

# TRIBUNALE DI LOCRI

Sezione Civile – Esecuzioni

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**n. 17/2021 R. G. E.**

G.Es. : Dr.ssa Martina CASTALDI

**PERIZIA DI STIMA**

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI

- **PARTE RICORRENTE** - (Creditore procedente) :

██ (società di persone)

- **CONTROPARTE** - (Debitore esecutato) :

████████████████████

**Esperto del Giudice**

(ing. Antonio FRANCO)

**ING. Antonio FRANCO**

Viale degli Ulivi, 15 – 89047 - Roccella Ionica (RC) -  
Tel. 339.2875740 - p e c : antonio.franco@ingpec.eu



**1 PREMESSA.**

**1.1.** Il sottoscritto ing. Antonio FRANCO, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria al n. A 852 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Locri, è stato nominato in data 16.06.2021 dal G. Es. **dr.ssa Martina Castaldi** quale esperto per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 17/2021**, promossa da [REDACTED] (società di persone), in persona del titolare sig. [REDACTED] con sede in Moncalieri -TO-, via Vittime delle Foibe n. 11 contro [REDACTED] residente in contrada [REDACTED].

Il sottoscritto in data 18.06.2021, giusto verbale redatto in pari data, prestava il giuramento di rito di accettazione dell'incarico e ritirava estratto copia della documentazione agli atti dell'esecuzione immobiliare in argomento.

**2 QUESITI.**

Al fine di procedere alla stima del bene pignorato il G. Es. ha posto i seguenti quesiti :

- a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;**
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;**
- c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;**
- d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento ( contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;**
- f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finitura di particolare pregio o di carattere ornamentale;**
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ;**
- h) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoriai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del provvedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già**



*corrisposte; in ogni altro caso, verifichi , ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che glòì immobili pignorati si trovino nelle condizioni previsti dall'art. 40, comma sesto, della legge 29 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380., specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

**k)** *dica se l'immobile sia ( o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica; previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizza all'uopo ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici;*

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

**m)** *per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*

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

**o)** *formuli tempestivamente istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*

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

**p)** *terminata la relazione (da depositare entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche e non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il proseguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;*

**q)** *depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in format WORD per la parte descrittiva ; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati l(cfr, Garante przion dati peronali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;*

**r)** *compaia alla predetta udienza , qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o.indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*



### 3 CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI.

Il sottoscritto (**EdG**), dopo aver avviato gli accertamenti preliminari ed aver preso visione degli atti dell'esecuzione immobiliare, ha dato corso alle seguenti operazioni peritali:

**3.1.** In data **19 e 21 giugno 2021** il sottoscritto ha estratto presso l'agenzia del territorio - catasto fabbricati/terreni ;

- copia delle visure e planimetrie delle unità immobiliare pignorati (catasto fabbricati)
- copia delle visure ed estratto di mappa dei terreni pignorati (catasto terreni).

Gli immobili pignorati sono risultati censiti nel modo seguente :

**-Catasto fabbricati -Foglio di mappa n° 34; Particella n°2193; Sub. 5; Cat. A/2; Classe 1; Consistenza 8,5 vani; sup. cat. 190 mq ; R.C. euro 460,94; Diritti sul bene : ██████████ proprietà per 1/1**

**- Catasto fabbricati -Foglio di mappa n° 34; Particella n°2193; Sub. 7; Cat. C/6; Classe 1 ; Consistenza 64 mq; sup. cat. 72 mq ; R.C. euro 142,13; Diritti sul bene : ██████████ proprietà per 1/3 (nell'istanza di vendita è stata riportata la proprietà per 1.0)**

**- Catasto fabbricati -Foglio di mappa n° 34; Particella n°2193; Sub. 8; Cat. C/2 (nell'istanza di vendita è stata riportata la categoria C/6); Consistenza 80 mq; sup. cat. 94 mq ; R.C. euro 194,19; Diritti sul bene : ██████████ proprietà per 1/3 (nell'istanza di vendita è stata riportata la proprietà per 1.0)**

**- Catasto terreni- Foglio di mappa n° 34; Particella n°3316; Qualità Classe Agrumeto 3; sup. 681 mq ; Ded. A3; R.D. euro 12,17; R.A. euro 5,45; Diritti sul bene : ██████████ proprietà per 1/3 (nell'istanza di vendita è stata riportata la proprietà per 1.0)**

**-Catasto terreni- Foglio di mappa n° 34; Particella n°3317; Qualità Classe Agrumeto 3; sup. 179 mq (nell'istanza di vendita è stata riportata la superficie di 681 mq); Ded. A3; R.D. euro 3,20; R.A. euro 1,43; Diritti sul bene : ██████████ proprietà per 1/3 (nell'istanza di vendita è stata riportata la proprietà per 1.0)**

**3.2.** In data **29 giugno 2021** il sottoscritto ha presentato al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Gioiosa Ionica la richiesta di una attestazione in cui risulti se per l'immobile Fg 34 particella 2193 e sub correlati (5,7 e 8) sito in Gioiosa Ionica è stato rilasciato il relativo certificato di agibilità ( art. 24 del D.P.R. 380/2001); inoltre è stata richiesta il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area sita in Gioiosa Ionica e distinta in catasto Fg 34 particelle 3316 e 3317 di cui il ██████████ risulta comproprietario.

**3.3.** Con pec del **30/08/2021** il Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Gioiosa Ionica ha comunicato in riscontro di cui al punto **3.2** la disponibilità per l'estrazione di copie della documentazione o/e attestazioni.



**3.4.**In data **24/09/2021** il sottoscritto ha ritirato, previo pagamento dei diritti di segreteria, presso l'ufficio tecnico del comune di Gioiosa Ionica delle attestazioni e delle copie relative ai fabbricati pignorati ed inoltre la destinazione urbanistica dei terreni pignorati.

**3.5.** In data **24/09/2021** il sottoscritto comunicava alle parti che il 5 ottobre 2021 avrebbe dato corso alle operazioni peritali con sopralluogo sull'immobile oggetto dell'esecuzione.

**3.6.** In data **5/10/2021** alle ore 9,30 il sottoscritto si recava, giusto verbale redatto in pari data, presso i beni di cui all'esecuzione per verificare lo stato dei fabbricati e dei terreni in argomento.

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto, era presente il [REDACTED] n.q. di proprietario/comproprietario ed alla cui presenza sono stati visionati i beni pignorati, si è proceduto alla misurazione degli immobili e si è scattata un'ampia documentazione fotografica.

**3.7.**Alla data del sopralluogo si è constatato che l'immobile identificato catastalmente **Foglio di mappa n° 34; Particella n°2193; Sub. 5; Cat. A/2; Classe 1; Consistenza 8,5 vani; sup. cat. 190 mq ; R.C. euro 460,94; Diritti sul bene : [REDACTED] proprietà per 1/1 risulta occupato dal [REDACTED] e sua moglie.**



#### 4 RISPOSTE AI QUESITI

Acquisita la documentazione necessaria ed espletate le dovute indagini e verifiche il sottoscritto, dopo attenta analisi degli elementi raccolti, ha redatto la presente relazione di stima e ha risposto ai quesiti formulati dal **Giudice dell' Esecuzione**.

**4.1.** L'esame della documentazione ha evidenziato che il difensore del creditore procedente ha depositato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

**4.2.** Le differenze riscontrate sui dati dei beni pignorati, tra quelli risultanti presso l'agenzia del territorio - catasto fabbricati/terreni e quelli indicati nell'istanza di vendita, come si evince da quanto riportato nel punto **3.1.** non sono tali da compromettere l'esatta individuazione dei beni stessi.

Pertanto si è operato nel prosieguo con i dati indicati al punto **3.1**, considerando le differenze come errori materiali.

#### **4.3. Descrizione dei beni pignorati**

**a) Catasto fabbricati - Fg. di mappa n° 34; Particella n°2193; Sub. 5; Cat. A/2; Classe 1; Consistenza 8,5 vani; sup. cat. 190 mq ; R.C. euro 460,94; Diritti sul bene : ██████████ proprietà per 1/1**

Al piano 2 (quarta elevazione) di un fabbricato in conglomerato cementizio armato sito in Gioiosa Ionica - contrada Varano n. 9 - costituito da quattro elevazioni di cui tre fuori terra, un seminterrato ed una copertura a tetto in c.a., trovasi un appartamento per civile abitazione la cui costruzione risale al 1989 come risulta dalla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Gioiosa Ionica il 2/03/1989 ed identificato catastalmente come sopra.

A tale appartamento si accede mediante una scala in c.a. partendo da un ingresso comune situato al piano terra del fabbricato in argomento.

