

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa C. Ascitto

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione n°20/17 RGEI

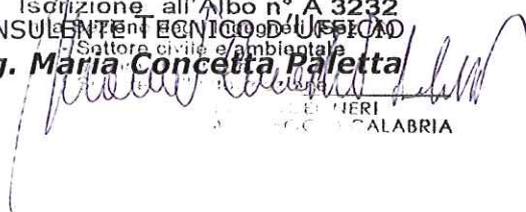
promosso da
IBG SRL

Contro



Udienza
29 novembre 2017

Lott. Ing. Maria Concetta PALETTA
Iscrizione all'Albo n° A 3232
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Settore civile e ambientale
Ing. Maria Concetta Paletta



REGGIO CALABRIA

Tribunale di Reggio Calabria
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa C. Ascitto

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedimento di esecuzione n°20/17 RGEI

promosso da
IBG SRL

Contro

Leonardo

* **RELAZIONE PERITALE**

ALLEGATI

PARCELLA ONORARIO

Dott. Ing. Maria Concetta PALETTA
Iscrizione all'Albo n° A 3232
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
Settore civile e ambientale
Settore industriale
Settore dell'informazione
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
MARIO ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 20/17 RGEI
Promossa da IBG SRL nei confronti del sig. [REDACTED]

INDICE

▪ Premessa	pag. 3
▪ Accertamento e completezza della documentazione (quesito 1)	pag. 3
▪ Descrizione dettagliata dell'immobile (quesito 2)	pag. 3
▪ Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento (quesito 3)	pag. 4
▪ Variazioni per aggiornamento catastale (quesito 4)	pag. 4
▪ Utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico (quesito 5)	pag. 4
▪ Conformità urbanistico – edilizia, agibilità (quesito 6)	pag. 5
▪ Suddivisione del bene in lotti separati ai fini della vendita (quesito 7)	pag. 5
▪ Suddivisione del bene qualora sia pignorato solo pro quota (quesito 8)	pag. 5
▪ Stato di occupazione dell'immobile (quesito 9)	pag. 5
▪ Documentazione relativa all'ex coniuge/ex coniuge debitore separato occupante l'immobile (quesito 10)	pag. 6
▪ Formalità, vincoli e oneri che restano a carico dell'acquirente (quesito 11)	pag. 6
▪ Importi annui delle spese fisse di gestione o di manutenzione (quesito 12)	pag. 6
▪ Valutazione dell'immobile (quesito 13)	pag. 6
▪ Conclusioni	pag. 7

ALLEGATI

- Allegato 1: verbali di sopralluogo
- Allegato 2: visure catastali
- Allegato 3: visura Conservatoria RR.II; Nota di Trascrizione
- Allegato 4: elaborato grafico
- Allegato 5: documentazione fotografica
- Allegato 6: certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 7: Certificato di matrimonio e di residenza



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 20/17 RGEI
Promossa da IBG SRL nei confronti del sig. [REDAZIONE]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012, il 22.06.2017, la scrivente, ing. Maria Concetta Paletta (n° A/3232 Albo Professionale), veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa C. Ascitto nel procedimento n° 20/17 RGEI, promosso dalla IBG SRL nei confronti del sig. [REDAZIONE] per la determinazione del valore più probabile del bene pignorato e per rispondere ai quesiti formulati.

ACCERTAMENTO E COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (QUESITO 1)

"Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di caso di mancato rilascio della documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta"

La documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio è stata visionata, verificata e si ritiene completa.

Dalle indagini condotte presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 29.06.2017, la sottoscritta C.T.U. ha appreso che le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sulla quota parte di 2/9 di entrambi i terreni identificati dal F. 1 P.lle 147 - 640, sono le seguenti (**Allegato 3**):

- Iscrizione del 27.03.2014 RP 304 RG 6846 Ipoteca Volontaria;
- Trascrizione del **20.03.2017 RP 3460 RG 4330** Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento immobili.

