

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 92 del Ruolo Esecuzioni Immobiliari	Anno 2011
PROMOSSA DA	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. Sede di Roma
IN DANNO DI	omissis
DATA CONFERIMENTO INCARICO	14 Dicembre 2012
DATA UDIENZA	21 Marzo 2013
IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI	Dott.ssa Marta Pollicino

Il C.T.U.
Arch. Fortunio Maria

RELAZIONE GENERALE

PROCEDURA ESECUTIVA N° 92/2011 DEL R. ES. IMM. PROMOSSA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. SEDE DI ROMA IN DANNO DEL SIG. omissis

PREMESSA

La sottoscritta, Arch. Maria Fortunio, regolarmente iscritta all'Albo Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n° 2108 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Locri (RC) al n° 104, in data 14 dicembre 2012 veniva nominata C.T.U. dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Marta Pollicino, per il conferimento dell'incarico di C.T.U. della procedura esecutiva indicata in epigrafe. Per il giorno 19 dicembre 2012, la scrivente veniva convocata dal G.E. per rendere giuramento e per ritirare la copia degli atti di causa.

In seguito alla produzione degli atti relativi alla procedura esecutiva indicata in epigrafe, la sottoscritta evinceva che l'oggetto della procedura espropriativa era così come di seguito descritto:

fondo della superficie complessiva di ettari 4.00.02 in Camini (RC), località San Leone, riportato nel N.C.T. al fgl. 14 part. 247 di ettari 1.53.30, part 297 di ettari 1.04.12, part. 303 di ettari 0.38.65, part. 299 di ettari 0.24.04, part. 305 di ettari 0.13.72 e part. 307 di ettari 0.66.19.

Nel conferimento d'incarico, il G.E. formulava alla scrivente dei quesiti che si riportano di seguito integralmente così come trascritti nella stessa nomina:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliare) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;**
- 2) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);**

- 3) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) **indichi** l'intestazione catastale e **proceda**, ove necessario, ad eseguire le **necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto** provvedendo, in caso di difformità rispetto alle indicazioni desumibili dagli atti della conservatoria dei Registri Immobiliari, o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, **allegando relativa certificazione aggiornata; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento, previa consultazione con il G.E.;**
- 7) **previa** verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizza all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici;
- 8) **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;

- 9) 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; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- 10) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto – in caso di abuso edilizio – accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:

• **in caso di abuso sanabile:**

1. La tempestività della domanda di sanatoria.
2. L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n° 47/85, art. 33).
3. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.
4. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n. 47/85.
5. In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato.
6. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.
7. Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria.

Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra) accertare:

1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori.
2. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.);
3. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti.

In ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), ovvero l'applicabilità del c.d. nuovo condono edilizio ex D.P.R. 30/9/2003 n. 269, quantificando il costo delle relative spese di sanatoria (le quali dovranno essere detratte dal valore di mercato del bene).

- **in caso di abuso assolutamente non sanabile**, determini il valore dell'immobile, calcolando il valore della c.d. area di sedime, nonché il

prevedibile valore d'uso (locativo) del fabbricato abusivo sino al tempo della sua demolizione, anche tenendo conto dei tempi di concreta emissione ed esecuzione delle ordinanze comunali di demolizione, nel territorio interessato.

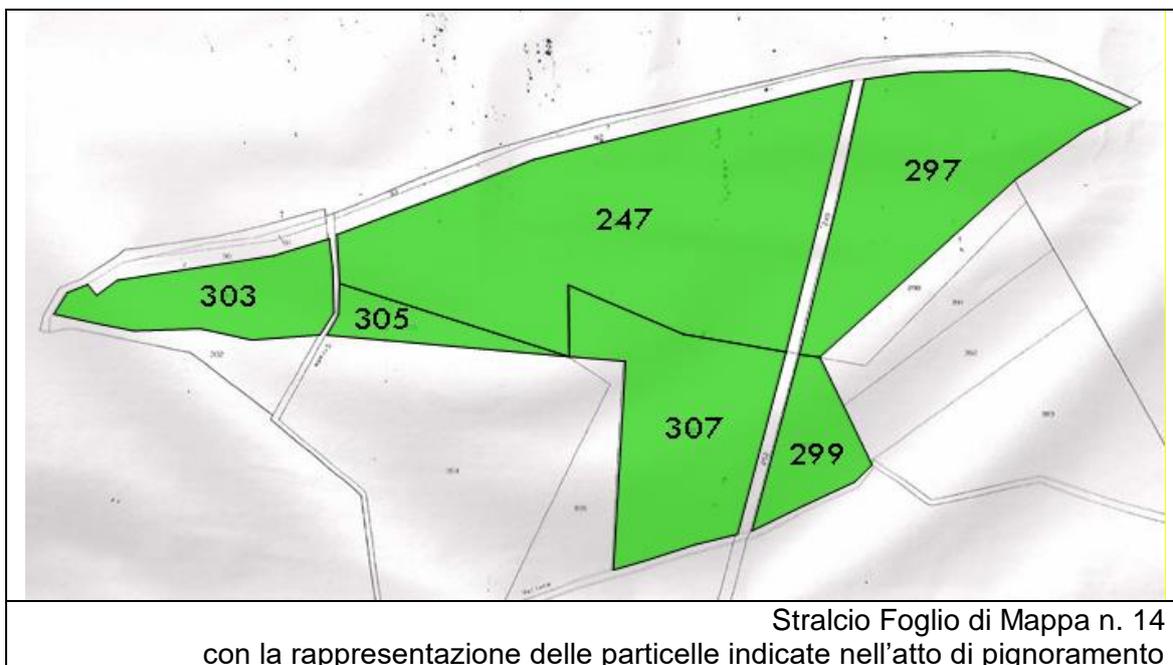
- 1) *Precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione;*
- 2) *Indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*
- 3) *. 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;*
- 4) *Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 5) *Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, **esprimendo 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, particella FFF, sub EEE, di mq YYY, prezzo € ZZZ)**;*
- 6) *per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*
- 7) *indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**;*
- 8) *dia conto dell'eventuale necessità di procedere alla allegazione della certificazione energetica;*
- 9) *autorizza il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle entrate,*

dell'Agencia del territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarre copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, autorizzandolo nel contempo all'utilizzo del mezzo proprio per l'evasione dell'incarico.

Accettato l'incarico, la sottoscritta, da una prima consultazione dell'atto di pignoramento immobiliare, evinceva che i beni oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe erano così costituiti:

- 1) Piena proprietà di un terreno in Camini, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 247 di ettari 1.53.30, di cui seminativo irriguo arborato per are 80,00 reddito dominicale di 130,15 Euro, reddito agrario di 43,38 Euro e seminativo irriguo per are 73.30,00 reddito dominicale di 56,78 Euro, reddito agrario di 18,93 Euro;*
- 2) Piena proprietà di un terreno in Camini, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 297 seminativo irriguo di ha 1.04.12,00 reddito dominicale di 69,91 Euro, reddito agrario di 29,58 Euro;*
- 3) Piena proprietà di un terreno in Camini, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 299 di are 24.04,00, di cui orto irriguo per are 21.29, reddito dominicale di 19,24 Euro, reddito agrario di 9,35 Euro, e seminativo irriguo per are 2.75,00 reddito dominicale di 2,13 Euro, reddito agrario di 0,71 Euro;*
- 4) Piena proprietà di un terreno in Camini, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 303 di are 38.65,00, di cui orto irriguo per are 35.78, reddito dominicale di 32,34 Euro, reddito agrario di 15,71 Euro, e seminativo irriguo per are 2.87,00 reddito dominicale di 2,22 Euro, reddito agrario di 0,74 Euro;*
- 5) Piena proprietà di un terreno in Camini, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 305 di are 13.72,00, di cui seminativo irriguo arborato per are 1.00,00 reddito dominicale di 1,63 Euro, reddito agrario di 0,54 Euro, e seminativo irriguo per are 12.72,00 reddito dominicale di 9,85 Euro, reddito agrario di 3,28 Euro;*

6) Piena proprietà di un terreno in Camini, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 307 di are 66.19,00 di cui seminativo irriguo arborato per are 19.00,00 reddito dominicale di 30,91 Euro, reddito agrario di 10,30 Euro, e seminativo irriguo per are 47.19,00 reddito dominicale di 36,56 Euro, reddito agrario di 12,19 Euro.



Per la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, la sottoscritta accertava la residenza del debitore presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Monasterace (RC).

AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni successivi al giuramento, la scrivente verificava la "completezza" della documentazione depositata. In seguito, dopo aver effettuato un'accurata indagine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio – Servizi Catastali, raffrontando i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e con quelli indicati nelle visure catastali, la scrivente riscontrava che alcuni dei beni immobili pignorati avevano subito delle variazioni catastali.

In data 9 gennaio 2013, la sottoscritta convocava le parti, mediante raccomandata A/R il debitore e mediante fax il procuratore nonché difensore del creditore, fissando il

Arch. Maria Fortunio
Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886
E-mail: mariafortunio@libero.it

sopralluogo per i rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di considerazione per il giorno 21 gennaio 2013 alle ore 15.00 a Camini (R.C.) presso gli immobili sottoposti a pignoramento.

L'accertamento si svolse come stabilito ed in tale occasione, alla quale era presente soltanto la parte debitrice, la scrivente identificava gli immobili e verificava la reale consistenza degli stessi. In quella circostanza, la sottoscritta approntava un dettagliato rilievo metrico e fotografico annotando, altresì, quanto ritenuto utile per la redazione dell'elaborato peritale.

Nel corso del sopralluogo, però, emergevano delle incongruenze tra la consistenza dei beni individuati in loco e quella riportata nell'atto di pignoramento e, specificatamente, sulla Particella n. 247 erano state realizzate due serre florovivaistiche, sulla Particella n. 297 risultava in fase di esecuzione una terza serra, sulla Particella n. 299 era stato realizzato un manufatto rurale, destinato a cella frigorifera ed, infine, sulla Particella n. 307 risultava un'ulteriore manufatto rurale.

Riassumendo, dalle sommarie informazioni verbalmente fornite dalla parte eseguita alla sottoscritta, è emerso che il manufatto rurale realizzato sulla Particella n. 299 fu costruito in parte con Permesso di Costruire ed in parte in assenza delle dovute autorizzazioni, quindi, parzialmente abusivo, ma completamente censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio – Servizi Catastali.

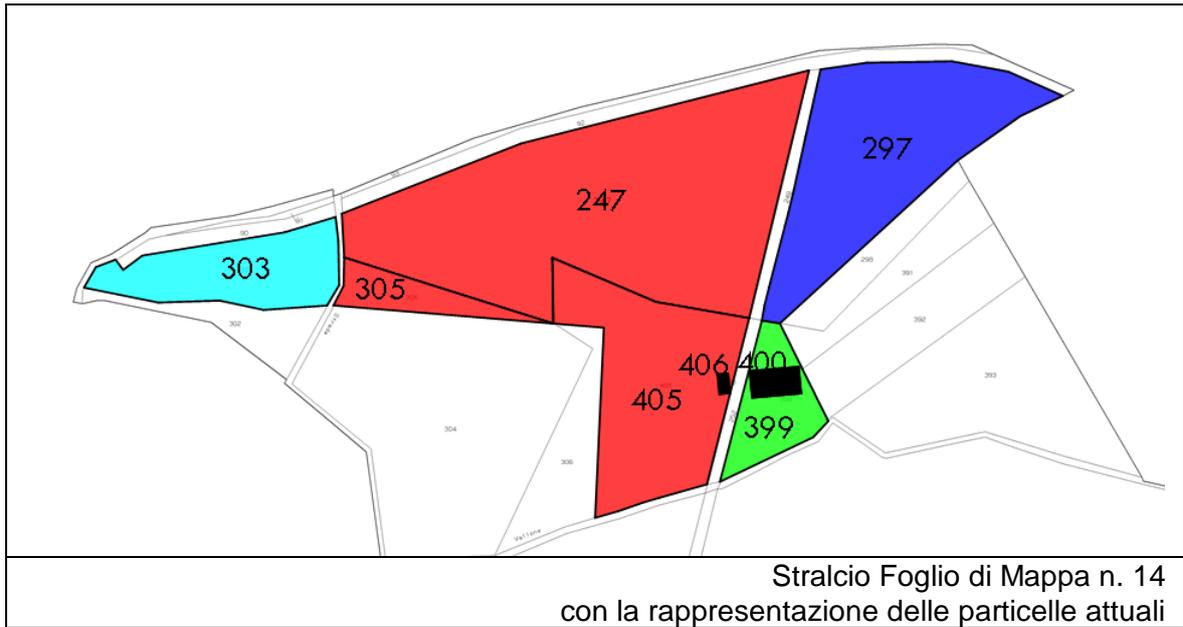
Per quanto concerne il manufatto edificato sulla Particella n. 307, esso non solo risulta realizzato in assenza del dovuto atto concessorio e delle debite autorizzazioni, ma non è stato censito presso l'Ufficio competente. Ed ancora, sulla Particella n. 247 sono risultate due serre florovivaistiche e sulla Particella n. 297 una terza serra in fase di realizzazione.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI CONSULENZA

- 1) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 247 di Mq 15.330,00, di cui serra per Mq 8.000,00, reddito dominicale di € 130,15, reddito agrario di € 43,38 e orto irriguo per Mq 7.330,00, reddito dominicale di € 56,78, reddito agrario di € 18,93;
- 2) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 297 di Mq 10.412,00, di cui orto

irriguo di Mq 9.412,00, reddito dominicale di € 85,07, reddito agrario di € 41,32 e serra, di Mq 1.000,00, reddito dominicale di € 74,11, reddito agrario di € 21,69;

- 3) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 399 (già 299) di Mq 2.079,00, seminativo irriguo, reddito dominicale di € 16,11, reddito agrario di € 5,37;
- 4) Piena proprietà di un manufatto rurale in Camini (RC), identificato al N.C.E.U. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 400, Categoria D/10, Mq 325,00, rendita € 976,00;
- 5) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 303 di Mq 3.865,00, di cui orto irriguo per Mq 3.578,00, reddito dominicale di € 32,34, reddito agrario di € 15,71, e seminativo irriguo per Mq 287,00, reddito dominicale di € 2,22, reddito agrario di € 0,74;
- 6) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 305 di Mq 1.372,00, di seminativo irriguo arborato per Mq 100,00, reddito dominicale di € 1,63, reddito agrario di € 0,54, e seminativo irriguo per Mq 1.272,00, reddito dominicale di € 9,85, reddito agrario di € 3,28;
- 7) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 405 (già 307) di Mq 6.570,00, seminativo arborato, reddito dominicale di € 39,02, reddito agrario di € 16,97;
- 8) Piena proprietà di un manufatto rurale in Camini (RC), identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 406, Categoria C/3, Classe U di Mq 49,00, rendita € 85,99.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili sopra indicati sono catastalmente indipendenti e, considerato che sono autonomamente fruibili, la sottoscritta ritiene utile, ai fini di una più facile commerciabilità, di individuare **N. 4 (quattro) Lotti** distinti e separati.

