

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Data: 06/06/2018 - Ora: 19.04.39

Segue

Visura n.: T358136 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 06/10/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ARCIPRETURA DI GERACE		
2			(4) Diritto del concedente fino al 05/09/1979
3			Livellario per 1/9 fino al 05/09/1979
4			Livellario per 4/9 fino al 05/09/1979
5			Livellario per 1/9 fino al 05/09/1979
6			Livellario per 1/9 fino al 05/09/1979
7			Livellario per 1/9 fino al 05/09/1979
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 06/10/1983 protocollo n. 155269 in atti dal 02/07/2001 Registrazione: (n. 69.1/1983)	

Situazione degli intestati dal 05/09/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			(4) Diritto del concedente per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/09/1979 protocollo n. RC0045229 Voltura in atti dal 06/04/2016 Repertorio n.: 2199 Rogante: NOTAIO CARANNANTE Sede: GROTTERIA Registrazione: AP Sede: LOCRI n: 1855 del 20/09/1979 ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI E DIVISIONE (n. 4111.3/2016)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 02/07/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	22	328		-	ULIVETO 2	ha are ca 97 65		Dominicale L. 117.180	Agrario L. 63.473	FRAZIONAMENTO del 11/11/1979 protocollo n. 155138 in atti dal 02/07/2001 (n. 25.1/1979)
Notifica				Partita						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 385 - foglio 22 particella 386 - foglio 22 particella 387 - foglio 22 particella 388 - foglio 22 particella 389 - foglio 22 particella 390

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	22	328		-	ULIVETO 2	ha are ca 2 85 80		Dominicale L. 342.960	Agrario L. 185.770	Impianto meccanografico del 15/02/1976

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Data: 06/06/2018 - Ora: 19.04.40 Fine

Visura n.: T358136 Pag: 3

Notifica		Partita			
----------	--	---------	--	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/09/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Diritto del concedente per 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/09/1979 protocollo n. RC0045229 Voltura in atti dal 06/04/2016 Repertorio n.: 2199 Rogante: NOTAIO CARANNANTE Sede: GROTTERIA Registrazione: AP Sede: LOCRI n: 1855 del 20/09/1979 ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI E DIVISIONE (n. 4111.3/2016)			

Situazione degli intestati dal 11/03/1977

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario per 1/9 fino al 05/09/1979
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario per 4/9 fino al 05/09/1979
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario per 1/9 fino al 05/09/1979
4	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario per 1/9 fino al 05/09/1979
5	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario per 1/9 fino al 05/09/1979
6	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario per 1/9 fino al 05/09/1979
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/03/1977 Voltura in atti dal 18/03/1987 Registrazione: UR Sede: LOCRI Volume: 174 n: 412 del 12/09/1977 (n. 650477)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Diritto del concedente fino al 05/09/1979
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Livellario fino al 11/03/1977
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 15/02/1976			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Data: 06/06/2018 - Ora: 19.04.39

Segue

Visura n.: T358136 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SIDERNO (Codice: I725)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 22 Particella: 420

INTESTATI

1			81000630806*	(4) Diritto del concedente per 1/1
2				(5) Enfiteusi per 1/1

Situazione dell'Immobile dal 06/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	22	420		-	ULIVETO 2	ha are ca 06 10		Dominicale Euro 3,78	Agrario Euro 2,05	FRAZIONAMENTO del 21/08/1985 protocollo n. 116494 in atti dal 06/05/2003 (n. 103.1/1985)
Notifica				Partita						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 494

Situazione dell'Immobile dal 02/07/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	22	420		-	ULIVETO 2	ha are ca 09 40		Dominicale Euro 5,83 L. 11.280	Agrario Euro 3,16 L. 6.110	FRAZIONAMENTO del 06/10/1983 protocollo n. 155269 in atti dal 02/07/2001 (n. 69.1/1983)
Notifica				Partita						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 328 - foglio 22 particella 418 - foglio 22 particella 419 - foglio 22 particella 421 - foglio 22 particella 422

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Comune di GROTTERIA

Provincia di Reggio Calabria

Settore Servizi Demografici

CERTIFICATO CONTESTUALE di:
RESIDENZA, CITTAD., STATO CIVILE, NASCITA

a norma dell'art. 40 del D.P.R. 28-12-2000 n. 445
visti gli atti d' Ufficio

S I C E R T I F I C A

che :

[REDACTED]

nata a SIDERNO (RC) il 05/08/1951
atto n. 202 parte I serie A 1951
VEDOVA
abitante in CONTRADA GROTTERIA MARE N. 61
residente in questo Comune dal 19/10/1991
per immigrazione da SIDERNO (RC)

e' residente in questo Comune dalla data sopra indicata
e' nato nel Comune ed alla data sopra indicata
e' in possesso della Cittadinanza Italiana
e' di stato civile come sopra indicato

GROTTERIA, 18/06/2018

Si rilascia a richiesta: ARCH. MARIA FORTUNIO
Per uso : PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.7

Il Compilatore

L'Ufficiale d'Anagrafe

Elisabetta Albanese

Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della
pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
(Art. 15, comma 1, lettera a, Legge 12 novembre 2011, n. 183)



COMUNE DI GROTTERIA

(CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA)

AREA TECNICA /URBANISTICA MANUTENTIVA

UFFICIO URBANISTICA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



Vista l'istanza acclarata al protocollo generale dell'Ente al n. 4033 del 15/06/2018, presentata dall' arch. Maria Fortunio nata a Locri (R.C.) il 15.02.1968 ed ivi residente alla Via Duca della Vittoria 15;

Visti gli atti d'Ufficio;

Visto il P.R.G. attualmente vigente, approvato con D.D. della Regione Calabria n. 1791 del 28.02.2003 assunto il 26.02.2003 , prot. n. 139;

Visto la Legge Regionale n. 19/2002 e ss.mm.ii.;

Visto che questo Ente non ha adottato il Piano Strutturale nei tempi previsti dalla Legge Regionale attualmente vigente;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale prot. n. 8807 del 30.12.2016 , n. 48 del 29.12.2016 avente ad oggetto : Piano strutturale (PSC) L.R. 19/2002 e ss.mm.ii. – "Adesione al principio di consumo di suolo zero – art. 27 quarter, comma 2 della l.r. n. 19/2002 come modificato dalla Legge Regionale n. 28/2016;

Visto l'art. 15 della Legge n. 183 del 12.11.2011;

Ai sensi e per gli effetti di cui ai comma 2° e 3° dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche;

CERTIFICA

Che l'area di cui fa parte il terreno sito in agro di Grotteria, distinto in catasto al foglio di mappa n. 45 con le particelle nn. 35 e 86 nel vigente P.R.G., approvato con D.D. del 26/02/2003 prot. n. 139, ha la seguente destinazione urbanistica con le seguenti prescrizioni:

La porzione evidenziata con il colore giallo nell'allegato stralcio planimetrico ricade all'interno della sottozona F3 – verde di quartiere, verde attrezzato per il gioco dei bambini.

Comprende le parti del territorio destinato ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

In tali aree si assume come indice urbanistico edilizio il coefficiente di utilizzazione di 0,30 m²/m².

I progetti specifici di intervento devono riguardare le aree unitarie individuate nelle tavole del Piano Regolatore Generale.

Fermo restando il coefficiente di utilizzazione pari a 0,30 m²/m², gli altri indici di natura urbanistica ed edilizia saranno stabiliti nei piani particolareggiati dei servizi che verranno redatti a cura dell'Amministrazione.

Gli interventi con natura esecutiva dovranno interessare aree unitarie d'intervento, intendendo per tali, le aree di intervento la cui superficie non sia inferiore a 2.500 m².

Nel caso di dimostrata impossibilità di agire con superfici dalla dimensione minima predetta, o nel caso di attrezzature di servizio ubicate o da ubicare in manufatti già esistenti, è possibile derogare a quanto prescritto dal comma precedente, dimostrando l'efficacia della soluzione alternativa.

La porzione evidenziata con il colore arancione ricade all'interno della sottozona D1*-Aree con preesistenza di tipo artigianale/industriale da assoggettare a piano di riordino e restauro paesaggistico.

Ricade nelle aree stabili – Le superfici edificabili ricadono su aree alluvionali pianeggianti o su zone di affioramento di substrato litoide consistente. Le opere di fondazione dei fabbricati non hanno rilevanze particolari sui costi complessivi. L'edificabilità resta comunque subordinata al D.M. 11/03/1988 e successive integrazioni.

Tutta l'area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. Deve essere osservato quanto disposto dall'art. 27 delle Norme tecniche d'attuazione del PTCP della Provincia di Reggio Calabria, adottato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 15 del 04/04/2011, approvato in data 26/05/2016, con delibera di Consiglio Provinciale n. 39.

Ricade all'interno delle aree di attenzione rischio idraulico del Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Calabria, approvato con Delibera C.R. N. 115 del 28/12/2001.

Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii, il presente certificato conserva la validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato viene rilasciato su carta resa legale ai sensi della vigente normativa e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

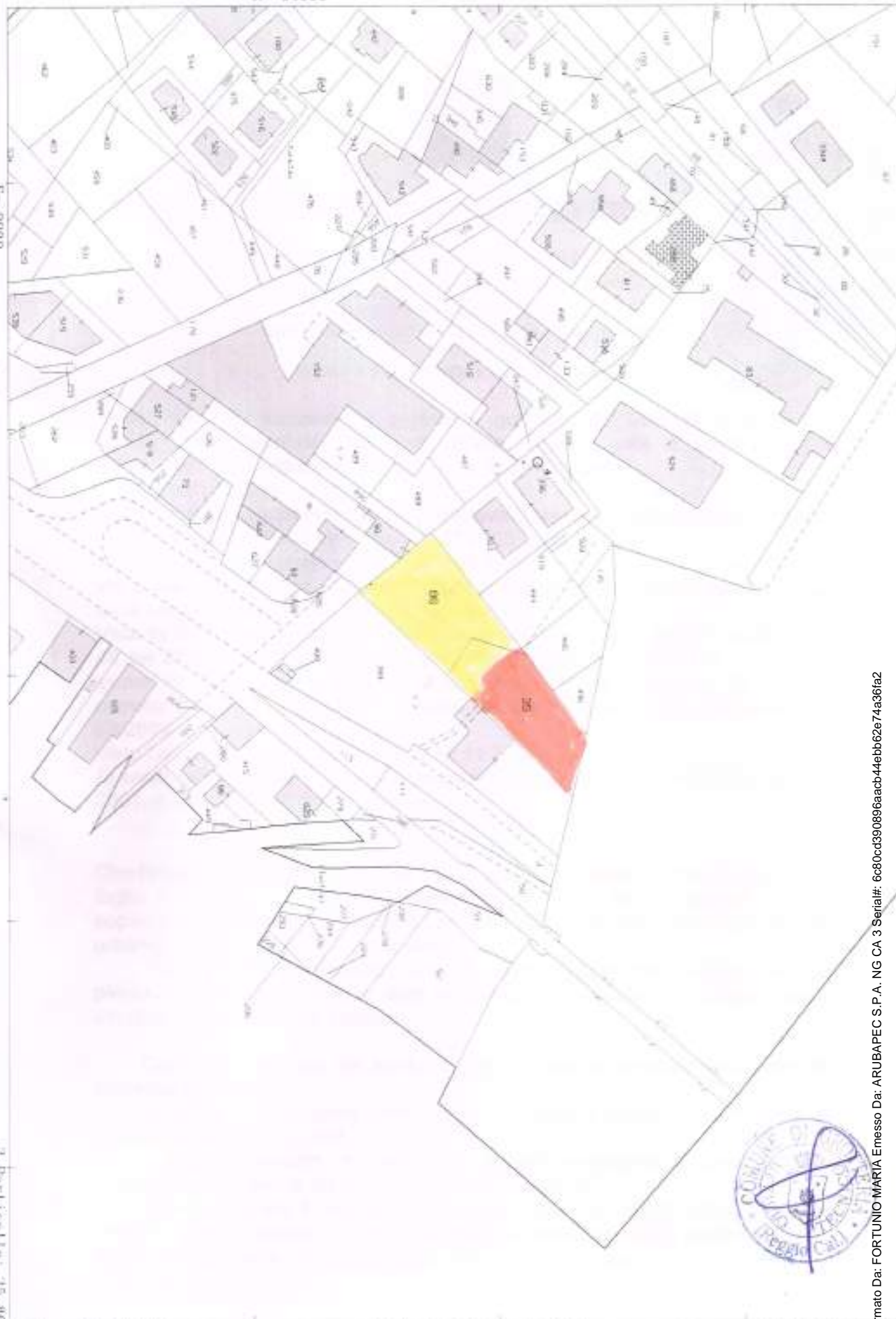
Grotteria, 20/06/2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Arch. Tommaso Certomà)



00000-3

98 SE. Callorini 2





Città di Siderno

Città Metropolitana di Reggio Calabria
Settore 5 - "Politiche del Territorio"

Piazza Vittorio Veneto - 89048. Tel. (+39) 0964 345216 Fax (+39) 0964345223
Pec: urbanistica.siderno@asmepec.it sito web.: www.comune.siderno.rc.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (art.30 comma 3 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380)

IL RESPONSABILE

- Vista la richiesta pervenuta in data 18/06/2018 prot. n. 17983, presentata dall'Arch. FORTUNIO Maria, in qualità di C.T.U. relativa alla procedura esecutiva immobiliare n. 7 del 2014 promossa dalla Banca Carime S.p.a., in danno della Sig.ra Alessandro D'AGOSTINO;
- Vista la Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto n. 571 del 21.12.2000 del Dirigente Generale del 5° Dipartimento della Regione Calabria;
- Vista la Legge Regionale 16 Aprile 2002, n. 19 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 29/12/2016 avente ad oggetto: adesione al principio di "Consumo di suolo Zero" ai sensi del comma 2 dell'art. 27 quater della LUR 19/2002 e ss.mm.ii;
- Visto l'art. 30, comma 3 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380;
- Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CERTIFICA

Che agli effetti dell'art. 65 della Legge Regionale n. 19/2002 per come modificato dalla Legge Regionale n. 35/2012 e ss.mm.ii., la destinazione urbanistica dei beni siti in questo Comune, riportati in catasto al foglio di mappa e alle particelle sotto elencati, è la seguente:

Foglio di mappa n° 22

- p.lle nn. 416, 420, 466 e 494: Zona Extra-urbana agricola - Sottozona "E1" - Agricola irrigua, interessata da Perimetro Frane del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino con delibera n°13 del 29.10.2001 ed approvato rispettivamente dalla Giunta regionale e dal Consiglio Regionale con delibera n°900 del 31.10.2001 e delibera n°115 del 28.12.2001;
- p.lla n. 465: Extra-urbana agricola - Sottozona "E1" - Agricola irrigua, interessata da rispetto stradale e da Perimetro Frane del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino con delibera n°13 del 29.10.2001 ed approvato rispettivamente dalla Giunta regionale e dal Consiglio Regionale con delibera n°900 del 31.10.2001 e delibera n°115 del 28.12.2001;

Le limitazioni e prescrizioni relative alla zona suddetta sono indicate negli allegati art. 16 e 19 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Siderno li, 21 GIU 2018



Il Responsabile
(Dott. Rocco Panetta)

DIRITTI DI SEGRETERIA
50,00

Firmato Da: FORTUNIO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c80c0cd390896aach44ebb62e74a36fa2

Art. 16 - ZONA E - Extra-urbana agricola

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad attività agricole sia sotto l'aspetto produttivo che degli interventi possibili, indirizzati alla salvaguardia e valorizzazione dei territori interessati.

Le Norme indirizzano ogni intervento alla difesa dell'esercizio d'impresa, salvaguardando i valori tipici e tradizionali del settore.

Ove diversamente prescritto dalle presenti Norme, in merito alle specifiche sottozone, sono consentiti *interventi diretti* destinati per:

- residenze per la conduzione del fondo;
- accessori di servizio alle aziende (fienili, depositi prodotti agricoli, magazzini per mangimi, ricoveri macchine agricole, ricoveri per allevamenti di animali domestici, ecc.);
- allevamenti zootecnici;
- costruzioni rurali specializzate, destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione ed alienazione dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda singola o associata (cantine, caseifici, oleifici ed edifici per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione dei prodotti ortofrutticoli con relativi impianti e locali di servizio)
- impianti di serra che, ancorché provvisori, non rientrano fra gli annessi agricoli e sono regolati, ove previsti, dalle disposizioni successive.

Possono, altresì, essere svolte "Attività agroturistiche" che in ogni caso non costituiscono variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, nel rispetto delle disposizioni della LR 7.9.88 n.22

Qualora si configurino richieste di destinazioni d'uso "turistico-ricettive complementari" (campeggi, villaggi turistici, asili destinati ad alloggi temporanei, ecc.) è possibile concedere aree libere nel rispetto della seguente normativa:

- a) che siano eseguite le opere di allacciamento viario e delle reti idriche, elettriche e fognanti secondo le norme vigenti e a carico dei concessionari;
- b) che gli eventuali edifici abbiano caratteri di provvisorietà e, comunque, siano rimovibili su richiesta dell'Amministrazione

In questo caso le aree interessate dagli interventi assumono classificazione di zona G "Attrezzature ricettive", previa apposita "variante" da approvare ai sensi della LR 11.7.86 n.28.

Nelle situazioni in cui i parametri urbanistici ed edilizi, stabiliti per ogni sottozona, non risultano sufficienti a realizzare gli accessori, sono consentite costruzioni monolocali, a ciò preposte, di altezza non superiore a 4.00 ml. nel rispetto del Rapporto di copertura (Rc) fra la Superficie copribile e la Superficie territoriale disponibile.

Sulle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo.

La demolizione e la ricostruzione è ammessa mantenendo la volumetria esistente, salvo un aumento del 20% per ampliamenti e miglioramenti igienico-sanitari.

Non sono ammesse costruzioni di qualsiasi tipo a distanza inferiore a 15.00 ml. dal confine di sottozona omogenea; altresì è vietata l'edificazione sul confine di proprietà salvo interventi comuni ai due limitrofi.

Occorre escludere, in linea di principio, la possibilità di realizzare volumi interrati "isolatamente" che di fatto presuppongono successivi volumi complementari fuori terra (e quindi il rischio di avvio di processi di trasformazione edilizia non compatibili con la

specificità delle aree). Si prescrive, pertanto, che la superficie prevista a *continato* debba essere inferiore o al massimo corrispondente alla superficie consentita fuori terra, ferme restando le prescrizioni relative ai distacchi dai confini di proprietà, di zona e dalle strade.

E' vietata l'apertura di strade o sentieri che non siano strettamente necessari agli usi agricoli, così come è vietata l'esecuzione di opere di urbanizzazione all'infuori di quelle strettamente connesse (e contestualmente eseguite) alle opere edilizie concesse.

Ai fini del calcolo della superficie edificabile è ammessa l'utilizzazione di terreni non contigui alle condizioni dell'art. 26, comma f).

I fondi e gli appezzamenti non edificati, la cui superficie è stata computata nel calcolo dei volumi assentiti, rimangono inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo deve essere espressamente indicato sulla concessione edilizia e trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari.

Ferme restando le condizioni di intervento stabilite per ogni sottozona, restano comunque valide le prescrizioni relative ai vincoli ambientali (ex-lege n.431/85) per come individuati nella tavola P1 - "Zonizzazione", nonché quelle di carattere geomorfologico e per le quali si rinvia al successivo Capo VI.

La zona E è stata suddivisa in *tre sottozone*, individuate con diversa campitura, in cui l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.

Sottozona E1 -Agricola irrigua

Comprende la parte del territorio comunale situata fra le fiumare Novito e Mangiafico prevalentemente al di sotto dei 50 m. slm, interessata da colture agricole (da frutto, seminativi, orto-frutticole, ecc.) la cui pratica è favorita da condizioni morfologiche favorevoli.

Per tale zona si pone l'obiettivo di evitare ulteriori frazionamenti di proprietà, valorizzare le suscettività produttive, favorire la conservazione delle colture specializzate esistenti e/o l'incentivazione di nuovi impianti.

Si prevedono abitazioni unifamiliari a servizio del fondo, relativi accessori e costruzioni in "Serre".

Interventi edilizi

- Residenze:

Ift = 0.03 mc/mq;

Hf = 7.50 ml;

Df = 10.00 ml.;

Dc = 10.00 ml.

- Accessori:

Rc = 1/50 mq/mq.;

Hf = 5.00 ml. (ad eccezione dei sili verticali)

Per gli accessori, la distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10 e ml. 20.

- Costruzioni destinate a "Serre", che dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente corrispondenti alla tipologia di dette costruzioni e dovranno avere:

- superficie minima dell'azienda = 1 Ha

- Rc = 0,50 mq/mq



- distanza libera dai confini = 5.00 ml.
- altezza massima dei muretti perimetrali di appoggio = 1.00 m.
- altezza massima del colmo = 3.50 ml.

Art. 19 -VIABILITA'

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- strade, nodi stradali e piazze;
- fasce di rispetto (vedi art. 27);
- zone di sosta e parcheggio (vedi Art. 29).

Per tali aree è imposto il vincolo di inedificabilità. Il Comune, con delibera di C.C., facendo ricorso all'istituto della concessione di utilizzazione a tempo determinato e della edificazione in precario, può procedere al rilascio di concessioni per l'installazione di chioschi di distribuzione di benzina a servizio delle strade medesime.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore obbligatorio per ciò che riguarda il tracciato di massima e la scelta ubicazionale. La stessa riveste, però, valore indicativo per ciò che riguarda le soluzioni tecniche ed i parametri di dettaglio che verranno precisati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere.

Le strade esistenti o previste che interessano il territorio comunale vengono classificate come segue.

- A. Strade extraurbane principali, con funzione di servizio a livello intercomunale e di raccordo alla viabilità superiore.
Si riconoscono nella Superstrada a S.V. "Rosarno-M. di Glolosa J.", nella prevista Variante Anas alla S.S. 106 e nella attuale S.S. 106 "Jonica".
- B. Strade di livello urbano primarie (previste o da adeguare), con funzione di collegamento di ambiti urbani diversi del centro capoluogo.
Si riconoscono, fra le altre, nell'asse longitudinale fra la Via Carrera e l'innesto alla SS.106 "Jonica" e nell'asse attrezzato a nord di Via Dromo.
- C. Strade di livello urbano secondarie (previste o da adeguare), con funzione di raccordo fra il centro capoluogo ed i nuclei minori.
Si riconoscono nelle strade di distribuzione del traffico locale ed in quelle di collegamento del centro capoluogo con i nuclei urbani minori.
- D. Strade di livello locale (previste o da adeguare), con funzione prevalentemente urbana e agricola.
- E. Strade esistenti di distribuzione ai lotti fondiari.
- F. Strada con caratteri ambientali (Via Dromo).
- G. Piazze e Parcheggi (esistenti o previsti).



TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 7 del Ruolo Esecuzioni Immobiliari	Anno 2014
PROMOSSA DA	Omissis
IN DANNO DI	omissis omissis
DATA CONFERIMENTO INCARICO	14 maggio 2018
DATA UDIENZA	08 ottobre 2018
IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI	Dott. Sergio MALGERI

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio

RELAZIONE LOTTO N. 1

ALLEGATI:

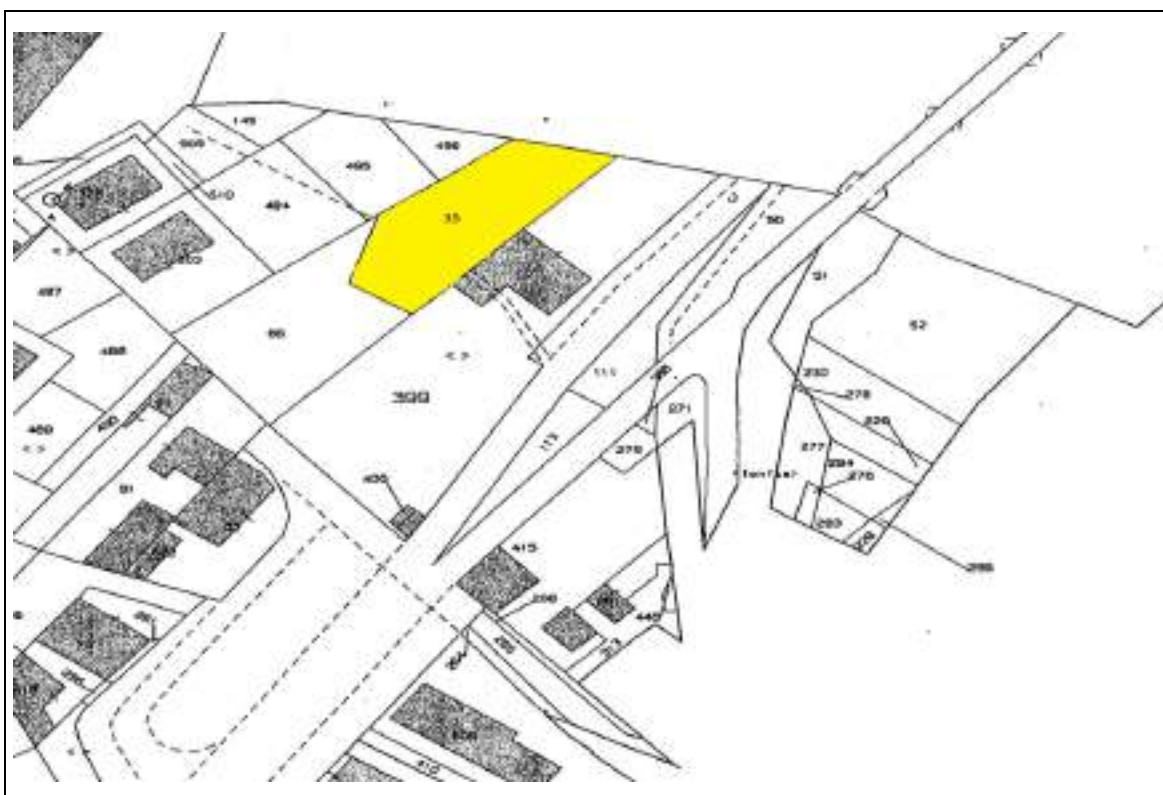
- Verbale di sopralluogo
- Indagine anagrafica
- Indagine ufficio tecnico
- Ispezione catastale
- Ispezione ipotecaria
- Piante planimetriche
- Documentazione fotografica



PROCEDURA ESECUTIVA N° 7/2014 DEL R. ES. IMM. PROMOSSA DA OMISSIS IN DANNO DELLA SIG. RA OMISSIS ED IL SIG. OMISSIS.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI CONSULENZA

Piena proprietà di un terreno in Grotteria (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Grotteria (R.C.) al Foglio di Mappa n. 45, Particella n. 35, di mq 1.580,00, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito dominicale Euro 8,57, Reddito agrario Euro 5,30.



Stralcio Foglio di Mappa n. 45
N.C.T. - Particella n. 35

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



PREMESSA

Nella Relazione Generale della presente consulenza, la sottoscritta afferma di aver riscontrato delle differenze sostanziali tra l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 10 gennaio 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri (R.C.) il giorno 03 febbraio 2014, e l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 24 ottobre 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri (R.C.) il giorno 14 novembre 2014.

Nello specifico, la particella oggetto di considerazione, nell'atto di pignoramento datato 10 gennaio 2014 veniva riportata mentre in quello datato 24 ottobre 2014, la stessa non veniva inserita.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito a)

Prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Completamente acquisiti gli atti contenuti nel fascicolo relativo alla procedura esecutiva indicata in epigrafe, la scrivente, prima di procedere con la redazione della consulenza di stima degli immobili sottoposti a pignoramento, verificava la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo).

Nel fascicolo della procedura risultava la seguente documentazione:

- 1) atto di pignoramento immobiliare datato 10 gennaio 2014;
- 2) procura generale;
- 3) ispezione ipotecaria del 09. 03.2014;
- 4) atto di pignoramento immobiliare datato 24 ottobre 2014;
- 5) ricorso per decreto ingiuntivo;
- 6) decreto ingiuntivo;

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- 7) atto di precetto di pagamento;
- 8) nota di iscrizione a ruolo;
- 9) istanza di vendita;
- 10) quesiti del giudice delle esecuzioni;
- 11) verbale di udienza;
- 12) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale;
- 13) atti anagrafici degli esecutati;
- 14) stralcio del foglio di mappa n. 22 del Comune di Siderno (R.C.);
- 15) stralcio del foglio di mappa n. 45 del Comune di Grotteria (R.C.);
- 16) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Siderno (R.C.)
in data 20.03.2014;
- 17) certificati di destinazione urbanistica, rispettivamente rilasciati dal Comune di Grotteria (R.C.) e dal Comune di Siderno (R.C.) entrambi in data 20.03.2014.

Sostanzialmente, la documentazione agli atti risultava completa e coerente anche se mancante degli atti di alienazione.

Quesito b)

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

Descrizione della particella n. 35

L'appezzamento di terreno, oggetto della procedura esecutiva, è localizzato nel Comune di Grotteria (R.C.) alla Contrada Marcinà inferiore.

Esso perveniva alla sig.ra omissis mediante atto di compravendita per rogito della Dott.ssa omissis, Notaio in Mammola (R.C.), in data 28.07.1981, Voltura in atti dal 25.03.1987, Repertorio n. 800, Registrazione n. 1.780 del 14.08.1981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 25.08.1981, al

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



numero 10.678 del Registro Generale ed al n. 9.628 del Registro Particolare, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Intestatario	Quota	Titolo	Notaio	Data rogito	Reg. Gen.	Reg. Part.
omissis	1/1 di piena proprietà	Atto di Compravendita	omissis	28.07.1981	10678	9628

Il terreno misura mq 1.580,00, si presenta pianeggiante e di forma trapezoidale. Esso, riportato nel sezionale foglio di mappa n. 45 del Comune di Grotteria (R.C.), particella n. 35, confina a nord con la particella n. 496 ed altra, a sud con la n. 399, ad est con la n. 399 e ad ovest con la n. 494.

Il fondo, di che trattasi, risulta essere intercluso da altri terreni senza possibilità diretta di accesso da strade pubbliche.

Esso si presenta in buono stato vegetativo e produttivo.

L'appezzamento di terreno, per come si può desumere dalla documentazione fotografica allegata alla presente, è coltivato ad "Uliveto" ma, dal Certificato di Destinazione Urbanistica, prodotto dalla scrivente presso il competente ufficio, il bene sottoposto a pignoramento ricade nella "sottozona D1" – aree con preesistenza di tipo artigianale/industriale da assoggettare a piano di riordino restauro paesaggistico.

Dati catastali del 06.06.2018

Piena proprietà di un terreno in Grotteria (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Grotteria (R.C.) al Foglio di Mappa n. 45, Particella n. 35, di mq 1.580,00, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito dominicale Euro 8,57, Reddito agrario Euro 5,30.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Documentazione fotografica



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

Come già precedentemente asserito, corre l'obbligo rammentare che, nel fascicolo di causa venivano depositati due atti di pignoramento di cui, uno riportante la data del 10 gennaio 2014, l'altro, quella del 24 ottobre 2014.

Da un primo raffronto tra i dati riportati nei due atti di pignoramento, repentinamente emergevano le seguenti incongruenze:

- a) in riferimento all'atto di pignoramento datato 10 gennaio 2014, la particella n. 35 veniva così descritta:
 - 1/1 della p.p. in testa alla Signora omissis, bene in Grotteria:
 - terreno riportato al N.C.T. fl. 45, p.lla 35 di are 15,80;
- b) in relazione all'atto di pignoramento riportante la data del 24 ottobre 2014, il terreno, oggetto di studio, non veniva assolutamente riportato.

Pertanto, è possibile asserire che, dal raffronto tra i dati riportati nella visura catastale datata 06.06.2018 con i dati riportati nell'atto di pignoramento datato 10 gennaio 2014 vi è corrispondenza.

arch. Maria Fortunio
Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110
E-mail: mariafortunio1968@gmail.com
Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito c)

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

Intestazione catastale

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

Il soggetto intestatario del terreno risulta essere la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951, proprietaria per l'intera quota.

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

Piena proprietà di un terreno in Grotteria (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Grotteria (R.C.) al Foglio di Mappa n. 45, Particella n. 35 di Mq 1.580,00, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito dominicale Euro 8,57, Reddito agrario Euro 5,30.

Dati catastali del 06.06.2018

N	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
1	45	35	ULIVETO	2	15 80	8,57	5,30

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

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate

Sulla particella oggetto di consulenza non insistono fabbricati di alcuna tipologia.

Quesito d)

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

L'immobile sottoposto a pignoramento non risulta essere occupato da terzi ed è nella piena disponibilità della legittima intestataria.

Quesito e)

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

Dalla disamina degli atti acquisiti dalla rimettente non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene immobile sottoposto a pignoramento che resteranno a carico dell'acquirente.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito f)

*Indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale*

Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato alla sottoscritta dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Grotteria (R.C.), arch. Tommaso CERTOMA' in data 20 giugno 2018, l'immobile, oggetto di consulenza, non è risultato soggetto ad alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale anche se tutta l' area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico, per come meglio specificato di seguito.

Per come si può evincere dal sopra specificato Certificato, l' appezzamento di terreno pignorato ha la seguente destinazione urbanistica con le seguenti prescrizioni:

“ricade all' interno della “Sottozona D1” – aree con preesistenza di tipo artigianale/industriale da assoggettare a piano di riordino restauro paesaggistico.

Ricade nelle aree stabili – Le superfici edificabili ricadono su aree alluvionali pianeggianti o su zone di affioramento di substrato litoide consistente. Le opere di fondazione dei fabbricati non hanno rilevanze particolari sui costi complessivi. L' edificabilità resta comunque subordinata al D.M. 11/03/1988 e successive integrazioni.

Tutta l' area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D. lgs. N. 42/2004 e s.m.i. Deve essere osservato quanto disposto dall' art. 27 delle norme tecniche di attuazione del PTCP della Provincia di Reggio Calabria adottato con Delibera Provinciale n. 15 del 04/04/2011. Approvato in data 26.05.2016, con delibera di Consiglio Provinciale n. 39.

Ricade all' interno delle aree di attenzione rischio idraulico del Piano di assetto idrogeologico della Regione Calabria, approvato con delibera C.R. N. 115 DEL 28.12.2001.”

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito g)

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

Di seguito, la scrivente riporta le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario **Tribunale di Locri (R.C.)** del 17.12.2012, **iscrizione contro** del 30.09.1989 – iscritto a Reggio Calabria il 10.05.1989 al n. 13745 del Registro Generale ed al n. 1009 del Registro Particolare, a favore del **omissis** per Lire 81.500.000, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario **Tribunale di Firenze (FI)** del 12.11.2009, numero di repertorio 7616/2009, iscritto a Reggio Calabria il 30.11.2009, al n. 21429 del Registro Generale ed al n. 3956 del Registro Particolare, a favore di **omissis** per € 53.000,00, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario **Tribunale di Locri (R.C.)** del 17.12.2012, numero di repertorio 5575, iscritto a Reggio Calabria il 15.07.2013 al n. 14046 del Registro Generale ed al n. 1023 del Registro Particolare a favore di **omissis** per € 60.000,00, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del **Tribunale (R.C.) di Locri** in data 03.02.2014, numero di repertorio 124, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Reggio Calabria il 07.03.2014 al n. 5258 del Registro Generale e al n. 4555 del Registro Particolare, a favore di **omissis** contro la Sig. ra **omissis**, nata a Siderno (R.C.) il 05.08.1951, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull' immobile pignorato.

Quesito h)

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

Sul bene immobile oggetto di stima non gravano spese fisse di gestione o di manutenzione.

