

INDICE

1. PREMESSA	3
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	3
2a. DATI DEL PIGNORAMENTO	3
2b. DATI CATASTALI.....	4
3. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO	4
4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO	5
5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO	5
6. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LOTTI DI VENDITA E INDICAZIONE DEL LORO VALORE...	5

Allegati

- Fascicolo relativo al Lotto unico di vendita

Ed inoltre:

Allegato 1 – Visura catastale attuale

Allegato 2 – Estratto della Mappa catastale

Allegato 3 – Elaborato planimetrico catastale;

Allegato 4 – Planimterie catastali degli immobili

Allegato 5 – Copia della Concessione di costruzione

Allegato 6 – Piante progettuali allegate alla concessione di costruzione

Allegato 6 - Copia del deposito al Genio Civile delle opere strutturali

Allegato 7 – Copia di una diffida di pagamento degli oneri di costruzione

1. PREMESSA

Nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice delle Esecuzioni immobiliari, al fine di valutare i beni oggetto di pignoramento e redigere una relazione di stima, il sottoscritto ing. Maurizio Cento, iscritto all'ordine della Provincia di Reggio Calabria con il n. A2300, domiciliato presso lo studio tecnico ubicato in Gioia Tauro (RC), alla via Nazionale 18, n°400, ha provveduto in data 14/10/2021 alla sottoscrizione dell'atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni dello stesso e successivamente a depositare la scheda di verifica preliminare della documentazione il 26/10/2021.

Successivamente, ricevuto in data 05/11/2021 l'invito del Giudice a proseguire le operazioni peritali, ha inoltrato alle parti, a mezzo di e-mail-pec, la comunicazione con la fissazione della data in cui si intendeva eseguire l'accesso all'immobile pignorato, che alla data 07/01/2022 si è svolto alla presenza degli esecutati e della dott.sa [REDACTED] nella qualità di custode giudiziario. Infine, analizzati i dati già agli atti e reperita presso la P.A. ogni altra opportuna documentazione è stata redatta la relazione che segue.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

2a. DATI DEL PIGNORAMENTO

Specie: Atto Esecutivo Cautelare

Numero di repertorio: 198 del 09/03/2018

Nota di Trascrizione: Registro Generale n. 6118; Registro Particolare n. 5055; presentazione n. 42 del 13/04/2018;

Soggetti a favore: BANCA CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA – SOCIETA COOPERATIVA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, con sede i Cittanova (RC), COD. FISC. N.00087180808

Soggetti contro: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota pari a 1/2 in regime di comunione legale e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota pari a 1/2 in regime di comunione legale.

Immobile pignorato: Unità negoziali n.1

Unità immobiliare censita al N.C.E.U. della provincia di Reggio Calabria al Comune di Rizziconi (RC) al foglio 31, particella 837, subalterno 4.

Immobile pignorato: Unità negoziali n.2

Unità immobiliare censita al N.C.E.U. della provincia di Reggio Calabria al Comune di Rizziconi (RC) al foglio 31, particella 837, subalterno 3.

Immobile pignorato: Unità negoziali n.3

Unità immobiliare censita al N.C.E.U. della provincia di Reggio Calabria al Comune di Rizziconi (RC) al foglio 31, particella 837, subalterno 5.

2b. DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Rizziconi (RC)

Diritto di proprietà pari a 1/2 intestato a

e 1/2 intestato a

Identificazione immobile: Intero fabbricato identificato al foglio di mappa n. 31, particella n.837 e costituito dai subalterni 3, 4 e 5.

Sub 3: Categoria C/6, classe 1, consistenza 170 mq, dati superficie 223 mq, rendita € 114,14, via Eleonora Duse, Piano Terra;

Sub 4: Categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, dati superficie 219 mq, escluse aree scoperte 189, rendita € 406,71, via Eleonora Duse, Piano 1;

Sub 5: Categoria F/5, consistenza 242 mq, senza rendita, via Eleonora Duse, Piano 2;

NOTE

Si evidenzia che i dati riportati nel pignoramento, coincidono perfettamente con i dati catastali.

3. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Gli odierni esecutati, come sopra meglio generalizzati, sono unici proprietari del bene pignorato da oltre un ventennio precedente il pignoramento.

Più precisamente essi hanno acquistato il terreno su cui oggi sorge il fabbricato costituito dai beni pignorati, corrispondente all'ex particella 529 del foglio 31 nel Comune di Rizziconi (RC) con atto di compravendita stipulato dal notaio EGLE ACONE il 29 novembre 1983, Rep. n. 8128/1951, trascritto a REGGIO CALABRIA in data 22 dicembre 1983 ai nn. 16677 R.P. e 18611 R.G.;

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Sull'immobile oggetto di stima, nel ventennio antecedente al pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 16/12/2008 - Registro Particolare 2920 Registro Generale 24929

Pubblico ufficiale POETA STEFANO Repertorio 2585/1406 del 12/12/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria è risultato che in data successiva alla trascrizione del pignoramento di cui alla presente relazione e sino alla data del 22/10/2021 non risultano altre formalità pregiudizievoli.

6. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO UNICO DI VENDITA E INDICAZIONE DEL SUO VALORE

Considerata la natura e le caratteristiche del bene pignorato si propone la vendita di un unico lotto che sarà dettagliatamente descritto e valutato nell' allegato fascicoletto a cui si rimanda.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un fabbricato a due piani fuori terra ubicato nel comune di Rizziconi (RC) alla via Via Eleonora Duse, composto da:

- Un locale al piano terra destinato a garage, attualmente utilizzato come deposito, non rifinito, senza pavimentazione, né intonaco, con impianto elettrico non a norma.
- Un appartamento al Piano primo rifinito con elementi di media qualità, composto da ingresso, salone, Cucina/Pranzo con angolo cottura, 4 camere da letto, due bagni (di cui uno non rifinito, ovvero privo di piastrelle e sanitari), oltre veranda e balconi.
- Un lastrico solare, costituente la copertura piana del fabbricato, impermeabilizzata con guaina bituminosa.

Prezzo a base d'asta _____ € 108.000,00 (trentaquattromila/00)

In adempimento all'incarico affidato si ritiene di avere bene e analiticamente proceduto, di non aver avuto altro scopo che quello di rispondere scrupolosamente ai quesiti formulati dal Giudice.

Gioia Tauro, 19 Gennaio 2022

Il CTU



Procedura esecutiva n° 27/2018

Perizia parte generale

ALLEGATI:

Allegato 1 – Visura catastale attuale

Allegato 2 – Estratto della Mappa catastale

Allegato 3 – Elaborato planimetrico catastale;

Allegato 4 – Planimetrie catastali degli immobili

Allegato 5 – Copia della Concessione di costruzione

Allegato 6 – Piante progettuali allegate alla concessione di costruzione

Allegato 7 - Copia del deposito al Genio Civile delle opere strutturali

Allegato 8 – Copia di una diffida di pagamento degli oneri di costruzione

Allegato 9 – Rilievo Fotografico



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/01/2022
Ora: 10:39:26
Numero Pratica: T68773/2022
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/01/2022

Dati della richiesta
Fabbricati siti nel comune di RIZZICONI (H359) provincia REGGIO CALABRIA



Soggetto richiesto:



Totali immobili: di catasto fabbricati 3



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di RIZZICONI (H359) (RC)
• Foglio 31 Particella 837 Subalterno 3