Si allegano stralcio catastale e Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato 6** e **Allegato 4** rispettivamente)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE (QUESITO 2)

"Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie porti ed aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario"

Accertato che le quote parti dei compensi pignorati sono effettivamente di proprietà del debitore esecutato, la sottoscritta ha concordato con il custode giudiziario del compendio, avv. Valentina Marciano, di procedere al sopralluogo presso gli immobili pignorati (verbali di sopralluogo **Allegato 1**).

Fissato il sopralluogo per il giorno 13.07.2017 l'esecutato, pur essendo stato convocato, non si è presentato. Pertanto si è proceduto ad una visione approssimativa del bene ed in accordo con il custode giudiziario si è rinviato lo stesso, alla data del 26.07.2017.

Recatesi, un'altra volta sul sito oggetto di procedura, nel giorno indicato, alla presenza del debitore si è proceduto all'individuazione dei lotti oggetto delle seguente procedura.

Gli immobili, indicati nell'atto di pignoramento, notificato al debitore, [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Reggio Calabria in data 20.03.2017 RP 3460 RG 4330 a favore della I.B.G.S.R.L, risultano essere siti nel Comune di Villa San Giovanni (RC) frazione Cannitello località Divale Sez. B Foglio 1 Particelle 147 e 640 ed entrambi pignorati per la quota di 2/9 (**Allegato 2**).

I terreni si presentano in uno stato di abbandono, incolti e con una presenza ricca di sterpaglia tanto da non potervi accedere direttamente come si evince dalla documentazione fotografica allegata (**Allegato 5**).

Con il supporto dello stralcio catastale, acquisito presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Terreni, e attraverso strumentazione tecnica, si è individuato il confine dei lotti e l'accesso agli stessi. (**Allegato 4**)

Descrizione della zona

Si tratta di una zona che, pur sembrando periferica, è ben posizionata in quanto pur essendo lontana dal cuore del paese, si trova sulla principale via di comunicazione verso i centri maggiori e vicino lo svincolo autostradale di Santa Trada. È a ridosso dal mar Tirreno.

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO (QUESITO 3)

"Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato"

Si è accertato che i beni, in oggetto al procedimento in corso, sono siti nel Comune di Villa San Giovanni (RC) frazione Cannitello località Divale Terreni siti alla Sez. B (Cannitello) Foglio 1 Particelle 147 e 640.

I dati indicati nell'atto di pignoramento hanno permesso l'identificazione del bene e non sono erronei.

VARIAZIONI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE (QUESITO 4)

"Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate"

Trattasi di terreni e, non essendo presenti manufatti, non è necessario eseguire alcuna variazione catastale.

CONCESSIONE URBANISTICA (QUESITO 5)

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale"

Trattasi di terreni privi di costruzioni.

Si Allega Certificato di Destinazione Urbanistica con Vincoli dal quale si evince che essendo decaduto il P.R.G. si fa riferimento alla legge urbanistica regionale e pertanto la destinazione Urbanistica di entrambe le p.lle, 147 e 640, è da intendersi **destinazione agricola (Zona E)**.

I vincoli presenti sono:

- Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 a alla lettera a) dell'art. 142 del Dlgs. N. 42 del 22.01.2004;
- Vincolo urbanistico;
- Vincolo sismico.

(Allegato 6)

CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA, AGIBILITÀ (QUESITO 6)

"Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47"

Nei terreni, oggetto di procedura, non sono presenti manufatti.

SUDDIVISIONE DEL BENE IN LOTTI AI FINI DELLA VENDITA (QUESITO 7)

"Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale"

Trattasi di quota parte di due distinti terreni ed è possibile ipotizzare la vendita in due lotti.

SUDDIVISIONE DEL BENE QUALORA SIA PIGNORATO PRO QUOTA (QUESITO 8)

"Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078"

I due terreni sono beni in comune e la quota pignorata risulta essere di 2/9.

