Ugo Brancati)

- PIANTA PIANO GANTINATO -



DATI DI CARATTERE URBANISTICO

Destinazione di zona:.....zona territoriale "P"
di espansione turistica

Indice di fabbr. fondiaria:.....	Imc./mq.
Superficie min. del lotte:.....	600 mq.
Indice di copertura:.....	33 %
Altezza massima:.....	7,00 m.
Numero di piani:.....	2
Distacco da edifici,"assoluto":...	10 m.
Distanza dall'asse della strada:..	10 m.
.....
Superficie lotte:.....	770 mq.
Superficie coperta:.....	205,88mq.< 254,I
Superf. utile abitabile piano terra:.	115,03 mq.
Superf. utile abitabile piano prime:.	91,78 mq.
Volume di progetto:.....	(115,03 + 91,78)X3,20 =661,79 < 770



La richiesta di concessione edilizia per variante in corso d'opera "relativamente ad un fabbricato in c.a. a due piani f.t. oltre piano seminterrato", prot. 6109 del 25/11/1987, nota prot. 6053 del 15/11/1988, nota prot. 496/VVUU del 15/11/1988, nulla osta del genio civile prot. 5462 del 11/10/1988, con concessione edilizia n. 50 del 07/11/1988, non ha risolto la difformità del piano cantinato che in realtà è stato realizzato completamente fuori terra.

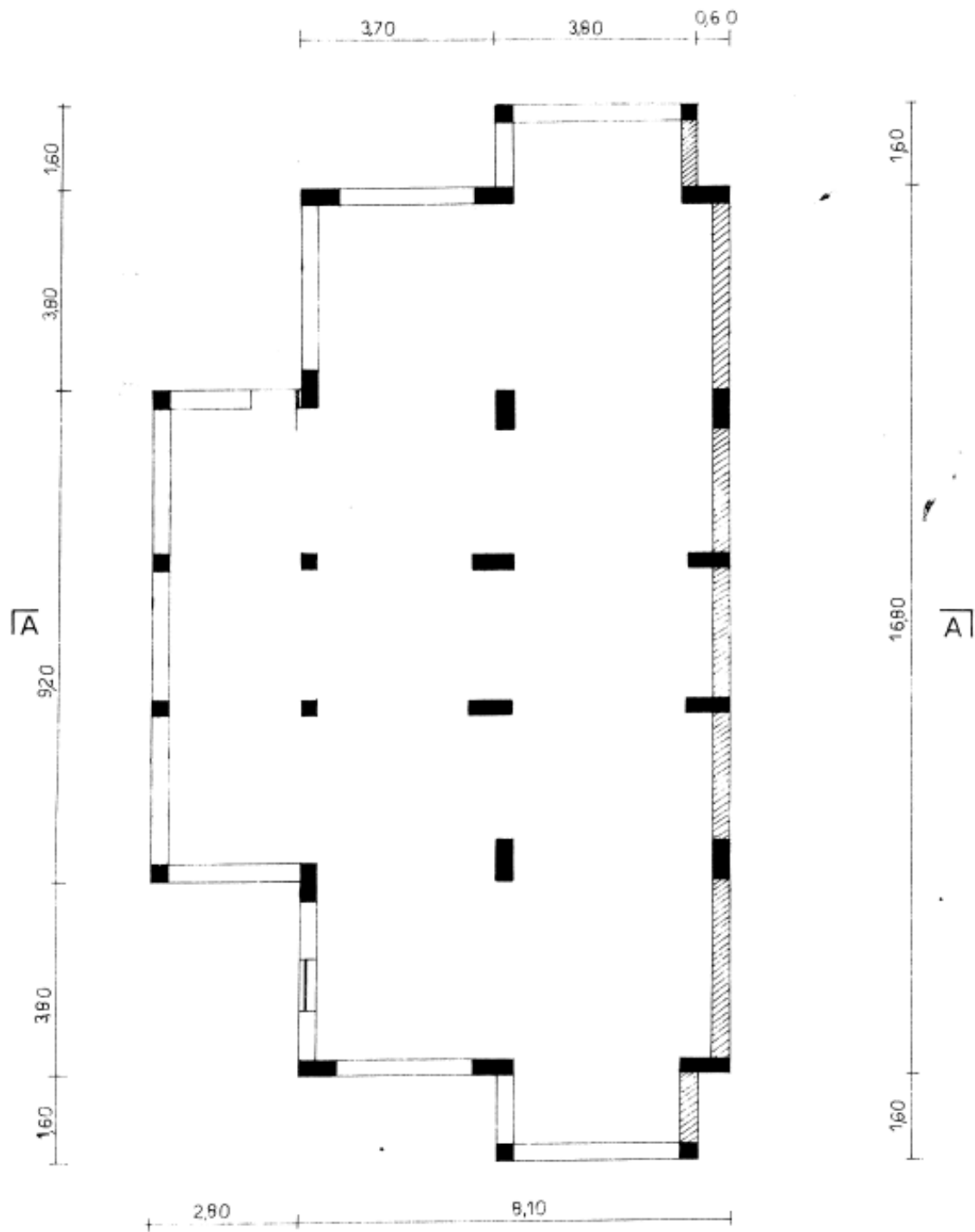
Di seguito si riporta uno stralcio degli elaborati grafici e della scheda urbanistica allegata alla relazione, nelle quali è possibile osservare che nel calcolo del volume edilizio concorrono il piano terra e primo, che in realtà sono il primo ed il secondo e non viene menzionato e calcolato il volume del piano definito come cantinato ma che realmente è fuori terra costituendo a tutti gli effetti un volume da sommare.

I dati fondamentali rintracciabili dalla scheda urbanistica indicano che il volume realizzabile è pari a 770 mc ed l'altezza massima prevista è pari a: 7,00 m.

Nel calcolo dei volumi sono sommati due piani indicati come terra e primo trascurando il piano interrato, ma allo stato attuale tutti i piani sono fuori terra.



PIANTA PIANO CANTINATO



COMUNE DI BRANCALEONE (R.C.)

SCHEDA URBANISTICA

RELATIVA AL PROGETTO DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER FABBRICATO IN C.A. A DUE PIANI FUORI TERRA CON COPERTURA A FALDE INCLINATE, OLTRE PIANO INTERRATO.

REDATTO DALL'INGEGNERE SANTO UGO BRANCATI,
PER CONTO DELLA DITTA NUCERA GIOVANNI.

NORMATIVA URBANISTICA COMUNALE

DESTINAZIONE DI ZONA: ZONA TERR. "F" DI ESPANSIONE TURISTICA

-LOTTO MINIMO EVENTUALMENTE PRESCRITTO	mq.	600,00
-RAPPORTO DI COPERTURA.....	mq/mq.	0,33
-INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq.	1,00
-ALTEZZA DA PIANO BASE IN GRONDA.....	ml.	7,00
-VOLUMI TECNICI A DETRARRE (v. scala, asc., altri).....	mc.	////
-VOLUME EFFETTIVO COMP. AI FINI URBANISTICI.....	mc.	////
-DISTANZA EDIFICIO DA ASSE STRADA.....	ml.	10,00

DATI URBANISTICI DI PROGETTAZIONE

-SUPERFICIE DEL LOTTO.....	mq.	770,00
-PIANO INTERRATO ; NON COMPUTABILE AI FINI URBANISTICI		
-SUPERFICIE DEL PIANO TERRA.....	mq.	186,30
-SUPERFICIE DEL PIANO PRIMO.....	mq.	82,41
-ALTEZZA DEL PIANO TERRA.....	ml.	3,10
-ALTEZZA MEDIA DEL PIANO PRIMO.....	ml.	3,20
-VOLUME LORDO DEL PIANO TERRA (186,30x3,10).....	mc.	577,53



-VOLUME LORDO DEL PIANO PRIMO = (82,41x3,20).....mc.	263,71
-VOLUME TOTALE FABBRICATO COMPRESI VOLUMI TECNICI mc.	841,24
-VOLUME TECNICO A DETRARRE (SCALA).....mc.	71,60
-VOLUME COMPUTABILE AI FINI URBANISTICI.....mc.	769,64
-RAPPORTO DI COPERTURA.....m ² /m ²	0,25
-INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA.....mc/m ²	0,99
-ALTEZZA DA PIANO BASE IN GRONDA.....ml.	2,00
-DISTANZA EDIFICIO DA ASSE STRADA.....ml.	10,00

PER ALTRO, SI RIMANDA AGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI.