COSTITUZIONE del 23/07/2001 Pratica n. 172680 in
atti dal 23/07/2001 COSTITUZIONE (n. 1684.1/2001)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di RIZZICONI (H359) (RC)
Foglio 31 Particella 837

> Indirizzo

VIA ELEONORA DUSE Piano T

COSTITUZIONE del 23/07/2001 Pratica n. 172680 in
atti dal 23/07/2001 COSTITUZIONE (n. 1684.1/2001)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 114,14
Rendita: Lire 221.000
Categoria C/6^a, Classe 1, Consistenza 170 m²

COSTITUZIONE del 23/07/2001 Pratica n. 172680 in
atti dal 23/07/2001 COSTITUZIONE (n. 1684.1/2001)
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M.
701/94)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **10/01/2022**
Ora: **10:39:26**
Numero Pratica: **T68773/2022**
Pag: **2 - Segue**

> Dati di superficie

Totale: **223 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
23/07/2001, prot. n. 172680



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **RIZZICONI (H359) (RC)**
• Foglio **31** Particella **837** Subalterno **4**

COSTITUZIONE del 23/07/2001 Pratica n. 172680 in
atti dal 23/07/2001 COSTITUZIONE (n. 1684.1/2001)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **RIZZICONI (H359) (RC)**
Foglio **31** Particella **837**

> Indirizzo

VIA ELEONORA DUSE Piano 1

COSTITUZIONE del 23/07/2001 Pratica n. 172680 in
atti dal 23/07/2001 COSTITUZIONE (n. 1684.1/2001)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 406,71**
Rendita: **Lire 787.500**
Categoria **A/2^b**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**

COSTITUZIONE del 23/07/2001 Pratica n. 172680 in
atti dal 23/07/2001 COSTITUZIONE (n. 1684.1/2001)
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M.
701/94)

> Dati di superficie

Totale: **219 m²**
Totale escluse aree scoperte ^o: **189 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
23/07/2001, prot. n. 172680



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/01/2022
Ora: 10:39:26
Numero Pratica: T68773/2022
Pag: 3 - Segue



Immobile di catasto fabbricati -
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di RIZZICONI (H359) (RC)
• Foglio 31 Particella 837 Subalterno 5

COSTITUZIONE del 23/07/2001 Pratica n. 172680 in
atti dal 23/07/2001 COSTITUZIONE (n. 1684.1/2001)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di RIZZICONI (H359) (RC)
Foglio 31 Particella 837

> Indirizzo

VIA ELEONORA DUSE Piano 2

COSTITUZIONE del 23/07/2001 Pratica n. 172680 in
atti dal 23/07/2001 COSTITUZIONE (n. 1684.1/2001)

> Dati di classamento

Categoria F/5^d, Consistenza 242 m²

COSTITUZIONE del 23/07/2001 Pratica n. 172680 in
atti dal 23/07/2001 COSTITUZIONE (n. 1684.1/2001)

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 2

> [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 23/07/2001 Pratica n. 172680
in atti dal 23/07/2001 COSTITUZIONE (n. 1684.1/2001)

> [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' 1/2 (deriva dall'atto 1)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/01/2022
Ora: 10:39:26
Numero Pratica: T68773/2022
Pag: 4 - Fine

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di RIZZICONI (H359)
Numero immobili: 3 Rendita: euro 520,85 Vani: 7,5 Superficie: 412 m²

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 3 Rendita: euro 520,85 Vani: 7,5 Superficie: 412 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse
- b) A/2: Abitazioni di tipo civile
- c) 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
- d) F/5: Lastrico solare



E=41000

I Particella: 837



MODULARIO
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CALABRIA

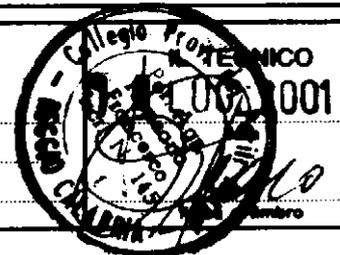
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1, di 3

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune <u>RIZZICONI</u>		C.T. Sez. <u>Fgl. 31 Mapp. 837</u>	
Via PIZZO <u>ELEONORA DUSE</u> n. <u>0</u>		C.E.U. Sez. <u>Fgl. 31 Mapp. 837</u>	
ESTRATTO DI MAPPA		scala 1: <u>00</u>	Tipo mappale n. <u>del</u>

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore



Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.

Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.

Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/01/2022 - Comune di RIZZICONI(H359) - < Foglio 31 - Particella 837 -
Firmato Da: CENTO MAURIZIO, Emesso Da: ARUBAPEC.S.P.A. - NG.CA.3, Serial#: 59, ce: 90e088f51350041d5d4190f7f241a

Immagini fotografiche e Zonas sotto Stato - P.V.

ima planimetrica in atti
ta presentazione:
tale schede: 3

MODULARIO
P. - Comune - 488



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Allegato 3 Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CALABRIA

ELABORATO PLANIMETRICO

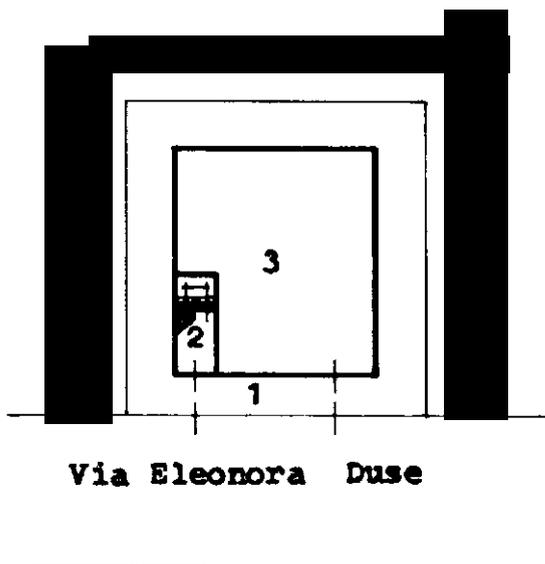
Pag. n. 2 di 3

Comune RIZZICONI	Sezione	Foglio 31	Numero 837	Tipo mappa n. 144837	del 28.06.2001
----------------------------	---------	---------------------	----------------------	--------------------------------	--------------------------

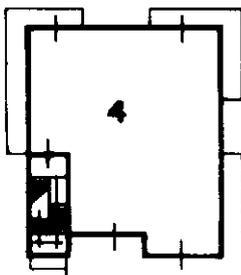
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: **500**

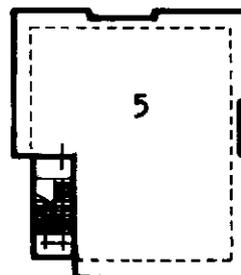
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



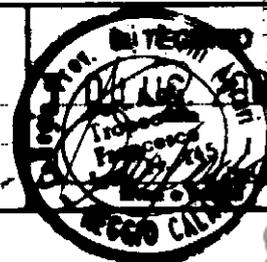
Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annulato e sostituito dal mod. EP/2 prot.



ma planimetria in att

a presentazione: 23/07/2001 - Data: 04/01/2022 - n. T163704 - Richiedente: Telematico

le schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Firmato Da: CENTRO MAFURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ce90e088f51350041d5d190f7241a
Situazione al 04/01/2022 - Comune di RIZZICONI(H359) - < Foglio 31 - Particella 837 -