Le rifiniture : pavimenti , infissi interni ed esterni nonché pareti e soffitti si trovano in uno stato di ottima conservazione e sono in materiale pregiato.

L'appartamento è dotato dai seguenti impianti tecnologici : impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico e fognario, mentre risulta sprovvisto di ascensore.

L'appartamento potrebbe essere dotato di attestazione di prestazione energetica.

La planimetria stato di fatto fornirà la distribuzione interna ed esterna dell'appartamento e dei balconi.

Si è proceduto inoltre alla misurazione interna ed esterna degli immobili nonché si è scattata un'ampia documentazione fotografica.

Le foto allegate forniranno comunque un quadro completo dello stato di conservazione dell'immobile,

Il fabbricato entro cui ricade l'appartamento non è gravato da alcun vincolo : storico, artistico, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale,

Ai fini urbanistici il fabbricato e quindi l'appartamento in argomento ricade nel vigente PRG in



zona B4 di completamento.

Alla data del sopralluogo si è preso atto che l'immobile è occupato da [REDACTED].

Sulla base dalla documentazione acquisita è emerso che:

- la corrispondenza fra lo stato di fatto e la documentazione catastale (visura catastale e planimetria catastale) dimostra la conformità catastale dell'immobile ;
- la corrispondenza fra lo stato di fatto dell'immobile e il progetto depositato al Comune (giusta concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Gioiosa Ionica il 2/03/1989 ) dimostra la regolarità urbanistica.
- l'immobile è stato realizzato senza le prescrizioni della legge n.1086 del 5.11.1971 (disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica) e le norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche – legge 2.2.1974 n. 64 e DD.MM. 3.3.1975;
- l'immobile non è dotato di certificato di agibilità come si evince dalla comunicazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Gioiosa Ionica punto 3.4.;
- allo stato non sono stati adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

**b) - Catasto fabbricati -Foglio di mappa n° 34; Particella n°2193; Sub. 7; Cat. C/6; Classe 1 ; Consistenza 64 mq; sup. cat. 72 mq ; R.C. euro 142,13; Diritti sul bene : [REDACTED] proprietà per 1/3 (nell'istanza di vendita è stata riportata la proprietà per 1.0)**

-l'immobile, destinato a garage, trovasi nel seminterrato del fabbricato (come sopra descritto) e ad esso si accede sia dall'ingresso del fabbricato (lato nord) mediante una scala in c.a. che dal lato sud mediante una rampa in modo carrabile da una strada comunale. Lo stesso presenta modeste difformità interne, rispetto alla planimetria catastale. Le rifiniture : pavimenti , infissi interni ed esterni nonché pareti e soffitti si trovano in uno stato di buona conservazione,

- La costruzione risale al 1984 come risulta dalla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Gioiosa Ionica il 9/04/1984.
- l'immobile è stato realizzato senza le prescrizioni della legge n.1086 del 5.11.1971 (disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica) e le norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche – legge 2.2.1974 n. 64 e DD.MM. 3.3.1975;
- l'immobile non è dotato di certificato di agibilità come si evince dalla comunicazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Gioiosa Ionica punto 3.4.;
- allo stato non sono stati adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

Alla data del sopralluogo si è preso atto che l'immobile è occupato da [REDACTED].

**c)-Catasto fabbricati -Foglio di mappa n° 34; Particella n°2193; Sub. 8; Cat. C/2 (nell'istanza di vendita è stata riportata la categoria C/6); Consistenza 80 mq; sup. cat. 94 mq ; R.C. euro 194,19; Diritti sul bene : [REDACTED] proprietà per 1/3 (nell'istanza di vendita è stata riportata la proprietà per 1.0)**

-l'immobile, destinato a locali di deposito, trovasi nel seminterrato del fabbricato (come sopra



descritto) e ad esso si accede dall'ingresso del fabbricato (lato nord) mediante una scala in c.a.

Le rifiniture : pavimenti , infissi interni ed esterni nonché pareti e soffitti si trovano in uno stato di buona conservazione,

-La costruzione risale al 1984 come risulta dalla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Gioiosa Ionica il 9/04/1984.

-l'immobile è stato realizzato senza le prescrizioni della legge n.1086 del 5.11.1971 (disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica) e le norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche – legge 2.2.1974 n. 64 e DD.MM. 3.3.1975;

-l'immobile non è dotato di certificato di agibilità come si evince dalla comunicazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Gioiosa Ionica punto **3.4.**;

-allo stato non sono stati adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

Alla data del sopralluogo si è preso atto che l'immobile è occupato da [REDACTED].

**Gli immobili b) e c) siti al piano seminterrato sono dei vani accessori indiretti dell'immobile sopra indicato a) sito al piano 2 e quindi possono considerarsi pertinenze dello stesso.**

**d)- Catasto terreni- Foglio di mappa n° 34; Particella n°3316; Qualità Classe Agrumeto 3; sup. 681 mq ; Ded. A3; R.D. euro 12,17; R.A. euro 5,45; Diritti sul bene : [REDACTED] proprietà per 1/3 (nell'istanza di vendita è stata riportata la proprietà per 1.0)**

**e)-Catasto terreni- Foglio di mappa n° 34; Particella n°3317; Qualità Classe Agrumeto 3; sup. 179 mq (nell'istanza di vendita è stata riportata la superficie di 681 mq); Ded. A3; R.D. euro 3,20; R.A. euro 1,43; Diritti sul bene : [REDACTED] proprietà per 1/3 (nell'istanza di vendita è stata riportata la proprietà per 1.0)**

Le particelle 3316 e 3317 indicate ai punti **d) e e)** alla data del sopralluogo non si riscontra alcuna separazione di confine tra le stesse e quindi si presenta come unica particella; inoltre non si riscontra alcuna coltura in atto e il terreno si presenta pianeggiante.

Sulla particella 3316 trovasi un manufatto (tettoia) realizzato senza titolo abilitativo destinato a deposito mezzi edili; sulla particella 3317 trovasi un manufatto realizzato senza titolo abilitativo destinato a deposito attrezzi;

Ai fini urbanistici il terreno delle due particelle ricade nel vigente PRG in zona B4 di completamento e quindi risulta edificabile.





# STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

## FABBRICATI

### Metodologia di stima

La valutazione dell'immobile è stata eseguita adottando due diversi metodi di stima, questo perché si è ritenuto utile operare una verifica dei risultati ottenuti e per una maggiore approssimazione del più probabile valore di mercato.

Come è noto la stima per comparazione dei prezzi, consiste nella determinazione del valore di un immobile, mediante confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato.

Relativamente all'immobile in esame si è tenuto conto nella ricerca sul mercato dei beni assimilabili all'oggetto di stima.

Tenuto conto della scarsa attendibilità dei valori indicati negli atti di trasferimento, si è ritenuto opportuno fare riferimento ai dati elaborati (anno 2021 – Semestre 1) dall'autorevole sito dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio Mercato Immobiliare" per la zona in esame del Comune di Gioiosa Ionica, **Codice di zona** : C1, **Microzona catastale** n : 2, **Tipologia prevalente** : Abitazioni civili, **Destinazione** : Residenziale, Stato conservativo : Normale.

Si ribadisce l'importanza di tale riferimento in quanto tali dati provengono da un organo la cui funzione è quella di assicurare la trasparenza ai fini della corretta applicazione di valori e canoni.

### Fabbricato – Fg. 34 – part. 2193 - Sub. 5 - Cat. A/2

#### Determinazione della superficie commerciale

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni e comprensiva della superficie corretta dei balconi.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è di **mq 186,95 di cui mq 8,40 di superficie relativa ai balconi.**

#### Prezzo unitario medio di mercato

Tenendo conto dei prezzi di mercato e principalmente dei valori dell'Osservatorio su indicato, il prezzo medio di mercato è di **€. 580,00 al metro quadrato.**

Tale valore è stato successivamente aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e precisamente : a) zona , b) vetustà, c) finiture e caratteristiche interne, d) stato di manutenzione interno ed esterno ect.

Considerando i coefficienti e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo del valore medio pari a **1,35.**

#### Calcolo del valore dell'immobile pignorato

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di €. 570,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo complessivo del valore medio ( €. 580,00/mq x 1,35 = €. 783,00 / mq) **possiamo dire che il valore medio unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è di €. 783,00 al metro quadrato.**



L'immobile risultando libero, non è gravato da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, non va pertanto svalutato e conserva quindi, il pieno valore di mercato.

