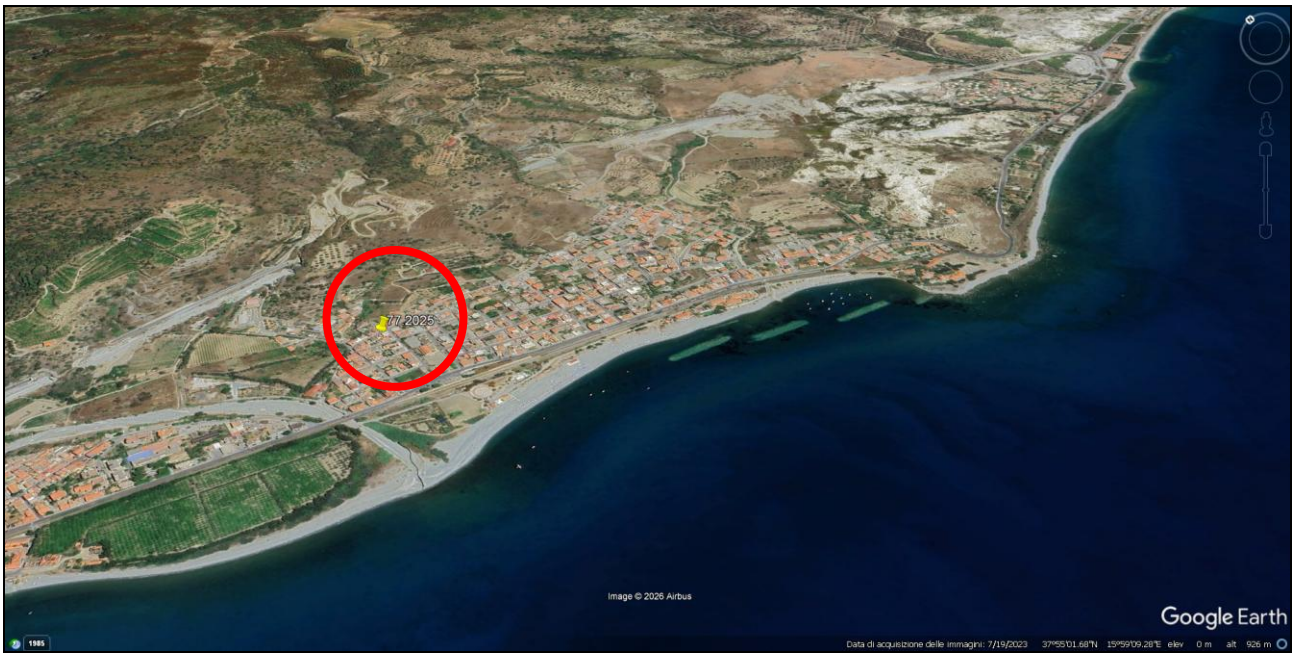
Tribunale di Locri

Esecuzioni Immobiliari



Proc. Es. N. 77/2025	**R.G.Es. XXXXX XXX XXX/XXXXXX XXXXXXX +1**
	Udienza del 11/05/2026 (G.Es. Xxxx Xxxxxxx Xxxxxxxx)
Rinvio	Udienza del 14/09/2026 (G.Es. Xxxx Xxxxxxx Xxxxxxxx)
Descrizione	**Abitazione di tipo Popolare Piano Terra, Piano Primo e Lastrico Solare**
Comune di Palizzi	**Via Ariella n.4 Piano T-1**
Catasto Fabbricati	**Foglio 58 Part. 303;**

1. XXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX XXXXXXX(RC) il XX/XX/XXXX Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1) 2. XXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX XXXXXXX(RC) il XX/XX/XXXX Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 30/10/2007 Pubblico ufficiale XXXXXXX XXXXX XXX Sede BOVA MARINA (RC) Repertorio n. 81093 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15520.1/2007 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 07/11/2007

Giudice Es. Xxxxssa Xxxxxxx Xxxxxxxx

Locri lì, martedì 14/07/2026 **Xxx Xxxxxxx Xxxxxxx**

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

Riferimenti Parti	**Tribunale di Locri - Proc. Es. N. 77/2025 - R.G.Es. XXXXX XXX XXX/XXXXXX XXXXXXX +1**
Creditore Procedente	
Soggetti Esecutati	
Soggetto Esecutato	
Rappresentato e Domiciliato presso	
Ordinanza di Vendita	**Diritto di Proprietà per 1/1 su un Fabbricato sito in Via Ariella, Frazione Marina, 89038 del Comune di Palizzi, Prov. di Reggio Cal.** segue descrizione: Abitazione di vecchia e/o remota costruzione in aggregato urbano, realizzata in muratura ordinaria di sezione variabile ai piani, accessibile esclusivamente da corte comune con altre ditte, corte a sua volta accessibile da strada pubblica, Via Ariella; (l'impronta a terra del fabbricato è pari a 56,30 mq e in caso di demolizione e ricostruzione è l'area di sedime occupabile salvo giunto tecnico con altre ditte), l'abitazione presenta 2 elevazioni fuori terra, la superficie utile al Piano Terra è 40,58 mq e quella a Piano Primo è 37.45 mq, quanto fino a qui descritto, se pur con notevoli rimaneggiamenti è documentalmente presente dal 20/12/1979; oltre quanto fin qui riportato risultano ulteriori porzioni di fabbricato aggiunte senza i prescritti titoli autorizzativi, in particolare: i balconi posti al Piano Primo e Secondo di Superficie complessiva pari 4.60 mq e la scala esterna in metallo tessuta tra due aggetti del piano primo e secondo, **opere suscettibili di sanatoria** (dal punto di vista strutturale) e una ulteriore addizione ovvero una sopraelevazione edificata sull'originario lastrico solare (copertura piano primo), quest'ultima realizzata in mattoni forati e orditura di copertura in legno con sovrapposte lastre sintetiche e coppi in laterizio costruita orientativamente nell'anno 2008, di superficie di circa 30.00 mq e volume (vuoto per pieno) di circa 50,00 mc **non suscettibile di sanatoria** (dal punto di vista strutturale) e per la quale è stato calcolato il valore d'uso fino alla sua demolizione. **Id. Catastale Comune di Palizzi, Foglio 58 Part. 303 Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 4,5 vani Rendita: Euro 153,39 - Dati di superficie Totale: 103 mq - Totale escluse aree scoperte b): 103 mq, VIA ARIELLA n. 4 (rilevato n.12) Piano T – 1**
	Valore Residuo della Costruzione dopo la sanatoria delle parti strutturali e la demolizione dell'abuso — **Euro 38.973,00**
	Valore economico d'uso della porzione di fabbricato non suscettibile di sanatoria; peridio di utilizzo 5 Anni o 60 Mensilità calcolato precedentemente — **Euro 3.600,00**

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

- **Indice Allegati -R.G.Es.77.25**
- Verbale di Sopralluogo del giorno 22/04/2026 R.G.Es.77.25

Allegato 01 Atti di Pignoramento/Incarico Esperto e Quesiti R.G.Es.77.25

- NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO PER L'ISCRIZIONE A RUOLO DI UNA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
- Attestazione di conformità: Atto di pignoramento Andor-XXXXXX XXXXXXX + 1, copia conforme mutuo. atto di precetto.
- Atto di Pignoramento Immobiliare
- Copia Conforme Mutuo
- Atto di Precetto XXXXXXXX
- ISTANZA DI VENDITA E DEPOSITO CERTIFICAZIONE NOTARILE
- Estratto di Mappa Depositato in Fascicolo
- Verbale di Pignoramento Immobiliare
- CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI
- Dati Atto XML (Identificazione Univoca Immobile: Comune di Palizzi Foglio 58 Part. 303)

