

# TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA

PROCEDURA ESECUTIVA

N. 31/2017

PROMOSSA DA

Cemoter

di

Antonio Santoro

**Giudice:** *DOTT.SSA CATERINA ASCIUTTO*

***CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

**Arch. Michele Favano**



**TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**PERIZIA ESTIMATIVA DEI FABBRICATI**  
**SITI IN VILLA SAN GIOVANNI**

**FALLIMENTO N.13/2017 R.F.**

**“CEMOTER di SANTORO ANTONIO”**

**RELAZIONE DI STIMA N.2**

---

**INDICE**

1.	Premessa .....	pag. 2
2.	Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 3
2.1	Accertamenti, ispezioni, e trascrizioni pregiudizievoli.....	pag. 3
2.2	Trascrizione della sentenza di fallimento.....	pag. 4
2.3	Sopralluoghi.....	pag. 4
2.4	Il verbale di conciliazione giudiziale traslativo.....	pag. 5
2.5	Individuazione dei fabbricati.....	pag. 6
3.	Descrizione degli immobili e stato di occupazione	
4.	Regolarità urbanistico-edilizia e catastale	
5.	Stima del valore dei fabbricati.....	pag.
6.	Lotti di vendita.....	pag.
7.	Conclusioni.....	pag.

## **1. PREMESSA**

Con ordinanza del 31.05.2017 (**all.1**) il G.D., Dott.ssa Caterina Ascitutto, su istanza del Curatore Dott. Stefano Sofi, nominava il sottoscritto Arch. Michele Favano nella Procedura Fallimentare n. 31/2017 “CEMOTER di SANTORO ANTONIO”, quale perito estimatore dei beni immobili appresi al fallimento di che trattasi, anche ai fini delle operazioni d’inventario.

Il sottoscritto accettava l’incarico ed avviava le operazioni demandategli concernenti i seguenti adempimenti: individuazione degli immobili intestati (alla data del 24.5.2017) a Santoro Antonio nato a Reggio Calabria il 13.04.1979 codice fiscale n. SNTNTN79D13H224N; predisposizione di nota di trascrizione della sentenza di fallimento; eventuale coesistenza degli altri intestatari; eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, Vincoli ed oneri gravanti sui beni; descrizione tecnica e determinazione del Valore commerciale di ciascuno di essi.

Acquisiti gli atti in possesso del Curatore Fallimentare Dott. Stefano Sofi, dopo accurata disamina della documentazione contenuta nei fascicoli del procedimento, lo scrivente perito si recava presso l’Agenzia del Territorio e presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Reggio Calabria per estrarre copia delle visure catastali ed ipotecarie aggiornate e provvedeva tempestivamente a verificare la corrispondenza dei singoli immobili intestati al fallito, in piena proprietà ovvero in quota parte.

Dall’esame delle visure catastali suddette risultavano intestati a Santoro Antonio sia fabbricati che terreni.

Nel tempo occorrente per acquisire presso gli Uffici competenti tutta la documentazione inerente la regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati intestati al fallito, di concerto con il Curatore Dott. Stefano Sofi, è stata depositata la “Relazione di stima n.1” avente ad oggetto i terreni appresi al fallimento.

Completata l’acquisizione della documentazione urbanistico-edilizia, si procede pertanto con la redazione del presente elaborato avente ad oggetto la stima dei fabbricati appresi al fallimento.

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

### **2.1 Accertamenti, ispezioni e trascrizioni pregiudizievoli**

In data 6.6.2019 ed in data 12.8.2019, lo scrivente perito si recava presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria per richiedere e ritirare le visure catastali aggiornate e storiche, le planimetrie catastali e le mappe catastali dei fabbricati intestati al fallito verificandone la consistenza della proprietà, esclusiva ovvero in quota parte (**all. 2**).

Da tali indagini è risultato che per taluni fabbricati gli intestatari catastali non corrispondono all'attuale proprietario, oggi fallito, quanto meno in ragione delle quote di appartenenza, dal momento che risultano essere state volturate le nuove consistenze in ragione delle trascrizioni del verbale di conciliazione giudiziale Rep. n.230/2013 di cui si dirà meglio *infra* (ved. par. 2.4).

In data 29.5.2019, 19.5.2020 e 27.5.2020 effettuava presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Reggio Calabria un aggiornamento delle visure ipotecarie (già eseguite il 29.5.2017) per verificare l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui fabbricati oggetto di procedura concorsuale.