Al fine di rendere appetibile la vendita e procedere al trasferimento della piena proprietà di una parte del bene invece della quota parte dell'intero risulta possibile ipotizzare una divisibilità nei singoli terreni.

Entrambi i terreni sono perimetrali in parte da strada e dunque è possibile ipotizzare in entrambi l'individuazione di porzioni di terreno corrispondenti alla quota pignorata senza precludere l'accesso alle parti restanti.

Con riferimento al possibile frazionamento, si ritiene poco conveniente procedere allo stesso in questa fase ma si rimane a disposizione per effettuarlo successivamente

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE (QUESITO 9)

"Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene"

I terreni allo stato attuale risultano incolti e non utilizzati vista la copiosa presenza di sterpaglia e completo stato di abbandono.

**DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'EX CONIUGE/EX CONIUGE DEBITORE SEPARATO
OCCUPANTE L'IMMOBILE (QUESITO 10)**

"Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale"

Il debitore esecutato risulta essere separato dal coniuge e gli immobili non sono utilizzati.
(Allegato 7)

**FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
(QUESITO 11)**

"Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri affrancazione o riscatto"

Sui terreni oggetto di procedura oltre ai vincoli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (quesito 5), non esistono diritti demaniali o di uso civico, come appurato presso l'Ufficio Tecnico di Villa San Giovanni.

IMPORTI ANNUI DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (QUESITO 12)

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

Non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (QUESITO 13)

"Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se tracciata in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute".

La superficie totale degli immobili è la seguente:

lotto 1 terreno identificato al **foglio 1 particella 147** misura circa mq 1.840,00 ed essendo pignorata la quota parte di 2/9 la superficie messa in vendita è di circa **410 mq**;

lotto 2 terreno identificato al **foglio 1 particella 640** misura circa mq 1.270,00 ed essendo pignorata la quota parte di 2/9 la superficie messa in vendita è di circa **282 mq**.

Per procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, si è svolta indagine presso **l'Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio V.A.M. (Valore Agricolo Medio) dei terreni distinti per la qualità di

Coltura Regione Agraria n. 8 (anno di riferimento 2015), che indica il prezzo medio di **9.900,00 €/ha ovvero 0,990 €/mq.**

Quest'ultimo valore si è ritenuto opportuno doverlo rivalutare in percentuale tenendo conto sia dei vincoli presenti che delle caratteristiche estrinseche (vicinanza al centro urbano e alle principali vie di comunicazione; all'accessibilità e distanza dalla via principale) ed intrinseche dei lotti (la condizione e ampiezza del fondo, la fertilità e la coltivazione, la localizzazione a valle è pianeggiante).

Dalle indagini svolte direttamente presso le **Agenzie Immobiliari** è stato possibile acquisire che i prezzi attualmente praticati nelle compravendite di terreni agricoli oscillano intorno ai **25,00 €/mq.**

Criterio di stima e valutazione

La conoscenza dei dati consente di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile adottando il procedimento estimativo sintetico. Considerato il valore di 25,00 €/mq (valore delle attuali compravendite per terreni simili) ed il valore di 2,00 €/mq (valore Agricolo Medio rivalutato del 50%) si ritiene che il più probabile valore di mercato è pari a:

Il **lotto 1** terreno ubicato nel comune di Villa San Giovanni Sez. Cannitello foglio 1 p.IIa 147, si è calcolato di applicare il prezzo di 14 €/mq. Quindi il suo più probabile valore di mercato è pari a € 25.760,00 (1.840 mq * 14) ovvero per la superficie messa in vendita **€ 5.750,00 (410 mq * 14).**

Il **lotto 2** terreno ubicato nel comune di Villa San Giovanni Sez. Cannitello foglio 1 p.IIa 640, si è calcolato di applicare il prezzo di 14 €/mq. Quindi il suo più probabile valore di mercato è pari a € 17.780,00 (1270 mq * 14) ovvero per la superficie messa in vendita **€ 3.950,00 (282 mq * 14).**