Allegato 02.1 Ispezioni Ipocatastali XXXXXX XXXXXXX R.G.Es.77.25

- **Elenco omonimi**. XXXXXX XXXXXXX Luogo di nascita XXXXXX XXXXXXX(XX) Data di nascita XX/XX/XXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

- 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/11/2007 - Registro Particolare 15520 Registro Generale 24470
- Pubblico ufficiale XXXXXXX XXXXX XXX Repertorio 81093/19460 del 30/10/2007
- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- Immobili siti in PALIZZI(RC) - SOGGETTO ACQUIRENTE

- 2 ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2007 - Registro Particolare 6002 Registro Generale 24471
- Pubblico ufficiale XXXXXXX XXXXX XXX Repertorio 81094/19461 del 30/10/2007
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- Immobili siti in PALIZZI(RC) - SOGGETTO DEBITORE

- 3 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/2026 - Registro Particolare 772 Registro Generale 882
- Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 1898 del 11/12/2025
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Immobili siti in PALIZZI(RC)

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

Allegato 02.2 Ispezioni Ipocatastali XXXXXX XXXXX XXXR.G.Es.77.25

- Elenco omonimi XXXXXX XXXXX XXXLuogo di nascita XXXXXX XXXXXXX (XX) Data di nascita XX/XX/XXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX *
- Non sono state Estratte le Formalità poiché coincidenti con quelle di XXXXXX XXXXXXX

Allegato 03 Doc. AdE Dir. Prov. RC Uff. Prov. Territorio Servizi Catastali R.G.Es.77.25

- Visura Catastale Comune di Palizzi Foglio 58 Part.303
- Visura Catastale Comune di Palizzi Foglio 58 Part.303 Storica
- Visura Catastale Comune di Palizzi Foglio 58 Part.68 (Fabbricato Confinante Lato Ovest)
- Visura Catastale Comune di Palizzi Foglio 58 Part.68 Storica (Fabbricato Confinante Lato Ovest)
- Visura Catastale Comune di Palizzi Foglio 58 Part.69 (Fabbricato Confinante Lato Sud)
- Visura Catastale Comune di Palizzi Foglio 58 Part.69 Storica (Fabbricato Confinante Lato Sud)

- Elenco Immobili Comune di Palizzi Foglio 58 Part.303
- Elaborato Planimetrico Comune di Palizzi Foglio 58 Part.303 (Stampa Negativa)

- Visura Planimetrica Comune di Palizzi Foglio 58 Part.303 (20/12/1979)

- Estratto di Mappa Catastale Comune di Palizzi Foglio 58 Part.321 (da Fascicolo Telematico)
- Estratto di Mappa Catastale Comune di Palizzi Foglio 58 Part.321 con Mappa Limitrofa
- Estratto di Mappa Catastale Comune di Palizzi Foglio 58 Part.321 (con riportato in Mappa il corretto Identificativo Catastale a seguito di presentazione dell'istanza di correzione/aggiornamento a cura del sottoscritto)

Allegato 04 Documentazione Progettuale R.G.Es.77.25 (Documentazione acquisita in data 09/07/2026 presso Comune di Palizzi)

- **Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 2949 del 01/04/2026 rilasciato dal Comune di Palizzi;**
- **Richiesta di Autorizzazione a nome del Sig. Xxxxxxxxx Xxxxxx, nato a XXXXXXX in data XX/XX/XXXX, per un fabbricato di civile abitazione su suolo di sua proprietà;**
- **Stralcio NTA (Norma Tecnica di Attuazione) Zona B, sottozona Bs;**
- **Stralcio PRG (Piano Regolatore Generale) Zona B, sottozona Bs;**

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

Allegato 05 Agenzia delle Entrate - R.G.Es.77.25

- Ricevuta Istanza PEC Istanza **R.U. 17467.02-02-2026-**
- Protocollo Risposta PEC R.U. **107676|07-07-2026][400575046|389621052]**
- Risposta AdE, "non risultano registrati contratti"
- Valutazioni OMI Semestre 2, Anno 2025 Categoria Catastale A4 Abitazione di Tipo Popolare;
- Geopoi Planimetria Suddivisione Fascia Costiera Comune di Palizzi

Allegato 06 Documentazione Fotografica - R.G.Es.77.25

- Documentazione Fotografica del giorno 22/04/2026

Allegato 07 Elaborati Grafici - R.G.Es.77.25

- Inquadramento Generale Nazionale.
- Inquadramento Territoriale IGM 1:25000.
- Inquadramento Territoriale – Aerofotogrammetria Scala 1:5000.
- Stralcio Foglio Catastale Storico Comune di Palizzi Foglio 58 Part.321 Scala 1:2000 Archivio Xxx Xxxxxxx Xxxxxxx Mappa Aggiornata Anno 1978, il Fabbricato risulta presente già a quell'epoca.
- Estratto di Mappa Catastale Comune di Palizzi Foglio 58 Part.321 – Depositato all'interno del Fascicolo di Causa.
- Estratto di Mappa Catastale Aggiornato Comune di Palizzi Foglio 58 Part.303 Correzione a seguito dell'Istanza UFFICIO PROV. TERRITORIO - DP REGGIO CALABRIA - AGEDP-RC - Numero di Prot. 15410 del 29/01/2026 Acquisita il 15/02/2026 - Richiedente Xxx Xxxxxxx Xxxxxxx Esperto Causa 77.2025.
- Contesto Urbano in cui si inserisce l'immobile e Accesso da Corte Comune con Altre Ditte
- Pianta Piano Terra e Piano Primo Quote e Misure e Superfici Scala 1:50
- Pianta Piano Secondo e Pianta Copertura Quote e Misure e Superfici Scala 1:50
- Prospetto Est del Fabbricato – Ingresso alla Corte e Ingresso all'Abitazione da Corte Comune Disegno Fuori Scala

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

Relazione

Premesso:

che con Provvedimento redatto e inviato tramite "consolle del magistrato" il 21/01/2026, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di LOCRI XX Xxxx Xxxxxxx Xxxxxxxx, nominava il sottoscritto Xxx Xxxxxxx Xxxxxxx, con studio in Xxxxxxx, alla Via Xxxxxxxx, n. Xxx, Esperto nell'Esecuzione Immobiliare, N. 77/2025 - R.G.Es. XXXXX XXX XXX/XXXXXX XXXXXXX +1;

che all'interno del provvedimento di nomina, precedentemente richiamato, si rinviava all'Udienza del 11 maggio 2026, lunedì, per il prosieguo, disponendo che questo Esperto rispondesse ai seguenti quesiti:

a)	prima di ogni attività, **controlli <u>unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento</u> la completezza della documentazione ipo-catastale** 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;

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

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);

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

q)	terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore[1], 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 Xxx Xxxxxxx Xxxxxxx, Iscritto all'Ordine degli XXXXXXX della Prov. di XXXXXXXXXXXX N. Iscr. XXXXXXX, con Studio in XXXXXXX, Via XXXXXXXX Xxx, ha accettato tale incarico, sottoscrivendo digitalmente il Verbale di nomina, trasmettendolo al Fascicolo Telematico del portale PST Giustizia, in data 24/11/2026, 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 Xxx Xxxxxxx Xxxxxxx, 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:

- Nota di Accompagnamento per l'Iscrizione a Ruolo di una Proc di Espr. Imm.;
- Atto di Precetto nell'interesse di XXXXXXXX XXX
- Attestazione di conformità
- Atto di Pignoramento Immobiliare
- Contratto di Mutuo in Copia Conforme
- Istanza di Vendita e Deposito Certificazione Notarile
- Estratto di Mappa Comune di Palizzi Foglio 58 Part. 321 (Part. 303)
- Verbale di Pignoramento Immobiliare
- Certificazione Notarile Xxxxxx-Xxxxxx – Conservatoria Reggio Calabria
- Dati Atto XML Procedura Esecutiva 77.2025

inoltre ha provveduto ad effettuare la Stampa Atto XML (Informazioni fondamentali riferite all'Atto estratto da PST Giustizia), in cui è individuato univocamente il bene oggetto di Procedura Espropriativa, 77.2025, da tale Atto risultano:

Creditore Procedente XXXX XX XXX (XXXXXXX), X. Xxxxx N. X, XXXXX, Xxxxxxxxxx (XX);

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b25575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

Debitori:

1) XXXXXX XXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX), Contrada XXXXXX, XXXXXXX, XX;
2) XXXXXX XXXXX XXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX), Via XXXXXX, XXXXXXX, XX

ciascuno per le proprie quote.