Le ricerche come sopra effettuate consentivano di accertare la sussistenza delle seguenti formalità, acquisitive alcune, pregiudizievoli altre gravanti sui fabbricati intestati al fallito:

1. TRASCRIZIONE del 30.7.2002 – Reg. Part. 8981 – Reg. Gen. 11297– Pubblico ufficiale: Notaio Tripodi Rita – Rep. 70350 del 05.7.2002 – ATTO TRA VIVI– DONAZIONE ACCETTATA – Rettificata con TRASCRIZIONE del 21.05.2003 - Reg. Part. 5864 – Reg. Gen. 7464– Pubblico ufficiale: Notaio Tripodi Rita – (**all. 3**)
2. TRASCRIZIONE del 5.5.2010 - Reg. Part. 6131 – Reg. Gen. 8675 – Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA – Rep. 479/2006 – ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI – (**all. 3**)
3. TRASCRIZIONE dell'8.7.2010– Reg. Part. 9735 – Reg. Gen. 14075 – Pubblico ufficiale: PROCURA DELLA REPUBBLICA DI REGGIO CALABRIA – Rep. 5731/2005 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO– (**all.3**)
4. TRASCRIZIONE (Parziale) del 13.04.2014 – Reg. Part. 15244 – Reg. Gen. 18249–

- Pubblico ufficiale: TRIBUNALE RC – Rep. 230 del 31.01.2013 – ATTO GIUDIZIARIO– VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO – Rettificata con TRASCRIZIONE del 10.12.2014 - Reg. Part. 18248 – Reg. Gen. 21816– Pubblico ufficiale: TRIBUNALE RC – (**all. 3**)
5. TRASCRIZIONE del 22.06.2017 – Reg. Part. 7633 – Reg. Gen. 9452– Pubblico ufficiale: TRIBUNALE RC – Rep. 31 del 17.05.2017 – ATTO GIUDIZIARIO– SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO – (**all.3**)
6. TRASCRIZIONE (Parziale) dell'08.05.2018 – Reg. Part. 5977 – Reg. Gen. 7337– Pubblico ufficiale: TRIBUNALE RC – Rep. 230 del 31.01.2013 – ATTO GIUDIZIARIO– VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO – (**all.3**)
7. TRASCRIZIONE (Parziale) del 18.05.2018 – Reg. Part. 6460 – Reg. Gen. 7993– Pubblico ufficiale: TRIBUNALE RC – Rep. 230 del 31.01.2013 – ATTO GIUDIZIARIO– VERBALE DI CONCILIAZIONE TRASLATIVO – (**all.3**)

In data 12.8.2019 ed in data 22.8.2019, lo scrivente ha depositato presso il Comune di Villa San Giovanni – Ufficio Urbanistica – richiesta relativa all'esistenza o meno di atti autorizzativi di edificazione concernenti gli immobili sopra descritti (**all. 4**). La richiesta è stata evasa unicamente dal funzionario comunale del settore urbanistico, limitatamente ai fabbricati ubicati alla Via Nazionale (lotti n.2 e n.3), con consegna della seguente documentazione utile all'espletamento dell'incarico:

- Copia della domanda di condono edilizio n. 3665 del 28/02/1995 (**all.5**)

Nessuna risposta è stata invece fornita in merito all'esistenza di eventuali Autorizzazioni, Permessi di Costruire, SCIA, DIA o CILA, né tantomeno di Agibilità dei locali per alcuno degli immobili in esame.

## **2.2. Trascrizione della sentenza di fallimento**

Sulla base dei dati emersi dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Reggio

Calabria, in data 22.6.2017 il sottoscritto perito, su richiesta del Curatore fallimentare, procedeva alla trascrizione della sentenza di fallimento (**all.6**) su tutti gli immobili risultanti di proprietà del fallito: nota di trascrizione del 22.06.2017 al n. 9452 R.G. ed al n. 7633 R.P. (**ved. all.ti 3**).

### **2.3. Sopralluoghi**

Occorre premettere che durante i sopralluoghi si è venuti a conoscenza dell'esistenza di un verbale di conciliazione traslativo, n. 1/13 del 31.1.2013 Rep. 230/13 Cron. 464/13, redatto nell'ambito di un giudizio di divisione immobiliare promosso davanti al Tribunale di Reggio Calabria, Giudice Dott. Giovanni Genovese, avente ad oggetto, tra gli altri, i fabbricati intestati al fallito, sottoscritto da tutti i comproprietari (**all. 7**) e trascritto solo parzialmente presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Reggio Calabria.