CONCLUSIONI

Oggetto di valutazione nel presente procedimento sono:

- **Lotto 1** quota parte di 2/9 di terreno foglio 1 di Villa San Giovanni sez. Cannitello p.IIa 147 (seminativo) di mq 410 il cui prezzo a base d'asta è pari ad **€ 5.750,00** (Euro cinquemilasettecentocinquanta/00);
- **Lotto 2** quota parte 2/9 di terreno foglio 1 di Villa San Giovanni sez. Cannitello p.IIa 640 (seminativo) di mq 282 il cui prezzo a base d'asta è pari ad **€ 3.950,00** (Euro tremilanovecentocinquanta/00).

Con quanto sopra, si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari. La presente relazione viene depositata completa di 7 allegati.

Reggio Calabria, 30.08.2017

Dott. Ing. Maria Concetta PALETTA
 Iscrizione all'Albo n° 40202
 Il Collegio degli Ingegneri (Sez./A)
 - Settore civile e ambientale
 (Ing. Maria Concetta Paletta)
 Settore dell'informazione
 ORDINE DEGLI INGEGNERI
 DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

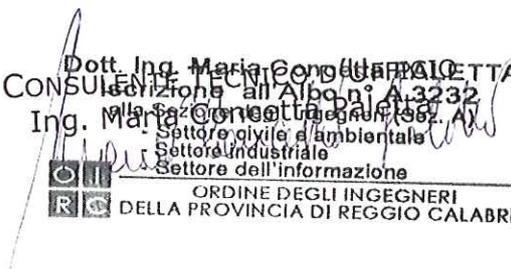
Tribunale di Reggio Calabria
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa C. Ascitto

Procedimento di esecuzione n°20/17 RGEI

promosso da
IBG SRL

Contro


RELAZIONE PERITALE
* **ALLEGATI**
PARCELLA ONORARIO


Dott. Ing. Maria Concetta PALETTA
CONSULENTE TECNICO
iscrizione all'Albo n° A/3232
Via Mazzini, 100 - 89100 Reggio Calabria
Settore civile e ambientale
Settore industriale
Settore dell'informazione

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Tribunale di Reggio Calabria
Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedimento di esecuzione n°20/17 RGEI

promosso da
IBG SRL

Contro

ALLEGATI

ALLEGATO 1: VERBALI DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 2: VISURE CATASTALI

ALLEGATO 3: VISURE CONSERVATORIA RR.II; NOTA DI TRASCRIZIONE

ALLEGATO 4: ELABORATO GRAFICO

ALLEGATO 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 6: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 7: CERTIFICATO DI MATRIMONIO E DI RESIDENZA

Dott. Ing. Maria Concetta PALETTA
 Iscrizione all'Albo n° A 3232
 alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
 Settore civile e ambientale
 Settore industriale
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
 Ing. Maria Concetta Paletta
 ORDINE DEGLI INGEGNERI
 DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Allegato 1

VERBALI DI SOPRALLUOGO



N. 20/2017 RGES

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

GEI DOT. SSA CATERINA ASCUITO

CUSTODE IANU. V. MARCIANO

VERBALE DI PRIMO ACCESSO AD IMMOBILE

L'anno 2017 addì 13 del mese di luglio alle
ore 16,00, in Villa San Giovanni alla frazione
Cassitello, località Monte (più nota come
"Santa Teada") presso il terreno di cui alla
esempione municipale RGES 20/2017 sono
presenti lo scrivente custode giudiziario, avv.
Venerina Marciano ed il CTU local. Sup. Maria
Concetta Palotta. Nessuno è presente per le
debitore esecutato, pertanto l'accesso al
luogo è impossibile. I presenti concordano
nel avviare il sopralluogo al giorno 26.7
p.v. alle ore 16.00, impegnandosi ad
avvertire il [REDACTED] per le vie brevi.

