Ist. n. 51 dep. 05/02/2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice del Tribunale di Reggio Calabria
Sezione Fallimentare
dott.sa Ambra Alvano
Oggetto: Fallimento n° 6/2019

1) identifichi il c.t.u. esattamente i beni di proprietà del fallimento, descrivendoli, indicandone i dati catastali ed i confini;

2) provveda all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento.

3) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.

4) quale ausiliare del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto terreni che al Catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale.

5) per i fabbricati accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione, precisando se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in ogni caso indichi se le irregolarità edilizie riscontrate possano tuttora essere sanate ed in caso affermativo con quale procedura e quali spese. Effettui la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successivi condoni (l. 326/2003) e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

6) accerti se i beni siano affittati o locati; quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore a quello di mercato; quale sia la scadenza dei contratti, in ogni caso, chi occupa l'immobile, il titolo di occupazione e la data di scadenza. Relazioni sullo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

7) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, esistenti alla data di trascrizione della sentenza di fallimento. Indichi a parte se pignoramenti o ipoteche siano stati iscritti o trascritti in data successiva alla trascrizione della sentenza di fallimento; indichi gli estremi ed alleghi gli atti di provenienza, ove reperiti.

8) indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni;

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

- Difformità urbanistico-edilizie

- Difformità Catastali

9)** accerti se il bene, al momento del fallimento risultasse in comproprietà. Qualora i beni siano in proprietà indivisa, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota dell'immobile appartenente al fallito. Individui i nominativi dei comproprietari al momento della trascrizione della sentenza di fallimento. In tal caso indichi i nominativi dei comproprietari, le loro quote di proprietà sui beni ed il valore commerciale delle singole quote, con particolare riguardo alla quota del fallito. **In particolare indichi se al momento dell'acquisto il fallito era coniugato in regime di comunione legale.

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

10) nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.
Prospetti se sia possibile e conveniente la vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.

11) determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti. Determini la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell' immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio per x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire ***l'immediata percezione*** *di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero vani, vicinanza del terreno ad infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato, accessibilità dalle strade pubbliche, ecc..). Alleghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene immobile.*

13) elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.
14) dica se la vendita degli immobili sia soggetta a I.V.A. o imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario e l'importo delle eventuali imposte da versare.

15) inserisca nella perizia una scheda elencante, per ogni lotto di vendita proposto: 1) la quota di proprietà del fallito – 2) se il bene cade nella comunione legale con il coniuge – 3) tipologia ed

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

ubicazione del bene - dati catastali del bene – 4) suoi confini e superficie – 5) eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli – 6) gli estremi delle autorizzazioni edilizie – 7) esistenza di diritti reali e servitù – 8) esistenza di locazioni specificando se opponibili – 9) descrizione degli elementi utili per la vendita (punto 9 dei quesiti) – 10) la specificazione degli impianti, ove sussistano e ove soggetti alla normativa di sicurezza- 11) il valore venale del bene o della quota di bene immobile.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE

Al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti al perito i seguenti adempimenti:

□ *qualora risultino* ***non corretti i dati*** *contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, il perito deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti.*

□ *quando invece l'immobile* ***non*** *risulti* ***inserito in mappa*** *(il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), il perito trasmette subito una relazione al Giudice ed al Curatore fallimentare per avvisarli della necessità di procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.*

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PERIZIA

Alla relazione dovranno essere allegati: il certificato storico catastale, l'estratto di mappa, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai proprietari dei beni nell'ultimo ventennio; il certificato di destinazione urbanistica; la planimetria.

AUTORIZZAZIONI

Il perito è autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; il Perito è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile.

Il consulente nominato è infine autorizzato ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco, se necessario richiedendo al Giudice autorizzazione ad avvalersi della forza pubblica per accedere agli immobili appartenenti al fallito.

Concede all'esperto ***il termine di giorni sessanta dalla comunicazione del presente provvedimento per il deposito dell'elaborato peritale****.*

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1

Dal confronto tra la documentazione ipotecaria e catastale, si rileva che a carico della società --- ***Omissis*** --- non risulta intestato alcun bene. Dalla consultazione del nominativo (sig.ra --- Omissis --- - titolare della società) risultano attribuiti quattro immobili riportati in tabella:

Situazione aggiornata al : 22/07/2020

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**
Cognome:
Data di Nascita:
Comune di Nascita:
Codice Fiscale:

Immobili individuati: **4**

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	REGGIO DI CALABRIA (RC) VIA SBARRE CENTRALI, Piano S1	RC/103	463	26	zona1 cat. C/6	2	26 mq	Euro:76,54		
○	F	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	REGGIO DI CALABRIA (RC) VIA SBARRE CENTRALI, Piano T	RC/103	463	31	zona1 cat. C/6	1	14 mq	Euro:35,43		
○	F	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	REGGIO DI CALABRIA (RC) VIA SBARRE CENTRALI, Piano 5-6	RC/103	463	38	zona1 cat. A/2	1	8,5 vani	Euro:921,88		
○	F	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	REGGIO DI CALABRIA (RC) VIALE CALABRIA, Piano T	RC/103	68	19	zona1 cat. C/6	8	18 mq	Euro:136,65		

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

I beni di proprietà della sig.ra --- Omissis --- sono tutti localizzati nella zona sud della città di Reggio Calabria e, come riportato in tabella, sono censiti catastalmente al foglio di mappa 103 di Reggio Calabria con i subalterni 26, 31, 38, e 19. I primi tre, subalterni della particella 463, riguardano immobili facenti parte di un maggior fabbricato sito in via Sbarre Centrali al n° 100 - Condominio *"Tulipano"*. Il quarto, subalterno 19 della particella 68, riguarda un deposito sito al piano terra di un più ampio fabbricato posto sul VialeCalabria n° 62/D all'interno del Condominio *"Edilbruzia"*.

Nello specifico:

- *Sub 26 - Autorimessa (C/6)* posta al primo piano sotto strada con accesso mediante rampa carrabile situata nel cortile condominiale, confina con spazio di manovra, con garage di proprietà Gioffrè e con spazio condominiale;

- *Sub 31 - Posto auto scoperto (C/6)* ubicato all'interno del cortile condominiale sulla copertura del locale interrato che ospita le autorimesse singole, confina con muro di recinzione di proprietà, con cortile condominiale (spazio di manovra) e con altro posto auto scoperto;

- *Sub 38 - Appartamento per civile abitazione (A/2)* posto al 5 - 6 piano (6-7 f.t.), confina con il vano scala e con il sub 15, con Via Sbarre Centrali e con cortile di proprietà condominiale. È composto, al quinto piano da cinque vani e doppio servizi, mentre al sesto piano da unico vano con sbarco della scala e angolo cottura.

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

- *Sub 19 - Autorimessa (C/6)* posta al piano terra di un maggior complesso edilizio sito in Viale Calabria n°62 Condominio *"Edilbruzia"*, confina con sub 15, con sub 68/3, con sub 18 e con strada cortile di pertinenza.

Quesito 2

Immobile 1 - Il bene (*autorimessa singola*) fa parte di un maggior fabbricato sito in Via Sbarre Centrali al civico 100 ed è censito presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria al foglio di mappa n.103 di Reggio Calabria - particella 463 sub 26 - Zona censuaria 1 - Categoria C/6 - Classe 2 Consistenza 26 m^2 - Superficie Catastale 30 m2 - Rendita euro 76,54 (*cft.all.3*).

Immobile 2 - Il bene (*posto auto scoperto*) è posto nel cortile di pertinenza di un maggior fabbricato sito in via Sbarre Centrali al civico 100 ed è censito presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria al foglio di mappa n.103 di Reggio Calabria alla particella 463 sub 31- Zona censuaria 1 - Categoria C/6 - Classe 1 Consistenza 14 m^2 - Rendita euro 35,43*(cfr. all.3)*.

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

Immobile 3 - L'unità immobiliare (*civile abitazione*) fa parte di un maggior fabbricato Denominato Condominio "*il Tulipano"* sito in via Sbarre Centrali al civico 100 e comprende una porzione del piano quinto e sesto, evidenziato nell'allegata foto. È censita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria al foglio di mappa n.103 di Reggio Calabria alla particella 463 sub 38 - Zona censuaria 1 - Categoria A/2 - Classe 1 - vani 8,5 - Superficie Catastale complessiva 205 m^2, escluse aree scoperte 189 m^2 - Rendita euro 921,88 *(cfr. all.3)*.

Immobile 4 - Il bene (*autorimessa singola*) fa parte di un maggior fabbricato sito in Viale Calabria al civico 62 ed è censito presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria al foglio di mappa n.103 di Reggio Calabria alla particella 68 sub 19 - Zona censuaria 1- Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 18 m^2 - Rendita euro 136,65 *(cfr. all.3)*.

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

Quesito 3

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto, sono emerse evidenti difformità nell'abitazione di via Sbarre Centrali (sub 38) e nell'immobile posto sul viale Calabria 62/D, di seguito elencate:

- Subalterno 38

quinto piano (sesto f.t.)