I soggetti firmatari del predetto verbale, già comproprietari della maggior parte dei beni intestati pro quota al fallito Santoro Antonio, hanno di fatto impedito l'accesso ad alcuni fabbricati, rivendicandone la proprietà esclusiva.

Detta circostanza ha comportato la necessità di eseguire plurimi sopralluoghi, unitamente al Curatore fallimentare, nei giorni 13.07.2017, 28.1.2019, 11.2.2019, 15.5.2019, 13.5.2020 e 22.5.2020 (**all.8**), nel corso dei quali il sottoscritto stimatore ha potuto visionare solo parte dei fabbricati appresi al fallimento, tutti siti nel Comune di Villa San Giovanni, per come *infra* verrà detto.

### **2.4 Il verbale di conciliazione giudiziale traslativo**

Dall'esame delle ispezioni effettuate dallo scrivente perito, sopra dettagliatamente elencate, effettivamente è risultato che in data 13.04.2014 (opponibile quindi al fallimento) al n. 15244 R.P. ed al n. 18249 R.G., era stata effettuata, a cura di uno dei comproprietari, la trascrizione, ma solo parziale, del verbale di conciliazione giudiziale Rep. n.230/2013, in quanto avente ad oggetto il trasferimento di parte dei terreni assegnati in sede di conciliazione al fallito Santoro Antonio e l'assegnazione in proprietà esclusiva a favore di altri comproprietari dell'unità immobiliare destinata a deposito riportata nel NCEU del Comune di Villa San Giovanni al foglio 2 particella 68 sub 6.

Dalle suddette ispezioni, è emerso altresì, che in data 8.5.2018 e 18.5.2018, successivamente alla dichiarazione di fallimento, erano state effettuate, sempre a cura dei comproprietari, le trascrizioni, rispettivamente portanti, il n. 7337 R.G. e 5977 R.P. ed il n. 6460 R.P. ed al n. 7993 R.G., (**ved. all.ti 3**), ma solo parziali, del verbale di conciliazione giudiziale Rep. n.230/2013, in quanto aventi ad oggetto, rispettivamente, il trasferimento della proprietà esclusiva di alcuni fabbricati (ed anche terreni), prima di proprietà indivisa con il comproprietario oggi fallito, ad altri comproprietari e precisamente quelli riportati nel NCEU del Comune di Villa San Giovanni al foglio 2 particella 68 subb 4, 5, 9, 10, 12, 13 e 15, nonché l'assegnazione al fallito Santoro Antonio della piena proprietà dell'unità immobiliare riportata nel NCEU del Comune di Villa San Giovanni al foglio 2 particella 68 sub 8.

Verificata la mancata trascrizione integrale del verbale di conciliazione, lo scrivente perito, dopo aver informato il G.D. delle difformità esistenti, per effetto del verbale di conciliazione sopra meglio descritto, tra i dati catastali ed i dati reali inerenti alcuni degli immobili appresi al fallimento, tra i quali parte dei fabbricati oggetto della presente relazione, rivolgeva richiesta di chiarimenti ed indicazioni in merito all'opportunità di procedere alla trascrizione del suddetto verbale a cura del fallimento, ad integrazione delle trascrizioni parziali *medio tempore* eseguite dai comproprietari non falliti, limitando la valutazione di stima ai beni risultati (all'esito della trascrizione integrale del verbale) di effettiva proprietà del fallito, ovvero di procedere alla stima di tutti i beni pur intestati al fallito.

Con provvedimento dell'8.11.2018, il G.D., rilevata l'impossibilità di procedere alla trascrizione del verbale di conciliazione a cura e spese del fallimento, "*disponeva procedersi alla stima di tutti i beni formalmente intestati al fallito*" (**all.9**).

## **2.5. Individuazione dei fabbricati**

All'esito degli accertamenti come sopra eseguiti presso la Conservatoria dei R.R. I.I. ed in particolare tenuto conto delle disposizioni dettate dal G.D. con il provvedimento emesso in data 8.11.2018, lo scrivente perito ha individuato i fabbricati formalmente intestati al fallito in piena proprietà ovvero in quota parte, come segue:

- Abitazione Piena Proprieta' 1/1 VILLA SAN GIOVANNI (RC) Sez. A  
Foglio 1 part. 380 sub 20 P. 3 Int.6 cat. A/3