Locri, 02 marzo 2013

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 92 del Ruolo Esecuzioni Immobiliari	Anno 2011
PROMOSSA DA	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. Sede di Roma
IN DANNO DI	omissis
DATA CONFERIMENTO INCARICO	14 dicembre 2012
DATA UDIENZA	21 marzo 2013
IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI	Dott. ssa Marta Pollicino

II C.T.U.
Arch. Fortunio Maria

RELAZIONE LOTTO N. 1

ALLEGATI:

- Verbale di Sopralluogo
- Atti Notarili
- Indagine Catastale
- Indagine Conservatoria dei RR.II.
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Accatastamento
- Piante Planimetriche
- Documentazione Fotografica
- Certificato Anagrafico Cumulativo

PROCEDURA ESECUTIVA N° 92/2011 DEL R. ES. IMM. PROMOSSA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. SEDE DI ROMA IN DANNO DEL SIG. omissis

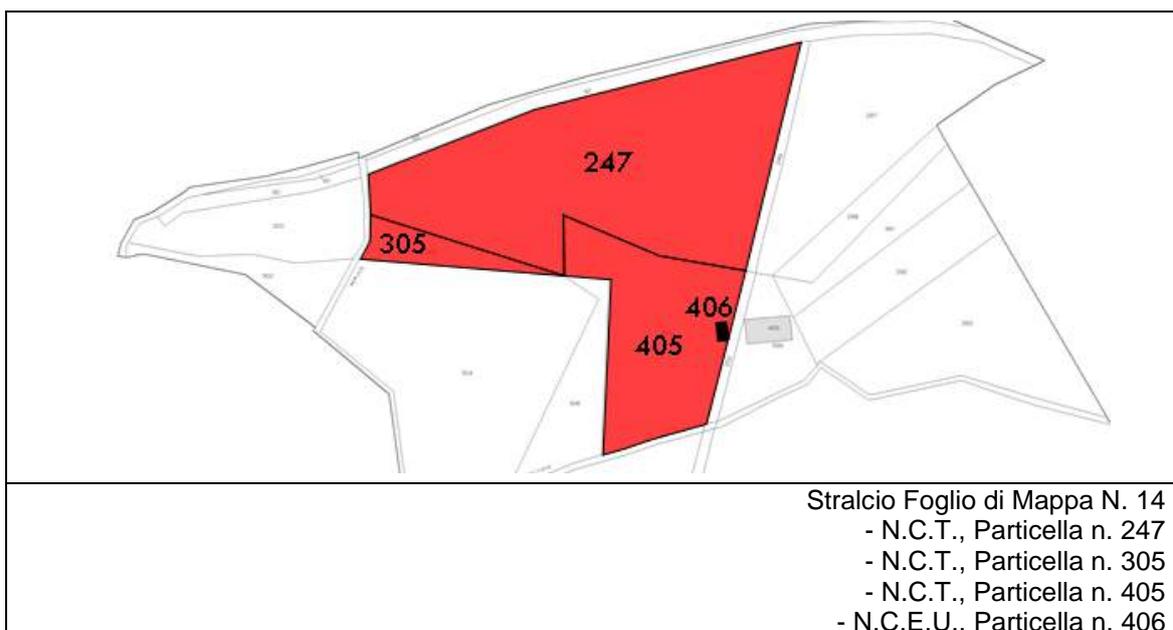
IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI CONSULENZA

a) *Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 247 di Mq 15.330,00, di cui serra per Mq 8.000,00, reddito dominicale di € 130,15, reddito agrario di € 43,38 e orto irriguo per Mq 7.330,00, reddito dominicale di € 56,78, reddito agrario di € 18,93;*

b) *Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 305 di Mq 1.372,00, di cui seminativo irriguo arborato per Mq 100,00, reddito dominicale di € 1,63, reddito agrario di € 0,54, e seminativo irriguo per Mq 1.272,00, reddito dominicale di € 9,85, reddito agrario di € 3,28;*

c) *Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 405 di Mq 6.570,00, seminativo arborato, reddito dominicale di € 39,02, reddito agrario di € 16,97;*

d) *Piena proprietà di un manufatto rurale in Camini (RC), identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 406, Categoria C/3, Classe U, Mq 49,00, rendita € 85,99.*



RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1)

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliare) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

Completamente acquisiti gli Atti contenuti nel fascicolo relativo alla Procedura Esecutiva indicata in epigrafe, la sottoscritta prima di procedere con la redazione della consulenza di stima degli immobili sottoposti a pignoramento, ha verificato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

Nel fascicolo della procedura è risultata la seguente certificazione:

- 1) nota di iscrizione a ruolo;
- 2) atto di pignoramento immobiliare;
- 3) istanza di vendita;
- 4) documentazione ipocatastale;
- 5) avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.;
- 6) certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliare;
- 7) stralci del foglio di mappa n. 14;
- 8) contratto di mutuo agrario agevolato (Notaio Maria Federico);
- 9) atto di erogazione a saldo e quietanza relativo a mutuo agrario agevolato per formazione di proprietà coltivatrice (Notaio Maria Federico);
- 10) contratto di mutuo agrario (Notaio Antonio De Tommasi);
- 11) atto di erogazione a saldo, quietanza relativa a mutuo agrario non agevolato ai sensi dell'art. 43 del D. LGS. 1/9/93 N. 385 (Notaio Antonio De Tommasi);
- 12) certificato anagrafico;
- 13) biglietto di cancelleria.

Dunque, la documentazione agli atti è completa e coerente.

Quesito 2)**acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).**

I beni immobili oggetto della presente consulenza di stima è proprietà esclusiva del debitore Sig. omissis, nato a Locri (RC) il 24.08.1977.

Essi sono pervenuti all'attuale titolare mediante Atto di compravendita; l'alienazione della piena proprietà avveniva per mezzo dell'Atto rogato dalla Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), in data 29 ottobre 1999, Repertorio N. 39319, Raccolta n. 7297 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria l'11 novembre 1999, al n. 14826 del Registro generale e al n. 11587 del Registro particolare.

Intestatario	Quota	Titolo	Notaio	Data	Repertorio N.	Raccolta N.
omissis	1/1	Atto di Compravendita	Maria Federico	29.10.1999	39319	7297

Si allega atto in copia.

In riferimento all'anteriore provenienza, si precisa che i beni sono pervenuti al Sig. omissis, nato a Roma (RM) il 23.05.1963 e alla Sig.ra omissis, nata a Roccella Jonica (RC) 16.08.1931, per la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà, in virtù di certificato di denunciata successione legittima, presentato all'Ufficio del Registro di Locri (RC) il 23.02.1994 e classificato al N. 121 Vol. 191, e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria il 14 giugno 2001, al n. 7584 del Registro generale e al n. 6228 del Registro particolare.

Intestataria	Quota	Titolo	Data	N.	Vol.
omissis	½	Certificato di denunciata successione legittima	23.02.1994	121	191
omissis	½				

Circa l'ancor prima provenienza, gli immobili sono pervenuti al Sig. omissis, nato a Napoli il 12.07.1919 e deceduto il 24.08.1993, in virtù di atto di divisione a rogito del Dr. Ugo Pipino, Notaio in Locri (RC) in data 14 dicembre 1946, per la quota pari a 1/1 di piena

proprietà, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria il 18 gennaio 1947, al n. 571 del Registro generale e al n. 511 del Registro particolare.

Intestatario	Quota	Titolo	Notaio	Data	Registro Generale	Registro Particolare
omissis	1/1	Atto di Divisione	Ugo Pipino	14.12.1946	571	511

Quesito 3)

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri in data 28/11/2011, numero di repertorio 803, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 06 febbraio 2012 al n. 2067 del Registro Generale e al n. 1759 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede di Roma (RM)** contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili pignorati.

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito del Dr. Antonio De Tommasi, Notaio in Reggio Calabria, del 04/03/2002, repertorio n. 75965, iscritta a Reggio Calabria in data 5 marzo 2002 al n. 3292 del Registro Generale e al n. 272 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sede di Roma (RM)**, per 100.000,00 Euro, di cui 50.000,00 Euro per sorte capitale, durata 15 anni, contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24/08/77 per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili pignorati.

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito della Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), del 29.09.1999, repertorio n. 38847, iscritta a Reggio Calabria in data 1 ottobre 1999 al n. 1776 del Registro Generale e al n. 12864 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede di Roma (RM)** per Lire 170.000.000 - Euro 87.797,67 - di cui Lire 85.000.000 – Euro 43.898,84 per sorte capitale,

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

durata 15 anni, contro la Sig.ra **omissis**, nata a Roccella Jonica (RC) il 16/08/1931 e il Sig. **omissis**, nato a Roma (RM) il 23/05/1963 per la quota pari ad ½ ciascuno di piena proprietà sugli immobili oggetto di pignoramento, nonché contro il Sig. **omissis** nato a Locri (RC) il 24/08/1977 quale debitore non datore di ipoteca.

Ipoteca Legale

Atto amministrativo **Equitalia E.TR. S.p.A., Sede di Cosenza (CS)** del 21/05/2010, repertorio 4527/94, iscritto a Reggio Calabria l'08/06/2010 al n. 11426 del Registro Generale e al n. 2411 del Registro Particolare – a favore di **Equitalia E.TR. S.p.A., Sede di Cosenza (CS)** per 73.731,68 Euro, di cui 36.865,84 Euro per sorte capitale, contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC), il 24/08/1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Part.IIe nn. 247, 405 e sull'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 406.

Quesito 4)

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Ritenendo indispensabile per la corretta identificazione dei beni oggetto di consulenza di stima, la scrivente ha provveduto all'acquisizione della mappa censuaria relativa agli immobili sottoposti a pignoramento.

Poiché detta consulenza verte anche sulla stima di appezzamenti di terreno, è stato necessario inoltrare l'istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Camini (RC) per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Quesito 5)

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;**
- c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

Raffrontando la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento, sono emerse delle difformità, alcune di considerevole entità, altre di minore rilevanza, e precisamente:

- a) nella Nota di Trascrizione del pignoramento non è riportato il manufatto rurale (part. 406) e non consente l'identificazione;
- b) alcuni dati catastali indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione degli appezzamenti dei terreni;
- c) i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo totalmente a quelli attuali, hanno in precedenza individuato esclusivamente i terreni rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Quesito 6)

indichi l'intestazione catastale e proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità rispetto alle indicazioni desumibili dagli atti della conservatoria dei Registri Immobiliari, o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, allegando relativa certificazione aggiornata; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento, previa consultazione con il G.E.

Intestazione catastale

L'intestazione catastale dei beni immobili oggetto di considerazione corrispondono al titolo di proprietà.

Il soggetto intestatario risulta essere il Sig. omissis, nato a Locri (RC) il 24 agosto 1977, proprietario per l'intera quota.

Gli immobili di che trattasi, identificati al N.C.T. e al N.C.E.U. del Comune di Camini (RC), riportano i seguenti dati catastali:

Dati riportati nel N.C.T.:

N	Foglio Di Mappa	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
1	14	247	Serra Orto Irr.	8.000,00 7.330,00	130,15 56,78	43,38 18,93

2	14	305	Sem. Irr. Arb. Sem. Irr.	100,00 1.272,00	1,63 9,85	0,54 3,28
---	----	-----	-----------------------------	--------------------	--------------	--------------

3	14	405	Sem. Arb.	6.570,00	39,02	16,97
---	----	-----	-----------	----------	-------	-------

Dati riportati nel N.C.E.U.:

N	Foglio Di Mappa	Part.	Zona Cens.	Cat.	Piano	Classe	Cons. Mq	Sup. Cat. Mq	Rendita €
1	14	406	U	C/3	T	U	45,00	49,00	85,99

Si allegano alla presente gli Atti originali prodotti presso gli Uffici competenti.

Quesito 7)

previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizza all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.

Conformità dei manufatti alle autorizzazioni

In riferimento alla particella n. 247, risultano realizzate due serre florovivaistiche; questa tipologia di struttura è esonerata dal rilascio di un atti concessori.

Per quanto concerne la particella n. 305, bisogna specificare che una piccola porzione di essa risulta occupata da parte di una delle due serre realizzate sulla particella n. 247

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

ma, per come già asserito al precedente punto, la sua realizzazione non necessita del rilascio di alcun atto amministrativo.

Sulla particella n. 405 (già n. 307) insiste un manufatto rurale (part. n. 406) realizzato in assenza dei dovuti atti amministrativi, dunque, totalmente abusivo. Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio – Servizi Catastali, per tale manufatto non è risultata alcuna dichiarazione.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camini (RC) e dalla visura degli atti catastali è emerso che il manufatto rurale, costruito sull'attuale particella n. 405, è stato realizzato senza le dovute autorizzazioni e non accatastato come per legge.

Accatastamento Part. 406

Poiché in fase di sopralluogo è emerso che sulla Particella n. 405 insisteva un manufatto rurale non censito al N.C.U.E del Comune di Camini (RC), la sottoscritta, previa autorizzazione del G.E. ha provveduto all'accatastamento dello stesso, per come si può evincere dalla Denuncia di Accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio – Servizi Catastali allegata alla presente.

Quesito 8)

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.

Descrizione generale degli immobili

Gli appezzamenti di terreno, oggetto della procedura esecutiva riportata in epigrafe, sono localizzati nel Comune di Camini (RC) in località S. Leonte.

Essi sono pervenuti al Sig. omissis mediante atto di compravendita per rogito della Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), in data 29.10.1999, Rep. n. 39319, Raccolta n. 7297, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n. 14826 del Registro Generale e al n. 11587 del Registro Particolare, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Analizzando le visure catastali inerenti alle particelle oggetto di consulenza di stima, è emerso che la natura di detti fondi risulta essere agricola; quanto appena asserito può

essere desunto, altresì, sia dalla documentazione fotografica allegata alla presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica, prodotto dalla sottoscritta presso l'Ufficio competente.

I terreni agricoli, di che trattasi, risultano essere interclusi da altri terreni, sempre della stessa natura, senza possibilità diretta di accesso da strade pubbliche; essi hanno accesso pedonale e carraio da una strada larga m 4,00 corrente sulla particella n. 6 del Foglio di Mappa 14.

Descrizione della Particella n. 247

Essa, contraddistinta nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, si estende per una superficie di Mq 15.330,00, di cui Mq 8.000,00 parificati a serra, il cui reddito dominicale risulta di € 130,15 e quello agrario di € 43,38; i rimanenti 7.330,00 Mq risultano censiti come orto irriguo, con reddito dominicale di € 56,78 e reddito agrario di € 18,93.

Il bene immobile di che trattasi confina a nord con la particella n. 92, a sud con le particelle nn. 305 e 405 (già 307), a est con la particella n. 249 e ad ovest con la particella n. 303.

Il fondo, per come specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, e per come si evince dalla disamina degli atti catastali, risulta essere di natura agricola.

In generale, lo stato vegetativo e produttivo della particella oggetto di considerazione appare buono; è pianeggiante ed ha una conformazione geometrica piuttosto aforme.

Come già precedentemente asserito, porzione di detta particella risulta parificata a serra; specificatamente, le serre accertate sono due e si estendono per una superficie complessiva di Mq 8.000,00; attualmente, esse coprono un'area destinata alla coltivazione di circa 400.000,00 piantine, tra cui margherite e crisantemi, destinate alla fornitura dei mercati della zona. Corre l'obbligo precisare che, le serre, di cui sopra, risultano ricadere, oltre che nella particella n. 247, sia in porzione della particella n. 305 che in una parte della particella n. 405.

Inoltre, per come può essere evinto dall'allegata documentazione fotografica, tra la particella in disamina e la particella n. 303 esiste un canale di scolo per la raccolta delle acque.

Ritornando alla descrizione delle serre, prima di analizzare quanto realizzato, occorre descrivere, quanto più brevemente possibile, cosa sia una "serra".

Essa è un ambiente prodotto artificialmente per ricreare le condizioni ideali per la crescita delle piante, in tutte le stagioni dell'anno; sostanzialmente, la serra è costituita dai

materiali della struttura portante e dal materiale trasparente, il cui sistema permette di catturare il più possibile la luce ed il calore del sole. Le piante, infatti, utilizzano il 5% della radiazione solare per l'indispensabile processo di fotosintesi, mentre il 95% di questa radiazione serve a creare l'“effetto serra”, cioè a riscaldare l'interno di questo ambiente per tenere al caldo le piante. Il riscaldamento, da parte della radiazione è, in parte, limitato dalle dispersioni di energia, dovute ad esempio dalle temperature minime raggiunte in inverno o alla velocità del vento. In ogni caso, l'effetto serra, che consiste in definitiva nell'aumento della temperatura dell'aria, poiché le radiazioni infrarosse del sole vengono trattenute ed emesse da terreno, manufatti della serra e coltura, deve essere mitigato per evitare il raggiungimento di temperature eccessive, tramite periodici arieggiamenti.

Esistono varie classificazioni di serre ma, per le loro caratteristiche architettoniche, la tipologia di serra di che trattasi, è a “tunnel”, tipologia, questa, utilizzata per lo più nei vivai ed è ideale per coprire l'orto. Una delle caratteristiche tecniche della serra a “tunnel”, consiste che, essendo costituita da un telaio in acciaio fatto ad archi su cui è montata la copertura, solitamente in polietilene, è facile da montare e da rimontare.

Le due serre, oggetto di considerazione, dal punto di vista materico-costruttivo, sono state realizzate con una struttura portante in acciaio, costituente una successione di archi, e coperte con materiale plastico trasparente.

Da come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente consulenza, per una la loro ottimale funzionalità sono state previste delle aperture verso l'esterno, al fine di garantire il giusto ricambio di aria nelle stagioni calde ed evitare la condensa interna.

Per l'impianto di irrigazione automatico, all'interno di ognun'una di esse, sono state previste delle prese per l'acqua, interne alle quali sono collegate tubi di gomma piuttosto lunghi per irrigare le serre nel loro insieme.

Nelle aziende florovivaistiche, come nel caso in questione, è necessario installare un sistema di riscaldamento con termo ventilanti con scambiatori ad acqua-aria per il riscaldamento dell'ambiente interno; nelle serre, oggetto di disamina, a tale fine sono state alloggiare sette caldaie, di cui due alimentate a sansa e cinque a gasolio.



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4

Descrizione della Particella n. 305

Essa, censita nel sezionale Foglio di Mappa n. 14 del Comune di Camini (RC), misura complessivamente Mq 1.372,00, di cui seminativo irriguo arborato per Mq 100,00 con reddito dominicale di € 1,63 e reddito agrario di € 0,54, e seminativo irriguo per Mq 1.272,00 con reddito dominicale di € 9,85 e reddito agrario di € 3,28.

La particella, oggetto di disanima, confina a nord con la particella n. 247, a sud con la particella n. 304, ad est con le particelle nn. 247, 405 e 304 e ad ovest con la particella n. 303.

Il terreno di che trattasi è pianeggiante ed ha una forma geometrica triangolare. Per come specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, e per come si evince dalla disamina degli atti catastali, esso risulta di natura agricola. In seguito a sopralluogo, inoltre, la scrivente ha constatato che lo stato vegetativo e produttivo della stessa è apparso buono, ed è coltivata a legumi.

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it



Foto n. 1



Foto n. 2

Descrizione Part. N. 405

Identificata nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, la Particella n. 405 misura Mq 6.570,00; dallo studio dell'atto catastale, essa risulta censita come seminativo arborato, con un reddito dominicale di € 39,02 e un reddito agrario di € 16,97.

Per come si può desumere sia dal Certificato di Destinazione Urbanistica che dalla documentazione fotografica allegata alla presente consulenza, il terreno oggetto di stima è di natura agricola e si presenta in buono stato produttivo e vegetativo.