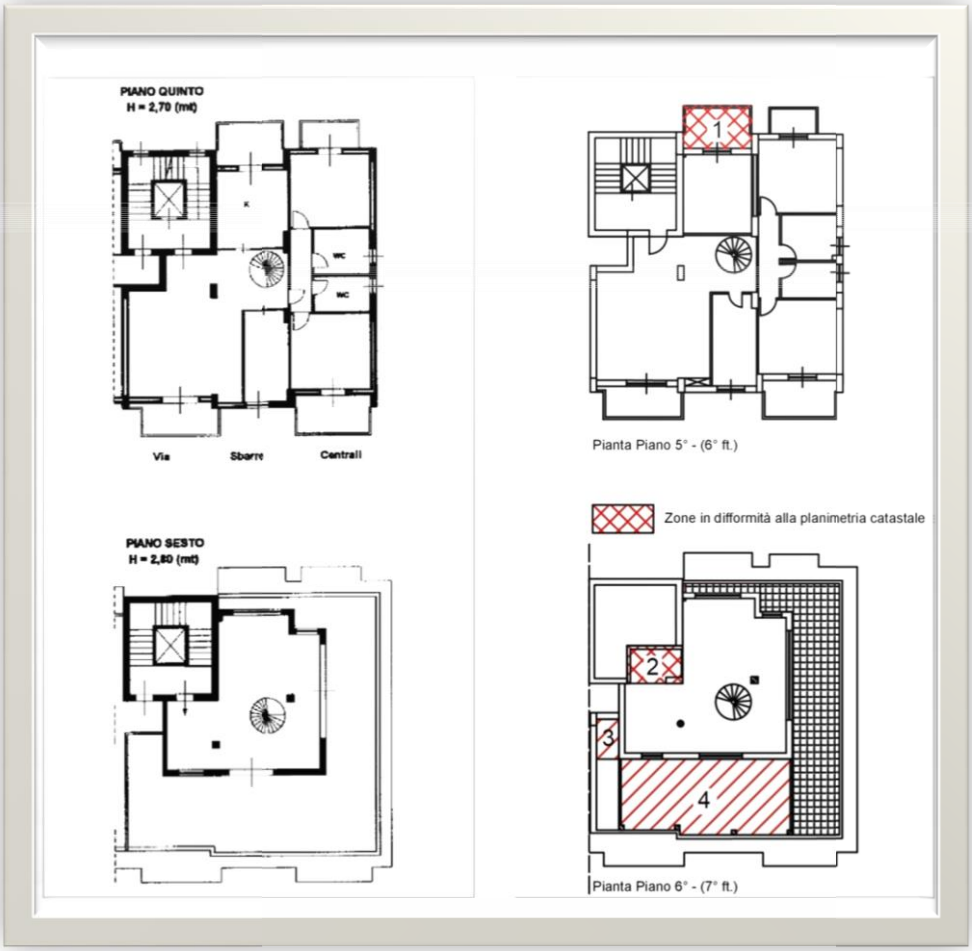
- veranda (chiusura del balcone) mediante struttura in alluminio preverniciato e vetri, come evidenziato al n.1 nello schema grafico di confronto di seguito riportato;

sesto piano (settimo f.t.)

- ampliamento della superficie calpestabile indicata con il n. 2, corrispondente ad un angolo cottura (già compresa nella pratica di sanatoria);
- copertura realizzata in legno e tegole indicata (n. 3) a copertura di un piano cottura in terrazzo;
- realizzazione di un volume con struttura in legno e tamponature in serramenti di alluminio e vetro (color legno), indicato con il n. 4 dello schema grafico.

Tali variazioni, su disposizione del giudice, non sono state regolarizzate catastalmente poiché alcune potranno essere sanate o rimosse (n.3) a discrezione dell'acquirente, le altre (nn.1, e 4) dovranno necessariamente essere rimosse.

Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

- Subalterno 19

- la difformità consiste nella sostituzione della porta di ingresso (probabilmente serranda avvolgibile) con un portoncino blindato.

Quesito 4

Tutti gli immobili sono accatastati.

Quesito 5

I quattro beni oggetto della procedura fallimentare sono individuabili in due distinte pratiche edilizie poiché facenti parte di due contraddistinti complessi immobiliari.

Il primo fabbricato è sito in via Sbarre Centrali al civico 100 e raccoglie; l'appartamento per civile abitazione, il posto auto ed il garage rispettivamente identificati con i sub 26, 31 e 38.

Il secondo complesso edilizio sito in viale Calabria n° 62/D, comprende solo l'autorimessa censita al sub 19.

Complesso edilizio di Via Sbarre centrali 100

I beni di Via Sbarre Centrali civico100, fanno parte di un fabbricato per civile abitazione ed attività commerciali a sette piani fuori terra oltre interrato, realizzato dalla società --- Omissis --- a seguito di Concessione Edilizia n. 30 del 16/6/1997 (pratica edilizia 14503/B).

In data 09/07/1999 la Commissione Edilizia del Comune di Reggio Calabria ha approvato un progetto di variante in corso d'opera (pratica edilizia 14503/C) concernente la realizzazione di un vano tecnico sul lastrico solare (Sc mq. 25,50 circa) con dimensioni planimetriche interne (Su mq. 5,70 x 3,45=19,67), assentito in data 09/11/1999 da Concessione n. 118/99.

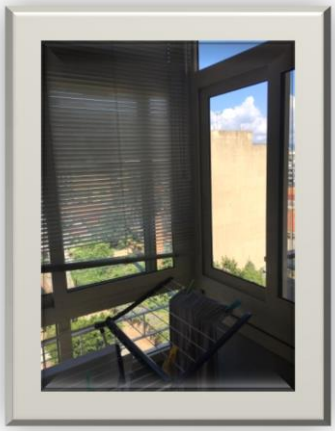
In data 22/05/2001 è stata rilasciata Concessione n. 137 alla variante in corso d'opera (pratica edilizia 14503/D), avente ad oggetto una variante strutturale al corpo di fabbrica seminterrato che ospita i garage.

Dalla consultazione delle pratiche edilizie riassunte nella cronistoria autorizzativa, si evince che i subalterni 26 e 31 (posto auto e garage) sono conformi alle Concessioni rilasciate, mentre il subalterno 38 (abitazione posta al sesto piano fuori terra) ed il locale tecnico posto sul lastrico solare, risultano difformi.

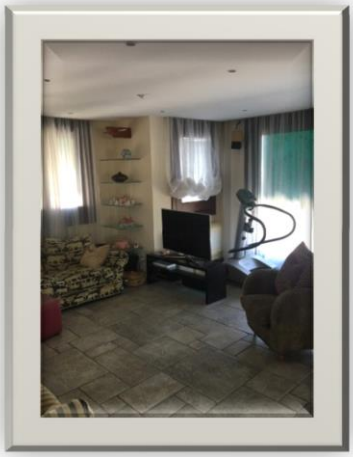
Elenco delle difformità rilevate:

1. nell'appartamento posto al quinto piano (sesto f.t.), è stata realizzata una veranda adiacente alla camera padronale, con struttura in alluminio e vetro;

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82



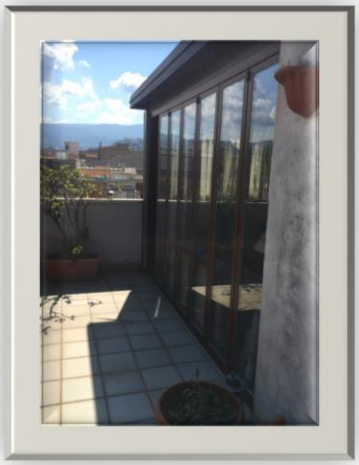
2. Ampliamento del vano tecnico del sesto piano, per una superficie totale netta di mq. 54,00 circa ed un conseguente volume di circa mc 185,00, con fusione all'abitazione posta al piano inferiore. Per tale irregolarità, a seguito di sopralluogo della Polizia Municipale - sezione Polizia Edilizia, la titolare dell'immobile è stata denunciata all'autorità giudiziaria. In data 03/08/2004, la stessa proprietaria ha presentato, ai sensi della Legge 24 novembre 2003, istanza di condono n° 302/2003, ad oggi in corso di perfezionamento.



3. Tettoia in legno e laterizio in aderenza alla proprietà Giuffrè.

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

4. Realizzazione di una veranda con struttura in legno e infissi in alluminio e vetro delle dimensioni planimetriche di circa ml 8.70 x 3.75. Per la difformità in questione non è stata presentata alcuna richiesta di condono edilizio anche se la sola copertura era stata già segnalata dalla Polizia Municipale nei verbali del 19 e del 28/05/2004 (*cfr. all.6*). Successivamente sono state eseguite le chiusure mediante l'apposizione di infissi in alluminio e vetro realizzando volumetria aggiuntiva.



<u>*Sanabilità delle opere abusive*</u>

abuso 1 - (*veranda quinto piano*) - L'abuso non è sanabile e necessita la messa in pristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione della struttura realizzata (chiusura del balcone).

abuso 2 - (*ampliamento locale tecnico*) - Per questo abuso è stata presentata richiesta di sanatoria (pratica 302/2003), che necessita di integrazione documentale ed il conseguente pagamento degli oneri pendenti.

abuso 3 - opera sanabile ai sensi del 380/01 e ss.mm.ii.

abuso 4 - la veranda in questione non è sanabile in quanto rappresenta un aumento di superficie abitabile e conseguente volume realizzato dopo il 02/10/2003, termine ultimo per accedere ai benefici offerti dalla legge sul condono n° 329/2003. Ipotizzando la rimozione delle chiusure, la regolarizzazione della sola tettoia necessiterebbe di una pratica urbanistica ai sensi dell'art. 52 del DPR 380/01 e ss.mm.ii, corredata del calcolo strutturale ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018) e leggi Regionali vigenti (da inoltrare alla Regione Calabria servizio Edilizia Sismica). L'elaborazione del predetto calcolo necessita dei dati di resistenza meccanica specifica degli elementi utilizzati (pilastri, travi, tirafondi, ferramenta etc.) forniti dal produttore; la loro mancanza richiede, a sua volta, la ricerca dei dati di imput, mediante l'esecuzione di prove sui campioni prelevati dagli elementi costruttivi posti in opera. Per il materiale legno, tali prove sono eseguite in pochi centri autorizzati in Italia, con conseguente aumento dei costi, e con l'incertezza dell'esito favorevole dei dati. Altro aspetto da evidenziare riguarda il terrazzo già gravato da opera abusiva. L'Ufficio competente della Regione Calabria (ex Genio Civile), potrebbe considerare tale difformità non come intervento locale (soggetto a regolare deposito) bensì come sopraelevazione con ulteriori complessità progettuali e conseguenti

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

aggravi economici. Dalle considerazioni su esposte, i costi da sostenere per sanare le opere difformi risulterebbero tali da considerare l'intervento antieconomico. Pertanto, l'abuso si ritiene non sanabile.