Quesito i)

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

Il bene immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito j)

Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell' art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa:

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



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

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

Sul bene immobile oggetto di consulenza non insistono fabbricati di alcuna tipologia.

Quesito k)

Evidenzi se l' immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica.

Sul fondo di che trattasi non si ergono fabbricati di alcuna specie.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito I)

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

- e' ubicato nel Comune di Grotteria (R.C.) in località Marcinà inf.;
- è censito al N.C.T. del Comune di Grotteria (R.C.) al Foglio di Mappa n. 45, Particella n. 35, mq 1.580,00, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 8,57, Reddito Agrario Euro 5,30;
- ricade in "Sottozona D1" – "aree con preesistenza di tipo artigianale/industriale" aree destinate alla produzione agricola" – del vigente P.R.G. del comune di Grotteria (R.C.);

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D. lgs. N. 42/2004 e s.m.i.

Tanto ciò premesso, la rimettente, 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 sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 100,00/mq.

Terreno in "Sottozona D1"	Mq	1.580,00	x	€	100,00	=	€	158.000,00
---------------------------	----	----------	---	---	--------	---	---	-------------------

TOTALE DEL BENE STIMATO							€	158.000,00
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	---	-------------------

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 1

<i>Piena proprietà di un terreno in Grotteria (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Grotteria (R.C.) al Foglio di Mappa n. 45, Particella n. 35 di Mq 1.580,00, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito dominicale Euro 8,57, Reddito agrario Euro 5,30.</i>		
VALORE VENALE =		€ 158.000,00

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito m)

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Sul fondo oggetto di consulenza non insistono fabbricati di alcuna tipologia.

Quesito n)

*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 non compare a titolo d'impresa. Pertanto, l'alienazione di detto bene non sarà assoggettabile ad I.V.A..



CONCLUSIONI

Nell'espletare l'incarico ricevuto dal Sig. G.E. per rispondere ai quesiti posti, la rimettente 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 scrivente ringrazia per la fiducia concessa.

Locri, lì 02 ottobre 2018

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio



TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 7 del Ruolo Esecuzioni Immobiliari	Anno 2014
PROMOSSA DA	Omissis
IN DANNO DI	Omissis Omissis
DATA CONFERIMENTO INCARICO	14 maggio 2018
DATA UDIENZA	08 ottobre 2018
IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI	Dott. Sergio MALGERI

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio

RELAZIONE LOTTO N. 2

ALLEGATI:

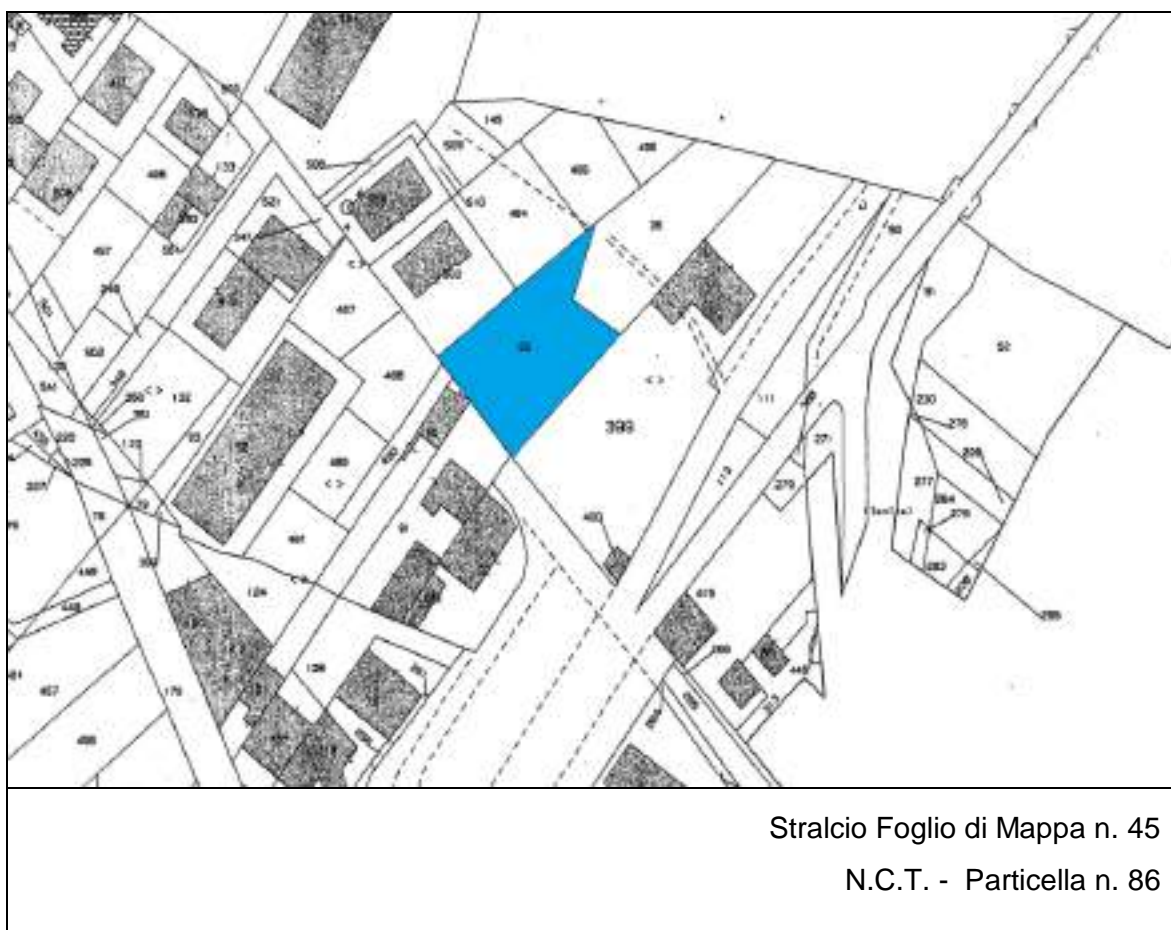
- Verbale di sopralluogo
- Indagine anagrafica
- Indagine ufficio tecnico
- Ispezione catastale
- Ispezione ipotecaria
- Piante planimetriche
- Documentazione fotografica



PROCEDURA ESECUTIVA N° 7/2014 DEL R ES. IMM. PROMOSSA DA OMISSIS IN DANNO DELLA SIG. OMISSIS ED IL SIG. OMISSIS.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI CONSULENZA

Piena proprietà di un terreno in Grotteria (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Grotteria (R.C.) al Foglio di Mappa n. 45, Particella n. 86, di mq 1.710,00, di cui la porzione AA di Qualità Seminativo, Classe 2, di mq 500,00, Reddito Dominicale Euro 1,16, Reddito Agrario Euro 0,52, la Porzione AB di Qualità Uliveto, Classe 2, di mq 1.210,00, Reddito Dominicale Euro 6,56, Reddito Agrario Euro 4,06.



arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



PREMESSA

Nella Relazione Generale della presente consulenza, la sottoscritta afferma di aver riscontrato delle differenze sostanziali tra l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 10 gennaio 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri (R.C.), il giorno 03 febbraio 2014, e l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 24 ottobre 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri (R.C.), il giorno 14 novembre 2014.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito a)

*Prima di ogni altra attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.***

Completamente acquisiti gli atti contenuti nel fascicolo relativo alla procedura esecutiva indicata in epigrafe, la scrivente, prima di procedere con la redazione della consulenza di stima degli immobili sottoposti a pignoramento, verificava la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo).

Nel fascicolo della procedura risultava la seguente documentazione:

- 1) atto di pignoramento immobiliare datato 24 ottobre 2014;
- 2) procura generale;
- 3) ispezione ipotecaria del 09.03.2014;
- 4) atto di pignoramento immobiliare datato 10 gennaio 2014;
- 5) ricorso per decreto ingiuntivo;
- 6) decreto ingiuntivo;
- 7) atto di precetto di pagamento;
- 8) nota di iscrizione a ruolo;
- 9) istanza di vendita;
- 10) quesiti del giudice delle esecuzioni;
- 11) verbale di udienza;

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- 12) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale;
- 13) atti anagrafici degli esecutati;
- 14) stralcio del foglio di mappa n. 22 del Comune di Siderno (R.C.);
- 15) stralcio del foglio di mappa n. 45 del Comune di Grotteria (R.C.);
- 16) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Siderno (R.C.) in data 20.03.2014;
- 17) certificati di destinazione urbanistica, rispettivamente rilasciati dal Comune di Grotteria (R.C.) e dal Comune di Siderno (R.C.) entrambi in data 20.03.2014.

Sostanzialmente, la documentazione agli atti risultava completa e coerente, anche se mancante degli atti notarili.

Quesito b)

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

Descrizione della particella n. 86

L'appezzamento di terreno, oggetto della presente procedura esecutiva, è situato nel Comune di Grotteria (R.C.) alla Contrada Marcinà inferiore.

Esso perveniva alla sig.ra omissis per mezzo dell' atto di alienazione per rogito della Dott.ssa omissis, Notaio in Mammola (RC), in data 28.07.1981, Voltura in atti dal 25.03.1987, Repertorio n. 800, Registrazione n. 1.780 del 14.08.1981, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Reggio Calabria in data 25.08.1981, al numero 10678 del Registro Generale e al n. 9628 del Registro Particolare, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Intestataro	Quota	Titolo	Notaio	Data rogito	Reg. Gen.	Reg. Part.
omissis	1/1 di piena proprietà	Atto di alienazione	omissis	28.07.1981	10678	9628

Il terreno misura mq 1.710,00, si presenta pianeggiante e di forma irregolare. Esso, riportato nel sezionale foglio di mappa n. 86 del Comune di Grotteria (R.C.), particella n. 86, confina a nord con la particella n. 494, a sud con una strada, ad est con la particella n. 399 e ad ovest con la n. 488.

Il fondo, oggetto di considerazione, risulta essere intercluso da altri fondi, senza la possibilità di accesso da strade pubbliche o private e si presenta in buono stato conservativo e produttivo.

Viepiù che, per come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente, esso risulta essere coltivato ad "uliveto" ma, dal Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto dalla scrivente presso il competente ufficio, il bene immobile, oggetto di considerazione, ricade nella "Sottozona F3" – *verde di quartiere, verde attrezzato per il gioco dei bambini.*

Dati catastali del 06.06.2018.

Piena proprietà di un terreno in Grotteria (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Grotteria (R.C.) al foglio di mappa n. 45, particella n. 86, di mq 1.710,00, di cui la porzione AA di Qualità Seminativo, Classe 2, di mq 500,00, Reddito Dominicale Euro 1,16, Reddito Agrario Euro 0,52, la Porzione AB di Qualità Uliveto, Classe 2, di mq 1.210,00, Reddito Dominicale Euro 6,56, Reddito Agrario Euro 4,06.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Documentazione fotografica



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

Preliminarmente, corre l'obbligo ricordare che, nel fascicolo di causa venivano depositati due atti di pignoramento, di cui, uno riportante la data del 10 gennaio 2014, l'altro, quella del 24 ottobre 2014.

Da un primo raffronto tra i dati riportati nei due atti di pignoramento, istantaneamente emergevano le seguenti incongruenze:

- a) in riferimento all'atto di pignoramento datato 10 gennaio 2014, la particella n. 86 veniva così descritta:
 - 1/1 della p.p. in testa alla Signora omissis, bene in Grotteria:
 - terreno riportato al N.C.T. fl. 45, p.la 86 di are 17,10;

- b) in merito all'atto di pignoramento riportante la data del 24 ottobre 2014, il terreno, oggetto di studio, non veniva assolutamente riportato.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Pertanto, è possibile asserire che, dal raffronto dei dati riportati nella visura catastale datata 06.06.2018 con i dati riportati nell'atto di pignoramento datato 10 gennaio 2014 vi è corrispondenza.

Quesito c)

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

Intestazione catastale

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

Il soggetto intestatario del terreno risulta essere la sig.ra omissis, nata a Siderno (RC) il 05 agosto 1951, proprietaria per l'intera quota.

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

Piena proprietà di un terreno in Grotteria (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Grotteria (R.C.) al Foglio di Mappa n. 45, Particella n. 86, di mq 1.710,00, di cui la porzione AA di Qualità Seminativo, Classe 2, di mq 500,00, Reddito Dominicale Euro 1,16, Reddito Agrario Euro 0,52, la Porzione AB di Qualità Uliveto, Classe 2, di mq 1.210,00, Reddito Dominicale Euro 6,56, Reddito Agrario Euro 4,06.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Dati catastali del 06.06.2018

N	Foglio	Particella	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
1	45	86	AA	SEMINATIVO 2	5 00	1,16	0,52
			AB	ULIVETO 2	12 10	6,56	4,06

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

Conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate

Sul terreno oggetto di studio non si ergono manufatti di alcuna specie.

Quesito d)

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

L'immobile sottoposto a pignoramento non risulta essere occupato da terzi ed è nella piena disponibilità della legittima intestataria.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito e)

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

Dalla disamina degli atti acquisiti dalla rimettente non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene immobile sottoposto a pignoramento che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito f)

*Evidenzi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato alla sottoscritta dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Grotteria (R.C.), arch. Tommaso CERTOMA' in data 20 giugno 2018, l'immobile, oggetto di consulenza, non è risultato soggetto ad alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

L'appezzamento di terreno, oggetto di disamina, per come si può evincere dal sopra indicato certificato, ha la seguente destinazione urbanistica con le seguenti prescrizioni:

“ricade all' interno della “Sottozona F3”– verde di quartiere, verde attrezzato per il gioco dei bambini.

Comprende le parti del territorio destinato ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

In tali aree si assume come indice urbanistico edilizio il coefficiente di utilizzazione di 0,30mq/mq.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



I progetti specifici di intervento devono riguardare le aree unitarie individuate nelle tavole del Piano Regolatore Generale.

Fermo restando il coefficiente di utilizzazione pari a 0,30 mq/mq, gli altri indici di natura urbanistica ed edilizia saranno stabiliti nei piani particolareggiati dei servizi che verranno redatti a cura dell'Amministrazione.

Gli interventi con natura esecutiva dovranno interessare aree unitarie d' intervento, intendendo per tali, le aree di intervento la cui superficie non sia inferiore a 2.500 mq.

Nel caso di dimostrata impossibilità di agire con superfici dalla dimensione minima predetta, o nel caso di attrezzature di servizio ubicate o da ubicare in manufatti già esistenti, è possibile derogare a quanto prescritto dal comma precedente, dimostrando l'efficacia della soluzione alternativa."

Quesito g)

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

Di seguito, la scrivente riporta le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario **Tribunale di Locri (R.C.)** del 17.12.2012, **iscrizione contro** del 30.09.1989 – iscritto a Reggio Calabria il 10.05.1989 al n. 13745 del Registro Generale ed al n. 1009 del Registro Particolare, a favore del **omissis** per Lire 81.500.000, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario **Tribunale di Firenze (FI)** del 12.11.2009, numero di repertorio 7616/2009, iscritto a Reggio Calabria il 30.11.2009, al n. 21429 del Registro Generale ed

arch. Maria Fortunio

*Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110*

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



al n. 3956 del Registro Particolare, a favore di **omissis** per € 53.000,00, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario **Tribunale di Locri (R.C.)** del 17.12.2012, numero di repertorio 5575, iscritto a Reggio Calabria il 15.07.2013 al n. 14046 del Registro Generale ed al n. 1023 del Registro Particolare a favore di **omissis** per € 60.000,00, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del **Tribunale (R.C.) di Locri** in data 03.02.2014, numero di repertorio 124, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 07.03.2014 al n. 5258 del Registro Generale e al n. 4555 del Registro Particolare, a favore di **omissis** contro la Sig. ra **omissis**, nata a Siderno (R.C.) il 05.08.1951, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull' immobile pignorato.

Quesito h)

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

Sul bene immobile oggetto di stima non gravano spese fisse di gestione o di manutenzione.

Quesito i)

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



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

Il bene immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito j)

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

in caso di abuso assolutamente non sanabile l' esperto determinerà il valore dell' immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d' uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).

Sul terreno di che trattasi non insistono organismi edilizi di alcuna tipologia.

Quesito k)

Evidenzi se l' immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica.

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

Quesito l)

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

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



– 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:

- e' ubicato nel Comune di Grotteria (R.C.) in località Marcinà inf.;
- è contraddistinto al N.C.T. del Comune di Grotteria (R.C.) al Foglio di Mappa n. 45, particella n. 86, di mq 1.710,00, di cui la porzione AA di Qualità Seminativo, Classe 2, di mq 500,00, Reddito Dominicale Euro 1,16, Reddito Agrario Euro 0,52 e la porzione AB di Qualità Uliveto, Classe 2, di mq 1.210,00, Reddito Dominicale Euro 6,56, Reddito Agrario Euro 4,06;
- ricade in "Sottozona F3" – verde di quartiere verde attrezzato per il gioco dei bambini" – del vigente P.R.G. del Comune di Grotteria (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:

- al terreno sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 80,00/mq.

Terreno in "Sottozona F3"	Mq	1.710,00	x	€	80,00	=	€	136.800,00
---------------------------	----	----------	---	---	-------	---	---	------------

TOTALE DEL BENE STIMATO							€	138.800,00
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	----------	-------------------

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 2

Piena proprietà di un terreno in Grotteria (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Grotteria (R.C.) al Foglio di Mappa n. 45, Particella n. 86, di mq 1.710,00, di cui la porzione AA di Qualità Seminativo, Classe 2, di mq 500,00, Reddito Dominicale Euro 1,16, Reddito Agrario Euro 0,52, la Porzione AB di Qualità Uliveto, Classe 2, di mq 1.210,00, Reddito Dominicale Euro 6,56, Reddito Agrario Euro 4,06.

VALORE VENALE = € 136.800,00

Quesito m)

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Sull'appezzamento di terreno oggetto di stima non insistono fabbricati di alcun tipo.

Quesito n)

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

Il soggetto intestatario dell'immobile oggetto di consulenza non compare a titolo d'impresa. Pertanto, l'alienazione di detto bene non sarà assoggettabile ad I.V.A..

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



CONCLUSIONI

Nell'espletare l'incarico ricevuto dal Sig. G.E. per rispondere ai quesiti posti, la rimettente 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 scrivente ringrazia per la fiducia concessa.

Locri, lì 02 ottobre 2018

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio



TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 7 del Ruolo Esecuzioni Immobiliari	Anno 2014
PROMOSSA DA	omissis
IN DANNO DI	omissis omissis
DATA CONFERIMENTO INCARICO	14 maggio 2018
DATA UDIENZA	08 ottobre 2018
IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI	Dott. Sergio MALGERI

II C.T.U.

Arch. Maria Fortunio

RELAZIONE LOTTO N. 3

ALLEGATI:

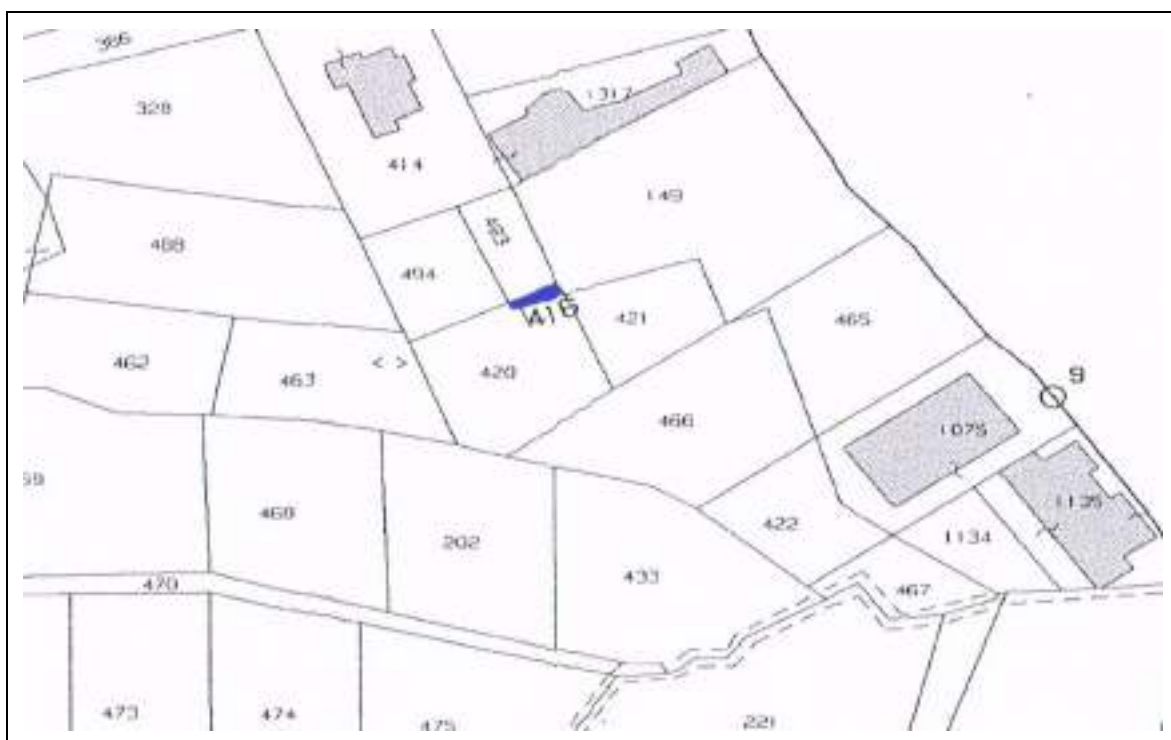
- Verbale di sopralluogo
- Indagine anagrafica
- Indagine ufficio tecnico
- Ispezione catastale
- Ispezione ipotecaria
- Piante planimetriche
- Documentazione fotografica



PROCEDURA ESECUTIVA N° 7/2014 DEL R. ES. IMM. PROMOSSA DA OMISSIS IN DANNO DELLA SIG. RA OMISSIS ED IL SIG. OMISSIS.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI CONSULENZA

Piena proprietà di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.) al Foglio di Mappa n. 22, Particella n. 416, di mq 20,00, Qualità Uliveto, Classe 1, Reddito dominicale Euro 0,17, Reddito agrario Euro 0,07.



Stralcio Foglio di Mappa n. 22

N.C.T. - Particella n. 416

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



PREMESSA

Nella Relazione Generale della presente consulenza, la sottoscritta afferma di aver riscontrato delle differenze sostanziali tra l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 10 gennaio 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri il giorno 03 febbraio 2014, e l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 24 ottobre 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri il giorno 14 novembre 2014.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito a)

Prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Completamente acquisiti gli atti contenuti nel fascicolo relativo alla procedura esecutiva indicata in epigrafe, la scrivente, prima di procedere con la redazione della consulenza di stima degli immobili sottoposti a pignoramento, verificava la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo).

Nel fascicolo della procedura risultava la seguente documentazione:

- 1) atto di pignoramento immobiliare datato 24 ottobre 2014;
- 2) procura generale;
- 3) ispezione ipotecaria del 09. 03.2014;
- 4) atto di pignoramento immobiliare datato 10 gennaio 2014;
- 5) ricorso per decreto ingiuntivo;
- 6) decreto ingiuntivo;
- 7) atto di precetto di pagamento;
- 8) nota di iscrizione a ruolo;
- 9) istanza di vendita;
- 10) quesiti del giudice delle esecuzioni;
- 11) verbale di udienza;

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- 12) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale;
- 13) atti anagrafici degli esecutati;
- 14) stralcio del foglio di mappa n. 22 del Comune di Siderno (R.C.);
- 15) stralcio del foglio di mappa n. 45 del Comune di Grotteria (R.C.);
- 16) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Siderno (R.C.)
in data 20.03.2014;
- 17) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Grotteria
(R.C.) Siderno (R.C.) in data 20.03.2014.

Sostanzialmente, la documentazione agli atti era completa e coerente anche se è risultata mancante degli atti notarili.

Quesito b)

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

Descrizione della particella n. 416

L'appezzamento di terreno, oggetto della procedura esecutiva, è localizzato alla Contrada Vennarello nel Comune di Siderno (R.C.).

Esso perveniva al sig. omissis in virtù dell'atto di cessione di diritti e divisione (n. 4111.2/2016) del 05.09.1979 per rogito del Dott. omissis, Notaio in Grotteria (R.C.), Protocollo n. RC0045229, Voltura in atti dal 06.04.2016, Repertorio n. 2199, Registrazione AP Sede Locri n. 1.855 del 20.09.1979.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Intestataro	Quota	Titolo	Notaio	Data rogito	Rep. n.	Reg. AP Sede Locri
omissis	1/1 di piena proprietà	Atto di cessione di diritti e divisione	omissis	05.09.1971	2199	1855

Il terreno misura mq 20,00, si presenta pianeggiante e di forma irregolare; esso, riportato nel sezionale foglio di mappa n. 22 del Comune di Siderno (R.C.), particella n. 416, confina a nord con le particelle nn. 493 e 149, a sud con la n. 420, ad est con la n. 421 e ad ovest con la n. 494.

Il fondo, di che trattasi, risulta essere intercluso da altri terreni di natura agricola senza possibilità diretta di accesso da strade né pubbliche, né private.

L'appezzamento di terreno, per come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente, risulta essere di natura agricola, coltivato ad "Uliveto" e dal Certificato di Destinazione Urbanistica, prodotto dalla scrivente presso il competente ufficio, il bene immobile di che trattasi ricade nella zona Extra-Urbana agricola - "Sottozona E1" – Agricola irrigua, interessata da Perimetro Frane del Piano Stralcio di Bacino per l' Assetto Idrogeologico adottato dall' Autorità di Bacino con delibera n. 13 del 29.10.2001 ed approvato rispettivamente dalla Giunta regionale e dal Consiglio Regionale con delibera n. 900 del 31.10.2001 e delibera n. 115 del 28.12.2001.

Esso si presenta in buono stato vegetativo e produttivo.

Dati catastali del 06.06.2018

Piena proprietà di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.) al Foglio di Mappa n. 22, Particella n, 416, di mq 20,00; Qualità Uliveto, Classe 1, Reddito dominicale Euro 0,17, Reddito agrario Euro 0.07.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Documentazione fotografica



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

Preliminarmente, corre l'obbligo rammentare che, nel fascicolo di causa, venivano depositati due atti di pignoramento, di cui, uno riportante la data del 10 gennaio 2014, l'altro, quella del 24 ottobre 2014.

Da un primo raffronto tra i dati riportati nei due atti di pignoramento, istantaneamente emergevano le seguenti incongruenze:

- a) in riferimento all'atto di pignoramento datato 10 gennaio 2014, la particella n. 416 veniva così descritta:
 - 4/12 della p.p. in testa alla Sig. ra omissis e 2/12 della p.p. in testa al Signor D' omissis:
 - terreno sito in Siderno riportato al N.C.T. fl. 22, p.lla 416 di mq 190.
- b) in merito all'atto di pignoramento riportante la data del 24 ottobre 2014, il terreno, oggetto di studio, non veniva riportato.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Pertanto, è possibile asserire che, dal raffronto tra alcuni dati riportati nella visura catastale datata 06.06.2018 con quelli riportati nell' atto di pignoramento datato 10 gennaio 2014, vi è discordanza, specificatamente tra i dati riferiti ai mq ed agli intestatari.

Quesito c)

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

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 Siderno (RC) il 12 agosto 1936, proprietario per l'intera quota.

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

Dati catastali del 06.06.2018

N	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
1	22	416	ULIVETO	1	00 20	0,17	0,07

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

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate

Sul bene immobile sottoposto a pignoramento non si ergono manufatti di alcuna tipologia.

Quesito d)

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

L'immobile, sottoposto a pignoramento, non risulta essere occupato da terzi.

Quesito e)

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

Dalla disamina degli atti acquisiti dalla rimettente non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene immobile sottoposto a pignoramento. che resteranno a carico dell'acquirente.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito f)

*Evidenzi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato alla sottoscritta dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Siderno, Dott. Rocco PANETTA, in data 21 giugno 2018, l'immobile, oggetto di consulenza, non è risultato soggetto ad alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

La destinazione urbanistica dell' appezzamento di terreno oggetto di disamina, per come si può evincere dal Certificato di Destinazione, è la seguente:

“Zona Extra-urbana agricola – Sottozona “E1” – Agricola irrigua, interessata da Perimetro Frane del Piano Stralcio di Bacino per l' Assetto Idrogeologico adottato dall' autorità di Bacino con delibera n. 13 del 29.10.2001 ed approvato rispettivamente dalla Giunta regionale e dal Consiglio Regionale con delibera n. 900 del 31.10.2001 e delibera n. 115 del 28.12.2001.

Le limitazioni e prescrizioni relative alla zona suddetta sono indicate dal seguente articolo delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale del P.R.G.:

Art. 16 ZONA E – Extra urbana agricola

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad attività agricole sia sotto l' aspetto produttivo che degli interventi possibili, indirizzati alla salvaguardia e valorizzazione dei territori interessati.

Le Norme indirizzano ogni intervento alla difesa dell'esercizio d' impresa, salvaguardando i valori tipici e tradizionali del settore.

Ove diversamente prescritto dalle presenti Norme, in merito alle specifiche sottozone, sono consentiti interventi diretti destinati per:

- residenze per la conduzione del fondo;*

arch. Maria Fortunio

*Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110*

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- accessori di servizio alle aziende (fienili, depositi, prodotti agricoli, magazzini per mangimi, ricoveri macchine agricole, ricoveri per allevamenti di animali domestici, ecc.);
- allevamenti zootecnici;
- costruzioni rurali specializzate, destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione ed alienazione dei prodotti agricoli e zootecnici dell' azienda singola o associata (cantine, caseifici, oleifici ed edifici per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione dei prodotti ortofrutticoli con relativi impianti e locali di servizio);
- impianti di serra che, ancorché provvisori, non rientrano fra gli annessi agricoli e sono regolati, ove previsti, dalle disposizioni successive.

Possono, altresì, essere svolte "Attività agroturistiche" che in ogni caso non costituiscono variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, nel rispetto delle disposizioni della L.R. 7.9.88 n. 22.

Qualora si configurino richieste di destinazione d' uso "turistico-ricettive complementari (campeggi, villaggi turistici, asili destinati ad alloggi temporanei, ecc.) è possibile concedere aree libere nel rispetto della seguente normativa:

- a) che siano eseguite le opere di allacciamento viario e delle reti idriche, elettriche e fognanti secondo le norme vigenti a carico dei concessionari;
- b) che gli eventuali edifici abbiano caratteri di provvisorietà e, comunque, siano rimovibili su richiesta dell' Amministrazione.

In questo caso le aree interessate dagli interventi assumono classificazione di zona G "Attrezzature ricettive" previa apposita "variante" da approvare ai sensi della L. R. 11.7.86 n. 28.

Nelle situazioni in cui i parametri urbanistici ed edilizi, stabiliti per ogni sottozona, non risultano sufficienti a realizzare gli accessori, sono consentite costruzioni monocalci, a ciò proposte, di altezza non superiore a 4,00 ml nel rispetto del Rapporto di copertura (Rc) fra la Superficie copribile e la Superficie territoriale disponibile.

Sulle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



La demolizione e la ricostruzione è ammessa mantenendo la volumetria esistente, salvo un aumento del 20% per ampliamenti e miglioramenti igienico-sanitari.

Non sono ammesse costruzioni di qualsiasi tipo a distanza inferiore a 15,00 ml dal confine di sottozona omogenea; altresì è vietata l' edificazione sul confine di proprietà salvo interventi comuni ai due limitrofi.

Occorre escludere, in linea di principio, la possibilità di realizzare volumi interrati "isolatamente" che di fatto presuppongono successivi volumi complementari fuori terra (e quindi il rischio di ovvio di processi di trasformazione edilizia sono compatibili con la delle aree). Si prescrive, pertanto, che la superficie prevista a cantinato debba essere inferiore o al massimo corrispondente alla superficie consentita fuori terra, ferme restando le prescrizioni relative ai distacchi dai confini, di zona e dalle strade.

E' vietata l' apertura di strade o sentieri che non siano strettamente necessari agli usi agricoli, così come è vietata l' esecuzione di opere di urbanizzazione all' infuori di quelle strettamente connesse (e contestualmente eseguite) alle opere edilizie connesse.

Ai fini del calcolo della superficie edificabile è ammessa l' utilizzazione di terreni non contigui alle condizioni dell' art. 26, comma f).

I fondi e gli appezzamenti non edificati, la cui superficie è stata computata nel calcolo dei volumi assentiti,, rimangono inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo deve essere espressamente indicato sulla concessione edilizia e trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari.

Fermo restando le condizioni di intervento stabilite per ogni sottozona, restano comunque valide le prescrizioni relative ai vincoli ambientali (ex lege n. 431/85) per come individuati nella tavola P1 – "Zonizzazione", nonché quelle di carattere geomorfologico e per le quali si rinvia al successivo Capo VI.

La zona è stata suddivisa in tre sottozone, individuate con diverse campiture, in cui l' edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti."

Sottozona E1 – Agricola irrigua

Comprende la parte del territorio comunale situata fra le fiumare Novito e Mangiafico prevalentemente al di sotto dei 50 m. s.l.m., interessata da colture agricole (da frutto,

arch. Maria Fortunio

*Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110*

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



seminativi, orto-frutticole, ecc.) la cui pratica è favorita da condizioni morfologiche favorevoli.

Per tale zona si pone l'obiettivo di evitare ulteriori frazionamenti di proprietà, valorizzare le suscettività produttive, favorire la conservazione delle colture specializzate esistenti e/o l'incentivazione di nuovi impianti.

Si prevedono abitazioni unifamiliari a servizio del fondo, relativi accessori e costruzioni in "Serre".

Interventi edilizi

- Residenze:

$I_{ft} = 0,03 \text{ mc/mq}$

$H_f = 7,50 \text{ ml}$

$D_f = 10,00 \text{ ml}$

$D_c = 10,00 \text{ ml}$

Accessori:

$R_c = 1/50 \text{ mq/mq}$

$H_f = 5,00 \text{ ml}$ (ad eccezione dei sili verticali).

Per gli accessori, la distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente s ml 10 e ml 20.

- Costruzioni destinate a "Serre", che dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente corrispondenti alla tipologia di dette costruzioni e dovranno essere:
- Superficie minima dell'azienda = 1 Ha
- $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$
- Distanza libera dai confini = 5,00 ml
- Altezza massima dai muretti perimetrali di appoggio = 1,00 m
- Altezza massimo dal colmo = 3,50 ml.

Art. 19 – Viabilità

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- Strade, nodi stradali e piazze
- fasce di rispetto (vedi art. 27)

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- zona di sosta e di parcheggio.

Per tali aree è imposto il vincolo di fabbricabilità. Il Comune, con delibera di C.C. facendo ricorso all' istituto della concessione di utilizzazione a tempo determinato e della edificazione in precario, può procedere al rilascio di concessioni, per l' installazione di chioschi di distribuzione di benzina e servizio delle strade medesime.

L' indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore obbligatorio per ciò che riguarda il tracciato di massima e la scelta ubicazionale. La stessa riveste, però, valore indicativo per ciò che riguarda le soluzioni tecniche ed i parametri di dettaglio che verranno precisati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere.

Le strade esistenti o previste che interessano il territorio comunale vengono classificate come segue.

A) Strade extraurbane principali, con funzione di servizio a livello intercomunale e di raccordo alla viabilità superiore.

Si riconoscono nella superstrada a S.V. "Rosarno - M.na di Gioiosa J." Nella prevista Variante Anas alla S.S. 106 e nella attuale S.S. 106 "Jonica".