In considerazione di quanto sopra il valore di mercato dell'immobiliare pignorato è pari a :

$$Vm = \text{Sup. commerciale} \times Vmuc = \text{mq } 186,95 \times \text{€. } 783,00 = \text{€. } 146.380,00$$

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'immobile pignorato, con la seguente identificazione catastale : " Comune di Gioiosa Ionica (RC) - Foglio di mappa n°34; Particella n°2193; Sub. 5; Cat. A/2; Classe 1; Consistenza 8,5 vani; R.C. euro 460,94 ; Indirizzo: Cotrada Varano n. 9; piano 2 intestato a [REDACTED] ha come più probabile valore di mercato (valore dell'immobile allo stato attuale) la somma di €. **146.380,00 (euro centoquarantaseitrecentoottanta/00).**

### Fabbricato – Fg. 34 – part. 2193 - Sub. 8 – Cat. C/2

#### Determinazione della superficie commerciale

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto della categoria C/2, è di **mq 91,80 x 0,25 = mq 22,96.**

#### Prezzo unitario medio di mercato

Tenendo conto dei prezzi di mercato e principalmente dei valori dell'Osservatorio su indicato, il prezzo medio di mercato è di **€. 580,00 al metro quadrato.**

Tale valore è stato successivamente aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e precisamente : a) zona , b) vetustà, c) finiture e caratteristiche interne, d) stato di manutenzione interno ed esterno ect.

Considerando i coefficienti e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo del valore medio pari a **0,75.**

#### Calcolo del valore dell'immobile pignorato

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di €. 570,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo complessivo del valore medio ( €. 580,00/mq x 0,75 = €. 435,00 / mq) **possiamo dire che il valore medio unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è di €.** **435,00 al metro quadrato.**

Il valore di mercato dell'immobile indiviso è pari a :

$$Vm (\text{immobile indiviso}) = \text{Sup. commerciale} \times Vmuc = \text{mq } 22,96 \times \text{€. } 435,00 = \text{€. } 9.985,00$$

Considerato che la quota pignorata rappresenta 1/3 dell'immobile indiviso il valore di mercato dell'immobiliare della quota spettante a [REDACTED] è pari a :

$$Vm (\text{immobile indiviso}) \times 1/3 = \text{€. } 9.985,00 \times 1/3 = \text{€. } 3.330,00$$



Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'immobile pignorato, con la seguente identificazione catastale : " Comune di Gioiosa Ionica (RC) - **Foglio di mappa n°34; Particella n°2193; Sub. 8; Cat. C/2; Classe 2; Consistenza 80 mq; Rendita euro 194,19 ; Indirizzo: Cotrada Varano n. 9; piano S1 intestato a [REDACTED] (proprietà per 1/3), ha come più probabile valore di mercato (valore dell'immobile allo stato attuale) la somma di €. **3.330,00 (euro tremilatrecentotrenta/00).****

### Fabbricato – Fg. 34 – part. 2193 - Sub. 8 – Cat. C/6

#### Determinazione della superficie commerciale

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto della categoria C/6 , è di **mq 78,80 x 0,45 = mq 35,46.**

#### Prezzo unitario medio di mercato

Tenendo conto dei prezzi di mercato e principalmente dei valori dell'Osservatorio su indicato, il prezzo medio di mercato è di **€.** **580,00 al metro quadrato.**

Tale valore è stato successivamente aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e precisamente : a) zona , b) vetustà, c) finiture e caratteristiche interne, d) stato di manutenzione interno ed esterno ect.

Considerando i coefficienti e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo del valore medio pari a **0,75.**

#### Calcolo del valore dell'immobile pignorato

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di €. 560,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo complessivo del valore medio ( €. 580,00/mq x 0,75 = €. 435,00 / mq) **possiamo dire che il valore medio unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è di €.** **435,00 al metro quadrato.**

Il valore di mercato dell'immobile indiviso è pari a :

$$\text{Vm (immobile indiviso)} = \text{Sup. commerciale} \times \text{Vmuc} = \\ \text{mq } 35,46 \times \text{€} . 435,00 \times = \text{€} . 15.425,00$$

Considerato che la quota pignorata rappresenta 1/3 dell'immobile indiviso il valore di mercato dell'immobile della quota spettante a [REDACTED] è pari a :

$$\text{Vm (immobile indiviso)} \times 1/3 = \text{€} . 15.425,00 \times 1/3 = \text{€} . 5.140,00$$

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'immobile pignorato, con la seguente identificazione catastale : " Comune di Gioiosa Ionica (RC) - **Foglio di mappa n°34; Particella n°2193; Sub. 7; Cat. C/6; Classe 1; Consistenza 64 mq; Rendita euro 142,13 ; Indirizzo: Cotrada Varano n. 9; piano S1 intestato a [REDACTED] (proprietà per 1/3), ha come più probabile valore di mercato (valore dell'immobile allo stato attuale) la somma di €. **5.140,00 (euro cinquemilacentotrenta/00).****



## TERRENI

### Metodologia di stima

La valutazione dei terreni edificabili , tenuto conto della scarsa attendibilità dei valori indicati negli atti di trasferimento, è stata eseguita mediante il calcolo **a mq** dei terreni utilizzando il prezzo di mercato a metro quadrato del fabbricato (che potrebbe essere edificato su quei terreni) fornito dall’Agenzia del Territorio “Osservatorio Mercato Immobiliare”, per la zona ove ricadono i terreni che nel caso in esame coincide con quella utilizzata per la precedente stima relativa al fabbricato.

Per il procedimento che segue si tenuto conto, anche, degli indici forniti dal PRG del comune di Gioiosa Ionica e dell’incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo del fabbricato che potrebbe essere edificato.

### Calcolo del valore del terreno edificabile pignorato

**-SL** Superficie del terreno ( **860 mq** )

**-If** Indice fondiario – urbanistico ( **1,80 mc/mq** ) del terreno fornito dal PRG (indica quanti mc di costruzione si possono realizzare su 1mq di terreno).

**-Ia** Incidenza percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell’edificato ( **8,00%** ).

Tale valore è funzione di più fattori :

- l’indice fondiario
- estensione del terreno
- posizione più o meno favorevole e di pregio del terreno

**-VL** Valore del terreno a metro quadrato

**-VEmq** Valore dell’edificato a metro quadrato ( **€ . 580,00 utilizzato dall’OMI** )



**-VEtot** Valore ipotizzato dell'intero edificato sul terreno pignorato

**-VLtot** Valore dell'intero terreno

$$\mathbf{VEtot = mq\ 860,00 \times 1,80\ mc/mq \times 580,00\ \text{€./mq} = 897.840,00\ \text{€}}$$

$$\mathbf{VL = ( 0,08 \times 897.840\ \text{€} ) / 860\ mq = 83,50\ \text{€}/mq}$$

$$\mathbf{VLtot = 860\ mq \times 83,50\ \text{€}/mq = 71.810,00\ \text{€}} \text{ (valore di mercato dell'immobile indiviso )}$$

Considerato che la quota pignorata rappresenta 1/3 dell'immobile indiviso, il valore di mercato dell'immobiliare della quota spettante a [REDACTED] è pari a :

$$\mathbf{VLtot\ (valore\ di\ mercato\ immobile\ indiviso)\ \times\ 1/3 = \text{€.}\ 71.810,00 \times 1/3 = \text{€.}\ 23.935,00}$$



## ELENCO DEGLI ALLEGATI

Alla presente relazione si allega la seguente documentazione :

- All.1) Verbale giuramento incarico
- All.2) Visure catasto fabbricati – n. 3 particelle sub 5 -7 - 8
- All.3) Visura catasto terreni - n. 2 particelle 3316 - 3317
- All.4) Catasto fabbricati - n. 3 planimetrie particelle sub 5 -7 - 8
- All.5) Estratti di mappa particelle terreno - n. 2 -
- All.6) Richiesta al Responsabile del comune di Gioiosa Ionica
- All.7) Risposta del Responsabile del comune di Gioiosa Ionica del 30/08/2021
- All.8) Risposta del Responsabile del comune di Gioiosa Ionica del 24/09/2021
- All.9) Stralcio zonizzazione del PRG
- All.10) Stralcio norme tecniche attuazione del PRG
- All.11) Ricevuta pagamento al Comune di Gioiosa Ionica per diritti segreteria
- All.12) Comunicazione alle parti per sopralluogo
- All.13) Verbale di sopralluogo
- All.14) Planimetrie Stato di Fatto dell'immobile - Piano 2
- All.15) Planimetrie Stato di Fatto dell'immobile – Piano S1
- All.16) Documentazione fotografica – Foto n. 14

Avendo espletato l'incarico affidatogli, il sottoscritto EdG rassegna la presente relazione di stima, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roccella Ionica 30/11/2021

**Esperto del Giudice**  
**(ing. Antonio FRANCO)**



# A L L E G A T I

1 - 16





ALL. 1

CRON. 461, 2021

## TRIBUNALE DI LOCRI

### VERBALE DI ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO

L'anno 2021 il giorno 18 del mese di GIUGNO, nel Tribunale di Locri avanti al Cancelliere sottoscritto, è comparso personalmente ING. ANTONIO FRANCO nat. a \_\_\_\_\_ residente in LOCCELLA IONICA identificato/a per mezzo di \_\_\_\_\_

il/la quale dichiara di accettare l'incarico conferitogli/le quale stimatore degli immobili pignorati nella procedura n 17121 tra \_\_\_\_\_

Pertanto, invitato/a all'uopo a prestare giuramento nei modi di rito, il/la suddetto/a ripete la formula :

*“Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità”.*

Del che è verbale.