Immobile: Comune di Palizzi Id. Catastale Foglio 58 Part. 303 Cat. A/4

Cfr. Allegato 01 Atti di Pignoramento

CONSIDERATO, INOLTRE

che sempre con lo stesso Provvedimento, redatto e inviato tramite "consolle del magistrato" il 21 gennaio 2026, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di LOCRI Xxxxssa Xxxxxxx Xxxxxxxx, nominava CUSTODE GIUDIZIARIO **l'XXX Xxxxx XXXXXXXX** (XXXXXXXXXXXXXX); **disponendo** che il custode giudiziario collaborasse con il sottoscritto esperto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567 c. II c.p.c., redigendo apposita relazione informativa entro e non oltre il termine stabilito per l'inoltro della relazione di stima alle parti; **invitando** il custode giudiziario ad accompagnare l'esperto al momento del primo sopralluogo, redigendo apposito verbale riguardante le attività poste in essere in occasione di tale sopralluogo, nonché a segnalare al giudice dell'esecuzione lo stato di possesso rilevato in occasione del sopralluogo, entro e non oltre il termine stabilito per l'inoltro della relazione di stima alle parti, in modo da garantire il rispetto del termine di cui all'articolo 560 c.p.c. (pronuncia dell'ordine di liberazione, ricorrendone i presupposti, non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni);

che tale sopralluogo (anticipato dalle comunicazioni di rito da parte del Custode) si sarebbe dovuto svolgere in data 01/04/2026 con inizio alle ore 10:00;

che in data 31/03/2026, l'XXX XXXXXXXX, ha comunicato via pec al sottoscritto, *che in data 30/03/2026, uno dei debitori esecutati, Xxxxx Xxxxxx XXXXX XXXXX, rappresentata e difesa dall'XXX Xxxxxx Xxxxx, comunicava a mezzo p.e.c. la propria impossibilità a presenziare al sopralluogo nella data fissata, adducendo di trovarsi fuori sede con il figlio e chiedendo il rinvio dell'accesso ad una data successiva al 20 aprile 2026,* pertanto si rinviavano contestualmente le operazioni di sopralluogo al 22/04/2026, con inizio dalle ore 11:00.

che a seguito di detto spostamento delle operazioni di sopralluogo comunicate dal Custode al G.Es, l'udienza originariamente prevista per la data del 11/05/2026 veniva differita al giorno 14/09/2026;

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

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

che il sottoscritto Esperto ha presentato istanza tramite pec, all'Ufficio Urbanistica del Comune di Palizzi, per l'acquisizione della documentazione progettuale urbanistica relativa al fabbricato oggetto di esecuzione, istanza acquisita al Prot. dell'ente (Comune di Palizzi) in data 03/02/2026 Prot. num. 1216;

che con nota presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Locri, acquisita al protocollo AGEDP-RC.REGISTRO UFFICIALE.17467.02-02-2026-, ha richiesto ed ottenuto informazioni in merito all'esistenza di contratti Registrati presso l'Agenzia delle Entrate, riguardanti il Debitore;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO
Il sottoscritto Xxx Xxxxxxx Xxxxxxx, ha redatto il presente Elaborato:

RIEPILOGO E RISPOSTA AI QUESITI

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

a1),a2) Risposta Comune ai due soggetti debitori per i quali sostanzialmente l'elenco delle trascrizioni/iscrizioni a favore e contro è coincidente.

STUDIO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO DEI SOGGETTI DEBITORI	
SOGGETTO DEBITORE 1	**XXXXXX XXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX XXXXXX(XX) il XX/XX/XXXX; residente in Xxxxxxxxx Xxxxxx, via Xxxxxxxx XXXXXX**
SOGGETTO DEBITORE 2	**XXXXXX XXXXX XXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX XXXXXX(XX) il XX/XX/XXXX; residente in XXXXXXX, via XXXXXX n.XX, XXXXX - Xxxxxxx (Xx)**

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Formalità 1 — **ATTO CON CUI L'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE STUDIO VIENE ACQUISTATO DAI SOGGETTI ESECUTATI**

Nota di trascrizione

Registro generale n. 24470

Registro particolare n. 15520 — *Presentazione n. 85 del 07/11/2007*

Sezione A - Generalità

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 30/10/2007 — *Numero di repertorio 81093/19460*

Notaio XXXXXXX XXXXX XXX — *Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX*

Sede BOVA MARINA (RC)

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G277 - PALIZZI (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 58 Particella 303 Subalterno -

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 4.5 vani

Indirizzo Via ARIELLA. civico 12 Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome XXXXXX Nome XXXXXXXX XXXX XX XX/XX/XXXX X XXXXXX XXXXXXX(XX)

Sesso X Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome XXXXXX Nome XXXXX XXXXX XXXX XX XX/XX/XXXX a XXXXXX XXXXXXX(RC)

Sesso X Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome XXXXXX Nome XXXXXXXXXX XXXX XX XX/XX/XXXX X XXXX (XX)

Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

Formalità 2 **ISCRIZIONE IPOTECA**

Nota di iscrizione

Registro generale n. 24471

Registro particolare n. 6002 *Presentazione n.* 86 *del* 07/11/2007

Sezione A - Generalità

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 30/10/2007 - Notaio XXXXXXX XXXXX XXX *Numero di repertorio 81094/19461*

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Sede BOVA MARINA (RC)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio *IPOTECA VOLONTARIA*

Derivante da *176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*

Capitale € 73.000,00

Interessi € 36.500,00 *Tasso interesse annuo 6.4% Tasso interesse semestrale -*

Spese - Totale € 109.500,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata 25 anni

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G277 - PALIZZI (RC) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 58 Particella 303 Subalterno - Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 4.5 vani Indirizzo VIA ARIELLA N. civico 12 - Piano T/1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale XXXXXX XXXXXX XXX Sede XXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXX

Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome XXXXXX Nome XXXXX XXXX XX XX/XX/XXXX X XXXXXX XXXXXXX(RC) Sesso X Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome XXXXXX Nome XXXXX XXXXX Nata il XX/XX/XXXX a XXXXXX XXXXXXX(RC)

Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½

LA BANCA HA CONCESSO A MUTUO ED HA EROGATO, E LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER RICEVERE A MUTUO LA SOMMA DI E.73.000,00 (EURO SETTANTATREMILA/00). LA DURATA DEL MUTUO E' STATA STABILITA IN ANNI 25 (VENTICINQUE), OLTRE IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA ODIERNA E L'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CUI AVVIENE IL RILASCIO DELLA SOMMA MUTUATA. IL TASSO D'INTERESSE MENSILE VIENE STABILITO NELLA MISURA PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 6,400%(SEI VIRGOLA QUATTROCENTO PER CENTO). GLI INTERESSI COME SOPRA DETERMINATI DECORRERANNO DAL GIORNO DELL'EROGAZIONE DELLA SOMMA SE ESSA E' IMMEDIATAMENTE UTILIZZABILE DALLA PARTE MUTUATARIA O, DAL GIORNO DELLO SVINCOLO DELLA SOMMA DEPOSITATA O COMUNQUE DAL NOVANTESIMO GIORNO DA OGGI. IN RELAZIONE ALLA DELIBERA C.I.R.C.DEL 4 MARZO 2003: - L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) E' PARI AL 6,622% (SEI, SEICENTOVENTIDUEPERCENTO) ED E' STATO CALCOLATO SULLA BASE: - DELL'ANNO STANDARD DI 365 GIORNI. L'IPOTECA E' CONCESSA PER LA SOMMA DI E.109.500,00 (EURO CENTONOVEMILACINQUECENTO/00), CHE COMPRENDE E GARANTISCE: IL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO CHE, AI SOLI FINI IPOTECARI SI DETERMINANO NELLA MISURA DEL 6,400% (SEI VIRGOLA QUATTROCENTO PER CENTO) NOMINALE ANNUO. IL TASSO DI MORA, ATTUALMENTE NELLA MISURA DEL 9,050% (NOVE VIRGOLA ZEROCINQUANTAPER CENTO) NOMINALE ANNUO, SARA' STABILITO PER OGNI TRIMESTRE SOLARE, AUMENTANDO DEL 50% (CINQUANTA PER CENTO), E ARROTONDANDO IL RISULTATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) INFERIORE. LA PARTE MUTUATARIA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN QUESTO CONTRATTO ED, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI PALIZZI (RC). LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE.

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Formalità 3 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Nota di trascrizione

Registro generale n. 882

Registro particolare n. 772 *Presentazione n. 9 del 20/01/2026*

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO *Numero di repertorio 1898*

Data 11/12/2025 *Codice fiscale XXXXXXXXXXX*

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LOCRI

Sede LOCRI (RC)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente XXXXX XXX XXX XXXXX XXX XXX

Codice fiscale XXXXXXXXXXXX

Indirizzo XXXXX XXXXXXXX XXXXX

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G277 - PALIZZI (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 58 Particella 303 Subalterno -

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 4.5 vani

Indirizzo VIA ARIELLA N. civico 12

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale XXXXXXXX XXX

Sede XXXXXXXXXX (XX)

Codice fiscale XXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome XXXXXX Nome XXXXXXXX Nato il XX/XX/XXXX a XXXXXX XXXXXXX(RC)

Sesso X Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome XXXXXX Nome XXXXX XXXXX Nata il XX/XX/XXXX a XXXXXX XXXXXXX(RC)

Sesso X Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½

Sezione D – Soggetti - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI TRASCRIVE IL PRESENTE PIGNORAMENTO, PROMOSSO DA XXXXXXXX XXX (C .F. XXXXXXXXXXX), RAPPRESENTATA DA XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX).

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

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

Formalità 1:	Registro generale n. 24470 - Registro particolare n. 15520 ATTO CON CUI L'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE STUDIO VIENE ACQUISTATO DAI SOGGETTI ESECUTATI
Formalità 2:	Registro generale n. 24471- Registro particolare n. 6002 ISCRIZIONE IPOTECA
Formalità 3:	Registro generale n. 882 - Registro particolare n. 772 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

considerata l'analisi appena esplicitata, gli immobili sono di Proprietà dei Soggetti Debitori e sugli stessi risulta la seguente situazione: Ipoteca VOLONTARIA, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di XXXXXX XXXXXX XXX Sede XXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXX Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1 e un Verbale di Pignoramento Immobili a FAVORE di XXXXXXXX S.R.L. Sede XXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXX, entrambi relativi all'Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G277 - PALIZZI (RC) Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 58 Particella 303 Subalterno - Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4.5 vani, Indirizzo VIA ARIELLA N. civico 12, dati coincidenti con l'oggetto del presente studio.

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

Cfr. Allegato 02.1 Ispezioni Ipocatastali

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 Palizzi, a Sud della Città di Locri nella fascia Jonica della Città Metropolitana di Reggio Calabria; il comune, la cui popolazione stimata è intorno ai 2000 abitanti, ha un territorio molto esteso e una superficie pari a 52,62 kmq, 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, e dall'insediamento di Pietrapennata 673 m s.l.m.(Aspromonte).
I confini comunali di Palizzi, lambiscono Bova, Bova Marina, Brancaleone, Staiti, all'interno dello stesso comune si trovano, più località distinte come Palizzi Superiore, Pietrapennata, Spropoli e la Frazione Marina dove oggi si trova il moderno centro abitato, quest'ultimo è diviso in due caratteristiche contrade dalla fiumara Palizzi: Murrotto e Stracia, questa suddivisione naturale separa il paese in due distinti quartieri, entrambi affacciati sulla costa; il Fabbricato oggetto del presente studio si trova lungo la Via Riella margine urbano della Contrada Stracia.

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b25775d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

La zona in cui si inserisce l'immobile è tipica del contesto urbano, risultano presenti luoghi di culto, piccole attività commerciali e in genere l'intera zona è destinata alla residenza, il fabbricato ricade al margine del tessuto urbano della Contrada Stracia, lungo la Via Ariella, che segna il confine con il resto del territorio comunale.



Mappa Città Metropolitana di Reggio Calabria
Palizzi a Sud della Città di Locri



Localizzazione dell'Immobile
Comune di Palizzi Foglio 58 Part.303

L'immobile oggetto di procedura espropriativa, sostanzialmente consiste in una Abitazione di vecchia e/o remota costruzione in aggregato urbano, accessibile esclusivamente da corte comune con altre ditte, corte a sua volta accessibile da strada pubblica, Via Ariella; l'abitazione presenta 2 elevazioni fuori terra, della superficie di ogni piano pari a 56,30 mq, per un totale di 112,60 mq, documentalmente presenti dal 20/12/1979, in muratura ordinaria di sezione variabile ai piani e sopraelevazione edificata sull'originaria terrazza piana, raggiungibile tramite una scala esterna in metallo tessuta tra due aggetti del piano primo e secondo, quest'ultima costruita orientativamente nell'anno 2008 senza le prescritte autorizzazioni di legge, in mattoni forati e orditura della copertura in legno con interposte lastre sintetiche (Eternit) e coppi, di superficie pari a 34.20 mq e volume (vuoto per pieno) di circa 50,00 mc.

Come scritto precedentemente dalla strada pubblica si accede ad una corte comune con Altre Ditte e da questa si accede al Fabbricato in oggetto dal lato Est, data la particolare conformazione, in aggregato urbano confina per il lato ovest con un maggiore fabbricato a più elevazioni fuori terra, per il lato sud prospetta su corte di altre ditte; dunque sostanzialmente dispone di un unico fronte libero verso strada pubblica, ovvero il fronte nord.

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

La Sup. Totale Geometrica, ovvero l'impronta a terra del manufatto è di 56.30 mq, costruttivamente presenta una struttura portante di muratura ordinaria e solai presumibilmente in laterocemento, il carattere tipologico della struttura in muratura è quello della doppia cella con scala interna, la distribuzione architettonica è piuttosto elementare, due stanze e un wc/sottoscala al piano terra, scala interna per raggiungere il piano primo, dove si trova un disimpegno che distribuisce alla Camera Matrimoniale, al Bagno, e alla Camera da Letto dotata di due balconi che affacciano sulla Via Ariella e sulla Corte Comune, da quest'ultimo balcone al balcone del piano superiore, che si trova pressappoco sopra la finestra della camera matrimoniale è stata tessuta una scala in metallo che permette di raggiungere la terrazza posta al secondo piano e sulla quale in un tempo non ben precisato è stata edificato un locale di sgombero, quest'ultimo senza le prescritte autorizzazioni di legge.