IL PROGETTISTA

DR. ING. COSIMO MARINO BRANCATI



La concessione edilizia n. 20 del 10/05/1990 per cambiamento di destinazione d'uso non risolve il problema della difformità riscontrata in quanto nella relazione tecnica che segue viene variata la destinazione d'uso del piano cantinato da abitazione a deposito. Tuttavia, ad oggi si osserva un piano fuori terra con destinazione d'uso residenziale.

Si riporta stralcio della relazione tecnica e degli elaborati grafici:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

v"

I lavori in progetto interessano un fabbricato in cemento armato, sito in località "Aitalia" di Brancatore, di proprietà del sig. Nucera Giovanni. Allo stato attuale, il fabbricato consta di due piani (piano cantinato e piano primo) ultimati, e di un terzo piano in corso di costruzione. Col presente progetto si vuole cambiare essenzialmente la destinazione d'uso del piano cantinato, temporaneamente utilizzato come alloggio, per restituirlo definitivamente al concetto di origine di ambienti non residenziali, come d'altronde, le stesse caratteristiche del piano evidenziano. Nel ripristinare tali ambienti si procederà alla demolizione di due tramezzi (riportati in nero nei disegni) e alla tamponatura di un vano porta.

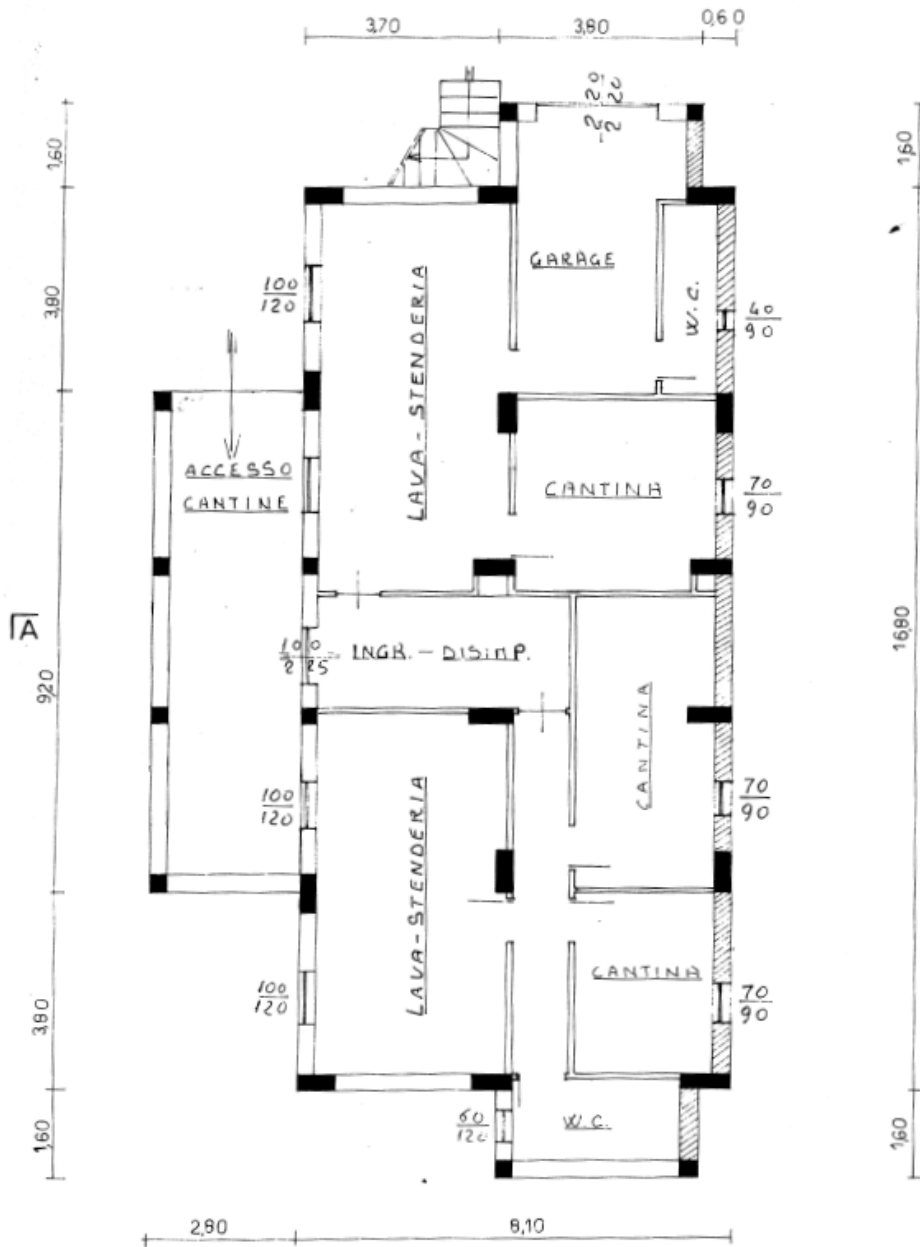
Il piano sarà diviso in due raggruppamenti di cantine e lava-stenderia, con accesso comune ma ingresso separato, ciascuno di pertinenza dei singoli alloggi sovrastanti.