B) Strade di livello urbano primarie, (previste o da adeguare), con funzione di servizio di collegamento di ambiti urbani diversi del centro capoluogo. Si riconoscono, fra le altre, nell' asse longitudinale fra la Via Carrera e l' innesto alla SS 106 "Jonica e nell' asse attrezzato a nord di Via Dromo.

C) Strade di livello urbano secondarie (previste o da adeguare), con funzione di raccordo fra il centro capoluogo ed in nuclei minori.

Si riconoscono nelle strade di distribuzione del traffico locale ed in quelle di collegamento del centro capoluogo con i nuclei urbani minori.

D) Strade di livello locale (previste o da adeguare), con funzione prevalentemente urbana e agricola.

E) Strade esistenti di distribuzione ai lotti fondiari.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



F) Strade con caratteri ambientali (Via Dromo), con funzione prevalentemente urbana e agricola.

G) Piazze e Parcheggi (previste o da adeguare).

Quesito g)

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

Di seguito, la scrivente riporta le formalità pregiudizievole che saranno cancellate o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario Tribunale di Firenze (FI) del 12.11.2009, numero di repertorio 7616/2009, iscritto a Reggio Calabria il 30.11.2009, al n. 21429 del Registro Generale ed al n. 3956 del Registro Particolare, a favore di **omissis** per € 53.000,00, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario Tribunale di Locri (R.C.) del 17.12.2012, numero di repertorio 5575, iscritto a Reggio Calabria il 15.07.2013 al n. 14046 del Registro Generale ed al n. 1023 del Registro Particolare a favore di **omissis** per € 60.000,00, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Ipoteca Legale

Atto amministrativo **omissis** del 12/05/2006, numero di repertorio 3514/94, iscritto a Reggio Calabria il 28/05/2006 al n. 11026 del Registro Generale ed al n. 1750 del Registro Particolare – a favore di **omissis** per € 14.338,16, contro la sig.ra omissis, nata

arch. Maria Fortunio
Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110
E-mail: mariafortunio1968@gmail.com
Pec: mfortunio@oappc-rc.it



a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 3333/10000 per il diritto proprietà sull'immobile pignorato.

Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del **Tribunale (R.C.) di Locri** in data 03.02.2014, numero di repertorio 124, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 07.03.2014 al n. 5258 del Registro Generale e al n. 4555 del Registro Particolare, a favore di **omissis** contro la Sig. ra **omissis** nata a Siderno (R.C.) il 05.08.1951, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull' immobile pignorato.

Quesito h)

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

Sul bene immobile oggetto di stima non gravano spese fisse di gestione o di manutenzione.

Quesito i)

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

Il bene immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito j)

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



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

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

Sul bene immobile oggetto di consulenza non risultano fabbricati di alcun genere.

Quesito k)

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Evidenzi se l' immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica.

Sul fondo oggetto di stima non si ergono fabbricati di alcuna tipologia.

Quesito I)

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

- e' ubicato nel Comune di Siderno (R.C.) in località Vennarello;

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- è censito al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.) al foglio di mappa n. 22, particella n. 416, mq 20,00, Qualità Uliveto, Classe 1, Reddito dominicale Euro 0,17, Reddito agrario Euro 0,07;
- ricade in Zona Extra-urbana agricola – “Sottozona E1” – del vigente P.R.G., del Comune di Siderno (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:

- al terreno sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 35,00/mq

Terreno in “Sottozona E1”	Mq	20,00	x	€	35,00	=	€	700,00
---------------------------	----	-------	---	---	-------	---	---	---------------

TOTALE DEL BENE STIMATO							€	700,00
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	---	---------------

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 3

Piena proprietà di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.) al Foglio di Mappa n. 22, Particella n. 416 di Mq 20,00, Qualità Uliveto, Classe 1, Reddito dominicale Euro 0,17, Reddito agrario Euro 0,07.

VALORE VENALE = € 700,00

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito m)

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Sull'appezzamento di terreno, oggetto di stima, non risultano fabbricati di alcun tipo.

Quesito n)

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

Il soggetto intestatario dell'immobile oggetto di consulenza non compare a titolo d'impresa. Pertanto, l'alienazione di detto bene non sarà assoggettabile ad I.V.A..

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 rimettente ringrazia per la fiducia concessa.

Locri, lì 02 ottobre 2018

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio



TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 7 del Ruolo Esecuzioni Immobiliari	Anno 2014
PROMOSSA DA	Omissis
IN DANNO DI	Omissis Omissis
DATA CONFERIMENTO INCARICO	14 maggio 2018
DATA UDIENZA	08 ottobre 2018
IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI	Dott. Sergio MALGERI

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio

RELAZIONE LOTTO N. 4

ALLEGATI:

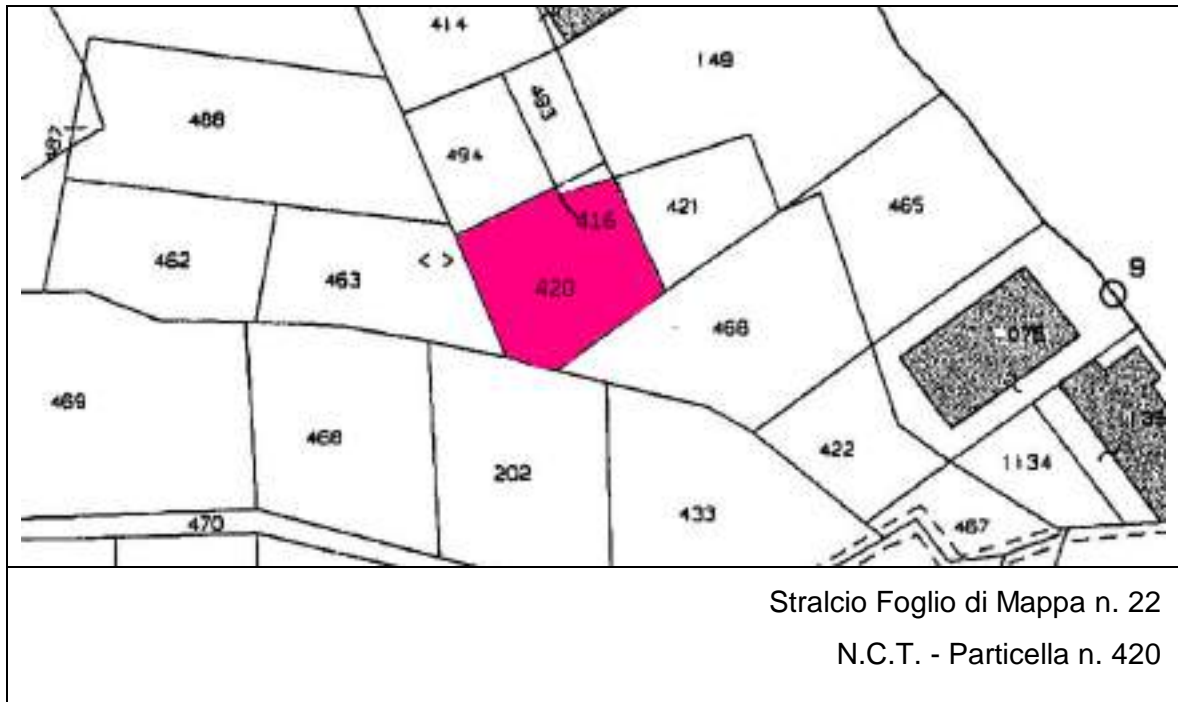
- Verbale di sopralluogo
- Indagine anagrafica
- Indagine ufficio tecnico
- Ispezione catastale
- Ispezione ipotecaria
- Piante planimetriche
- Documentazione fotografica



PROCEDURA ESECUTIVA N° 7/2014 DEL R. ES. IMM- PROMOSSA DA OMISSIS IN DANNO DELLA SIG.RA OMISSIS ED IL SIG. OMISSIS.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI CONSULENZA

Diritto del concedente per la quota di 1/1 ed enfiteusi per la quota di 1/1 di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.), al Foglio di Mappa n. 22, Particella n. 420, di mq 610,00, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito dominicale Euro 3,78, Reddito agrario Euro 2,05.



PREMESSA

Nella Relazione Generale della presente consulenza, la sottoscritta afferma di aver riscontrato delle differenze sostanziali tra l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 10 gennaio 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri il giorno 03 febbraio 2014, e l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 24 ottobre 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri il giorno 14 novembre 2014.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito a)

*Prima di ogni altra attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.***

Completamente acquisiti gli atti contenuti nel fascicolo relativo alla procedura esecutiva indicata in epigrafe, la scrivente, prima di procedere con la redazione della consulenza di stima degli immobili sottoposti a pignoramento, verificava la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo).

Nel fascicolo della procedura risultava la seguente documentazione:

- 1) atto di pignoramento immobiliare datato 24 ottobre 2014;
- 2) procura generale;
- 3) ispezione ipotecaria del 09. 03.2014;
- 4) atto di pignoramento immobiliare datato 10 gennaio 2014;
- 5) ricorso per decreto ingiuntivo;
- 6) decreto ingiuntivo;
- 7) atto di precetto di pagamento;
- 8) nota di iscrizione a ruolo;
- 9) istanza di vendita;
- 10) quesiti del giudice delle esecuzioni;
- 11) verbale di udienza;

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- 12) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale;
- 13) atti anagrafici degli esecutati;
- 14) stralcio del foglio di mappa n. 22 del Comune di Siderno (R.C.);
- 15) stralcio del foglio di mappa n. 45 del Comune di Grotteria (R.C.);
- 16) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Siderno (R.C.) in data 20.03.2014;
- 17) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Grotteria (R.C.) Siderno (R.C.) in data 20.03.2014.

Sostanzialmente, la documentazione agli atti risultava completa e coerente, anche se mancante degli atti notarili.

Quesito b)

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

Descrizione della particella n. 420

L'appezzamento di terreno, oggetto della procedura esecutiva, è localizzato nel Comune di Siderno (R.C.) in Contrada Vennarello.

Esso perveniva all' omissis, con sede in Gerace ed al sig. omissis, nato a Siderno il 12.08.1936 per mezzo dell' atto di cessione di diritti e divisione (n. 4111.3/2016) del Dott. omissis, Notaio in Grotteria (R.C.), in data 05.09.1979, protocollo n. RC0045229, Voltura in atti dal 06.04.2016, Repertorio n. 2199, Registrazione AP Sede Locri n. 1855 del 20.09.1979, per la quota di 1/1 di diritto del concedente (omissis), per la quota di 1/1 di enfiteusi (omissis).

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Intestatario	Quota	Titolo	Notaio	Data rogito	Prot. n.	Reg. n.
omissis	1/1 di diritto del concedente	Atto di Cessione di diritti e divisioni	omissis	05.09.1979	RC0045229	1855
omissis	1/1 di enfiteusi	Atto di Cessione di diritti e divisioni	omissis	05.09.1979	RC0045229	1855

Il terreno, che misura mq 610,00, si presenta pianeggiante e di forma quadrata; esso, riportato nel sezionale foglio di mappa n. 22 del Comune di Siderno (R.C.), particella n. 420, confina a nord con le particelle nn. 493, 494 e 416, a sud la 202, ad est con la n. 202 e ad ovest con la n. 463.

Il bene immobile, oggetto di considerazione, è intercluso da altri fondi di natura agricola, senza la possibilità di accesso diretto né da strade pubbliche, nè da strade private.

Per come si può desumere dalla documentazione fotografica allegata alla presente, il fondo risulta essere di natura agricola, coltivato ad "Uliveto" e, dal Certificato di Destinazione Urbanistica, prodotto dalla scrivente presso il competente ufficio, esso ricade nella zona Extra-Urbana agricola - "Sottozona E1" – Agricola irrigua, interessata da Perimetro Frane del Piano Stralcio di Bacino per l' Assetto Idrogeologico adottato dall' Autorità di Bacino con delibera n. 13 del 29.10.2001 ed approvato rispettivamente dalla Giunta regionale e dal Consiglio Regionale con delibera n. 900 del 31.10.2001 e delibera n. 115 del 28.12.2001.

Esso si presenta in buono stato vegetativo e produttivo.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Documentazione fotografica



Dati catastali del 06.06.2018)

Diritto del concedente per 1/1 ed enfiteusi per 1/1 di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.) al foglio di mappa n. 22, particella n. 420, di mq 610,00, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito dominicale Euro 3,78, Reddito agrario Euro 2,05.

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

Preliminarmente, corre l'obbligo rammentare che, nel fascicolo di causa venivano depositati due atti di pignoramento, di cui, uno riportante la data del 10 gennaio 2014, l'altro, quella del 24 ottobre 2014.

Da un primo raffronto tra i dati riportati nei due atti di pignoramento, istantaneamente emergevano le seguenti incongruenze:

- a) in riferimento all'atto di pignoramento datato 10 gennaio 2014, la particella n. 420 veniva così descritta:
 - 4/12 della p.p. in testa al Sig.ra omissis e 2/12 della p.p. in testa al Signor omissis:

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- terreno sito in Siderno riportato al N.C.T. fl. 22, p.lla 420 di mq 610;

b) in merito all' atto di pignoramento riportante la data del 24 ottobre 2014, il terreno oggetto di studio non veniva riportato.

Pertanto, è possibile asserire che, dal raffronto tra alcuni dati riportati nella visura catastale datata 06.06.2018 con quelli riportati nell' atto di pignoramento datato 10 gennaio 2014, vi è discordanza.

Quesito c)

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

Intestazione catastale

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

I soggetti intestatari del terreno risultano essere l' omissis, con il diritto del concedente per l' intera quota, ed il sig. omissis, nato a Siderno (R.C.), il 12 agosto 1936, con l' enfiteusi, per l'intera quota.

Il bene immobile oggetto di stima, identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.), riporta i seguenti dati catastali:

arch. Maria Fortunio
Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110
E-mail: mariafortunio1968@gmail.com
Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Dati catastali del 06.06.2018

N	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
1	22	420	ULIVETO 2	06 10	3,78	2,05

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

Conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate

Sulla particella oggetto di studio non insistono manufatti di alcuna tipologia.

Quesito d)

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

L'immobile sottoposto a pignoramento non risulta essere occupato da terzi.

Quesito e)

*Evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli*

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

Dalla disamina degli atti acquisiti dalla rimettente non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene immobile sottoposto a pignoramento che resteranno a carico dell'acquirente

Quesito f)

*Evidenzi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato alla sottoscritta dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Siderno, Dott. Rocco PANETTA, in data 21 giugno 2018, l'immobile, oggetto di consulenza, non è risultato soggetto ad alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

La destinazione urbanistica dell' appezzamento di terreno oggetto di stima, per come si può evincere dal suindicato Certificato, è la seguente:

“Zona Extra-urbana agricola – Sottozona “E1” – Agricola irrigua, interessata da Perimetro Frane del Piano Stralcio di Bacino per l' Assetto Idrogeologico adottato dall' autorità di Bacino con delibera n. 13 del 29.10.2001 ed approvato rispettivamente dalla Giunta regionale e dal Consiglio Regionale con delibera n. 900 del 31.10.2001 e delibera n. 115 del 28.12.2001.

Le limitazioni e prescrizioni relative alla zona suddetta sono indicate dal seguente articolo delle Norme Tecniche di Attuazione della variante del P.R.G.:

Art. 16 ZONA E – Extra urbana agricola

arch. Maria Fortunio
Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110
E-mail: mariafortunio1968@gmail.com
Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Comprende le parti del territorio comunale destinate ad attività agricole sia sotto l'aspetto produttivo che degli interventi possibili, indirizzati alla salvaguardia e valorizzazione dei territori interessati.

Le Norme indirizzano ogni intervento alla difesa dell'esercizio d'impresa, salvaguardando i valori tipici e tradizionali del settore.

Ove diversamente prescritto dalle presenti Norme, in merito alle specifiche sottozone, sono consentiti interventi diretti destinati per:

- residenze per la conduzione del fondo;*
- accessori di servizio alle aziende (fienili, depositi, prodotti agricoli, magazzini per mangimi, ricoveri macchine agricole, ricoveri per allevamenti di animali domestici, ecc.);*
- allevamenti zootecnici;*
- costruzioni rurali specializzate, destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione ed alienazione dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda singola o associata (cantine, caseifici, oleifici ed edifici per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione dei prodotti ortofrutticoli con relativi impianti e locali di servizio);*
- impianti di serra che, ancorchè provvisori, non rientrano fra gli annessi agricoli e sono regolati, ove previsti, dalle disposizioni successive.*

Possono, altresì, essere svolte "Attività agroturistiche" che in ogni caso non costituiscono variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, nel rispetto delle disposizioni della L.R. 7.9.88 n. 22.

Qualora si configurino richieste di destinazione d'uso "turistico-ricettive complementari (campeggi, villaggi turistici, asili destinati ad alloggi temporanei, ecc.) è possibile concedere aree libere nel rispetto della seguente normativa:

- a) che siano eseguite le opere di allacciamento viario e delle reti idriche, elettriche e fognanti secondo le norme vigenti a carico dei concessionari;*
- b) che gli eventuali edifici abbiano caratteri di provvisorietà e, comunque, siano rimovibili su richiesta dell'Amministrazione.*

In questo caso le aree interessate dagli interventi assumono classificazione di zona G "Attrezzature ricettive" previa apposita "variante" da approvare ai sensi della L. R. 11.7.86 n. 28.

arch. Maria Fortunio

*Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110*

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Nelle situazioni in cui i parametri urbanistici ed edilizi, stabiliti per ogni sottozona, non risultano sufficienti a realizzare gli accessori, sono consentite costruzioni monocalci, a ciò proposte, di altezza non superiore a 4,00 ml nel rispetto del Rapporto di copertura (Rc) fra la Superficie copribile e la Superficie territoriale disponibile.

Sulle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo.

La demolizione e la ricostruzione è ammessa mantenendo la volumetria esistente, salvo un aumento del 20% per ampliamenti e miglioramenti igienico-sanitari.

Non sono ammesse costruzioni di qualsiasi tipo a distanza inferiore a 15,00 ml dal confine di sottozona omogenea; altresì è vietata l' edificazione sul confine di proprietà salvo interventi comuni ai due limitrofi.

Occorre escludere, in linea di principio, la possibilità di realizzare volumi interrati "isolatamente" che di fatto presuppongono successivi volumi complementari fuori terra (e quindi il rischio di ovvio di processi di trasformazione edilizia sono compatibili con la delle aree). Si prescrive, pertanto, che la superficie prevista a cantinato debba essere inferiore o al massimo corrispondente alla superficie consentita fuori terra, ferme restando le prescrizioni relative ai distacchi dai confini, di zona e dalle strade.

E' vietata l' apertura di strade o sentieri che non siano strettamente necessari agli usi agricoli, così come è vietata l' esecuzione di opere di urbanizzazione all' infuori di quelle strettamente connesse (e contestualmente eseguite) alle opere edilizie connesse.

Ai fini del calcolo della superficie edificabile è ammessa l' utilizzazione di terreni non contigui alle condizioni dell' art. 26, comma f).

I fondi e gli appezzamenti non edificati, la cui superficie è stata computata nel calcolo dei volumi assentiti,, rimangono inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo deve essere espressamente indicato sulla concessione edilizia e trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari.

Fermo restando le condizioni di intervento stabilite per ogni sottozona, restano comunque valide le prescrizioni relative ai vincoli ambientali (ex legge n. 431/85) per come individuati nella tavola P1 – "Zonizzazione", nonché quelle di carattere geomorfologico e per le quali si rinvia al successivo Capo VI.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



La zona è stata suddivisa in tre sottozone, individuate con diverse campiture, in cui l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.”

Sottozona E1 – Agricola irrigua

Comprende la parte del territorio comunale situata fra le fiumare Novito e Mangiafico prevalentemente al di sotto dei 50 m. s.l.m., interessata da colture agricole (da frutto, seminativi, orto-frutticole, ecc.) la cui pratica è favorita da condizioni morfologiche favorevoli.

Per tale zona si pone l'obiettivo di evitare ulteriori frazionamenti di proprietà, valorizzare le suscettività produttive, favorire la conservazione delle colture specializzate esistenti e/o l'incentivazione di nuovi impianti.

Si prevedono abitazioni unifamiliari a servizio del fondo, relativi accessori e costruzioni in “Serre”.

Interventi edilizi

- Residenze:

Ift = 0,03 mc/mq

Hf = 7,50 ml

Df = 10,00 ml

Dc = 10,00 ml

Accessori:

Rc = 1/50 mq/mq

Hf = 5,00 ml (ad eccezione dei sili verticali).

Per gli accessori, la distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente s ml 10 e ml 20.

- *Costruzioni destinate a “Serre”, che dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente corrispondenti alla tipologia di dette costruzioni e dovranno essere:*
- *Superficie minima dell'azienda = 1 Ha*
- *Rc = 0,50 mq/mq*
- *Distanza libera dai confini = 5,00 ml*
- *Altezza massima dai muretti perimetrali di appoggio = 1,00 m*

arch. Maria Fortunio

*Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110*

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- Altezza massimo dal colmo = 3,50 ml.

Art. 19 – Viabilità'

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- *Strade, nodi stradali e piazze*
- *fasce di rispetto (vedi art. 27)*
- *zona di sosta e di parcheggio.*

Per tali aree è imposto il vincolo di fabbricabilità. Il Comune, con delibera di C.C. facendo ricorso all' istituto della concessione di utilizzazione a tempo determinato e della edificazione in precario, può procedere al rilascio di concessioni, per l' installazione di chioschi di distribuzione di benzina e servizio delle strade medesime.

L' indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore obbligatorio per ciò che riguarda il tracciato di massima e la scelta ubicazionale. La stessa riveste, però, valore indicativo per ciò che riguarda le soluzioni tecniche ed i parametri di dettaglio che verranno precisati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere.

Le strade esistenti o previste che interessano il territorio comunale vengono classificate come segue.

A) *Strade extraurbane principali*, con funzione di servizio a livello intercomunale e di raccordo alla viabilità superiore.

Si riconoscono nella superstrada a S.V. "Rosarno - M.na di Gioiosa J." Nella prevista Variante Anas alla S.S. 106 e nella attuale S.S. 106 "Jonica".

B) *Strade di livello urbano primarie*, (previste o da adeguare), con funzione di servizio di collegamento di ambiti urbani diversi del centro capoluogo. Si riconoscono, fra le altre, nell' asse longitudinale fra la Via Carrera e l' innesto alla SS 106 "Jonica e nell' asse attrezzato a nord di Via Dromo.

C) *Strade di livello urbano secondarie* (previste o da adeguare), con funzione di raccordo fra il centro capoluogo ed in nuclei minori.

Si riconoscono nelle strade di distribuzione del traffico locale ed in quelle di collegamento del centro capoluogo con i nuclei urbani minori.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



D) Strade di livello locale (previste o da adeguare), con funzione prevalentemente urbana e agricola.

E) Strade esistenti di distribuzione ai lotti fondiari.

F) Strade con caratteri ambientali (Via Dromo), con funzione prevalentemente urbana e agricola.

G) Piazze e Parcheggi (previste o da adeguare).

Quesito g)

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

Di seguito, la scrivente riporta le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario **Tribunale di Firenze (FI)** del 12.11.2009, numero di repertorio 7616/2009, iscritto a Reggio Calabria il 30.11.2009, al n. 21429 del Registro Generale ed al n. 3956 del Registro Particolare, a favore di **omissis** per € 53.000,00, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario **Tribunale di Locri (R.C.)** del 17.12.2012, numero di repertorio 5575, iscritto a Reggio Calabria il 15.07.2013 al n. 14046 del Registro Generale ed al n. 1023 del Registro Particolare a favore di **omissis** per € 60.000,00, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Ipoteca Legale

Atto amministrativo **E.TR. Esazione tributi S.p.A., Sede di Cosenza (CS)** del 12/05/2006, numero di repertorio 3514/94, iscritto a Reggio Calabria il 28/05/2006 al n. 11026 del Registro Generale ed al n. 1750 del Registro Particolare – a favore di **omissis** per € 14.338,16, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 3333/10000 per il diritto proprietà sull'immobile pignorato.

Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri in data 03.02.2014, numero di repertorio 124, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 07.03.2014 al n. 5258 del Registro Generale e al n. 4555 del Registro Particolare, a favore di **omissis** contro la Sig. ra **omissis**, nata a Siderno (R.C.) il 05.08.1951, per la quota di 4/12 per il diritto di proprietà sull' immobile pignorato e contro il sig. omissis, nato a Reggio Calabria 04.07.1973 per la quota di 2/12 per il diritto di proprietà.

Quesito h)

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

Sul bene immobile oggetto di stima non gravano spese fisse di gestione o di manutenzione.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito i)

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

Dallo studio degli atti allegati alla presente consulenza di stima, il bene immobile, sottoposto a pignoramento, è gravato da enfiteusi e di tale peso non vi è stata affrancazione.

Quesito j)

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

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



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

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

Quesito k)

Evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica.

Sul terreno oggetto di stima non insistono fabbricati di alcuna tipologia.

Quesito l)

*Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, o stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti,***

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



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 Siderno (R.C.) in località Vennarello;
- è censito al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.) al foglio mappa n. 22, particella n. 420, mq 610,00, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito dominicale Euro 3,78, Reddito agrario Euro 2,05;
- ricade in Zona Extra-urbana agricola – “Sottozona E1” - del vigente P.R.G. del comune di Siderno (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:

- al terreno sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 35,00/mq.

Terreno “Sottozona E1”	Mq	610,00	x	€	35,00	=	€	21.350,00
------------------------	----	--------	---	---	-------	---	---	------------------

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



TOTALE DEL BENE STIMATO	€	21.350,00
--------------------------------	----------	------------------

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 4

<i>Diritto del concedente per la quota di 1/1 ed enfiteusi per la quota di 1/1 di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.), al Foglio di Mappa n. 22, Particella n. 420, di mq 610,00, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito dominicale Euro 3,78, Reddito agrario Euro 2,05.</i>		
VALORE VENALE =	€	21.350,00

Quesito m)

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Sull'appezzamento di terreno oggetto di stima non insistono fabbricati di alcun tipo.

Quesito n)

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, i soggetti intestatari dell'immobile oggetto di consulenza non compaiono a titolo d'impresa. Pertanto, l'alienazione di detto bene non sarà assoggettabile ad I.V.A..



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 02 ottobre 2018

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio



TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 7 del Ruolo Esecuzioni Immobiliari	Anno 2014
PROMOSSA DA	Omissis
IN DANNO DI	Omissis Omissis
DATA CONFERIMENTO INCARICO	14 maggio 2018
DATA UDIENZA	08 ottobre 2018
IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI	Dott. Sergio MALGERI

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio

RELAZIONE LOTTO N. 5

ALLEGATI:

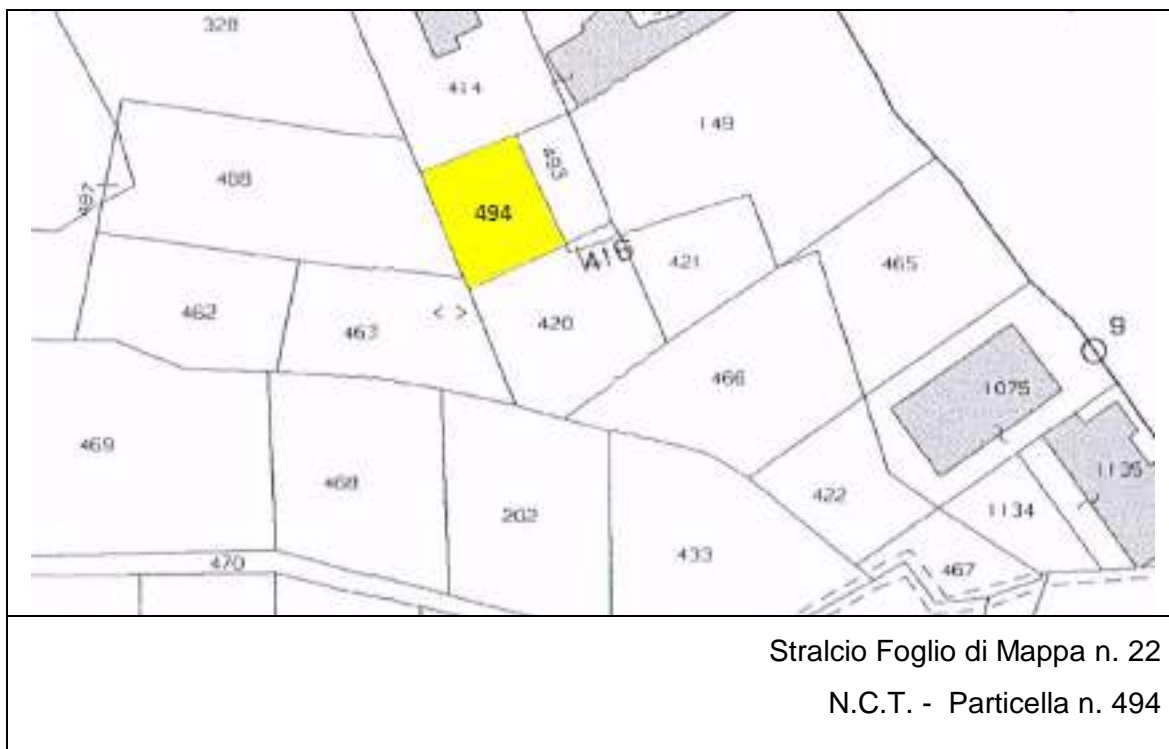
- Verbale di sopralluogo
- Indagine anagrafica
- Indagine ufficio tecnico
- Ispezione catastale
- Ispezione ipotecaria
- Piante planimetriche
- Documentazione fotografica



PROCEDURA ESECUTIVA N° 7/2014 DEL R. ES. IMM. PROMOSSA DA OMISSIS IN DANNO DELLA SIG. RA OMISSIS ED IL SIG. OMISSIS.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI CONSULENZA

Diritto del concedente per la quota di 1/1 ed enfiteusi per la quota di 1/1 di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.), al Foglio di Mappa n. 22, Particella n. 494, di mq 330,00, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito dominicale Euro 2,05, Reddito agrario Euro 1,11.



arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



PREMESSA

Nella Relazione Generale della presente consulenza, la sottoscritta afferma di aver riscontrato delle differenze sostanziali tra l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 10 gennaio 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri (R.C.) il giorno 03 febbraio 2014, e l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 24 ottobre 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri (R.C.) il giorno 14 novembre 2014.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito a)

*Prima di ogni altra attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.***

Completamente acquisiti gli atti contenuti nel fascicolo relativo alla procedura esecutiva indicata in epigrafe, la scrivente, prima di procedere con la redazione della consulenza di stima degli immobili sottoposti a pignoramento, accertava la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo).

Nel fascicolo della procedura risultava la seguente documentazione:

- 1) atto di pignoramento immobiliare datato 24 ottobre 2014;
- 2) procura generale;
- 3) ispezione ipotecaria del 09. 03.2014;
- 4) atto di pignoramento immobiliare datato 10 gennaio 2014;
- 5) ricorso per decreto ingiuntivo;
- 6) decreto ingiuntivo;
- 7) atto di precetto di pagamento;
- 8) nota di iscrizione a ruolo;
- 9) istanza di vendita;
- 10) quesiti del giudice delle esecuzioni;
- 11) verbale di udienza;

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- 12) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale;
- 13) atti anagrafici degli esecutati;
- 14) stralcio del foglio di mappa n. 22 del Comune di Siderno (R.C.);
- 15) stralcio del foglio di mappa n. 45 del Comune di Grotteria (R.C.);
- 16) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Siderno (R.C.) in data 20.03.2014;
- 17) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Grotteria (R.C.) Siderno (R.C.) in data 20.03.2014.

Sostanzialmente, la documentazione agli atti risultava completa e coerente, anche se, mancante degli atti di alienazione.

Quesito b)

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

Descrizione della particella n. 494

L'appezzamento di terreno, oggetto della procedura esecutiva, è ubicato nel Comune di Siderno (R.C.) in Contrada Vennarello.

Esso perveniva all' omissis, con sede in Gerace ed al sig. omissis, nato a Siderno il 12.08.1936 in virtù dell' atto di cessione di diritti e divisione (n. 4111.3/2016) del Dott. omissis, Notaio in Grotteria (R.C.), in data 05.09.1979, protocollo n. RC0045229, Voltura in atti dal 06.04.2016, Repertorio n. 2199, Registrazione AP Sede Locri n. 1855 del 20.09.1979, per la quota di 1/1 diritto del concedente (omissis), per la quota di 1/1 di enfiteusi (omissis).

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Il terreno misura mq 330,00, si presenta pianeggiante e di forma quadrata; esso, riportato nel sezionale foglio di mappa n. 22 del Comune di Siderno (R.C.), particella n. 494, confina a nord con la n. 414, a sud con la n. 420, ad est con la n. 493 e ad ovest con la n. 488.

Intestatario	Quota	Titolo	Notaio	Data rogito	Prot. n.	Reg. n.
omissis	1/1 di diritto del concedente	Atto di Cessione di diritti e divisioni	omissis	05.09.1979	RC0045229	1855
omissis	1/1 di enfiteusi	Atto di Cessione di diritti e divisioni	omissis	05.09.1979	RC0045229	1855

Il fondo è intercluso da altri terreni senza possibilità diretta di accesso da strade pubbliche né da strade private si presenta in buono stato vegetativo e produttivo.

L'appezzamento di terreno, per come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente, risulta essere di natura agricola, coltivato ad "Uliveto" e dal Certificato di Destinazione Urbanistica, prodotto dalla scrivente presso il competente ufficio, il bene immobile di che trattasi ricade nella zona Extra-Urbana agricola - "Sottozona E1" – Agricola irrigua, interessata da Perimetro Frane del Piano Stralcio di Bacino per l' Assetto Idrogeologico adottato dall' Autorità di Bacino con delibera n. 13 del 29.10.2001 ed approvato rispettivamente dalla Giunta regionale e dal Consiglio Regionale con delibera n. 900 del 31.10.2001 e delibera n. 115 del 28.12.2001.

Esso si presenta in buono stato vegetativo e produttivo.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

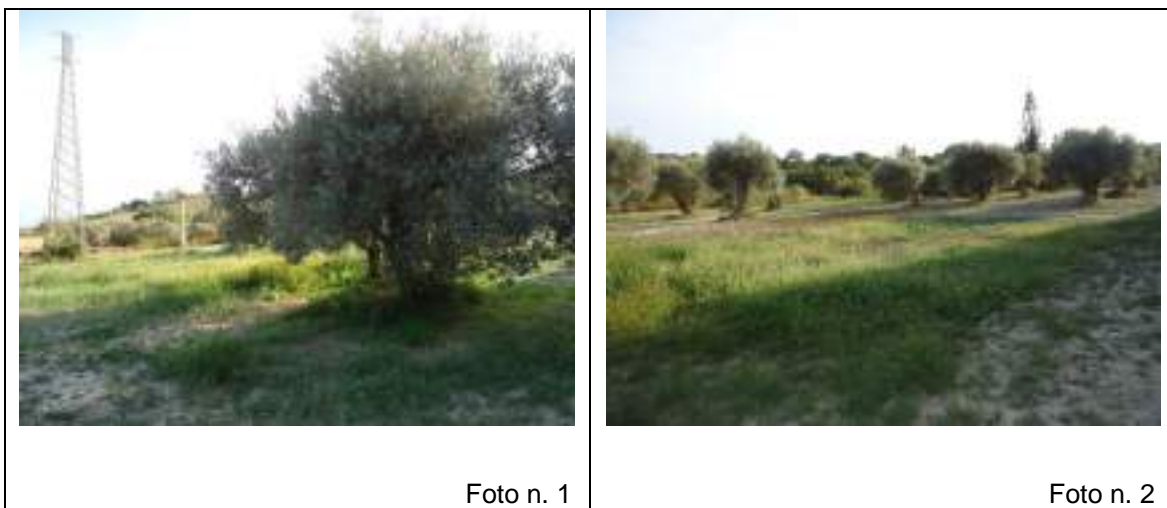
Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Dati catastali del 06.06.2018

Piena proprietà di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di (R.C.) al Foglio di Mappa n. 22, Particella n. 494, di mq 330,00, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito dominicale Euro 2,25, Reddito agrario Euro 1,11.