L.C.S.

L'esperto

*Antonio Franco*

Il Cancelliere  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_iana RACO

*[Signature]*





ALL 2



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2021

Data: 19/06/2021 - Ora: 18.30.39 Fine

Visura n.: T79173 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GIOIOSA IONICA ( Codice: E044)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 34 Particella: 2193 Sub.: 5

## Unità immobiliare

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		34	2193	5			A/2	1	8,5 vani	Totale: 190 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 180 m <sup>2</sup>	Euro 460,94	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA VARANO n. 9 piano: 2;										
<b>Annolazioni</b>		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

## INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/05/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/06/2006 Repertorio n.: 33413 Rogante: GIANNITTI ACHILLE Sede: GIOIOSA IONICA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 8608.1/2006)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E044 - Sezione - Foglio 34 - Particella 2193

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).

AL2.2



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 19/06/2021

Data: 19/06/2021 - Ora: 18.35.24 Segue

Visura n.: T79373 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIOIOSA IONICA ( Codice: E044) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 34 Particella: 2193 Sub.: 7

## INTESTATI

1	(1) Proprieta' per 1/3
2	(1) Proprieta' per 1/3
3	(1) Proprieta' per 1/3

## 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	34	2193	7			C/6	1	64 m <sup>2</sup>	Totale: 72 m <sup>2</sup>	Euro 142,13	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CONTRADA VARANO n. 9 piano: S1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E044 - Sezione - Foglio 34 - Particella 2193

## Situazione dell'unità immobiliare dal 03/06/2014

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	34	2193	7			C/6	1	64 m <sup>2</sup>		Euro 142,13	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2014 protocollo n. RC0170174 in atti dal 03/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 93661.1/2014)
Indirizzo		CONTRADA VARANO n. 9 piano: S1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

ALL. 2



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 19/06/2021

Data: 19/06/2021 - Ora: 18.41.36 Segue

Visura n.: T79611 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIOIOSA IONICA ( Codice: E044)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 34 Particella: 2193 Sub.: 8

## INTESTATI

1	(1) Proprieta' per 1/3
2	(1) Proprieta' per 1/3
3	(1) Proprieta' per 1/3

## Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 34	Particella 2193	Sub 8	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/2	Classe 2	Consistenza 80 m²	Superficie Catastale Totale: 94 m²	Rendita Euro 194,19	
1												Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CONTRADA VARANO n. 9 piano: S1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E044 - Sezione - Foglio 34 - Particella 2193

## Situazione dell'unità immobiliare dal 03/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 34	Particella 2193	Sub 8	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/2	Classe 2	Consistenza 80 m²	Superficie Catastale	Rendita Euro 194,19	
1												VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2014 protocollo n. RC0170174 in atti dal 03/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 93661.1/2014)
Indirizzo		, CONTRADA VARANO n. 9 piano: S1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

ALL. 3

**Visura per soggetto**  
 limitata ad un comune  
 Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2021

Data: 21/06/2021 - Ora: 17.19.55 Segue

Visura n.: T332889 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni siti nel comune di GIOIOSA IONICA ( Codice: E044) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
<b>Soggetto individuato</b>	

## 1. Immobili siti nel Comune di GIOIOSA IONICA(Codice E044) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca							
1	34	3316		-	AGRUM ETO	3	06	81	A3	Euro 12,17	Euro 5,45	FRAZIONAMENTO del 22/01/2020 protocollo n. RC0005631 in atti dal 22/01/2020 presentato il 22/01/2020 (n. 5631.1/2020)	Riserve Annotazione
2	34	3317		-	AGRUM ETO	3	01	79	A3	Euro 3,20	Euro 1,43	FRAZIONAMENTO del 22/01/2020 protocollo n. RC0005631 in atti dal 22/01/2020 presentato il 22/01/2020 (n. 5631.1/2020)	Riserve Annotazione

**Immobile 1: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** di immobile: particella generata da frazionamento valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001

**Immobile 2: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti  
**Annotazione:** di immobile: particella generata da frazionamento valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001

**Totale: Superficie 08.60 Redditi: Dominicale Euro 15,37 Agrario Euro 6,88**

ALL. 3



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2021

Data: 21/06/2021 - Ora: 17.19.55

Fine

Visura n.: T332889 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3
2			(1) Proprieta' per 1/3
3			(1) Proprieta' per 1/3

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0359303 del 29/11/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioiosa Ionica

Contrada Varano

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 34  
Particella: 2193  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Sansotta Giuseppe  
Iscritto all'albo:  
Architetti

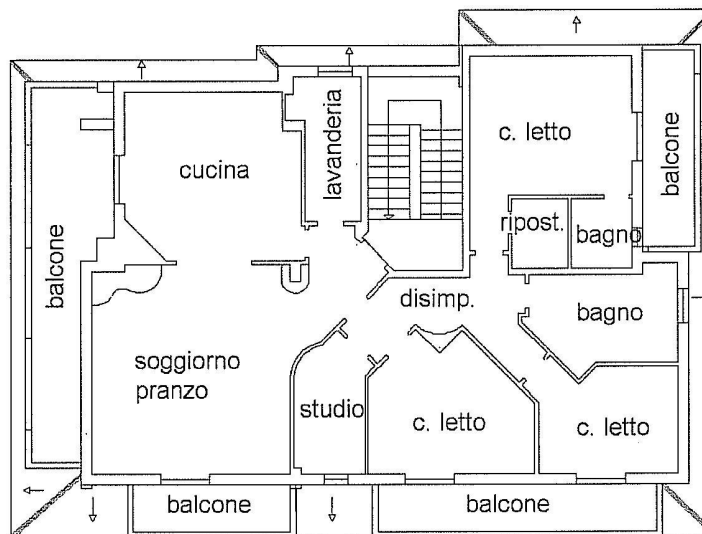
Prov. Reggio Calabria N. 1944

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALL. 4

PIANO SECONDO - h = 3.30 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/06/2021 - Comune di GIOIOSA IONICA (E044) - < Foglio: 34 - Particella: 2193 - Subalterno: 5 >  
CONTRADA VARANO n. 9 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Data: 22/06/2021 - n. T49688 - Richiedente: FRNNTN49P20G729E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0171549 del 03/06/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioiosa Ionica

Contrada Varano

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 34  
Particella: 2193  
Subalterno: 7

Compilata da:

Mazzaferro Vincenzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Reggio Calabria

N. 01692

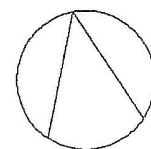
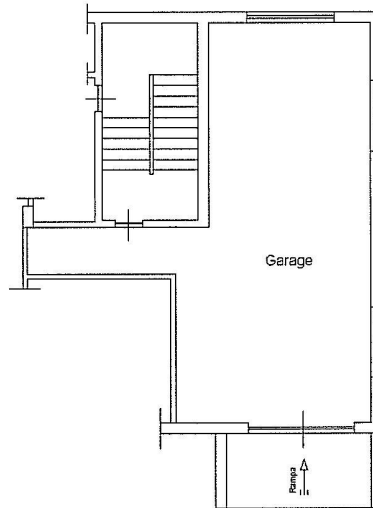
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H=3,00 ml

ALL. 4



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/06/2021 - Comune di GIOIOSA IONICA (E044) - < Foglio: 34 - Particella: 2193 - Subalterno: 7 >  
CONTRADA VARANO n. 9 piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 22/06/2021 - n. T330919 - Richiedente: FRNNTN49P20G729E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollob n. RC0171549 del 03/06/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioiosa Ionica

Contrada Varano

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 34  
Particella: 2193  
Subalterno: 8

Compilata da:  
Mazzaferro Vincenzo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Reggio Calabria N. 01692