Le verbale si chiude alle ore 16.30.

Lo Custode Giudiziario

Venerina Marciano

Il CTU

Avv. Concetta Palotta

L'anno 2017 addì 26 del mese di luglio alle
ore 16,00, in Villa San Giovanni alla frazione

Caminitello, Roc. Inace (più nota come "Santo
 Trada") presso il terreno di cui alla esecuzione
 n. 20/1044 sono presenti le seguenti persone
 olt. Valantina Moscauro; le CU. Ing.
 Maria Concetta Pirella ed il detenuto
 esultante [REDACTED]

terreno è vietato libero da cose e
 persone ed i confini sembrano
 corrispondere agli atti depositati.
 Le vedute si chiude alle ore 17.00

[Signature]

Maria Concetta Pirella

Valantina Moscauro

Allegato 2

VISURE CATASTALI



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2017

Dati della richiesta	Comune di VILLA SAN GIOVANNI (Codice: M018B) Sezione di CANNITELLO (Provincia di REGGIO DI CALABRIA) Foglio: 1 Particella: 147
Catasto Terreni	

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
3	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
4	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/9

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	I	147	-	SEMINATIVO 2	18 40		Agrario Euro 5,70 L. 11.040 Impianto meccanografico del 01/05/1977
Notifica		Partita		673			

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

Situazione degli intestati al 28/02/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/9
DATI DERIVANTI DA				
DENUNCIA PER CAUSA DI MORTE del 28/02/2002 protocollo n. 169758 in atti dal 08/07/2003 Registrazione: UR Sede: REGGIO DI CALABRIA Volume: 83 n: 22 del 15/05/2003 SUCC. IN [REDACTED] (n. 153030.1/2003)				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 28/02/2002
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/05/1977			



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/06/2017 - Ora: 08.05.43 Fine

Visura n.: RC0079291 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2017

Unità immobiliari n. 1

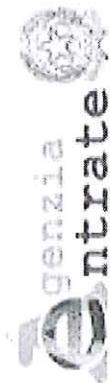
Ricevuta n. 32879

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **PALETTA**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/06/2017 - Ora: 08.06.33

Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: RC0079293 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 29/06/2017

Dati della richiesta	Comune di VILLA SAN GIOVANNI (Codice: M018B)
Catasto Terreni	Sezione di CANNITELLO (Provincia di REGGIO DI CALABRIA) Foglio: 1 Particella: 640

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
3	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
4	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/9

Situazione dell'Immobile dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	1	640	-	SEMINATIVO 2	12 70		Dominicale Euro 3,94 L. 7.620	
Notifica					Partita	673	Agrario Euro 1,31 L. 2.540	Impianto meceanografico del 01/05/1977

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

Situazione degli intestati dal 28/02/2002

N.	DATI ANAGRAFICI			DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/9
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 3/9
DATI DERIVANTI DA							
[REDACTED] (NEL PRELIEVO PER CAUSA DI MORTE) del 28/02/2002 protocollo n. 169758 in atti dal 08/07/2003 Registrazione: UR Sede: REGGIO DI CALABRIA Volume: 83 n. 22 del 15/05/2003 SUCC. IN MORTE							

Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico

N.	DATI ANAGRAFICI			DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 28/02/2002
DATI DERIVANTI DA							
Impianto [REDACTED]							

Allegato 3

*VISURE CONSERVATORIA RR.II;
NOTA DI TRASCRIZIONE*



Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 29/06/2017 Ora 08:37:01
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta RC 67412 del 2017
Ricevuta di cassa n. 11374
Ispezione n. RC 67413/3 del 2017
Inizio ispezione 29/06/2017 08:35:57