Documentazione fotografica



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

Preliminarmente, corre l'obbligo rammentare che, nel fascicolo di causa venivano depositati due atti di pignoramento, di cui, uno riportante la data del 10 gennaio 2014, l'altro, quella del 24 ottobre 2014.

Da un primo raffronto tra i dati riportati nei due atti di pignoramento, istantaneamente emergevano le seguenti incongruenze:

a) con riferimento all'atto di pignoramento datato 10 gennaio 2014, la particella n. 494 veniva così descritta:

- 1/1 della p.p. in testa alla Signora Omissis, bene in Grotteria:
- terreno riportato al N.C.T. fl. 22 p.la 494 di mq 330;

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



b) in merito all' atto di pignoramento riportante la data del 24 ottobre 2014, il terreno, oggetto di studio, non veniva riportato.

Pertanto, è possibile asserire che tra alcuni dati catastali del 06 giugno 2018 e quelli riportati nell' atto di pignoramento datato 10 gennaio 2014 non vi è corrispondenza.

Quesito c)

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

Intestazione catastale

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

I soggetti intestatari del terreno risultano essere l' omissis, con il diritto del concedente per l' intera quota, ed il sig. omissis, nato a Siderno (R.C.) il 12 agosto 1936, con l' enfiteusi per l'intera quota.

Il bene immobile oggetto di stima, identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.), riporta i seguenti dati catastali:

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Dati catastali del 06.06.2018

N	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
1	22	494	ULIVETO 2	03 30	2.05	1,11

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

Conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate

Sul bene immobile oggetto di stima non si ergono fabbricati di alcuna tipologia.

Quesito d)

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

L'immobile sottoposto a pignoramento non risulta essere occupato da terzi.

Quesito e)

*Evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli*

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

Dalla disamina degli atti acquisiti dalla rimettente non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene immobile sottoposto a pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito f)

*Evidenzi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato alla sottoscritta dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Siderno, Dott. Rocco PANETTA, in data 21 giugno 2018, l'immobile, oggetto di consulenza, non è risultato soggetto ad alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

La destinazione urbanistica dell' appezzamento di terreno oggetto di disamina, per come si può evincere dal suindicato Certificato, è la seguente:

“Zona Extra-urbana agricola – Sottozona “E1” – Agricola irrigua, interessata da Perimetro Frane del Piano Stralcio di Bacino per l' Assetto Idrogeologico adottato dall' autorità di Bacino con delibera n. 13 del 29.10.2001 ed approvato rispettivamente dalla Giunta regionale e dal Consiglio Regionale con delibera n. 900 del 31.10.2001 e delibera n. 115 del 28.12.2001.

Le limitazioni e prescrizioni relative alla zona suddetta sono indicate dal seguente articolo delle Norme Tecniche di Attuazione della variante del P.R.G.:

Art. 16 ZONA E – Extra urbana agricola

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad attività agricole sia sotto l' aspetto produttivo che degli interventi possibili, indirizzati alla salvaguardia e valorizzazione dei territori interessati.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Le Norme indirizzano ogni intervento alla difesa dell'esercizio d' impresa, salvaguardando i valori tipici e tradizionali del settore.

Ove diversamente prescritto dalle presenti Norme, in merito alle specifiche sottozone, sono consentiti interventi diretti destinati per:

- residenze per la conduzione del fondo;*
- accessori di servizio alle aziende (fienili, depositi, prodotti agricoli, magazzini per mangimi, ricoveri macchine agricole, ricoveri per allevamenti di animali domestici, ecc.);*
- allevamenti zootecnici;*
- costruzioni rurali specializzate, destinate alla lavorazione, prima trasformazione,*
- conservazione ed alienazione dei prodotti agricoli e zootecnici dell' azienda singola o associata (cantine, caseifici oleifici ed edifici per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione dei prodotti ortofrutticoli con relativi impianti e locali di servizio);*
- impianti di serra che, ancorchè provvisori, non rientrano fra gli annessi agricoli e sono regolati, ove previsti, dalle disposizioni successive.*

Possono, altresì, essere svolte "Attività agroturistiche" che in ogni caso non costituiscono variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, nel rispetto delle disposizioni della L.R. 7.9.88 n. 22.

Qualora si configurino richieste di destinazione d' uso "turistico - ricettive complementari (campeggi, villaggi turistici, asili destinati ad alloggi temporanei, ecc.) è possibile concedere aree libere nel rispetto della seguente normativa:

- a) che siano eseguite le opere di allacciamento viario e delle reti idriche, elettriche e fognanti secondo le norme vigenti a carico dei concessionari;*
- b) che gli eventuali edifici abbiano caratteri di provvisorietà e, comunque, siano rimovibili su richiesta dell' Amministrazione.*

In questo caso le aree interessate dagli interventi assumono classificazione di zona G "Attrezzature ricettive" previa apposita "variante" da approvare ai sensi della L. R. 11.7.86 n. 28.

arch. Maria Fortunio

*Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110*

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Nelle situazioni in cui i parametri urbanistici ed edilizi, stabiliti per ogni sottozona, non risultano sufficienti a realizzare gli accessori, sono consentite costruzioni monocalci, a ciò proposte, di altezza non superiore a 4,00 ml nel rispetto del Rapporto di copertura (Rc) fra la Superficie copribile e la Superficie territoriale disponibile.

Sulle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo.

La demolizione e la ricostruzione è ammessa mantenendo la volumetria esistente, salvo un aumento del 20% per ampliamenti e miglioramenti igienico-sanitari.

Non sono ammesse costruzioni di qualsiasi tipo a distanza inferiore a 15,00 ml dal confine di sottozona omogenea; altresì è vietata l' edificazione sul confine di proprietà salvo interventi comuni ai due limitrofi.

Occorre escludere, in linea di principio, la possibilità di realizzare volumi interrati "isolatamente" che di fatto presuppongono successivi volumi complementari fuori terra (e quindi il rischio di ovvio di processi di trasformazione edilizia sono compatibili con la delle aree). Si prescrive, pertanto, che la superficie prevista a cantinato debba essere inferiore o al massimo corrispondente alla superficie consentita fuori terra, ferme restando le prescrizioni relative ai distacchi dai confini, di zona e dalle strade.

E' vietata l' apertura di strade o sentieri che non siano strettamente necessari agli usi agricoli, così come è vietata l' esecuzione di opere di urbanizzazione all' infuori di quelle strettamente connesse (e contestualmente eseguite) alle opere edilizie connesse.

Ai fini del calcolo della superficie edificabile è ammessa l' utilizzazione di terreni non contigui alle condizioni dell' art. 26, comma f).

I fondi e gli appezzamenti non edificati, la cui superficie è stata computata nel calcolo dei volumi assentiti,, rimangono inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo deve essere espressamente indicato sulla concessione edilizia e trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari.

Fermo restando le condizioni di intervento stabilite per ogni sottozona, restano comunque valide le prescrizioni relative ai vincoli ambientali (ex lege n. 431/85) per come

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



individuati nella tavola P1 – “Zonizzazione”, nonché quelle di carattere geomorfologico e per le quali si rinvia al successivo Capo VI.

La zona è stata suddivisa in tre sottozone, individuate con diverse campiture, in cui l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.

Sottozona E1 – Agricola irrigua

Comprende la parte del territorio comunale situata fra le fiumare Novito e Mangiafico prevalentemente al di sotto dei 50 m. s.l.m., interessata da colture agricole (da frutto, seminativi, orto-frutticole, ecc.) la cui pratica è favorita da condizioni morfologiche favorevoli.

Per tale zona si pone l'obiettivo di evitare ulteriori frazionamenti di proprietà, valorizzare le suscettività produttive, favorire la conservazione delle colture specializzate esistenti e/o l'incentivazione di nuovi impianti.

Si prevedono abitazioni unifamiliari a servizio del fondo, relativi accessori e costruzioni in “Serre”.

Interventi edilizi

- Residenze:

$lft = 0,03 \text{ mc/mq}$

$Hf = 7,50 \text{ ml}$

$Df = 10,00 \text{ ml}$

$Dc = 10,00 \text{ ml}$

Accessori:

$Rc = 1/50 \text{ mq/mq}$

$Hf = 5,00 \text{ ml}$ (ad eccezione dei sili verticali).

Per gli accessori, la distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente s ml 10 e ml 20.

- Costruzioni destinate a “Serre”, che dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente corrispondenti alla tipologia di dette costruzioni e dovranno essere:
- Superficie minima dell'azienda = 1 Ha
- $Rc = 0,50 \text{ mq/mq}$

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- Distanza libera dai confini = 5,00 ml
- Altezza massima dai muretti perimetrali di appoggio = 1,00 m
- Altezza massimo dal colmo = 3,50 ml.

Art. 19 – Viabilità'

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- Strade, nodi stradali e piazze
- fasce di rispetto (vedi art. 27)
- zona di sosta e di parcheggio.

Per tali aree è imposto il vincolo di fabbricabilità. Il Comune, con delibera di C.C. facendo ricorso all' istituto della concessione di utilizzazione a tempo determinato e della edificazione in precario, può procedere al rilascio di concessioni, per l' installazione di chioschi di distribuzione di benzina e servizio delle strade medesime.

L' indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore obbligatorio per ciò che riguarda il tracciato di massima e la scelta ubicazionale. La stessa riveste, però, valore indicativo per ciò che riguarda le soluzioni tecniche ed i parametri di dettaglio che verranno precisati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere.

Le strade esistenti o previste che interessano il territorio comunale vengono classificate come segue.

A) Strade extraurbane principali, con funzione di servizio a livello intercomunale e di raccordo alla viabilità superiore.

Si riconoscono nella superstrada a S.V. "Rosarno - M.na di Gioiosa J." Nella prevista Variante Anas alla S.S. 106 e nella attuale S.S. 106 "Jonica".

B) Strade di livello urbano primarie, (previste o da adeguare), con funzione di servizio di collegamento di ambiti urbani diversi del centro capoluogo. Si riconoscono, fra le altre, nell' asse longitudinale fra la Via Carrera e l' innesto alla SS 106 "Jonica e nell' asse attrezzato a nord di Via Dromo.

C) Strade di livello urbano secondarie (previste o da adeguare), con funzione di raccordo fra il centro capoluogo ed in nuclei minori.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Si riconoscono nelle strade di distribuzione del traffico locale ed in quelle di collegamento del centro capoluogo con i nuclei urbani minori.

D) Strade di livello locale (previste o da adeguare), con funzione prevalentemente urbana e agricola.

E) Strade esistenti di distribuzione ai lotti fondiari.

F) Strade con caratteri ambientali (Via Dromo), con funzione prevalentemente urbana e agricola.

G) Piazze e Parcheggi (previste o da adeguare).

Quesito g)

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

Di seguito, la scrivente riporta le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario **Tribunale di Firenze (FI)** del 12.11.2009, numero di repertorio 7616/2009, iscritto a Reggio Calabria il 30.11.2009, al n. 21429 del Registro Generale ed al n. 3956 del Registro Particolare, a favore di **omissis** per € 53.000,00, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario **Tribunale di Locri (R.C.)** del 17.12.2012, numero di repertorio 5575, iscritto a Reggio Calabria il 15.07.2013 al n. 14046 del Registro Generale ed al n. 1023 del Registro Particolare a favore di **omissis** per € 60.000,00, contro la sig.ra omissis,

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri in data 03.02.2014, numero di repertorio 124, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 07.03.2014 al n. 5258 del Registro Generale e al n. 4555 del Registro Particolare, a favore di **omissis** contro la Sig. ra **omissis**, nata a Siderno (R.C.) il 05.08.1951, per la quota di 4/12 per il diritto di proprietà sull' immobile pignorato e contro il sig. omissis, nato a Reggio Calabria 04.07.1973 per la quota di 2/12 per il diritto di proprietà.

Quesito h)

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

Sul bene immobile oggetto di stima non gravano spese fisse di gestione o di manutenzione.

Quesito i)

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

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Dallo studio degli atti allegati alla presente consulenza di stima, il bene immobile, sottoposto a pignoramento, è gravato da enfiteusi e di tale peso non vi è stata affrancazione.

Quesito j)

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

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

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Sul fondo oggetto di consulenza non si ergono fabbricati di alcuna tipologia.

Quesito k)

Evidenzi se l' immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica.

Sul terreno oggetto di stima non insistono fabbricati di alcuna tipologia.

Quesito l)

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

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



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

- è ubicato nel Comune di Siderno (R.C.) in località Vennarello;
- è censito al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.) al foglio mappa n. 22, particella n. 494, mq 330,00, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito dominicale Euro 2,05, Reddito agrario Euro 1,11;
- ricade in Zona Extra -urbana agricola – “Sottozona E1” - del vigente P.R.G. del comune di Siderno (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:

- al terreno sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 35,00/mq.

Terreno Sottozona E1”	Mq	330,00	x	€	35,00	=	€	11.550,00
-----------------------	----	--------	---	---	-------	---	---	------------------

TOTALE DEL BENE STIMATO							€	11.550,00
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	----------	------------------

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 5

Diritto del concedente per la quota di 1/1 ed enfiteusi per la quota di 1/1 di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.), al Foglio di Mappa n. 22, Particella n. 494, di mq 330,00, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito dominicale Euro 2,05, Reddito agrario Euro 1,11.

VALORE VENALE = € 11.550,00

Quesito m)

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Sull'appezzamento di terreno oggetto di stima non risultano fabbricati di alcun tipo.

Quesito n)

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, i soggetti intestatari dell'immobile oggetto di consulenza non compaiono a titolo d'impresa. Pertanto, l'alienazione di detto bene non sarà assoggettabile ad I.V.A.



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 02 ottobre 2018

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio



TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 7 del Ruolo Esecuzioni Immobiliari	Anno 2014
PROMOSSA DA	OMISSIS
IN DANNO DI	OMISSIS OMISSIS
DATA CONFERIMENTO INCARICO	14 maggio 2018
DATA UDIENZA	08 ottobre 2018
IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI	Dott. Sergio MALGERI

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio

RELAZIONE LOTTO N. 6

ALLEGATI:

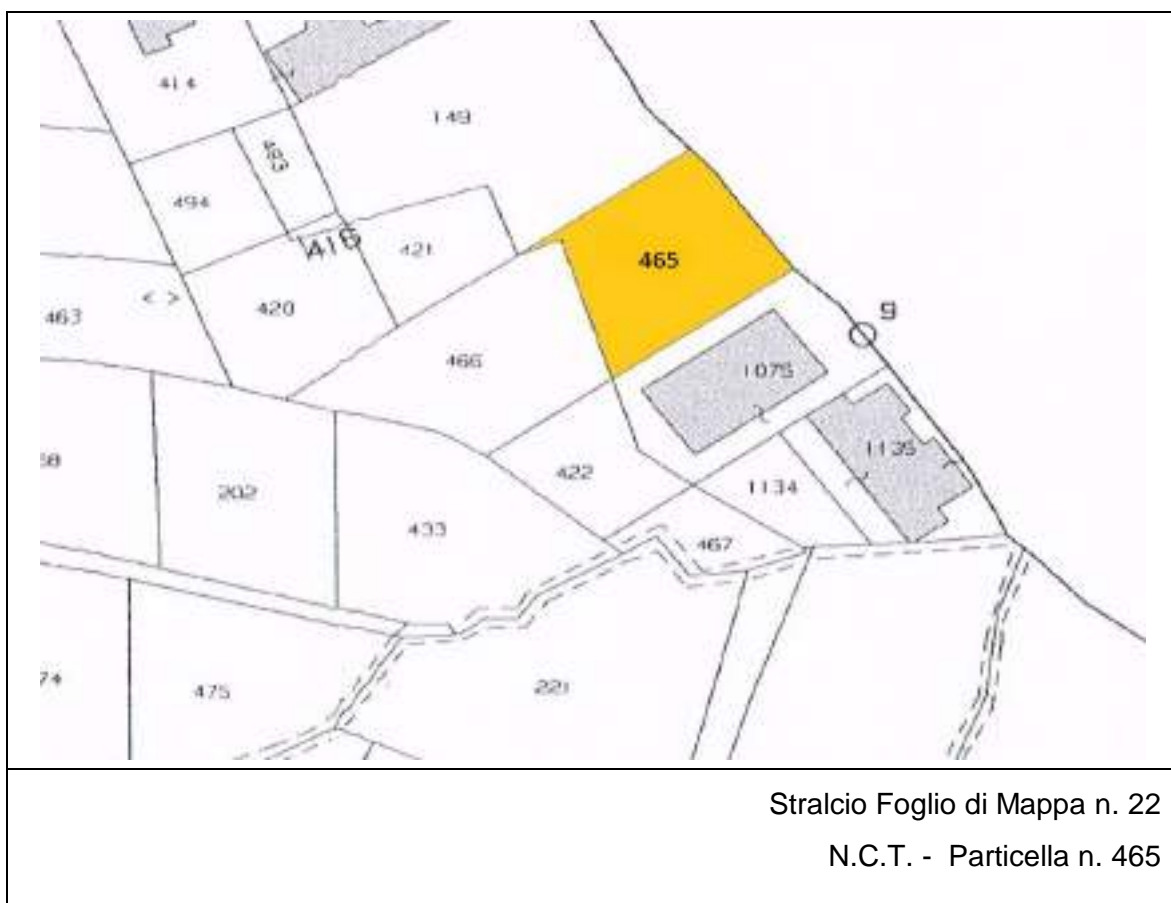
- Verbale di sopralluogo
- Indagine anagrafica
- Indagine ufficio tecnico
- Ispezione catastale
- Ispezione ipotecaria
- Piante planimetriche
- Documentazione fotografica



PROCEDURA ESECUTIVA N° 7/2014 DEL R. ES. IMM. PROMOSSA DA OMISSIS IN DANNO DELLA SIG. RA OMISSIS ED IL SIG. OMISSIS.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI CONSULENZA

Piena proprietà di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.) al Foglio di Mappa n. 22, Particella n. 465, di mq 650,00, Qualità Uliveto, Classe 1, Reddito dominicale Euro 5,54, Reddito agrario Euro 2,18.



arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



PREMESSA

Nella Relazione Generale della presente consulenza, la sottoscritta afferma di aver riscontrato delle differenze sostanziali tra l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 10 gennaio 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri (R.C.) il giorno 03 febbraio 2014, e l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 24 ottobre 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri (R.C.) il giorno 14 novembre 2014.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito a)

Prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Completamente acquisiti gli atti contenuti nel fascicolo relativo alla procedura esecutiva indicata in epigrafe, la scrivente, prima di procedere con la redazione della consulenza di stima degli immobili sottoposti a pignoramento, verificava la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo).

Nel fascicolo della procedura risultava la seguente documentazione:

- 1) atto di pignoramento immobiliare datato 24 ottobre 2014;
- 2) procura generale;
- 3) ispezione ipotecaria del 09. 03.2014;
- 4) atto di pignoramento immobiliare datato 10 gennaio 2014;
- 5) ricorso per decreto ingiuntivo;
- 6) decreto ingiuntivo;
- 7) atto di precetto di pagamento;
- 8) nota di iscrizione a ruolo;
- 9) istanza di vendita;
- 10) quesiti del giudice delle esecuzioni;
- 11) verbale di udienza;

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- 12) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale;
- 13) atti anagrafici degli esecutati;
- 14) stralcio del foglio di mappa n. 22 del Comune di Siderno (R.C.);
- 15) stralcio del foglio di mappa n. 45 del Comune di Grotteria (R.C.);
- 16) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Siderno (R.C.) in data 20.03.2014;
- 17) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Grotteria (R.C.) Siderno (R.C.) in data 20.03.2014.

Sostanzialmente, la documentazione agli atti risultava completa e coerente, anche se mancante degli atti di alienazione.

Quesito b)

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

Descrizione della particella n. 465

L'appezzamento di terreno, oggetto della procedura esecutiva, è localizzato nel Comune di Siderno (R.C.) in località Vennarello.

Esso perveniva al sig. omissis mediante atto di cessione di diritti e divisione (n. 4111.2/2016) del 05.09.1979 per rogito del Dott. omissis, Notaio in Grotteria (R.C.), Protocollo n. RC0045229, Voltura in atti dal 06.04.2016, Repertorio n. 2199, Registrazione AP Sede Locri n. 1.855 del 20.09.1979.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Intestataro	Quota	Titolo	Notaio	Data rogito	Rep. n.	Reg. AP Sede Locri
omissis	1/1 di piena proprietà	Atto di cessione di diritti e divisione	omissis	05.09.1971	2199	1855

Il terreno misura mq 650,00, e si presenta pianeggiante e di forma irregolare; esso, riportato nel sezionale foglio di mappa n. 22 del Comune di Siderno (R.C.), particella n. 465, confina a nord con la particella n. 149, a sud con la n. 1071, ad ovest con la n. 466.

Il fondo, di che trattasi, confina con altri terreni di natura agricola, con la possibilità di accesso diretto da strada pubblica.

L'appezzamento di terreno, per come si può desumere dalla documentazione fotografica allegata alla presente, risulta essere di natura agricola, coltivato ad "Uliveto" e dal Certificato di Destinazione Urbanistica, prodotto dalla scrivente presso il competente ufficio, il bene immobile di che trattasi ricade in: Extra-urbana agricola – Sottozona "E1" – Agricola irrigua, interessata da rispetto stradale e da Perimetro Frane del Piano Stralcio di Bacino per l' Assetto Idrogeologico adottato dall' autorità di Bacino con delibera n. 13 del 29.10.2001 ed approvato rispettivamente dalla Giunta Regionale con delibera n. 900 del 31.10.2001 e delibera n. 115 del 28.12.2001.

Esso si presenta in buono stato vegetativo e produttivo.

Dati catastali del 06.06.2018)

Piena proprietà di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.) al Foglio di Mappa n. 22, Particella n, 465, di mq 650,00, Qualità Uliveto, Classe 1, Reddito dominicale Euro 5,54, Reddito agrario Euro 2,18.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Documentazione fotografica



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

Preliminarmente, corre l'obbligo rammentare che, agli atti venivano depositati due atti di pignoramento, di cui, uno riportante la data del 10 gennaio 2014, l'altro, quella del 24 ottobre 2014.

Da un primo raffronto tra i dati riportati nei due atti di pignoramento, istantaneamente emergevano le seguenti incongruenze:

- a) in riferimento all'atto di pignoramento datato 10 gennaio 2014, la particella n. 465 veniva così descritta:
 - 4/12 della p.p. in testa al Sig.ra omissis e 2/12 della p.p. in testa al Sig. omissis:
 - terreno sito in Siderno riportato al N.C.T. fl. 22, p.lla 465 di mq 650;
- b) in merito all'atto di pignoramento riportante la data del 24 ottobre 2014, il terreno oggetto di studio non veniva riportato.



Pertanto, è possibile asserire che, dal raffronto tra alcuni dati riportati nella visura catastale datata 06.06.2018 con quelli riportati nell' atto di pignoramento datato 10 gennaio 2014, vi è discordanza.

Quesito c)

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

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 Siderno (R.C.) il 12 agosto 1936, proprietario per l'intera quota.

Intestatario	Quota	Titolo	Notaio	Data rogito	Rep. n.	Reg. AP Sede Locri
omissis	1/1 di piena proprietà	Atto di cessione di diritti e divisione	omissis	05.09.1971	2199	1855

Il bene immobile oggetto di stima, identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.), riporta i seguenti dati catastali:

arch. Maria Fortunio
Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110
E-mail: mariafortunio1968@gmail.com
Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Dati catastali del 06.06.2018

N	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
1	22	465	ULIVETO 1	06 50	5,54	2,18

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

Quesito d)

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

L'immobile, sottoposto a pignoramento, non risulta essere occupato da terzi.

Quesito e)

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

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Dalla disamina degli atti acquisiti dalla rimettente non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene immobile sottoposto a pignoramento che resteranno a carico dell'acquirente

Quesito f)

*Evidenzi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato alla sottoscritta dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Siderno, Dott. Rocco PANETTA, in data 21 giugno 2018, l'immobile, oggetto di consulenza, non è risultato soggetto ad alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

L'appezzamento di terreno, oggetto di stima, per come si può evincere dal suindicato Certificato, ricade in: Extra-urbana agricola – “Sottozona E1” – Agricola irrigua, interessata da rispetto stradale e da Perimetro Frane del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico adottato dall' autorità di Bacino con delibera n. 13 del 29.10.2001 ed approvato rispettivamente dalla Giunta Regionale con delibera n. 900 del 31.10.2001 e delibera n. 115 del 28.12.2001.

Le limitazioni e prescrizioni relative alla zona suddetta sono indicate negli allegati 16 e 19 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.

Art. 16 ZONA E – Extra urbana agricola

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad attività agricole sia sotto l'aspetto produttivo che degli interventi possibili, indirizzati alla salvaguardia e valorizzazione dei territori interessati.

Le Norme indirizzano ogni intervento alla difesa dell'esercizio d' impresa, salvaguardando i valori tipici e tradizionali del settore.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Ove diversamente prescritto dalle presenti Norme, in merito alle specifiche sottozone, sono consentiti interventi diretti destinati per:

- residenze per la conduzione del fondo;
- accessori di servizio alle aziende (fienili, depositi, prodotti agricoli, magazzini per mangimi, ricoveri macchine agricole, ricoveri per allevamenti di animali domestici, ecc.);
- allevamenti zootecnici;
- costruzioni rurali specializzate, destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione ed alienazione dei prodotti agricoli e zootecnici dell' azienda singola o associata (cantine, caseifici, oleifici ed edifici per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione dei prodotti ortofrutticoli con relativi impianti e locali di servizio);
- impianti di serra che, ancorchè provvisori, non rientrano fra gli annessi agricoli e sono regolati, ove previsti, dalle disposizioni successive.

Possono, altresì, essere svolte "Attività agroturistiche" che in ogni caso non costituiscono variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, nel rispetto delle disposizioni della L.R. 7.9.88 n. 22.

Qualora si configurino richieste di destinazione d' uso "turistico-ricettive complementari (campeggi, villaggi turistici, asili destinati ad alloggi temporanei, ecc.) è possibile concedere aree libere nel rispetto della seguente normativa:

- a) che siano eseguite le opere di allacciamento viario e delle reti idriche, elettriche e fognanti secondo le norme vigenti a carico dei concessionari;
- b) che gli eventuali edifici abbiano caratteri di provvisorietà e, comunque, siano rimovibili su richiesta dell' Amministrazione.

In questo caso le aree interessate dagli interventi assumono classificazione di zona G "Attrezzature ricettive" previa apposita "variante" da approvare ai sensi della L. R. 11.7.86 n. 28.

Nelle situazioni in cui i parametri urbanistici ed edilizi, stabiliti per ogni sottozona, non risultano sufficienti a realizzare gli accessori, sono consentite costruzioni monocali, a ciò proposte, di altezza non superiore a 4,00 ml nel rispetto del Rapporto di copertura (Rc) fra la Superficie copribile e la Superficie territoriale disponibile.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Sulle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo.

La demolizione e la ricostruzione è ammessa mantenendo la volumetria esistente, salvo un aumento del 20% per ampliamenti e miglioramenti igienico-sanitari.

Non sono ammesse costruzioni di qualsiasi tipo a distanza inferiore a 15,00 ml dal confine di sottozona omogenea; altresì è vietata l'edificazione sul confine di proprietà salvo interventi comuni ai due limitrofi.

Occorre escludere, in linea di principio, la possibilità di realizzare volumi interrati "isolatamente" che di fatto presuppongono successivi volumi complementari fuori terra (e quindi il rischio di ovvio di processi di trasformazione edilizia sono compatibili con la delle aree). Si prescrive, pertanto, che la superficie prevista a cantinato debba essere inferiore o al massimo corrispondente alla superficie consentita fuori terra, ferme restando le prescrizioni relative ai distacchi dai confini, di zona e dalle strade.

E' vietata l'apertura di strade o sentieri che non siano strettamente necessari agli usi agricoli, così come è vietata l'esecuzione di opere di urbanizzazione all'infuori di quelle strettamente connesse (e contestualmente eseguite) alle opere edilizie connesse.

Ai fini del calcolo della superficie edificabile è ammessa l'utilizzazione di terreni non contigui alle condizioni dell' art. 26, comma f).

I fondi e gli appezzamenti non edificati, la cui superficie è stata computata nel calcolo dei volumi assentiti, rimangono inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo deve essere espressamente indicato sulla concessione edilizia e trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari.

Fermo restando le condizioni di intervento stabilite per ogni sottozona, restano comunque valide le prescrizioni relative ai vincoli ambientali (ex lege n. 431/85) per come individuati nella tavola P1 – "Zonizzazione", nonché quelle di carattere geomorfologico e per le quali si rinvia al successivo Capo VI.

La zona è stata suddivisa in tre sottozone, individuate con diverse campiture, in cui l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Sottozona E1 – Agricola irrigua

Comprende la parte del territorio comunale situata fra le fiumare Novito e Mangiafico prevalentemente al di sotto dei 50 m. s.l.m., interessata da colture agricole (da frutto, seminativi, orto-frutticole, ecc.) la cui pratica è favorita da condizioni morfologiche favorevoli.

Per tale zona si pone l'obiettivo di evitare ulteriori frazionamenti di proprietà, valorizzare le suscettività produttive, favorire la conservazione delle colture specializzate esistenti e/o l'incentivazione di nuovi impianti.

Si prevedono abitazioni unifamiliari a servizio del fondo, relativi accessori e costruzioni in "Serre".

Interventi edilizi

- Residenze:

$I_{ft} = 0,03 \text{ mc/mq}$

$H_f = 7,50 \text{ ml}$

$D_f = 10,00 \text{ ml}$

$D_c = 10,00 \text{ ml}$

Accessori:

$R_c = 1/50 \text{ mq/mq}$

$H_f = 5,00 \text{ ml}$ (ad eccezione dei sili verticali).

Per gli accessori, la distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente s ml 10 e ml 20.

- Costruzioni destinate a "Serre", che dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente corrispondenti alla tipologia di dette costruzioni e dovranno essere:
- Superficie minima dell'azienda = 1 Ha
- $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$
- Distanza libera dai confini = 5,00 ml
- Altezza massima dai muretti perimetrali di appoggio = 1,00 m
- Altezza massimo dal colmo = 3,50 ml.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Art. 19 – Viabilità'

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- Strade, nodi stradali e piazze
- fasce di rispetto (vedi art. 27)
- zona di sosta e di parcheggio.

Per tali aree è imposto il vincolo di fabbricabilità. Il Comune, con delibera di C.C. facendo ricorso all' istituto della concessione di utilizzazione a tempo determinato e della edificazione in precario, può procedere al rilascio di concessioni, per l' installazione di chioschi di distribuzione di benzina e servizio delle strade medesime.

L' indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore obbligatorio per ciò che riguarda il tracciato di massima e la scelta ubicazionale. La stessa riveste, però, valore indicativo per ciò che riguarda le soluzioni tecniche ed i parametri di dettaglio che verranno precisati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere.

Le strade esistenti o previste che interessano il territorio comunale vengono classificate come segue.

A) Strade extraurbane principali, con funzione di servizio a livello intercomunale e di raccordo alla viabilità superiore.

Si riconoscono nella superstrada a S.V. "Rosarno - M.na di Gioiosa J." Nella prevista Variante Anas alla S.S. 106 e nella attuale S.S. 106 "Jonica".

B) Strade di livello urbano primarie, (previste o da adeguare), con funzione di servizio di collegamento di ambiti urbani diversi del centro capoluogo. Si riconoscono, fra le altre, nell' asse longitudinale fra la Via Carrera e l' innesto alla SS 106 "Jonica e nell' asse attrezzato a nord di Via Dromo.

C) Strade di livello urbano secondarie (previste o da adeguare), con funzione di raccordo fra il centro capoluogo ed in nuclei minori.

Si riconoscono nelle strade di distribuzione del traffico locale ed in quelle di collegamento del centro capoluogo con i nuclei urbani minori.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



D) Strade di livello locale (previste o da adeguare), con funzione prevalentemente urbana e agricola.

E) Strade esistenti di distribuzione ai lotti fondiari.

F) Strade con caratteri ambientali (Via Dromo), con funzione prevalentemente urbana e agricola.

G) Piazze e Parcheggi (previste o da adeguare).

Quesito g)

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

Di seguito, la scrivente riporta le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario **Tribunale di Firenze (FI)** del 12.11.2009, numero di repertorio 7616/2009, iscritto a Reggio Calabria il 30.11.2009, al n. 21429 del Registro Generale ed al n. 3956 del Registro Particolare, a favore di **omissis** per € 53.000,00, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario **Tribunale di Locri (R.C.)** del 17.12.2012, numero di repertorio 5575, iscritto a Reggio Calabria il 15.07.2013 al n. 14046 del Registro Generale ed al n. 1023 del Registro Particolare a favore di **omissis** per € 60.000,00, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri in data 03.02.2014, numero di repertorio 124, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 07.03.2014 al n. 5258 del Registro Generale e al n. 4555 del Registro Particolare, a favore di **omissis** contro la Sig. ra **omissis**, nata a Siderno (R.C.) il 05.08.1951, per la quota di 4/12 per il diritto di proprietà sull' immobile pignorato e contro il sig. omissis, nato a Reggio Calabria 04.07.1973 per la quota di 2/12 per il diritto di proprietà.

Quesito h)

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

Sul bene immobile oggetto di stima non gravano spese fisse di gestione o di manutenzione.

Quesito i)

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

Il bene immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito j)

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

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

Sul bene immobile oggetto di consulenza non insistono fabbricati di alcuna tipologia.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito k)

Evidenzi se l' immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica.

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

Quesito l)

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

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- è contraddistinto al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.) al foglio di mappa n. 22, particella n. 465, Qualità Uliveto, Classe 1, mq 650,00, Reddito Dominicale Euro 5,54, Reddito Agrario Euro 2,18;
- ricade in Extra urbana agricola -Sottozona "E1" –del vigente P.R.G. del Comune di Siderno (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:

- al terreno sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 35,00/mq.

Terreno in "Sottozona E1"	Mq	650,00	x	€	35,00	=	€	22.750,00
---------------------------	----	--------	---	---	-------	---	---	------------------

TOTALE DEL BENE STIMATO							€	22.750,00
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	----------	------------------

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 6

<i>Piena proprietà di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.) al Foglio di Mappa n. 22, Particella n. 465, di mq 650,00, Qualità Uliveto, Classe 1, Reddito dominicale Euro 5,54, Reddito agrario Euro 2,18.</i>		
VALORE VENALE =		€ 22.750,00

arch. Maria Fortunio
 Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110
 E-mail: mariafortunio1968@gmail.com
 Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito m)

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Sull'appezzamento di terreno oggetto di stima non risultano fabbricati di alcun tipo.

Quesito n)

*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 non compare a titolo d'impresa. Pertanto, il trasferimento di detto bene non sarà assoggettabile ad I.V.A..