Costi per la regolarizzazione o rimozione delle opere abusive

1. ***Pratica di condono 302/2003 (ampliamento locale tecnico)***

Oneri tecnici, bolli e diritti di segreteria (si stimano)	€ 3.000,00
Oblazione dovuta a saldo al 31/12/2020.....	€ 11.760,88
Oneri concessori a saldo.....	€ 1.091,22
Variazione catastale.....	€ 400,00
Sommano	**€ 16.252,10**

2. ***Rimozione della veranda del balcone***

Rimozione, trasporto e conferimento a discarica..... **€ 400,00**

3. ***Rimozione della veranda e della tettoia sul terrazzo***

Rimozione, trasporto e conferimento a discarica..... **€ 2.500,00**

4. ***Regolarizzazione della tettoia sul terrazzo***

Pratica edilizia (oneri tecnici) e sanzione..... **€ 1.200,00**

In totale i costi di regolarizzazione delle opere ammontano.....€ 20.352,10

Complesso Edilizio Sito In Viale Calabria n° 62

L'immobile fa parte del maggior complesso edilizio denominato condominio "*EDILBRUZIA"* realizzato mediante Licenza Edilizia n° 85 del 15/10/1982 (pratica edilizia 9952), dalla società Edilbruzia ed altri, amministratore unico Zagarella Giuseppe. In data 17/01/1987 prot. 750 è stata presentata dalla stessa società, presa d'atto relativamente all'inserimento in mappa del piano interrato e del piano terra (*cfr. all.7*). - Si rileva la difformità nella sostituzione della porta di ingresso (probabilmente serranda avvolgibile) con un portoncino blindato (difformità facilmente regolarizzabile don la rimessa in pristino dell'apertura).

Quesito 6

Lotto 1 - L'immobile di Via Sbarre Centrali comprendente l'appartamento (sub 38) e gli accessori (sub 26 e 31), risulta occupato dalla famiglia del debitore e dal marito Sig. --- Omissis ---.

Lotto 2 - Il bene censito al foglio 103 particella 68 sub 19 (garage), risulta sgombero e nella disponibilità del curatore fallimentare.

Quesito 7

Fino alla data della sentenza di fallimento, non gravano sui beni iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

Successivamente alla sentenza di fallimento iscritta in data 13/04/2018 Registro Particolare 600 Registro Generale 3152, è stato eseguito Decreto di Trasferimento dal Tribunale di Reggio Calabria - Sezione Esecuzioni Immobiliari in data 17/06/2020 Registro Particolare 5819 Registro Generale 7582, avente ad oggetto un negozio/bottega sito in Reggio Calabria Viale Calabria n° 62 condominio *"Edilbruzia"* identificato al foglio di mappa n. 103 particella n. 68 subalterno 15 categoria catastale C/1. (*cfr.all.1*)

Quesito 8

I vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono:

Vincoli Urbanistico-edilizi

Lotto 1 - L'area su cui insiste la costruzione è sottoposta a limitazioni Aeroportuali, Vicolo Sismico e Archeologico, pertanto restano a carico dell'acquirente *(cfr. all. 13)*:

- il completamento della pratica di condono edilizio e le spese per l'acquisizione dei relativi Nulla-Osta (*cfr. all. 6*);
- la variazione catastale;
- l'onere delle pratiche edilizie per la messa in pristino delle parti abusive.

Lotto 2 - L'area su cui insiste la costruzione è sottoposta a limitazioni Aeroportuali, Vincolo Sismico e Archeologico *(cfr. all. 13)*.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Lotto 1 - Come esplicitato al quesito 5, a carico del bene (sub 38), rimarrà l'onere del completamento della pratica di condono edilizio (pratica n° 302 presentata in data 03/08/2004), necessaria ad ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria, per l'ampliamento del sesto piano.

In base all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, l'acquirente sarà obbligato in solido al pagamento delle quote condominiali relative all'anno in corso e all'annualità precedente all'aggiudicazione (per tale intendendosi) la data di emissione del decreto di trasferimento del bene ovvero la data di stipula dell'atto di trasferimento della proprietà del fallito.

A titolo meramente indicativo, si evidenziano, le spese ordinarie relative agli esercizi 2018 e 2019 che ammontano rispettivamente ad € 948.54 - € 1.009,75 (*cft. all.14*);

Lotto 2 - Come detto per il lotto 1, l'acquirente sarà obbligato in solido al pagamento delle quote condominiali relative all'anno in corso e all'annualità precedente all'aggiudicazione. A titolo meramente indicativo, si evidenziano, le spese ordinarie relative agli esercizi 2019 e 2020 che ammontano rispettivamente ad € 30,00 - € 30,00 (*cft. all.16*)

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Cancellazione del pignoramento.

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

Quesito 9

La proprietà dei beni oggetto della procedura esecutiva risulta intestata alla sig.ra --- Omissis --- coniugata in regime di separazione di beni e titolare dell'impresa individuale *"--- Omissis ---"*, pertanto non sussiste alcuna comproprietà o vincolo di natura matrimoniale.

Anche al momento dell'acquisto, i coniugi --- OMISSIS --- risultavano in regime di separazione dei beni.

Quesito 10

Considerato che tre dei quattro beni oggetto di procedura fanno parte del Condominio *"Tulipano"* di via Sbarre Centrali n. 100 e che gli stessi sono tutti funzionali all'alloggio, si è proceduto alla suddivisione in due lotti di seguito riportati:

Lotto 1

1. *Appartamento per civile abitazione* condominio "TULIPANO" sito in via Sbarre Centrali n. 100 posto al 6-7 piano f.t., subalterno 38, completo di posto auto nel cortile condominiale;
2. *Garage* al primo piano sotto strada in costruzione indipendente, con accesso carrabile dal cortile condominiale individuato al sub 26;
3. *Posto auto scoperto* sito in cortile condominiale con accesso dalla Via Sbarre Centrali individuato al sub 31.

Lotto 2

1. *Garage* al piano terra del complesso edilizio di Viale Calabria - condominio "EDILBRUZIA" individuato al subalterno 19.

Quesito 11

Il valore di vendita forzata del bene è **€ 151.000,00** come meglio di seguito dettagliato.

Per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto della procedura, si sono suddivisi gli stessi in due distinti lotti funzionali.

Lotto 1 comprende i beni facenti parte del complesso edilizio Condominio "TULIPANO" ed in particolare un appartamento per civile abitazione dislocato su due livelli (sesto e settimo piano ft.), un box auto posto in un volume interrato del complesso edilizio ed un posto auto in spazio condominiale.

Lotto 2 comprende un locale destinato a box auto categoria catastale C6 sito in viale Calabria 62/D facente parte del complesso immobiliare Condominio “EDILBRUZIA”.

LOTTO 1 – Il valore di mercato è stato calcolato adottando il procedimento di stima *del Market Comparison Approach (MCA) (approccio al mercato)*. Il *Market Comparison Approach (MCA)* è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull’assunto che il prezzo di un immobile può essere

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti (aggiustamenti), ciascuno collegato ad una specifica caratteristica.

La caratteristica j-esima partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa a seconda del suo apprezzamento sul mercato.

Il metodo, per garantire efficacia alla stima, prevede l'uso di almeno tre beni comparabili aventi caratteristiche simili, appartenere alla stessa microzona OMI del bene da stimare, di prezzo certo e compravenduto in un tempo prossimo alla stima.

Per recuperare tali valori di compravendita, sovrapponibili alle necessità sopracitate, si è fatto ricorso alla banca dati STRIMATRIXCITY, da cui sono stati acquistate ed acquisite tre compravendite eseguite nell'arco di mesi otto nella stessa microzona del lotto 1.

Gli immobili presi a confronto sono riconducibili ai seguenti atti notarili:

A -Notaio Nieddu del Rio - Repertorio n. 13415 Raccolta n. 6165 in data 05/08/2020;

B - Notaio Maria Federico - Repertorio N. 95393 Raccolta N. 20769 in data 25/02/2020;

C - Notaio Clemente Mazzù - Repertorio N.8086 Raccolta N.5453 in data 24/03/2020.

Recuperati i dati degli immobili comparabili, si è proceduto con la stima attraverso le seguenti fasi:

1. rilevazione dei dati immobiliari completi e compilazione delle tabelle dati (*sales summary grid*);
2. scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
3. analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
4. redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
5. sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

1. Rilevazione dei dati immobiliari e compilazione tabelle dati

Individuato il campione omogeneo per la comparazione, costituito dall'immobile oggetto di stima (*subject*) e da quelli di confronto (*comparabili*), procediamo con la determinazione dei dati utili e con la formazione delle relative tabelle dati riepilogative.