Il fabbricato sorge sulla part. 303 del Foglio 58 del Comune di Palizzi e il dato catastale che lo identificava nell'estratto di mappa catastale allegato al fascicolo, riportava un errore di numerazione della particella, errore per il quale il sottoscritto ha presentato istanza che è stata prontamente accolta dagli uffici tanto che oggi risulta una perfetta coincidenza tra l'estratto di mappa e il dato catastale oggetto di pignoramento. L'area di sedime su cui sorge il fabbricato ha una estensione pari a 53,00 mq (catastali) e confina a Est con Corte Comune con Altre Ditte, dalla quale si accede all'immobile, Part. 79, a Sud con la Part. 322 e a Ovest con la Part. 68, a Nord con strada pubblica Via Ariella, sostanzialmente l'unico affaccio verso la pubblica via.

Dalla Via Ariella si accede tramite un cancello pedonale a doppia anta alla Corte Comune, e da qui si accede al Fabbricato oggetto di studio, non risulta un titolo esplicito per tale accesso, ragionevolmente è una abitudine consolidatasi nel tempo o probabilmente un accordo verbale non riportato in atti.

Cfr. Allegato 06 Documentazione Fotografica

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

Comune di Palizzi (RC) - Foglio 58 Part. 303 Cat. Catastale A/4 Abitazione di tipo Popolare Consistenza 4.5 vani Indirizzo VIA ARIELLA N. civico 12 Piano T (Sostanzialmente il Fabbricato ha Piano Terra Piano Primo e Piano Secondo con Locale di Sgombero privo di titolo, anche alcune parti da sanare)

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

c1)	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;**

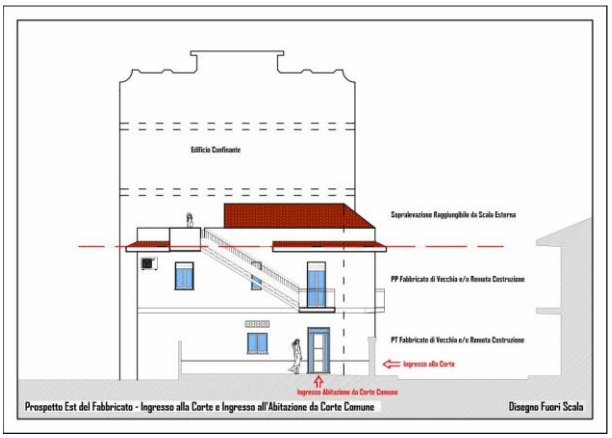
UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Id. Catastale Comune di Palizzi Foglio 58 Part. 303 Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 4,5 vani Rendita: Euro 153,39 - Dati di superficie Totale: 103 m² - Totale escluse aree scoperte b): 103 m²

Comune	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Descrizione
Palizzi	58	303		A/4	

	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
1.	XXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXX XXXXXXX(RC) il XX/XX/XXXX	XXXXXXXXXXXXXX XX	Diritto di: Proprieta' per 1/2
2.	XXXXXX XXXXX XXXnata a XXXXXX XXXXXXX(RC) il XX/XX/XXXX	XXXXXXXXXXXXXX XX	Diritto di: Proprieta' per 1/2

L'immobile risulta correttamente censito, i dati catastali del prospetto riepilogativo precedente lo individuano correttamente e corrispondono a quelli riportati nelle Trascrizioni e Iscrizioni delle Ispezioni Ipocatastali e al Verbale di Pignoramento Immobili e corrispondono ad una abitazione di vecchia e/o remota costruzione in aggregato urbano, accessibile esclusivamente da corte comune con altre ditte, corte a sua volta accessibile da strada pubblica. Il Fabbricato nella sua odierna interezza, ragionevolmente è stato edificato, in più tempi. Per il Piano Terra e Primo, risulta in atti già dal 20/12/79 come in Visura Planimetrica, simile all'attuale distribuzione, mentre la sopraelevazione costruita sulla terrazza del secondo piano è ragionevole supporre dalla documentazione analizzata che sia stata edificata intorno all'anno 2008, ovvero successivamente all'acquisto da parte dei soggetti esecutati avvenuto il 30/10/2007.



Comune di Palizzi Foglio 58 Part. 303 – A/4 Abitazione di Tipo Popolare Classe 3 Cons 4,5 Vani

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

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

Preliminarmente all'inizio delle attività di redazione della presente perizia, il sottoscritto ha provveduto a richiedere in data 02/02/2026, tramite pec, all'Ufficio Urbanistica del Comune di Palizzi, la documentazione progettuale urbanistica relativa al fabbricato oggetto di esecuzione, istanza acquisita al

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

Prot. dell'ente (Comune di Palizzi) in data 03/02/2026 Prot. num. 1216, da un primo esame della documentazione reperita in atti, i tecnici comunali, se pur con molto impegno, non sono riusciti a trovare alcuna autorizzazioni circa l'edificazione del fabbricato, da un confronto avuto per le vie brevi in data 29/06/2026, il sottoscritto ha trasmesso ulteriore documentazione tendente ad esplicitare i passaggi di proprietà dell'immobile succedutisi nel tempo, al fine di individuare l'originario soggetto a seguito della cui istanza è stato edificato il fabbricato, tale ulteriore studio ha portato al reperimento di una richiesta a nome del Sig. Xxxxx Xxxxx, nato a Xxxxxxx in data xx/xx/xxxx, il quale chiedeva in data 05/05/1963, l'Autorizzazione all'allora Sindaco per la costruzione di un Fabbricato in Via Ariella, e per tale richiesta risulta rilasciata una Autorizzazione in data 13/09/1963, tuttavia la documentazione reperita risulta priva di disegni architettonici, pertanto non è possibile affermare con certezza se tale richiesta sia relativa al fabbricato in esame, tra l'altro non risulta neanche il numero dei piani e neanche il dato castatale.

Di seguito, risulta opportuno riportare un passaggio del contratto di mutuo, estratto dal Fascicolo Telematico di Causa:**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA IPOTECARE Fabbricato di vecchia costruzione, elevato di due piani fuori terra, oltre lastrico solare di copertura, sito in Palizzi, frazione Marina, via Ariella numero 12, confinante nell'insieme con la predetta via, proprietà di Xxxxxx Xxxxxx e proprietà di Xxxxx Xxxxxxx, salvo altri, censito nel N.C.E.U. di Palizzi - al foglio 58, particella 303, piano terra e primo piano, categoria A/ 4, classe 3, vani_4,5 RCE.153,39**

senza dubbio è possibile affermare che il fabbricato per quanto riguarda il piano terra e il piano primo sia di Vecchia/Remota costruzione, mentre per l'edificazione realizzata sulla terrazza è possibile affermare, considerato che non risulta nelle planimetrie catastali, ed anche per la sua natura costruttiva, che la sua edificazione sia avvenuta successivamente all'acquisto.

La Sup. Totale Geometrica del Fabbricato, ovvero la sua impronta a terra è di 56.30 mq, (questa è la superficie o area di sedime occupabile in caso di demolizione e ricostruzione, salvo giunto tecnico con altre ditte) la struttura portante è in muratura ordinaria a sezione variabile, orientativamente 50 cm al piano terra 40 al piano primo, solaio in latero cemento, sopraelevazione al piano secondo realizzata sull'originario lastrico solare piano, con mattoni forati e struttura lignea principale e secondaria ammorsata nella muratura perimetrale e lastre di materiale sintetico e copertura in coppi di laterizio.

c3 sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità

Non risultano presso i pubblici uffici tali Certificati; inoltre tra la documentazione acquisita presso il Comune di Palizzi, per l'area in cui ricade il Fabbricato è stato **Certificato** quanto segue:

- Che l'area posta in Palizzi censita al N.C.E.U al foglio di mappa n. 58 particella n. 303, ai sensi dell'art. 65 della LR. n.19/2002 risulta classificata come segue dal vigente strumento urbanistico.