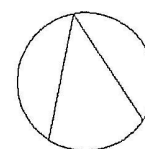
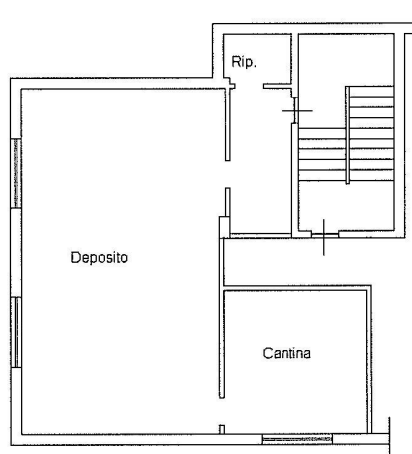
Scheda n. 1

Scala 1:200

ALL. 4

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H=3,00 ml



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/06/2021 - Comune di GIOIOSA IONICA (E044) - < Foglio: 34 - Particella: 2193 - Subalterno: 8 >  
CONTRADA VARANO n. 9 piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 23/06/2021 - n. T13736 - Richiedente: FRNNTN49P20G729E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





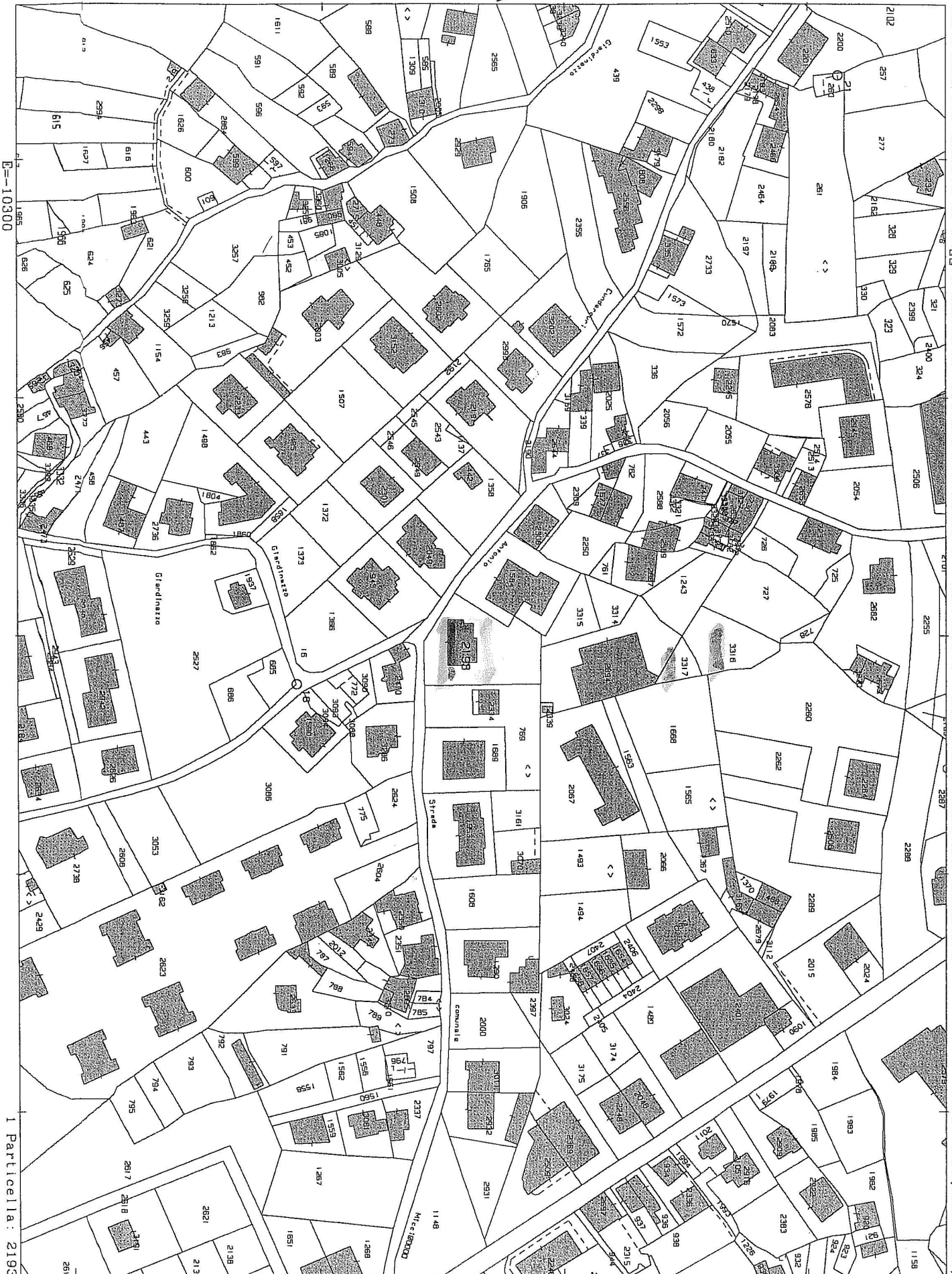
ALL.5

N=91400

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VALENTINA TERRANOVA

Vis. tel. (0.90 euro)

Firmato Da: FRANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 403fbd71b362c55f35d6e098759053ab4b



Comune: GIOTOSA IONICA  
 Foglio: 34  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 29-Giu-2021 11:26:26  
 Prot. n. T137232/2021



ALL. 6

Ist. n. 5 dep. 03/12/2021

**Dr. Ing. Antonio FRANCO**  
15, Viale degli Ulivi  
89047 – Roccella Jonica (RC)  
Tel. :0964/85756 - 3392875740  
pec: [antonio.franco@ingpec.eu](mailto:antonio.franco@ingpec.eu)



29 GIU 2021

Prot. 6494

Roccella Jonica, 29 giugno 2021

Al Responsabile dell'Area Tecnica  
del Comune di

**Gioiosa Ionica -RC-**

Oggetto: **Tribunale di Locri Sez. Civile - Esecuzioni : Esecuzione Immobiliare n. 17/2021 tra**

**Richiesta attestazioni.**

Il sottoscritto ing. Antonio FRANCO, c.t.u. nella Esecuzione Immobiliare indicata in oggetto, dovendo rispondere a dei quesiti posti dal G.Es. dr.ssa Martina CASTALDO del Tribunale di Locri (Sezione Civile- Esecuzioni-)

chiede

quanto segue :

-un attestato in cui risulti se per l'immobile Fg 34 particella 2193 e sub correlati ( 5,7 e 8), sito a Gioiosa Ionica in Contrada Varano n.9 di proprietà del sig.

è stato rilasciato il relativo certificato di agibilità (art. 24 del D.P.R. 380/2001);

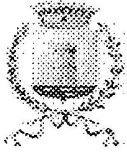
-certificato di destinazione urbanistica relativo all'area sita in Gioiosa Ionica e distinta in catasto Fg 34 particelle 3316 e 3317 di cui il sig. risulta comproprietario.

Si allega fotocopia dell'incarico e della carta d'identità.

Distinti saluti.

IL C.T.U.  
  
Ing. Antonio FRANCO





# Comune di Gioiosa Ionica

89042 - Provincia di Reggio Calabria  
Partita IVA 00288960800 - ☎ (0964)51536 - Fax (0964) 410520  
[www.comune.gioiosaionica.rc.it/](http://www.comune.gioiosaionica.rc.it/) - e-mail [utgioiosaionica@libero.it](mailto:utgioiosaionica@libero.it)

**UFFICIO TECNICO**

ALL. 7

Prot. n. 8383 del 30/08/2021

All'ing. Antonio Franco  
Viale degli Ulivi  
89047 Roccella Jonica  
Mail : [antonio.franco@ingpec.eu](mailto:antonio.franco@ingpec.eu)

**OGGETTO:** Richiesta attestazioni in Esecuzione immobiliare n. 17/2021 tra

*In riscontro alla Sua richiesta di cui in oggetto, relativa agli immobili siti in questo comune alla c.da Varano n. 9, con la presente si comunica che quest'Ufficio rimane disponibile per l'estrazione di copie di tutta la documentazione o/e attestazioni, relativi al procedimento in questione negli orari aperti al pubblico, pervio pagamento delle somme dovute.*

Distinti saluti

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
Arch. Rocco Crisarà  
Firma autografa sostituita a mezzo stampa  
ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, c. 2 D.Lgs n. 39/93





# Comune di Gioiosa Ionica

Ist. n. 5 dep. 03/12/2021

89042 - Provincia di Reggio Calabria  
Partita IVA 00288960800 - ☎ (0964)51536 - Fax (0964) 410520  
[www.comune.gioiosaionica.rc.it/](http://www.comune.gioiosaionica.rc.it/) - e-mail [utgioiosaionica@libero.it](mailto:utgioiosaionica@libero.it)