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 20 giugno 2018

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio



TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 7 del Ruolo Esecuzioni Immobiliari	Anno 2014
PROMOSSA DA	OMISSIS
IN DANNO DI	OMISSIS OMISSIS
DATA CONFERIMENTO INCARICO	14 maggio 2018
DATA UDIENZA	08 ottobre 2018
IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI	Dott. Sergio MALGERI

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio

RELAZIONE LOTTO N. 7

ALLEGATI:

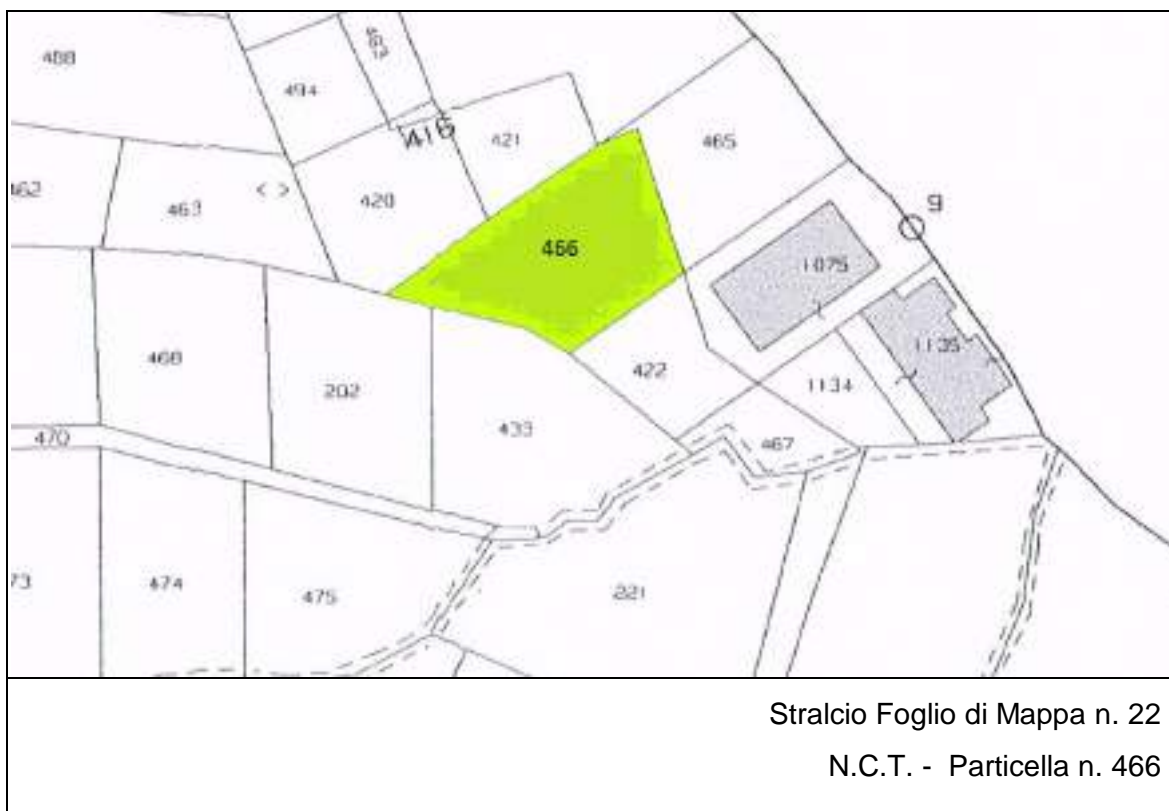
- Verbale di sopralluogo
- Indagine anagrafica
- Indagine ufficio tecnico
- Ispezione catastale
- Ispezione ipotecaria
- Piante planimetriche
- Documentazione fotografica



PROCEDURA ESECUTIVA N° 7/2014 DEL R. ES. IMM. PROMOSSA DA OMISSIS IN DANNO DELLA SIG. OMISSIS ED IL SIG. OMISSIS.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI CONSULENZA

Diritto del concedente per la quota di 1/1 ed enfiteusi per la quota di 1/1 di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.), al Foglio di Mappa n. 22, Particella n. 466, di mq 820,00, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito dominicale Euro 5,08, Reddito agrario Euro 2,75.



PREMESSA

Nella Relazione Generale della presente consulenza, la sottoscritta afferma di aver riscontrato delle differenze sostanziali tra l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 10 gennaio 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri (R.C.), il giorno 03 febbraio 2014, e l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 24 ottobre 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri (R.C.), il giorno 14 novembre 2014.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito a)

*Prima di ogni altra attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.***

Completamente acquisiti gli atti contenuti nel fascicolo relativo alla procedura esecutiva indicata in epigrafe, la scrivente, prima di procedere con la redazione della consulenza di stima degli immobili sottoposti a pignoramento, verificava la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo).

Nel fascicolo della procedura risultava la seguente documentazione:

- 1) atto di pignoramento immobiliare datato 24 ottobre 2014;
- 2) procura generale;
- 3) ispezione ipotecaria del 09. 03.2014;
- 4) atto di pignoramento immobiliare datato 10 gennaio 2014;
- 5) ricorso per decreto ingiuntivo;
- 6) decreto ingiuntivo;
- 7) atto di precetto di pagamento;
- 8) nota di iscrizione a ruolo;
- 9) istanza di vendita;
- 10) quesiti del giudice delle esecuzioni;
- 11) verbale di udienza;

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- 12) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale;
- 13) atti anagrafici degli esecutati;
- 14) stralcio del foglio di mappa n. 22 del Comune di Siderno (R.C.);
- 15) stralcio del foglio di mappa n. 45 del Comune di Grotteria (R.C.);
- 16) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Siderno (R.C.) in data 20.03.2014;
- 17) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Grotteria (R.C.) Siderno (R.C.) in data 20.03.2014.

Sostanzialmente, la documentazione agli atti risultava completa e coerente anche se mancante degli atti di trasferimento.

Quesito b)

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

Descrizione della particella n. 466

L'appezzamento di terreno, oggetto della procedura esecutiva, è localizzato nel Comune di Siderno (R.C.) in Contrada Vennarello.

Esso perveniva all' omissis, con sede in Gerace ed al sig. omissis, nato a Siderno il 12.08.1936 per mezzo dell' atto di cessione di diritti e divisione (n. 4111.3/2016) del Dott. omissis, Notaio in Grotteria (R.C.), in data 05.09.1979, protocollo n. RC0045229, Voltura in atti dal 06.04.2016, Repertorio n. 2199, Registrazione AP Sede Locri n. 1855 del 20.09.1979, per la quota di 1/1 di diritto del concedente (omissis), per la quota di 1/1 di enfiteusi (omissis).

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Intestatario	Quota	Titolo	Notaio	Data rogito	Prot. n.	Reg. n.
omissis	1/1 di diritto del concedente	Atto di Cessione di diritti e divisioni	omissis	05.09.1979	RC0045229	1855
omissis	1/1 di enfiteusi	Atto di Cessione di diritti e divisioni	omissis	05.09.1979	RC0045229	1855

Il terreno misura mq 820,00, si presenta pianeggiante e di forma trapezoidale; esso, riportato nel sezionale foglio di mappa n. 22 del Comune di Siderno (R.C.), particella n. 466, confina a nord con le particelle nn. 421 e 149, a sud con le particelle nn. 433, e 422, ad est con la n. 465 e ad ovest con la n. 202.

Il fondo risulta essere intercluso da altri terreni senza possibilità diretta di accesso da strade pubbliche e si presenta in buono stato vegetativo e produttivo.

Per come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente, l'appezzamento di terreno risulta essere di natura agricola, coltivato ad "Uliveto" e dal Certificato di Destinazione Urbanistica, prodotto dalla scrivente presso il competente ufficio, il bene immobile di che trattasi ricade nella zona Extra-Urbana agricola - "Sottozona E1" – Agricola irrigua, interessata da Perimetro Frane del Piano Stralcio di Bacino per l' Assetto Idrogeologico adottato dall' Autorità di Bacino con delibera n. 13 del 29.10.2001 ed approvato rispettivamente dalla Giunta regionale e dal Consiglio Regionale con delibera n. 900 del 31.10.2001 e delibera n. 115 del 28.12.2001.

Esso si presenta in buono stato vegetativo e produttivo.



Documentazione fotografica



Dati catastali del 06.06.2018.

Diritto del concedente per la quota di 1/1 ed enfiteusi per la quota di 1/1 di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.), al Foglio di Mappa n. 22, Particella n. 466, di mq 820,00, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito dominicale Euro 5,08, Reddito agrario Euro 2,75.

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

Preliminarmente, corre l'obbligo rammentare che, agli atti risultano essere stati depositati due atti di pignoramento, di cui, uno riportante la data del 10 gennaio 2014, l'altro, quella del 24 ottobre 2014.

Da un primo raffronto tra i dati riportati nei due atti di pignoramento, istantaneamente sono emerse le seguenti incongruenze:

- a) in riferimento all'atto di pignoramento datato 10 gennaio 2014, la particella n. 466 veniva così descritta:

arch. Maria Fortunio
Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110
E-mail: mariafortunio1968@gmail.com
Pec: mfortunio@oappc-rc.it



➤ *proprietà di omissis per la quota di 4/12 e proprietà di omissis per la quota di 2/12 del terreno sito in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. di detto Comune al foglio 22, particella 466, di mq 820;*

b) in merito all'atto di pignoramento riportante la data del 24 ottobre 2014, il terreno oggetto di studio non veniva riportato.

Pertanto, è possibile asserire che, dal raffronto tra alcuni dati riportati nella visura catastale datata 06.06.2018 con quelli riportati nell'atto di pignoramento datato 10 gennaio 2014, vi è discordanza.

Quesito c)

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

Intestazione catastale

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

I soggetti intestatari del terreno risultano essere l'omissis, con il diritto del concedente per l'intera quota, ed il sig. omissis, nato a Siderno (R.C.) il 12 agosto 1936, con l'enfiteusi, per l'intera quota.

Il bene immobile oggetto di stima, identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.), riporta i seguenti dati catastali:

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Dati catastali del 06.06.2018

N	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
1	22	466	ULIVETO 2	08 20	5,08	2,75

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

Quesito d)

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

L'immobile sottoposto a pignoramento non risulta essere occupato da terzi.

Quesito e)

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

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Dalla disamina degli atti acquisiti dalla rimettente non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene immobile sottoposto a pignoramento che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito f)

*Evidenzi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato alla sottoscritta dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Siderno, Dott. Rocco PANETTA, in data 21 giugno 2018, l'immobile, oggetto di consulenza, non è risultato soggetto ad alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

La destinazione urbanistica dell' appezzamento di terreno oggetto di disamina, per come si può evincere dal Certificato di Destinazione Urbanistica, è la seguente:

“Zona Extra-urbana agricola – Sottozona “E1” – Agricola irrigua, interessata da Perimetro Frane del Piano Stralcio di Bacino per l' Assetto Idrogeologico adottato dall' autorità di Bacino con delibera n. 13 del 29.10.2001 ed approvato rispettivamente dalla Giunta regionale e dal Consiglio Regionale con delibera n. 900 del 31.10.2001 e delibera n. 115 del 28.12.2001.

Le limitazioni e prescrizioni relative alla zona suddetta sono indicate dal seguente articolo delle Norme Tecniche di Attuazione della variante del P.R.G.:

Art. 16 ZONA E – Extra urbana agricola

Comprende le parti del territorio comunale destinate ad attività agricole sia sotto l' aspetto produttivo che degli interventi possibili, indirizzati alla salvaguardia e valorizzazione dei territori interessati.

Le Norme indirizzano ogni intervento alla difesa dell'esercizio d' impresa, salvaguardando i valori tipici e tradizionali del settore.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Ove diversamente prescritto dalle presenti Norme, in merito alle specifiche sottozone, sono consentiti interventi diretti destinati per:

- residenze per la conduzione del fondo;
- accessori di servizio alle aziende (fienili, depositi, prodotti agricoli, magazzini per mangimi, ricoveri macchine agricole, ricoveri per allevamenti di animali domestici, ecc.);
- allevamenti zootecnici;
- costruzioni rurali specializzate, destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione ed alienazione dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda singola o associata (cantine, caseifici, oleifici ed edifici per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione dei prodotti ortofrutticoli con relativi impianti e locali di servizio);
- impianti di serra che, ancorchè provvisori, non rientrano fra gli annessi agricoli e sono regolati, ove previsti, dalle disposizioni successive.

Possono, altresì, essere svolte "Attività agroturistiche" che in ogni caso non costituiscono variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, nel rispetto delle disposizioni della L.R. 7.9.88 n. 22.

Qualora si configurino richieste di destinazione d'uso "turistico-ricettive complementari (campeggi, villaggi turistici, asili destinati ad alloggi temporanei, ecc.) è possibile concedere aree libere nel rispetto della seguente normativa:

- a) che siano eseguite le opere di allacciamento viario e delle reti idriche, elettriche e fognanti secondo le norme vigenti a carico dei concessionari;
- b) che gli eventuali edifici abbiano caratteri di provvisorietà e, comunque, siano rimovibili su richiesta dell'Amministrazione.

In questo caso le aree interessate dagli interventi assumono classificazione di zona G "Attrezzature ricettive" previa apposita "variante" da approvare ai sensi della L. R. 11.7.86 n. 28.

Nelle situazioni in cui i parametri urbanistici ed edilizi, stabiliti per ogni sottozona, non risultano sufficienti a realizzare gli accessori, sono consentite costruzioni monocali, a ciò proposte, di altezza non superiore a 4,00 ml nel rispetto del Rapporto di copertura (Rc) fra la Superficie copribile e la Superficie territoriale disponibile.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Sulle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo.

La demolizione e la ricostruzione è ammessa mantenendo la volumetria esistente, salvo un aumento del 20% per ampliamenti e miglioramenti igienico-sanitari.

Non sono ammesse costruzioni di qualsiasi tipo a distanza inferiore a 15,00 ml dal confine di sottozona omogenea; altresì è vietata l' edificazione sul confine di proprietà salvo interventi comuni ai due limitrofi.

Occorre escludere, in linea di principio, la possibilità di realizzare volumi interrati "isolatamente" che di fatto presuppongono successivi volumi complementari fuori terra (e quindi il rischio di ovvio di processi di trasformazione edilizia sono compatibili con la delle aree). Si prescrive, pertanto, che la superficie prevista a cantinato debba essere inferiore o al massimo corrispondente alla superficie consentita fuori terra, ferme restando le prescrizioni relative ai distacchi dai confini, di zona e dalle strade.

E' vietata l' apertura di strade o sentieri che non siano strettamente necessari agli usi agricoli, così come è vietata l' esecuzione di opere di urbanizzazione all' infuori di quelle strettamente connesse (e contestualmente eseguite) alle opere edilizie connesse.

Ai fini del calcolo della superficie edificabile è ammessa l' utilizzazione di terreni non contigui alle condizioni dell' art. 26, comma f).

I fondi e gli appezzamenti non edificati, la cui superficie è stata computata nel calcolo dei volumi assentiti, rimangono inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo deve essere espressamente indicato sulla concessione edilizia e trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari.

Fermo restando le condizioni di intervento stabilite per ogni sottozona, restano comunque valide le prescrizioni relative ai vincoli ambientali (ex lege n. 431/85) per come individuati nella tavola P1 – "Zonizzazione", nonché quelle di carattere geomorfologico e per le quali si rinvia al successivo Capo VI.

La zona è stata suddivisa in tre sottozone, individuate con diverse campiture, in cui l' edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.

arch. Maria Fortunio

*Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110*

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Sottozona E1 – Agricola irrigua

Comprende la parte del territorio comunale situata fra le fiumare Novito e Mangiafico prevalentemente al di sotto dei 50 m. s.l.m., interessata da colture agricole (da frutto, seminativi, orto-frutticole, ecc.) la cui pratica è favorita da condizioni morfologiche favorevoli.

Per tale zona si pone l'obiettivo di evitare ulteriori frazionamenti di proprietà, valorizzare le suscettività produttive, favorire la conservazione delle colture specializzate esistenti e/o l'incentivazione di nuovi impianti.

Si prevedono abitazioni unifamiliari a servizio del fondo, relativi accessori e costruzioni in "Serre".

Interventi edilizi

- Residenze:

Ift = 0,03 mc/mq

Hf = 7,50 ml

Df = 10,00 ml

Dc = 10,00 ml

Accessori:

Rc = 1/50 mq/mq

Hf = 5,00 ml (ad eccezione dei sili verticali).

Per gli accessori, la distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente s ml 10 e ml 20.

- *Costruzioni destinate a "Serre", che dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente corrispondenti alla tipologia di dette costruzioni e dovranno essere:*
- *Superficie minima dell'azienda = 1 Ha*
- *Rc = 0,50 mq/mq*
- *Distanza libera dai confini = 5,00 ml*
- *Altezza massima dai muretti perimetrali di appoggio = 1,00 m*
- *Altezza massimo dal colmo = 3,50 ml.*

Art. 19 – Viabilità'

arch. Maria Fortunio

*Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110*

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- *Strade, nodi stradali e piazze*
- *fasce di rispetto (vedi art. 27)*
- *zona di sosta e di parcheggio.*

Per tali aree è imposto il vincolo di fabbricabilità. Il Comune, con delibera di C.C. facendo ricorso all' istituto della concessione di utilizzazione a tempo determinato e della edificazione in precario, può procedere al rilascio di concessioni, per l' installazione di chioschi di distribuzione di benzina e servizio delle strade medesime.

L' indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore obbligatorio per ciò che riguarda il tracciato di massima e la scelta ubicazionale. La stessa riveste, però, valore indicativo per ciò che riguarda le soluzioni tecniche ed i parametri di dettaglio che verranno precisati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere.

Le strade esistenti o previste che interessano il territorio comunale vengono classificate come segue.

A) Strade extraurbane principali, con funzione di servizio a livello intercomunale e di raccordo alla viabilità superiore.

Si riconoscono nella superstrada a S.V. "Rosarno - M.na di Gioiosa J." Nella prevista Variante Anas alla S.S. 106 e nella attuale S.S. 106 "Jonica".

B) Strade di livello urbano primarie, (previste o da adeguare), con funzione di servizio di collegamento di ambiti urbani diversi del centro capoluogo. Si riconoscono, fra le altre, nell' asse longitudinale fra la Via Carrera e l' innesto alla SS 106 "Jonica e nell' asse attrezzato a nord di Via Dromo.

C) Strade di livello urbano secondarie (previste o da adeguare), con funzione di raccordo fra il centro capoluogo ed in nuclei minori.

Si riconoscono nelle strade di distribuzione del traffico locale ed in quelle di collegamento del centro capoluogo con i nuclei urbani minori.

D) Strade di livello locale (previste o da adeguare), con funzione prevalentemente urbana e agricola.

arch. Maria Fortunio

*Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110*

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



E) Strade esistenti di distribuzione ai lotti fondiari.

F) Strade con caratteri ambientali (Via Dromo), con funzione prevalentemente urbana e agricola.

G) Piazze e Parcheggi (previste o da adeguare).

Quesito g)

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

Di seguito, la scrivente riporta le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri in data 03.02.2014, numero di repertorio 124, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 07.03.2014 al n. 5258 del Registro Generale e al n. 4555 del Registro Particolare, a favore di **omissis** contro la Sig. ra **omissis**, nata a Siderno (R.C.) il 05.08.1951, per la quota di 4/12 per il diritto di proprietà sull' immobile pignorato e contro il sig. omissis, nato a Reggio Calabria 04.07.1973 per la quota di 2/12 per il diritto di proprietà.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario Tribunale di Firenze (FI) del 12.11.2009, numero di repertorio 7616/2009, iscritto a Reggio Calabria il 30.11.2009, al n. 21429 del Registro Generale ed al n. 3956 del Registro Particolare, a favore di **omissis**) per € 53.000,00, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario Tribunale di Locri (R.C.) del 17.12.2012, numero di repertorio 5575, iscritto a Reggio Calabria il 15.07.2013 al n. 14046 del Registro Generale ed al n. 1023 del Registro Particolare a favore di **omissis** per € 60.000,00, contro la sig.ra Giuseppina Immacolata PAPALIA, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Quesito h)

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

Sul bene immobile oggetto di stima non gravano spese fisse di gestione o di manutenzione.

Quesito i)

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

Dallo studio degli atti allegati alla presente consulenza di stima, il bene immobile, sottoposto a pignoramento, da enfiteusi e di tale peso non vi è stata affrancazione.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito j)

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

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

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

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito k)

Evidenzi se l' immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica.

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

Quesito l)

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

- e' ubicato nel Comune di Siderno (R.C.) in località Vennarello;
- è censito al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.) al Foglio di Mappa n. 22,

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Particella n. 466, mq 820,00, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito dominicale Euro 5,08, Reddito agrario Euro 2,75;

- ricade in Zona Extra-urbana agricola – “Sottozona E1” - del vigente P.R.G. del comune di Siderno (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:

- al terreno sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 35,00/mq.

Terreno in “Sottozona E1”	Mq	820,00	x	€	35,00	=	€	28.700,00
---------------------------	----	--------	---	---	-------	---	---	------------------

TOTALE DEL BENE STIMATO							€	28.700,00
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	---	------------------

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 7

Diritto del concedente per la quota di 1/1 ed enfiteusi per la quota di 1/1 di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.), al Foglio di Mappa n. 22, Particella n. 466, di mq 820,00, Qualità Uliveto, Classe 2, Reddito dominicale Euro 5,08, Reddito agrario Euro 2,75.

VALORE VENALE = € 28.700,00

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito m)

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Sull'appezzamento di terreno oggetto di stima non risultano fabbricati di alcun tipo.

Quesito n)

Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro, sono assoggettabili ad IVA.

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

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, 02 ottobre 2018

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 7 del Ruolo Esecuzioni Immobiliari	Anno 2014
PROMOSSA DA	Omissis
IN DANNO DI	Omissis Omissis
DATA CONFERIMENTO INCARICO	14 maggio 2018
DATA UDIENZA	08 ottobre 2018
IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI	Dott. Sergio MALGERI

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio

RELAZIONE LOTTO N. 8

ALLEGATI:

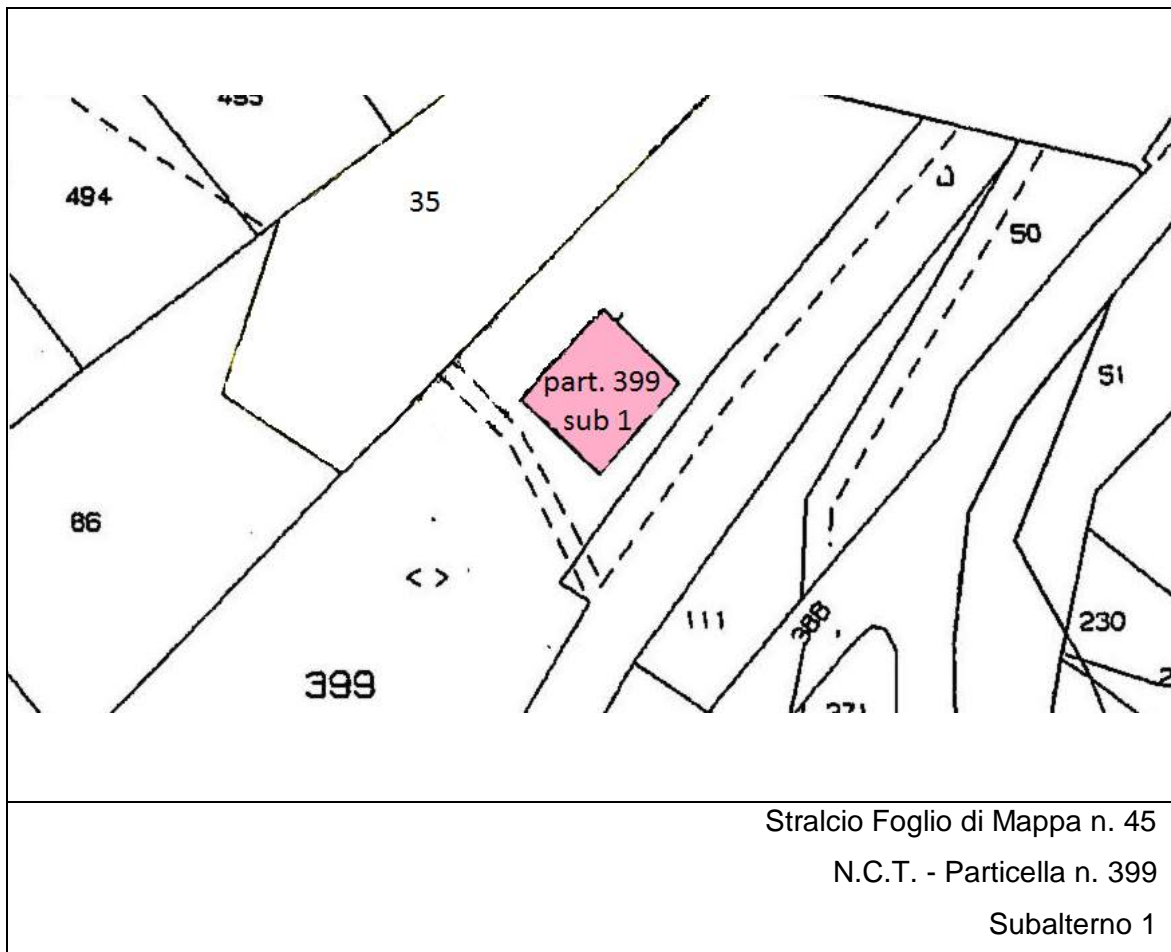
- Verbale di sopralluogo
- Indagine anagrafica
- Indagine ufficio tecnico
- Ispezione catastale
- Ispezione ipotecaria
- Piante planimetriche
- Documentazione fotografica



PROCEDURA ESECUTIVA N° 7/2014 DEL R. ES. IMM. PROMOSSA DA OMISSIS IN DANNO DELLA SIG. RA OMISSIS ED IL SIG. OMISSIS.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI CONSULENZA

Comproprietà di un fabbricato in Grotteria (R.C.), identificato al N.C.E.U. del Comune di Grotteria (R.C.) al Foglio di Mappa n. 45, Particella n. 399, Subalterno 1, Categoria D/7, Rendita Euro 1.540,00.



PREMESSA

arch. Maria Fortunio
Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110
E-mail: mariafortunio1968@gmail.com
Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Nella Relazione Generale della presente consulenza, la sottoscritta afferma di aver riscontrato delle differenze sostanziali tra l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 10 gennaio 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri (R.C.), il giorno 03 febbraio 2014, e l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 24 ottobre 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri (R.C.), il giorno 14 novembre 2014.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito a)

Prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Completamente acquisiti gli atti contenuti nel fascicolo relativo alla procedura esecutiva indicata in epigrafe, la scrivente, prima di procedere con la redazione della consulenza di stima degli immobili sottoposti a pignoramento, verificava la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo).

Nel fascicolo della procedura risultava la seguente documentazione:

- 1) atto di pignoramento immobiliare datato 24 ottobre 2014;
- 2) procura generale;
- 3) ispezione ipotecaria del 09. 03.2014;
- 4) atto di pignoramento immobiliare datato 10 gennaio 2014;
- 5) ricorso per decreto ingiuntivo;
- 6) decreto ingiuntivo;
- 7) atto di precetto di pagamento;
- 8) nota di iscrizione a ruolo;
- 9) istanza di vendita;
- 10) quesiti del giudice delle esecuzioni;
- 11) verbale di udienza;
- 12) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale;

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- 13) atti anagrafici degli esecutati;
- 14) stralcio del foglio di mappa n. 22 del Comune di Siderno (R.C.);
- 15) stralcio del foglio di mappa n. 45 del Comune di Grotteria (R.C.);
- 16) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Siderno (R.C.)
in data 20.03.2014;
- 17) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Grotteria
(R.C.) Siderno (R.C.) in data 20.03.2014.

Sostanzialmente, la documentazione agli atti risultava completa e coerente.

Quesito b)

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

Descrizione della particella n. 399 subalterno 1.

L'organismo edilizio, oggetto della presente consulenza di stima, è localizzato nel Comune di Grotteria (R.C.) alla Contrada Marcinà inf. (R.C.).

Esso perveniva al sig. omissis, nato a Reggio Calabria il 04.07.1973, al sig. omissis, nato a Siderno (R.C.), il 13.01.1983, alla sig.ra omissis, nata a Reggio Calabria il 04.05.1975, omissis, nata a Reggio Calabria il 23.07.1978, omissis, nata a Siderno il 05.08.1951, per mezzo di denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 29.08.1991, Voltura in atti dal 29.03.1996, Registrazione: UR Sede: LOCRI Volume: 189 n. 508 del 28.07.1992, Successione (n. 5379.1/1992).

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Intestatari	Quota	Titolo	Data	Voltura in atti dal	Volume	Successione n.
omissis	16665/ 100000	Denunzia (nei passaggi per causa di morte)	29.08.1991	29.05.1996	189 n. 508	5379.1/ 1992
omissis	16665/ 100000					
omissis	16665/ 100000					
omissis	16665/ 100000					
omissis	33333/ 100000					

Il fabbricato, oggetto di disamina, che si erge su un lotto di terreno di forma irregolare, misura mq 347,50 e veniva costruito quasi centralmente rispetto all'intero lotto.

Esso, riportato nel sezionale foglio di mappa n. 45 del Comune di Grotteria (R.C.), particella n. 399, subalterno 1, confina a nord con la particella n. 35, a sud con la particella n. 399 ad est con la strada statale 106, ad ovest con la particella n. 35.

Il manufatto, per come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente, è un deposito. Catastalmente, esso è contraddistinto come categoria D/7 e dal Certificato di Destinazione Urbanistica, prodotto dalla scrivente presso il competente

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



ufficio, ricade nella “Sottozona D/1” – aree con preesistenza di tipo artigianale/industriale da assoggettare a piano di riordino restauro paesaggistico.

Il bene immobile, oggetto di consulenza, ricade nella particella n. 399, un' area scoperta che, totalmente, misura mq 3.917,31.

In origine, detto deposito era collegato ad un altro subalterno, il n. 2; sempre ricadente nella particella n. 399. Nel corso degli anni addietro, il subalterno n. 2 veniva demolito.

Dunque, anche se nella planimetria catastale, allegata alla presente consulenza, il subalterno 2 è contrassegnato, allo stato di fatto, esso è inesistente. Ciò emergeva in fase di ispezione dei luoghi avvenuti in data 14 giugno c.a. e 06 settembre c.a.

Ed ancora, analizzando la planimetria catastale della particella n. 399, nella parte in basso a destra della stessa particella insiste un fabbricato di forma irregolare catastalmente censito con il n. 400. Detto fabbricato, pur ricadendo nella particella n. 399 non è di proprietà omissis e/o omissis ma della società' E.N.E.L.

Analisi dell' immobile

1) Strutturale:

- Per quanto concerne la realizzazione della struttura portante del fabbricato, essa è costituita da travi e pilastri realizzati in conglomerato cementizio armato;
- le partizioni verticali esterne (tamponature) sono in blocchi di calcestruzzo;
- la copertura, avente struttura metallica, è costituita da pannelli di lamiera grecata.

2) Funzionale:

- L' organismo edilizio, oggetto di disamina, ha come destinazione d'uso “deposito”.

3) Dimensionale:

- Il manufatto ha una superficie complessiva di mq 347,50.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- Lo sviluppo netto in altezza del fabbricato è pari a circa m 6,00 fino alla linea di colmo, e di circa m. 4,00 fino alla linea di gronda.

Dati catastali del 06.06.2018

Comproprietà di un fabbricato in Grotteria (R.C.), identificato al N.C.E.U. del Comune di Grotteria (R.C.) al Foglio di Mappa n. 45, Particella n. 399, Subalterno 1, Categoria D/7, Rendita Euro 1.540,00.

Documentazione fotografica



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

Preliminarmente, corre l'obbligo rammentare che, agli atti risultavano depositati due atti di pignoramento, di cui, uno riportante la data del 10 gennaio 2014, l'altro, quella del 24 ottobre 2014.

Da un primo raffronto tra i dati riportati nei due atti di pignoramento, istantaneamente emergevano le seguenti incongruenze:

arch. Maria Fortunio
Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110
E-mail: mariafortunio1968@gmail.com
Pec: mfortunio@oappc-rc.it



a) in riferimento all' atto di pignoramento datato 10 gennaio 2014, la particella oggetto di disamina, veniva così descritta:

➤ 4/12 della p.p. in testa alla Signora omissis 2 e 2/12 della p.p. in testa alla Signor omissis, del seguente bene:

- unità immobiliare in Grotteria riportata al N.C.E.U. foglio. 45, p.lla 399 sub 1 catg. D/7;

b) in merito all' atto di pignoramento riportante la data del 24 ottobre 2014, il bene immobile oggetto di considerazione, veniva come di seguito descritto:

- proprietà di omissis per la quota di 1/3 dell' unità immobiliare sita in Grotteria (R.C.), località Marcinà Inferiore, rappresentata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio. 45, particella 399, sub 1, catg. D/7, piano terreno, rc. 1.540,07;

- proprietà di omissis per la quota di 1/6 dell' unità immobiliare sita in Grotteria (R.C.), località Marcinà Inferiore, rappresentata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio. 45, particella 399, sub 1, catg. D/7, piano terreno, rc. 1.540,07.

Pertanto, è possibile asserire che, dal raffronto di alcuni dati riportati nella visura catastale datata 06.06.2018 con alcuni dati riportati gli atti di pignoramento, non vi è corrispondenza.

Quesito c)

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

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Intestazione catastale

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

I soggetti intestatari del fabbricato risultano essere i sigg.

- omissis, nato a Reggio di Calabria il 04.07.1973, proprietario per la quota di 16665/100000;
- omissis, nato a Siderno il 13.01.1983, proprietario per la quota di 16665/100000;
- omissis, nata a Reggio di Calabria il 04.05.1975, proprietaria per la quota di 16665/100000;
- omissis, nata a Reggio di Calabria il 23.07.1978, proprietaria per la quota di 16665/100000;
- omissis, nata a Siderno (RC) il 05 agosto 1951, proprietaria per l'intera quota di 33333/100000.

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

Comproprietà di un fabbricato in Grotteria (R.C.), identificato al N.C.E.U. del Comune di Grotteria (R.C.) al Foglio di Mappa n. 45, Particella n. 399, Subalterno 1, Categoria D/7, Rendita Euro 1.540,07.

Dati catastali del 06.06.2018

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita €
1	45	399	1	D/7	1.540,07

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

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito d)

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

L'immobile sottoposto a pignoramento non risulta essere occupato da terzi ed è nella piena disponibilità dei legittimi intestatari.

Quesito e)

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

Dalla disamina degli atti acquisiti dalla rimettente non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene immobile sottoposto a pignoramento *che* resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito f)

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



*Evidenzi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato alla sottoscritta dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Grotteria (R.C.), arch. Tommaso CERTOMA' in data 20 giugno 2018, l'immobile, oggetto di consulenza, non è risultato soggetto ad alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale anche se tutta l' area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico, per come meglio specificato di seguito.

Per come si può evincere dal sopra specificato Certificato, il bene immobile pignorato *“ricade all' interno della “Sottozona D/1” – aree con preesistenza di tipo artigianale/industriale da assoggettare a piano di riordino restauro paesaggistico.*

Ricade nelle aree stabili – Le superfici edificabili ricadono su aree alluvionali pianeggianti o su zone di affioramento di substrato litoide consistente. Le opere di fondazione dei fabbricati non hanno rilevanze particolari sui costi complessivi. L' edificabilità resta comunque subordinata al D.M. 11/03/1988 e successive integrazioni.

Tutta l' area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D. lgs. N. 42/2004 e s.m.i. Deve essere osservato quanto disposto dall' art. 27 delle norme tecniche di attuazione del PTCP della Provincia di Reggio Calabria adottato con Delibera Provinciale n. 15 del 04/04/2011. Approvato in data 26.05.2016, con delibera di Consiglio Provinciale n. 39.