Esso appare pianeggiante ed ha una forma geometrica irregolare; confina a nord con la particella n. 247, a sud con strada privata, a est con la particella 252 e ad ovest con le particelle nn. 247 e 306.

Corre l'obbligo puntualizzare che, la particella di che trattasi, nell'atto di pignoramento viene identificata con il n. 307. Poiché in fase di sopralluogo è emerso che su detto fondo è stato edificato un manufatto rurale di Mq 49,00, non riportato negli atti di causa, perché non risultante al N.C.E.U., la sottoscritta ha proceduto con la dichiarazione censuaria del manufatto presso l'Ufficio competente. Conseguentemente a detta dichiarazione, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio – Servizi Catastali, ha soppresso la particella n. 307 e costituito la n. 405, e assegnato al manufatto rurale il n. di particella 406.

Come già precedentemente asserito, dallo studio dei vari incartamenti, per detto manufatto non risultavano rilasciate le dovute autorizzazioni, quindi costruito abusivamente.



Foto n. 1



Foto n. 2

Descrizione Particella n. 406

Il manufatto rurale, oggetto della presente relazione, è localizzato nel Comune di Camini (RC) alla località S. Leonte.

Esso confina, nel suo insieme, con l'attuale particella n 405 (già 307).

Il manufatto, di proprietà del Sig. omissis, è stato realizzato su un lotto di terreno a lui pervenuto mediante Atto di compravendita rogato dalla Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), in data 29.10.1999, Rep. n. 39319, Raccolta n. 7297, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n. 14826 del Registro Generale e al n. 11587 del Registro Particolare, per la quota 1/1 di piena proprietà.

Lo stabile, oggetto di disamina, è contraddistinto al N.C.E.U del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 406, Zona Censuaria U, Categoria C/3, Piano Terra, Classe U, Consistenza Mq 45,00, Superficie Catastale Mq 54,00, Rendita € 85,99.

Esso, che si eleva su un lotto di terreno di forma irregolare, occupa un'area di sedime pari a Mq 49,00 ed è stato edificato quasi centralmente rispetto all'intero lotto.

Per le sue caratteristiche costruttive, la tipologia del fabbricato in disamina rientra nei manufatti rurali ed è destinato in parte al confezionamento dei prodotti coltivati in loco ed in parte ad ufficio.

Il manufatto si sviluppa su un livello (piano terra) ed è circondato da terreni di natura agricola.

Analizzando il manufatto dal punto di vista strutturale, si evince che la realizzazione della struttura portante è costituita da travetti e pilastri in acciaio tipo IPE, posizionati internamente rispetto alla tamponatura.

Sia le partizioni verticali esterne (tamponature) che le partizioni verticali interne (tramezzi) sono state realizzate utilizzando pannelli prefabbricati in alluminio coibentato dello spessore di circa cm 5,00.

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

Il solaio di piano (copertura) è costituito da due falde realizzate in pannelli coibentati, sempre in alluminio, dello spessore di circa cm 5,00.

Gli infissi esterni, porte e finestre, sono in alluminio preverniciato.

Internamente il fabbricato non è dotato di infissi interni; la pavimentazione risulta essere in grès porcellanato ed è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario.



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4

Corrispondenza dei dati catastali attuali con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

In riferimento all'Atto di pignoramento, i beni immobili in esso riportati sono i seguenti:

- 1) *Piena proprietà di un terreno in Camini, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 247 di ettari 1.53.30, di cui seminativo irriguo arborato per are 80, reddito dominicale di 130,15 Euro, reddito agrario di 43,38 Euro e seminativo irriguo per are 73.30 reddito dominicale di 56,78 Euro, reddito agrario di 18,93 Euro;*

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

- 2) *Piena proprietà di un terreno in Camini, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 305 di are 13.72, di cui seminativo irriguo arborato per are 1.00, reddito dominicale di 1,63 Euro, reddito agrario di 0,54 Euro, e seminativo irriguo per are 12.72 reddito dominicale di 9,85 Euro, reddito agrario di 3,28 Euro;*
- 3) *Piena proprietà di un terreno in Camini, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 307 di are 66.19, di cui seminativo irriguo arborato per are 19.00, reddito dominicale di 30,91 Euro, reddito agrario di 10,30 Euro, e seminativo irriguo per are 47.19 reddito dominicale di 36,56 Euro, reddito agrario di 12,19 Euro.*

Raffrontando l'Atto di pignoramento con le visure catastali attuali, si evince che i dati catastali sono discordanti; i dati catastali attuali sono come di seguito riportati:

- 1) *Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 247 di Mq 15.330,00, di cui serra per Mq 8.000,00, reddito dominicale di € 130,15, reddito agrario di € 43,38 e orto irriguo per Mq 7.330,00, reddito dominicale di € 56,78, reddito agrario di € 18,93;*
- 2) *Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 305 di Mq 1.372,00, di seminativo irriguo arborato per Mq 100,00, reddito dominicale di € 1,63, reddito agrario di € 0,54, e seminativo irriguo per Mq 1.272,00, reddito dominicale di € 9,85, reddito agrario di € 3,28;*
- 3) *Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 405 di Mq 6.570,00, seminativo arborato, reddito dominicale di € 39,02, reddito agrario di € 16,97;*
- 4) *Piena proprietà di un manufatto rurale in Camini (RC), identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 406, Zona Censuaria U, Categoria C/3, Piano Terra, Classe U, Consistenza Mq 45,00, Superficie Catastale Mq 54,00, Rendita € 85,99.*

Quesito 9)

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; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica.

I beni immobili oggetto di consulenza di stima non risultano essere occupati da terzi ma sono nella piena disponibilità del legittimo intestatario.

Quesito 10)

previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto – in caso di abuso edilizio – accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:

• **in caso di abuso sanabile:**

- 1. La tempestività della domanda di sanatoria.**
 - 2. L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n° 47/85, art. 33).**
 - 3. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.**
 - 4. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n. 47/85.**
 - 5. In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato.**
 - 6. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.**
 - 7. Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria.**
- Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra) accertare:**
- 1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori.**
 - 2. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.);**

3. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti.

In ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), ovvero l'applicabilità del c.d. nuovo condono edilizio ex D.P.R. 30/9/2003 n. 269, quantificando il costo delle relative spese di sanatoria (le quali dovranno essere detratte dal valore di mercato del bene).

Particella n. 247

Sul bene immobile contraddistinto con la particella n. 247 risultano essere state realizzate due serre florovivaistiche per cui è previsto l'esonero dell'atto concessorio

Particella n. 305

Sulla particella censita con il n. 305 non risultano edificate costruzioni; c'è da specificare, comunque, che su una porzione di essa ricade parte di una delle due serre realizzate sulla particella n. 247.

Particella n. 405 (già n. 307)

Durante la fase di sopralluogo è emerso che, sulla particella di che trattasi, è stato realizzato un manufatto rurale abusivo.

Particella n. 406

Il manufatto rurale di che trattasi è stato eseguito nel corso dell'anno 2012. Come già asserito, l'edificio, oggetto di considerazione, è stato realizzato in assenza del Permesso di Costruire e delle dovute autorizzazioni dei vari organi preposti, dunque totalmente abusivo.

Esso è sanabile ai sensi dell'art. 52 della Legge Urbanistica della Calabria 19/02, il quale stabilisce i "Criteri per l'edificazione in zona agricola", che così recita:

"1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;

b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiarie che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai P.S.C., dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono 84 consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui agli articoli precedenti.

3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cure e spese del titolare del permesso di costruire.

4. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.”

La sottoscritta riporta di seguito solo le risposte ai quesiti dei punti attinenti all'immobile oggetto di consulenza di stima:

- 10.1) il tempo utile per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Camini (RC) è, previo pagamento dell'intera oblazione di circa 30 giorni;
- 10.2) le opere abusive non rientrano nella categoria di opere insuscettibili di sanatoria;
- 10.3) dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camini (RC) per il manufatto rurale di che trattasi non risulta alcun pagamento di oblazione;
- 10.4) l'appezzamento di terreno su cui è stata edificata la costruzione oggetto di considerazione non è sottoposta ai vincoli di all'art. 32, Comma 3, della Legge n. 47/85;
- 10.7) agli atti non risulta il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

in caso di abuso assolutamente non sanabile, determini il valore dell'immobile, calcolando il valore della c.d. area di sedime, nonché il prevedibile valore d'uso (locativo) del fabbricato abusivo sino al

tempo della sua demolizione, anche tenendo conto dei tempi di concreta emissione ed esecuzione delle ordinanze comunali di demolizione, nel territorio interessato.

Il fabbricato abusivo rientra nelle opere sanabili ai sensi dell'art. 52 della Legge Urbanistica della Calabria 19/02.

1) Precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione.

Dagli accertamenti espletati presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria, sono emerse due trascrizioni a seguito di **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, e specificatamente:

- a) **costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme dalla Dott.ssa Maria Rossella De Giorgio, Notaio in Locri (RC) in data 09.03.1993, Repertorio n. 19215, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 02.04.1993 al n. 4193 del Registro Generale e al n. 3604 del Registro Particolare, a favore di **Enel S.p.A., sede di Roma (RM)** contro il Sig. **omissis** nato a Napoli il 12.07.1919 per la quota pari ad 1/1 di **servitù di elettrodotto**, per Mq 682,00 sulla Particella n. 305 e per Mq 2.333,00 sull'attuale Particella n. 405 (già n. 307);
- b) **costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, per scrittura privata autenticata nelle firme dalla Dott.ssa Maria Rossella De Giorgio, Notaio in Locri (RC) in data 18.11.1994, Repertorio n. 21865, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 15.12.1994 al n. 18622 del Registro Generale e al n. 15949 del Registro Particolare a favore del **Demanio dello Stato, sede di Roma (RM)**, contro la Sig.ra **omissis** nata a Roccella Jonica (RC) il 16.08.1931 ed il Sig. **omissis** nato a Roma (RM) il 23.05.1963 per la quota pari ad ½ ciascuno di **servitù di acquedotto** per l'estensione originaria di Mq 13.790,00 sulla Particella n. 305 e per l'estensione originaria di Mq 24.730,00 sull'attuale n. 405 (già n. 307).

2) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camini (RC), mediante produzione del Certificato di Destinazione Urbanistica, gli immobili oggetto di consulenza di stima non sono soggetti ad alcun vincolo storico.

Gli appezzamenti di terreno, oggetto di disamina, per come si può evincere dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Camini, Ing. Carmelo Daqua, in data 21 gennaio 2013, ricade nell'area "ZONA E" -Aree Agricole- "aree destinate alla produzione agricola".

L'art. 29 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente stabilisce che il territorio comunale è suddiviso in Z.T.O. (Zone Territoriali Omogenee), secondo cui, vengono definite Zone Territoriali Omogenee di tipo "E" quelle parti di territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti di tipo C.

In detta zona:

- 1) le attrezzature legate alla produzione agricola devono rispettare i seguenti criteri:
 - If = indice di fabbricabilità = 0,07 mc/mq;
 - H = altezza massima = 7,50 m (fatte salve le altezze dei silos e macchine di alta portanza);
 - Distanza minima dai confini = 10 m.
- 2) Gli impianti di allevamento devono rispettare le seguenti norme:
 - If = indice di fabbricabilità = 0,07 mc/mq;
 - H = altezza massima = 9,00 m (fatte salve le altezze per silos e macchine di alta portanza);
 - Distanza minima dai confini = 10,00 m.

Le distanze degli impianti di allevamento delle aree abitate dovranno essere almeno m 30,00, nei casi di impianti inquinanti e maleodoranti dovranno essere distanti almeno m 300,00.

Qualunque richiesta di concessione deve contenere il progetto per il trattamento dei rifiuti domestici e di produzione.

3) 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.

Dalla disamina dei vari atti acquisiti dalla scrivente, sui beni, oggetto della presente consulenza di stima, gravano vincoli, oneri, formalità pregiudizievoli, tra cui ipoteche volontarie e pignoramento immobiliare.

Si riporta di seguito l'elencazione di quanto rimarrà a carico dell'acquirente:

a) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Servitù di elettrodotto, in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme dalla Dott.ssa Maria Rossella De Giorgio, Notaio in Locri (RC) in data 09.03.1993, Repertorio n. 19215, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 02.04.1993 al n. 4193 del Registro Generale e al n. 3604 del Registro Particolare, a favore di **Enel S.p.A., sede di Roma (RM)** contro il Sig. **omissis**, nato a Napoli il 12.07.1919 per la quota pari ad 1/1 di suddetti diritti reali per Mq. 682,00 sulla Particella n. 305 e per Mq 2.333,00 sull'attuale Particella n. 405 (già n. 307) ;

b) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Servitù di acquedotto, per scrittura privata autenticata nelle firme dalla Dott.ssa Maria Rossella De Giorgio, Notaio in Locri (RC) in data 18.11.1994, Repertorio n. 21865, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 15.12.1994 al n. 18622 del Registro Generale e al n. 15949 del Registro Particolare, a favore del **Demanio dello Stato, sede di Roma (RM)**, contro la Sig.ra **omissis** nata a Roccella Jonica (RC) il 16.08.1931 ed il Sig. **omissis** nato a Roma (RM) il 23.05.1963 per la quota pari ad ½ ciascuno dei suddetti diritti per l'estensione originaria di Mq 13.790,00 sulla Particella n. 305 e per l'estensione originaria di Mq 24.730,00 sull'attuale n. 405 (già n. 307).

c) Costituzione di vincolo di indivisibilità

Vincolo riportato nell'Atto di Compravendita del 29.09.1999 rogato dalla Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), Numero di Repertorio 39319, Raccolta n. 7297, per la durata di 30 anni, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria in data 11.11.1999 al n.14827 del Registro Generale e al n. 11588 del Registro Particolare, a favore della **Regione Calabria, sede Catanzaro (CZ)** contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili pignorati.

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

Si riportano di seguito le formalità pregiudizievoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri in data 28.11.2011, Numero di Repertorio 803, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 06 febbraio 2012 al n. 2067 del Registro Generale e al n. 1759 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro, S.p.A. sede di Roma (RM)** contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili pignorati.

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito del Dr. Antonio De Tommasi, Notaio in Reggio Calabria, del 04.03.2002, repertorio n. 75965, iscritta a Reggio Calabria in data 05 marzo 2002 al n. 3292 del Registro Generale e al n. 272 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sede di Roma (RM)**, per 100.000,00 Euro, di cui 50.000,00 Euro per sorte capitale, durata 15 anni, contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili pignorati.

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito della Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), del 29.09.1999, repertorio n. 38847, iscritta a Reggio Calabria in data 01 ottobre 1999 al n. 1776 del Registro Generale e al n. 12864 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede di Roma (RM)** per Lire 170.000.000 - Euro 87.797,67 - di cui Lire 85.000.000 – Euro 43.898,84 per sorte capitale, durata 15 anni, contro la Sig.ra **omissis**, nata a Roccella Jonica (RC) il 16.08.1931 e il Sig. **omissis**, nato a Roma (RM) il 23.05.1963 per la quota pari ad ½ ciascuno di piena proprietà sugli immobili oggetto di pignoramento, nonché contro il Sig. **omissis** nato a Locri (RC) il 24.08.1977 quale debitore non datore di ipoteca.

Ipoteca Legale

Atto amministrativo **Equitalia E.TR. S.p.A., Sede di Cosenza (CS)** del 21.05.2010, Repertorio 4527/94, iscritto a Reggio Calabria l'08.06.2010 al n. 11426 del Registro Generale e al n. 2411 del Registro Particolare, a favore di **Equitalia E.TR. S.p.A., Sede di Cosenza (CS)**, per 73.731,68 Euro, di cui 36.865,84 Euro per sorte capitale, contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC), il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili identificati al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particelle nn. 247 e 405 e sull'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 406.

5) Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo 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, particella FFF, sub EEE, di mq YYY, prezzo € ZZZ).

Prima di procedere con la determinazione commerciale degli immobili oggetto di stima, sinteticamente si rammenta che essi:

- sono ubicati nel Comune di Camini (R.C.) alla località S. Leonte;
- sono contraddistinti:
 - 1) nel N.C.T. dello stesso Comune al Foglio di Mappa n. 14 alle particelle:
 - a) n. 247 di Mq 15.330,00, di cui serra per Mq 8.000,00, reddito dominicale di € 130,15, reddito agrario di € 43,38 e orto irriguo per Mq 7.330,00, reddito dominicale di € 56,78, reddito agrario di € 18,93;
 - b) n. 305 di Mq 1.372,00, di seminativo irriguo arborato per Mq 100,00, reddito dominicale di € 1,63, reddito agrario di € 0,54, e seminativo irriguo per Mq 1.272,00, reddito dominicale di € 9,85, reddito agrario di € 3,28;
 - c) n. 405 di Mq 6.570,00, seminativo arborato, reddito dominicale di € 39,02, reddito agrario di € 16,97;
 - 2) nel N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio di Mappa n. 14 alla particella:

a) n. 406, Zona Censuaria U, Categoria C/3, Piano Terra, Classe U, Consistenza Mq 45,00, Superficie Catastale Mq 54,00, Rendita € 85,99;

➤ ricadono in “Zona E” – “aree destinate alla produzione agricola” – del vigente P.R.G. del comune di Camini (R.C.),

tanto premesso,

la sottoscritta, per determinare il valore venale degli immobili oggetto di consulenza, considererà, applicando il metodo indiretto, sia i fattori intrinseci che quelli estrinseci.