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

- CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI ZONA: la particella n. 303 del foglio di mappa n. 58 ricade in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) di tipo "B" sottozona Bs zona edificata di ristrutturazione e completamento.

  PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI ZONA: l'Area è sottoposta:

- Vincolo paesaggistico per la tutela delle bellezze naturali di cui alla Legge 29/06/1939 n° 1497 e 431/85
- Vincolo sismico.

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

Il Fabbricato alla data del sopralluogo si presenta in discreto stato di conservazione, alcune delle stanze del piano terra sono interessate da alcuni fenomeni di umidità di risalita, con presenza di efflorescenze e cadute di intonaci localizzate, il fabbricato risultava occupato da XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX X XXXXXX XXXXXXX(XX) XX XX/XX/XXXX, identificata tramite Carta di Identità XXXXXXXXXX.

Da una indagine condotta presso l'Agenzia delle Entrate in Locri, non risultano registrati contratti di locazione in cui i Sig.ri: [XXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX XXXXXXX(RC) il XX/XX/XXXX Diritto di: Proprieta' per 1/2 e XXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX XXXXXXX(XX) il XX/XX/XXXX Diritto di: Proprieta' per 1/2] risultino qualificati come danti causa. **Cfr. Allegato 05 Agenzia delle Entrate**

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, Imposta ipotecaria e Catastale, nelle misure stabilite dalla Legge, in misura ridotta (in caso di acquisto prima casa), non risultano spese condominiali
2) Imposta di Registro, Imposta ipotecaria e Catastale, nelle misure stabilite dalla Legge, in misura ordinaria (in caso di acquisto seconda casa), non risultano spese condominiali
3) Da quanto riferito verbalmente, alla data del sopralluogo non risulta un condominio costituito.

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

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;

Dall'esame della documentazione Urbanistica, CDU, Prot. 2949 del 01/04/2026, per la particella su cui sorge il fabbricato risultano i seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico per la tutela delle bellezze naturali di cui alla Legge 29/06/1939 n° 1497 e 431/85,
- Vincolo sismico.

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 Palizzi 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 della documentazione, in particolare, come riportato in risposta al quesito a) Ispezioni Ipocatastali, non sono riportate informazioni in merito a livelli di proprietà ovvero altre forme di proprietà, pertanto è possibile affermare che si tratta di Diritto di Proprietà.



Veduta Complessiva Fabbricato con Scala Esterna



Sopraelevazione realizzata sul Lastrico Solare

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

j1)	**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;

Richiamando quanto scritto precedentemente in risposta al "quesito c", non essendo stati in grado i tecnici del Comune di Palizzi, di individuare con certezza il titolo autorizzativo unitamente agli Elaborati Grafici del Fabbricato in esame, richiamando nuovamente il passaggio del contratto di mutuo, estratto dal Fascicolo Telematico di Causa, **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA IPOTECARE Fabbricato di vecchia costruzione, elevato di due piani fuori terra, oltre lastrico solare di copertura, sito in Palizzi, frazione Marina, via Ariella numero 12, confinante nell'insieme con la predetta via, proprietà di Xxxxxx Xxxxxxxx e proprietà di Xxxx Xxxxxxx, salvo altri, censito nel N.C.E.U. di Palizzi - al foglio 58, particella 303, piano terra e primo piano, categoria A/ 4,classe 3,vani 4,5 RCE.153,39** si considera la legittimità del Fabbricato, relativamente al piano terra e al piano primo in virtù di quanto annotato come descrizione degli immobili da ipotecare, del resto, l'oggetto di trasferimento immobiliare oggetto del presente studio se pur con notevoli rimaneggiamenti è un fabbricato in muratura ordinaria, estremamente datato realizzato con una tecnologia costruttiva abbastanza elementare, documentalmente presente in atti dal 20/12/1979, oltre quanto fin qui riportato risultano ulteriori porzioni di fabbricato aggiunte e/o modificate senza i prescritti titoli autorizzativi, in particolare: i balconi posti al Piano Primo e Secondo di Sup. complessiva pari 4.60 mq e la scala esterna in metallo tessuta tra due aggetti del piano primo e secondo, opere suscettibili di sanatoria e per le quali qui di seguito viene riportato un prospetto riepilogativo della spesa:

	PREVENTIVO DI SPESA (Omnicomprensivo di Iva e Cassa Professionale)		
	Costi per la Sanatoria delle Opere Balconi al Piano Primo e al Piano Secondo e Scala Esterna		
	Stima Attività Professionale		
	Stima dei Costi relativi alla prestazione del Professionista; sanatoria di tutte le opere strutturali poste al piano terra e piano primo del fabbricato in muratura ordinaria; l'attività si riferisce a Rilievo Architettonico/Esecutivo Progettuale, Rilievo Fotografico, Scheda Urbanistica, Inquadramento Territoriale Presentazione Pratiche Urbanistiche, Statiche, Comune/Genio Civile e Redazione delle Dichiarazioni di Rito	€	4.500,00
	Indagini e Saggi da effettuare su ogni impalcato (solai di piano, compreso fondazioni e copertura)	€	1.000,00
	Relazione Geologica		1.500,00
	Eventuali Adeguamenti Strutturali da Stabilire (Non disponibile)	€	n.d.
	Autorizzazione Paesaggistica e Vincoli	€	1.000,00
	Certificato di Collaudo	€	1.500,00
	Diritti Rilascio Permesso di Costruire in Sanatoria	€	500,00
	Sub. Totale Attività Professionale	**€**	**10.000,00**

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

Oltre la parte precedentemente descritta, è presente una ulteriore addizione ovvero una sopraelevazione edificata sull'originario lastrico solare (solaio di copertura del piano primo), quest'ultima realizzata in mattoni forati e struttura lignea con sovrapposte lastre sintetiche e coppi in laterizio costruita orientativamente nell'anno 2008, di sup. di circa 30.00 mq e volume (vuoto per pieno) di circa 50,00 mc non suscettibile di sanatoria per via della sua natura costruttiva in mattoni forati e orditura di copertura principale e secondaria in legno per la quale è stato calcolato il valore d'uso fino alla sua demolizione.

j2)	**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);

Per quanto riguarda il Locale di Sgombero appena descritto, vi è da fare una considerazione differente, rispetto ai balconi e alla scala, essendo stato costruito certamente successivamente al trasferimento immobiliare, ed avendo una configurazione in mattoni forati tradizionali (con percentuale di foratura superiore al 45%, come i classici forati da tramezzo o i blocchi leggeri) tale muratura non può essere usato come elemento portante in zona sismica; la norma consente di realizzare murature ordinarie portanti solo se realizzate con elementi pieni o semipieni (foratura inferiore o uguale al 45%), oltretutto la natura costruttiva della copertura si presenta molto precaria senza considerare che oltre l'orditura in legno e prima del manto in tegole, sono presenti lastre sintetiche in Eternit. A tal proposito è utile ricordare che l'Eternit è un marchio registrato di fibrocemento (cemento-amianto) storicamente utilizzato in edilizia per coperture, serbatoi e tubature grazie alla sua resistenza ed economicità, il suo utilizzo è bandito in Italia dal 1992 per la sua alta cancerogenicità (rilascia fibre d'amianto se deteriorato), la bonifica e lo smaltimento sono obbligatori per i materiali degradati, le sue fibre se inalate dopo essersi disperse nell'aria (specialmente da materiali "friabili" o danneggiati), sono altamente cancerogene e diventano un rischio grave quando si usurano, si rompono o vengono tagliate: rilasciano fibre microscopiche nell'aria, che se inalate, possono causare gravi malattie polmonari anche a distanza di decenni; pertanto considerato che questa porzione del fabbricato è privo di titolo, il sopralluogo si è limitato ad una ricognizione generica e all'acquisizione alcune misure generali. **Cfr. Allegato 06 Documentazione Fotografica**. Facendo seguito alla seconda parte del quesito j, qui numerato j2, si procederà dunque a calcolare il valore economico d'uso di questa porzione del fabbricato per un tempo pari a 5 anni (ovvero 60 mensilità).