Calcolo della superficie omogeneizzata del *subject*

Destinazione	Superficie effettiva mq	Superficie contabilizzata mq	Coefficienti di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Appartamento sesto piano	134.23	134.23	100%	134.23
Balconi sesto piano	25.08	25.00	30%	7.50
Balconi sesto piano - eccedenza	-	0.08	10 %	0.01
Settimo piano - abitazione	62.83	62.83	100%	62.83
Terrazzo settimo piano	81.56	25.00	30%	7.50
Terrazzo settimo piano - eccedenza	-	56.56	10%	5.66
Posti auto scoperti	24.00	24.00	25%	6.00
Box auto	29.90	29.90	50%	14.95
			Totale Superficie Omogeneizzata	**238.68**

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

Tabelle dati dei *comparabili*

Dati Subject - Via Sbarre Centrali 100	
Prezzo	-
Superficie ragguagliata	238.68
Data compravendita - data della stima	01/12/2020
Livello di piano fuori terra	6 -7
Manutenzione Generale	buono=3
orientamento prevalente	NE

Dati Comparabile Immobile A - Via Frangipane 38	
Prezzo	€ 90'000.00
Superficie ragguagliata	164.35
Data compravendita	25/02/2020
Livello di piano fuori terra	4
Manutenzione Generale	Scarso=2
orientamento prevalente	SE

Dati Comparabile Immobile B - Viale Calabria 70	
Prezzo	€ 110'000.00
Superficie ragguagliata	161.97
Data compravendita	05/08/2020
Livello di piano fuori terra	2
Manutenzione Generale	normale=2
orientamento prevalente	E-O

Dati Comparabile Immobile C -Via Frangipane 20	
Prezzo	€ 125'000.00
Superficie ragguagliata	206.50
Data compravendita	24/03/2020
Livello di piano fuori terra	3
Manutenzione Generale	normale=2
orientamento prevalente	SO

2. Scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*)

Le caratteristiche prese in considerazione sono le seguenti:

• *Prezzo di Compravendita*: (PRZ): Valore di compravendita del bene - Unità di misura Euro;

• *Superficie ragguagliata (SRA)*: Misurata al lordo dei muri esterni - Unità di misura m²;

• *Data compravendita (DAT):* Data in cui è stato compravenduto il bene;

• *Livello di piano fuori terra (PF):* Altezza del piano fuori terra;

• *Stato di Manutenzione generale (STM):* Livello riferito allo stato del bene nel suo complesso;

• *Orientamento prevalente (ORP):* Orientamento prevalente delle superfici maggiormente esposte.

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

3. Analisi prezzi marginali

Si determina inizialmente il Prezzo Marginale della superficie principale (P_M) di ogni immobile per poi ricavare il prezzo medio marginale (PM_m) utilizzato per la formazione di altri prezzi marginali:

pi = PRZ*Sigma(i)/Sr

PRZ= prezzo di compravendita

Sigma (i) = indice di zona = 1 poiché i beni fanno tutti parte della medesima zona C4

Sr = superficie ragguagliata

attingendo dalle tabelle dei beni comparabili si ha:

Beni Comparabili	Prezzo di Compravendita (PRZ)	Sigma	Superficie ragguagliata (Sr)	Unità di misura	P_M
pA(S1) =	90.000,00	1	164.35	€/m²	**547.61**
pB(S1) =	110.000,00	1	161.97	€/m²	**679.14**
pC(S1) =	125.000,00	1	206,50	€/m²	**605.33**
PM_m =	(P_M A+ P_M B+ P_M C)/3	(547.61+679.14+605.33)/3			**610.69**

- PREZZO MARGINALE SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (PSO)

Il prezzo marginale superficie omogeneizzata *(P_{SO})* serve a rendere omogenei i valori di vendita dei beni comparabili, rendendoli congrui quantitativamente (per superficie) al bene da stimare (*subject*). A tal fine procediamo utilizzando il prezzo marginale di ogni comparabile (*P_M*), precedentemente calcolato e lo moltiplichiamo per la differenza di superficie omogeneizzata tra il *subject* e il *bene comparabile* di riferimento così come riportato in tabella:

Tabella Aggiustamenti Superficie (P_{SO})

Caratteristica	*Subjet* via Sbarre Centrali		A - Via Frangipane 38		B - Immobile di Viale Calabria 70		C Via Frangipane 20	
Prezzo di compravendita	---------		€ **90'000.00**		€ **110'000.00**		€ **125'000.00**	
Superficie omogeneizzata - *valore unitario per mq (P_M)*	238.68	---- ----	164.35	*€ 547.61*	161.97	*€ 679.14*	206.50	*605.33*
Differenziale superficie			S-A	74.33	S-B	76.71	S-C	32.18
Aggiustamento (P_{SO})= P_M * Differenziale superficie				€ 45'392.59		€ 46'846.03		€ 19'652.00

- PREZZO MARGINALE DATA DI STIPULA (D_{AT})

Il prezzo marginale data *(D_{AT})* serve a rendere omogenei i valori di vendita dei beni, cioè ipotizzando la vendita del bene preso in esame nello stesso mese del bene da stimare.

Per la definizione del prezzo marginale data, bisogna innanzi tutto conoscere l'andamento del mercato immobiliare e la relativa curva di variazione dei prezzi di vendita. Per tale scopo, si ricorre alle banche dati OMI, estrapolando, per la microzona C4, i dati dell'ultimo semestre 2019 e del primo semestre 2020 ed il dato relativo alle abitazioni civili, riportando di seguito i prezzi unitari di vendita degli immobili.

- Abitazioni civili secondo semestre 2019 €/m² 720 - 1.000;
- Abitazioni civili primo semestre 2020 €/m² 660 - 980.

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2014492c7614e2a73ff01411322b7c82

Dal confronto fra gli elementi dei due periodi, riscontriamo una diminuzione pari all'8,33% dei valori unitari minimi e, del 2,00%, dei valori massimi.

Dalla media dei valori percentuali conseguiti, otteniamo un valore pari al 5,17% che rappresenta la flessione media al primo semestre dell'anno. Pertanto, se consideriamo la medesima proiezione al ribasso per l'intero anno, avremo conseguentemente un ribasso complessivo nell'anno 2020 pari al 10.30% circa, che rapportato mensilmente sarà:

$$r_{dat} = (10.30\%)/12_{mesi} = 0.86\%\ _{mese}$$

Determinato il saggio marginale, individuiamo il relativo Valore Marginale o di Aggiustamento, moltiplicando il sopradetto saggio per il prezzo di compravendita (P_{RZ}) dei beni del confronto e per la differenza di mese corrispondente tra il *subject* ed il *comparabile* corrispondente (es. *subjecct* dicembre - *comparabile* giugno= 12-6= 6).

Valore Marginale o Aggiustamento (D_{AT})= (P_{RZ} x 10.30%)/12 $_{mesi}$ x differenziale data

Tabella Aggiustamenti DATA (D_{AT})								
Caratteristica	*subjet* - via Sbarre Centrali		A - Via Frangipane 38		B - Immobile di Viale Calabria 70		C Via Frangipane 20	
Prezzo di compravendita			**€ 90'000.00**		**€ 110'000.00**		**€ 125'000.00**	
Data compravendita	dic-20		feb-20		ago-20		mar-20	
differenziale data	12		2		8		3	
Aggiustamento (D_{AT})			10	**€ 7'725.00**	4	**€ 3'776.67**	9	**€ 9'656.25**

- PIANO FUORI TERRA - (P_{PF})

Il prezzo marginale P_{PF} è una caratteristica utile soltanto per tipologie edilizie che si sviluppano in altezza, dotate o meno di impianto ascensore. Esso rappresenta la variazione che si manifesta in un immobile posto a due livelli contigui diversi. A tal fine si utilizzano dei coefficienti per la correzione del livello di piano, di seguito rappresentati in tabella:

Tabella delle correzioni del livello di piano	
Nomenclatore	*punteggio*
Interrato	-1
Terra	0
primo	1
secondo	2
Oltre il secondo	n
ultimo	n+0.5
attico	n+1

Si determina il saggio di variazione di livello generico (r_{vpp}) tra due immobili posti a diverso piano mediante la seguente formula:

$$r_{vpp} = (P_{RZ\ liv\ a} - P_{RZ\ liv\ b})/P_{RZ\ liv\ a}$$

$P_{RZ\ liv\ a}$= Prezzo di compravendita immobile A

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

$Prz_{liv\ b}$= Prezzo di compravendita immobile B

Dividiamo infine il saggio di variazione di livello generico (r_{vpp}) per il numero dei piani tra i due immobili presi in esame ed otteniamo il saggio di variazione unitario di piano (r_{vup}).

Prendiamo in esame i tre comparabili e li confrontiamo a coppie in corrispondenza biunivoca (es. immobile A-B e B-A; A-C e C-A; ed infine B-C e C-B). Dal confronto determiniamo la differenza di piano (positiva e negativa). La media dei valori (riportata in tabella) ci fornirà il saggio unitario medio (r_{vum}).

Tabella saggio medio unitario (r_{vum})					
A - Via Frangipane 38		B - Viale Calabria 70		C - Via Frangipane 20	
Piano 4°	€ 90'000.00	Piano 2°	€ 110'000.00	Piano 3°	€ 125'000.00
A-B	- 0.18	B-A	0.22	C-A	0.39
differenza 2 piani	- 0.09	differenza 2 piani	0.11	differenza 1 piani	0.39
A-C	- 0.28	B-C	-0.12	C-B	0.14
differenza 1 piani	- 0.28	differenza 1 piani	- 0.12	differenza 1 piani	0.14
saggio unitario medio (r_{vum})		**((-0.09) +(-0.28)+0.11+(-0.12)+0.39+0.14)/6**		**0.024**	

Procediamo con il calcolo del prezzo marginale e con gli aggiustamenti:

Tabella Aggiustamenti Differenziale Di Piano *(P_{PF})*					
A - Via Frangipane 38		B - Viale Calabria 70		C - Via Frangipane 20	
diff. di piano	2 con il subject	diff. di piano	4 con il subject	diff. di piano	3 con il subject
0.024*2 = 0.048	€ 90'000.00	0.024*4 = 0.096	€ 110'000.00	0.024*3 = 0.072	€ 125'000.00
0.048	**€ 4'320.00**		**€ 10'560.00**		**€ 9'000.00**

- STATO DI MANUTENZIONE GENERALE - (P_{STM})

Il prezzo marginale P_{STM}, rappresenta una caratteristica qualitativa in quanto risulta pressoché impossibile attribuirle una unità di misura che soddisfi tutte le caratteristiche che rappresentano il valore nel suo complesso. Per tale motivo si procede formando una scala di nomenclatori da utilizzare per definire il merito qualitativo del bene, che varia da Scadente cui corrisponde punteggio 1, a Buono cui corrisponde punteggio 3. Nell'attribuzione dei nomenclatori si fa riferimento allo stato manutentivo di alcuni elementi caratteristici (intonaci, infissi, pavimentazioni, impianti elettrici, tinteggiature, etc.).