MODULARIO
F. rig. rend. 887



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

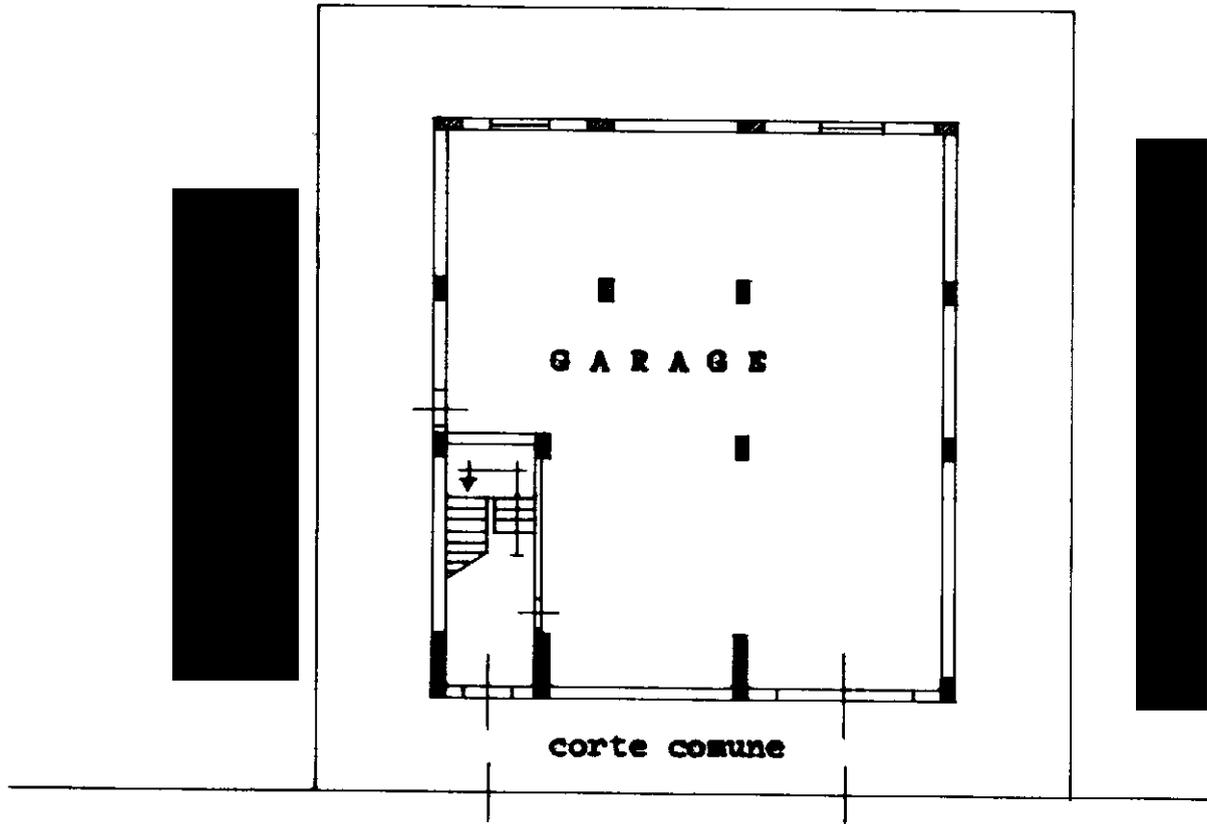
Allegato 4 MOD. BN (C)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **RIZZICONI** via **ELEONORA DUSE** civ. -

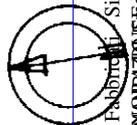
PIANTA PIANO TERRA

H.=m1.3,80



VIA ELEONORA DUSE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 200

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

manu 01
Situazione al 04/01/2022 - Comune di RIZZICONI(H359) - < Foglio 31 - Particella 837 - Subalterno 3->
Catasto dei Fabbricati - Edizione 2000 - Foglio 31 - Particella 837 - Subalterno 3 - ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ce90e088f51350041d5d190f7241a
Firmato DA [signature]

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completamento dell'opera
Situazione al 04/01/2022 - Comune di RIZZICONI(H359) - < Foglio 31 - Particella 837 - Subalterno 3->
Catasto dei Fabbricati - Edizione 2000 - Foglio 31 - Particella 837 - Subalterno 3 - ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ce90e088f51350041d5d190f7241a

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 23/07/2001 - Data: 04/01/2022 - n. T167128 - Richiedente: CNTMRZ72A22F537M
Identificativi catastali
n. **837** sub. **3**

Stampa circolare del Comune di Rizziconi con data 04/01/2022 e firma illeggibile.



MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

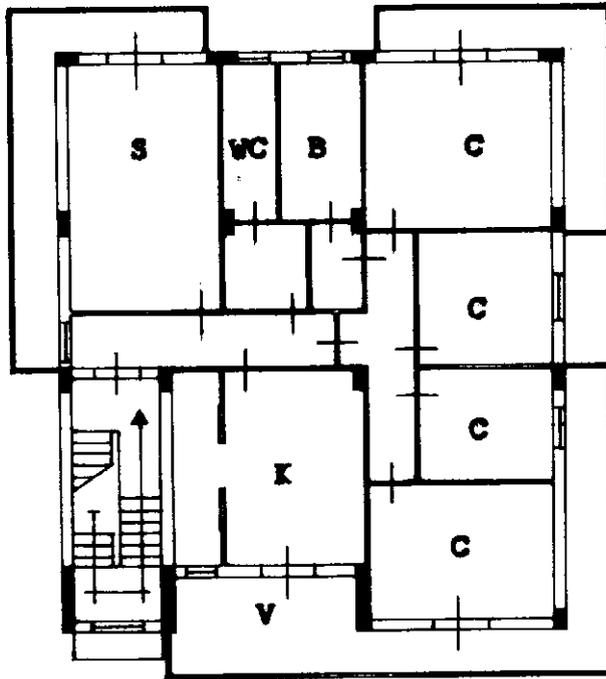
Allegato 4 MOD. BN (CEU)

LIRE
500

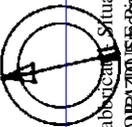
Planimetria di u.i.u. in Comune di **RIZZICONI** via **ELEONORA DUSE** civ. -

PIANTA PIANO PRIMO

H. = m. 3,00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Prova: Istituto Poligrafico e Edizioni dello Stato - P.V.

manu 01
Catasto dei Fabbricati - Situazioni al 04/01/2022 - Comune di RIZZICONI (H359) - < Foglio 31 - Particella 837 - Subalterno 4 -
Firmato DAVIDE ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59ce90e088f51350041d5d190f7f241a

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 23/07/2001 - Data: 04/01/2022 - n. T167129 -
F. 31
n. 837 sub. 4

Compilata dal
Franco
Iscritto all'albo
della provincia
145
10 LUG 2001

RISERVATO ALL'UFFICIO



MODULARIO
F. rig. rend. 487



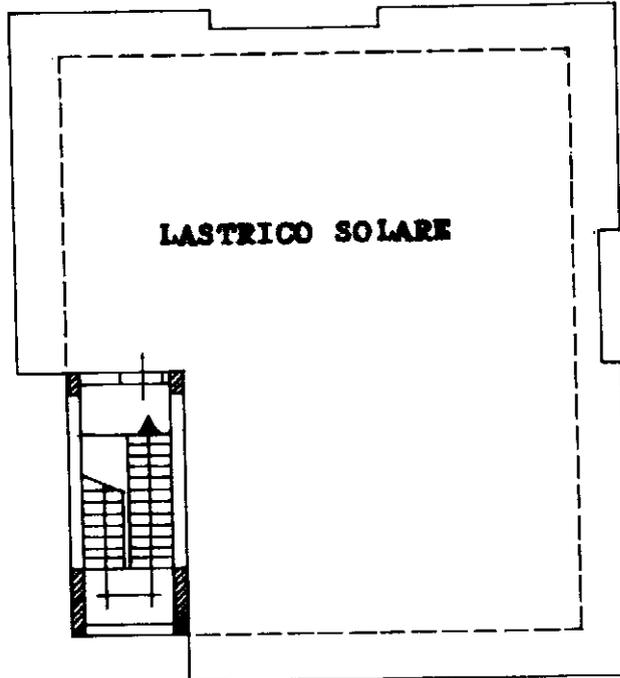
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Allegato 4 MOD. BN (CEU)

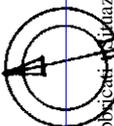
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **RIZZICONI** via **ELEONORA DUSE** civ.