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);

Dai Valori OMI estratti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate sappiamo che il prezzo di Mercato registrato per le Locazioni in Zona per la Tipologia Box oscilla tra 1,5 e 2,2 Euro/mq, tenendo conto che

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

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 Palizzi Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2**

AFFITTO TIPOLOGIA FABBRICATI	Prezzo Min.	Prezzo Max	Valore Medio
Affitto Fabbricato in Muratura con scala interna			
Box o Locale di Sgombero accessibile da Scala Interna/Esterna	1,50 €/mq	2,20 /mq	**1,85 €/mq**

VALORI DI COMPRAVENDITA FABBRICATI	Prezzo Min.	Prezzo Max	Valore Medio
Fabbricato in Muratura			
Abitazione di Tipo Economica	440,00 €/mq	640,00 /mq	**540,00 €/mq**

2° METODO DI STIMA (INDAGINI DIRETTE DI TIPO 1 AGENZIE IMMOBILIARI)
Quotazione attraverso il più probabile VALORE DI MERCATO, con riferimento al prezzo di vendita di immobili analoghi, nelle zone vicine, per metro quadrato di superficie (indagini dirette) Agenzia PC;

Da una indagine diretta presso Agenzie Immobiliari che conoscono molto bene il mercato della zona, una variazione dei prezzi di vendita e conseguentemente anche degli affitti nell'ultimo periodo; dati considerati alla base della stima, visto l'esiguo valore della tipologia del bene, anno di costruzione, caratteristiche tecniche di realizzazione e anche le modalità di accesso al lastrico solare e dunque l'utilizzo che si può fare del locale di sgombero, viene attribuita una cifra simbolica oscillante tra i 2,00 e i 2,30 € per mq di superficie commerciale, cosi come meglio specificato in tabella:

AFFITTO TIPOLOGIA FABBRICATI	Prezzo Min.	Prezzo Max	Prezzo Medio
Affitto Fabbricato in Muratura con scala interna			
Locale di Sgombero accessibile da Scala Interna/Esterna	2,00 €/mq	2,30/ mq	**2,15 €/mq**

VALORI DI COMPRAVENDITA FABBRICATI	Prezzo Min.	Prezzo Max	Valore Medio
Fabbricato in Muratura			
Abitazione di Tipo Economica	600,00 €/mq	680,00 /mq	**640,00 €/mq**

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

AFFITTO TIPOLOGIA FABBRICATI	Prezzo 1° Metodo	Prezzo 2°Metodo	Prezzo Medio
Affitto Fabbricato in Muratura con scala interna			
Locale di Sgombero accessibile da Scala Interna/Esterna	1,85 €/mq	2,15 €/mq	**2,00 €/mq**

Valore economico d'uso della Porzione di fabbricato per Anni 5 (60 Mensilità)

Piano Secondo Non suscettibile di Sanatoria	Sopraelevazione edificata sull'originario lastrico solare (copertura piano primo), raggiungibile tramite una scala esterna in metallo tessuta tra due aggetti del piano primo e secondo, quest'ultima costruita orientativamente nell'anno 2008 senza le prescritte autorizzazioni di legge, in mattoni forati orditura in legno lastre sintetiche e coppi, di una superficie netta di circa 30.00 mq e volume (vuoto per pieno) di circa 50,00 mc non suscettibile di sanatoria.

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

	Ville e Villini	Sup. in mq	Coeff. Rid		Sup. Ridot.	Prezzo Medio € 2,00
Piano Secondo	Locale di Sgombero	Circa 30,00 mq	x	100%	30,00 mq	**€ 60,00**
	Valore economico d'uso del fabbricato al Mese					**Euro 60,00**
	Valore economico d'uso della porzione di fabbricato per 60 Mensilità: 60 x 60=					**Euro 3.600,00**

j3) costo per la demolizione;

Il costo per la demolizione della parte di fabbricato costruita senza autorizzazioni, non suscettibile di sanatoria, è intesa come demolizione in sicurezza con tutti i permessi e piano per le demolizioni, segregazione di parte della strada. Preliminarmente alle operazioni di demolizione dovranno essere realizzati i ponteggi perimetrali per lavorare in sicurezza, successivamente si procederà dall'alto verso il basso, prima rimuovendo il manto di copertura, successivamente le gronde perimetrali, successivamente le lastre in materiale sintetico (eternit) per il quale sarà necessario un piano di lavoro da presentare all'ASL di competenza per territorio e successivamente si provvederà al disancoraggio delle orditure in legno e alla demolizione delle murature rimanenti. Come norma tecnica si dovrà procedere alla demolizione delle pareti partendo dall'alto mediante spinta trascinamento e/o ribaltamento, riducendo in piccole parti le murature per il successivo carico su mezzi di trasporto adeguati e autorizzati per il trasporto alla discarica più vicina, compresi gli oneri di campionatura dei materiali da conferire in discarica/centro di recupero e oneri conferimento in discarica/centro di recupero, fino al ripristino dello stato dei luoghi, nelle condizioni precedenti alla realizzazione dell'abuso; tale costo visto la natura dell'opera secondo il calcolo analitico effettuato con Prezziario Regionale 2025 è il seguente:

Prezzario dei Lavori Pubblici della Calabria anno 2025	Stima dei Costi per la Demolizione dell'Opera realizzata sul Lastrico Solare priva di autorizzazione urbanistica/sismica	U.M	Quantità	Costo
CAL25_AT.N10.001.001 **€ 17,55**	Ponteggio metallico ad elementi prefabbricati, esclusa illuminazione notturna ed idonea segnaletica. Montaggio ponteggio, incluso nolo per il primo mese.	mq	140,00	€ 2.457,00
CAL25_AT.N10.001.002 **€ 7.56**	Ponteggio metallico ad elementi prefabbricati, esclusa illuminazione notturna ed idonea segnaletica. Smontaggio ponteggio	mq	140,00	1.058,40
CAL25_02.A03.022.002 **€ 14,80**	Smontaggio di manto di copertura in tegole e coppi o marsigliesi, anche per superfici parziali con accantonamento dei materiali allo stesso piano della copertura; esclusi interventi localizzati alla sola gronda ed il calo a terra del materiale per una superficie oltre mq 10,00	mq	35,00	€ 518,00
NP. 0001.2025 **Voce a Corpo**	Costo dello smaltimento di coperture in eternit (amianto compatto) compreso il piano di lavoro da presentare all'ASL di competenza almeno 30 giorni prima dell'inizio delle operazioni, nella voce sono compresi la rimozione, l'incapsulamento il trasporto e lo smaltimento presso discarica autorizzata compresi gli oneri di conferimento in discarica	mq	35,00	€ 1.500,00