Stato di manutenzione generale: nomenclatori e loro punteggio		
Scadente	Normale	Buono
1	2	3

Ad ogni nomenclatore associamo il costo unitario medio al mq. che occorre sostenere per passare da un livello stabilito al successivo (es. da scadente a normale o da normale a buono). Tale valore, rappresenta il costo unitario medio di ristrutturazione dei sopracitati elementi caratteristici e che viene stimato parametricamente pari al 20% del prezzo medio mercantile superficiale, per cui €/mq 610.69 * 20% = €/mq 122.14. Tale prezzo medio, rappresenta dunque, un salto di classe (es. da scadente a buono= 2* €/mq 122.14)

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

Si procede come sempre alla comparazione tra il *subject* e i beni *comparabili* e, determinato il valore di punteggio del bene comparabile rispetto al *subject*, al calcolo del valore di aggiustamento moltiplicando detto valore, per la superficie dello stesso bene e per il prezzo medio mercantile di €/mq 122.14.

Tabella Aggiustamenti Stato Di Manutenzione *(PSTM)*							
Manutenzione Generale	***Subjet*** via Sbarre Centrali	A - Via Frangipane 38		B - Viale Calabria 70		C - Via Frangipane 20	
nomenclatori e loro punteggio	3	1		2		2	
differenziali - prezzo marginale		2	€ 244.28	1	€ 122.14	1	€ 122.14
Aggiustamento *(PSTM)*		164.35	€ 40'146.76	161.97	€ 19'782.69	206.50	€ 25'221.50

- ORIENTAMENTO PREVALENTE - (POP)

L'orientamento prevalente rappresenta anch'essa una caratteristica esclusivamente qualitativa in quanto non consente la misurazione tramite scala basata su una specifica unità di misura, ma occorre costruire una gerarchia qualitativa, partendo dal presupposto che la migliore esposizione è a Sud e la peggiore a Nord. Pertanto nella sottostante griglia sono rappresentati i nomenclatori corrispondenti ed il correlativo punteggio.

Orientamento prevalente: nomenclatori e loro punteggio	
Nomenclatori	Punteggio
Nord	1
Nord - Est o Nord - Ovest	2
Est o Ovest	3
Sud - Est o Sud - Ovest	4
Sud	5

Questa caratteristica, pur avendo una scala di nomenclatori ed un conseguente punteggio non avrà un prezzo marginale che rappresenta un passaggio di scala (cioè un costo corrispondente ad un passaggio da una esposizione a quella immediatamente successiva) bensì un saggio di variazione unitario del punteggio che esprime la variazione di mercato al variare dell'orientamento.

Conseguentemente si determina il saggio, utilizzando la variazione ponderata tra i comparabili e si procede fissando lo scarto d'esposizione in senso orario (cioè 1 per passare da N a NE e -1 per passare da N a NO); a questo punto, si accostano i *comparabili* aventi diversa esposizione in un confronto diretto a coppie (es. immobile A-B e B-A; A-C e C-A; ed infine B-C e C-B). Mediando tutti i valori, si determina il saggio di orientamento.

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

Tabella del saggio di orientamento					
A - Via Frangipane 38		B - Viale Calabria 70		C - Via Frangipane 20	
SE	€ **547.61**	E	€ **679.14**	SO	€ **605.33**
4		3		4	
A-B	-19.37%	B-A	24.02%	C-B	-10.87%
-1	19.37%	1	24.02%	-3	3.62%
A-C	-9.54%	B-C	12.19%	C-A	10.54%
2	-4.77%	3	4.06%	-2	-5.27%
Saggio di orientamento medio		**(19.37+(4.77)+24.02+4.06+3.62+(-5.27))/6**			**6.80%**

Calcoliamo il prezzo marginale dell'orientamento:

Tabella di calcolo del prezzo marginale dell'orientamento *(POP)*					
A - Via Frangipane 38		B - Immobile di Viale Calabria 70		C - Via Frangipane 20	
	€ 90'000.00		€ 110'000.00		€ 125'000.00
0.068	€ **6'120.00**	0.068	€ **7'480.00**	0.068	€ **8'500.00**

Tabella aggiustamenti dell'orientamento prevalente *(POP)*						
A - Via Frangipane 38		B - Viale Calabria 70		C - Via Frangipane 20		*subject*
SE	€ **90'000.00**	E	€ **110'000.00**	SO	€ **125'000.00**	NE
4	-2	3	-1	4	-2	2
€ 6'120.00	**-€ 12'240.00**	€ 7'480.00	**-€ 7'480.00**	€ 8'500.00	**-€ 17'000.00**	

4. Redazione della Tabella di Valutazione (*sales adjustment grid*)

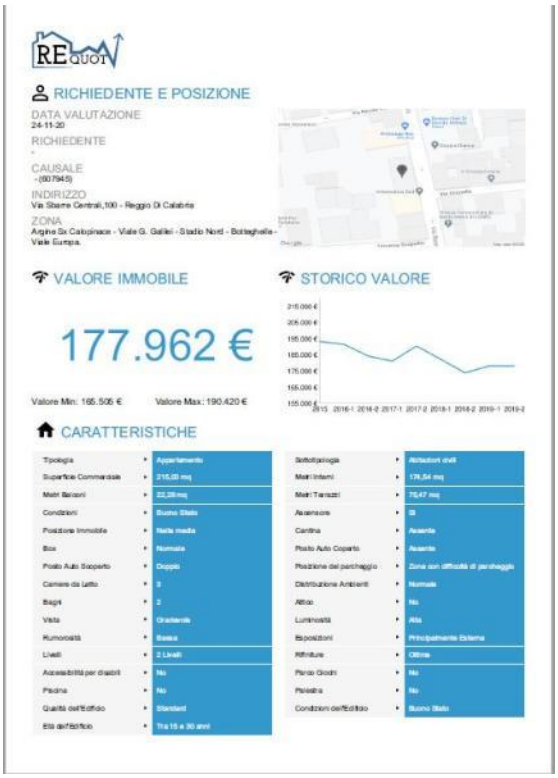
Fissati tutti gli aggiustamenti relativi ad ogni caratteristica si procede alla valutazione dell'immobile oggetto della stima (*Subject*), operando la media dei prezzi dei *comparabili* corretti ($P_{CA}+P_{CB}+P_{CC}$)/3 ed indicando nella riga corrispondente al subject del prezzo corretto medio. Nell'ultima riga della tabella (*percentuale discostamento*) è riportata una verifica di congruità della stima che prevede uno scarto percentuale (scarto assoluto/Prezzo medio) inferiore al 5%.

TABELLA AGGIUSTAMENTI PER IL CALCOLO DEL VALORE DI STIMA				
Caratteristica	subjet - via Sbarre Centrali	**A** - Via Frangipane 38	**B** - Viale Calabria 70	**C** - Via Frangipane 20
Prezzo di compravendita	-	€ **90'000.00**	€ **110'000.00**	€ **125'000.00**
Aggiustamento Superficiale *(PSO)*		€ 45'392.59	€ 46'846.03	€ 19'652.00
Aggiustamento Data *(DAT)*	-	€ 7'725.00	€ 3'776.67	€ 9'656.25
Aggiustamento Livello di Piano *(PSTM)*	-	€ 4'320.00	€ 10'560.00	€ 9'000.00
Aggiustamento Manutenzione Generale *(PSTM)*	-	€ 40'146.76	€ 19'782.69	€ 25'221.50
Aggiustamenti Orientamento Prevalente *(POP)*	-	-€ 12'240.00	-€ 7'480.00	-€ 17'000.00
Prezzo corretto (Pc)		**€ 175'344.35**	**€ 183'485.39**	**€ 171'529.75**
Prezzo corretto medio (Pmc)	**€ 176'786.50**	€ 176'786.50	€ 176'786.50	€ 176'786.50
Scarto assoluto (Pc-Pmc)		-€ 1'442.15	€ 6'698.89	-€ 5'256.75
Percentuale discostamento	**> del 5%**	**-0.82%**	**3.79%**	**-2.97%**

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

Soddisfatta la condizione per cui lo scarto rimane all'interno del 5%, si procede ad ulteriore verifica operando una seconda stima del valore di mercato usufruendo di un simulatore di calcolo presente sul sito RE_{QUOT}. Tale piattaforma è utilizzata da molti operatori del settore immobiliare poiché di facile approccio ma allo stesso approfondita nella caratterizzazione dell'immobile mediante una serie svariata di peculiarità del bene da stimare.

Da tali considerazioni si ottiene:



Il valore di mercato ottenuto attraverso la stima del portale REQUOT ammonta ad € 177'962.00, con una differenza positiva rispetto al metodo MCA pari ad euro +1.175,50 che corrisponde ad uno scarto dello 0.6%.

Considerate soddisfacenti le due verifiche, si può ritenere congrua la stima e confermare che il Valore di mercato del *Subject* (V_{ms}) da prendere in considerazione, è pari ad € **176.786,50**.