PIANTA PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI ...

Scala di ...

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **PER. ...**
(Titolo, cognome)

FRANCESCO ...

Data presentazione: 23/07/2001 - Data: 04/01/2022 - n. T167130 - Richiedente: CNTMRZ72A22F537M
Identificativi catastali

iscritto all'albo de ...
della provincia di ...

F. **31**

n. **837** sub. **5**

24.0 LUG. 2001

man 01
Catasto del Fabbricato Edilizio ai 04/01/2022 - Comune di RIZZICONI(H359) - < Foglio 31 - Particella 837 - Subalterno 5>
Firmato Da: ...



COMUNE DI RIZZICONI

Allegato 5

Provincia di REGGIO CALABRIA

Prot. N. 2125

Pratica N. 278

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 18/3/1987 al n. 2125 di prot. dal Sig. ri [redacted]

(1) proprietari

Intesa ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire i seguenti lavori (2):
Costruzione fabbricato c.a. a due Piani f.t., per civile abitazione, da sorgere sulla Via E. Duse di Rizziconi

Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda

Visto il parere dell'ufficiale sanitario sul progetto, espresso in data 3/4/1987;

Visto il parere della Commissione comunale edilizia, espresso nella seduta del 16/4/1987, verbale n. sei;

Visto il T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

Visti i regolamenti comunali vigenti sull'edilizia, l'igiene e la polizia municipale nonché il vigente Piano regolatore generale;

(Programma di fabbricazione)

C O N C E D E

la chiesta concessione per la esecuzione dei lavori sopradescritti, ai sensi dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sotto l'osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

— Il termine di inizio dei lavori è mesi 12;

— Il termine di ultimazione dei lavori è mesi 36;

.....

DETERMINA

il contributo di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, il lire

(

).

NORME E CONDIZIONI GENERALI

1) La concessione di costruzione è rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ad altri Organi od Enti in ordine alla esecuzione dei lavori autorizzati.

2) I lavori dovranno essere eseguiti in conformità del progetto approvato ed a perfetta regola d'arte in modo che la costruzione corrisponda alle esigenze del decoro edilizio e dell'uso cui è destinata, sia per quanto riguarda i materiali impiegati che le finiture e le tinteggiature. Campioni di queste ultime dovranno essere sottoposte all'approvazione dell'ufficio tecnico comunale.

3) Prima di iniziare i lavori il titolare della concessione dovrà:

a) chiedere al Comune gli allineamenti di ciglio e le quote altimetriche, da rilevarsi in apposito verbale;

b) erigere le necessarie staccionate, ponti di servizio e quant'altro necessario, chiedendo al Comune la necessaria autorizzazione qualora vi sia occupazione di suolo pubblico, al fine di assicurare la pubblica incolumità;

c) ove sia necessario manomettere suolo pubblico o strutture ivi esistenti, chiedere la relativa autorizzazione agli enti di competenza;

d) chiedere al Comune l'allacciamento degli scarichi fognanti alla fognatura stradale comunale;

e) denunciare al Genio Civile competente le opere in conglomerato cementizio armato o precompresso od in strutture metalliche previste dal progetto approvato, ai sensi dell'art. 4 della legge 5-11-1971, n. 1086;

f) comunicare per iscritto al Comune la data di inizio dei lavori.

4) Lo scarico delle acque luride nella fognatura comunale dovrà essere assicurato mediante adeguata fossa biologica da sottoporre a collaudo dell'Ufficiale sanitario.

5) Prima della posa in opera del solaio di copertura dello scantinato dovrà essere chiesto un sopralluogo di controllo da parte del Comune. Analogo sopralluogo dovrà essere chiesto all'atto della copertura del fabbricato.



PRESCRIZIONI SPECIALI

CALCOLO ONERI URBANIZZAZIONE

- mc.1517,15
- prezzo unitario £.924 mc.
- importo complessivo £.1.401.850
- versamento di pari importo effettuato in data
12.3.1987, bollettario n.764

CALCOLO COSTO COSTRUZIONE

Il contributo di cui all'art.6 della L.10/1977 -
ancora da calcolare - sarà corrisposto nei termini
di legge (entro il termine di validità della pre
sente concessione).

I titolari della presente concessione, con il
ritiro della medesima, si impegnano fin da ora a
versare quanto dovuto a semplice comunicazione scrit
ta da parte di questo Comune.

[REDACTED]



AVVERTENZE

I lavori debbono essere eseguiti in conformità del progetto approvato e delle prescrizioni contenute nella presente concessione.

Ogni variante che si intende apportare al progetto, anche in corso d'opera, dovrà essere autorizzata con le stesse modalità richieste per il rilascio della concessione.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica della presente concessione.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione concernente la parte non ultimata.

La presente concessione ha validità per un anno dalla data di notifica del rilascio. Scaduto tale termine senza che i lavori siano stati iniziati, il concessionario, qualora intendesse ancora eseguire i lavori, dovrà presentare istanza per ottenere una nuova concessione.

Prima di porre in uso la costruzione, dovrà essere richiesta la prescritta licenza di abitabilità o agibilità al Sindaco, che la rilascerà previo accertamento che tutte le condizioni e prescrizioni siano state osservate.

Il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti, nonché delle modalità e condizioni fissate dalla presente concessione.

Dalla Residenza municipale, li _____

IL SINDACO
[Handwritten Signature]