Considerando le caratteristiche intrinseche dei beni da stimare, il valore venale verrà stabilito sulla base dello stato di vegetativo e produttivo degli immobili, della loro ubicazione, della loro esposizione, ecc.; dovendo tener conto anche dei fattori intrinseci del bene, sarà necessario effettuare un'indagine diretta nel settore immobiliare, al fine di stabilire i prezzi medi di mercato applicati nella stessa zona o in aree simili a quelle del bene immobile da valutare.

Ne consegue che:

- alle serre sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 48,00/mq;
- ai terreni sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 2,50/mq;
- al manufatto rurale sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 400,00/mq;

Serre	Mq	8.000,00	x	€	48,00	=	€	384.000,00	
Terreni Agricoli	Mq	15.272,00	x	€	2,50	=	€	38.180,00	
Manufatto rurale	Mq	54,00	x	€	400,00	=	€	21.600,00	
TOTALE COMPLESSIVO DEI BENI STIMATI								€	443.780,00

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 1

1) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 247 di Mq 15.330,00, di cui serra per Mq 8.000,00, reddito dominicale di € 130,15, reddito agrario di € 43,38 e orto irriguo per Mq 7.330,00, reddito dominicale di € 56,78, reddito agrario di € 18,93.

2) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 305 di Mq 1.372,00, di seminativo irriguo arborato per Mq 100,00, reddito

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

dominicale di € 1,63, reddito agrario di € 0,54, e seminativo irriguo per Mq 1.272,00, reddito dominicale di € 9,85, reddito agrario di € 3,28.

3) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 405 di Mq 6.570,00, seminativo arborato, reddito dominicale di € 39,02, reddito agrario di € 16,97.

4) Piena proprietà di un manufatto rurale in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 406, Zona Censuaria U, Categoria C/3, Piano Terra, Classe U, Consistenza Mq 45,00, Superficie Catastale Mq 54,00, Rendita € 85,99.

VALORE VENALE = € 443.780,00

6) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Sulla Particella n. 405 (già n. 307), così identificata al N.C.T. dello stesso Comune, insiste un fabbricato rurale la cui pianta planimetrica, redatta all'opportuna scala di rappresentazione, è allegata alla presente consulenza.

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

Da ciò che si evince dagli atti, il soggetto intestatario dell'immobile oggetto di consulenza compare a titolo d'impresa. Pertanto, l'alienazione di detti beni sarà assoggettabile ad I.V.A.

8) dia conto dell'eventuale necessità di procedere alla allegazione della certificazione energetica.

Sulla particella n. 405 insiste un manufatto rurale.

CONCLUSIONI

Nell'espletare l'incarico ricevuto dal Sig. G.E. per rispondere ai quesiti posti, la sottoscritta ha considerato tutti quegli elementi che ha ritenuto rilevanti per le operazioni peritali, opportunamente quantificandoli per la determinazione della valutazione di stima.

Ritenendo di aver assolto correttamente l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere la verità al Sig. Giudice, rispettosa del giuramento prestato, la sottoscritta ringrazia per la fiducia concessa.

Locri, lì 2 marzo 2013

IL C.T.U.
Arch. Maria Fortunio

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 92 del Ruolo Esecuzioni Immobiliari	Anno 2011
PROMOSSA DA	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. Sede di Roma
IN DANNO DI	omissis
DATA CONFERIMENTO INCARICO	14 dicembre 2012
DATA UDIENZA	21 marzo 2013
IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI	Dott.ssa Marta Pollicino

Il C.T.U.
Arch. Fortunio Maria

RELAZIONE LOTTO N. 2

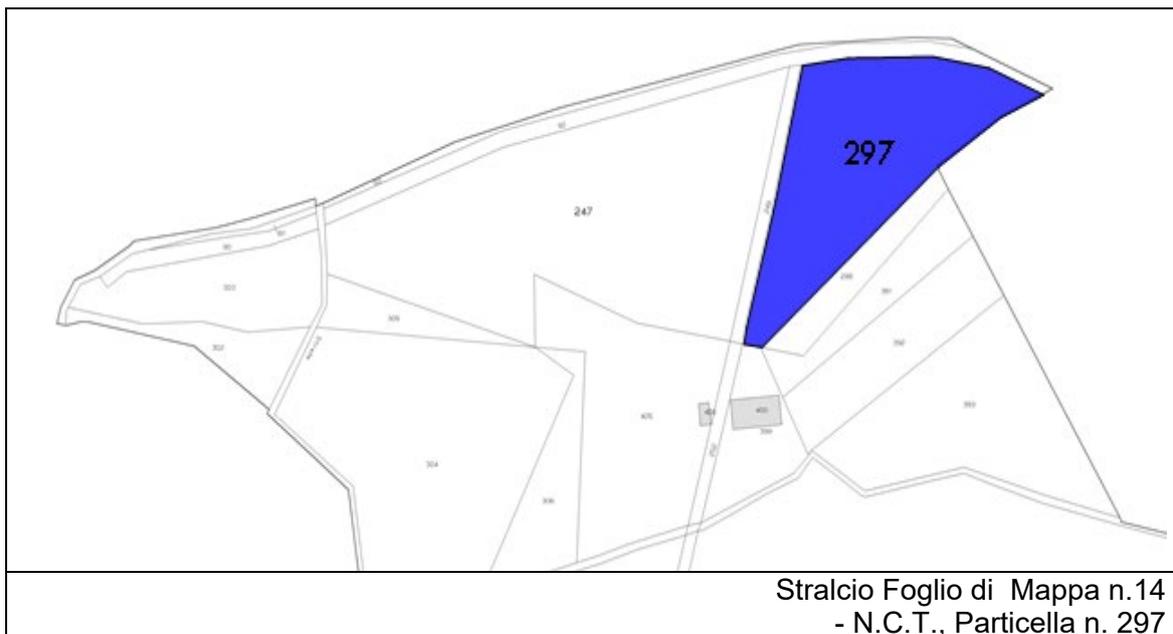
ALLEGATI:

- Verbale di Sopralluogo
- Atti Notarili
- Indagine Catastale
- Indagine Conservatoria dei RR.II.
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Documentazione Fotografica
- Certificato Anagrafico Cumulativo.

PROCEDURA ESECUTIVA N° 92/2011 DEL R. ES. IMM. PROMOSSA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. SEDE DI ROMA IN DANNO DEL SIG. omissis

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI CONSULENZA

Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 297 di Mq 10.412,00, di cui orto irriguo di Mq 9.412,00, reddito dominicale di € 85,07, reddito agrario di € 41,32 e serra, di Mq 1.000,00, reddito dominicale di € 74,11, reddito agrario di € 21,69;



RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1)

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliare) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

Completamente acquisiti gli Atti contenuti nel fascicolo relativo alla Procedura Esecutiva indicata in epigrafe, la sottoscritta prima di procedere con la redazione della

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

consulenza di stima degli immobili sottoposti a pignoramento, ha verificato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

Nel fascicolo della procedura è risultata la seguente certificazione:

- 1) nota di iscrizione a ruolo;
- 2) atto di pignoramento immobiliare;
- 3) istanza di vendita;
- 4) documentazione ipocatastale;
- 5) avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.;
- 6) certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliare;
- 7) stralci del foglio di mappa n. 14;
- 8) contratto di mutuo agrario agevolato (Notaio Maria Federico);
- 9) atto di erogazione a saldo e quietanza relativo a mutuo agrario agevolato per formazione di proprietà coltivatrice (Notaio Maria Federico);
- 10) contratto di mutuo agrario (Notaio Antonio De Tommasi);
- 11) atto di erogazione a saldo, quietanza relativa a mutuo agrario non agevolato ai sensi dell'art. 43 del D. LGS. 1/9/93 N. 385 (Notaio Antonio De Tommasi);
- 12) certificato anagrafico;
- 13) biglietto di cancelleria.

Dunque, la documentazione agli atti è completa e coerente.

Quesito 2)

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

I beni immobili oggetto della presente consulenza di stima è proprietà esclusiva del debitore Sig. omissis, nato a Locri (RC) il 24.08.1977.

Essi sono pervenuti all'attuale titolare mediante Atto di compravendita; l'alienazione della piena proprietà avveniva per mezzo dell'Atto rogato dalla Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), in data 29 ottobre 1999, Repertorio N. 39319, Raccolta n. 7297 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria l'11 novembre 1999, al n. 14826 del Registro generale e al n. 11587 del Registro particolare.

Intestataro	Quota	Titolo	Notaio	Data	Repertorio N.	Raccolta N.
omissis	1/1	Atto di Compravendita	Maria Federico	29.10.1999	39319	7297

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

Si allega atto in copia.

In riferimento all'anteriore provenienza, si precisa che i beni sono pervenuti al Sig. omissis, nato a Roma (RM) il 23.05.1963 e alla Sig.ra omissis, nata a Roccella Jonica (RC) 16.08.1931, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà, in virtù di certificato di denunciata successione legittima, presentato all'Ufficio del Registro di Locri (RC) il 23.02.1994 e classificato al N. 121 Vol. 191, e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria il 14 giugno 2001, al n. 7584 del Registro generale e al n. 6228 del Registro particolare.

Intestatari	Quota	Titolo	Data	N.	Vol.
omissis	$\frac{1}{2}$	Certificato di denunciata successione legittima	23.02.1994	121	191
omissis	$\frac{1}{2}$				

Circa l'ancor prima provenienza, gli immobili sono pervenuti al Sig. omissis, nato a Napoli il 12.07.1919 e deceduto il 24.08.1993, in virtù di atto di divisione a rogito del Dr. Ugo Pipino, Notaio in Locri (RC) in data 14 dicembre 1946, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria il 18 gennaio 1947, al n. 571 del Registro generale e al n. 511 del Registro particolare.

Intestatario	Quota	Titolo	Notaio	Data	Registro Generale	Registro Particolare
Francesco Musco	1/1	Atto di Divisione	Ugo Pipino	14.12.1946	571	511

Quesito 3)

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri in data 28/11/2011, numero di repertorio 803, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

Reggio Calabria il 06 febbraio 2012 al n. 2067 del Registro Generale e al n. 1759 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede di Roma (RM)** contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito del Dr. Antonio De Tommasi, Notaio in Reggio Calabria, del 04/03/2002, Repertorio n. 75965, iscritta a Reggio Calabria in data 5 marzo 2002 al n. 3292 del Registro Generale e al n. 272 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sede di Roma (RM)**, per 100.000,00 Euro, di cui 50.000,00 Euro per sorte capitale, durata 15 anni, contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24/08/77 per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito della Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), del 29.09.1999, Repertorio n. 38847, iscritta a Reggio Calabria in data 01 ottobre 1999 al n. 1776 del Registro Generale e al n. 12864 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede di Roma (RM)** per Lire 170.000.000 - Euro 87.797,67 - di cui Lire 85.000.000 – Euro 43.898,84 per sorte capitale, durata 15 anni, contro la Sig.ra **omissis**, nata a Roccella Jonica (RC) il 16/08/1931 e il Sig. **omissis**, nato a Roma (RM) il 23.05.1963 per la quota pari ad ½ ciascuno di piena proprietà sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché contro il Sig. **omissis** nato a Locri (RC) il 24.08.1977 quale debitore non datore di ipoteca.

Ipoteca Legale

Atto amministrativo **Equitalia E.TR. S.p.A., Sede di Cosenza (CS)** del 21.05.2010, repertorio 4527/94, iscritto a Reggio Calabria l'08.06.2010 al n. 11426 del Registro Generale e al n. 2411 del Registro Particolare – a favore di **Equitalia E.TR. S.p.A., Sede di Cosenza (CS)** per 73.731,68 Euro, di cui 36.865,84 Euro per sorte capitale, contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC), il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Quesito 4)

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Ritenendo indispensabile per la corretta identificazione del bene oggetto di consulenza di stima, la scrivente ha provveduto all'acquisizione della mappa censuaria relativa all'immobile sottoposto a pignoramento.

Poiché detta consulenza verte sulla stima dell'appezzamenti di terreno, è stato necessario inoltrare l'istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Camini (RC) per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Quesito 5)

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;**
- c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

Tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento vi sono delle difformità, e specificatamente:

- 1) alcuni dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene immobile;
- 2) i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Quesito 6)

indichi l'intestazione catastale e proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità rispetto alle indicazioni desumibili dagli atti della conservatoria dei Registri Immobiliari, o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, allegando relativa certificazione aggiornata; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento, previa consultazione con il G.E.

Intestazione catastale

L'intestazione catastale del bene immobile oggetto di considerazione corrisponde al titolo di proprietà.

Il soggetto intestatario del terreno risulta essere il Sig. omissis, nato a Locri (RC) il 23 agosto 1977, proprietario per l'intera quota.

Il bene immobile di che trattasi, identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC), riporta i seguenti dati catastali:

N	Foglio Di Mappa	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
1	14	297	Orto Irr. Serra	9.412,00 1.000,00	85,07 74,11	41,32 21,69

Si allega alla presente l'Atto originale prodotto presso gli Uffici competenti.

Quesito 7)

previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizza all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.

Conformità dei manufatti alle autorizzazioni

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

Sull'appezzamento di terreno in esame non risultano manufatti di alcun tipo. Risulta, invece, in fase di realizzazione, una serra florovivaistica per cui non è necessario il rilascio di autorizzazioni.

Quesito 8)

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.

Descrizione dell'immobile

L'appezzamento di terreno, oggetto della procedura esecutiva riportata in epigrafe, è localizzato nel Comune di Camini (RC) in località S. Leonte.

Esso è pervenuto al Sig. omissis per mezzo di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), in data 29.10.1999, Rep. n. 39319, Raccolta n. 7297, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n. 14826 del Registro Generale e al n. 11587 del Registro Particolare, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'appezzamento di terreno riportato negli atti di causa risulta essere di natura agricola, per come si può desumere sia dalla documentazione fotografica allegata alla presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dalla sottoscritta presso l' Ufficio competente.

Detto fondo, pianeggiante e di forma trapezoidale, risulta essere intercluso da altri terreni, sempre di natura agricola, senza possibilità diretta di accesso da strade pubbliche; esso ha accesso pedonale e carraio da una strada larga m 4,00 corrente sulla particella n. 6 del Foglio di Mappa n. 14.

Il terreno, riportato nel sezionale Foglio di Mappa n. 14 del Comune di Camini (RC), Particella n. 297, ha una estensione totale di Mq 10.412,00, di cui Mq 9.412,00 orto irriguo con un reddito dominicale di € 85,07 ed un reddito agrario di € 41,32, e Mq 1.000,00 destinati a serra, il cui reddito dominicale è di € 74,11 mentre quello agrario di € 21,69.

In generale, esso appare in buono stato vegetativo e produttivo.

Esso confina a nord con la particella n. 92, a sud con le particelle nn. 298 e 299, a est con particelle altro foglio di mappa e a ovest con la particella n. 249.



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4

Corrispondenza dei dati catastali attuali con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

In riferimento all'Atto di pignoramento, il bene immobile in esso riportato è il seguente:

Piena proprietà di un terreno in Camini, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 297 seminativo irriguo di ha 1.04.12, reddito dominicale di 69,91 Euro, reddito agrario di 29,58 Euro.

Raffrontando i dati riportati nell'atto di pignoramento con quelli indicati nella visura catastale attuale risulta che alcuni di essi hanno subito delle variazioni censuarie.

I dati catastali attuali sono come di seguito riportati:

Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 297 di Mq 10.412,00, di cui orto irriguo

di Mq 9.412,00, reddito dominicale di € 85,07, reddito agrario di € 41,32 e serra, di Mq 1.000,00, reddito dominicale di € 74,11, reddito agrario di € 21,69.

Quesito 9)

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; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica.

Il bene immobile oggetto di consulenza non risulta essere occupato da terzi ma è nella piena disponibilità del legittimo proprietario.

Quesito 10)

previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto – in caso di abuso edilizio – accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:

• **in caso di abuso sanabile:**

- 1. La tempestività della domanda di sanatoria.**
 - 2. L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n° 47/85, art. 33).**
 - 3. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.**
 - 4. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n. 47/85.**
 - 5. In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato.**
 - 6. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.**
 - 7. Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria.**
- Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra) accertare:**
- 1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori.**

2. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.);

3. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti.

In ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), ovvero l'applicabilità del c.d. nuovo condono edilizio ex D.P.R. 30/9/2003 n. 269, quantificando il costo delle relative spese di sanatoria (le quali dovranno essere detratte dal valore di mercato del bene).

Sul bene immobile oggetto di consulenza risultano realizzate due serre florovivaistiche per cui è previsto l'esonero dell'atto concessorio.

in caso di abuso assolutamente non sanabile, determini il valore dell'immobile, calcolando il valore della c.d. area di sedime, nonché il prevedibile valore d'uso (locativo) del fabbricato abusivo sino al tempo della sua demolizione, anche tenendo conto dei tempi di concreta emissione ed esecuzione delle ordinanze comunali di demolizione, nel territorio interessato.

1) Precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione.

Dagli accertamenti espletati presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria, è emersa una trascrizione a seguito di **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, e specificatamente:

- **costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme dalla Dott.ssa Maria Rossella De Giorgio, Notaio in Locri (RC) in data

09.03.1993, Repertorio n. 19215, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 02.04.1993 al n. 4193 del Registro Generale e al n. 3604 del Registro Particolare a favore di **Enel S.p.A., sede di Roma (RM)** contro il Sig. omissis, nato a Napoli il 12.07.1919 per la quota pari ad 1/1 di **servitù di elettrodotto** per Mq 1.518,00.

2) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camini, mediante produzione del Certificato di Destinazione Urbanistica, l'immobile oggetto di consulenza non è soggetto ad alcun vincolo storico.

L'appezzamento di terreno, oggetto di disamina, per come si può evincere dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Camini, Ing. Carmelo Daqua, in data 21 gennaio 2013, ricade nell'area "ZONA E" -Aree Agricole- "aree destinate alla produzione agricola" -.

L' art. 29 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente stabilisce che il territorio comunale è suddiviso in Z.T.O. (Zone Territoriali Omogenee); vengono, dunque, definite Zone Territoriali Omogenee di tipo E quelle parti di territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti di tipo C.

In detta zona:

1) le attrezzature legate alla produzione agricola devono rispettare i seguenti criteri:

- If = indice di fabbricabilità = 0,07 mc/mq;
- H = altezza massima = 7,50 m (fatte salve le altezze dei silos e macchine di alta portanza);
- Distanza minima dai confini = 10 m.

2) Gli impianti di allevamento devono rispettare le seguenti norme:

- If = indice di fabbricabilità = 0,07 mc/mq;
- H = altezza massima = 9,00 m (fatte salve le altezze per silos e macchine di alta portanza);
- Distanza minima dai confini = 10,00 m.

Le distanze degli impianti di allevamento delle aree abitate dovranno essere almeno m 30,00, nei casi di impianti inquinanti e maleodoranti dovranno essere distanti almeno m 300.

Qualunque richiesta di concessione deve contenere il progetto per il trattamento dei rifiuti domestici e di produzione.

3) 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.

Dalla disamina dei vari atti acquisiti dalla scrivente, sui beni, oggetto della presente consulenza di stima, gravano vincoli, oneri, formalità pregiudizievoli, tra cui ipoteca legale, ipoteche volontarie, pignoramento immobiliare.

Si riporta di seguito l'elencazione di quanto rimarrà a carico dell'acquirente:

a) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Servitù di elettrodotto, in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme dalla Dott.ssa Maria Rossella De Giorgio, Notaio in Locri (RC) in data 09.03.1993, Repertorio n. 19215, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 02.04.1993 al n. 4193 del Registro Generale e al n. 3604 del Registro Particolare a favore di **Enel S.p.A., sede di Roma (RM)** contro il Sig. **omissis**, nato a Napoli il 12.07.1919 per la quota pari ad 1/1 di suddetti diritti reali, per Mq 1.518,00.

b) Costituzione di vincolo di indivisibilità

Vincolo riportato nell'Atto di Compravendita del 29.09.1999 rogato dalla Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), Numero di Repertorio 39319, Raccolta n. 7297, per la durata di 30 anni, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria in data 11.11.1999 al n.14827 del Registro Generale e al n. 11588 del Registro Particolare, a favore della **Regione Calabria sede Catanzaro (CZ)** contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

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

Si riportano di seguito le formalità pregiudizievoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri in data 28.11.2011, Numero di Repertorio 803, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 06 febbraio 2012 al n. 2067 del Registro Generale e al n. 1759 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede di Roma (RM)** contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito del Dr. Antonio De Tommasi, Notaio in Reggio Calabria, del 04.03.2002, Repertorio n. 75965, iscritta a Reggio Calabria in data 5 marzo 2002 al n. 3292 del Registro Generale e al n. 272 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sede di Roma (RM)**, per 100.000,00 Euro, di cui 50.000,00 Euro per sorte capitale, durata 15 anni, contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24/08/77 per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito della Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), del 29.09.1999, Repertorio n. 38847, iscritta a Reggio Calabria in data 01 ottobre 1999 al n. 1776 del Registro Generale e al n. 12864 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sede di Roma (RM)** per Lire 170.000.000 - Euro 87.797,67 - di cui Lire 85.000.000 – Euro 43.898,84 per sorte capitale, durata 15 anni, contro la Sig.ra **omissis**, nata a Roccella Jonica (RC) il 16.08.1931 e il Sig. **omissis**, nato a Roma (RM) il 23.05.1963 per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà sugli immobili oggetto di pignoramento, nonché contro il Sig. **omissis** nato a Locri (RC) il 24.08.1977 quale debitore non datore di ipoteca.

Ipoteca Legale

Atto amministrativo **Equitalia E.TR. S.p.A., Sede di Cosenza (CS)** del 21.05.2010, Repertorio 4527/94, iscritto a Reggio Calabria l'08.06.2010 al n. 11426 del Registro Generale e al n. 2411 del Registro Particolare, a favore di **Equitalia E.TR. S.p.A., Sede di Cosenza (CS)** per 73.731,68 Euro, di cui 36.865,84 Euro per sorte capitale, contro il

Sig. **omissis**, nato a Locri (RC), il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

5) Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo 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, particella FFF, sub EEE, di mq YYY, prezzo € ZZZ).

Prima di procedere con la determinazione commerciale dell'immobile oggetto di stima, sinteticamente si rammenta che esso:

- è ubicato nel Comune di Camini (R.C.) alla località S. Leonte;
- è contraddistinto al N.C.T. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 297, di Mq 10.412,00, di cui orto irriguo per Mq 9.412,00, reddito dominicale di € 85,07, reddito agrario di € 41,00 e serra, di Mq 1.000,00, reddito dominicale di 74,11 Euro, reddito agrario di 21,69 Euro;
- ricade in “Zona E” – “aree destinate alla produzione agricola” – del vigente P.R.G. del comune di Camini (R.C.),
tanto premesso,

la sottoscritta, per determinare il valore venale dell'immobile oggetto di consulenza, considererà, applicando il metodo indiretto, sia i fattori intrinseci che quelli estrinseci.

Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, il valore venale verrà stabilito sulla base dello stato di vegetativo e produttivo dell'immobile, della sua ubicazione, della sua esposizione, ecc.; dovendo tener conto anche dei fattori intrinseci del bene, sarà necessario effettuare un'indagine diretta nel settore immobiliare, al fine di stabilire i prezzi medi di mercato applicati nella stessa zona o in aree simili a quelle del bene immobile da valutare.

Ne consegue che:

- al terreno oggetto di stima sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 3,35/mq;

Terreno Agricolo	Mq	10.412,00	x	€	3,35	=	€	34.880,20
------------------	----	-----------	---	---	------	---	---	------------------

							VALORE VENALE	€	34.880,20
--	--	--	--	--	--	--	----------------------	---	------------------

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 2

<i>Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.T. dello stesso Comune al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 297 di Mq 10.412,00, di cui orto irriguo per Mq 9.412,00, reddito dominicale € 85,07, reddito agrario € 41,32 e serra, per Mq 1.000,00, reddito dominicale € 74,11, reddito agrario € 21,69.</i>									
							VALORE VENALE =	€	34.880,20

6) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Sull'appezzamento di che trattasi non risultano fabbricati di alcun tipo.

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

Da ciò che si evince dagli atti, il soggetto intestatario dell'immobile oggetto di consulenza compare a titolo d'impresa. Pertanto, l'alienazione di detto bene sarà assoggettabile ad I.V.A.

8) dia conto dell'eventuale necessità di procedere alla allegazione della certificazione energetica.

Sul fondo agricolo oggetto di consulenza non esistono fabbricati di alcuna tipologia.

CONCLUSIONI

Nell'espletare l'incarico ricevuto dal Sig. G.E. per rispondere ai quesiti posti, la sottoscritta ha considerato tutti quegli elementi che ha ritenuto rilevanti per le operazioni peritali, opportunamente quantificandoli per la determinazione della valutazione di stima.

Ritenendo di aver assolto correttamente l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere la verità al Sig. Giudice, rispettosa del giuramento prestato, la sottoscritta ringrazia per la fiducia concessa.

Locri, lì 2 marzo 2013

Il C.T.U.
Arch. Maria Fortunio

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 92 del Ruolo Esecuzioni Immobiliari	Anno 2011
PROMOSSA DA	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. Sede di Roma
IN DANNO DI	omissis
DATA CONFERIMENTO INCARICO	14 dicembre 2012
DATA UDIENZA	21 marzo 2013
IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI	Dott. ssa Marta Pollicino

Il C.T.U.
Arch. Fortunio Maria

RELAZIONE LOTTO N. 3

ALLEGATI:

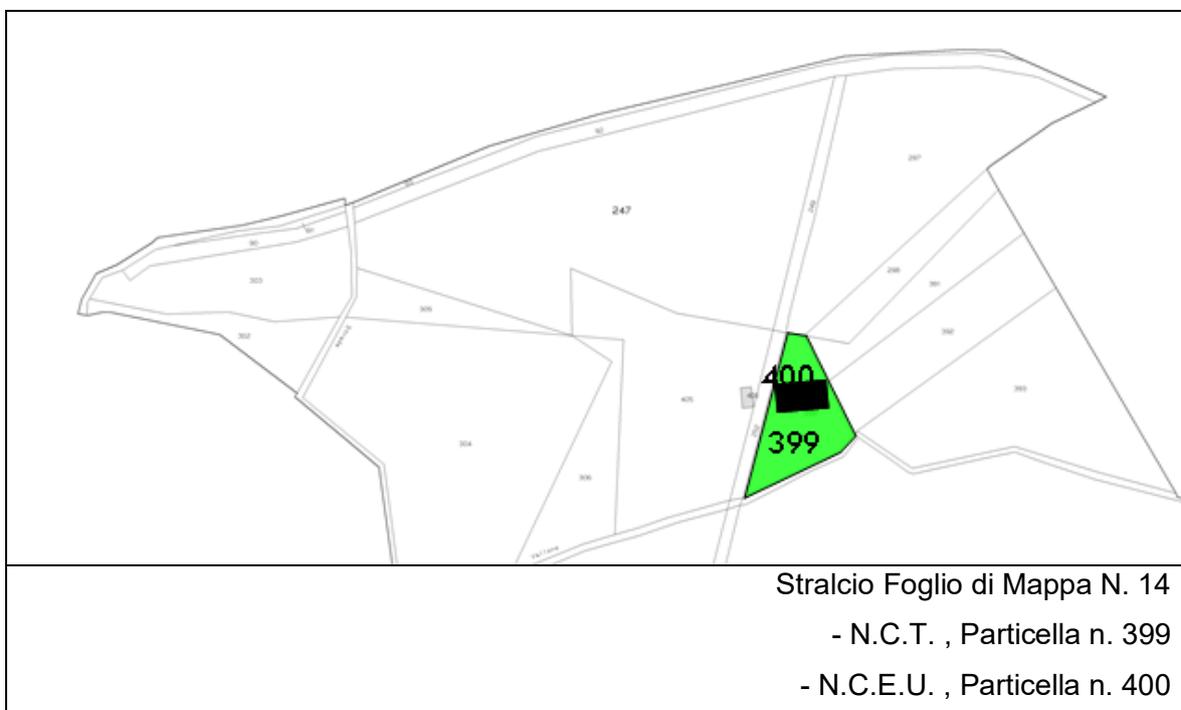
- Verbale di Sopralluogo
- Atti Notarili
- Indagine Catastale
- Indagine Conservatoria dei RR.II.
- Pratica Edilizia (Part. 400)
- Piante planimetriche
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Documentazione Fotografica
- Certificato Anagrafico Cumulativo

PROCEDURA ESECUTIVA N° 92/2011 DEL R. ES. IMM. PROMOSSA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. SEDE DI ROMA IN DANNO DEL SIG. omissis

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI CONSULENZA

1) *Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 399 di Mq 2.079,00, seminativo irriguo, reddito dominicale di € 16,11, reddito agrario di € 5,37;*

2) *Piena proprietà di un manufatto rurale in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.E.U. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 400, Categoria D/10, Mq 325,00, rendita € 976,00.*



PREMESSA

Nella Relazione Generale della presente consulenza, la sottoscritta afferma di aver riscontrato delle differenze sostanziali tra i beni riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare ed i beni reali, e ciò è emerso sia dallo studio degli atti catastali che in fase di sopralluogo.

Si rammenta, dunque, che il terreno di che trattasi ha subito, nel corso degli ultimi anni delle variazioni catastali conseguenti alla costruzione del manufatto agricolo.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1)

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliare) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

Completamente acquisiti gli Atti contenuti nel fascicolo relativo alla Procedura Esecutiva indicata in epigrafe, la sottoscritta prima di procedere con la redazione della consulenza di stima degli immobili sottoposti a pignoramento, ha verificato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

Nel fascicolo della procedura è risultata la seguente certificazione:

- 1) nota di iscrizione a ruolo;
- 2) atto di pignoramento immobiliare;
- 3) istanza di vendita;
- 4) documentazione ipocatastale;
- 5) avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.;
- 6) certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliare;
- 7) stralci del foglio di mappa n. 14;
- 8) contratto di mutuo agrario agevolato (Notaio Maria Federico);

- 9) atto di erogazione a saldo e quietanza relativo a mutuo agrario agevolato per formazione di proprietà coltivatrice (Notaio Maria Federico);
- 10) contratto di mutuo agrario (Notaio Antonio De Tommasi);
- 11) atto di erogazione a saldo, quietanza relativa a mutuo agrario non agevolato ai sensi dell'art. 43 del D. LGS. 1/9/93 N. 385 (Notaio Antonio De Tommasi);
- 12) certificato anagrafico;
- 13) biglietto di cancelleria.

Dunque, la documentazione agli atti è completa e coerente.

Quesito 2)

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

I beni immobili oggetto della presente consulenza di stima è proprietà esclusiva del debitore Sig. Daniele Miriello, nato a Locri (RC) il 24.08.1977.

Essi sono pervenuti all'attuale titolare mediante Atto di compravendita; l'alienazione della piena proprietà avveniva per mezzo dell'Atto rogato dalla Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), in data 29 ottobre 1999, Repertorio N. 39319, Raccolta n. 7297 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria l'11 novembre 1999, al n. 14826 del Registro generale e al n. 11587 del Registro particolare.

Intestatario	Quota	Titolo	Notaio	Data	Repertorio N.	Raccolta N.
omissis	1/1	Atto di Compravendita	Maria Federico	29.10.1999	39319	7297

Si allega atto in copia.

In riferimento all'antecedente provenienza, si precisa che i beni sono pervenuti al Sig. omissis, nato a Roma (RM) il 23.05.1963 e alla Sig.ra omissis, nata a Roccella Jonica (RC) 16.08.1931, per la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà, in virtù di certificato di denunciata successione legittima, presentato all'Ufficio del Registro di Locri (RC) il 23.02.1994 e classificato al N. 121 Vol. 191, e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria il 14 giugno 2001, al n. 7584 del Registro generale e al n. 6228 del Registro particolare.

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

Intestatarî	Quota	Titolo	Data	N.	Vol.
omissis	½	Certificato di denunciata successione legittima	23.02.1994	121	191
omissis	½				

Si allega atto in copia

Circa l'ancor prima provenienza, gli immobili sono pervenuti al Sig. omissis, nato a Napoli il 12.07.1919 e deceduto il 24.08.1993, in virt  di atto di divisione a rogito del Dr. Ugo Pipino, Notaio in Locri (RC) in data 14 dicembre 1946, per la quota pari a 1/1 di piena propriet , trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria il 18 gennaio 1947, al n. 571 del Registro generale e al n. 511 del Registro particolare.

Intestatarîo	Quota	Titolo	Notaio	Data	Registro Generale	Registro Particolare
omissis	1/1	Atto di Divisione	Ugo Pipino	14.12.1946	571	511

Quesito 3)

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri in data 28/11/2011, numero di repertorio 803, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 06 febbraio 2012 al n. 2067 del Registro Generale e al n. 1759 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede di Roma (RM)** contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena propriet  sugli immobili pignorati.

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito del Dr. Antonio De Tommasi, Notaio in Reggio Calabria, del 04/03/2002, repertorio n. 75965, iscritta a Reggio Calabria

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

in data 5 marzo 2002 al n. 3292 del Registro Generale e al n. 272 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sede di Roma (RM)**, per 100.000,00 Euro, di cui 50.000,00 Euro per sorte capitale, durata 15 anni, contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24/08/77 per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili pignorati.

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito della Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), del 29.09.1999, repertorio n. 38847, iscritta a Reggio Calabria in data 1 ottobre 1999 al n. 1776 del Registro Generale e al n. 12864 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede di Roma (RM)** per Lire 170.000.000 - Euro 87.797,67 - di cui Lire 85.000.000 – Euro 43.898,84 per sorte capitale, durata 15 anni, contro la Sig.ra **omissis**, nata a Roccella Jonica (RC) il 16/08/1931 e il Sig. **omissis**, nato a Roma (RM) il 23/05/1963 per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà sugli immobili oggetto di pignoramento, nonché contro il Sig. **omissis** nato a Locri (RC) il 24/08/1977 quale debitore non datore di ipoteca.

Ipoteca Legale

Atto amministrativo **Equitalia E.TR. S.p.A., Sede di Cosenza (CS)** del 21/05/2010, repertorio 4527/94, iscritto a Reggio Calabria l'08/06/2010 al n. 11426 del Registro Generale e al n. 2411 del Registro Particolare – a favore di **Equitalia E.TR. S.p.A., Sede di Cosenza (CS)** per 73.731,68 Euro, di cui 36.865,84 Euro per sorte capitale, contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC), il 24/08/1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, part. n. 399 (già 299) e sull'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Part. n. 400.