Il lotto 1, come detto in precedenza, presenta delle irregolarità urbanistiche che andranno sanate al costo complessivo di € 20.352,10 (*cfr. quesito 5*), pertanto al valore di mercato (V_{ms}) pari ad euro € **176.786,50** vanno detratte le sopracitate spese:

$V_m = (V_{ms})$ - *Costo di regolarizzazione Urbanistica*;

$$V_m = 176.786{,}50 - 20.352{,}10 = \textbf{\textit{€ 156.434,40}}$$

$$V_{m\ \textbf{lotto 1}} = \textbf{\textit{€ 157.000,00}}\ \textit{(arrotondato)}$$

STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA (Vvf)

Dal valore di mercato così ottenuto, è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che l'acquirente di un immobile all'asta deve affrontare, rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

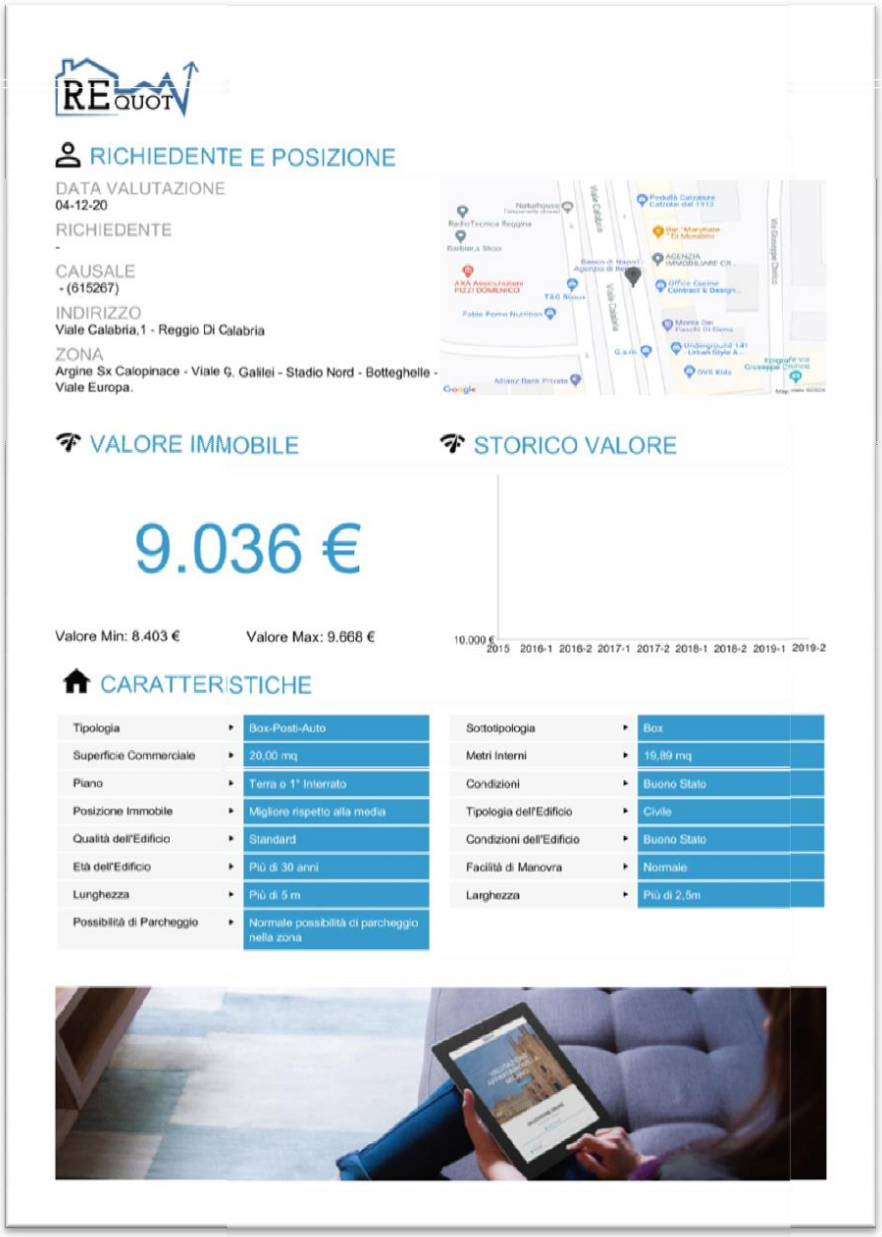
Tabella - Calcolo degli importi relativi ai maggiori oneri della vendita all'asta	Incidenza percentuale	Valore di Mercato (V_m)	Importo €
Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene (in caso di compravendita di beni nuovi)	-1.5%	157.000,00	- 2.355,00
Mancata attività di marketing – (pubblicità)	-1%	157.000,00	- 1.570,00
Tempo intercorrente fra la data della valutazione ed il giorno dell'asta	-1%	157.000,00	- 1.570,00
Mancati redditi dall'aggiudicazione alla consegna del bene	-0.5%	157.000,00	- 785,00
Totale	**-4,0%**	**157.000,00**	**- 6.280,00**

V_{vf}= V_m – *maggiori oneri della vendita all'asta:*

V_{vf} = € 157.000,00 – € 6.280,00= ***€ 150.720,00***

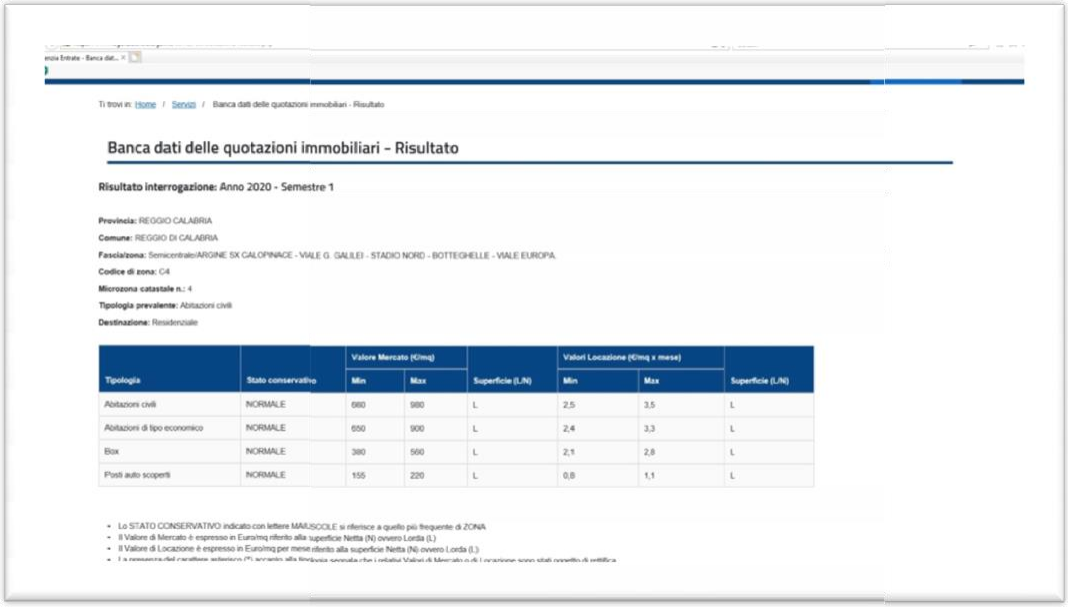
V_{vf} **lotto 1** = ***€ 151.000,00*** *(arrotondato)*

LOTTO 2 - Per la stima del valore di mercato, si utilizza nuovamente il simulatore di calcolo del sito $RE_{QUOT.}$ Si osserva che il valore di mercato del garage risulta € 9.036,00:



Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

Si procede adesso ad una verifica attraverso i valori immobiliari forniti dall'OMI, per la microzona di riferimento:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA
Comune: REGGIO DI CALABRIA
Fascia/zona: Semicentrale/ARGINE SX CALOPINACE - VIALE G. GALILEI - STADIO NORD - BOTTEGHELLE - VIALE EUROPA
Codice di zona: C4
Microzona catastale n.: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	680	980	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	900	L	2,4	3,3	L
Box	NORMALE	380	560	L	2,1	2,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	155	220	L	0,8	1,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Si utilizza il valore medio tra le due quotazioni (380-560) pari ad euro 470,00 che moltiplicato per la superficie lorda di mq. 22.40, restituirà un valore di € 10.528,00.

Calcoliamo a questo punto, il Valore di Mercato V_m operando la media aritmetica tra i due risultati ottenuti:

$$V_m = (€\ 9.036,00 + €\ 10.528,00)/2 = €\ 9.782,00$$

Il Valore di Mercato V_m da prendere in considerazione, è pari ad € **9.782,00**.

STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA (Vvf)

Dal valore di mercato così ottenuto, è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che l'acquirente di un immobile all'asta deve affrontare, rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

Tabella - Calcolo degli importi relativi ai maggiori oneri della vendita all'asta	Incidenza percentuale	Valore di Mercato (V_m)	Importo €
Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene (in caso di compravendita di beni nuovi)	-1.5%	9.782,00	- 146,73
Mancata attività di marketing – (pubblicità)	-1%	9.782,00	- 97,82
Tempo intercorrente fra la data della valutazione ed il giorno dell'asta	-1%	9.782,00	- 97,82
Mancati redditi dall'aggiudicazione alla consegna del bene	-0.5%	9.782,00	- 48,91
Totale	**-4,0%**	**9.782,00**	**- 391,28**

V_{vf}= *V_m – maggiori oneri della vendita all'asta;*

V_{vf} = € 9.782,00 – € 391,28= ***€ 9.390,72***

V_{vf} **lotto 2** = ***€ 9.400,00*** *(arrotondato)*

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

Quesito 12

Lotto 1 - Comprende tre beni facenti parte del condominio Tulipano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria al foglio di mappa n.103 RC - particella 463 - subalterni 38 - 26 e 31. L'immobile prospetta una delle arterie principali e storiche della zona sud della città (via Sbarre Centrali) e dista circa 460 ml dalle bretelle che fiancheggiano la fiumara Calopinace che conducono in direzione EST verso il raccordo autostradale. La zona è ricca di attività commerciali, ben servita dai mezzi pubblici e separata 450 ml dall'ospedale Morelli e 1 km dal Corso Garibaldi (centro storico).