RELAZIONE DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto messo comunale di avere oggi

del mese di dell'anno millenovecento

notificato la presente concessione edilizia al Signor

consegnandone l'originale a mani di

Il Messo Comunale

Pubblicata all'Albo comunale il

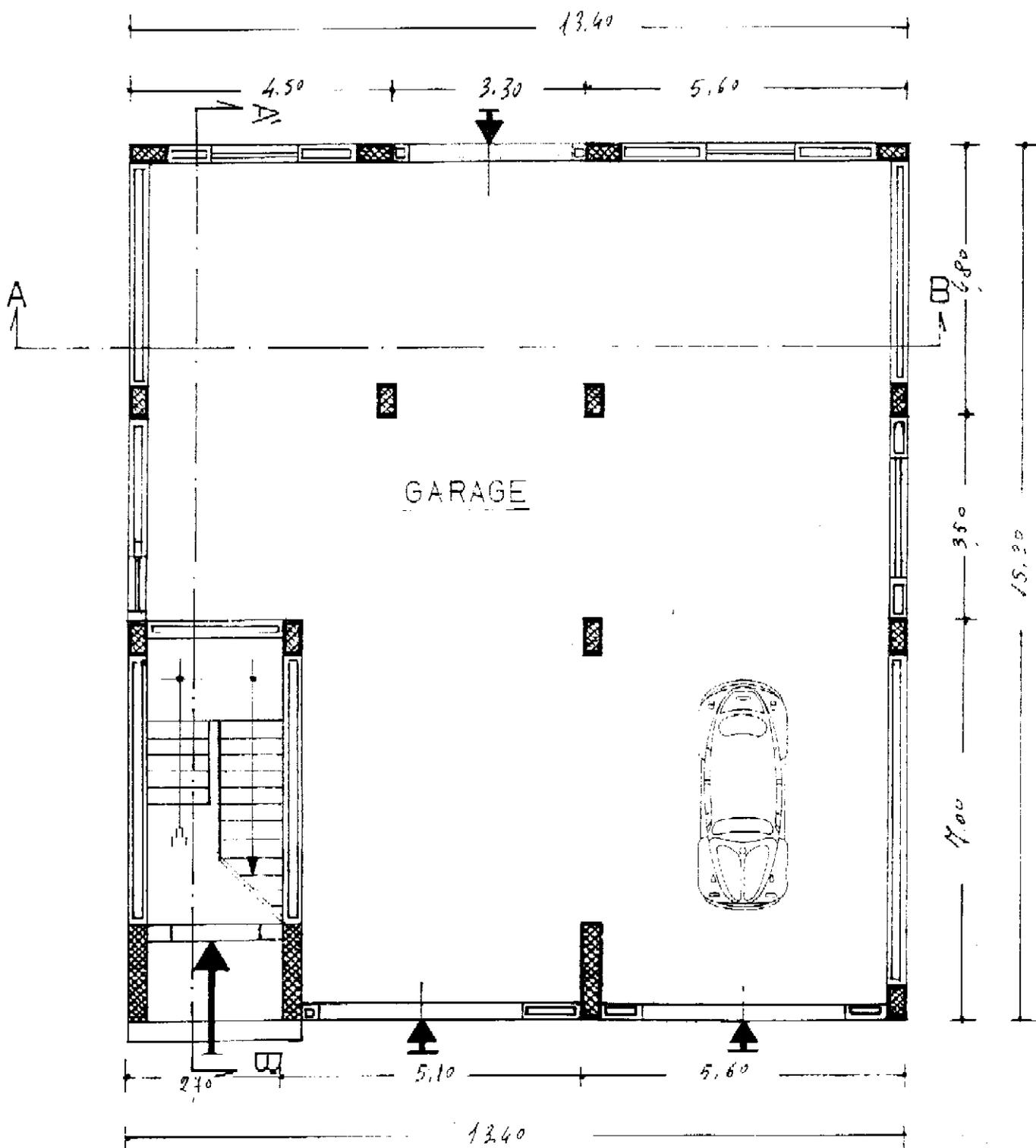
e per 15 gg. consecutivi.

Il Segretario Comunale

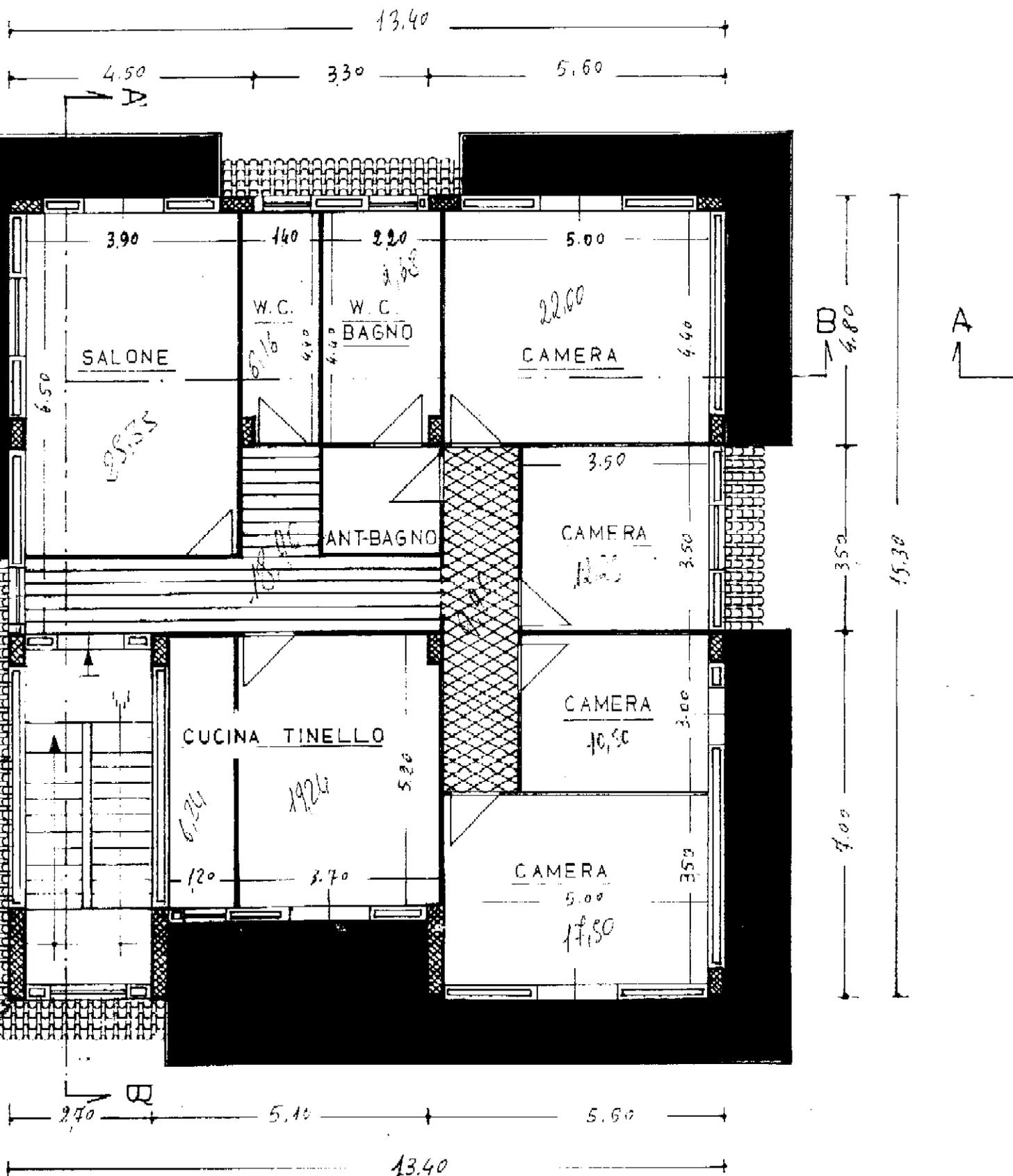


PIANTA PIANO TERRA

13.40
15.30



PIANTA PRIMO PIANO



REGIONE CALABRIA
Assessorato ai Lavori Pubblici
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
REGGIO CALABRIA

Allegato 7

Protocollo N. 4982 sez.

Reggio Cal.

Allegati N. copie progetto

Visto comm. Edil. N. in data 16.4.1987

Concessione Edil. N. in data

AL SINDACO DEL COMUNE di

RIZZICONI

e p. c. ALLA DITTA

RIZZICONI

RACCOMANDATA

OGGETTO: Legge 2-2-1974 n. 64 e norme tecniche relative alle costruzioni sismiche:
D. M. 24 gennaio 1986 e D. M. 21-1-1981.