Quesito 4)

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Ritenendo indispensabile per la corretta identificazione dei beni oggetto di consulenza di stima, la scrivente ha provveduto all'acquisizione della mappa censuaria relativa agli immobili sottoposti a pignoramento.

Poiché detta consulenza verte anche sulla stima dell'appezzamento di terreno, è stato necessario inoltrare l'istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Camini (RC) per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Quesito 5)

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;**
- c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

Dal confronto tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento, sono emerse delle difformità, di cui alcune di notevole rilevanza, altre di importanza minore, e precisamente:

- a) i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato il manufatto rurale (part. 400) e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) alcuni dati riportati in pignoramento sono erronei ma consentono solo l'individuazione del terreno pignorato;
- c) i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato soltanto il terreno sottoposto a pignoramento rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Quesito 6)

indichi l'intestazione catastale e proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto

provvedendo, in caso di difformità rispetto alle indicazioni desumibili dagli atti della conservatoria dei Registri Immobiliari, o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, allegando relativa certificazione aggiornata; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento, previa consultazione con il G.E.

Intestazioni catastali

L'intestazione catastale degli immobili oggetto di considerazione corrisponde al titolo di proprietà.

Il soggetto intestatario risulta essere il Sig. omissis, nato a Locri (RC) il 24 agosto 1977, titolare per l'intera quota.

I beni immobili di che trattasi, di cui uno identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) ed un altro al N.C.E.U., riportano i seguenti dati catastali:

DATI CATASTALI ATTUALI NEL N.C.T.:

N	Foglio Di Mappa	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
1	14	399	Sem. Irr.	2.079,00	16,11	5,37

DATI CATASTALI ATTUALI NEL N.C.E.U.

N	Foglio di Mappa	Particella	Categoria	Superficie (mq)	Rendita Catastale (€)
2	14	400	D/10	325,00	976,00

Si allegano alla presente gli Atti originali prodotti presso gli Uffici competenti.

Quesito 7)

previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizza all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.

Conformità dei manufatti alle autorizzazioni

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

Particella n. 400

Prima di rispondere al quesito formulato dal G.E., corre l'obbligo rammentare che la particella oggetto di considerazione non è riportata nell'Atto di pignoramento; la costituzione della particella n. 400 ha modificato i vecchi dati censuari: in seguito all'accatastamento del manufatto rurale, identificato al N.C.E.U. col n. 400, la particella n. 299 è stata soppressa; la già particella n. 299 attualmente è contraddistinta al N.C.T. col n. 399.

Dallo studio della Pratica Edilizia relativamente alla costruzione del manufatto rurale, identificato al N.C.E.U. col n. 400T prodotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camini, è emerso che per l'edificazione del manufatto in disamina sono state rilasciate le dovute autorizzazioni, e specificatamente;

- **Parere favorevole della Commissione Edilizia espresso in data 04 marzo 2010, verbale n. 139;**
- **Deposito presso la Regione Calabria Assessorato ai Lavori Pubblici (ex Genio Civile) dei calcoli statici Prat. 7763 – Prot. n. 1030373, del 13 ottobre 2010;**
- **“Permesso a Costruire”, Prot. n°. 05470, rilasciato in data 02 dicembre 2010 dal Responsabile dell'Area geom. Omissis.**

Il “Permesso Di Costruire” autorizzava il sig. Omissis, parte eseguita, alla **“Costruzione di un manufatto rurale ad un piano fuori terra da destinare a Cella Frigorifera, a servizio dell'Azienda agricola Omissis per la produzione florovivaistica da realizzarsi in località Lacco del Comune di Camini .**

C'è da specificare che, dal raffronto tra il fabbricato edificato ed il progetto assentito, la scrivente ha desunto che i lavori edili non sono stati eseguiti in totale conformità al progetto assentito ma in parziale difformità rispetto allo stesso; confrontando, dunque, gli elaborati progettuali con i rilievi metri eseguiti dalla sottoscritta è emerso che la porzione di manufatto realizzato in assenza di Permesso di Costruire risulta essere di mq..vvv

Particella n. 400

Il manufatto rurale, oggetto della presente consulenza di stima, è localizzato nel Comune di Camini (RC) alla località S. Leonte.

Esso confina, nel suo insieme, con l'attuale particella n 399 (già . 299).

Lo stabile, di proprietà del Sig. Daniele Miriello, è stato realizzato su un lotto di terreno a lui pervenuto in virtù di compravendita per rogito della Dott.ssa Maria Federico, Notaio

in Locri (RC), in data 29.10.1999, Rep. n. 39319, Raccolta n. xxxx, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n. 14826 del Registro Generale e al n. 11587 del Registro Particolare, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il fabbricato, oggetto di studio, è contraddistinto al N.C.E.U del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 400.

Esso, che si erge su un lotto di terreno di forma trapezoidale, occupa un'area di sedime pari a Mq 325,00 ed è stato edificato quasi centralmente rispetto all'intero lotto.

La tipologia del fabbricato, per le sue caratteristiche, rientra nei manufatti rurali e, per come si può evincere dal Permesso di Costruire, rilasciato in data 2 dicembre 2010 dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Camini, geom. Francesco Daqua, esso è destinato a "cella frigorifera, a servizio dell'Azienda agricola Miriello per la produzione florovivaistica".

Il manufatto si sviluppa su un livello (piano terra) ed è circondato da terreno di natura agricola.

Analizzando il manufatto dal punto di vista strutturale, emerge che la realizzazione della struttura portante è costituita da travetti e pilastri in acciaio dello spessore xxx.

Le partizioni verticali esterne (tamponature) sono state realizzate utilizzando pannelli di alluminio coibentato dello spessore di mm. 5,00; internamente il manufatto non presenta tramezzi di alcun genere ma è costituito da un unico spazio di mq 320,00 circa

Il solaio di copertura è...ed è costituito da pannelli di alluminio coibentato dello spessore di cm....



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4

Internamente il manufatto, che può definirsi in ottimo stato di conservazione, presenta una pavimentazione in grès porcellanato, il servizio igienico è costituito da , i pannell

Accatastamento Part. n. 400

Per come precedentemente asserito dalla sottoscritta, il manufatto rurale di che trattasi è stato realizzato in parte con progetto assentito ed in parte in assenza dei dovuti atti concessori.

Corre l'obbligo specificare che dalla disamina della visura catastale relativa al manufatto oggetto di considerazione risulta che esso è stato censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio – Servizi Catastali nella sua interezza. L'accatastamento in riferimento riporta la data 22 agosto 2012.

Sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità

Dall'esame degli atti costituenti la Pratica Edilizia relativa alla costruzione del manufatto rurale oggetto di considerazione, rilasciati alla scrivente in data 21 gennaio 2013 dal Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Camini, non è risulta alcun certificato di abitabilità e/o usabilità.

Quesito 8)

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.

Descrizione della particella n. 399 (già n. 299)

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

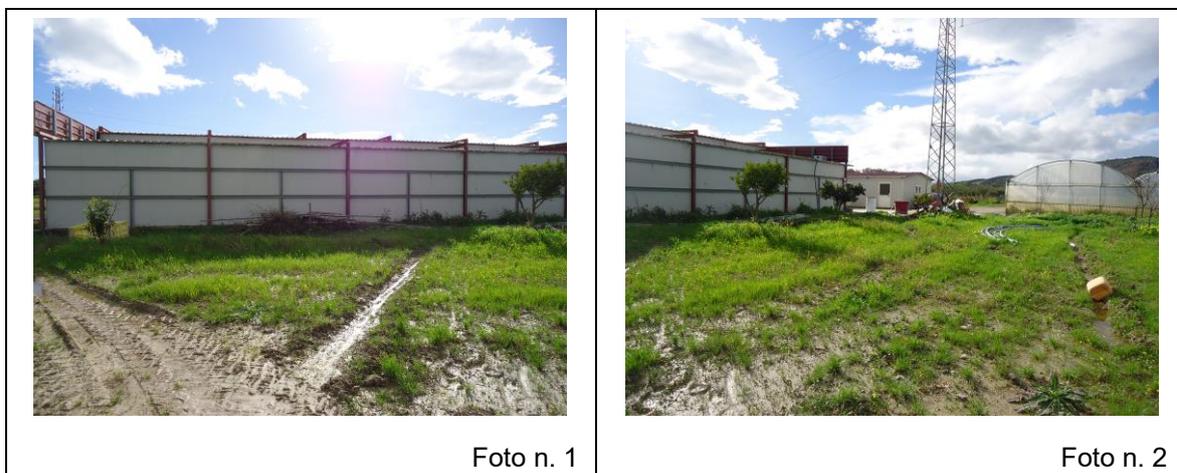
L'appezzamento di terreno, oggetto della procedura esecutiva, è localizzato nel Comune di Camini (RC) in località S. Leonte.

Esso è pervenuto al Sig. omissis mediante atto di compravendita per rogito della Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), in data 29.10.1999, Rep. n. 39319, Raccolta n. 7297, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n. 14826 del Registro Generale e al n. 11587 del Registro Particolare, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il terreno misura mq 2.079,00 e si presenta pianeggiante e di forma trapezoidale; esso, riportato nel sezionale Foglio di Mappa n. 14 del Comune di Camini (RC), Particella n. 399, confina a nord con la particella n 297, a sud con strada privata, a est con le particelle nn. 298, 391 e 392 e a ovest con la particella n. 252.

Il fondo, di che trattasi, risulta essere intercluso da altri terreni di natura agricola senza possibilità diretta di accesso da strade pubbliche; esso ha accesso pedonale e carraio da una strada larga m 4,00 corrente sulla particella n. 6 del Foglio di Mappa n. 14.

L'appezzamento di terreno risulta essere di natura agricola, per come si può desumere sia dalla documentazione fotografica allegata alla presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dalla sottoscritta presso gli Uffici competenti, e si presenta in buono stato vegetativo e produttivo.



Corrispondenza dei dati catastali attuali con i dati riportati nell'atto di pignoramento

Con riferimento all'Atto di pignoramento, il terreno, oggetto della presente procedura esecutiva, riporta i seguenti dati catastali:

Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 299 di are 24.04, di cui orto irriguo per are

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

21.29, reddito dominicale di 19,24 Euro, reddito agrario di 9,35 Euro, e seminativo irriguo per are 2.75 reddito dominicale di 2,13 Euro, reddito agrario di 0,71 Euro.

Da un primo raffronto tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli indicati nella visura catastale attuale, istantaneamente sono emerse le incongruenze tra i dati dei due atti; tali differenze andavano verificate più approfonditamente sia analizzando gli incartamenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico comunale che in fase di sopralluogo.

Durante l'ispezione dei luoghi, infatti, è emerso che sul terreno sottoposto a pignoramento insiste un manufatto rurale.

Esaminando attentamente gli atti castali inerenti a detto fabbricato è emerso che esso era stato accatastato dallo stesso proprietario nella 2012. La dichiarazione al N.C.E.U. della Particella n. 400 ha modificato i vecchi dati catastali.

Pertanto, è possibile asserire che i dati catastali attuali non coincidono con quelli risultanti dagli Atti di causa ma sono quelli di seguito riportati:

- Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 399, seminativo irriguo di are 20.79, reddito dominicale di 16,11 Euro, reddito agrario di 5,37 Euro.

1. Descrizione della particella n. 400

Il manufatto rurale, oggetto della presente consulenza di stima, è localizzato nel Comune di Camini (RC) alla località S. Leonte.

Esso confina, con tutti i suoi lati, con l'attuale particella n. 399, già n. 299.

Il fabbricato, di proprietà del Sig. omissis è stato realizzato su un lotto di terreno a lui pervenuto mediante Atto di compravendita rogato dalla Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), in data 29.10.1999, Rep. n. 39319, Raccolta n. 7297, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n. 14826 del Registro Generale e al n. 11587 del Registro Particolare, per la quota 1/1 di piena proprietà.

Lo stabile, oggetto di disamina, è contraddistinto al N.C.E.U del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 400, Categoria D/10, Superficie Catastale Mq 325,00, Rendita € 976,00.

Esso, che si eleva su un lotto di terreno di forma trapezoidale, occupa un'area di sedime pari a Mq 325,00 ed è stato edificato quasi centralmente rispetto all'intero lotto.

In virtù della datazione del Permesso di Costruire e dell'accatastamento, il manufatto rurale risale all'anno 2011.

Per le sue caratteristiche costruttive, la tipologia del fabbricato in esame rientra nei manufatti rurali e, per come si può evincere dal Permesso di Costruire, esso è destinato a cella frigorifera.

Il manufatto si sviluppa su un livello (piano terra) ed è circondato da terreni di natura agricola.

Analizzando il manufatto dal punto di vista strutturale, si evince che la realizzazione della struttura portante è costituita da travetti e pilastri in acciaio tipo IPE, posizionati esternamente rispetto alla tamponatura.

Sia le partizioni verticali esterne (tamponature) che le partizioni verticali interne (tramezzi) sono state realizzate utilizzando pannelli prefabbricati in alluminio coibentato dello spessore di circa cm 5,00.

Il solaio di piano (copertura) è costituito da due falde realizzate in pannelli coibentati, sempre in alluminio, dello spessore di circa cm 5,00.

Corrispondenza dei dati catastali attuali con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

In riferimento all'Atto di pignoramento, il manufatto rurale, non è oggetto della presente procedura esecutiva. Dallo studio dei vari incartamenti è emerso che sia la data del Permesso di Costruire che la data dell'avvenuta Denuncia di accatastamento sono antecedenti all'Atto di pignoramento.

Gli attuali dati censuari sono quelli di seguito riportati:

Piena proprietà di un manufatto rurale in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.E.U. al Foglio n. 14, Particella n. 406, Zona Censuaria U, Categoria C/3, Piano Terra, Classe U, Consistenza Mq 45,00, Superficie Catastale Mq 54,00, Rendita € 85,99.

Quesito 9)

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; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica.

Gli immobili sottoposti a sequestro non risultano essere occupati da terzi e sono nella piena disponibilità del legittimo intestatario.

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

Quesito 10)

previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto – in caso di abuso edilizio – accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:

• **in caso di abuso sanabile:**

- 1. La tempestività della domanda di sanatoria.**
- 2. L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n° 47/85, art. 33).**
- 3. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.**
- 4. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n. 47/85.**
- 5. In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato.**
- 6. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.**
- 7. Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria.**
Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra) accertare:
 - 1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori.**
 - 2. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.);**
 - 3. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti.**

In ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), ovvero l'applicabilità del c.d. nuovo condono edilizio ex D.P.R. 30/9/2003 n. 269,

quantificando il costo delle relative spese di sanatoria (le quali dovranno essere detratte dal valore di mercato del bene).

L'organismo edilizio di che trattasi è stato eseguito nell'anno 2012. Una porzione di tale fabbricato è stata eseguita a fronte del rilascio del Permesso di Costruire mentre la rimanente parte in assenza del dovuto atto concessorio.

Le opere edilizie abusivamente realizzate riguardano la parte retrostante al manufatto destinato a cella frigorifera.

Dette opere sono sanabili ai sensi dell'art. 52 della Legge Urbanistica della Calabria 19/02, il quale stabilisce i "Criteri per l'edificazione in zona agricola", che così recita:

"1. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;*
- b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiarie che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.*

2. Le strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai P.S.C., dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, sono 84 consentite entro e non oltre gli standard di edificabilità di 0,013 mq su mq di superficie utile. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq su mq. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui agli articoli precedenti.

3. I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del titolare del permesso di costruire.

4. Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti."

La sottoscritta riporta di seguito solo le risposte ai quesiti dei punti attinenti all'immobile oggetto di consulenza di stima:

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

- 10.1) il tempo utile per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Camini (RC) è, previo pagamento dell'intera oblazione di circa 30 giorni;
- 10.2) le opere abusive non rientrano nella categoria di opere insuscettibili di sanatoria;
- 10.3) dallo studio della pratica edilizia relativa al manufatto rurale di che trattasi non risulta alcun pagamento di oblazione;
- 10.4) l'appezzamento di terreno su cui è stata edificata la costruzione oggetto di considerazione non è sottoposta ai vincoli di all'art. 32, Comma 3, della Legge n. 47/85;
- 10.7) agli atti non risulta il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

in caso di abuso assolutamente non sanabile, determini il valore dell'immobile, calcolando il valore della c.d. area di sedime, nonché il prevedibile valore d'uso (locativo) del fabbricato abusivo sino al tempo della sua demolizione, anche tenendo conto dei tempi di concreta emissione ed esecuzione delle ordinanze comunali di demolizione, nel territorio interessato.

La parte di fabbricato abusiva rientra nelle opere sanabili ai sensi dell'art. 52 della Legge Urbanistica della Calabria 19/02.

1) . Precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione.