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

CAL25_02.A03.025.001 **€ 4,93**	Rimozione di correnti in legno di qualsiasi lunghezza, compreso il disancoraggio dalle murature e dalla grossa orditura e l'accatastamento del materiale al piano di appoggio; esclusi interventi localizzati alla sola gronda ed il calo a terra del materiale per qualsiasi sezione	ml	78,00	€ 384,54
CAL25_02.A03.001.004 **€ 121,08**	Demolizione di muratura eseguita a qualsiasi piano, altezza o profondità esclusivamente a mano o con ausilio di piccoli mezzi meccanici, escluso lo scavo per ritrovamento della muratura al di sotto del piano di campagna in mattoni forati con malta idraulica, a due o più teste, situata fuori terra	mc	3,00	€ 363,24
CAL25_02.A07.001.003 **€ 32,93**	Carico, traporto, scarico, movimentazioni, scarriolature, scofanature, tiro in alto e calo in basso con mezzi meccanici su autocarro con portata mc 3,50	mc	3,00	€ 98,79
CAL25_PRREC.P17.001.002 **€ 30,00**	Cemento, Mattoni, Mattonelle e Ceramiche mattoni (riferimento cod. CEER/EER 17 01 02) per 1500 kg/mc	Tn	4,50	€ 135,00
Totale	**Costo per la demolizione al Netto dell'Iva**	**Euro**		**6.514,97**

Arrotondato a ad Euro 6.500,00 tale prezzo è il Prezzo Analitico desunto dall'utilizzo del Prezzario dei Lavori Pubblici della Calabria anno 2025, solitamente rispetto ai prezzi riportati le imprese appaltatrici effettuano un ribasso d'asta in base al loro organigramma di impresa e alla complessità dei lavori da effettuare in questo caso un ribasso probabile, sentite alcune imprese della zona potrebbe essere stimato intorno al 24%, pertanto si avrà: 6.500,00 Euro – 24% = 4.940,00 Euro a cui dovrà aggiungersi l'IVA in questo caso la sola demolizione di un fabbricato (senza successiva ricostruzione) sconta l'aliquota ordinaria del 22%, pertanto il costo complessivo per la demolizione sarà **Euro 6.026,80** .

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

L'immobile non è dotato di Attestato 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);**

Abbiamo scritto in precedenza, che alcune parti del fabbricato (balconi e scala) sono suscettibili di sanatoria, mentre la porzione di fabbricato costruita sull'originario lastrico solare non è suscettibile di sanatoria, pertanto il valore finale del fabbricato sarà calcolato come la somma del valore del Piano Terra e Piano Primo, dal valore della Terrazza Piana (che sarà generata demolendo l'abuso) detratto i costi: per la regolarizzazione di balconi e scala e per la demolizione abuso comprensivo dell'importo dell'iva.

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

VALORI DI COMPRAVENDITA FABBRICATI	Prezzo Min.	Prezzo Max	Valore Medio
Fabbricato in Muratura			
Abitazione di Tipo Economica	540,00 €/mq	640,00 /mq	**590,00 €/mq**

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

n	Descrizione	Sup. Utile	Coeff. Rid	Sup.Rid	Valore Medio
1	Valore Fabbricato di Remota Costruzione Piano Terra	40.58 mq	x 100%	40.58 mq	23.942,20 €
2	Valore Fabbricato di Remota Costruzione Piano Primo	37.45 mq	x 100%	37.45 mq	22.095,50 €
3	Valore Balconi Esterni e Scala in Metallo Piano Primo	8.37 mq	x 25%	2.09 mq	1.233,10 €
4	Valore Terrazza Piana o Lastrico Solare dopo demolizioni	52.40 mq	x 25%	13.10 mq	7.729,00 €
5	A detrarre Costo per la Sanatoria Balconi e Scala				-10.000,00 €
6	A detrarre Costo per la Demolizione				-6.026,80 €
	Valore Residuo della Costruzione dopo la sanatoria delle parti strutturali e la demolizione dell'abuso				**38.973,00 €**
	Valore economico d'uso della porzione di fabbricato non suscettibile di sanatoria; peridio di utilizzo 5 Anni o 60 Mensilità calcolato precedentemente				**3.600,00 €**

m)	per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Cfr. Allegato 07 Elaborati Grafici

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

Ordinanza di Vendita

Diritto di Proprietà per 1/1 su un Fabbricato sito in Via Ariella, Frazione Marina, 89038 del Comune di Palizzi, Prov. di Reggio Cal. segue descrizione: Abitazione di vecchia e/o remota costruzione in aggregato urbano, realizzata in muratura ordinaria di sezione variabile ai piani, accessibile esclusivamente da corte comune con altre ditte, corte a sua volta accessibile da strada pubblica, Via Ariella; (l'impronta a terra del fabbricato è pari a 56,30 mq e in caso di demolizione e ricostruzione è l'area di sedime occupabile salvo giunto tecnico con altre ditte), l'abitazione presenta 2 elevazioni fuori terra, la superficie utile al Piano Terra è 40,58 mq e quella a Piano Primo è 37.45 mq, quanto fino a qui descritto, se pur con notevoli rimaneggiamenti è documentalmente presente dal 20/12/1979; oltre quanto fin qui riportato risultano ulteriori porzioni di fabbricato aggiunte senza i prescritti titoli autorizzativi, in particolare: i balconi posti al Piano Primo e Secondo di Superficie complessiva pari 4.60 mq e la scala esterna in metallo tessuta tra due aggetti del piano primo e secondo, **opere suscettibili di sanatoria** (dal punto di vista strutturale) e una ulteriore addizione ovvero una sopraelevazione edificata sull'originario lastrico solare (copertura piano primo), quest'ultima realizzata in mattoni forati e orditura di copertura in legno con sovrapposte lastre sintetiche e coppi in laterizio costruita orientativamente nell'anno 2008, di superficie di circa 30.00 mq e volume (vuoto per pieno) di circa 50,00 mc **non suscettibile di sanatoria** (dal punto di vista strutturale) e per la quale è stato calcolato il valore d'uso fino alla sua demolizione.

Id. Catastale Comune di Palizzi, Foglio 58 Part. 303 Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 4,5 vani Rendita: Euro 153,39 - Dati di superficie Totale: 103 mq - Totale escluse aree scoperte b): 103 mq, VIA ARIELLA n. 4 (rilevato n.12) Piano T – 1

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 11 dep. 17/07/2026

Valore Residuo della Costruzione dopo la sanatoria delle parti strutturali e la demolizione dell'abuso	**Euro 38.973,00**
Valore economico d'uso della porzione di fabbricato non suscettibile di sanatoria; peridio di utilizzo 5 Anni o 60 Mensilità calcolato precedentemente	**Euro 3.600,00**

q)	terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore[1], 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 comprensivo degli allegati al fascicolo di causa, il sottoscritto si impegna a trasmettere una copia telematica direttamente al Legale, presso cui è domiciliata la Sig. Xxxxxx XXXX, XXX XXXXXXX XXX XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX XXX Pec xxxxxxxxxxx@xxxxxxxxxxxx , anche se formalmente ancora non costituita.

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, il sottoscritto si impegno a prendere parte all'udienza al fine di rispondere ai quesiti eventualmente formulati almeno 7 giorni prima della data di udienza.

Con la presente relazione dattiloscritta, completa di schemi e tabelle e valutazioni, costituita da **27 pagine** compresa la presente, dalla copia del Verbale di Sopralluogo condotto il 22/04/2026 e ulteriori numero **7 Allegati**, il sottoscritto Xxx Xxxxxxx Xxxxxxx, ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, ma comunque rimane a disposizione per ogni ulteriore e necessario chiarimento. Cordialità.

Locri lì, martedì 14/07/2026 **Xxx Xxxxxxx Xxxxxxx**

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0