Autorizzazione per l'inizio dei lavori di costruzione di un fabbricato
in c.a. a n.2 piani f.t.

alla Ditta in indirizzo.

Si trasmette, munito del visto di questo Ufficio ai sensi dell'art. 18 della Legge 2-2-1974 n. 64, l'unito progetto relativo alle opere indicate in oggetto, da realizzarsi in territorio di codesto Comune, Via Eleonora Duse, con preghiera di consegnarlo alla Ditta interessata, dopo aver preso nota ai sensi dell'art. 19 della legge succitata.

Progetto redatto	dall'Ingegnere/Architetto	"	"
	dal Geometra	"	"
Relazione geologica redatta da	"	"	"
Calcoli statici redatti	dall'Ingegnere/Architetto	"	"
	dal Geometra	"	"
Direttore dei lavori	dell'Ingegnere/Architetto	"	"
	del Geometra	"	"
Appaltatore:	Stessa Ditta /		

Alla Ditta suddetta, cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'inizio dei lavori resta subordinato al rilascio della concessione edilizia, ai sensi della legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si precisa che la presente autorizzazione viene rilasciata, sulla base degli elaborati tecnici esibiti, ai soli effetti della rispondenza alle norme tecniche di edilizia antisismica.

Al Comune compete, quindi, l'accertamento della conformità del progetto in parola a tutte le norme urbanistiche, ai vincoli, ai divieti, a limitazioni e prescrizioni contemplate soprattutto negli art. 8, 17, 18 e 19 della legge 6 Agosto 1967 n. 765 e successive disposizioni, nonché legge regionale sulla protezione delle coste 30 Agosto 1973 n. 14 e successive modificazioni ed integrazioni e facendo salvi i diritti di terzi.

La presente autorizzazione non esonera il costruttore dagli obblighi previsti dall'art. 4 della legge 5 novembre 1971 n. 1086, fermo restando gli obblighi di cui agli artt. 6 e 7.

UFFICIO TECNICO
RIZZICONI

REGISTRATO

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO



COMUNE DI RIZZICONI

89016

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Allegato 8

2122

Prot. N. 6635

Allegati N. _____

17 NOV 1987

da offrire nella risposta

Risposta a nota N. _____ Div. _____ del _____

OGGETTO: Concessione edilizia n.ro 278 del 12.5.87

Diffida pagamento contributo costo costruzione -

Sig. [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Risulta che la S.V. non ha ancora provveduto ad effettuare il versamento relativo alla quota del costo di costruzione (art. 6 legge 28.02.1977, n.10), giusta prescrizione riportata in tal senso a margine della concessione edilizia in oggetto citata, ammontante a £. 1.882.000, giusto calcolo effettuato in tal senso dallo Ufficio Tecnico di questo Comune.

Con la presente, pertanto,

SI DIFFIDA

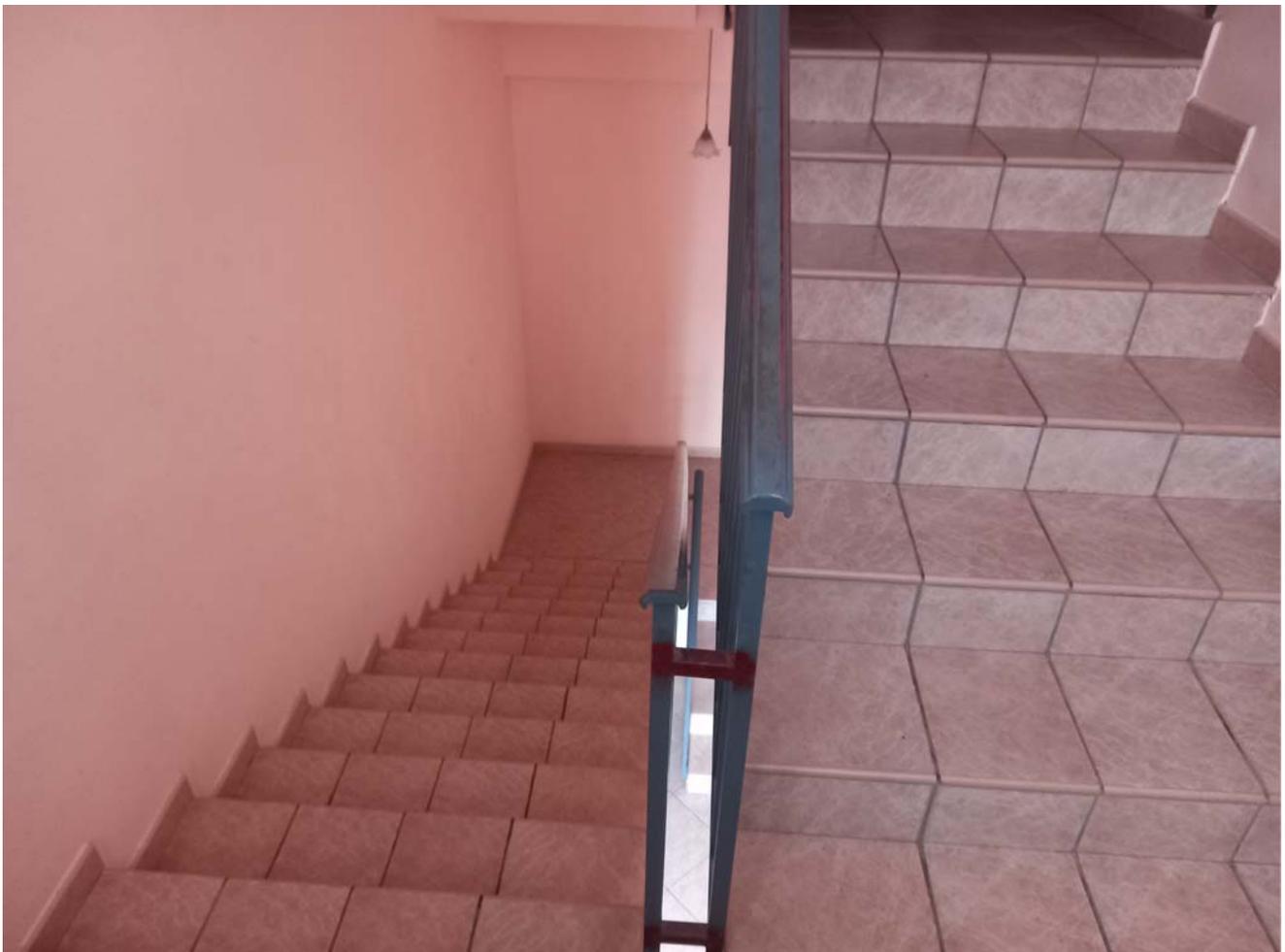
la S.V. a volere effettuare il versamento di cui sopra entro e non oltre gg.15 (quindici) dalla data di notifica della presente, significando che, ove la S.V. non dovesse provvedere al pagamento della somma richiesta, questa Amministrazione, suo malgrado, sarà costretta ad emettere nei Vs/ confronti il relativo ruolo di riscossione esecutiva.

In merito a quanto sopra, si comunica che il versamento di che trattasi deve essere effettuato sul c.c. n.13462890 intestato a Comune di Rizziconi e riportare a tergo la seguente causale: "Quota costo costruzione concessione edilizia n.ro 278. del 12.5.87. "-

Questo Ufficio Tecnico, ad ogni buon fine, rimarrà a disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento.