## UFFICIO TECNICO

Prot. n. 9490 del 24/09/2021

ALL. 8

All'ing. Antonio Franco  
Viale degli Ulivi  
89047 Roccella Jonica  
Mail : [antonio.franco@ingpec.eu](mailto:antonio.franco@ingpec.eu)

**OGGETTO:** Rilascio attestazione e copie - relativa alla esecuzione immobiliare n. 17/2021 tra

*In riscontro alla Sua richiesta di cui in oggetto, relativa agli immobili siti in questo comune alla c.da Varano n. 9, si rilascia copia ed elaborati tecnici dei seguenti titoli abilitativi:*

- 1. Concessione di edificare prot. n. 2866 del 09/04/1984;*
- 2. Concessione Edilizia prot. n. 2234 del 2/03/1989;*

*Si fa presente che non esiste agli atti di quest'ufficio per l'immobile sopra menzionato certificato di agibilità.*

*Ai fini urbanistici l'immobile e terreni identificati in catasto al foglio di mappa n. 34 P.lla 3316 e 3317 ricadono nel vigente PRG in zona B4 di completamento.*

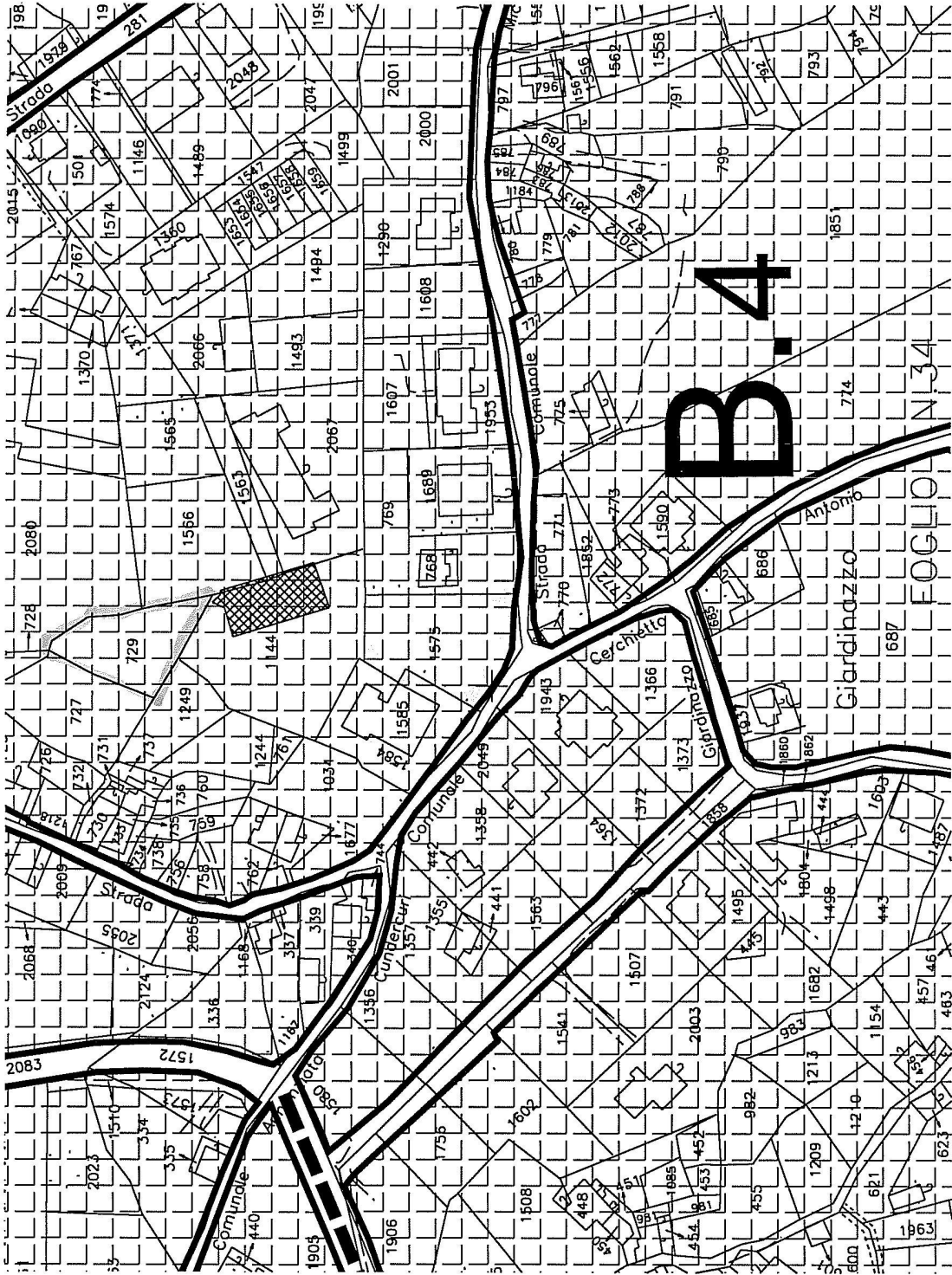
Distinti saluti



Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
Arch. Rocco Crisarà



ALL. 9



ALL. 10

**21.4 SOTTOZONA B.3:****zona residenziale parzialmente o totalmente edificata**

Nella sottozona valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,25 mc/mq.
- indice max di copertura 0,50 mq/mq
- numero max di piani 3
- altezza max 11,50 mt
- distanze minime:
  - da edifici come da prec. art. 12 lett. a
  - da edifici con interposta strada come da prec. art. 12 lett. b
  - da confini 0,00 mt. /  $d = H / \geq 5,00$  mt

**21.5 SOTTOZONA B.4:****zona residenziale parzialmente o totalmente edificata**

Nella sottozona valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,80 mc/mq.
- indice max di copertura 0,50 mq/mq
- numero max di piani 3
- altezza max 11,50 mt
- distanze minime:
  - da edifici come da prec. art. 12 lett. a
  - da edifici con interposta strada come da prec. art. 12 lett. b
  - da confini 0,00 mt. /  $d = H / \geq 5,00$  mt

**21.6 SOTTOZONA B.4v:****zona residenziale parzialmente o totalmente edificata, con vincolo archeologico**

L'area assoggettata a vincolo archeologico è quella definita dalla Sovrintendenza di Reggio Calabria e contenuta nel D. M. 06.02.1990.

Nella zona edificata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni (D.M. per i BB. CC. E AA. del 6.2.1990):

- per i fabbricati esistenti non sono consentiti incrementi volumetrici o di superficie coperta, né aumenti di altezza di gronda o di colmo delle coperture;
- non è consentita l'aggiunta di sporti, di balconi, verande, insegne, o altra sovrastruttura aggettante rispetto alle pareti esterne rivolte verso l'area sottoposta a vincolo diretto o, comunque, da essa visibili.

Le aree libere sono inedificabili.

**21.7 SOTTOZONA B.5:****zona residenziale parzialmente o totalmente edificata**

Nella sottozona valgono i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq.
- indice max di copertura 0,50 mq/mq
- numero max di piani 3
- altezza max 11,50 mt
- distanze minime:
  - da edifici come da prec. art. 12 lett. a
  - da edifici con interposta strada come da prec. art. 12 lett. b



ALL. 11

COMUNE DI GIOIOSA JONICA  
PROVINCIA DI MESSINA  
P.I. 00288900036

RICEVUTA n. 630/2021

data 24-09-2021

Ricevuto da Francesco Antonio Ing.

€ Quaranta/00

per Dintti x Copre ed i

TOTALE 40,00

€ Utilizzare il retino per i centesimi di Euro.

made in P.R.C. - Importato da A.N.S. International s.r.l. - Via Piccinelli, 27 - 22076 Mozzale (CO) - www.nikoffice.it

PAGOBANCOMAT  
ICC PAGOBANCOMAT  
ACQUISTO  
COMUNE GIOIOSA JONICA  
VIA GARIBALDI 14  
GIOIOSA JONIC  
Eserc. 446356300002001  
A.I.I.C. 90000009509  
Data 24/09/21 Ora 11:45  
TML 91029157 STAN 000912  
Mod. Online B.C. ICC  
AUT. 121711 OPER. 000945  
A.ID A0000001410001  
APPL PagoBANCOMAT  
ATC 0358 TCC 380 TT 00  
TrCC 978 UN 31215C31  
TVR 8000008000  
T.C. 87A3CA0B55B9F083  
IAD 06010A03642000087000  
000000000177  
--- COPIA --- CLIENTE ---  
IMPORTO EUR 40,00

TRANSAZIONE ESEGUITA  
ARRIVEDERCI E GRAZIE  
PostePay S.p.A.