IL TECNICO



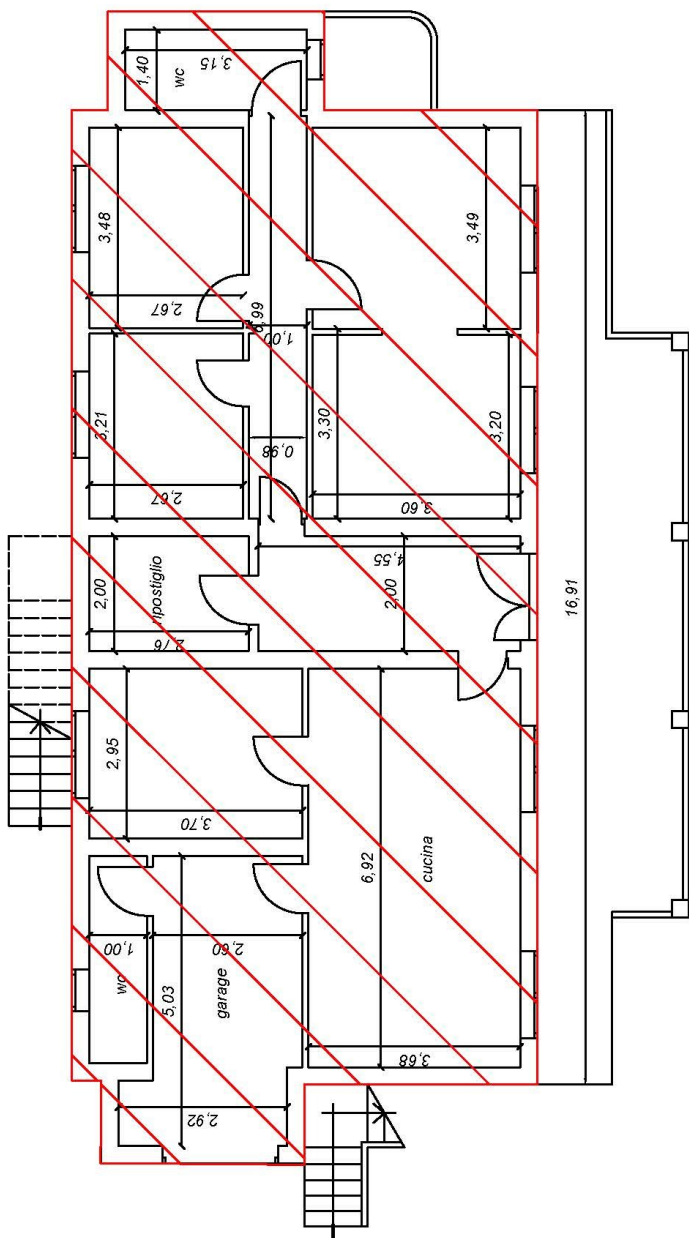
PIANTA PIANO CANTINATO

NUOVA SISTEMAZ



Di seguito si riportano le planimetrie rilevate nel corso del sopralluogo con la distinzione dei volumi autorizzati e non autorizzati:





PIANO TERRA

H: 2,50 ml

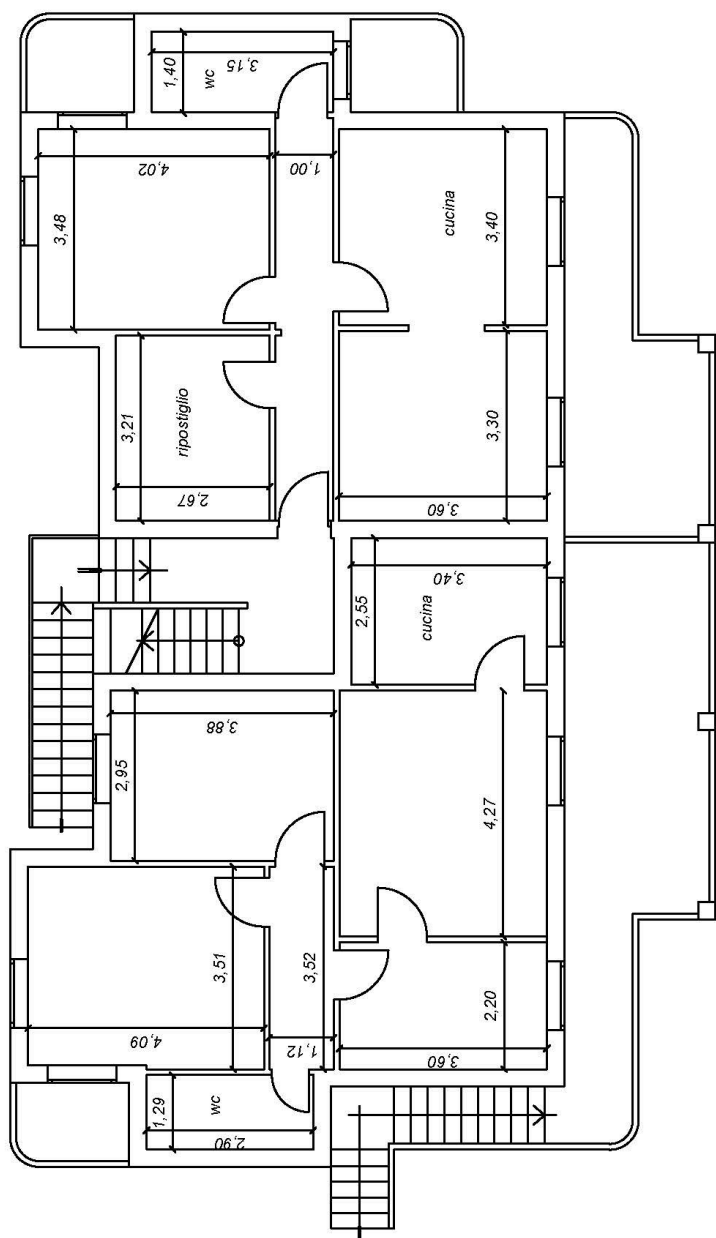
Superficie 147,83 mq

Volume realizzato 399,14 mc

Volume autorizzato 0.00 mc

Volume non autorizzato 399,14 mc





PIANO PRIMO

H: 2,90 ml

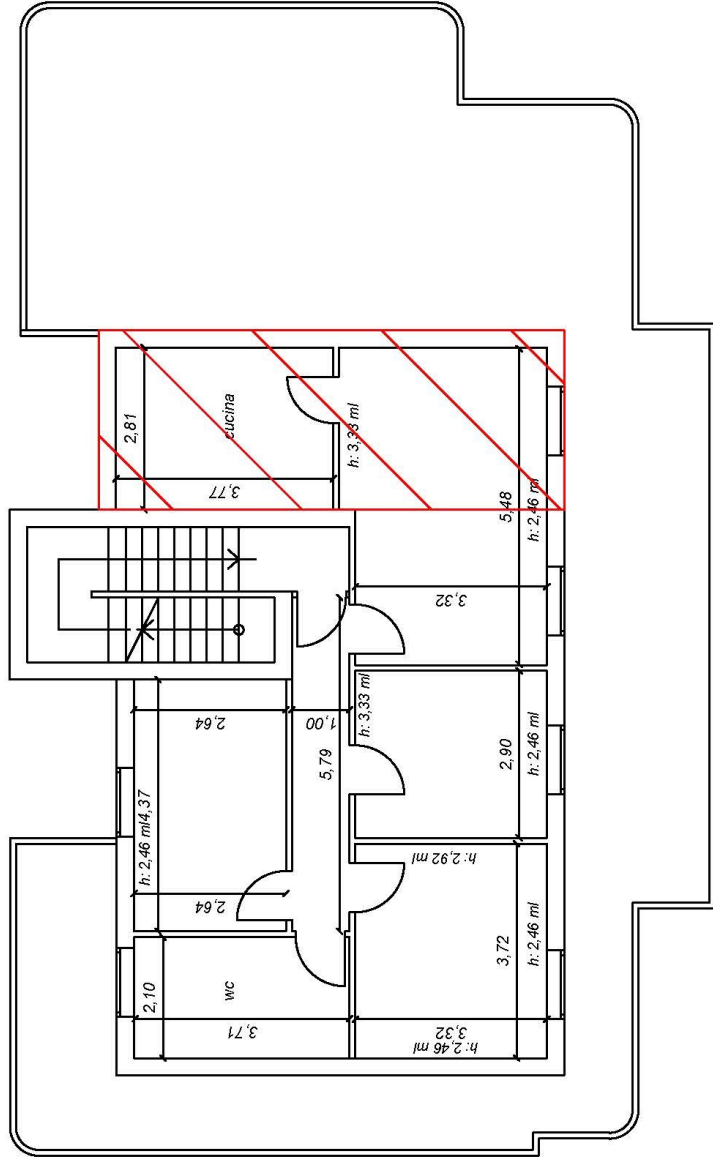
Superficie 149,90 mq

Volume realizzato: 464,69 mc

Volume autorizzato: 577,53 mc

Volume non autorizzato 0,00 mc





PIANO SECONDO

Hm: 2,90 ml

Superficie 89,48 mq

Volume realizzato 277,39 mc

Volume autorizzato 263,71 mc

Volume non autorizzato 13,67 mc



Urbanisticamente il Programma di Fabbricazione era vigente sia al momento della realizzazione del fabbricato che attualmente, la destinazione di zona è “F” di espansione turistica con indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,00 ed altezza da piano campagna a base di gronda massima di 7,00 m.