Il Sindaco
(dott. [Redacted])
[Redacted]

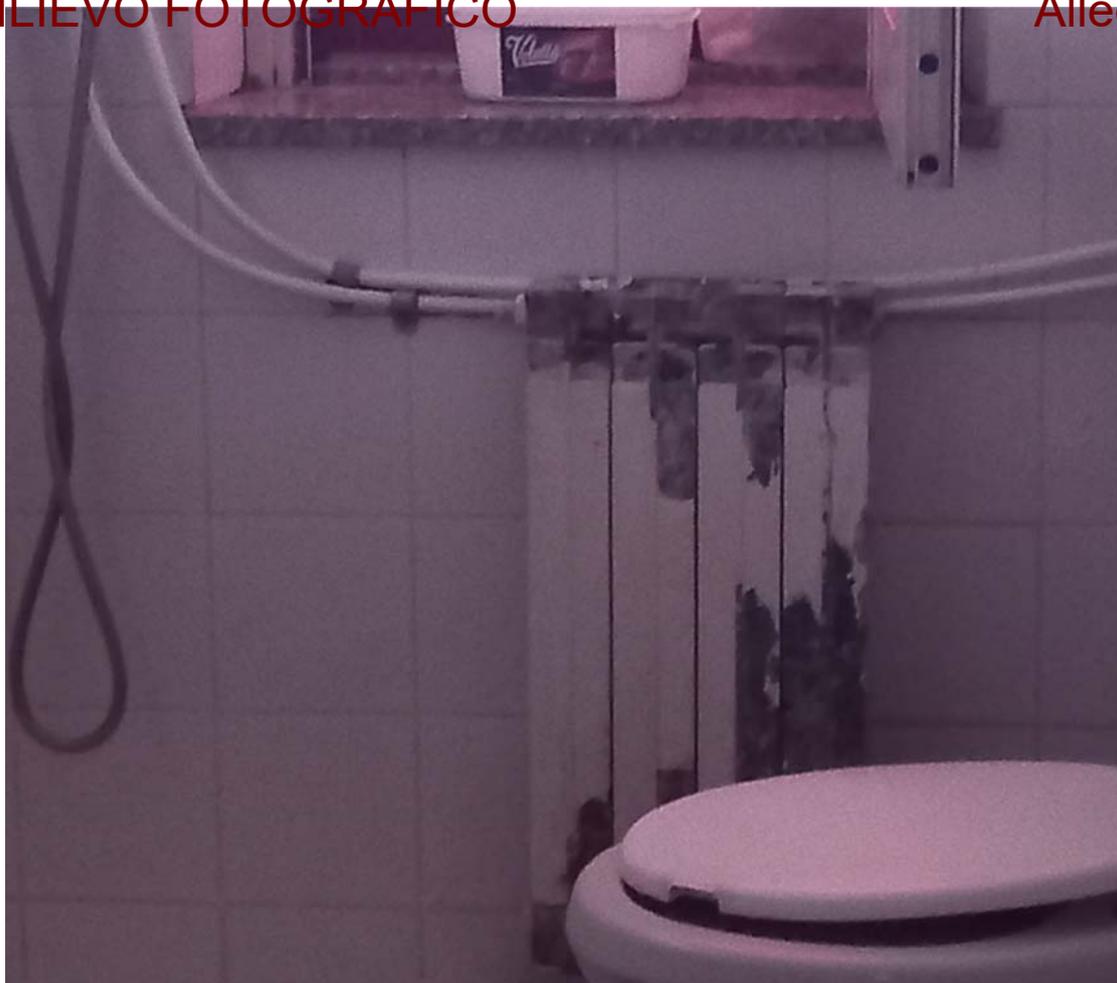
















TRIBUNALE DI PALMI
procedura esecutiva n° 55/2018

FASCICOLO RELATIVO AL LOTTO UNICO DI VENDITA

01 - Descrizione

Piena proprietà di un fabbricato a due piani fuori terra ubicato nel comune di Rizziconi (RC) alla via Via Eleonora Duse, composto da:

- Un locale al piano terra destinato a garage, attualmente utilizzato come deposito, non rifinito, senza pavimentazione, né intonaco, con impianto elettrico non a norma.
- Un appartamento al Piano primo rifinito con elementi di media qualità, composto da ingresso, salone, Cucina/Pranzo con angolo cottura, 4 camere da letto, due bagni (di cui uno non rifinito, ovvero privo di piastrelle e sanitari), oltre veranda e balconi.
- Un lastrico solare, costituente la copertura piana del fabbricato, impermeabilizzata con guaina bituminosa.

02 – Identificazione catastale

Le unità immobiliari costituenti il lotto di fabbrica sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Rizziconi (RC) al foglio 31, particella 837, subalterni n. 3, 4, 5.

Più precisamente:

- sub 3 – Piano Terra, categoria C/6, garage/deposito;
- sub 4 – Piano Primo, categoria A/2, civile abitazione;
- sub 5 – Piano secondo, categoria F/5, lastrico solare;

03 – Parti comuni e servitù

Fanno parte dell'intero, anche un'area cortiliva e il vano scala, che sono intese, ai sensi dell'art. 1117 del C.C, come parti comuni delle tre unità immobiliari di cui si compone l'intero fabbricato e sono identificate catastalmente e rispettivamente con i subalterni n. 1 e 2.

Servitù attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere.



04 - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sugli immobili costituenti il Lotto unico di vendita, nel ventennio antecedente il pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 16/12/2008 - Registro Particolare 2920 Registro Generale 24929

Pubblico ufficiale POETA STEFANO Repertorio 2585/1406 del 12/12/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

05 – Provenienza del bene

Gli odierni esecutati, sono unici proprietari del bene pignorato da oltre un ventennio. Più precisamente essi, con atto di compravendita stipulato dal notaio EGLE ACONE il 29 novembre 1983, Rep. n. 8128/1951, trascritto a REGGIO CALABRIA in data 22 dicembre 1983 ai nn. 16677 R.P. e 18611 R.G., hanno acquistato il terreno su cui poi hanno costruito il fabbricato che oggi costituisce il lotto unico di vendita.

06 – Diritto a vendere

100% della piena proprietà.

07 – Stato di possesso ed accessibilità

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati.

08 – Confini

Con riferimento all'estratto di mappa catastale i confini sono i seguenti:

a Nord con area fabbricata [REDACTED] individuata con particella n. 841 stesso foglio catastale; a Sud con area fabbricata di proprietà [REDACTED] individuata con particella n. 810 stesso foglio catastale; a Ovest con strada do accesso Via Eleonora Duse.

09– Conformità Catastale

Le informazioni reperite al Catasto sono coerenti con lo stato di fatto, a meno del piano terra che risulta ancora in corso di costruzione.



10– Conformità Urbanistica ed Edilizia

Rispetto allo Strumento Urbanistico vigente (Programma di Fabbricazione) l'immobile ricade in "Zona Omogenea B1 - Completamento Edilizio". Sia il volume che la sagoma dell'edificio, rispettano gli elaborati progettuali allegati alla "Concessione di Costruzione", rilasciata il 12/5/1987 come accertato a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale in data 11/01/2022.

È riscontrabile solo qualche differenza nella distribuzione interna delle unità immobiliari, come evidente dal confronto tra planimetrie catastali e di progetto.