L'abitazione (sub 38) è costituita da un appartamento duplex posto tra il sesto ed il settimo piano ft. Il piano sesto misura mq 120,00 netti ed è così suddiviso: Ingresso soggiorno, tre camere da letto, una camera multi uso e due bagni. Nel soggiorno è collocata la scala a chiocciola che consente l'accesso al piano superiore. L'appartamento è molto illuminato ed è dotato di quattro balconi, di cui due affacciano su Via Sbarre Centrali e gli altri due su cortile condominiale. L'appartamento ben rifinito, è realizzato con pavimento in gres porcellanato lucido in tinta chiara di grandi dimensioni, infissi in legno, porte laccate ad eccezione dell'apertura che dal salone conduce alla camera padronale; quest'ultima è costituita da due pannelli scorrevoli in metallo e vetro satinato. Alla scala a chiocciola in acciaio e legno, fa da sfondo una parete in pietra sintetica dai colori tenui. Il quinto piano dell'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio. Il piano settimo f.t. misura mq. 54,00 ed è costituito da un unico ambiente soggiorno-pranzo ed angolo cottura. Il pavimento in gres porcellanato effetto pietra colore grigio, è montato a disegno in cinque formati; gli infissi sono in legno. Una pompa di calore posta sulla parete lato cortile interno contribuisce al confort termico (caldo/freddo) dell'ambiente. All'esterno, insiste una veranda (da rimuove) con struttura in legno strutturale, tamponata con serramenti in alluminio e vetro di circa mq. 30,00, un angolo cottura e circa 50.00 mq di terrazzo. Annessi all'appartamento:

- posto auto scoperto in cortile condominiale;
- posto auto (sub 31 - mq. 14), in area condominiale;
- locale box auto (sub 26 – mq. 25.10 circa), in locale condominiale interrato con accesso da rampa condominiale - altezza interna h 2.40 circa ed apertura basculante di ml 3.00 (porta rimossa).

Lotto 2 - Locale box auto (sub 19 - mq. 20.00 circa), posto al piano terra del complesso immobiliare denominato "EDILBRUZIA" corpo scala D. Il condominio è posto su una importante via di comunicazione e commerciale della zona sud della città. Lo stesso complesso immobiliare ospita differenziate attività commerciali (farmacia, Banca, negozio di sport, Bar, etc) e dista 500 ml dalle bretelle che accompagnano la fiumara Calopinace che conduce verso monte al raccordo autostradale, ad 800 dal centro storico (Corso Garibaldi) in direzione mare. Inoltre percorrendo la stessa arteria (viale Calabria) in direzione sud, si raggiunge in auto l'aeroporto Tito Minniti in 9' percorrendo una distanza di circa 3,6 km.

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

con accesso da cancello condominiale posto sul controviale della via principale (Viale Calabria). Presenta un'altezza interna di circa mt 2.67, ingresso mediante portoncino blindato di circa mt 1.00, pavimentazione in gres porcellanato, pareti color bianco, antifurto, controsoffitto e faretti incassati. La parete frontale e quella laterale, in aderenza con il subalterno 15 e con l'androne, sono in cartongesso *(cfr. all.11)*.

Quesito 13

- Elenco delle formalità "--- Omissis ---"

Elenco	Formalità	Del	Registro Particolare	Registro Generale	Notaio	Repertorio	Del	Tipo di atto	Immobili siti in	Soggetto	Immobili				SOGGETTI CONTRO
											sezione	foglio	particella	sub	
1	TRASCRIZIONI A FAVORE	01/10/2005	15771	26007	ZUMBO ROSANNA	6247/2470	27/09/2005	COMPRAVENDITA	REGGIO CALABRIA	ACQUIRENTE	RC	103	463	38	--- OMISSIS ---
											RC	103	463	26	--- OMISSIS ---
											RC	103	463	31	--- OMISSIS ---
2	TRASCRIZIONI A FAVORE	06/12/2005	23309	36630	ZUMBO ROSANNA	6484/2505	30/11/2005	COMPRAVENDITA	REGGIO CALABRIA	ACQUIRENTE	RC	102	209	1	--- OMISSIS ---
											RC	102	165	1	--- OMISSIS ---
											RC	102	209	6	--- OMISSIS ---
											RC	102	209	3	--- OMISSIS --- ED ALTRI
3	TRASCRIZIONI A FAVORE	01/07/2009	8126	11480	PUTORTI' GIOVANNI	6928/4391	05/06/2009	PERMUTA	REGGIO CALABRIA	-	RC	103	414	18	--- OMISSIS ---
											RC	103	68	19	--- OMISSIS ---
4	TRASCRIZIONI A FAVORE	01/07/2009	8127	11481	PUTORTI' GIOVANNI	6928/4392	06/06/2009	COMPRAVENDITA	REGGIO CALABRIA	ACQUIRENTE	RC	103	68	15	--- OMISSIS ---
5	TRASCRIZIONI A FAVORE	09/05/2011	6474	9523	PUTORTI' GIOVANNI	8547/5652	22/04/2011	COMPRAVENDITA	REGGIO CALABRIA	ACQUIRENTE	RC	102	209	2	--- OMISSIS ---
											RC	102	209	4	--- OMISSIS ---
6	TRASCRIZIONI A CONTRO	28/04/2017	5447	6765	CORTE D'APPELLO R	UNEP 800	23/03/2017	PIGNORAMENTO IMM.	REGGIO CALABRIA	-	RC	103	68	15	
7	TRASCRIZIONI A CONTRO	16/10/2017	13336	16215	PUTORTI' GIOVANNI	13314/9012	15/09/2017	COMPRAVENDITA	REGGIO CALABRIA	VENDITORE	RC	102	209	1	--- OMISSIS ---NI
											RC	102	209	2	--- OMISSIS ---NI
											RC	102	209	3	--- OMISSIS ---NI
											RC	102	209	4	--- OMISSIS ---NI
											RC	102	209	6	--- OMISSIS ---NI
8	ISCRIZIONE CONTRO	13/04/2018	600	6152	AGENZIA ENTRATE	3009/9418	11/04/2018	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE	REGGIO CALABRIA	SOGGETTO DEBITORE					
9	TRASCRIZIONI A CONTRO	11/09/2019	11309	13992	TRIBUNALE	6/2019	29/03/2019	ATTO GIUDIZIIARIO - SENTENZA DICH. DI FALLIMENTO	REGGIO CALABRIA	-					
10	TRASCRIZIONI A CONTRO	17/06/2020	5819	7582	TRIBUNALE	219/2020	06/03/2020	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI	REGGIO CALABRIA	-					

Oltre all'elenco delle formalità, sono state eseguite le visure delle singole note di trascrizione dalle quali è emerso che per il bene relativo al foglio di Reggio Calabria n. 103 particella 463 subalterno 38 (ex 37 - ex 16), l'acquirente alla data del rogito (anno 2005) si accollava una quota del mutuo fondiario

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

decennale, pari ad euro 59.909,00. Dalla consultazione delle formalità non risultava tale attribuzione, pertanto sono stati eseguiti ulteriori accertamenti sulle formalità a carico del bene interessato (nota di iscrizione relativa all'ipoteca originaria in capo alla società venditrice - annotazioni relative alle riduzioni e frazionamenti in quota del mutuo originario).

Dalla consultazione dei citati documenti è emerso che l'ipoteca non risulta a carico del cespite (non più trascritta) in quanto estinta.

Per quanto su esposto, non risultano formalità riguardanti l'immobile che andranno cancellate dopo la vendita.

Quesito 14

Ci troviamo nel caso in cui il debitore esecutato sia un soggetto IVA e l'immobile sia ad uso abitativo.

Per stabilire se il trasferimento sia assoggettato alla disciplina IVA, occorre constatare se:

a) il bene è stato acquistato o meno nell'ambito dell'attività imprenditoriale. Nella prima ipotesi, il trasferimento è sottoposto alla disciplina IVA, pertanto le imposte indirette potenzialmente a carico dell'aggiudicatario sono:

- IVA (se il debitore esecutato è un soggetto IVA e il bene è dell'impresa);
- Imposta di registro;
- Imposta ipotecaria;
- Imposta catastale;

b) il debitore esecutato ha acquistato il bene ad uso abitativo. In tale circostanza, il trasferimento è esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/72; in questo caso l'aggiudicatario dovrà pagare:

- l'imposta di registro in misura proporzionale (9% ovvero 2% nel caso in cui lo stesso aggiudicatario abbia i requisiti per i benefici prima casa, con un minimo di € 1.000);
- l'imposta ipotecaria fissa di 50 euro.

La legge prevede, comunque, l'applicazione del sistema "prezzo-valore". Il prezzo-valore consente la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal prezzo di aggiudicazione. La regola del prezzo-valore si impiega per le vendite assoggettate all'imposta di registro in misura proporzionale, in cui l'acquirente sia una persona fisica. Tale sistema, si applica anche per l'acquisto di abitazioni in assenza dei benefici "prima casa" e, come per acquisto di immobili sul mercato tradizionale (vendita tra privati), è utilizzabile solo ed esclusivamente in presenza di determinate condizioni e di specifici requisiti.

Ciò significa che l'acquirente non deve possedere altro immobile acquistato con la medesima agevolazione (prima casa) o, in caso contrario, dovrà venderlo entro 12 mesi dal nuovo acquisto.

Lo stabile deve inoltre trovarsi nello stesso Comune di residenza dell'acquirente (o dove l'acquirente intenda trasferire la residenza entro 18 mesi), non deve appartenere alle categorie A1 (signorile), A8 (ville), A9 (castelli o edifici prestigiosi o storici).