Il lotto ha una superficie di 770 mq quindi il volume realizzabile corrisponde a 770 mc.

Il volume realizzato è pari a 1.141,22 mc maggiore dei 770 mc ammessi.

L'altezza misurata alla gronda è pari a 8,26 m maggiore dei 7,00 m ammessi.

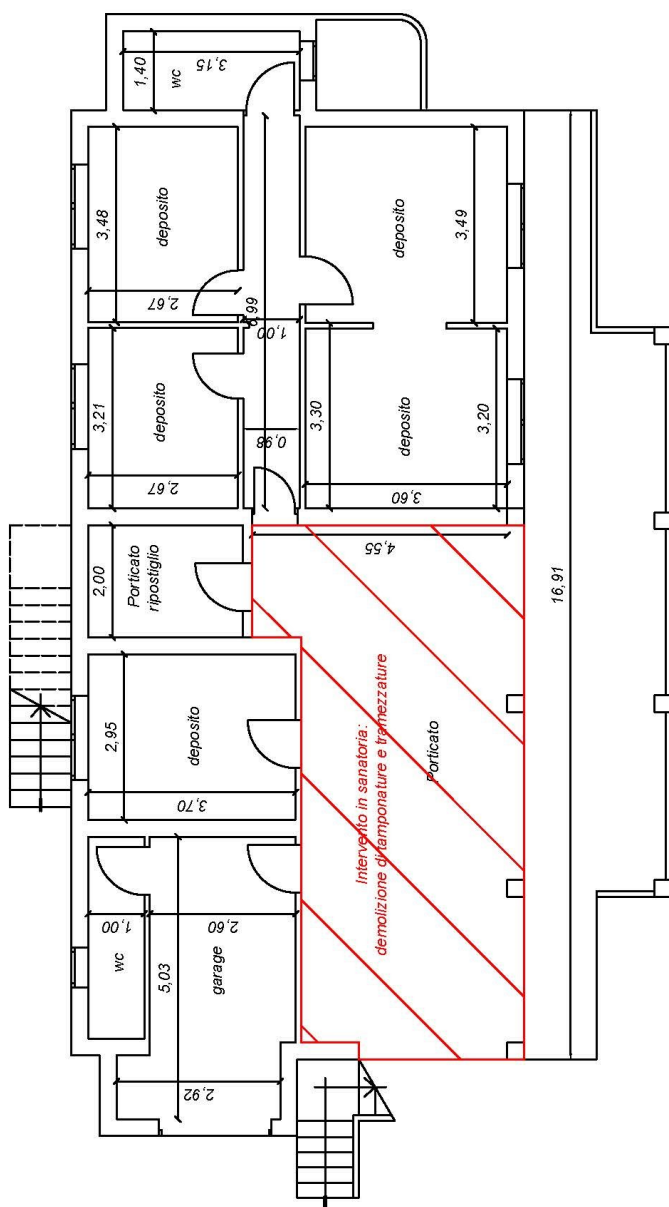
Il fabbricato allo stato attuale ha un abuso non sanabile. Tuttavia ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 sarà possibile predisporre un progetto in sanatoria che preveda la demolizione del volume e dell'altezza edificati in difformità al progetto.

Di seguito si riporterà un'ipotesi di progetto in sanatoria che sostanzialmente va ed eliminare totalmente il volume che ora costituisce il terzo piano fuori terra (piano secondo) riportando l'altezza massima del fabbricato al di sotto dei 7,00 metri permessi. In aggiunta al volume da demolire al piano secondo sarà necessario demolire parte del volume al piano terra, ampliando il porticato e permettendo al volume di scendere al di sotto dei 770 mc ammessi.

Parallelamente alla pratica urbanistica dovrà essere predisposto un progetto di adeguamento sismico che tenga conto delle strutture da demolire, della variazione dei carichi sulla struttura, rimedi all'inclinazione del fabbricato a seguito del cedimento differenziale in fondazione in modo da renderlo idoneo ad essere collaudato in riferimento alle attuali Norme Tecniche sulle Costruzioni approvate con il D.M. 17/01/2018.



Di seguito si riportano le planimetrie con l'ipotesi di sanatoria:



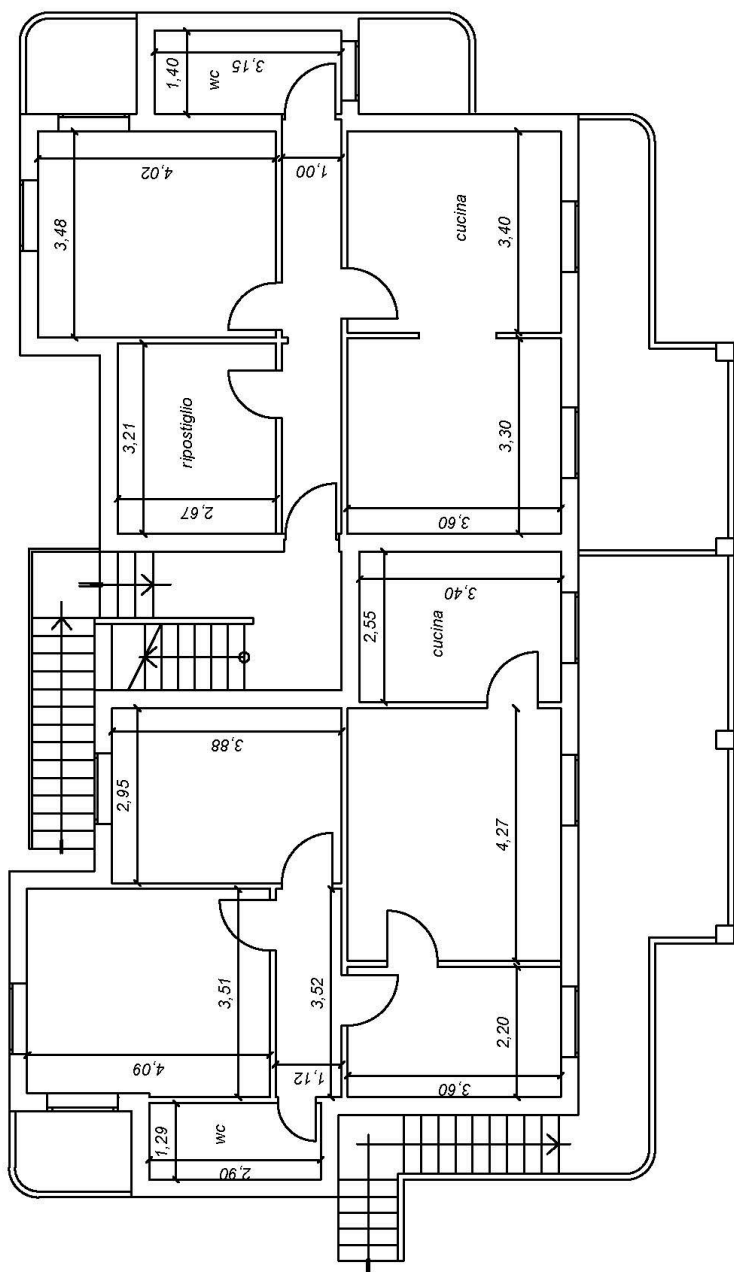
PIANO TERRA - IPOTESI DI SANATORIA

H: 2,50 ml

Superficie 108,22 mq

Volume progetto sanatoria 292,19 mc





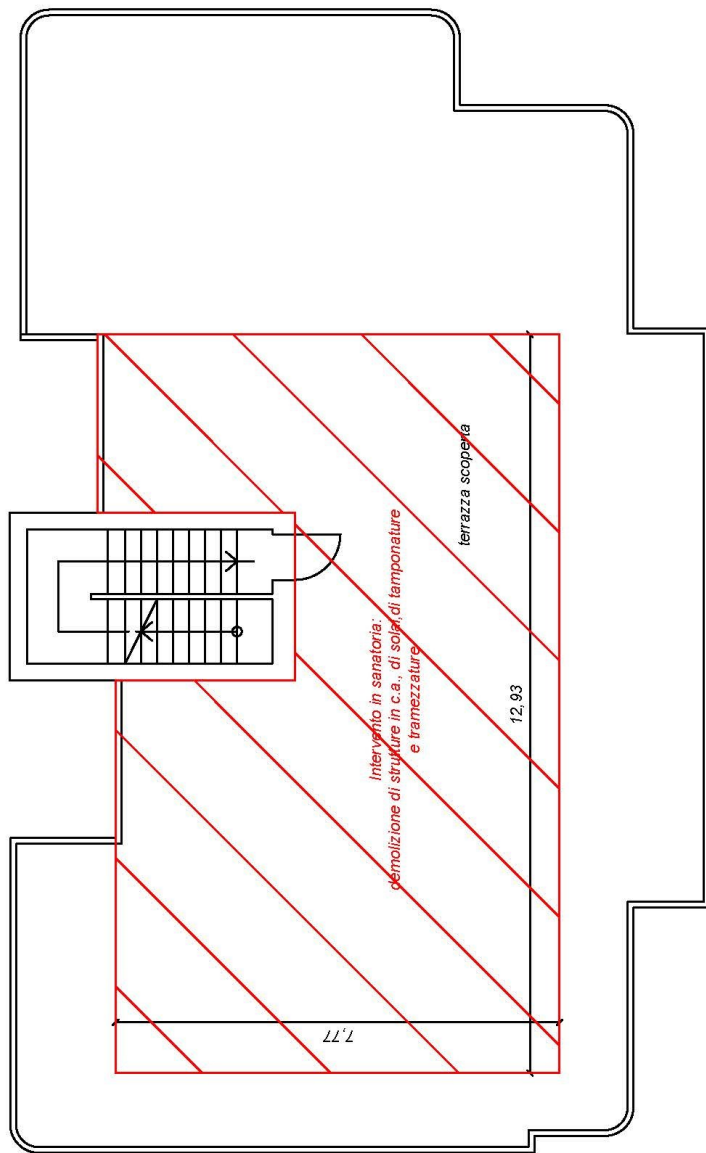
PIANO PRIMO - IPOTESI DI SANATORIA

H: 2,90 ml

Superficie 149,90 mq

Volume progetto in sanatoria 464,69 mc





PIANO SECONDO - IPOTESI DI SANATORIA

Hm: 2,90 ml

Superficie scoperta 193,63 mq

Volume progetto in sanatoria 0,00 mc



Il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria comprende:

- Diritti di segreteria, istruttoria sanatoria e sanzione.....€ 1.000,00
- Indagini geologiche e relazione geologica.....€ 2.000,00
- Indagini sulle strutture in c.a.....€ 5.000,00
- Progettazione architettonica.....€ 4.000,00
- Progettazione strutturale.....€ 8.000,00
- Costo totale per conseguimento titolo in sanatoria.....€ 20.000,00

Per la realizzazione delle opere in sanatoria (demolizioni e ripristini) i costi previsti saranno:

- Direzione lavori.....€ 6.000,00
- Demolizioni e ripristini.....€ 60.000,00
- Adeguamento sismico fondazione e intera struttura.....€ 30.000,00
- Collaudo statico.....€ 4.000,00
- Costo totale per realizzazione opere in sanatoria.....€ 100.000,00

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

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica ma può esserne dotato.

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);

Le unità immobiliari sono state valutate sulla base di indagini conoscitive del mercato, in particolare si è deciso di utilizzare un metodo di stima diretto per comparazione. Pertanto il criterio di stima per determinare il valore di mercato in una libera vendita si basa sulla determinazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) che dovrà essere moltiplicata dal valore medio unitario attuale di mercato del bene. Il valore di mercato così ottenuto, attraverso l'applicazione di coefficienti parametrici si correggerà per adattarlo al meglio all'immobile oggetto di stima. In particolare come sopra specificato al valore determinato sullo stato attuale dell'immobile andranno detratti tutti i costi necessari a renderlo conforme ai parametri urbanistici della zona.

La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) è stata determinata mediante il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate in particolare la SCV si ottiene correggendo le superfici originarie in



base alla loro natura, l'area abitativa, gli uffici, box ed i servizi si misurano al 100%, le verande all'80%, i balconi al 35%, la corte al 15%, il deposito al 50%.

Al fine di poter determinare il valore di mercato dei beni oggetto di perizia si è fatto riferimento sia ai valori proposti della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2024 per la zona comprendente la contrada San Giorgio in XXXXXXXXX (RC), sia ricercando il valore di vendita di bene assimilabili per caratteristiche e tipologia catastale, l'accesso alla banca degli annunci immobiliari ha permesso di trovare 7 compravendite comparabili alla stima in oggetto avvenuti recentemente.

Per un fabbricato di tipo A7 – abitazione in villino, la banca dati OMI prevede un valore compreso tra 415 e 620 euro



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: BRANCALEONE

Fascia/zona: Periferica/MARINA%20DI%20GALATI%20-%20SPATOLICCHI%20-%20CONTRADA%20CALDARA%20-%20LOCALITA%27%20ALTALIA

Codice zona: D3

Microzona:

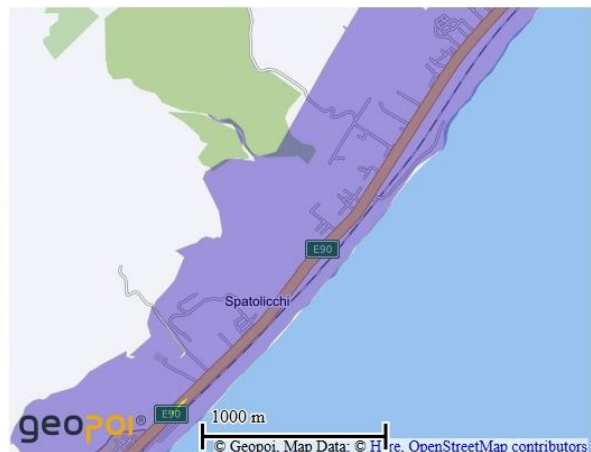
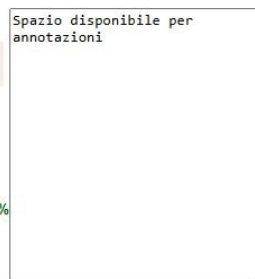
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	395	580	L	1,4	2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	365	530	L	1,3	1,9	L
Box	Normale	290	415	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	Normale	415	620	L	1,6	2,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Il valore di mercato risultante dall'indagine di mercato è di circa 746,86 euro.