Richiedente PLTCN74R44M208G

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 20/03/2017 - Registro Particolare 3460 Registro Generale 4330
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Repertorio 755 del 10/03/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 29/06/2017 Ora 08:39:45
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per immobile

Protocollo di richiesta RC 67412 del 2017
Ricevuta di cassa n. 11374
Ispezione n. RC 67421/3 del 2017
Inizio ispezione 29/06/2017 08:39:10

Richiedente PLTMCN74R44M208G

Dati della richiesta

Immobile : Comune di VILLA SAN GIOVANNI (RC)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 1 - Particella 640

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 28/06/2017

Elenco immobili

- Comune di VILLA SAN GIOVANNI (RC) Catasto Terreni
- Sezione urbana - Foglio 1 Particella 640 Subalterno -
Comune di VILLA SAN GIOVANNI (RC) Catasto Terreni Sezione censuaria
 - Sezione urbana - Foglio 1 Particella 640 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

- TRASCRIZIONE del 18/05/1993 - Registro Particolare 5242 Registro Generale 6166
Pubblico ufficiale 
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato immagine
- TRASCRIZIONE del 27/09/2005 - Registro Particolare 15079 Registro Generale 25214
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 22/83 del 15/05/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 14617 Registro Generale 22464
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 25294 del 29/10/2005
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE EREDITARIA
Nota disponibile in formato elettronico
-  ISCRIZIONE del 27/07/2010 - Registro Particolare 3370 Registro Generale 15410
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 6310/94 del 12/07/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 29/06/2017 Ora 08:39:45
 Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
 per immobile

Protocollo di richiesta RC 67412 del 2017
 Ricevuta di cassa n. 11374
 Ispezione n. RC 67421/3 del 2017
 Inizio ispezione 29/06/2017 08:39:10

Richiedente PLTMCN74R44M208G

-
1. Annotazione n. 452 del 06/03/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 5. ISCRIZIONE del 27/03/2014 - Registro Particolare 304 Registro Generale 6846
 Pubblico ufficiale [REDACTED]
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONSENSO A ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 6. TRASCRIZIONE del 20/03/2017 - Registro Particolare 3460 Registro Generale 4330
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Repertorio 755 del 10/03/2017
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico

778T → 35⁰⁰

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 67412 del 2017

Ispezione n. RC 67413/4 del 2017

Inizio ispezione 29/06/2017 08:35:57

Tassa versata € 4,00

Richiedente PLTMCN74R44M208G

Nota di iscrizione

UTC: 2014-03-27T08:52:40.659380+01:00

Registro generale n. 6846

Registro particolare n. 304

Presentazione n. 99 del 27/03/2014

Sezione A - Generalità*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 26/03/2014

Notaio

Sede

VILLA SAN GIOVANNI (RC)

Numero di repertorio 49454/15005

Codice fiscale

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0100 CONSENSO A ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Capitale € 20.200,00

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese € 3.231,36

Totale € 23.431,36

Presenza di condizione risolutiva - Durata 5 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M018 - VILLA SAN GIOVANNI (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana

Foglio

Particella

Subalterno -

Natura

D2 - ALBERGHIE PENSIONI

Consistenza -

Indirizzo

N. civico

Piano S2/5

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune M018 B - VILLA SAN GIOVANNI (RC) CANNITELLO

Catasto TERRENI



Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA

Ispezione ipotecaria

Data 29/06/2017 Ora 08:37:41

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 67412 del 2017

Ispezione n. RC 67413/4 del 2017

Inizio ispezione 29/06/2017 08:35:57

Richiedente PLTCMN74R44M208G

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2014-03-27T08:52:40.659380+01:00

Registro generale n. 6846

Registro particolare n. 304

Presentazione n. 99 del 27/03/2014

Foglio	1	Particella		Subalterno	-
Natura	T			Consistenza	
Indirizzo	LOCALITA' DIVALE				N. civico -
Immobile n.	2				
Comune	M018 B - VILLA SAN GIOVANNI (RC) CANNITELLO				
Catasto	TERRENI				
Foglio	1			Subalterno	
Natura	T	TERRENO		Consistenza	
Indirizzo	LOCALITA' DIVALE				N. civico -