Ricade all' interno delle aree di attenzione rischio idraulico del Piano di assetto idrogeologico della Regione Calabria, approvato con delibera C.R. N. 115 DEL 28.12.2001.”

Quesito g)

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

arch. Maria Fortunio

*Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110*

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Di seguito, la scrivente riporta le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario **Tribunale di Firenze (FI)** del 12.11.2009, numero di repertorio 7616/2009, iscritto a Reggio Calabria il 30.11.2009, al n. 21429 del Registro Generale ed al n. 3956 del Registro Particolare, a favore di **omissis** per € 53.000,00, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario **Tribunale di Locri (R.C.)** del 17.12.2012, numero di repertorio 5575, iscritto a Reggio Calabria il 15.07.2013 al n. 14046 del Registro Generale ed al n. 1023 del Registro Particolare a favore di **omissis** per € 60.000,00, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Ipoteca Legale

Atto amministrativo **E.TR. Esazione tributi S.p.A., Sede di Cosenza (CS)** del 12/05/2006, numero di repertorio 3514/94, iscritto a Reggio Calabria il 28/05/2006 al n. 11026 del Registro Generale ed al n. 1750 del Registro Particolare – a favore di **omissis** per € 14.338,16, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 3333/10000 per il diritto proprietà sull'immobile pignorato.

Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri in data 03.02.2014, numero di repertorio 124, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 07.03.2014 al n. 5258 del Registro Generale e al n. 4555 del Registro Particolare, a favore di **omissis** contro la Sig. ra **omissis**, nata a Siderno (R.C.) il

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



05.08.1951, per la quota di 4/12 per il diritto di proprietà sull' immobile pignorato e contro il sig. omissis, nato a Reggio Calabria 04.07.1973 per la quota di 2/12 per il diritto di proprietà.

Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri in data 27.12.2014, numero di repertorio 1405, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 03.02.2015 al n. 1571 del Registro Generale e al n. 1347 del Registro Particolare, a favore di **omissis** contro la Sig. ra **omissis**, nata a Siderno (R.C.) il 05.08.1951, per la quota di 1/3 per il diritto di proprietà, sull' immobile pignorato e contro il sig. omissis, nato a Reggio Calabria 04.07.1973 per la quota di 1/6 per il diritto di proprietà.

Quesito h)

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

Sul bene immobile oggetto di stima non gravano spese fisse di gestione o di manutenzione.

Quesito i)

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

Il bene immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito j)

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

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

A seguito dell' istanza, inoltrata dalla scrivente in data 15 giugno 2018 all' ufficio tecnico del Comune di Grotteria (R.C.), il Responsabile dell' area tecnica, arch.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Tommaso CERTOMA', con protocollo n. 6388, datato 27 settembre 2018, attestava quanto segue: "...sul registro delle domande presentate e delle licenze edilizie rilasciate di costruzione, ricostruzione e riparazioni edili dal 1978 al 1985, a nome della signora omissis risulta presentata una pratica edilizia, numero d'ordine 64 del 29 01 1979 Progettista Ing. Sergio Lupis- Ubicazione Marcinà inferiore- Uso del quale deve essere : officina negozi uffici- Parere della Commissione edilizia 09.03.199-

Si coglie l' occasione per precisare che tutte le pratiche edilizie antecedenti gli anni '80 sono state distrutte nell' incendio verificatosi negli archivi comunali nell' anno 1992"

Quesito k)

Evidenzi se l' immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica.

Il manufatto non risulta essere dotato di certificazione energetica.

Quesito l)

*Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell' immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, o stato d' uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull' opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo***

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



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:

- e' ubicato nel Comune di Grotteria (R.C.) in località Marcinà inf.;
- è censito al N.C.E.U. del Comune di Grotteria (R.C.) al foglio di mappa n. 45, particella n. 399, subalterno 1, Categoria D/7, Rendita Euro 1.540,07;
- ricade in "Sottozona D/1 del vigente P.R.G. del comune di Grotteria (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:

- al fabbricato sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 500,00/mq.
- all' area scoperta sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 100,00/mq.

Fabbricato	Mq	347,50	x	€	500,00	=	€	173.750,00
Area scoperta	Mq	3.917,31	x	€	100,00	=	€	391.731,00

TOTALE DEL BENE STIMATO							€	565.481,00
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	----------	-------------------

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 8

Comproprietà di un fabbricato in Grotteria (R.C.), identificato al N.C.E.U. del Comune di Grotteria (R.C.) al Foglio di Mappa n. 45, Particella n. 399, Subalterno 1, Categoria D/7, Rendita Euro 1.540,07.

VALORE VENALE = € 565.481,00

Quesito m)

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Sulla particella n. 399 insiste un manufatto, catastalmente censito come subalterno n. 1, la cui pianta planimetrica, redatta all'opportuna scala di rappresentazione, è allegata alla presente consulenza.

Quesito n)

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, i soggetti intestatari dell'immobile oggetto di consulenza non compaiono a titolo d'impresa. Pertanto, l'alienazione di detto bene non sarà assoggettabile ad I.V.A..

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.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



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

Locri, lì 02 ottobre 2018

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio



TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 7 del Ruolo Esecuzioni Immobiliari	Anno 2014
PROMOSSA DA	omissis
IN DANNO DI	omissis omissis
DATA CONFERIMENTO INCARICO	14 maggio 2018
DATA UDIENZA	08 ottobre 2018
IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI	Dott. Sergio MALGERI

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio

RELAZIONE LOTTO N. 9

ALLEGATI:

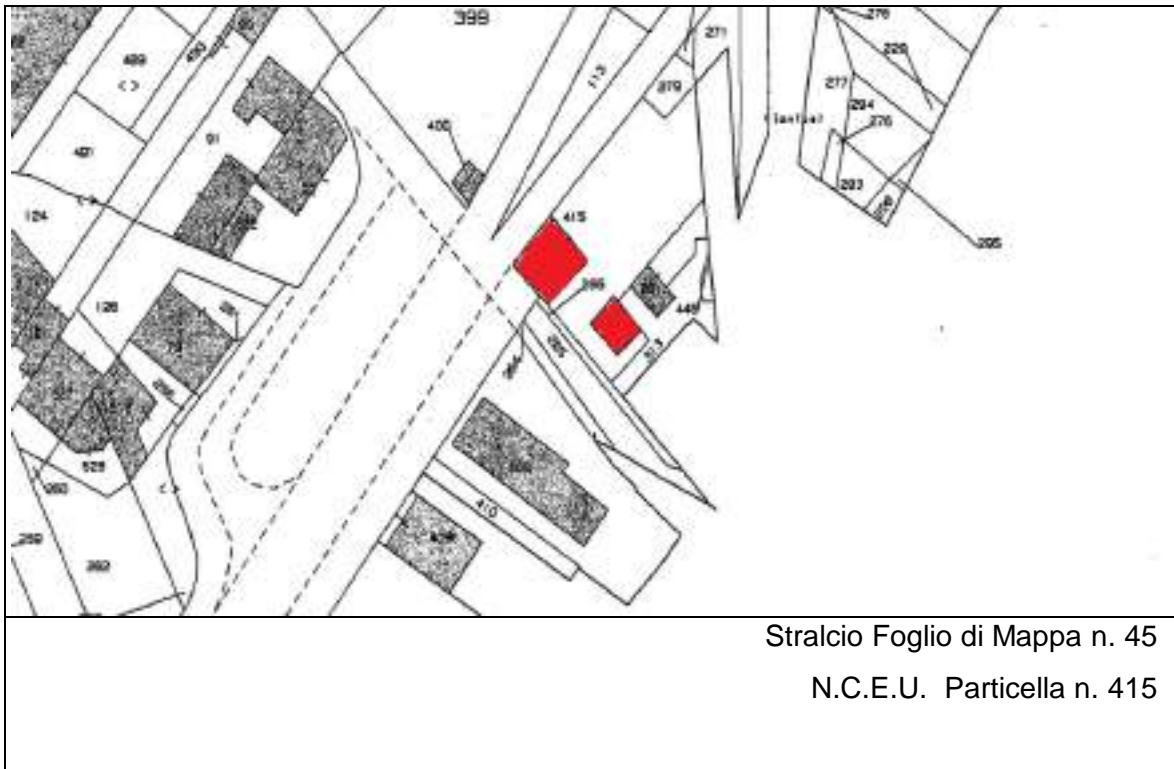
- Verbale di sopralluogo
- Indagine anagrafica
- Indagine ufficio tecnico
- Ispezione catastale
- Ispezione ipotecaria
- Piante planimetriche
- Documentazione fotografica



PROCEDURA ESECUTIVA N° 7/2014 DEL R. ES. IMM. PROMOSSA DA OMISSIS IN DANNO DELLA SIG. RA OMISSIS ED IL SIG. OMISSIS.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI CONSULENZA

Comproprietà di un villino in Grotteria (R.C.), identificato al N.C.E.U. del Comune di Grotteria (R.C.) al Foglio di mappa n. 45, Particella n. 415, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 15,5 vani, Superficie Catastale totale mq 459, escluse aree scoperte mq 459, Rendita Euro 960,61.



arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



PREMESSA

Nella Relazione Generale della presente consulenza, la sottoscritta afferma di aver riscontrato delle differenze sostanziali tra l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 10 gennaio 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri (R.C.), il giorno 03 febbraio 2014, e l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 24 ottobre 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri (R.C.), il giorno 14 novembre 2014.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito a)

Prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Completamente acquisiti gli atti contenuti nel fascicolo relativo alla procedura esecutiva indicata in epigrafe, la scrivente, prima di procedere con la redazione della consulenza di stima degli immobili sottoposti a pignoramento, verificava la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo).

Nel fascicolo della procedura risultava la seguente documentazione:

- 1) atto di pignoramento immobiliare datato 24 ottobre 2014;
- 2) procura generale;
- 3) ispezione ipotecaria del 09. 03.2014;
- 4) atto di pignoramento immobiliare datato 10 gennaio 2014;
- 5) ricorso per decreto ingiuntivo;
- 6) decreto ingiuntivo;
- 7) atto di precetto di pagamento;
- 8) nota di iscrizione a ruolo;
- 9) istanza di vendita;
- 10) quesiti del giudice delle esecuzioni;

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- 11) verbale di udienza;
- 12) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale;
- 13) atti anagrafici degli esecutati;
- 14) stralcio del foglio di mappa n. 22 del Comune di Siderno (R.C.);
- 15) stralcio del foglio di mappa n. 45 del Comune di Grotteria (R.C.);
- 16) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Siderno (R.C.) in data 20.03.2014;
- 17) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Grotteria (R.C.) Siderno (R.C.) in data 20.03.2014.

Sostanzialmente, la documentazione agli atti era completa e coerente.

Quesito b)

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

Descrizione della particella n. 415

Il villino, oggetto della presente consulenza di stima, è localizzato nel Comune di Grotteria (R.C.) alla Contrada Marcinà inf. (R.C.).

Esso perveniva al sig. omissis, nato a Reggio Calabria il 04.07.1973, al sig. omissis, nato a Siderno (R.C.), il 13.01.1983, alla sig.ra omissis, nata a Reggio Calabria il 04.05.1975, omissis, nata a Reggio Calabria il 23.07.1978, omissis, nata a Siderno il 05.08.1951, per mezzo di denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 29.08.1991, Voltura in atti dal 29.03.1996, Registrazione: UR Sede: LOCRI Volume: 189 n. 508 del 28.07.1992, Successione (n. 5379.1/1992).

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Intestatari	Quota	Titolo	Data	Voltura in atti dal	Volume	Succession e n.
omissis	16665/ 100000	Denunzia (nei passaggi per causa di morte)	29.08.1991	29.05.1996	189 n. 508	5379.1/199 2
omissis	16665/ 100000					
omissis	16665/ 100000					
omissis	16665/ 100000					
omissis	33333/ 100000					

L' organismo edilizio, oggetto di studio, si eleva su un lotto di terreno di forma irregolare e risulta costruito quasi centralmente rispetto all'intero lotto.

Detto organismo misura mq 459,00, mentre l'area scoperta circostante ha una superficie complessiva di mq 1.400,30.

Esso, riportato nel sezionale Foglio di Mappa n. 45 del Comune di Grotteria (R.C.), particella n. 415, confina a nord con la particella la strada statale 106, a sud con la particella n. 265, a est con la particella n. 38.

arch. Maria Fortunio
Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110
E-mail: mariafortunio1968@gmail.com
Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Catastalmente, Il manufatto è contraddistinto come categoria A/7 e dallo stralcio del vigente P.R.G. del comune di Grotteria, prodotto dalla scrivente presso il competente ufficio, esso ricade nella "Sottozona B1.

Documentazione fotografica del manufatto "A"



Analisi del manufatto "A"

1) Strutturale

- Per quanto concerne la realizzazione della struttura portante del fabbricato, essa è costituita da travi e pilastri realizzati in conglomerato cementizio armato;
- la partizione orizzontale (solaio di piano) è in latero-cemento gettato in opera con nervature parallele in conglomerato cementizio armato;
- le partizioni verticali esterne (tamponature) sono costituite da mattoni forati;
- le partizioni verticali interne (tramezzi) sono costituite da laterizi forati dello spessore di cm 20;
- l' 'elemento di collegamento verticale (scala), che dal primo livello conduce al sottotetto, è stato realizzato in ferro.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



- La copertura, avente struttura in legno, è stata realizzata in tegole di laterizio.



Foto 2
Sottotetto

2) Funzionale

- Il primo livello, destinato ad abitazione, è composto da cucina, bagno, soggiorno e salotto.

3) Delle Rifiniture

L'organismo edilizio si presenta esternamente intonacato al rustico.

Internamente il primo livello, oltre che essere ben rifinito in ogni sua parte, può ritenersi in ottimo stato di conservazione.

I materiali utilizzati per le varie rifiniture sono come di seguito riportati:

- ✓ pavimenti in grès porcellanato;
- ✓ rivestimenti della cucina in monocottura di ceramica;
- ✓ pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in monocottura di ceramica;
- ✓ sanitari e lavabi dei servizi igienici in vetro china;
- ✓ infissi interni in legno tamburato;
- ✓ infissi esterni in alluminio;
- ✓ intonaco di tipo civile a tre stati;
- ✓ tinteggiatura con pittura idrorepellente.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Documentazione fotografica manufatto “B”



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4

Analisi del manufatto “ B”

1) Strutturale

- Per quanto concerne la realizzazione della struttura portante del fabbricato, essa è costituita da travi e pilastri realizzati in conglomerato cementizio armato;
- le partizioni verticali esterne (tamponature) sono in laterizio forato.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



2) Funzionale

- Il primo livello, destinato a zona giorno è composto da, cucina, bagno, studio e salotto;
- il secondo livello, destinato a zona notte, è composto da tre camere da letto e bagno.

3) Delle Rifiniture

L'organismo edilizio si presenta esternamente intonacato al rustico.

Internamente i due livelli, oltre che essere ben rifiniti in ogni loro parte, possono ritenersi in ottimo stato di conservazione.

I materiali utilizzati per le varie rifiniture sono come di seguito riportati:

- ✓ pavimenti in grès porcellanato;
 - ✓ rivestimenti della cucina in monocottura di ceramica;
 - ✓ pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in monocottura di ceramica;
 - ✓ sanitari e lavabi dei servizi igienici in vetro china;
 - ✓ infissi interni in legno tamburato;
 - ✓ infissi esterni in alluminio
 - ✓ intonaco di tipo civile a tre stati;
 - ✓ tinteggiatura con pittura idrorepellente.
- ✓ La copertura, avente struttura in travi e pilastri, veniva realizzata in tegole di laterizio.



arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Dati catastali del 06.06.2018

Comproprietà di un villino in Grotteria (R.C.), identificato al N.C.E.U. del Comune di Grotteria (R.C.) al Foglio di Mappa n. 45, Particella n. 415, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 15,5 vani, Superficie Catastale totale mq 459, escluse aree scoperte mq 459, Rendita Euro 960,61.4.

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

Con riferimento all'Atto di pignoramento datato 10 gennaio 2014, la particella n. 415, oggetto della presente procedura esecutiva, veniva come di seguito descritta:

- 4/12 della p.p. in testa alla Signora omissis e 2/12 della p.p. in testa al Signor omissis del villino in Grotteria di vani 15,5 riportato al N.C.E.U. foglio 45 p.la 415 ex 112.

In merito all' Atto di pignoramento datato 24 ottobre 2014, la particella 415 veniva come di seguito descritta:

- Proprietà di omissis per la quota di 1/3 dell' unità immobiliare sita in Grotteria (R.C.), Località Marcinà Inferiore, censita al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 45, particella 415, categoria A7 classe 1, piano terreno e piano primo, vani 15,5, rc 960,61;
- Proprietà di omissis per la quota di 1/6 dell' unità immobiliare sita in Grotteria (RC), Località Marcinà Inferiore, rappresentata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 45, particella 415, categoria A7 classe 1, piano terreno e piano primo, vani 15,5, rc 960,61;

Pertanto, dal raffronto tra alcuni dati riportati negli atti di pignoramento con alcuni dati riportati nella visura catastale attuale, non vi è corrispondenza.

Quesito c)

Indichi l' intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e, previa verifica della

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



*conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento.***

Intestazione catastale

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

I soggetti intestatari del fabbricato risultano essere i sigg.

- omissis, nato a Reggio di Calabria il 04.07.1973, proprietario per la quota di 16665/100000;
- omissis, nato a Siderno il 13.01.1983, proprietario per la quota di 16665/100000;
- omissis, nata a Reggio di Calabria il 04.05.1975, proprietaria per la quota di 16665/100000;
- omissis, nata a Reggio di Calabria il 23.07.1978, proprietaria per la quota di 16665/100000;
- omissis, nata a Siderno (RC) il 05 agosto 1951, proprietaria per l'intera quota di 33333/100000.

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

Comproprietà di un villino in Grotteria (R.C.), identificato al N.C.E.U. del Comune di Grotteria (R.C.) al Foglio di mappa n. 45, Particella n. 415, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 15,5 vani, Superficie Catastale totale mq 459, escluse aree scoperte mq 459, Rendita Euro 960,61.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Dati catastali del 06.06.2018

N	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €
1	45	415	A/7	1	15,5	totale mq 459 escluse aree scoperte mq 459	960,61.

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

Quesito d)

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

L'immobile, sottoposto a pignoramento, non risulta essere occupato da terzi ed è nella piena disponibilità dei legittimi intestatari.

Quesito e)

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



*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 degli atti acquisiti dalla rimettente non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene immobile sottoposto a pignoramento che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito f)

*Evidenzi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

Dallo studio delle N.T.A. relative alla zona in cui ricade il villino, quest' ultimo non è risultato soggetto ad alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Il bene immobile pignorato ricade all' interno della "Sottozona B/1" - Zona territoriale omogenea di tipo B – Prescritta – Schema di riordino urbanizzativo.

Art. 33 – Zona territoriale omogenea di tipo B – Prescritta – Schema di riordino urbanizzativo.

E' costituita dalle zone già edificate prive di carattere storico ed artistico ed ambientale, dalle zone che presentano carattere di completamento e dalle zone interessate da piccoli nuclei o sistemi rurali.

Destinazione di base: residenza normale, residenza turistica, piccoli alberghi, pensioni;

Utilizzazioni ammesse: servizi di tipo amministrativo, culturale, urbano, turistico, direzionale; attività commerciali, artigianali e piccolo-industriali non moleste o nocive

INTERVENTI CONSENTITI:

- A) RESTAURO CONSERVATIVO;
- B) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE;

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



C) EDIFICAZIONE IN LOTTI LIBERI;

STRUMENTI DI ESECUTIVITA' DIRETTA

- 1 – Concessione edilizia in lotti inferiori a 5.000,00 mq;
- 2 – Autorizzazione edilizia;
- 3 – Denuncia di attività.

STRUMENTI DI ESECUTIVITA' DI TIPO PREVENTIVO

- PIANO PARTICOLAREGGIATO
- PIANI ZONALI DI RINNOVO URBANO
- PIANI DI RECUPERO
- PIANI DI COMPARTO
- PIANI ZONALI DI RECUPERO URBANISTICO DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI
- PIANI DI RICONVERSIONE DESTINATIVA.

PARAMETRI ED INDICI DI NATURA URBANISTICA ED EDILIZIA

Sono prescritti i seguenti indici:

A) RESTAURO CONSERVATIVO

Vengono, di norma, conservate le caratteristiche di origine.

Ove consentito da norme igieniche o tecniche, sono permessi ampliamenti di superficie e di volume non superiori al 20% delle superfici e dei volumi preesistenti per idoneizzazione funzionale. Le finiture esterne possono essere armonizzate con il carattere generale di zona.

B) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Nella demolizione e ricostruzione sono possibili i seguenti interventi edilizi:

1) Interventi di trasformazione conservativa:

tali interventi consistono nella demolizione e ricostruzione dell'edificio, con la conservazione della sagoma e della volumetria, e la proposizione di caratteristiche simili al manufatto di origine; è possibile un aumento volumetrico pari a volume da destinare a parcheggio secondo le attuali disposizioni di legge; tale volume è sviluppabile attraverso l'aumento dell'altezza ove ciò possa essere consentito dalla vigente legge sismica e non contrasti con le altezze circostanti.

2) Demolizione e ricostruzione e realizzazione di edificio formalmente nuovo; valgono gli indici espressi per la edificazione in lotti liberi.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



C) EDIFICAZIONE IN LOTTI LIBERI

La edificazione in lotti liberi è normata attraverso i seguenti indici:

Iff = 2,00 mc / mq;

Rc = 66%;

H = 7,50 ml, quando ciò è consentito dalle attuali disposizioni di legge riguardanti le attività edilizie in zona sismica;

Dc = 0,00 – 5,00 ml;

Df = 0,00 – 10,00 ml;

Pk = 10 mq / 100 mc di volume costruito.

Devono essere rispettati gli allineamenti preesistenti o prescritti dal P:R:G: e riportati nelle tavole grafiche.

Per la zona B vengono definite le seguenti sottozone.

SOTTOZONA B1, interessante le aree marginali al centro storico, le frazioni, ed i nuclei a carattere rurale;

SOTTOZONA B2, interessante agglomerazioni diffuse nonché il sistema diffuso di case isolate, legalmente costruite e non a servizio dell'agricoltura.

Quesito g)

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

Di seguito, la scrivente riporta le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario **Tribunale di Firenze (FI)** del 12.11.2009, numero di repertorio 7616/2009, iscritto a Reggio Calabria il 30.11.2009, al n. 21429 del Registro Generale ed al n. 3956 del Registro Particolare, a favore di omissis per € 53.000,00, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Ipoteca Giudiziale

Atto giudiziario Tribunale di Locri (R.C.) del 17.12.2012, numero di repertorio 5575, iscritto a Reggio Calabria il 15.07.2013 al n. 14046 del Registro Generale ed al n. 1023 del Registro Particolare a favore di omissis per € 60.000,00, contro la sig.ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05 agosto 1951 e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri in data 03.02.2014, numero di repertorio 124, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 07.03.2014 al n. 5258 del Registro Generale e al n. 4555 del Registro Particolare, a favore di omissis contro la Sig. ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05.08.1951, per la quota di 4/12 per il diritto di proprietà sull' immobile pignorato e contro il sig. omissis, nato a Reggio Calabria 04.07.1973 per la quota di 2/12 per il diritto di proprietà.

Pignoramento Immobiliare

Atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri in data 27.12.2014, numero di repertorio 1405, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 03.02.2015 al n. 1571 del Registro Generale e al n. 1347 del Registro Particolare, a favore di omissis contro la Sig. ra omissis, nata a Siderno (R.C.) il 05.08.1951, per la quota di 1/3 per il diritto di proprietà, sull' immobile pignorato e contro il sig. omissis, nato a Reggio Calabria 04.07.1973 per la quota di 1/6 per il diritto di proprietà.

Quesito h)

Informi sull' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Sul bene immobile oggetto di stima non gravano spese fisse di gestione o di manutenzione.

Quesito i)

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

Il bene immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito j)

Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell' art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa: altrimenti, la verifica sull' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

La realizzazione del villino risale agli inizi degli anni '60. A quell' epoca, un intervento edilizio di tale specie poteva essere costruito in assenza di atto concessorio, poichè l' obbligatorietà della licenza edilizia viene introdotta nell' anno 1967.

Quesito k)

Evidenzi se l' immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica.

Il bene immobile sottoposto a pignoramento non è dotato di certificazione energetica

Quesito l)

*Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell' immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro*

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



*quadro e del valore complessivo, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, o stato d' uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull' opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, 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 Grotteria (R.C.) in località Marcinà inf.;
- è censito al N.C.E.U. del Comune di Grotteria (R.C.) al foglio di mappa n. 45, particella n. 415, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 15,5 vani, Superficie Catastale totale mq 459,00, escluse aree scoperte mq 459,00, Rendita Euro 960,61;
- ricade in "Sottozona B1" del vigente P.R.G. del comune di Grotteria (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

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



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 villino sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 1.000,00/mq;
- all' area scoperta sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 100,00/mq.

Villino"	Mq	459,00	x	€	1.000,00	=	€	459.000,00
Area scoperta	Mq	1.400,30	x	€	100,00	=	€	140.030,00

TOTALE DEL BENE STIMATO							€	599.030,00
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	----------	-------------------

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 9

Comproprietà di un villino in Grotteria (R.C.), identificato al N.C.E.U. del Comune di Grotteria (R.C.) al Foglio di mappa n. 45, Particella n. 415, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 15,5 vani, Superficie Catastale totale mq 459,00, escluse aree scoperte mq 459,00, Rendita Euro 960,61.

VALORE VENALE = € 599.030,00

Quesito m)

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Sulla Particella n. 415 insistono due fabbricati le cui piante planimetriche, redatte nell' opportuna scala di rappresentazione, sono allegate alla presente consulenza.

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



Quesito n)

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, i soggetti intestatari degli immobili oggetto di consulenza non compaiono a titolo d'impresa. Pertanto, l'alienazione di detti beni non saranno assoggettabile ad I.V.A.

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 02 ottobre 2018

Il C.T.U.

Arch. Maria Fortunio

arch. Maria Fortunio

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110

E-mail: mariafortunio1968@gmail.com

Pec: mfortunio@oappc-rc.it



ELENCO ALLEGATI

- ✓ Verbale di sopralluogo
- ✓ Indagine Anagrafica
- ✓ Indagine Ufficio Tecnico
- ✓ Ispezione Catastale
- ✓ Ispezione Ipocatecaria
- ✓ Piante Planimetriche
- ✓ Documentazione Fotografica
- ✓ Ricevute

Arch. Maria Fortunio
Via L.R.Macri, 3 – 89044 LOCRI (RC) * Tel. 392.6523110
E-mail: mariafortunio1968@gmail.com
PEC: mfortunio@oappc-rc.it



Processo Versale d'arcano

L'anno duemiladiciotto, il giorno
quattordici del mese di giugno,
alle ore 18:30 in Crosterna

mare (R.C.), presso gli immobili
pignorati, la sottoscritta, arch
Marie Fortunio, C.T.U., in

seguito all'incarico ricevuto dal
G.E., dott. Sergio Melgeni;

presso il tribunale civile di

Genova, a incarico accettato in
data 23 maggio c.a.,

relativo alle procedure

esecutive n. 7/14 del R.G.,

promosse dalle pie' Base

[redacted], [redacted]

[redacted] contro la signora

[redacted]

ed il signor [redacted]

[redacted] contro le parti,

con Pec, l'avvocato Giuseppe

Grillo e mediante raccomandate

A/R, i debitori, inviate in

data 01 giugno 2018, per il

giorno 14 giugno c.a., alle ore

18:30, de inizio alle operazioni
peritali. A detto sopralluogo
sono presenti, le signore

[redacted]

e signor [redacted],

i quali nominato l'ing. [redacted]

[redacted], presenti, quale C.T.P.

Le scrivente procede, dunque,

all'ispezione de luoghi, e

fotografare i sez. immobili

sotto pash e pignoremesto.

Nell'eseguire i rilievi metrici

delle particelle n. 475, le

scrivente e costrette ad

interrompere le operazioni

peritali. Cause maltempo.

e rinvio a data da stabilirsi.

Alle ore 19:50, la rinnettenti

conclude il sopralluogo

Dal che si ve-sela

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PI...
PROVINCIA DI REGGIO CALABRO
ARCHITETTO
MARIA FORTUNIO
Sez. A - Sett. A

[Handwritten signatures]

Verbele proscuzione attinhe-
pentel.

L'anno duemilacinque, il giorno
sei settembre, previo arrivo alle
parti, alle ore 15:00 proseguono
le operazioni pentel. A delle

sopraluogo sono presenti l'ing.

[redacted], consulente d.

parte, la signora [redacted]

[redacted], il sig.

[redacted]

dottoressa Archide i n.lieu.

metriche delle particelle 915,

locati sopra: 15 fase di primo

sopraluogo, n.lieu, altri,

le particelle 399, Subalterno 1

ed anno te quarto n.lieu lo

utile per la redazione delle

consulenze distinte. Archide

i n.lieu metriche e fotografie

dei beni immobili localizzati

in Grotteria, la scrivente 2.

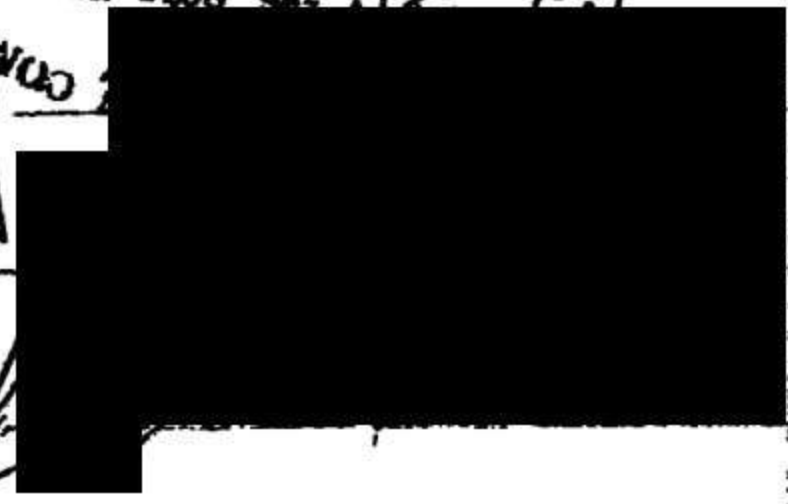
reca, insieme all'ing. Sergio

Lupis, sui terreni n.ti

in Liderno alle Coste

Remarelli, al fine di ispezio =
nare i luoghi, eseguire i rilievi
fotografici dei lotti ed
annotare quanto intereso
utile per redigere la conso =
lenza d'ufficio. Alle ore
18:40 le scrivente conclude il
sgobbio. Del che è veridico

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
MARIA FORTUNIO
N. iscr. 2108





COMUNE DI SIDERNO

(Provincia di Reggio Calabria)

UFFICIO STATO CIVILE

ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI NASCITA

Anno 1951 Parte I Serie A Atto n. 202

Dal registro degli ATTI DI NASCITA di questo Comune, anno, parte, serie e numero sopraindicati, risulta che:

Il giorno 05 del mese di AGOSTO

dell'anno 1951

alle ore 5.30 e minuti 15

nella casa posta in VIA PORTOGARIBOLDI, 86

nel Comune di SIDERNO

è nat. A.

di sesso FEMMINILE

L'atto fu compilato in data 10-8-1951
~~trascritto~~

dall'Ufficiale dello Stato Civile con l'osservanza di tutte le formalità di legge.

ANNOTAZIONI: LA NASCITA IL 25-7-1951 HA

CAUSA MALFIDANO

COMUNE DI SIDERNO

Si rilascia in carta semplice per uso Ann. 10
~~bollata~~

Addi 25-6-518

Il compilatore



L'Ufficiale dello Stato Civile



Comune di GROTTERIA

Provincia di Reggio Calabria

Settore Servizi Demografici

CERTIFICATO CONTESTUALE di:
RESIDENZA, CITTAD., STATO CIVILE, NASCITA

a norma dell'art. 40 del D.P.R. 28-12-2000 n. 445
visti gli atti d' Ufficio

S I C E R T I F I C A

che :



nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 04/07/1973
atto n. 1764 parte I serie A 1973
CELIBE
abitante in CONTRADA GROTTERIA MARE N. 61/B
residente in questo Comune dal 28/05/2004
per immigrazione da SIDERNO (RC)

e' residente in questo Comune dalla data sopra indicata
e' nato nel Comune ed alla data sopra indicata
e' in possesso della Cittadinanza Italiana
e' di stato civile come sopra indicato

GROTTERIA, 18/06/2018

Si rilascia a richiesta: ARCH.MARIA FORTUNIO
Per uso : PROCEDURA ESECUTIVA IMMOB.N.7/2014

Il Compilatore



L'Ufficiale d'Anagrafe

Elisabetta Albanese

Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della
pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
(Art. 15, comma 1, lettera a, Legge 12 novembre 2011, n. 183)



Comune di GROTTERIA

Provincia di Reggio Calabria

Settore Servizi Demografici

CERTIFICATO DI RESIDENZA

a norma dell'art. 33 del D.P.R. 30-5-1989 n. 223
visti gli atti anagrafici della popolazione residente

S I C E R T I F I C A

che :



nata a SIDERNO (RC) il 05/08/1951
atto n. 202 parte I serie A 1951
abitante in CONTRADA GROTTERIA MARE N. 61

E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE DAL 19/10/1991
PER IMMIGRAZIONE DA SIDERNO (RC)

GROTTERIA, 18/06/2018

Si rilascia a richiesta: ARCH.MARIA FORTUNIO
Per uso : PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 7



Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della
pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
(Art. 15, comma 1, lettera a, Legge 12 novembre 2011, n. 183)

COMUNE DI GROTTERIA

(CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA)

Tel. 0964/53195-242 - Fax 0964/53365

AREA TECNICA/URBANISTICA MANUTENTIVA

Prot. n. 6328 del 27 SET. 2018

Alfa signora Arch. Maria Fortunio
mfortunio@oappc-rc.it

Oggetto: riscontro a Vs. nota prot. n. 4033 del 15.06.2018.

Facendo seguito alla richiesta in oggetto, che sul registro delle domande presentate e delle licenze edilizie rilasciate di costruzione, ricostruzione e riparazioni edili dal 1978 al 1985, a nome della signora Papalla Giuseppina Immacolata risulta presentata una pratica edilizia, numero d'ordine 64 del 29.01.1979-Progettista : Ing. Sergio Lupis - Ubicazione : Marcin Inf. -Uso del quale deve essere : officina negozi uffici-Parere della commissione edilizia 09.03.1979 - n. 31 - favorevole.

Si coglie l'occasione per precisare, che tutte le pratiche edilizie antecedenti gli anni '80, sono state distrutte nell'incendio verificatosi negli archivi comunali nell'anno 1992.