In particolare si segnala la realizzazione di alcune tramezzature al piano primo e al piano terra non presenti negli elaborati progettuali e regolarizzabili con una procedura di SCIA in sanatoria.

Si segnala, inoltre, che le opere strutturali sono state autorizzate dall'ufficio del Genio Civile con nota pervenuta al Comune di Rizziconi il 12/5/1987 e registrata al n. protocollo 3724, ma non risultano collaudate.

Risulta, infine, ancora non pagata una quota del contributo del costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge n.10/1977, ammontante a Lire 1.882.000 (Euro 972,00) come da diffida di pagamento trasmesse dalla P.A. nel 1990 e nel 1993.

Tutti gli aspetti sopra segnalati, se non risolti a cura e spese dell'aggiudicatario, determinano l'impossibilità a certificare l'agibilità degli immobili ai sensi del DPR 380/01.

La stima dell'immobile tiene conto di tutto quanto sopra esposto, considerando i seguenti costi:

- Per sanatoria tramezzature difformi \approx circa 2.000,00 Euro;
- Per collaudo delle opere strutturali \approx circa 3.000,00 Euro;
- Per saldo degli oneri comunali oltre interessi \approx circa 2.300,00 Euro



10 – Conformità degli Impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti

11 – Certificazione energetica

L'immobile non è dotato di certificazione energetica.

12 - Tipologia costruttiva

Il fabbricato oggetto del lotto unico di vendita è una abitazione unifamiliare con garage realizzata con strutture in c.a. gettate in opera.

13 - Stato manutentivo

Attualmente l'immobile è rifinito solamente internamente e limitatamente all'appartamento al piano primo, ad eccezione di un bagno che è privo di sanitari e piastrelle. Sia il garage al piano terra, che il lastrico solare al piano secondo, che alcune parti comuni quali le pareti verticali delle facciate e il vano scala che conduce al lastrico solare, sono prive di finiture.

Affiora qualche segno di umidità sul soffitto del piano primo. Il grado delle finiture, ove realizzate, è di media qualità, mentre lo stato manutentivo è di tipo normale.

- Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti: in ceramica a tinta unica;
- Porte: in legno tanganika con imbotti;
- Finestre e portafinestra: in alluminio a giunto aperto con vetro semplice, dotate di persiane oscuranti sempre in alluminio di colore rosso;
- Bagno (unico realizzato su due di progetto): presenti sanitari e doccia, rubinetteria corrente e funzionante;
- Impianto elettrico: sottotraccia, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;



- Impianto di riscaldamento: autonomo mediante stufa a pellet alimentante radiatori in alluminio, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Possibilità di allaccio al gas metano.

14 – Consistenza commerciale

Sulla scorta delle planimetrie catastali e di una serie di misurazioni di controllo sul posto, con riferimento ai criteri di ponderazione delle superfici e del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, è stata ricavata di seguito la **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)** di ciascuna unità immobiliare, distinta per destinazione d'uso e opportunamente arrotondata:

SCV Piano Terra				
Parte dell'immobile	Destinazione d'uso	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente ponderazione	Superficie Ponderata (mq)
Subalterno n. 3	garage	190	0,5	95
Subalterno n. 1	cortile	240	0,10 fino a 25 mq + 0,02 restante parte	7
Subalterno n. 2	Vano scala	18	-	-
SCV Piano Primo				
Subalterno n. 4	abitazione	180	1	180
Subalterno n. 2	Vano scala	18	-	-
subalterno n. 4	balconi	58	0,25 fino a 25 mq + 0,10 restante parte	10
SCV Piano Secondo				
Subalterno n. 5	Lastrico Solare	240	0,25 fino a 25 mq + 0,10 restante parte	28
Subalterno n. 2	Vano scala	18	-	-
Totale SCV				320

15 – Valutazione

La stima del *“più probabile valore di mercato”* dell'immobile in esame è stata certamente condotta in considerazione della sua natura e consistenza, ma anche con riguardo al suo stato manutentivo e di completamento edilizio ed alla non perfetta conformità edilizia ed urbanistica. In primo luogo è stata condotta un'attenta indagine del mercato immobiliare con

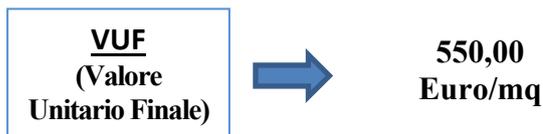


riferimento ad immobili in buono stato manutentivo e con un grado di completamento edilizio che ne configurino la condizione di agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380.

Essa ha riguardato l'analisi e la valutazione delle seguenti pubblicazioni, riferite al 2021:

- Banca dati dell'OMI (ovvero dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, istituita con il D. Lgs. 300/99, cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari);
- Banca dati del Borsino Immobiliare, (ovvero società di servizi e quotazioni immobiliari);
- Annunci immobiliari pubblicati da agenzie e privati su riviste e portali web dedicati;

Secondo tali fonti il Valore Unitario dell'immobile oggetto di stima qualora fosse agibile ed in normali condizioni manutentive sarebbe il seguente.



Avendo l'immobile una superficie commerciale vendibile paria circa 320 mq il suo più probabile valore di mercato, qualora fosse agibile ed in normali condizioni manutentive, potrebbe essere:

$$V_n = VUF \times 260 \text{ mq} = 550,00 \text{ Euro/mq} \times 320 \text{ mq} \approx \mathbf{176.000,00 \text{ Euro}}$$

Tale valore, nello stato in cui si trova l'immobile all'attualità e nelle condizioni di non essere agibile ai sensi dell'art. 24 del DPR 380, deve essere depurato del costo di circa **7.300,00 Euro**, come già determinato al capitolo 10 per sanare tramezzature difformi, collaudare opere strutturali, saldare oneri concessori comunali, ed ancora dei seguenti costi per condurre l'immobile ad uno stato di completamento delle finiture interne ed esterne coerenti con gli i riferimenti immobiliari selezionati con l'indagine di mercato:

- costo necessario per completare il bagno del piano primo = **circa 7.000,00 Euro**;
- costo per intonaco di finitura e tinteggiatura esterna = **20.000,00 Euro**
- costo per finitura del garage al piano terra (massetto, pavimentazione, intonaco interno) = **20.000,00 Euro**



- costo per finitura ultima rampa scala = **1.200,00 Euro**

Quindi, se come si pensa, il valore attuale dell'immobile può porsi, con buona approssimazione, al valore che assumerebbe sul mercato immobiliare se fosse nelle condizioni di normale abitabilità detratti tutti i costi necessari per ottenere tale condizione, allora il suo valore è dato dal risultato della seguente espressione:

$$\begin{aligned} \mathbf{V_a} &= \text{Valore immobile all'attualità} = \\ &= V_n - \sum \text{Costi} = 176.000,00 - 55.500,00 \text{ Euro} = \\ &= \mathbf{120.500,00 \text{ Euro}} \end{aligned}$$

che si ritiene di abbattere di circa il 10% per assenza di garanzia per vizi occulti, così determinando il seguente Valore di Stima:

Valore di stima
108.000,00 Euro

In adempimento all'incarico affidato si ritiene di avere bene e analiticamente proceduto e di non aver avuto altro scopo che quello di rispondere scrupolosamente alle richieste del Giudice.

Gioia Tauro, 19 Gennaio 2022

Il CTU