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

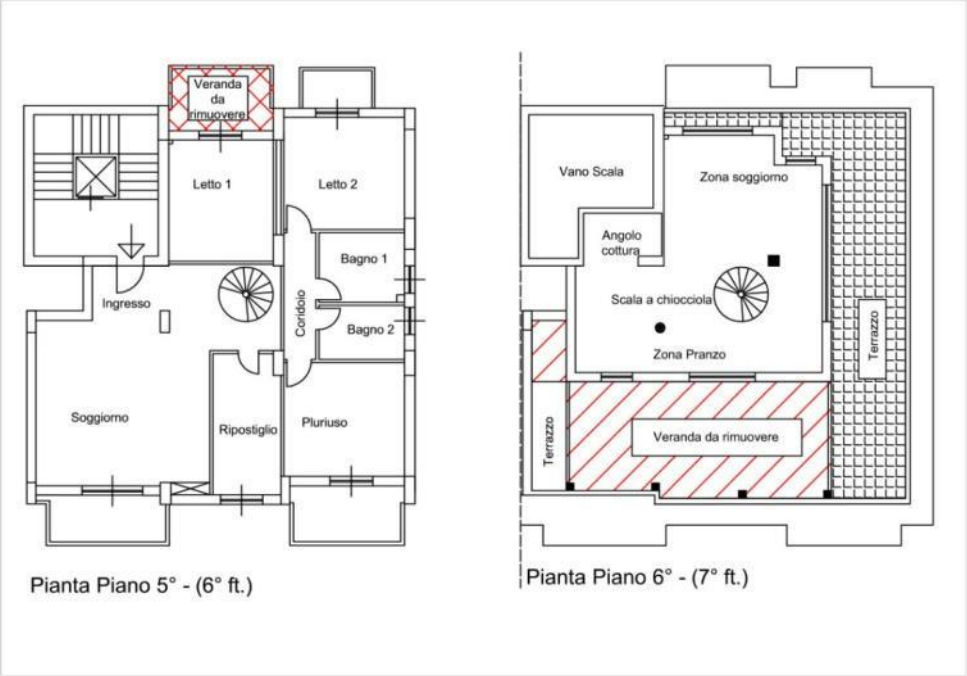
Quesito 15

SCHEDA IMMOBILIARE LOTTO 1 **Appartamento per civile Abitazione** **Box Auto** **Posto Auto** VIA SBARRE CENTRALI 100 89128 - REGGIO CALABRIA	

Valore venale stimato	**€ 176.786,50**	Costo di regolarizzazione stimato	**€ 20.352,10**	Valore $_{Vf}$ Lotto	**€ 151.000,00**

Tipologia Edilizia	Beni in Condominio - edificio multipiano				
Denominazione	Condominio Tulipano				
Classificazione	Abitazione A2 - Box auto C6 - Posto auto scoperto C6				
Localizzazione	Abitazione Piano Quinto - Sesto (6-7 fuori terra) - interrato - cortile condominiale				
Individuazione Catastale	Sez. RC fg. 103 particella 463 sub 38 - 26 - 31				
Confini	- Sub 38 - Appartamento 5 - 6 piano, confina con il vano scala e con il sub 15, con Via Sbarre Centrali e con cortile di proprietà condominiale. È composto, al quinto piano da cinque vani e doppio servizi, mentre al sesto piano da unico vano con sbarco della scala e angolo cottura.				
Consistenza	QUINTO PIANO - cinque vani e doppio servizi, SESTO PIANO - unico vano con sbarco della scala e angolo cottura.				
Categoria Catastale	A/2 - C/6 - C/6	Categoria Catastale Futura		A/2 - C/6 - C/6	
Conformità Urbanistica abitazione	NO	Conformità Catastale		NO	
Proprietà e quote di possesso	--- Omissis --- - proprietà 100%				
Utilizzo	In Proprietà - nessuna locazione opponibile				
Stato	Appartamento completo in ogni parte - abusi da rimuovere - pratica di condono da completare				
Superficie Lorda	Appartamento: Comprensiva dei muri perimetrali 197.06 mq. circa - Snr. 106,64 mq.				
Accessori	2 Posti auto scoperti per totali mq 28,00 - box auto mq 29.90				
Superficie Comm.	Mq 238.68				
Punti di Accesso	Spazio condominiale				
Classe Energetica	F				
Descrizione Principale	Appartamento costituito da ingresso soggiorno, tre camere da letto, una camera multi uso e due bagni. Ben rifinito, pavimento in gres porcellanato lucido in tinta chiara di grandi dimensioni, infissi in legno e porte laccate. Mediante scala a chiocciola si accede al settimo f.t. che misura mq 54,00 ed è costituito da un unico ambiente soggiorno-pranzo e angolo cottura. Il pavimento in gres porcellanato effetto pietra colore grigio, montato a disegno in cinque formati. Gli infissi sono in legno. All'esterno una veranda (da rimuove) con struttura in legno strutturale, tamponata con serramenti in alluminio e vetro di mq 30,00 circa, un angolo cottura e circa 50.00 mq di terrazzo libero. Il quinto piano dell'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano mentre il 6° è dotato di pompa di calore (caldo/freddo). In dotazione all'appartamento un posto auto scoperto assegnato in cortile condominiale. Posto auto di mq 14, collocato in area condominiale. Locale box auto di mq netti 25.10 circa, posto in locale condominiale interrato con accesso da rampa condominiale, altezza interna h 2.40 circa ed apertura basculante di ml 3.00.				
Posizione e servizi	L'immobile prospetta una delle arterie principali e storiche della zona sud della città (via Sbarre Centrali). Dista circa 460 ml dalle bretelle che fiancheggiano la fiumara Calopinace che conducono in direzione EST verso il raccordo autostradale. La zona è ricca di attività commerciali, ben servita dai mezzi pubblici e dista 450 ml dall'ospedale ed 1,00 km dal Corso Garibaldi (centro storico).				
Pertinenze	Posto auto in spazio condominiale assegnato				
Parti Comuni	Ingresso Androne Locale macchina Ascensore Cortile condominiale				
Servitù attive	NO				
Urbanistica e vincoli	Concessione Edilizia n°30 del 16/06/1997 -pratica 14503/B Concessione Edilizia n°118 del 09/11/1999 - pratica 14503/C Concessione Edilizia n°137 del 22/05/2001 -pratica 14503/D Pratica di Condono Edilizio n° 302/03				

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

	Destinazione Urbanistica - Zona Omogenea B
Planimetria	

SCHEDA IMMOBILIARE LOTTO 2

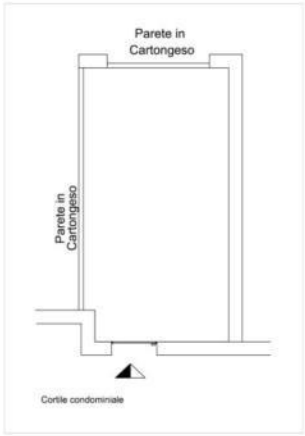
Box Auto (deposito)

VIALE CALABRIA N° 62

89133 - REGGIO CALABRIA

Valore venale stimato	**€ 9.782,00**	Valore $_{Vf}$ Lotto	**€ 9.400,00**
Tipologia Edilizia	Bene in condominio - edifici multipiano		
Denominazione	Condominio Edilbruzia		
Classificazione	Box auto		
Localizzazione	Piano terra corpo di fabbrica D		
Individuazione Catastale	Sez. RC fg. 103 particella 68 sub 19		
Confini	Con il sub 15, con il sub 68/3, con il sub 18 e con strada cortile di pertinenza.		
Consistenza	Unico Vano		
Categoria Catastale	C/6	Categoria Catastale Futura	C/6
Conformità Urbanistica	SI	Conformità Catastale	NO
Proprietà e quote di possesso	--- *Omissis* ---- di --- Omissis --- - proprietà 100%		
Utilizzo	In disponibilità del Curatore		
Stato	Locale in buono stato di manutenzione		
Superficie Lorda	Mq 23,40	Superficie netta	Mq 20.00
Punti di Accesso	Da spazio condominiale		
Classe Energetica	Non classificabile		
Descrizione Principale	Locale deposito, (cat. catastale box auto) posto al piano terra del corpo scala D con accesso da cancello condominiale posto sul controviale della via principale (Viale Calabria). Presenta un'altezza interna di circa mt 2.67, portoncino blindato di circa mt 1.00, pavimentazione in gres porcellanato, pareti color bianco, antifurto, controsoffitto e faretti		

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

	incassati. La parete frontale e quella laterale, in aderenza con il subalterno 15 e con l'androne, sono in cartongesso.
Posizione e servizi	Il condominio è posto su una importante via di comunicazione e commerciale della zona sud della città. Lo stesso complesso immobiliare ospita differenziate attività commerciali (farmacia, Banca, negozio di sport, Bar, etc) e dista 500 ml dalle bretelle che accompagnano la fiumara Calopinace che conduce verso monte al raccordo autostradale, ad 800 dal centro storico (Corso Garibaldi) in direzione mare. Inoltre percorrendo la stessa arteria (viale Calabria) in direzione sud, si raggiunge in auto l'aeroporto Tito Minniti in 9' percorrendo una distanza di circa 3,6 km.
Urbanistica e vincoli	Licenza Edilizia n°85 del 15/10/1982 prat. n° 9952 Destinazione Urbanistica - Zona Omogenea B - Ristrutturazione
Planimetria	

Reggio Calabria 01/02/2021

Il Tecnico

arch. Edoardo Africa

d) ALLEGATI

- All. 1 - Visura e note ipotecarie;
- All. 2 - Ipoteca Originaria;
- All. 3 - Mappe e Visure Catastali;
- All. 4 - Piantine Catastali;
- All. 5 - Atti Autorizzativi lotto 1;
- All. 6 - Pratica di Condono edilizio lotto 1;
- All. 7 - Atti Autorizzativi lotto 2;
- All. 8 - Documentazione fotografica;
- All. 9 - Rogito Notaio Putorti 2009 - Lotto 2;
- All. 10 - Rogito Notaio Zumbo 2005 - Lotto 1;
- All. 11 - Planimetrie lotti 1 e 2;
- All. 12 - Verbale Accesso;
- All. 13 - Certificato di Destinazione Urbanistica;
- All. 14 - Spese Condominiali TULIPANO;
- All. 15 - Regolamento e tabelle condominiali TULIPANO;
- All. 16 - Spese Condominiali EDILBRUZIA;
- All. 17 - APE;

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82

- All. 18 Schede Sintetiche lotti.

Firmato Da: AFRICA EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c14492c7614e2a73ff01411322b7c82