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
 Denominazione o ragione sociale I.B.G. S.R.L. (IMMOBILIARE BARRESI GROUP)
 Sede VILLA SAN GIOVANNI (RC)
 Codice fiscale 02599960800 Domicilio ipotecario eletto VILLA SAN GIOVANNI,
 VIA RIVIERA, 20

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/9
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 2/9

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nato il [REDACTED]
 Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/9
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 2/9

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO AI SUDDETTI RISPETTIVI INDIRIZZI E, IN MANCANZA, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI.

Allegato 4

ELABORATO GRAFICO









Provincia REGGIO CALABRIA - Comune VILLASANGIOVANNI CANNITELLO B - MD188 - Foglio 0010 - PF Tutti

Servizio mappe: Google Maps, Bing Maps, Seat TuttoCittà
 Medialità: Punti Fiduciali, Misurate, Triangoli
 Layers: Limiti territoriali, Punti Fiduciali, Trigonometrici, P.S.R., PF annullati, PF Limitrofi, PF Nomi PF
 Utility: Marca il PF selez., Quota P.to mappa, Marcatori Utente, Centra sul PF, Cerchi di tolleranza, Mantieni Cerchi, Strumenti grafici
 Comandi

38-24393.15.67944

Allegato 5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Foto 1 Perimetro stradale p.lla 640

PALETTA
Iscrizione all'Albo n° A 3232
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'informazione

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA



Foto 2 Porzione di terreni p.lle 640 e 147



Foto 3

Dott. Ing. Maria Concetta PALETTA
Iscrizione All'Albo n. A 3232
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore Industriale
- Settore dell'informazione
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA



Foto 4

ALLEGATO 6

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



PROT. N. 19187
DEL 26/07/2017



COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI
(Provincia di Reggio Calabria)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO URBANISTICO

- Vista l'istanza in data 27/06/2017 n° 16436 di protocollo della Ditta: **Ing. Maria Concetta PALETTA** ;
- Visti gli atti d'Ufficio ;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001;
- Vista la Legge Regionale n° 19 del 16/04/2002 e succ. integrazioni e modificazioni ;
- Vista la Legge Regionale n° 40 del 31/12/2015 ;
- Vista la Legge Regionale n° 28 del 05/08/2016 ;
- Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n° 59 del 23/07/2010 avente oggetto: "Delimitazione del centro abitato – rettifica atto deliberativo n° 562 del 19/10/1993 ;
- Visto il DLgs. N° 42 del 22/01/2004;
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 63 del 22.12.2015 avente oggetto presa d'atto quadro conoscitivo documento preliminare PSC e documento preliminare di VAS - con riferimento alla Tav. 1 -;
- Visto il versamento di €4,31 per diritti di segreteria effettuato con bollettino n° 0024 del 28/06/2017

CERTIFICA

che il suolo sito in Villa San Giovanni riportati in Catasto al foglio di mappa n° 1 Sez. B Particella n°- **147-640** - . Nel progetto di P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°22/80 del 23.3.1980 ed approvato con Decreto P.G.R.. n° 1657 del 26.7.1983 risulta la seguente destinazione:

Part. n° 147 risulta in parte in **Sottozona T3a** (case mono o bifamiliari per residenza turistica), in parte in **Zona Vp-Vi** (verde privato o vincolato) ed in parte su nuova strada di P.R.G. ;

Part. 640 risulta in **Zona Vp-Vi** ;

Si attesta altresì che ai sensi e per gli effetti della legge urbanistica regionale n° 28 del 05/08/2016 che modifica tra gli altri anche l'art. 65 della L.R. 19/2002 e rientrando lo Strumento Urbanistico Comunale nella fattispecie, del modificato, art.