Firmato Da: FRANCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 403fbd71b362c535d8e098759053ab4d

Dr. Ing. Antonio FRANCO  
15, Viale degli Ulivi  
89047 – Roccella Jonica (RC)  
Tel. 0964/85756 cell. 3392875740  
pec: [antonio.franco@ingpec.eu](mailto:antonio.franco@ingpec.eu)

ALL. 12

**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**Sezione Civile - Esecuzioni**  
G.E. : Dr.ssa Martina Castaldo

Esecuzione Immobiliare – NRG 17/2021 tra:

Roccella Jonica, 24/09/2021

Avv. Cinzia CAGNOLA

Torino

Pec : [cinziacagnola@pec.ordineavvocatorino.it](mailto:cinziacagnola@pec.ordineavvocatorino.it)

Avv. Attilio VASTA

Locri - RC-

Pec : [avv.attiliovasta@pec.it](mailto:avv.attiliovasta@pec.it)

Oggetto : Operazioni Peritali.

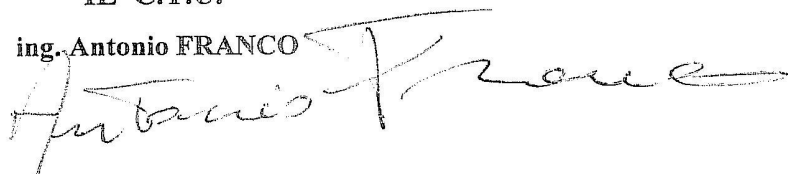
Considerato che non si dato corso alle operazioni peritali, già fissate per il 23/09/2021, si comunica che le stesse avranno inizio il 5 ottobre 2021 alle ore 9,00.

Al proprietario si chiede la Sua presenza al fine di consentire l'accesso agli immobili interessati nel giorno ed ora sopra comunicata.

Distinti saluti.

IL C.T.U.

ing. Antonio FRANCO



27/09/2021





## VERBALE DI SOPRALUOGO

L'anno 2021 il giorno 5 del mese di ottobre, alle ore 9,30 sul luogo su cui insisteranno gli immobili ipotecati nel Comune di Fiorino Tevere in contrade Varco di propuleta e di contropiede del sig.

il sottoscritto ing. Antonio Franco C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n. 11/2021 tra

e  
il coniuge del G.E.

Martino Costello sono iniziate le operazioni peritali. Al sopralluogo, oltre al sottoscritto, sono presenti:

Gli immobili ipotecati sono identificati colativamente nel modo che segue:

- 1) F. 34, part. 2193, sub. 7 (comproprietario)
- 2) " " " " 8 ( " )
- 3) " " " " 5 (proprietario 1/1)

ALL. 13

4) F. 34 Jani. 3316 (copriferi, bonis)

5) F. 34 " 3317 ( " " )

Alla presenza degli intervenuti  
è stata effettuata una ricognizione  
degli immobili e si è constatato  
quanto segue:

a) Fabbricato

gli immobili sono così individuati da:

1) nel ricambiamento Trovati ~~dei~~ dei  
locali individuati con la particella  
n° 2193 sub 7 e 8

2) nel 2° piano Trovati dei locali  
individuati con la particella n° 2193  
sub 5

b) Torroni

I Torroni sono individuati da n° 2  
particelle n° 3316 e n° 3317.

Ad essi si eccede mediante una scrittura  
di /atto addiversando la proprietà del  
sup. (parte del  
debitore).

Sui tali Torroni insistono dei  
mutui (debiti) ed altri e depositi  
severati.

ALL. 13

Sono state sciolte dalle / ad opera  
sia il febbraio da il termine,  
una volta sono state prese delle  
misure -

Alle ore 11,25 è stato chiuso  
il presente verbale da letto e  
referendo e redazione da parte

1 2a parte

IL C.T.U.

Antonio Frana



ALL. 14

**COMUNE di GIOIOSA IONICA**

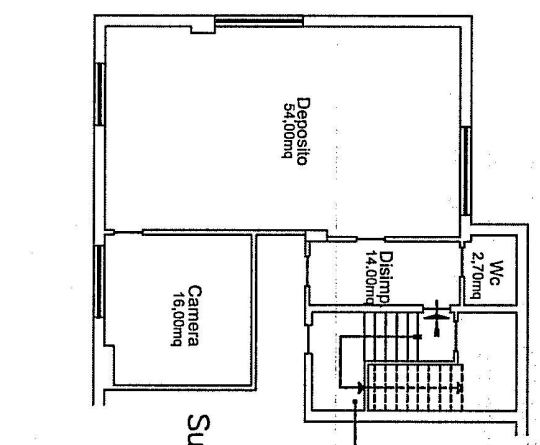
Foglio: 34 - Particella: 2193 - Subalterno: 1 - B.C.N.C. entrata e scala comune a tutti i sub

CONTRADA VARANO n. 9 piano: S1-T-1-2;

**PLANIMETRIA STATO DI FATTO Scala 1 : 200**

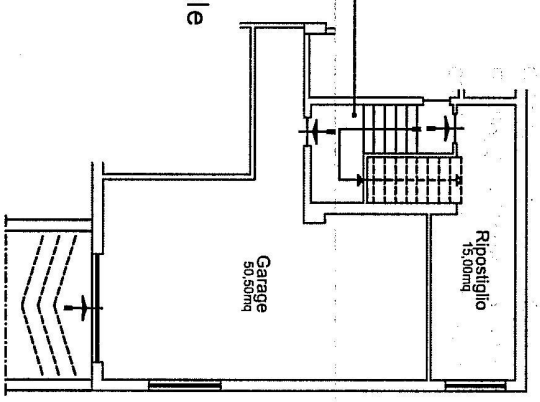
Pianta Piano Primo Sottostrada

hmed=3,00m



Pianta Piano Primo Sottostrada

hmed=3,00m



Sup. Commerciale  
91,80mq

Sup. Commerciale  
78,80mq

Catasto dei Fabbricati - Comune di GIOIOSA IONICA (E044)

Foglio: 34 - Particella: 2193 - Subalterno: 8

CONTRADA VARANO n. 9 piano: S1;

Catasto dei Fabbricati - Comune di GIOIOSA IONICA (E044)

Foglio: 34 - Particella: 2193 - Subalterno: 7

CONTRADA VARANO n. 9 piano: S1



ALL. 15

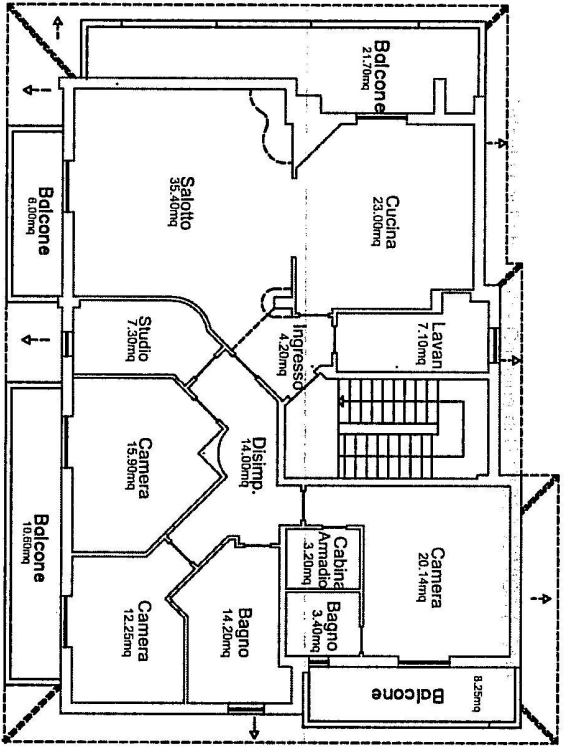
COMUNE di GIOIOSA IONICA

Foglio: 34 - Particella: 2193 - Subalterno: 5 CONTRADA VARANO n. 9 piano 2

PLANIMETRIA STATO DI FATTO Scala 1 : 200

Pianta Piano Secondo

hmed=3,30m



Sup. Commerciale  
186,95mq

Catasto dei Fabbricati - Comune di GIOIOSA IONICA (E044)