Dagli accertamenti espletati presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria, sono emerse due trascrizioni a seguito di **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, e specificatamente:

- a) **costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme dalla Dott.ssa Maria Rossella De Giorgio, Notaio in Locri (RC) in data 09.03.1993, Repertorio n. 19215, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 02.04.1993 al n. 4193 del Registro Generale e al n. 3604 del Registro

Particolare, a favore di **Enel S.p.A., sede di Roma (RM)** contro il Sig. **omissis** nato a Napoli il 12.07.1919 per la quota pari ad 1/1 di **servitù di elettrodotto**, per Mq 2.333,00 sull'attuale particella n. 399 (già n. 299);

- b) **costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, per scrittura privata autenticata nelle firme dalla Dott.ssa Maria Rossella De Giorgio, Notaio in Locri (RC) in data 18.11.1994, Repertorio n. 21865, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 15.12.1994 al n. 18622 del Registro Generale e al n. 15949 del Registro Particolare a favore del **Demanio dello Stato, sede di Roma (RM)**, contro la Sig.ra **omissis** nata a Roccella Jonica (RC) il 16.08.1931 ed il Sig. **omissis** nato a Roma (RM) il 23.05.1963 per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di **servitù di acquedotto** per l'estensione originaria di Mq 24.730,00 sull'attuale particella n. 399 (già n. 299).

2) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camini, mediante produzione del Certificato di Destinazione Urbanistica, l'immobile oggetto di consulenza non è soggetto ad alcun vincolo storico.

L'appezzamento di terreno, oggetto di disamina, per come si può evincere dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Camini, Ing. Carmelo Daqua, in data 21 gennaio 2013, ricade nell'area "ZONA E" -Aree Agricole- "aree destinate alla produzione agricola" -.

L'art. 29 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente stabilisce che il territorio comunale è suddiviso in Z.T.O. (Zone Territoriali Omogenee); vengono, dunque, definite Zone Territoriali Omogenee di tipo E quelle parti di territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti di tipo C.

In detta zona:

- 1) le attrezzature legate alla produzione agricola devono rispettare i seguenti criteri:
 - If = indice di fabbricabilità = 0,07 mc/mq;
 - H = altezza massima = 7,50 m (fatte salve le altezze dei silos e macchine di alta portanza);
 - Distanza minima dai confini = 10,00 m.
- 2) Gli impianti di allevamento devono rispettare le seguenti norme:

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

- If = indice di fabbricabilità = 0,07 mc/mq;
- H = altezza massima = 9,00 m (fatte salve le altezze per silos e macchine di alta portanza);
- Distanza minima dai confini = 10 m.

Le distanze degli impianti di allevamento delle aree abitate dovranno essere almeno m 30,00, nei casi di impianti inquinanti e maleodoranti dovranno essere distanti almeno m 300,00.

Qualunque richiesta di concessione deve contenere il progetto per il trattamento dei rifiuti domestici e di produzione.

3) 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;

Dalla disamina dei vari atti acquisiti dalla scrivente, sui beni, oggetto della presente consulenza di stima, gravano vincoli, oneri, formalità pregiudizievoli, tra cui ipoteche volontarie e pignoramento immobiliare.

Si riporta di seguito l'elencazione di quanto rimarrà a carico dell'acquirente:

a) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Servitù di elettrodotto, in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme dalla Dott.ssa Maria Rossella De Giorgio, Notaio in Locri (RC) in data 09.03.1993, Repertorio n. 19215, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 02.04.1993 al n. 4193 del Registro Generale e al n. 3604 del Registro Particolare a favore di **Enel S.p.A., sede di Roma (RM)** contro il Sig. **omissis**, nato a Napoli il 12.07.1919 per la quota pari ad 1/1 di suddetti diritti per Mq 2.333,00 sull'attuale particella n. 399 (già n. 299);

b) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Servitù di acquedotto, per scrittura privata autenticata nelle firme dalla Dott.ssa Maria Rossella De Giorgio, Notaio in Locri (RC) in data 18.11.1994, Repertorio n. 21865, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 15.12.1994 al n. 18622 del Registro Generale e al n. 15949 del Registro Particolare a favore del **Demanio dello Stato, sede di Roma (RM)**, contro la Sig.ra **omissis** nata a Roccella Jonica (RC) il 16.08.1931 ed il Sig. **omissis** nato a Roma (RM) il 23.05.1963 per la quota pari ad ½

ciascuno dei suddetti diritti per l'estensione originaria di Mq 24.730,00 sull'attuale particella n. 399 (già n. 299).

c) Costituzione di vincolo di indivisibilità

Vincolo riportato nell'Atto di Compravendita del 29.09.1999 rogato dalla Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), Numero di Repertorio 39319, Raccolta n. 7297, per la durata di 30 anni, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria in data 11.11.1999 al n.14827 del Registro Generale e al n. 11588 del Registro Particolare, a favore della **Regione Calabria, sede Catanzaro (CZ)** contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili pignorati.

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

Si riportano di seguito le formalità pregiudizievoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri in data 28/11/2011, numero di repertorio 803, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 06 febbraio 2012 al n. 2067 del Registro Generale e al n. 1759 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede di Roma (RM)** contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili pignorati.

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito del Dr. Antonio De Tommasi, Notaio in Reggio Calabria, del 04/03/2002, repertorio n. 75965, iscritta a Reggio Calabria in data 5 marzo 2002 al n. 3292 del Registro Generale e al n. 272 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sede di Roma (RM)**, per 100.000,00 Euro, di cui 50.000,00 Euro per sorte capitale, durata 15 anni, contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24/08/77 per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili pignorati.

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito della Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), del 29.09.1999, repertorio n. 38847, iscritta a Reggio Calabria in data 1 ottobre 1999 al n. 1776 del Registro Generale e al n. 12864 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede di Roma (RM)** per Lire 170.000.000 - Euro 87.797,67 - di cui Lire 85.000.000 – Euro 43.898,84 per sorte capitale, durata 15 anni, contro la Sig.ra **omissis**, nata a Roccella Jonica (RC) il 16/08/1931 e il Sig. **omissis**, nato a Roma (RM) il 23/05/1963 per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà sugli immobili oggetto di pignoramento, nonché contro il Sig. **omissis** nato a Locri (RC) il 24/08/1977 quale debitore non datore di ipoteca.

Ipoteca Legale

Atto amministrativo **Equitalia E.TR. S.p.A., Sede di Cosenza (CS)** del 21.05.2010, repertorio 4527/94, iscritto a Reggio Calabria l'08/06/2010 al n. 11426 del Registro Generale e al n. 2411 del Registro Particolare – a favore di **Equitalia E.TR. S.p.A., Sede di Cosenza (CS)** per 73.731,68 Euro, di cui 36.865,84 Euro per sorte capitale, contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC), il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, part. n. 399 (già 299) e sull'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, part. n. 400.

5) Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo 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, particella FFF, sub EEE, di mq YYY, prezzo € ZZZ).

Prima di procedere con la determinazione commerciale dell'immobile oggetto di stima, sinteticamente si rammenta che essi:

- sono ubicati nel Comune di Camini (R.C.) alla località S. Leonte;
- sono identificati:

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

- 1) al N.C.T. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 297, di Mq 10.412,00, di cui orto irriguo per Mq 9.412,00, reddito dominicale di € 85,07, reddito agrario di € 41,00 e serra, di Mq 1.000,00, reddito dominicale di 74,11 Euro, reddito agrario di 21,69 Euro;
 - 2) al N.C.E.U. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 400, Categoria D/10, Superficie Mq 325,00, Rendita Catastale € 976,00,
- ricadono in “Zona E” – “aree destinate alla produzione agricola” – del vigente P.R.G. del comune di Camini (R.C.),

tanto premesso,

la sottoscritta, per determinare il valore venale dell’immobile oggetto di consulenza, considererà, applicando il metodo indiretto, sia i fattori intrinseci che quelli estrinseci.

Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, il valore venale verrà stabilito sulla base dello stato di conservazione dell’immobile, della sua ubicazione, della sua esposizione, ecc.; dovendo tener conto anche dei fattori intrinseci del bene, sarà necessario effettuare un’indagine diretta nel settore immobiliare, al fine di stabilire i prezzi medi di mercato applicati nella stessa zona o in aree simili a quelle del bene immobile da valutare.

Ne consegue che:

- ai terreni sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 1,60/mq;
- al manufatto sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 400,00/mq;

Terreno Agricolo	Mq	2.360,00	x	€	1,60	=	€	3.785,91
------------------	----	----------	---	---	------	---	---	-----------------

Manufatto rurale	Mq	325,00	x	€	400,00	=	€	130.000,00
------------------	----	--------	---	---	--------	---	---	-------------------

TOTALE COMPLESSIVO DEI BENI STIMATI							€	133.785,91
--	--	--	--	--	--	--	----------	-------------------

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 3

1) Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), località S. Leonte, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 399 di Mq 2.079,00, seminativo irriguo, reddito dominicale di € 16,11, reddito agrario di € 5,37.

2) Piena proprietà di un manufatto rurale in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.E.U. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14,

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

Particella n. 400, Categoria D/10, Superficie Mq 325,00, Rendita € 976,00.

VALORE VENALE = € 133.785,91

6) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Sull'appezzamento di terreno, contraddistinto al N.C.T. del Comune di Camini (R.C) al Foglio di Mappa n. 14 con il numero di Particella n. 399 (già n. 299), insiste un fabbricato rurale destinato a cella frigorifera la cui pianta planimetrica, redatta all'opportuna scala di rappresentazione, è allegata alla presente consulenza.

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

Da ciò che si evince dagli atti, il soggetto intestatario dell'immobile di che trattasi compare a titolo d'impresa. Pertanto, il trasferimento di detto bene sarà assoggettabile ad I.V.A..

8) dia conto dell'eventuale necessità di procedere alla allegazione della certificazione energetica.

Sul fondo agricolo oggetto di consulenza risulta un manufatto agricolo.

CONCLUSIONI

Nell'espletare l'incarico ricevuto dal Sig. G.E. per rispondere ai quesiti posti, la sottoscritta ha considerato tutti quegli elementi che ha ritenuto rilevanti per le operazioni peritali, opportunamente quantificandoli per la determinazione della valutazione di stima.

Ritenendo di aver assolto correttamente l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere la verità al Sig. Giudice, rispettosa del giuramento prestato, la sottoscritta ringrazia per la fiducia concessa.

Locri, lì 2 marzo 2013

Il C.T.U.
Arch. Maria Fortunio

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 92 del Ruolo Esecuzioni Immobiliari	Anno 2011
PROMOSSA DA	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. Sede di Roma
IN DANNO DI	omissis
DATA CONFERIMENTO INCARICO	14 dicembre 2012
DATA UDIENZA	21 marzo 2013
IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI	Dott.ssa Marta Pollicino

Il C.T.U.
Arch. Fortunio Maria

RELAZIONE LOTTO N. 4

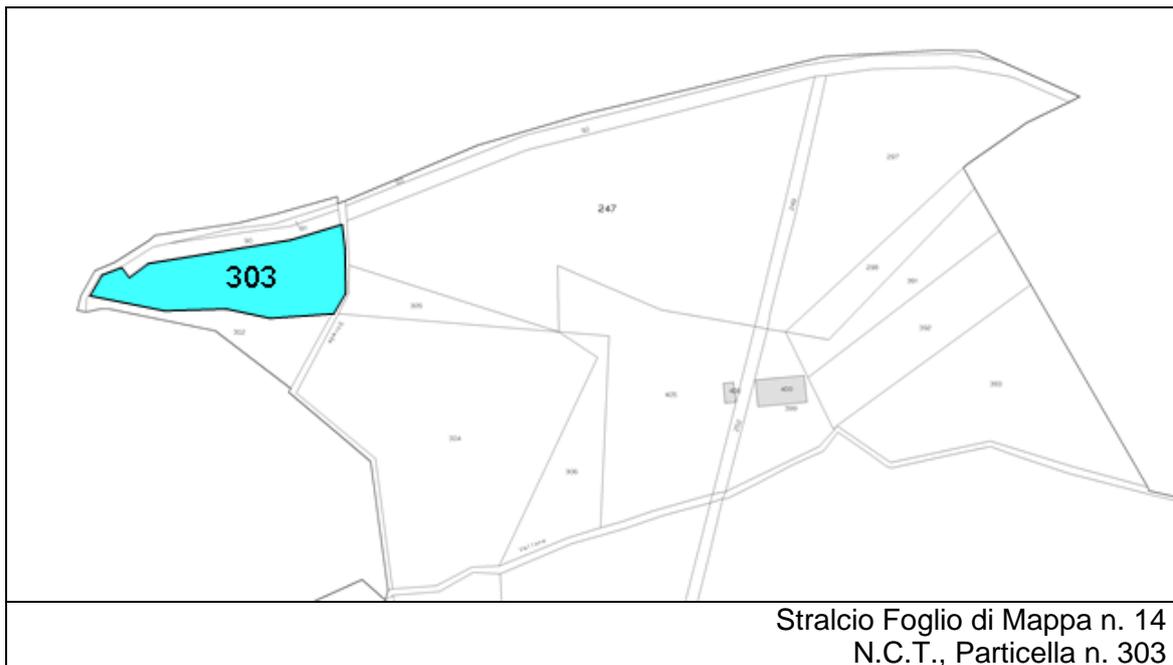
ALLEGATI:

- Verbale di Sopralluogo
- Atti Notarili
- Indagine Catastale
- Indagine Conservatoria dei RR.II.
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Documentazione Fotografica
- Certificato Anagrafico Cumulativo

PROCEDURA ESECUTIVA N° 92/2011 DEL R. ES. IMM. PROMOSSA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. SEDE DI ROMA IN DANNO DEL SIG. omissis

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI CONSULENZA

Piena proprietà di un terreno in Camini (RC), identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC) al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 303 di Mq 3.865,00, di cui orto irriguo per Mq 3.578,00, reddito dominicale di € 32,34, reddito agrario di € 15,71, e seminativo irriguo per Mq 287,00, reddito dominicale di € 2,22, reddito agrario di € 0,74.



RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1)

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliare) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

Completamente acquisiti gli Atti contenuti nel fascicolo relativo alla Procedura Esecutiva indicata in epigrafe, la sottoscritta prima di procedere con la redazione della

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

consulenza di stima degli immobili sottoposti a pignoramento, ha verificato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

Nel fascicolo della procedura è risultata la seguente certificazione:

- 1) nota di iscrizione a ruolo;
- 2) atto di pignoramento immobiliare;
- 3) istanza di vendita;
- 4) documentazione ipocatastale;
- 5) avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.;
- 6) certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliare;
- 7) stralci del foglio di mappa n. 14;
- 8) contratto di mutuo agrario agevolato (Notaio Maria Federico);
- 9) atto di erogazione a saldo e quietanza relativo a mutuo agrario agevolato per formazione di proprietà coltivatrice (Notaio Maria Federico);
- 10) contratto di mutuo agrario (Notaio Antonio De Tommasi);
- 11) atto di erogazione a saldo, quietanza relativa a mutuo agrario non agevolato ai sensi dell'art. 43 del D. LGS. 1/9/93 N. 385 (Notaio Antonio De Tommasi);
- 12) certificato anagrafico;
- 13) biglietto di cancelleria.

Dunque, la documentazione agli atti è completa e coerente.

Quesito 2)

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

I beni immobili oggetto della presente consulenza di stima è proprietà esclusiva del debitore Sig. omissis, nato a Locri (RC) il 24.08.1977.

Essi sono pervenuti all'attuale titolare mediante Atto di compravendita; l'alienazione della piena proprietà avveniva per mezzo dell'Atto rogato dalla Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), in data 29 ottobre 1999, Repertorio N. 39319, Raccolta n. 7297 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria l'11 novembre 1999, al n. 14826 del Registro generale e al n. 11587 del Registro particolare.

Intestatario	Quota	Titolo	Notaio	Data	Repertorio N.	Raccolta N.
omissis	1/1	Atto di Compravendita	Maria Federico	29.10.1999	39319	7297

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

Si allega atto in copia.

In riferimento all'antecedente provenienza, si precisa che i beni sono pervenuti al Sig. omissis, nato a Roma (RM) il 23.05.1963 e alla Sig.ra omissis, nata a Roccella Jonica (RC) 16.08.1931, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà, in virtù di certificato di denunciata successione legittima, presentato all'Ufficio del Registro di Locri (RC) il 23.02.1994 e classificato al N. 121 Vol. 191, e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria il 14 giugno 2001, al n. 7584 del Registro generale e al n. 6228 del Registro particolare.

Intestatari	Quota	Titolo	Data	N.	Vol.
omissis	$\frac{1}{2}$	Certificato di denunciata successione legittima	23.02.1994	121	191
omissis	$\frac{1}{2}$				

Si allega esito Ufficio del Registro, Sede di Locri

Circa l'ancora prima provenienza, gli immobili sono pervenuti al Sig. omissis, nato a Napoli il 12.07.1919 e deceduto il 24.08.1993, in virtù di atto di divisione a rogito del Dr. Ugo Pipino, Notaio in Locri (RC) in data 14 dicembre 1946, per la quota pari a $\frac{1}{1}$ di piena proprietà, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria il 18 gennaio 1947, al n. 571 del Registro generale e al n. 511 del Registro particolare.

Intestatario	Quota	Titolo	Notaio	Data	Registro Generale	Registro Particolare
omissis	1/1	Atto di Divisione	Ugo Pipino	14.12.1946	571	511

Quesito 3)

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Pignoramento Immobiliare

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri in data 28/11/2011, numero di repertorio 803, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 06 febbraio 2012 al n. 2067 del Registro Generale e al n. 1759 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede di Roma (RM)** contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili pignorati.