65 comma 2, l'area di riferimento (Sottozona T3a, Zona Vp-Vi e nuova nuova strada di P.R.G.) cui si riferisce la particella n° 147 - 640 del foglio n° 1 Sez. B deve intendersi a destinazione agricola (Zona E) .

La Zona E del Piano Regolatore Generale è regolamentata esclusivamente dagli art. 50-51 e 52 della Legge Regionale n° 19/2002 e succ. int e mod.-

La/e particella/e su citata/e è soggetta ai seguenti vincoli:

- *Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 e alla lettera a) dell' art. 142 del DLgs. n° 42 del 22/01/2004;*
- *Vincolo urbanistico ;*
- *Vincolo sismico;*

Si rilascia a richiesta dell'interessato , in carta semplice, per gli usi consentiti dalla legge .-

Villa San Giovanni li

Il Tecnico Istruttore
(Geom. Aldo RIZZO)

Il Responsabile del Servizio
(Ing. Francesco MORABITO)



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(Geom. Giancarlo TRUNFIO)

18 LUG. 2017

ALLEGATO 7

CERTIFICATO DI MATRIMONIO E DI RESIDENZA

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Paletta', is written on the right side of the page.



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI

(Prov. di Reggio Calabria)

SERVIZIO ANAGRAFE

N. 2310

CERTIFICATO DI RESIDENZA

Legge 24.12.1954, n. 1228 - DPR 30.05.1989, n. 223

L'Ufficiale d'Anagrafe

in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente

CERTIFICA CHE

Nato [REDACTED]

Atto N.25 P.2 S.B Anno 1958

Residente in [REDACTED]

Iscritto [REDACTED]

É residente in questo comune

Si rilascia in carta libera in esenzione diritti

VILLA SAN GIOVANNI, 27 giugno 2017



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011

Il presente certificato ha una validità di 6 mesi dalla data di rilascio.



CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI

(Prov. di Reggio di Calabria)

UFFICIO DELLO STATO CIVILE

Estratto per riassunto desunto dai registri degli Atti di Matrimonio

Anno _____

Dal registro degli Atti di Matrimonio di questo Comune, anno, parte, serie e numero sopra indicati, risulta che:

il giorno _____ del mese di _____
dell'anno _____

contrassero matrimonio in REGGIO CALABRIA

- 1) _____
nato a _____ il _____
- 2) _____
nata _____ il _____

CERTIFICA

Inoltre, che a margine dell'atto stesso risulta l'annotazione che segue, contraddistinta dal n. _____

1) NESSUNA ANNOTAZIONE

2) Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (art. 162, secondo comma, del codice civile).

3) Con atto in data _____ a rogito del Notaio Dr. _____

del distretto notarile di _____

gli sposi hanno

Stipulato convenzioni matrimoniali
scelto il regime della separazione dei beni

4) Con atto in data _____ DELL'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE INTESTATO
A ROGITO DEL NOTAIO DR. _____

_____ I _____ spos. _____ ha _____ scelto il regime patrimoniale, ai sensi del 1° comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975 n. 151 (separazione dei beni).

5) Con atto in data _____ a rogito del notaio Dr. _____
del distretto notarile di _____ gli sposi hanno scelto
il regime patrimoniale ai sensi del 2° comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975, n.151 (comunione dei
beni)

6) Le convenzioni matrimoniali sono state modificate con atto n. _____ di rep.,
in data _____ a rogito del notaio Dr. _____
del distretto notarile di _____

7) CON PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA IN DATA _____
_____ E' STATA OMOLOGATA LA SEPARAZIONE CONSENSUALE FRA I CONIUGI

Per estratto dall'originale, ai sensi degli artt. 184 e seguenti del R. D. 9/7/1939, n.1238 in carta libera ai sensi dell'art. 7, comma 5, della legge 29/12/1990, n. 405.

27 GIU. 2017