	Bene di comparazione	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Prezzo per mq (€/mq)
1	Fabbricato sito in Brancaleone, zona OMI D3	€ 240.000,00	590,00	€ 406,78
2	Fabbricato sito in Brancaleone, zona OMI D4	€ 200.000,00	800,00	€ 250,00
3	Fabbricato sito in Brancaleone, zona OMI D5	€ 135.000,00	250,00	€ 540,00
4	Fabbricato sito in Brancaleone, zona OMI D6	€ 160.000,00	160,00	€ 1.000,00
5	Fabbricato sito in Brancaleone, zona OMI D7	€ 100.000,00	100,00	€ 1.000,00
6	Fabbricato sito in Brancaleone, zona OMI D8	€ 150.000,00	100,00	€ 1.500,00
7	Fabbricato sito in Brancaleone, zona OMI D9	€ 400.000,00	753,00	€ 531,21
			Valore Medio	€ 746,86

Ritenendo valido il valore ottenuto dall'indagine di mercato, in quanto superiore ma comparabile ai valori OMI, si procederà all'adattamento del valore rispetto all'immobile oggetto di valutazione. I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie: coefficiente di destinazione, caratteri ambientali, età, tipologia, posizione, panoramicità – orientamento, caratteri tecnologici, stato di conservazione. Il coefficiente di destinazione è riferito alla destinazione d'uso e si pone pari ad 1,00 per edifici residenziali, i caratteri ambientali si riferiscono alla zona e sono pari a 1,05 in quanto zona residenziale e con tutti i servizi vicini, l'età dell'immobile è pari ad 0,90 in quanto non è stato oggetto di ristrutturazione negli ultimi 5 anni, la tipologia è 1,00 in quanto si tratta di un fabbricato con più piani di tipo civile, la posizione è 1,10 in quanto si tratta di una zona ben collegata, panoramicità-orientamento è 1,20 con vista sull'intera costa, i caratteri tecnologici hanno coefficiente 0,80 in quanto l'unità non dispone di soluzioni per il risparmio energetico, lo stato di conservazione 0,80 è scarso in quanto il fabbricato non è stato mai ristrutturato.

Il valore di mercato medio ottenuto a seguito dei parametri di raffronto è 596,25 € per l'abitazione:



Foglio 40 particella 172 sub 8	
Costo medio di mercato	746,86
Coeff. di destinazione	1,00
Caratteri ambientali	1,05
Età	0,90
Tipologia	1,00
Posizione	1,10
Panoramicità-Orientamento	1,20
Caratteri tecnologici	0,80
Stato di conservazione	0,80
	596,25

Per un box auto di tipo C6 – box auto, la banca dati OMI prevede un valore compreso tra 290 e 415 euro.

Non essendoci sul mercato annunci di vendita di box simili si ritiene valido il valore medio ottenuto dalla banca dati OMI, si procederà all'adattamento del valore rispetto all'immobile oggetto di valutazione. I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie: coefficiente di destinazione, caratteri ambientali, età, tipologia, posizione, panoramicità – orientamento, caratteri tecnologici, stato di conservazione. Il coefficiente di destinazione è riferito alla destinazione d'uso e si pone pari ad 1,00 per edifici residenziali, i caratteri ambientali si riferiscono alla zona e sono pari a 1,05 in quanto zona residenziale e con tutti i servizi vicini, l'età dell'immobile è pari ad 0,90 in quanto non è stato oggetto di ristrutturazione negli ultimi 5 anni, la tipologia è 1,00 in quanto si tratta di un fabbricato con più piani di tipo civile, la posizione è 1,10 in quanto si tratta di una zona ben collegata, panoramicità-orientamento è 1,20 con vista sull'intera costa, i caratteri tecnologici hanno coefficiente 0,90 in quanto l'unità non necessita di soluzioni per il risparmio energetico, lo stato di conservazione 0,80 è scarso in quanto il fabbricato non è



stato mai ristrutturato.

Il valore di mercato medio ottenuto a seguito dei parametri di raffronto è 316,59

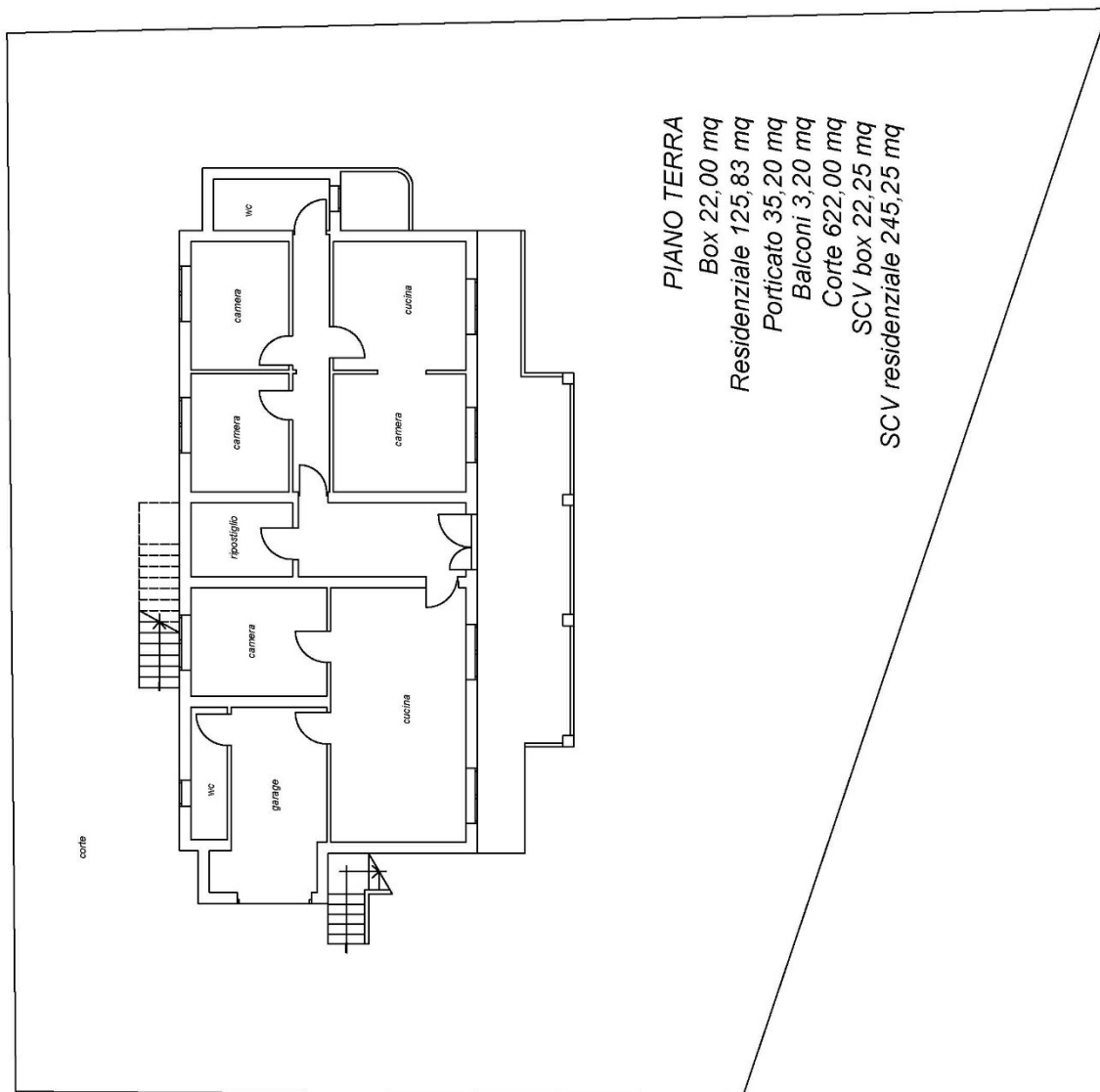
€ per il box auto:

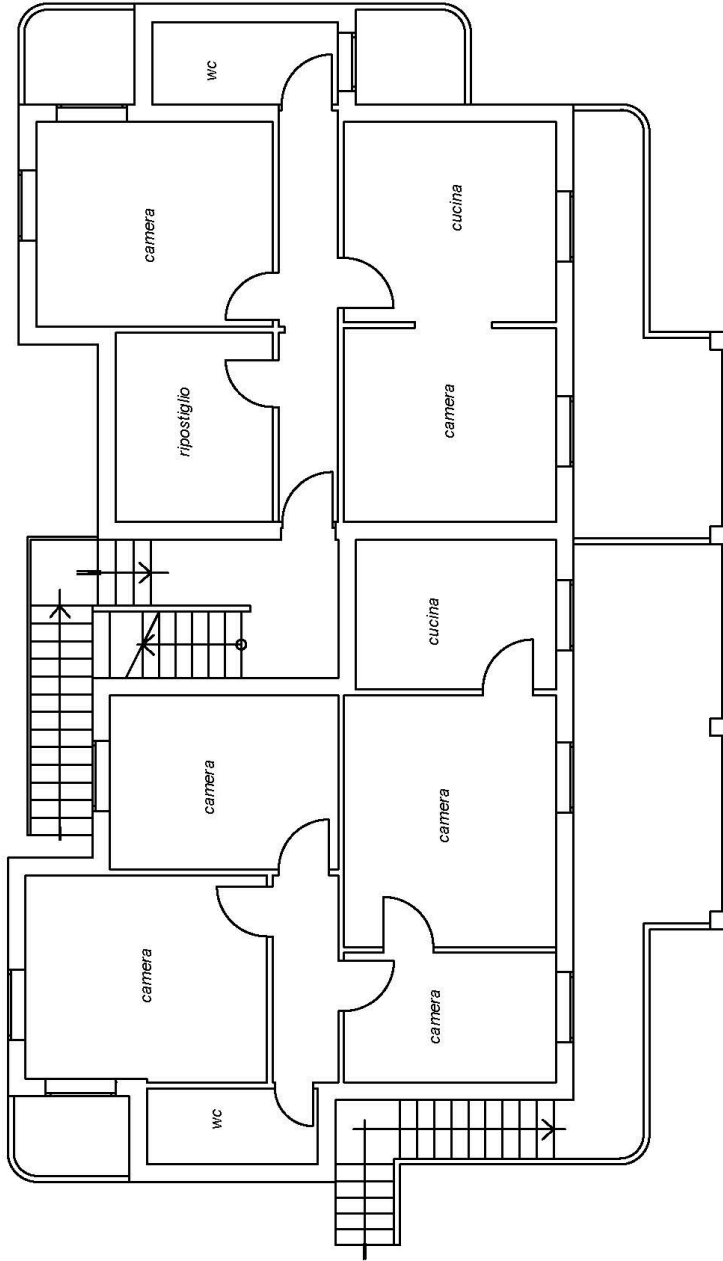
Foglio 40 particella 172 sub 7	
Costo medio di mercato	352,50 €
Coeff. di destinazione	1,00
Caratteri ambientali	1,05
Età	0,90
Tipologia	1,00
Posizione	1,10
Panoramicità-Orientamento	1,20
Caratteri tecnologici	0,90
Stato di conservazione	0,80
	316,59 €

Considerate le criticità sismiche ed urbanistiche sopra esposte la vendita può essere eseguita in unico lotto.

- *Lotto n. 1*: Unità immobiliari site nel Comune di XXXXXXXXX , contrada San Giorgio, piano terra, primo e secondo, al foglio di mappa n. 40, particella 172, subalterno 7 - categoria catastale C/6, subalterno 8 – categoria catastale A/7.







PIANO PRIMO

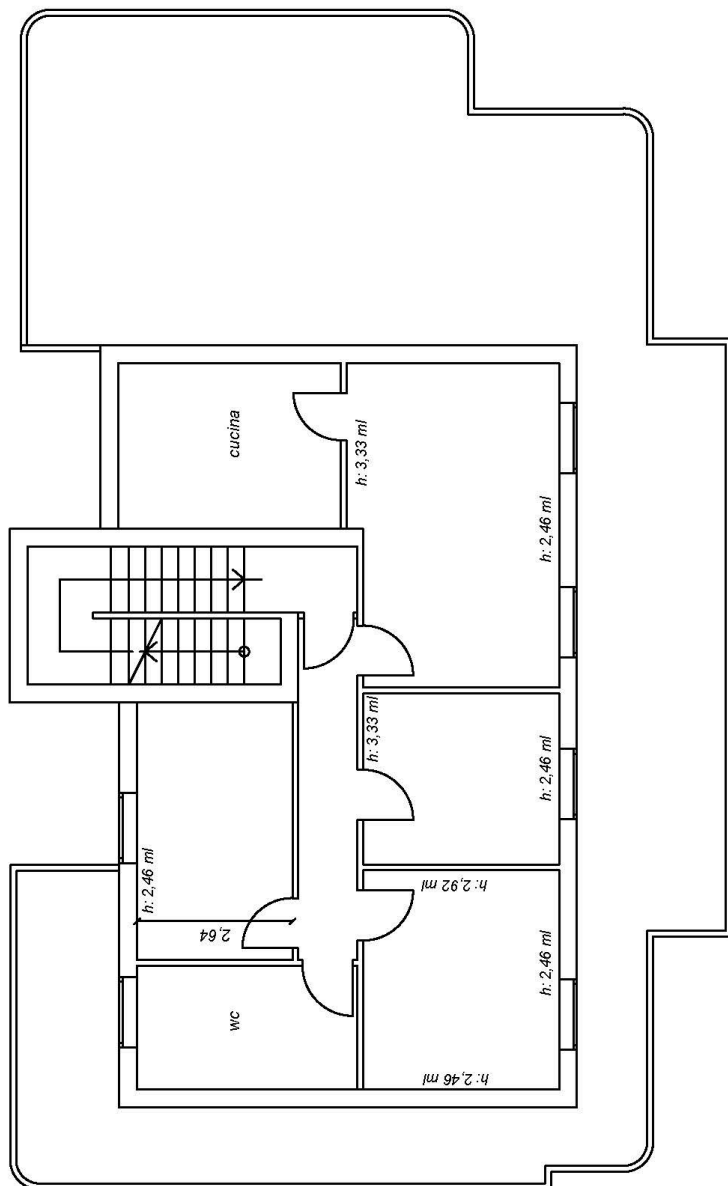
Residenziale 149,90 mq

Porticato 35,20 mq

Balconi 9,32 mq

SCV 181,26 mq





PIANO SECONDO

Residenziale 89,48 mq

Terrazza scoperta 107,80 mq

SCV 127,21 mq



La superficie commerciale vendibile è pari a:

Piano terra (box e residenziale)

$$Scvtbox = 22,00 \text{ mq}$$

$$Scvtres = 125,83 + 0,8 \times 35,00 + 0,35 \times 3,20 + 0,15 \times 622 = 245,25 \text{ mq}$$

Piano primo (residenziale)

$$Scv1 = 149,90 + 0,8 \times 35,20 + 0,35 \times 9,32 = 181,26 \text{ mq}$$

Piano secondo (residenziale)

$$Scv2 = 89,48 + 0,35 \times 107,80 = 127,21 \text{ mq}$$

Totale Superficie Commerciale Vendibile

$$Scvbox = 22,00 \text{ mq}$$

$$Scvresidenziale = 553,72 \text{ mq}$$

Il valore determinato è:

$$V = (22,00 \text{ €} \times 316,59 \text{ €/mq}) + (553,72 \text{ €} \times 596,25 \text{ €/mq}) = 337.120,53 \text{ €}$$

Il valore di vendita è determinato detraendo al valore determinato sull'attuale superficie immobiliare, tutti i costi necessari a renderlo conforme ai parametri urbanistici della zona (Il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria pari a 20.000,00 € e il costo per la realizzazione delle opere in sanatoria, demolizioni e ripristini, pari a 100.000,00):

Valore commerciale:

$$V_c = 337.120,53 - 120.000,00 = \mathbf{217.120,53 \text{ €}}$$

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Le planimetrie catastali e rilevate si riportano tra gli allegati.



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

La vendita non è soggetta 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 l, 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).

Si chiude questa relazione, sperando di essere stati chiari nella esposizione e di aver fornito tutti gli argomenti necessari per la decisione del sig. Giudice, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.



Si allegano:

- 1) Relazione
- 2) Visure catastali
- 3) Elaborato planimetrico e planimetrie catastali
- 4) Visure ipocatastali
- 5) Planimetria rilevata
- 6) Documentazione acquisita con accesso agli atti
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Riepilogo dei lotti di vendita

Monasterace, li 06/09/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Ing. Cosimo Marino)



RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA

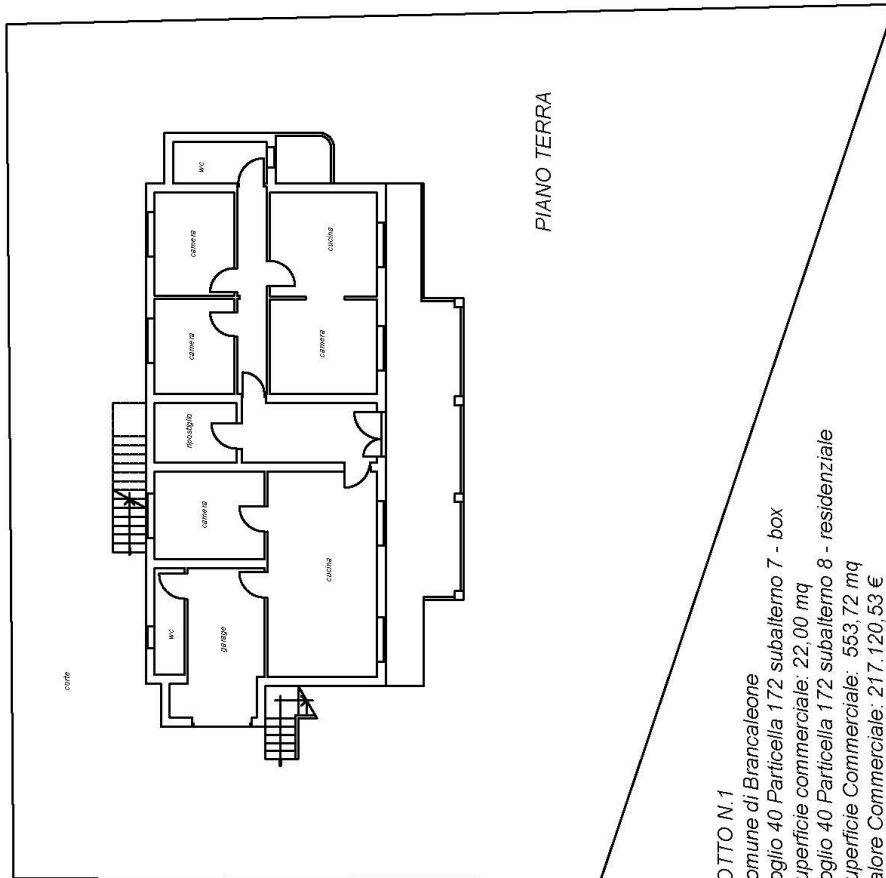
Lotto n° 1 – XXXXXXXXX (RC)

- Unità immobiliare sita nel Comune di XXXXXXXXX (RC), contrada San Giorgio, piano terra, al foglio di mappa n. 40, particella 172, subalterno 7, categoria catastale C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita 37,18 €, intestata a XXXXXXXXX XXXXXXXXX nata in XXXXXXXXX il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Unità immobiliare sita nel Comune di XXXXXXXXX (RC), contrada San Giorgio, piano terra, al foglio di mappa n. 40, particella 172, subalterno 8, categoria catastale A/7, classe 1, consistenza 23 vani, superficie catastale 383 mq, rendita 1.841,17 €, intestata a XXXXXXXXX XXXXXXXXX nata in XXXXXXXXX il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

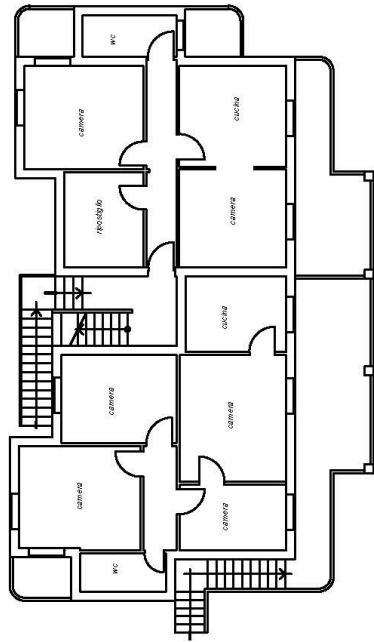
Valore 217.120,53 €



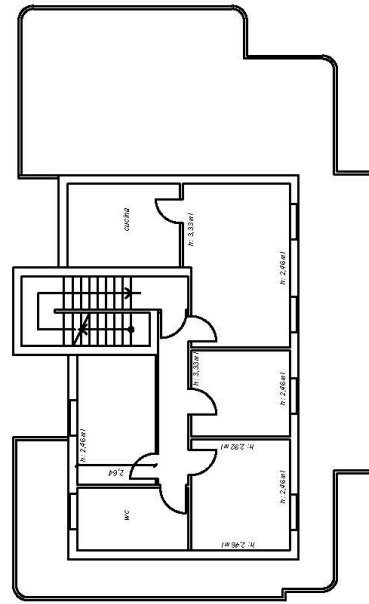


PIANO TERRA

LOTTO N.1
 Comune di Brancaleone
 Foglio 40 Particella 172 subalterno 7 - box
 Superficie commerciale: 22.00 mq
 Foglio 40 Particella 172 subalterno 8 - residenziale
 Superficie Commerciale: 553,72 mq
 Valore Commerciale: 217.120,53 €



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