- Garage Proprieta' per 26/120 VILLA SAN GIOVANNI (RC) Sez. A  
Foglio 2 part. 68 sub 3 P. T mq.19 cat. C/6
- Deposito Proprieta' per 26/120 VILLA SAN GIOVANNI (RC) Sez. A  
Foglio 2 part. 68 sub 4 P. T mq.96 cat. C/2
- Deposito Proprieta' per 26/120 VILLA SAN GIOVANNI (RC) Sez. A  
Foglio 2 part. 68 sub 5 P. T mq.61 cat. C/2
- Abitazione Piena Proprieta' 1/1 VILLA SAN GIOVANNI (RC) Sez. A  
Foglio 2 part. 68 sub 8 Piano 1 Vani 8,5 cat. A/2
- Abitazione Proprieta' per 26/120 VILLA SAN GIOVANNI (RC) Sez. A  
Foglio 2 part. 68 sub 9 Piano 1 Vani 8,5 cat. A/2
- Abitazione Proprieta' per 26/120 VILLA SAN GIOVANNI (RC) Sez. A  
Foglio 2 part. 68 sub 10 P. 2 Vani 8,5 cat. A/2
- Abitazione Proprieta' per 26/120 VILLA SAN GIOVANNI (RC) Sez. A  
Foglio 2 part. 68 sub 12 P. 3 Vani 8,5 cat. A/2
- Abitazione Proprieta' per 26/120 VILLA SAN GIOVANNI (RC) Sez. A  
Foglio 2 part. 68 sub 13 P. 3 Vani 8,5 cat. A/2
- Abitazione Proprieta' per 26/120 VILLA SAN GIOVANNI (RC) Sez. A  
Foglio 2 part. 68 sub 15 P. 5 .....
- Opificio Proprieta' per 1/3 VILLA SAN GIOVANNI (RC) Sez. B  
Foglio 2 part. 526 P. T-S1 cat. D/1

**Si precisa che nel corso dei sopralluoghi effettuati con il curatore, non è stato possibile accedere agli immobili di seguito elencati, tutti facenti parte del maggior fabbricato sito in Villa San Giovanni alla Via Nazionale nel NCEU al foglio 2, per opposizione interposta dagli occupanti, già comproprietari, che hanno vantato l'intervenuta proprietà esclusiva per effetto del verbale di conciliazione traslativo del 31.1.2013 Rep. 230/13: -deposito part. 68 sub 4; deposito part. 68 sub 5; abitazione part. 68 sub 9;**

**abitazione part. 68 sub 10; abitazione part. 68 sub 12; abitazione part. 68 sub 13; abitazione part. 68 sub 15.**

Conseguentemente, sentito il curatore, si è proceduto soltanto alla valutazione degli immobili visionati, rimettendo al G.D. ogni determinazione in ordine alla valutazione dei beni residui, intestati formalmente pro quota al fallito, ma di fatto occupati da soggetti terzi, rivendicanti la piena proprietà.

**3. Descrizione degli immobili e stato di occupazione:**

**a) Unità immobiliare foglio 1 part. 380 sub 20 - (Lotto 1)**

Trattasi di unità immobiliare destinata a civile abitazione di tipo economico (cat. A/3), posta al piano terzo (IV° f.t.) di un maggior complesso edilizio costituito da tre corpi di fabbrica con struttura in calcestruzzo armato (c.a.), a 4 p.f.t., con ingresso dalla scala B, sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) Loc. Cannitello alla Via dei Marinai d'Italia n.25, scala B interno 6, in fregio al Lungomare di Cannitello, riportata nel N.C.E.U. al foglio 1 della Sezione Cannitello, part. 380, sub. 20, intestato in piena proprietà al sig. Santoro Antonio nato a Reggio Calabria il 13.4.1979 (**vd. foto 1 - 2**).

All'unità immobiliare sopra identificata, posta al quarto piano fuori terra, si accede attraverso una rampa di scale rifinita con pavimentazione in marmo, munita di ringhiera di protezione in alluminio, ovvero attraverso l'ascensore in dotazione al fabbricato (**vd. foto 3**); misurata all'atto del sopralluogo, l'u.i.u. ha superficie utile calpestabile (al netto delle murature ed esclusi il balcone) di mq 95,35 circa, ed una superficie commerciale di mq. 123,36 circa.