Distinti saluti

Il resp. dell'Area Tecnica
(Arch. Tommaso Certomà)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Data: 06/06/2018 - Ora: 19.01.08

Segue

Visura n.: T357110 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GROTTERIA (Codice: E212)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 45 Particella: 35

INTESTATO

I	[REDACTED]	PPLGPP51M45I725F*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------	-------------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 17/12/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	45	35		-	ULIVETO 2	ha are ca 15 80		Dominicale Euro 8,57	Agrario Euro 5,30	Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. RC0409031 in atti dal 17/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 22977.1/2008)
Notifica				Partita						
Annotazioni				variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune						

Situazione dell'Immobile dal 12/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	45	35		AA	SEMINATIVO 2	ha are ca 02 07		Dominicale Euro 0,48	Agrario Euro 0,21	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. RC0464931 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 52941.1/2007)
				AB	ULIVETO 2	13 73		Euro 7,45	Euro 4,61	
Notifica				Partita						

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Data: 06/06/2018 - Ora: 19.01.08

Segue

Visura n.: T357110 Pag: 2

Annotazioni	variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
--------------------	---

Situazione dell'Immobile dal 03/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
1	45	35	-		ULIVETO 2	ha are ca 15 80		Dominicale Euro 8,57	Agrario Euro 5,30	Tabella di variazione del 20/09/1996 protocollo n. 211773 in atti dal 03/10/2002 (n. 13478.1/1996)	
Notifica				Partita							
Annotazioni				variazione di qualita' su dichiarazione di parte							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 45 particella 86

Situazione dell'Immobile dal 25/03/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
1	45	35	-		AGRUMETO 2	ha are ca 15 80		Dominicale Euro 34,68 L. 67.150	Agrario Euro 17,14 L. 33.180	FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 979)	
Notifica				Partita				4736			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 45 particella 144 - foglio 45 particella 145

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
1	45	35	-		AGRUMETO 2	ha are ca 28 40		Dominicale L. 120.700	Agrario L. 59.640	Impianto meccanografico del 15/02/1976	
Notifica				Partita				4736			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Data: 06/06/2018 - Ora: 19,01,08 Fine
Visura n.: 1357110 Page: 3

Situazione degli intestati dal 28/07/1984

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	PAPALLA Giuseppina Inmasciat mta a SIDERNO n.05/08/1951	PPGCPP51M4451725P*	(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/1984 Volura in atti del 25/03/1987 Repertorio n.: 800 Rogante: FRANCESCA HERACL Sede: MANMORI A Registrazione: n. 1780 del 14/08/1981 (n. 144684)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ASTERIA Eduarda, ANTONIO nito a GIROTTIERA n.25/10/1925	STRDR4229R294212X	fino al 28/07/1984

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 15/02/1976

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Agenzia Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Situazione dell'Immobile dal 25/03/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 979)
1	45	86		-	AGRUMETO 2	17 10	A3	Euro 37,00 L. 71.649	Euro 18,55 L. 35.910	
Notifica						Partita	4736			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 45 particella 146 - foglio 45 particella 147

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 15/02/1976
1	45	86		-	AGRUMETO 2	46 50	A3	L. 194.835	L. 97.650	
Notifica						Partita	4736			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/07/1984

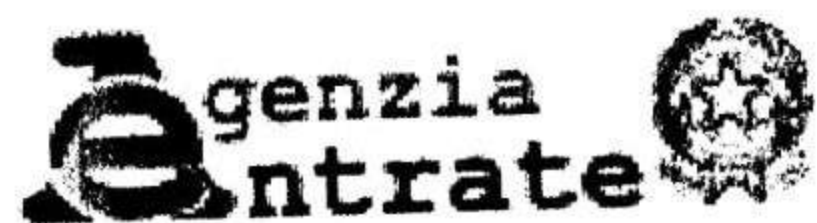
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/1984 Voltura in atti dal 25/03/1987 Repertorio n.: 800 Rogante: FRANCESCA IERACI Sede: MAMMOLA Registrazione: n: 1780 del 14/08/1981 (n. 144684)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 28/07/1984
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 15/02/1976	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/06/2018 - Ora: 19.01.27

Fine

Visura n.: T357213 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Dati della richiesta	Comune di GROTTERIA (Codice: E212)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 45 Particella: 86

INTESTATO

1	[REDACTED]	PPLGPP51M451725F*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------	-------------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 12/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	45	86		AA	SEMINATIVO 2	05 00		Dominicale Euro 1,16	Agrario Euro 0,52	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. RC0464933 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 52943.1/2007)
				AB	ULIVETO 2	12 10		Euro 6,56	Euro 4,06	
Notifica				Partita						
Annotazioni				variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune						

Situazione dell'Immobile dal 03/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	45	86		-	ULIVETO 2	17 10	A3	Dominicale Euro 8,74	Agrario Euro 5,74	Tabella di variazione del 20/09/1996 protocollo n. 211773 in atti dal 03/10/2002 (n. 13478.1/1996)
Notifica				Partita						
Annotazioni				variazione di qualita' su dichiarazione di parte						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 45 particella 35

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Dati della richiesta	Comune di GROTTERIA (Codice: E212)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 45 Particella: 399 Sub.: 1

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 33333/100000

Unità immobiliare dal 24/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		
1	Urbana	45	399	1	Cens.	Zona	D/7				Euro 1.540,07	Variazione del 24/11/2011 protocollo n. RC0345656 in atti dal 24/11/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 63091.1/2011)
Indirizzo		CONTRADA MARCINA' INFERIORE piano: T;										

Situazione degli intestati dal 24/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 33333/100000
DATI DERIVANTI DA		del 24/11/2011 protocollo n. RC0345656 in atti dal 24/11/2011 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 63091.1/2011)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		45	399				D/7				Euro 1.540,07 L. 2.982.000	VARIAZIONE del 23/07/1992 in atti dal 08/05/1996 CLASSAMENTO DEL 28/11/95 LEGGE 154/88 (n. 3131.1/1992)
Indirizzo				CONTRADA MARCINA' INFERIORE piano: T;								
Notifica				-	Partita		1000613	Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		45	399									COSTITUZIONE del 23/07/1992 in atti dal 24/07/1992 (n. 3131.1/1992)
Indirizzo				, CONTRADA MARCINA' INFERIORE piano: T;								
Notifica				-	Partita		1000308	Mod.58		11658		
Annotazioni				da verificare								

Situazione degli intestati dal 23/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 29/08/1991
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 23/07/1992 in atti dal 24/07/1992 Registrazione: (n. 3131.1/1992)	

Situazione degli intestati dal 29/08/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000 fino al 24/11/2011
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000 fino al 24/11/2011
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000 fino al 24/11/2011
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000 fino al 24/11/2011
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 33333/100000 fino al 24/11/2011
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/08/1991 Voltura in atti dal 29/05/1996 Registrazione: UR Sede: LOCRI Volume: 189 n: 508 del 28/07/1992 SUCCESSIONE (n. 5379.1/1992)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/06/2018

Situazione degli intestati dal 24/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 33333/100000

(ALTRE) del 24/11/2011 protocollo n. RC0345657 in atti dal 24/11/2011 Registrazione: (n. 16291.1/2011)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/06/2018

Dati della richiesta	Comune di GROTTERIA (Codice: E212)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 45 Particella: 399 Sub.: 2

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 33333/100000

Unità immobiliare dal 07/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		45	399	2			C/2	U	60 m ²		Euro 139,44	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/05/2014 protocollo n. RC0135544 in atti dal 07/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 71972.1/2014)
Indirizzo CONTRADA MARCINA' INFERIORE piano: T;												
Notifica Pubblicazione all albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. RC0061859 del 2012)												
Annotazioni di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell' art. 19, comma 10, del dl 78/2010												

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		45	399	2			C/2	U	60 m ²		Euro 139,44	(ALTRE) del 24/11/2011 protocollo n. RC0345657 in atti dal 24/11/2011 (n. 16291.1/2011)
Indirizzo , GROTTERIA MARE piano: T;												
Notifica Pubblicazione all albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. RC0061859 del 2012)												
Annotazioni di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell' art. 19, comma 10, del dl 78/2010												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Dati della richiesta	Comune di GROTTERIA (Codice: E212)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 45 Particella: 415

INTESTATI

1				(1) Proprieta' per 16665/100000
2				(1) Proprieta' per 16665/100000
3				(1) Proprieta' per 16665/100000
4				(1) Proprieta' per 16665/100000
5				(1) Proprieta' per 33333/100000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	45	415				A/7	1	15,5 vani	Totale: 459 m ² Totale escluse aree scoperte**: 459 m ²	Euro 960,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CONTRADA MARCINA' INFERIORE piano: T-1;										
Annotazioni		costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 112 sub per allineamento mappe										

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/09/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	45	415				A/7	1	15,5 vani		Euro 960,61	Variazione del 11/09/2008 protocollo n. RC0269594 in atti dal 11/09/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 29855.1/2008)
Indirizzo		, CONTRADA MARCINA' INFERIORE piano: T-1;										
Annotazioni		costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 112 sub per allineamento mappe										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Data: 06/06/2018 - Ora: 19.04.01 Segue

Visura n.: T357972 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 11/09/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 33333/100000

del 11/09/2008 protocollo n. RC0269594 in atti dal 11/09/2008 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 29855.1/2008)

DATI DERIVANTI DA

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	45	112				A/7	1	15,5 vani		Euro 960,61 L. 1.860.000	CLASSAMENTO del 23/07/1992 in atti dal 11/03/1993 ACCERT. E CLASS. DEL 17/12/92 (n. 3130.1/1992)

Indirizzo: CONTRADA MARCINA' INFERIORE piano: T-1;
Partita: 1000613 Mod.58 11659

Notifica: -

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	45	112									COSTITUZIONE del 23/07/1992 in atti dal 24/07/1992 (n. 3130.1/1992)

Indirizzo: CONTRADA MARCINA' INFERIORE piano: T-1;
Partita: 1000309 Mod.58 11659

Notifica: -
Annotazioni: da verificare

Situazione degli intestati dal 23/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 29/08/1991

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 23/07/1992 in atti dal 24/07/1992 Registrazione: (n. 3130.1/1992)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Situazione degli intestati dal 29/08/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000 fino al 11/09/2008
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000 fino al 11/09/2008
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000 fino al 11/09/2008
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 16665/100000 fino al 11/09/2008
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 33333/100000 fino al 11/09/2008

ERNO il 05/08/1991
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/08/1991 Voltura in atti dal 29/05/1996 Registrazione: UR Sede: LOCRI Volume: 189 n: 508 del 28/07/1992
SUCCESSIONE (n. 5379.2/1992)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Data: 06/06/2018 - Ora: 19.04.19

Segue

Visura n.: T358049 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 06/10/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9 fino al 05/09/1979
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 4/9 fino al 05/09/1979
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9 fino al 05/09/1979
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9 fino al 05/09/1979
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9 fino al 05/09/1979
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9 fino al 05/09/1979
DATI DERIVANTI DA			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 05/09/1979
FRAZIONAMENTO del 06/10/1983 protocollo n. 155264 in atti dal 02/07/2001 Registrazione: (n. 69.1/1983)			

Situazione degli intestati dal 05/09/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			(1) Proprieta' per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/09/1979 protocollo n. RC0045229 Voltura in atti dal 06/04/2016 Repertorio n.: 2199 Rogante: NOTAIO CARANNANTE Sede: GROTTERIA Registrazione: AP Sede: LOCRI n: 1855 del 20/09/1979 ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI E DIVISIONE (n. 4111.2/2016)			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 02/07/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	
1	22	149		-	ULIVETO 1	ha are ca 67 40		Dominicale L. 111.210 Agrario L. 43.810	FRAZIONAMENTO del 11/11/1979 protocollo n. 155157 in atti dal 02/07/2001 (n. 25.1/1979)
Notifica				Partita					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 383 - foglio 22 particella 384

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	
1	22	149		-	ULIVETO 1	ha are ca 74 80		Dominicale L. 123.420 Agrario L. 48.620	Impianto meccanografico del 15/02/1976
Notifica				Partita		1238			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Situazione degli intestati dal 11/03/1977

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	FRAGOMENI Giuseppe nato a LOCRI il 15/12/1966	FRGGPP66T15D9761*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/05/1988 protocollo n. 66608 Voltura in atti dal 27/03/2002 Repertorio n.: 21665 Rogante: CAIAZZO Sede: SIDERNO Registrazione: UR Sede: LOCRI Volume: 1 n: 745 del 08/06/1988 VENDITA (n. 720.1/1988)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9 fino al 24/05/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 4/9 fino al 24/05/1988
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9 fino al 24/05/1988
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9 fino al 24/05/1988
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9 fino al 24/05/1988
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/9 fino al 24/05/1988
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/03/1977 Voltura in atti dal 18/03/1987 Registrazione: UR Sede: LOCRI Volume: 174 n: 412 del 12/09/1977 (n. 650477)			

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 11/03/1977
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 15/02/1976			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/06/2018

Data: 06/06/2018 - Ora: 19.04.19 Segue

Visura n.: T358049 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SIDERNO (Codice: 1725)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 22 Particella: 416

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per I/I
---	------------	------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 06/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	22	416		-	ULIVETO 1	ha are ca 00 20		Dominicale Euro 0,17	Agrario Euro 0,07	FRAZIONAMENTO del 21/08/1985 protocollo n. 116474 in atti dal 06/05/2003 (n. 103.1/1985)
Notifica					Partita					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 493

Situazione dell'Immobile dal 02/07/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	22	416		-	ULIVETO 1	ha are ca 01 90		Dominicale Euro 1,62 L. 3.135	Agrario Euro 0,64 L. 1.235	FRAZIONAMENTO del 06/10/1983 protocollo n. 155264 in atti dal 02/07/2001 (n. 69.1/1983)
Notifica					Partita					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 149 - foglio 22 particella 414 - foglio 22 particella 415 - foglio 22 particella 417

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

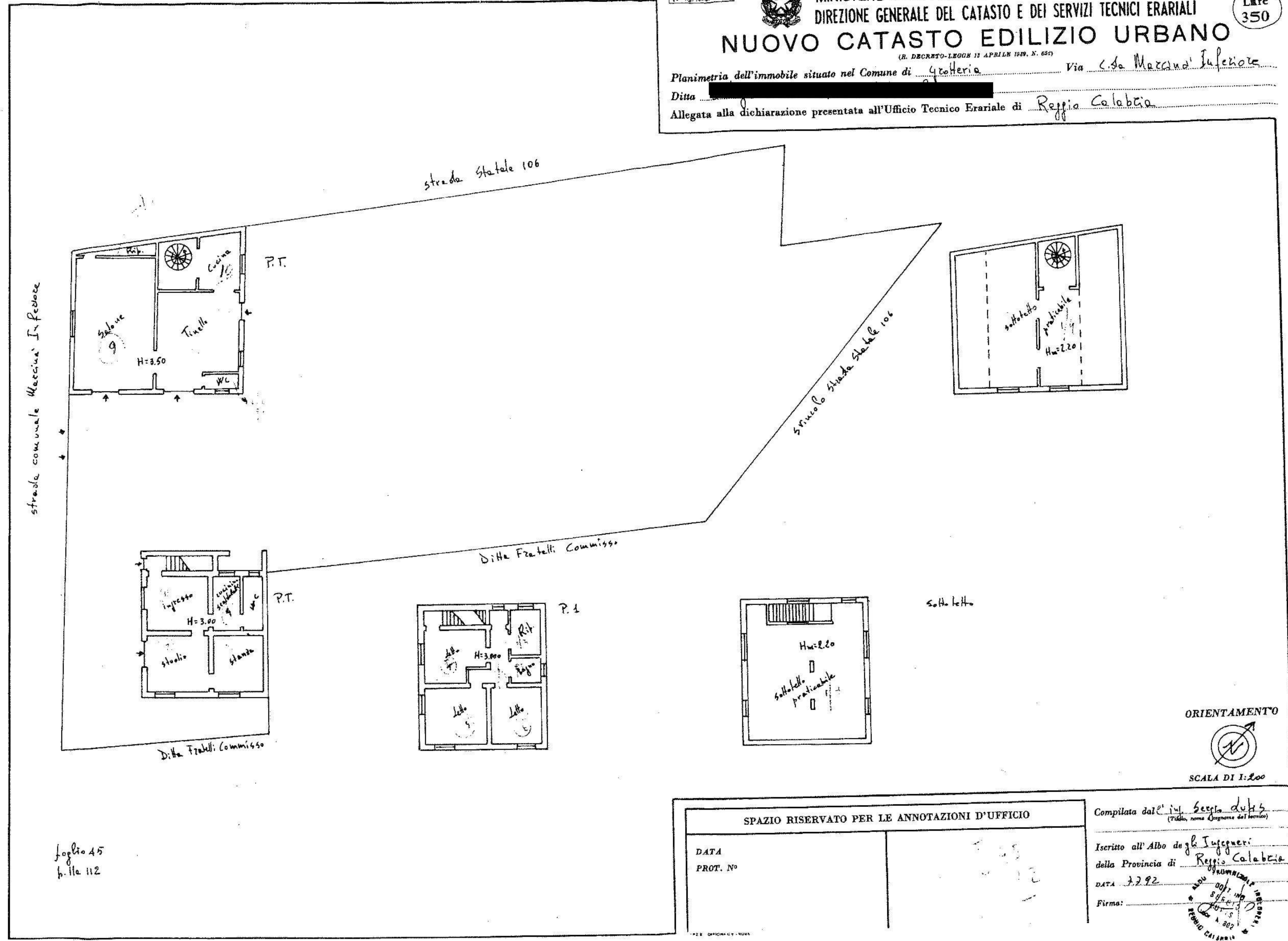


MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

L. n. 350

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1978, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Grotteria Via C. Sa. Maddalena Inferiore
Ditta [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria



Data presentazione: 23/07/1992 - Data: 28/08/2018 - n. 1192183 - Richiedente: CMPGTN77E04D976L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X515) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

foglio 45
p.lla 112

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal: ing. Sergio Di Stefano
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Reggio Calabria
DATA 22.92
Firma: [signature]

Stampa circolare: UFFICIO TECNICO ERARIALE - REGGIO CALABRIA

MODULARIO
F. ng. rend. 488



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

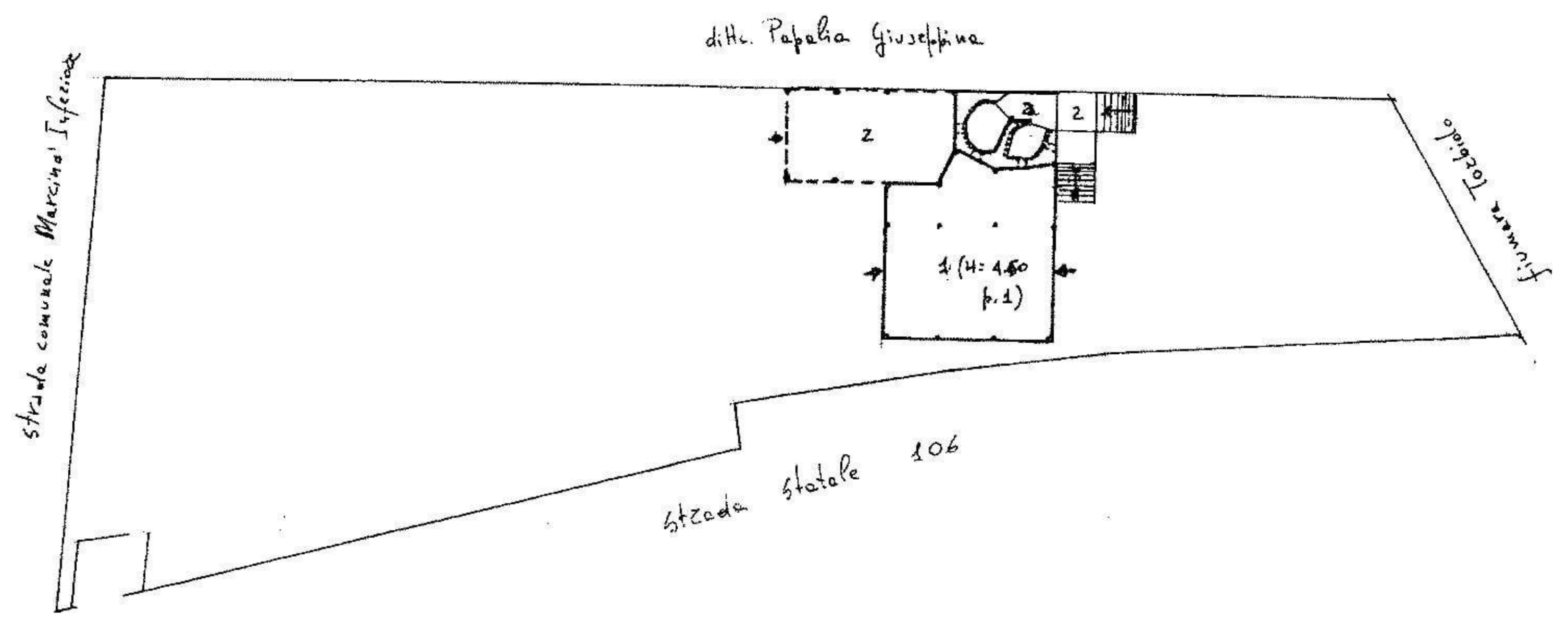
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
350

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1929, N. 652)

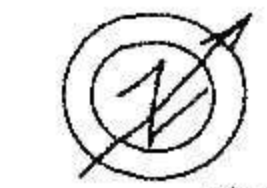
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Grotteria Via C. Sta. Marcina' Inferiore
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria

- Legenda
- capannone
 - focuere produzione coltura viva



foglio 45
p.lla 399

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dall'ing. Bergio Lupis
(Abil. rend. e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Reggio Calabria

DATA 7.7.92

Firma: [Signature]

REGGIO CALABRIA

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta RC 262869 del 2018
Ricevuta di cassa n. 12027
Ispezione n. RC 262872/3 del 2018
Inizio ispezione 05/07/2018 08:51:23

Richiedente CAMPANELLA

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome:
Data di Nascita:

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 04/07/2018
Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 23/03/1992

Sezione 2:
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualita non completate e/o formalita non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

154.	[REDACTED]					
	Luogo di nascita	-				
	Data di nascita	05/08/1951	Sesso	-	Codice fiscale	[REDACTED]
163.	[REDACTED]					
	Luogo di nascita	SIDERNO (RC)				
	Data di nascita	05/08/1951	Sesso	F	Codice fiscale	[REDACTED]
266.	[REDACTED]					
	Luogo di nascita	SIDERNO (RC)				
	Data di nascita	05/08/1951	Sesso	F	Codice fiscale	[REDACTED]
267.	[REDACTED]					
	Luogo di nascita	SIDERNO (RC)				
	Data di nascita	05/08/1951	Sesso	F	Codice fiscale	[REDACTED]
268.	[REDACTED]					
	Luogo di nascita	SIDERNO (RC)				
	Data di nascita	05/08/1951	Sesso	F	Codice fiscale	[REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI
* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
Trascrizioni vol. 780718 pag. 89

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare**Ispezione ordinaria a pagamento**
per dati anagraficiProtocollo di richiesta RC 262869 del 2018
Ricevuta di cassa n. 12027
Ispezione n. RC 262872/3 del 2018
Inizio ispezione 05/07/2018 08:51:23

Richiedente CAMPANELLA

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]

Nome:

Data di Nascita:

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal

24/03/1992 al

04/07/2018

Periodo recuperato e validato dal

-/-/1979 al

23/03/1992

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

154. [REDACTED]

Luogo di nascita -

Data di nascita 05/08/1951 Sesso -

Codice fiscale [REDACTED]

163. [REDACTED]

Luogo di nascita SIDERNO (RC)

Data di nascita 05/08/1951 Sesso F

Codice fiscale [REDACTED]

266. [REDACTED]

Luogo di nascita SIDERNO (RC)

Data di nascita 05/08/1951 Sesso F

Codice fiscale [REDACTED]

267. [REDACTED]

Luogo di nascita SIDERNO (RC)

Data di nascita 05/08/1951 Sesso F

Codice fiscale [REDACTED]

268. [REDACTED]

Luogo di nascita SIDERNO (RC)

Data di nascita 05/08/1951 Sesso F

Codice fiscale [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:

Trascrizioni vol. 780718 pag. 89

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 262869 del 2018

Ispezione n. RC 262872/4 del 2018

Inizio ispezione 05/07/2018 08:51:23

Richiedente CAMPANELLA

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5258

Registro particolare n. 4555

Presentazione n. 31 del 07/03/2014

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 03/02/2014
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Sede LOCRI (RC)

Numero di repertorio 124
Codice fiscale 81003370806

Dati relativi alla convenzione

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

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E212 - GROTTERIA (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 45 Particella 35 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 15 are 80 centiare

Immobile n. 2

Comune E212 - GROTTERIA (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 45 Particella 86 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 17 are 10 centiare

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 262869 del 2018
 Ispezione n. RC 262872/4 del 2018
 Inizio Ispezione 05/07/2018 08:51:23
 Tassa versata € 4,00

Richiedente CAMPANELLA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5258
 Registro particolare n. 4555

Presentazione n. 31 del 07/03/2014

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1	Comune	1725 - SIDERNO (RC)					
	Catasto	TERRENI					
	Foglio	22 Particella	416	Subalterno	-		
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 90 centiare		
Immobile n. 2	Comune	1725 - SIDERNO (RC)					
	Catasto	TERRENI					
	Foglio	22 Particella	420	Subalterno	-		
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	6 are 10 centiare		
Immobile n. 3	Comune	1725 - SIDERNO (RC)					
	Catasto	TERRENI					
	Foglio	22 Particella	494	Subalterno	-		
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	3 are 30 centiare		
Immobile n. 4	Comune	1725 - SIDERNO (RC)					
	Catasto	TERRENI					
	Foglio	22 Particella	465	Subalterno	-		
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	6 are 50 centiare		
Immobile n. 5	Comune	1725 - SIDERNO (RC)					
	Catasto	TERRENI					
	Foglio	22 Particella	466	Subalterno	-		
	Natura	T - TERRENO		Consistenza	8 are 20 centiare		
Immobile n. 6	Comune	E212 - GROTTERIA (RC)					
	Catasto	FABBRICATI					
	Sezione urbana	- Foglio 45		Particella	399	Subalterno	1
	Natura	D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI		Consistenza	-		
Immobile n. 7	Comune	E212 - GROTTERIA (RC)					
	Catasto	FABBRICATI					
	Sezione urbana	- Foglio 45		Particella	399	Subalterno	2
	Natura	D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI		Consistenza	-		
Immobile n. 8	Comune	E212 - GROTTERIA (RC)					
	Catasto	FABBRICATI					
	Sezione urbana	- Foglio 45		Particella	415	Subalterno	-
	Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI		Consistenza	-		

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 262869 del 2018

Ispezione n. RC 262872/4 del 2018

Inizio ispezione 05/07/2018 08:51:23

Tassa versata € 4,00

Richiedente CAMPANELLA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5258

Registro particolare n. 4555

Presentazione n. 31 del 07/03/2014

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune E212 - GROTTERIA (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 45 Particella 112 Subalterno -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale 13336590156

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

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 6/12

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nata il 05/08/1951 a SIDERNO (RC)

Sesso F Codice fiscale

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

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 4/12

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Nome

Nato il 04/07/1973 a REGGIO DI CALABRIA (RC)

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 2/12

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 262869 del 2018

Ispezione n. RC 262872/5 del 2018

Inizio ispezione 05/07/2018 08:51:23

Tassa versata € 4,00

Richiedente CAMPANELLA

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1571

Registro particolare n. 1347

Presentazione n. 6 del 03/02/2015

Indirizzo	MARCINA' INFERIORE			N. civico -
Piano	T			
Immobile n. 3				
Comune	E212 - GROTTERIA (RC)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 45	Particella 399		Subalterno 2
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		60 metri quadri
Indirizzo	MARCINA' INFERIORE			N. civico -
Piano	T			

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1				
Comune	E212 - GROTTERIA (RC)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 45	Particella 415		Subalterno -
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI	Consistenza 15,5 vani		
Indirizzo	MARCINA' INFERIORE			N. civico -
Piano	T-1			

Immobile n. 2				
Comune	E212 - GROTTERIA (RC)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 45	Particella 399		Subalterno 1
Natura	D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI	Consistenza -		
Indirizzo	MARCINA' INFERIORE			N. civico -
Piano	T			

Immobile n. 3				
Comune	E212 - GROTTERIA (RC)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 45	Particella 399		Subalterno 2
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		60 metri quadri
Indirizzo	MARCINA' INFERIORE			N. civico -
Piano	T			

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di - ██████████
 Denominazione o ragione sociale
 Sede ██████████
 Codice fiscale ██████████

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 262869 del 2018

Ispezione n. RC 262872/5 del 2018

Inizio ispezione 05/07/2018 08:51:23

Richiedente CAMPANELLA

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1571

Registro particolare n. 1347

Presentazione n. 6 del 03/02/2015

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il 05/08/1951 a SIDERNO (RC)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il 04/07/1973 a REGGIO DI CALABRIA (RC)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ispezione telematica

n. T 75167 del 06/08/2018

Inizio ispezione 06/08/2018 11:28:48

Richiedente CRALSN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 14046

Registro particolare n. 1023

Presentazione n. 1 del 15/07/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 17/12/2012
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Sede LOCRI (RC)

Numero di repertorio 5575
Codice fiscale 81003370806

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 42.467,11 Tasso interesse annuo 12% Tasso interesse semestrale -
Interessi € 15.288,15 Spese € 2.244,74 Totale € 60.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E212 - GROTTERRIA (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 45 Particella 35 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 15 are 80 centiare

Immobile n. 2

Comune E212 - GROTTERRIA (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 45 Particella 86 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 17 are 10 centiare

Ispezione telematica

n. T 75167 del 06/08/2018

Inizio ispezione 06/08/2018 11:28:48

Richiedente CRALSN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 14046

Registro particolare n. 1023

Presentazione n. 1 del 15/07/2013

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 22 Particella 416 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 90 centiare

Immobile n. 2

Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 22 Particella 420 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 10 centiare

Immobile n. 3

Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 22 Particella 494 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 30 centiare

Immobile n. 4

Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 22 Particella 465 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 50 centiare

Immobile n. 5

Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 22 Particella 466 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 20 centiare

Immobile n. 6

Comune E212 - GROTTERIA (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 45 Particella 399 Subalterno 1
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -
PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Immobile n. 7

Comune E212 - GROTTERIA (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 45 Particella 399 Subalterno 2
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -
PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Immobile n. 8

Comune E212 - GROTTERIA (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 45 Particella 415 Subalterno -
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza -



Ispezione telematica

n. T 75167 del 06/08/2018

Inizio ispezione 06/08/2018 11:28:48

Tassa versata € 3,60

Richiedente CRALSN

Nota di iscrizione

Registro generale n. 14046

Registro particolare n. 1023

Presentazione n. 1 del 15/07/2013

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto -

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

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 6/12

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nata il 05/08/1951 a SIDERNO (RC)

Nome

Sesso F Codice fiscale

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

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 4/12

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Nato il 04/07/1973 a REGGIO DI CALABRIA (RC)

Nome

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 2/12

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI PRECISA CHE GLI INTERESSI SONO STATI CALCOLATI AL TASSO PARI AL 12% PER TRE ANNUALITA'.

Ispezione telematica

n. T 75167 del 06/08/2018

Inizio ispezione 06/08/2018 11:28:48

Richiedente CRALSN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 21429

Registro particolare n. 3956

Presentazione n. 58 del 30/11/2009

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 12/11/2009
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Sede FIRENZE (FI)

Numero di repertorio 7616/2009
Codice fiscale 80027830480

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 38.923,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi € 9.654,46 Spese € 4.422,54 Totale € 53.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 5 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	E212 - GROTTERRIA (RC)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	45	Particella	35	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	
Indirizzo	LOCALITA' MARCINA' INFERIORE				N. civico -
Immobile n. 2					
Comune	E212 - GROTTERRIA (RC)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	45	Particella	86/AA	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	
Indirizzo	LOCALIA' MARCINA' INFERIORE				N. civico -

Ispezione telematica

n. T 75167 del 06/08/2018

Inizio Ispezione 06/08/2018 11:28:48

Tassa versata € 3,60

Richiedente CRALSN

Nota di iscrizione

Registro generale n. 21429

Registro particolare n. 3956

Presentazione n. 58 del 30/11/2009

Immobile n. 3

Comune	E212 - GROTTERIA (RC)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	45	Particella	86/AB	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO				Consistenza
Indirizzo	LOCALITA' MARCINA' INFERIORE				N. civico -

Unità negoziale n. 2
Immobile n. 1

Comune	1725 - SIDERNO (RC)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	45	Particella	112
Natura	A - APPARTAMENTO				Subalterno -
				Consistenza	-

Immobile n. 2

Comune	1725 - SIDERNO (RC)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	22	Particella	466	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO				Consistenza

Unità negoziale n. 3
Immobile n. 1

Comune	1725 - SIDERNO (RC)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	45	Particella	399
Natura	D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI				Subalterno -
				Consistenza	-
Indirizzo	CONTRADA MARCINA' INFERIORE				N. civico -
Piano	TR				

Immobile n. 2

Comune	1725 - SIDERNO (RC)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	22	Particella	416	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO				Consistenza
Indirizzo	CONTRADA MARCINA' INFERIORE				N. civico -

Immobile n. 3

Comune	1725 - SIDERNO (RC)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	22	Particella	420	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO				Consistenza
Indirizzo	CONTRADA MARCINA' INFERIORE				N. civico -

Immobile n. 4

Comune	1725 - SIDERNO (RC)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	22	Particella	465	Subalterno	-

Ispezione telematica

n. T 75167 del 06/08/2018

Inizio ispezione 06/08/2018 11:28:48

Tassa versata € 3,60

Richiedente CRALSN

Nota di iscrizione

Registro generale n. 21429

Registro particolare n. 3956

Presentazione n. 58 del 30/11/2009

Natura	T - TERRENO	Consistenza	
Indirizzo	CONTRADA MARCINA' INFERIORE		N. civico -

Unità negoziale n. 4
Immobile n. 1

Comune	I725 - SIDERNO (RC)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	22 Particella	494	Subalterno -
Natura	T - TERRENO	Consistenza	
Indirizzo	CONTRADA MARCINA' INFERIORE		N. civico -

Immobile n. 2

Comune	I725 - SIDERNO (RC)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	22 Particella	493	Subalterno -
Natura	T - TERRENO	Consistenza	
Indirizzo	CONTRADA MARCINA' INFERIORE		N. civico -

Unità negoziale n. 5
Immobile n. 1

Comune	E212 - GROTTERIA (RC)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 45	Particella 415	Subalterno -
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI	Consistenza 15,5 vani	
Indirizzo	CONTRADA MARCINA' INFERIORE		N. civico -
Piano	T-1		

Sezione C - Soggetti
A favore

Soggetto n. 1	In qualità di -	
Denominazione o ragione sociale		██
Sede		██
Codice fiscale		██

Domicilio ipotecario eletto	██
	13

- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 1/1			
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 1/2			
- Relativamente all'unità negoziale n.	3	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 1/2			
- Relativamente all'unità negoziale n.	4	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 1/3			

Ispezione telematica

n. T 75167 del 06/08/2018

Inizio ispezione 06/08/2018 11:28:48

Tassa versata € 3,60

Richiedente CRALSN

Nota di iscrizione

Registro generale n. 21429

Registro particolare n. 3956

Presentazione n. 58 del 30/11/2009

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il 05/08/1951 a [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

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

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il 04/07/1973 a REGGIO DI CALABRIA (RC)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

IL TASSO DI INTERESSE INSERITO DEL 8,268% ANNUO, DETERMINATO AL TASSO CONVENZIONALE EURIBOR TRE MESI LETTERA PUBBLICATO SU IL SOLE 24 ORE, MAGGIORATO DI 7 PUNTI E COMUNQUE NEL RISPETTO DEL CD. "TASSO SOGLIA".