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito del Dr. Antonio De Tommasi, Notaio in Reggio Calabria, del 04/03/2002, repertorio n. 75965, iscritta a Reggio Calabria in data 5 marzo 2002 al n. 3292 del Registro Generale e al n. 272 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sede di Roma (RM)**, per 100.000,00 Euro, di cui 50.000,00 Euro per sorte capitale, durata 15 anni, contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24/08/77 per la quota di 1/1 di piena proprietà sugli immobili pignorati.

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito della Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), del 29.09.1999, repertorio n. 38847, iscritta a Reggio Calabria in data 1 ottobre 1999 al n. 1776 del Registro Generale e al n. 12864 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede di Roma (RM)** per Lire 170.000.000 - Euro 87.797,67 - di cui Lire 85.000.000 – Euro 43.898,84 per sorte capitale, durata 15 anni, contro la Sig.ra **omissis**, nata a Roccella Jonica (RC) il 16/08/1931 e il Sig. **omissis**, nato a Roma (RM) il 23/05/1963 per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà sugli immobili oggetto di pignoramento, nonché contro il Sig. **omissis** nato a Locri (RC) il 24/08/1977 quale debitore non datore di ipoteca.

Quesito 4)

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Ritenendo indispensabile per la corretta identificazione dei beni oggetto di consulenza di stima, la scrivente ha provveduto all'acquisizione della mappa censuaria relativa all'immobile sottoposto a pignoramento.

Poiché detta consulenza verte sulla stima dell'appezzamento di terreno, si è reso necessario inoltrare l'istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Camini (RC) per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Quesito 5)

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La Nota di Trascrizione del pignoramento indica esattamente il cespite oggetto di sequestro; altrettanto corretta è la descrizione nella certificazione Ipotecario-Catastale.

I dati indicati Nel Pignoramento consentono l'individuazione esatta del bene immobile.

Quesito 6)

indichi l'intestazione catastale e proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità rispetto alle indicazioni desumibili dagli atti della conservatoria dei Registri Immobiliari, o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, allegando relativa certificazione aggiornata; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento, previa consultazione con il G.E.

Intestazione catastale

L'intestazione catastale del bene immobile oggetto di considerazione corrisponde al titolo di proprietà.

Il soggetto intestatario del terreno risulta essere il Sig. omissis, nato a Locri (RC) il 24 agosto 1977, proprietario per l'intera quota.

Il bene immobile di che trattasi, identificato al N.C.T. del Comune di Camini (RC), riporta i seguenti dati catastali:

N	Foglio Di Mappa	Particella	Qualità/Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
1	14	303	Orto Irr. Sem. Irr.	3.578,00 287,00	32,34 2,22	15,71 0,74

Si allega alla presente l'Atto originale prodotto presso gli Uffici competenti.

Quesito 7)

previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizza all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.

Conformità dei manufatti alle autorizzazioni

Sull'appezzamento di terreno in esame non risultano manufatti di alcun tipo.

Quesito 8)

descrive 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.

Descrizione dell'immobile

L'appezzamento di terreno, oggetto della procedura esecutiva riportata in epigrafe, è localizzato nel Comune di Camini (RC) in località S. Leonte.

Esso è pervenuto al Sig. omissis mediante atto di compravendita per rogito della Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), in data 29.10.1999, Rep. n. 39319,

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

Raccolta n. 7297, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria al n. 14826 del Registro Generale e al n. 11587 del Registro Particolare, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il terreno agricolo oggetto di disamina, la cui superficie misura mq 3.865,00, si presenta pianeggiante e di forma triangolare; esso, riportato nel sezionale Foglio di Mappa n. 14 del Comune di Camini (R.C), Particella n. 303, limita a nord con le particelle nn. 90 e 91, a sud con la particella n. 302 a est con le particelle nn. 247, 305 e 304 e ad ovest con altro foglio di mappa.

Il fondo è intercluso da altri terreni di natura agricola senza possibilità diretta di accesso da strade pubbliche; esso ha accesso pedonale e carraio da una strada larga m 4,00 corrente sulla particella n. 6 del Foglio di Mappa n. 14.

L'appezzamento di terreno risulta essere di natura agricola, per come si può desumere sia dalla documentazione fotografica allegata alla presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dalla sottoscritta presso gli Uffici competenti. Esso, riportato al N.C.T. in parte come orto irriguo ed in parte come seminativo irriguo, è coltivato a legumi. Nell'insieme appare in buono stato vegetativo e produttivo.

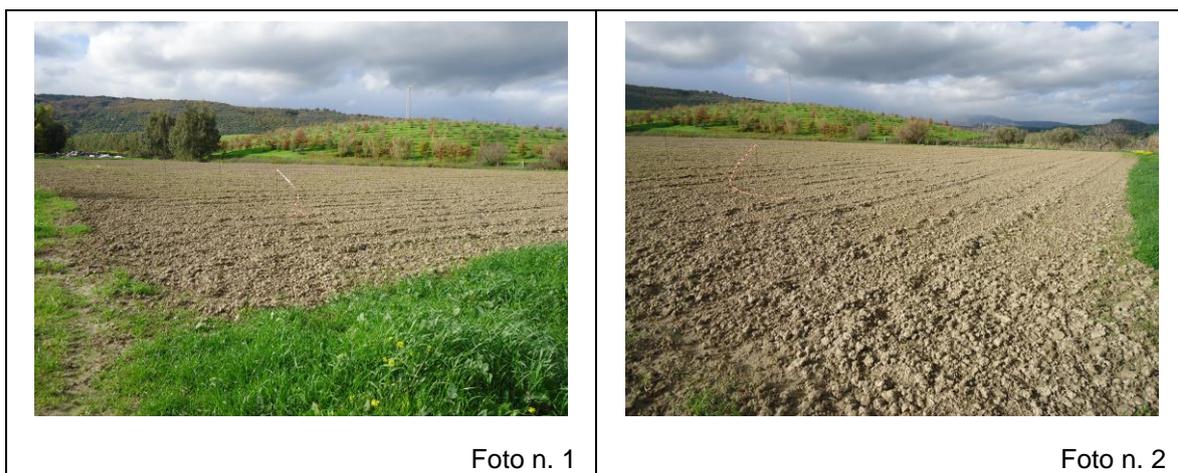


Foto n. 1

Foto n. 2

Corrispondenza dei dati catastali attuali con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

In riferimento all'Atto di pignoramento, il bene immobile in esso riportato è il seguente:

Piena proprietà di un terreno in Camini, identificato nel N.C.T. del Comune di Camini al Foglio 14, Particella 303 di are 38.65, di cui orto irriguo per are 35.78, reddito dominicale di 32,34 Euro, reddito agrario di 15,71 Euro, e seminativo irriguo per are 2.87 reddito dominicale di 2,22 Euro, reddito agrario di 0,74 Euro.

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

Dal raffronto tra l'atto di pignoramento e la visura catastale risulta che i dati catastali attuali corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Quesito 9)

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; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica.

Il bene immobile pignorato non risulta essere occupato da terzi ma è nella piena disponibilità del legittimo titolare.

Quesito 10)

previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto – in caso di abuso edilizio – accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:

• **in caso di abuso sanabile:**

- 1. La tempestività della domanda di sanatoria.**
- 2. L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n° 47/85, art. 33).**
- 3. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.**
- 4. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n. 47/85.**
- 5. In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato.**
- 6. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.**
- 7. Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria. Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra) accertare:**
 - 1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori.**

2. **Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.);**
3. **Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti.**

In ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), ovvero l'applicabilità del c.d. nuovo condono edilizio ex D.P.R. 30/9/2003 n. 269, quantificando il costo delle relative spese di sanatoria (le quali dovranno essere detratte dal valore di mercato del bene).

in caso di abuso assolutamente non sanabile, determini il valore dell'immobile, calcolando il valore della c.d. area di sedime, nonché il prevedibile valore d'uso (locativo) del fabbricato abusivo sino al tempo della sua demolizione, anche tenendo conto dei tempi di concreta emissione ed esecuzione delle ordinanze comunali di demolizione, nel territorio interessato.

Sul bene immobile oggetto di consulenza di stima non risultano esserci costruzioni di alcun tipo.

- 1) **Precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione.**

Dagli accertamenti espletati presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria, sono emerse due trascrizioni a seguito di **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, e specificatamente:

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

- a) **costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme dalla Dott.ssa Maria Rossella De Giorgio, Notaio in Locri (RC), in data 09.03.1993, Repertorio n. 19215, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 02.04.1993 al n. 4193 del Registro Generale e al n. 3604 del Registro Particolare, a favore di **Enel S.p.A., sede di Roma (RM)** contro il Sig. **omissis**, nato a Napoli il 12.07.1919 per la quota pari ad 1/1 di **servitù di elettrodotto**, per Mq.189,00;
- b) **costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, per scrittura privata autenticata nelle firme dalla Dott.ssa Maria Rossella De Giorgio, Notaio in Locri (RC), in data 18.11.1994, Repertorio n. 21865, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 15.12.1994 al n. 18622 del Registro Generale e al n. 15949 del Registro Particolare, a favore del **Demanio dello Stato, sede di Roma (RM)**, contro la Sig.ra **omissis** nata a Roccella Jonica (RC) il 16.08.1931 ed il Sig. **omissis** nato a Roma (RM) il 23.05.1963 per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di **servitù di acquedotto** per l'estensione originaria di Mq 6.270,00.

2) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camini (RC), mediante produzione del Certificato di Destinazione Urbanistica, l'immobile oggetto di consulenza non è soggetto ad alcun vincolo storico.

L'appezzamento di terreno, oggetto di disamina, per come si può evincere dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Camini, Ing. Carmelo Daqua, in data 21 gennaio 2013, ricade nell'area "ZONA E" - Aree Agricole - "aree destinate alla produzione agricola" -.

L'art. 29 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente stabilisce che il territorio comunale è suddiviso in Z.T.O. (Zone Territoriali Omogenee); vengono, dunque, definite Zone Territoriali Omogenee di tipo E quelle parti di territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti di tipo C.

In detta zona:

1) le attrezzature legate alla produzione agricola devono rispettare i seguenti criteri:

- If = indice di fabbricabilità = 0,07 mc/mq;

- H = altezza massima = 7,50 m (fatte salve le altezze dei silos e macchine di alta portanza);
- Distanza minima dai confini = 10 m.

2) Gli impianti di allevamento devono rispettare le seguenti norme:

- If = indice di fabbricabilità = 0,07 mc/mq;
- H = altezza massima = 9,00 m (fatte salve le altezze per silos e macchine di alta portanza);
- Distanza minima dai confini = 10,00 m.

Le distanze degli impianti di allevamento delle aree abitate dovranno essere almeno m 30,00, nei casi di impianti inquinanti e maleodoranti dovranno essere distanti almeno m 300,00.

Qualunque richiesta di concessione deve contenere il progetto per il trattamento dei rifiuti domestici e di produzione.

3) 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.

Dalla disamina dei vari atti acquisiti dalla scrivente, sul bene, oggetto della presente consulenza di stima, gravano vincoli, oneri, formalità pregiudizievoli, tra cui ipoteche volontarie e pignoramento immobiliare.

Si riporta di seguito l'elencazione di quanto rimarrà a carico dell'acquirente:

a) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Servitù di elettrodotto, in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme dalla Dott.ssa Maria Rossella De Giorgio, Notaio in Locri (RC) in data 09.03.1993, Repertorio n. 19215, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 02.04.1993 al n. 4193 del Registro Generale e al n. 3604 del Registro Particolare, a favore di **Enel S.p.A., sede di Roma (RM)** contro il Sig. **omissis**, nato a Napoli il 12.07.1919 per la quota pari ad 1/1 di suddetti diritti reali, per Mq.189,00;

b) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Servitù di acquedotto, per scrittura privata autenticata nelle firme dalla Dott.ssa Maria Rossella De Giorgio, Notaio in Locri (RC) in data 18.11.1994, Repertorio n. 21865, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 15.12.1994 al n. 18622 del

Registro Generale e al n. 15949 del Registro Particolare, a favore del **Demanio dello Stato, sede di Roma (RM)**, contro la Sig.ra **omissis** nata a Roccella Jonica (RC) il 16.08.1931 ed il Sig. **omissis** nato a Roma (RM) il 23.05.1963 per la quota pari ad ½ ciascuno dei suddetti diritti per l'estensione originaria di Mq 6.270,00.

c) Costituzione di vincolo di indivisibilità

Vincolo riportato nell'Atto di Compravendita del 29.09.1999 rogato dalla Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), Numero di Repertorio 39319, Raccolta n. 7297, per la durata di 30 anni, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria in data 11.11.1999 al n.14827 del Registro Generale e al n. 11588 del Registro Particolare, a favore della **Regione Calabria, sede di Catanzaro (CZ)** contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

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

Si riportano di seguito le formalità pregiudizievoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri in data 28.11.2011, Numero di Repertorio 803, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 06 febbraio 2012 al n. 2067 del Registro Generale e al n. 1759 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sede di Roma (RM)** contro il Sig. **omissis**, nato a Locri (RC) il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito del Dr. Antonio De Tommasi, Notaio in Reggio Calabria, del 04.03.2002, Repertorio n. 75965, iscritta a Reggio Calabria in data 05 marzo 2002 al n. 3292 del Registro Generale e al n. 272 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sede di Roma (RM)**, per 100.000,00 Euro, di cui 50.000,00 Euro per sorte capitale, durata 15 anni, contro il Sig.

omissis, nato a Locri (RC) il 24.08.1977 per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito della Dott.ssa Maria Federico, Notaio in Locri (RC), del 29.09.1999, Repertorio n. 38847, iscritta a Reggio Calabria in data 01 ottobre 1999 al n. 1776 del Registro Generale e al n. 12864 del Registro Particolare, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sede di Roma (RM)** per Lire 170.000.000 - Euro 87.797,67 - di cui Lire 85.000.000 – Euro 43.898,84 per sorte capitale, durata 15 anni, contro la Sig.ra **omissis**, nata a Roccella Jonica (RC) il 16.08.1931 e il Sig. **omissis**, nato a Roma (RM) il 23.05.1963 per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché contro il Sig. **omissis** nato a Locri (RC) il 24.08.1977 quale debitore non datore di ipoteca.

5) Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo 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, particella FFF, sub EEE, di mq YYY, prezzo € ZZZ).

Prima di procedere con la determinazione commerciale dell'immobile oggetto di stima, sinteticamente si rammenta che esso:

- è ubicato nel Comune di Camini (R.C.) alla località S. Leonte;
- è contraddistinto al N.C.T. del Comune di Camini (R.C.) al Foglio di Mappa n.14, Particella n. 303 di Mq 3.865,00, di cui orto irriguo per Mq 3.578,00, reddito dominicale di € 32,34, reddito agrario di € 15,71, e seminativo irriguo per Mq 287,00, reddito dominicale di € 2,22, reddito agrario di € 0,74;
- ricade in “Zona E” – “aree destinate alla produzione agricola” – del vigente P.R.G. del comune di Camini (R.C.);

tanto premesso,

Arch. Maria Fortunio

Via Duca della Vittoria, 15 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 329.9663886

E-mail: mariafortunio@libero.it

la sottoscritta, per determinare il valore venale dell'immobile oggetto di consulenza, considererà, applicando il metodo indiretto, sia i fattori intrinseci che quelli estrinseci.

Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, il valore venale verrà stabilito sulla base dello stato di conservazione dell'immobile, della sua ubicazione, della sua esposizione, ecc.; dovendo tener conto anche dei fattori intrinseci del bene, sarà necessario effettuare un'indagine diretta nel settore immobiliare, al fine di stabilire i prezzi medi di mercato applicati nella stessa zona o in aree simili a quelle del bene immobile da valutare.

Ne consegue che:

- al terreno oggetto di stima sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 3,20/mq;

Terreno Agricolo	Mq	3.865	x	€	3,20	=	€	12.351,48
------------------	----	-------	---	---	------	---	---	------------------

							VALORE VENALE	€	12.351,48
--	--	--	--	--	--	--	----------------------	----------	------------------

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 4

Piena proprietà di un terreno sito in Camini (RC), località S. Leonte, identificato al N.C.T. dello stesso Comune al Foglio di Mappa n. 14, Particella n. 303, di Mq 3.865,00, di cui orto irriguo per Mq 3.578,00, reddito dominicale € 32,34, reddito agrario € 15,71 e seminativo irriguo per Mq 287,00, reddito dominicale € 2,22, reddito agrario € 0,74.

VALORE VENALE =	€	12.351,48
------------------------	----------	------------------

6) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Sul fondo agricolo oggetto di consulenza non esistono fabbricati di alcuna tipologia.

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

Da ciò che si evince dagli atti, il soggetto intestatario dell'immobile oggetto di consulenza compare a titolo d'impresa. Pertanto, l'alienazione di detto bene sarà assoggettabile ad I.V.A..

8) dia conto dell'eventuale necessità di procedere alla allegazione della certificazione energetica.

Sul terreno oggetto di considerazione non esistono fabbricati di alcuna tipologia.

CONCLUSIONI

Nell'espletare l'incarico ricevuto dal Sig. G.E. per rispondere ai quesiti posti, la sottoscritta ha considerato tutti quegli elementi che ha ritenuto rilevanti per le operazioni peritali, opportunamente quantificandoli per la determinazione della valutazione di stima.

Ritenendo di aver assolto correttamente l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere la verità al Sig. Giudice, rispettosa del giuramento prestato, la sottoscritta ringrazia per la fiducia concessa.

Locri, lì 2 marzo 2013

Il C.T.U.
Arch. Maria Fortunio