**All. 16**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**N. 14 Foto**



# COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC)

Vista fabbricato Est - Nord



Foglio 34 – Particella 2193 – sub. 5 piano 2



# COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC)

Vista fabbricato Sud



Foglio 34 – Particella 2193 – sub. 5 -piano 2

Foglio 34 – Part. 2193 – sub. 7 - S1





# COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC)

## Vista ingresso fabbricato

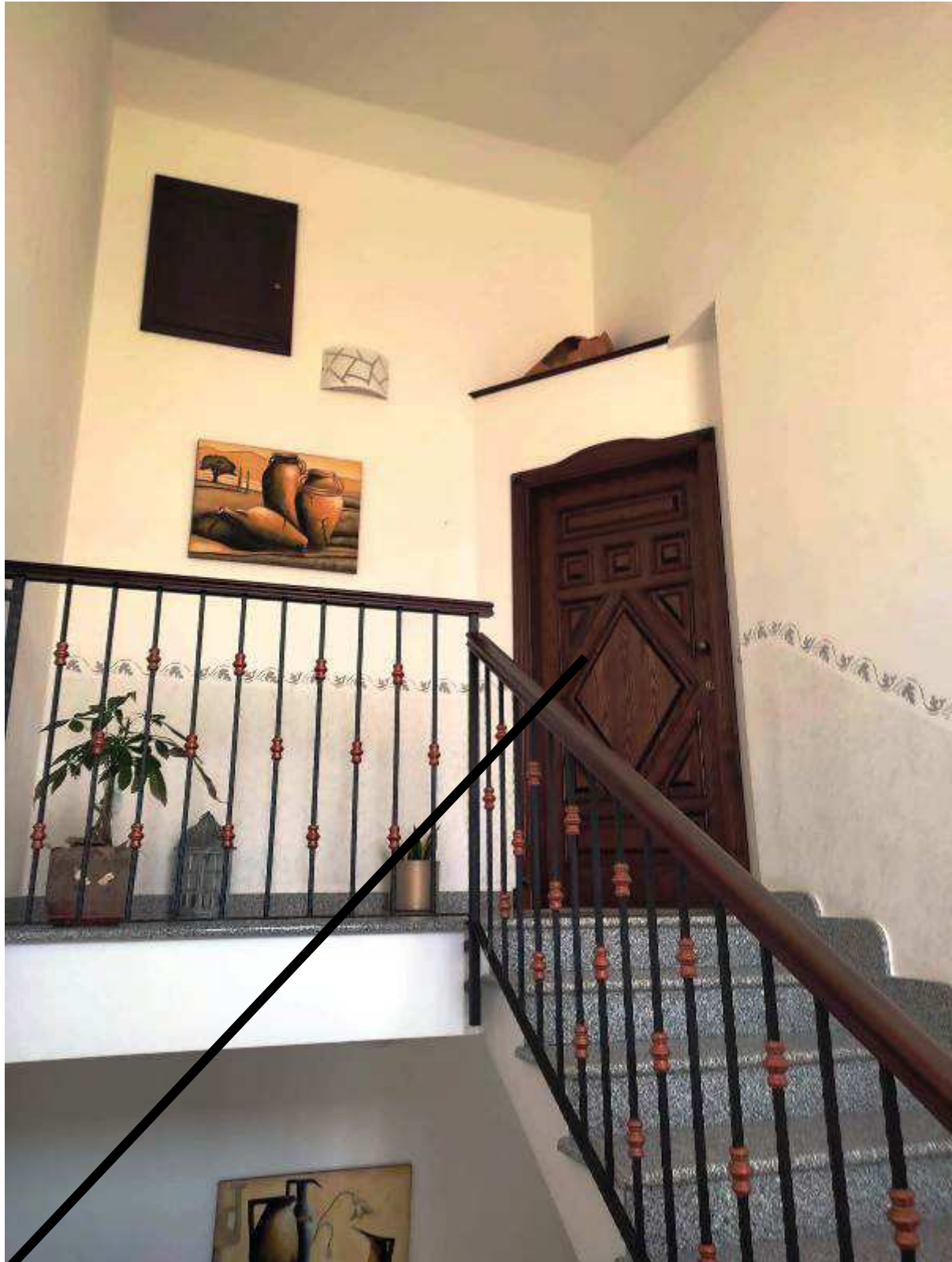


**ingresso fabbricato**



**COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC)**

**Vista ingresso appartamento piano 2**



**ingresso appartamento piano 2**



## COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC)

### Cucina appartamento piano 2



## COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC)

### Soggiorno appartamento piano 2



## COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC)

appartamento piano 2



## COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC)

### Camera da letto appartamento piano 2



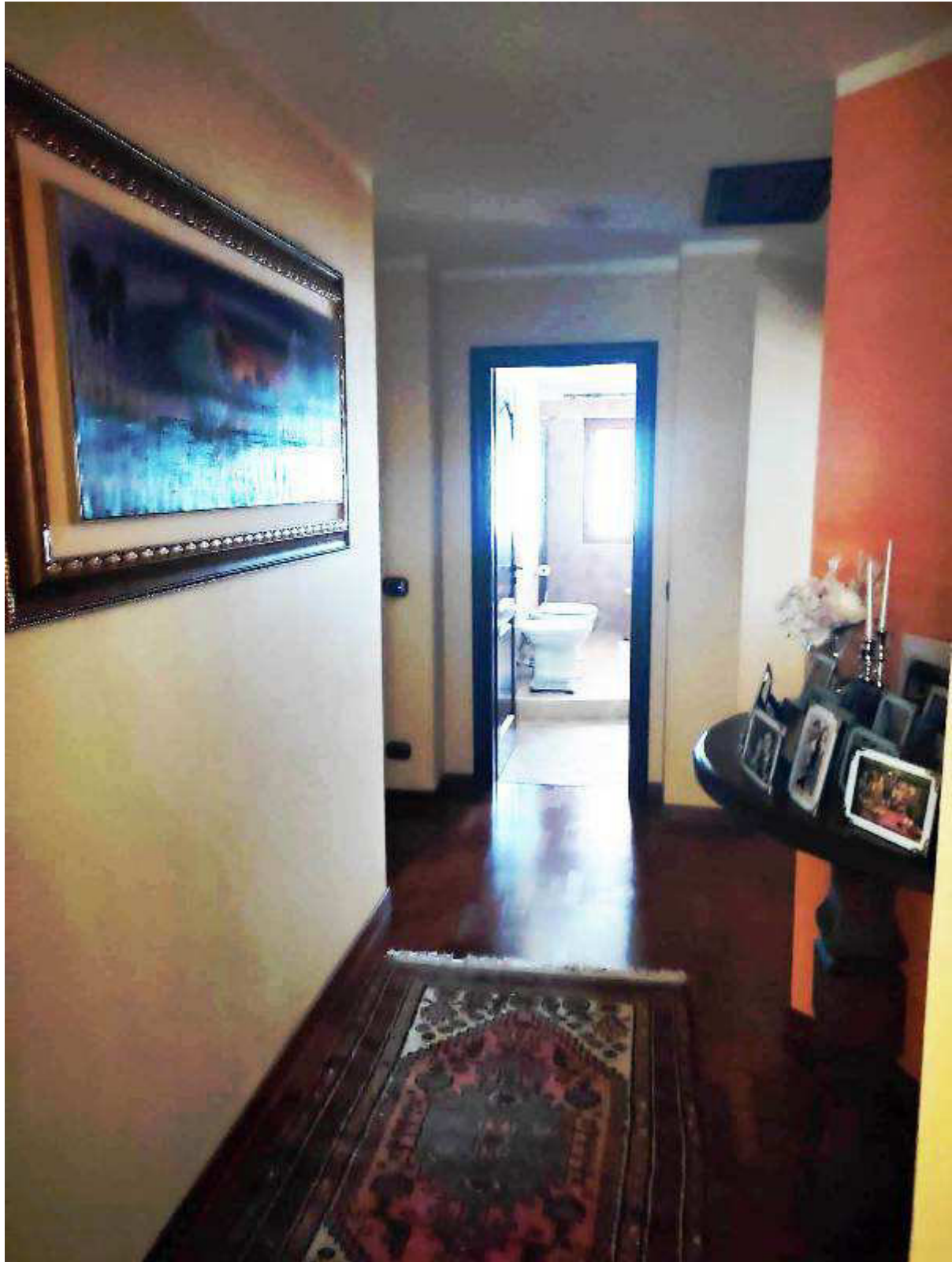
## COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC)

### Bagno appartamento piano 2



# COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC)

appartamento piano 2





## COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC)

### Soggiorno - salotto appartamento piano 2



**COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC)**



**Terreno - Foglio n. 34 - particella 3316 – mq 861,00**



## COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC)



**Terreno - Foglio n. 34 - particella 3316 – mq 681,00**



## COMUNE DI GIOIOSA IONICA (RC)



**Terreno - Foglio n. 34 - particella 3317 – mq 179,00**