Ispezione telematica

n. T 227658 del 07/09/2018

Inizio ispezione 07/09/2018 17:33:28

Richiedente CRALSN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 11026

Registro particolare n. 1750

Presentazione n. 5 del 26/05/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 12/05/2006

Numero di repertorio 3514/94

Pubblico ufficiale o

Codice fiscale

Autorità emittente

Sede COSENZA (CS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Capitale € 7.169,08

Tasso interesse annuo 8.4%

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 14.338,16

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E212 - GROTTERIA (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 45 Particella 399

Natura T - TERRENO Subalterno - Consistenza 3 are 99 centiare

Immobile n. 2

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 22 Particella 416

Natura T - TERRENO Subalterno - Consistenza 1 are 90 centiare

Ispezione telematica

n. T 227658 del 07/09/2018

Inizio ispezione 07/09/2018 17:33:28

Richiedente CRALSN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 11026

Registro particolare n. 1750

Presentazione n. 5 del 26/05/2006

Immobile n. 3

Comune	I725 - SIDERNO	(RC)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	22 Particella	420	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	9 are 40 centiare

Immobile n. 4

Comune	I725 - SIDERNO	(RC)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	22 Particella	465	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	6 are 50 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede COSENZA (CS)
Codice fiscale 12158250154

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3333/10000

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nata il 05/08/1951 a SIDERNO (RC)
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3333/10000

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Ispezione telematica

n. T 227658 del 07/09/2018

Inizio ispezione 07/09/2018 17:33:28

Richiedente CRALSN

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive*Relative alla formalità:* Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1750 del 26/05/2006**Annotazioni**

ANNOTAZIONE presentata il 15/05/2013 Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA
Registro particolare n. 2199 Registro generale n. 9434
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

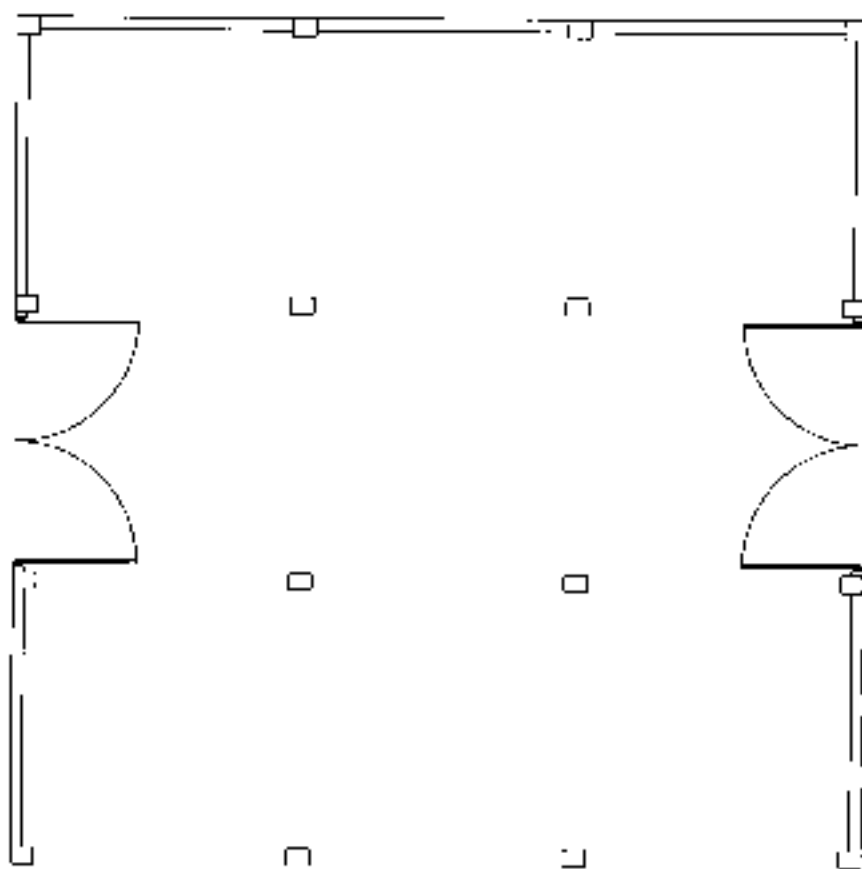
Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive



ELABORATO ARCHITETTONICO

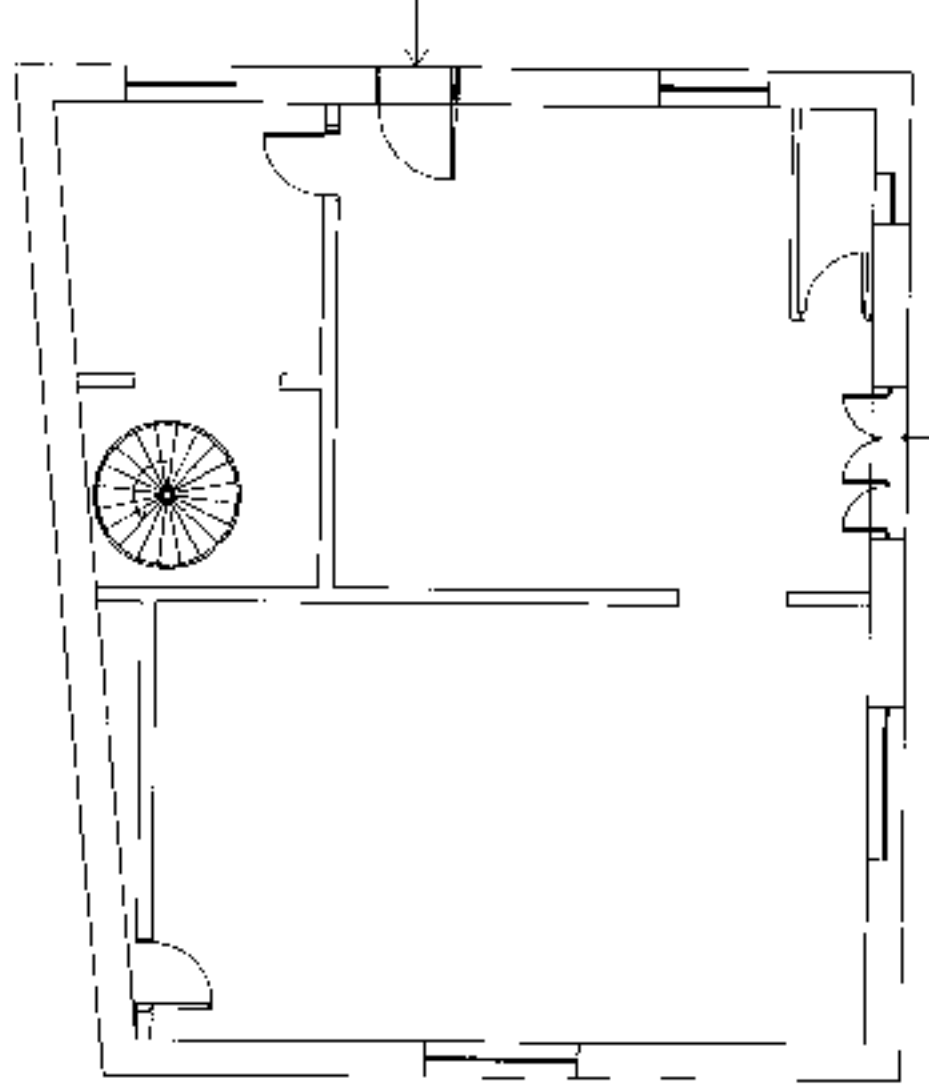


PIANTA PRIMO LIVELLO

rapp. 1:100



ELABORATO ARCHITETTONICO

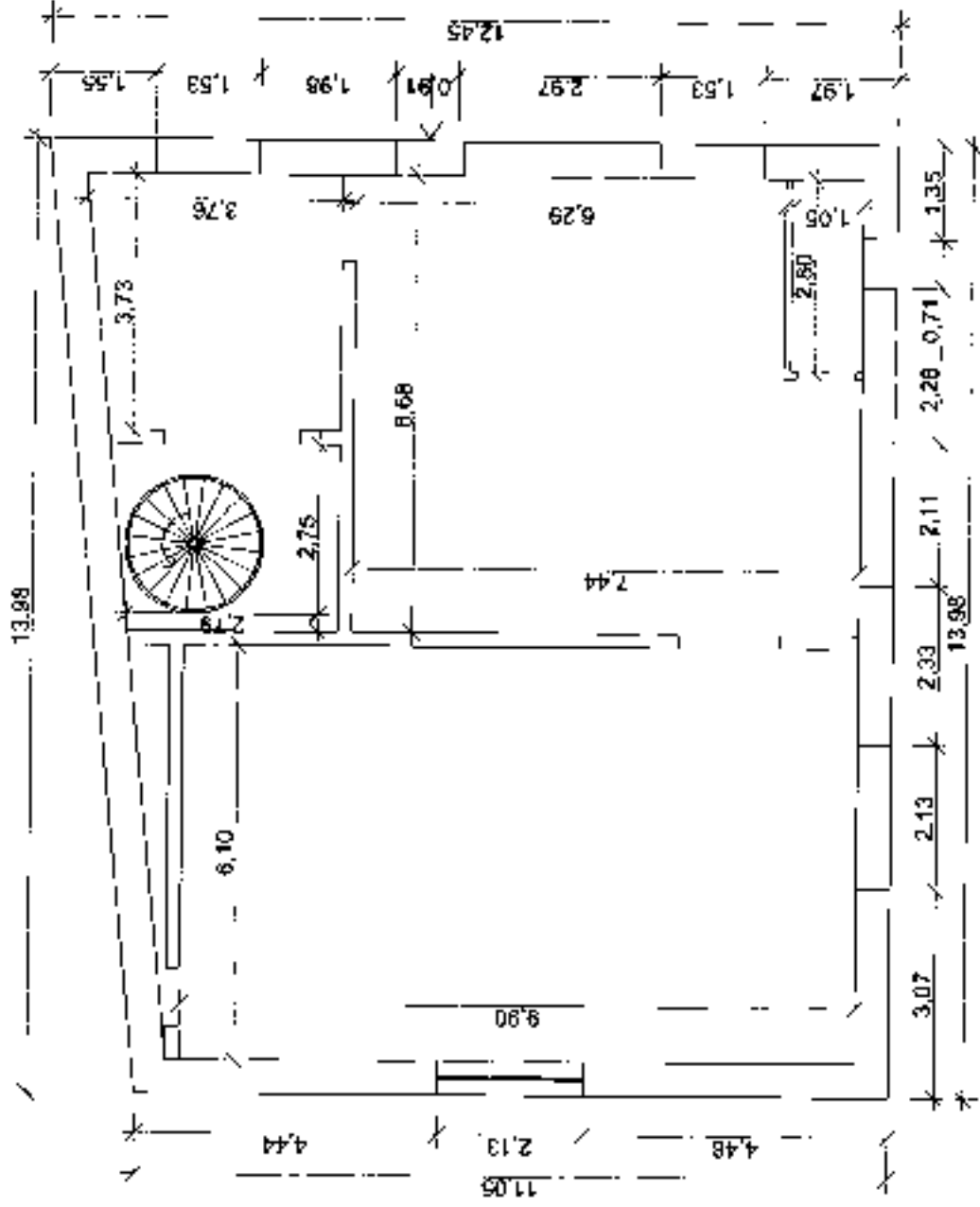


PIANTA PRIMO LIVELLO

rapp. 1:100



ELABORATO DIMENSIONALE

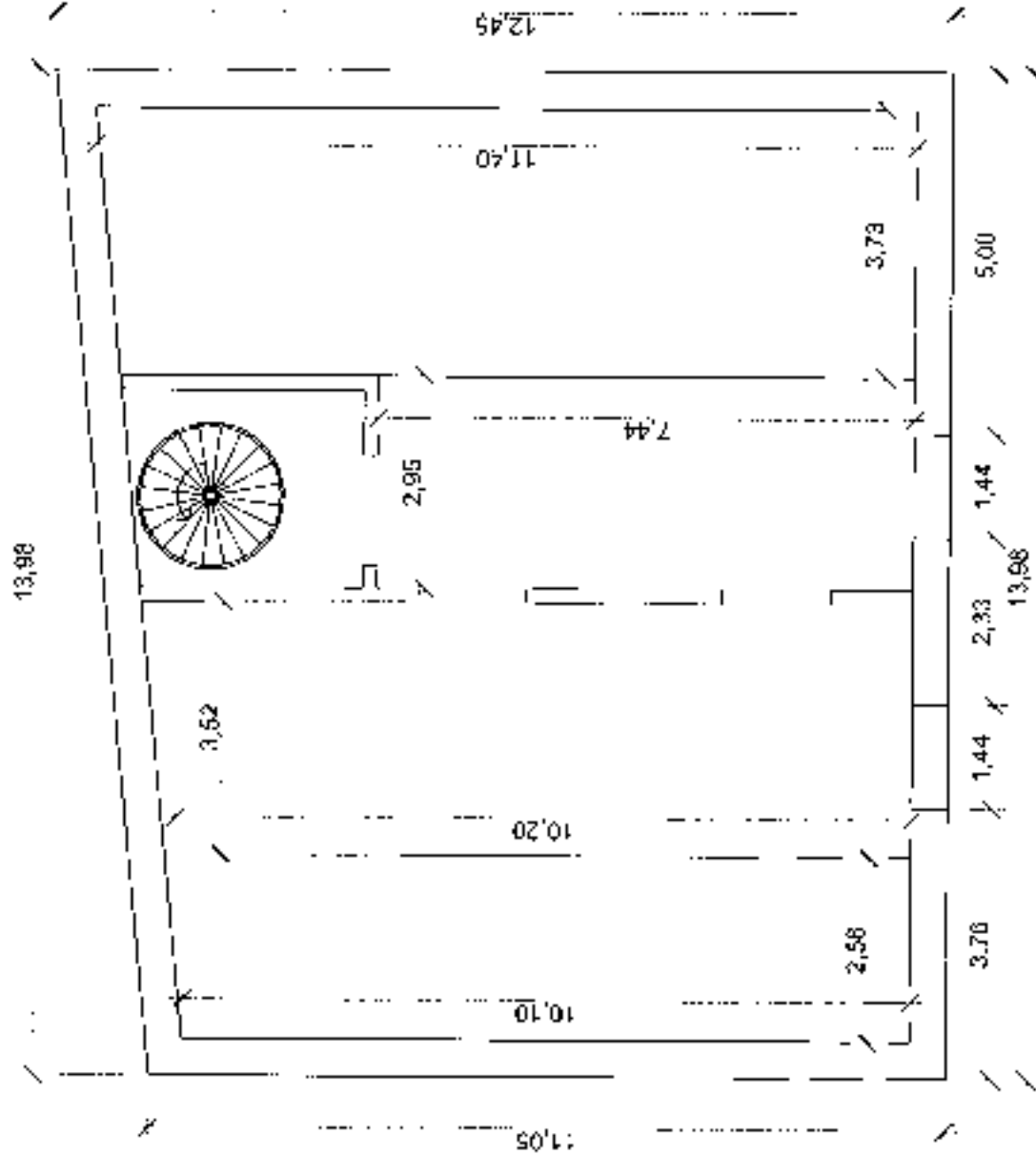


PIANTA PRIMO LIVELLO

rapp: 1:100



ELABORATO DIMENSIONALE

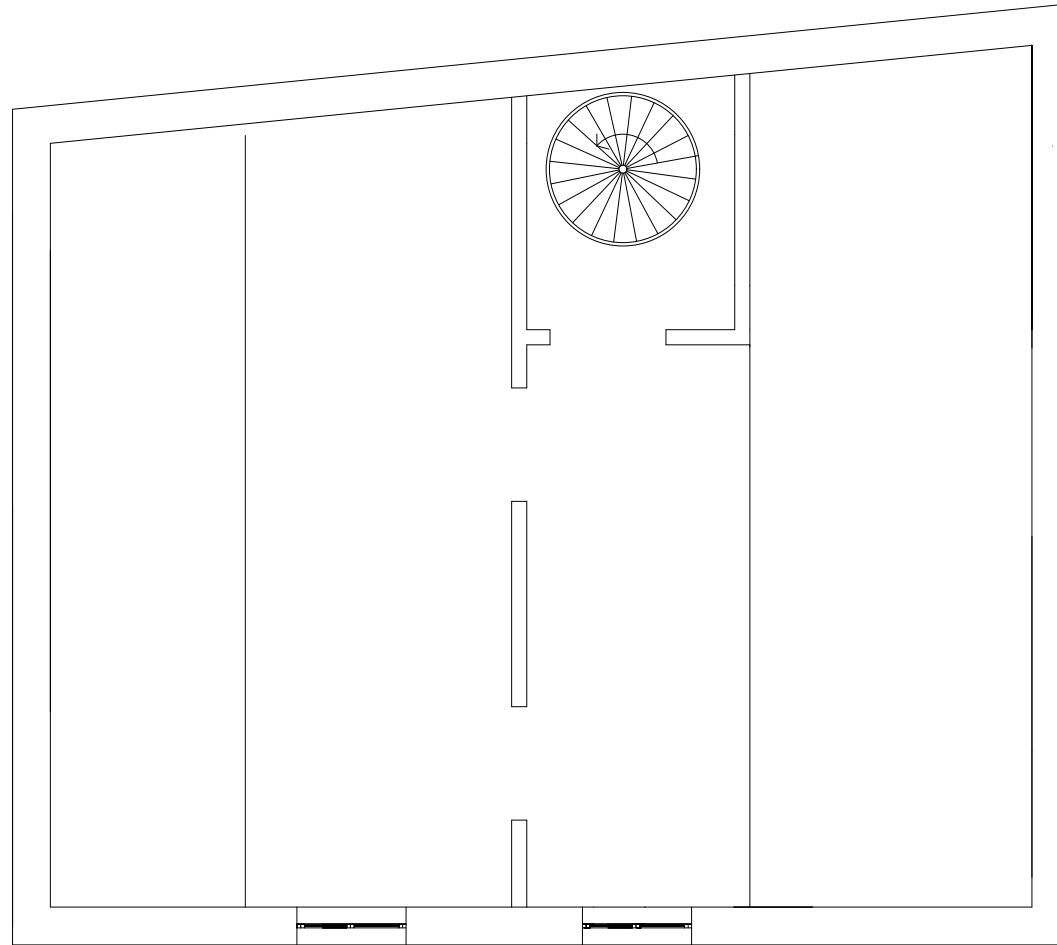


Sottotetto

rapp. 1:100



ELABORATO ARCHITETTONICO

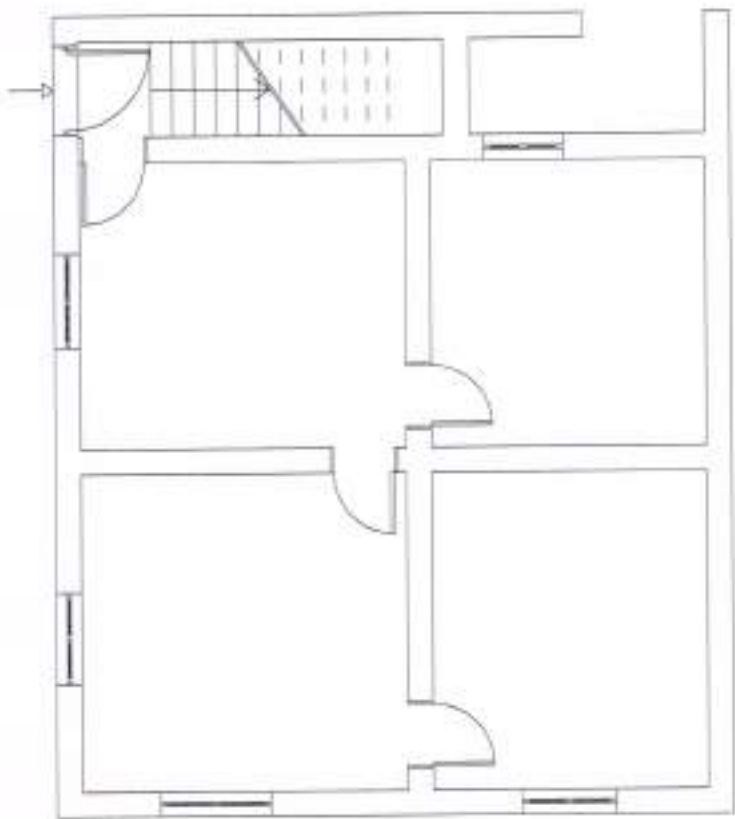


Sottotetto

rapp. 1:100



ELABORATO ARCHITETTONICO

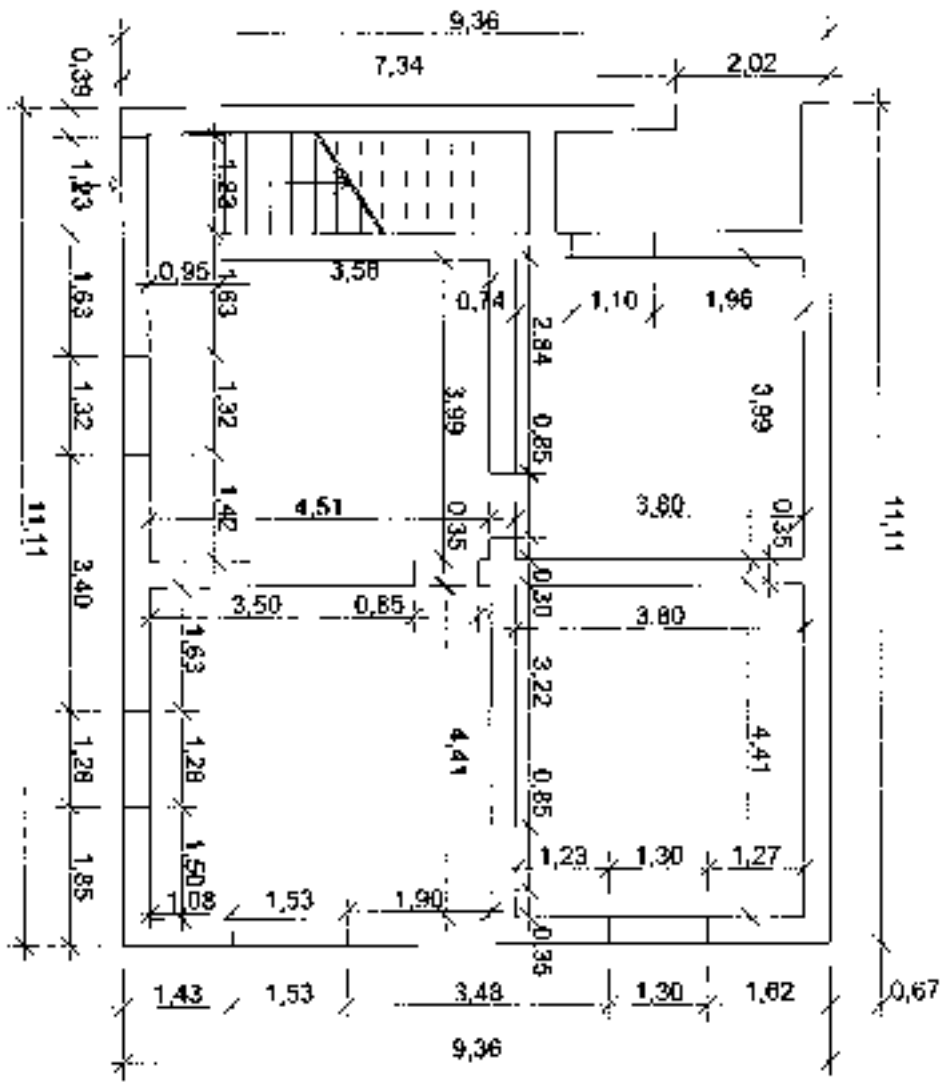


PIANTA PRIMO LIVELLO

rapp. 1:100



ELABORATO DIMENSIONALE

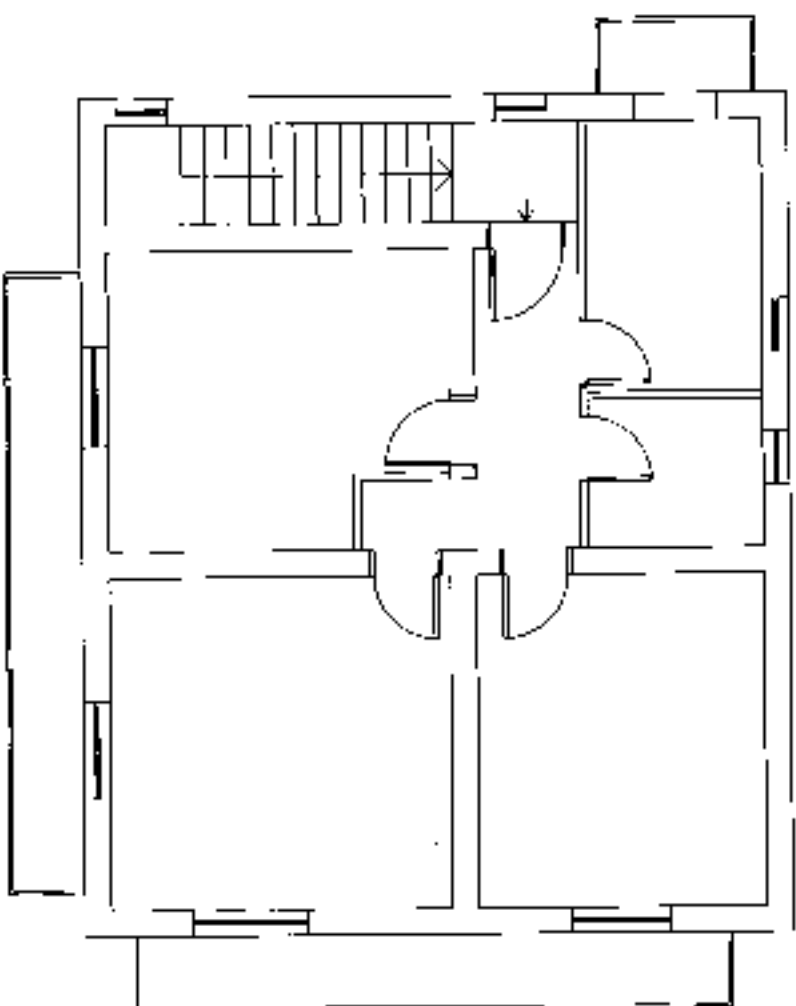


PIANTA PRIMO LIVELLO

rapp. 1:100



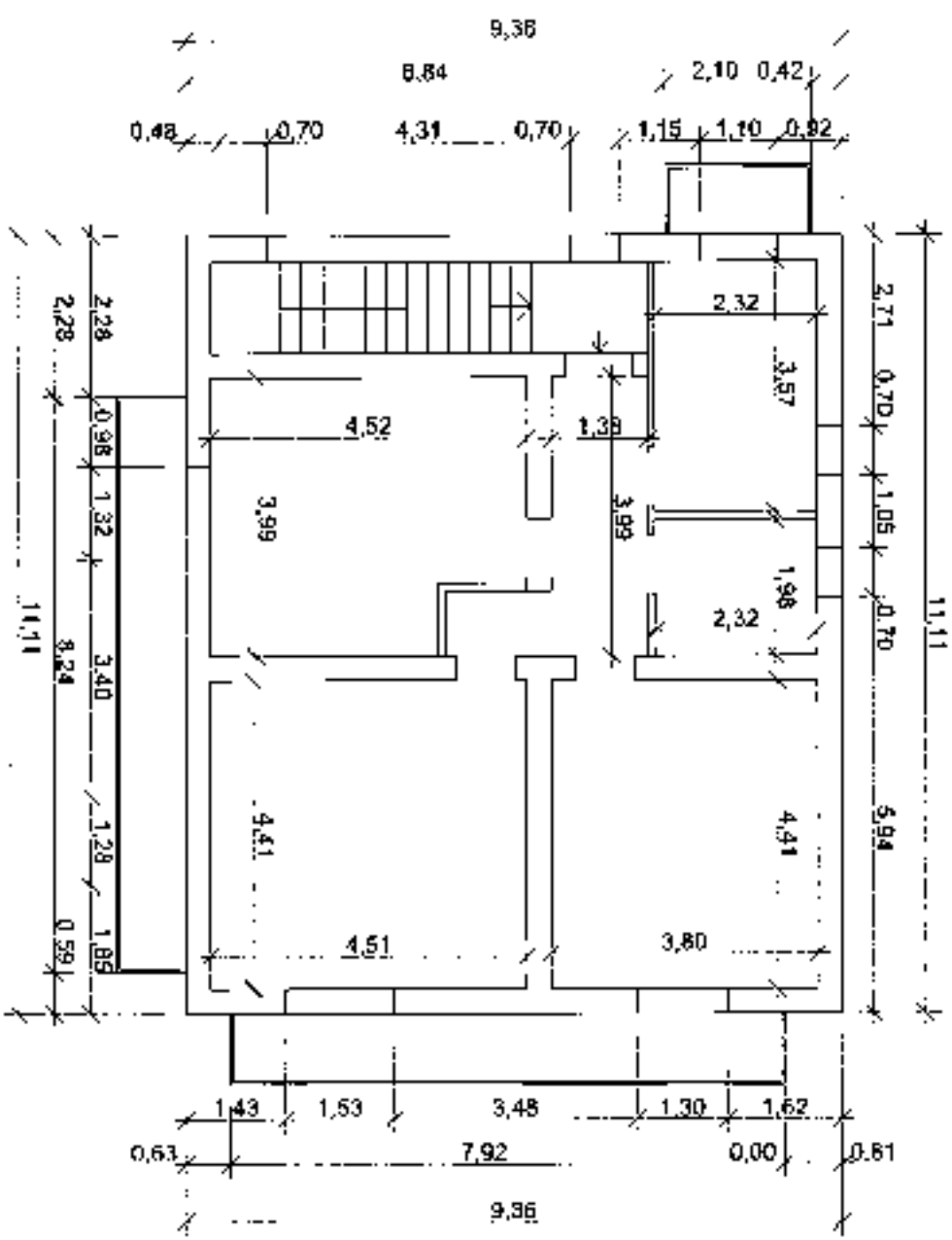
ELABORATO ARCHITETTONICO



PIANTA SECONDO LIVELLO

rapp. 1:100

ELABORATO DIMENSIONALE

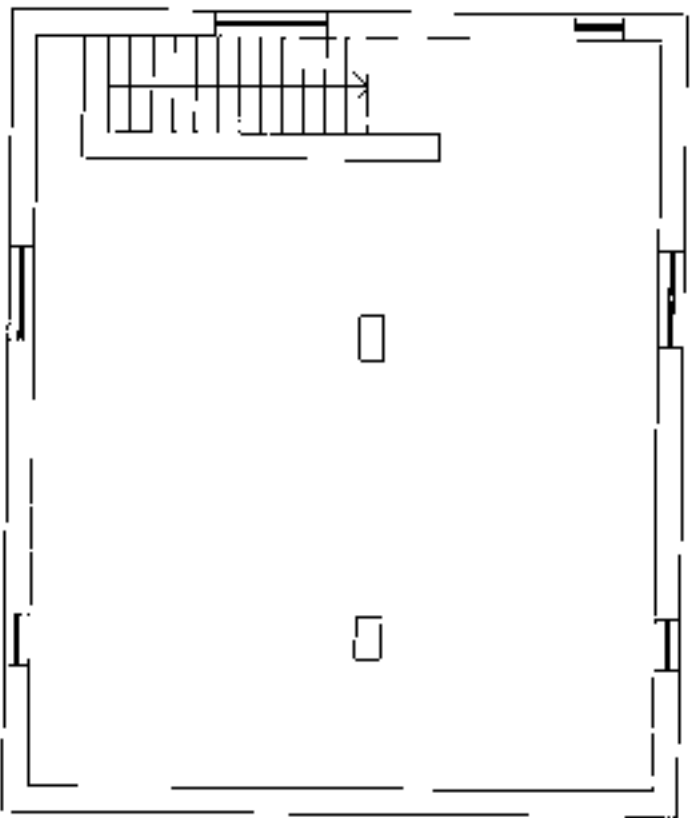


PIANTA SECONDO LIVELLO

rapp. 1:100



ELABORATO ARCHITETTONICO



Sottiletto

rapp. 1:100

Particella n. 35



Particella n. 86



Particella n. 420



Particella n. 416



Particella n. 494



Particella n. 465



Particella n. 399, subalterno 1





Particella n. 415, manufatto B















Particella n. 415, manufatto A











Ispezione telematica

n. T 75167 del 06/08/2018

Inizio ispezione 06/08/2018 11:28:48

Tassa versata € 3,60

Richiedente CRALSN

Nota di iscrizione

Registro generale n. 13745

Registro particolare n. 1009

Data di presentazione 30/09/1989

Variata in data 15/12/2003

La formalità e' stata validata dall'ufficio



domenico giordano
avvocato
Via Aschenez, 115 - Tel. 21797
89101 REGGIO CALABRIA
C. F. GRJ DNC 34S25 H224V

Pag. 2 - segue



CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI REGGIO CALABRIA

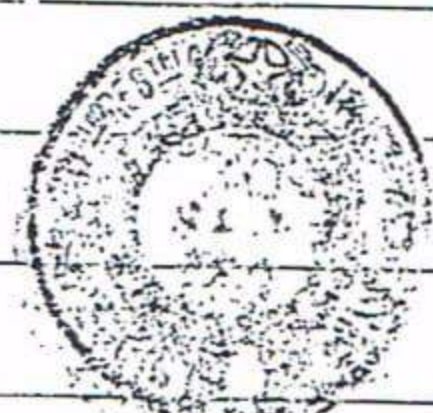
Nota per iscrizione di ipoteca giudiziale

IN FAVORE

~~11-406~~ del [redacted], Istituto di credito di diritto pubblico con sede in Siena, legalmente rappresentato (ai sensi dell'art.24 del vigente Statuto) per gli affari della Succursale di Reggio Calabria, dal [redacted], quale Direttore pro-tempore di tale Succursale, elettivamente domiciliato in Reggio Calabria via Aschenez n.115 presso lo studio dell'avv. Domenico Giordano che lo rappresenta come in atti

CONTRO

~~32-112~~ [redacted] nata a Siderno il 5 agosto 1951 e residente in Grotteria contrada Marcinà Inferiore (C.F. [redacted]).



013745

PER SICUREZZA

della somma complessiva di f.81.500.000 di cui:
f. 47.098.961 per i crediti in linea capitale risultanti dai titoli infrascritti.
f. 27.143.875 per tre annate d'interessi sul capitale al tasso del 18,25%;
f. 2.500.000 per spese di registrazione, spese di protesto, fideiussione etc.;
f. 4.757.164 per le spese del procedimento d'ingiunzione e spese successive calcolate approssimativamente, salvo il dispo

1009 di formali.
30 SET. 1989
Imposta f. 81.500.000
Tassa 1630.000
Bolli 1000
Scritture
Totale 1631.000
Emolumenti 3000
Totale 1634.000

011032

sto dell'art.2855 c.c.,per le spese
della presente iscrizione,e per quel-
le ordinarie occorrenti per l' inter-
vento nel processo esecutivo.

ESIGIBILE

il capitale, gli interessi e le spese a richiesta dell'Istituto
iscrivente

RISULTANTE

da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di
Locri in data 16.5.89, notificato in data 21.6.89, registrato in
data 19.5.89, dichiarato provvisoriamente esecutivo, e costi-
tuente quindi titolo per la iscrizione della detta ipoteca
giudiziale.

DEL QUAL CREDITO

in capitale ed accessori richiedesi la iscrizione in aumento a
tutte le altre ragioni competenti all'Istituto iscrivente so-
pra i seguenti beni immobili:

Terreno con eventuale fabbricato soprastante da cielo a terra
nulla escluso sito in Grotteria località Marcinà Inferiore, di
natura agrumeto, della superficie di ettari 32.90, riportato
nel NCT alla partita 4736, foglio di mappa 45 particelle 35 e
86.

Reggio Calabria li 29 settembre 1989

avv. Domenico Giordano