Nello specifico l'abitazione identificata con il sub 20 è composta da:

- Ingresso/corridoio di mq 6,87 a servizio degli altri vani (**vd. foto 4-5**);
- Vano cucina di mq 18,57 con accesso dal corridoio (**vd. foto 6**);
- Ampio soggiorno di mq 29,16 con accesso dal corridoio (**vd. foto 7-8**);
- Camera da letto di mq 18,89 con accesso dal corridoio (**vd. foto 9**);
- Camera di mq 17,38 con accesso dal corridoio (**vd. foto 10**);
- Bagno di mq 1,65 (adibito a ripostiglio) con accesso dal corridoio; (**vd. foto 11**);
- Bagno con antibagno di complessivi mq 8,30 con accesso dal corridoio

(**vd. foto 12 - 13**);

- Ripostiglio di mq 1,53 con accesso dal corridoio (**vd. foto 14**);
- Balcone di mq 9,07, accessibile dalla cucina e dal soggiorno (**vd. foto 15**).

Si allega planimetria dello stato dei luoghi (**all.10**).

Il pavimento dell'intero appartamento è realizzato in piastrelle di ceramica di colore chiaro sia nelle camere che all'interno dei servizi igienici. Tutti i vani sono corredati di zoccolino battiscopa.

Le pareti dell'unità immobiliare sono trattate con pittura semplice di colore grigio e bianco per tutti gli ambienti, fatta eccezione per il bagno completo di antibagno, le cui pareti sono rivestite di piastrelle in ceramica. I soffitti sono interamente di colore bianco.

Il balcone, con accesso da due camere, è ubicato sul prospetto principale dell'edificio.

Gli infissi interni sono in legno di colore marrone, mentre quelli esterni sono in alluminio di colore bianco corredati di avvolgibili dello stesso colore. Il portoncino d'ingresso è munito di serratura di sicurezza.

Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono tutti di tipo sottotraccia e sono stati realizzati a norma. L'immobile è invece sprovvisto di impianto di riscaldamento/condizionamento, mentre sulla parete del soggiorno è presente uno split.

L'unità immobiliare è priva di posto auto e garage.

Complessivamente l'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in stato di conservazione sufficiente.

La facciata dell'edificio è intonacata in ogni sua parte e rifinita lungo i vari piani con una rasatura cementizia e pitturazione di colore mattone e beige.

In alcune aree del fabbricato sono rilevabili localizzati fenomeni di degrado riconducibili al normale processo di invecchiamento del paramento murario ed all'azione delle acque meteoriche. Difatti sono distinguibili lesioni del paramento che hanno generato il distacco localizzato di parti di intonaco. La facciata dell'edificio nel complesso si presenta in uno stato di conservazione insufficiente.

**-Confini-**

L'unità immobiliare abitativa identificata con il sub 20 della particella 380, confina:

- a Nord: con altra ditta e vano scale
- a Sud: con altra ditta
- ad Ovest con Via dei Marinai D'Italia
- ad Est con la linea ferroviaria

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima ricade in zona periferica del Comune di Villa San Giovanni, Cannitello, a vocazione prettamente turistico-balneare.

In tale località sono presenti sia le urbanizzazioni primarie che secondarie, inoltre essa è servita dai trasporti ferroviari, stante che la stazione è collocata a poca distanza ed è posta in prossimità del centro cittadino di Villa San Giovanni e dell'ingresso all'autostrada A2 che consente un rapido collegamento sia con la città di Reggio Calabria, che con il porto e l'aeroporto verso sud.

Dal punto di vista architettonico non si rilevano presenze di pregio, trattandosi di zona posta nelle vicinanze del mare con destinazione turistica, quindi quanto rinvenuto è tipicamente collegato ad edificazione di tipo vacanziero.

Non mancano punti di particolare panoramicità fra i quali è da annoverare il lungomare di Cannitello sullo Stretto di Messina, cui il complesso edilizio è prospiciente.

#### **- Stato di occupazione-**

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. Santoro Diego e dalla di lui famiglia, in forza di comodato d'uso gratuito registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria il 31.10.2014 al n.3192 serie III (**all. 11**), inopponibile al fallimento (*vd. Cass. n.17735/2009*).

#### **-Titolo di provenienza-**

L'immobile è di proprietà del Sig. Santoro Antonio, oggi fallito, in virtù del seguente titolo di provenienza reperito in copia presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- Decreto di Trasferimento Rep. n. 479 del 23.2.2006 emesso dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Reggio Calabria, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Reggio Calabria in data 05.5.2010 ai nn. 8675 R.G. e 6131 R.P..

Si rileva che sull'immobile in esame grava la trascrizione di sequestro preventivo eseguita l'8.10.2010 ai nn. 14075 R.G. e 9735 R.P. su istanza della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Reggio Calabria.

Al riguardo non è stato possibile verificare lo stato del procedimento penale dal quale è scaturita la misura cautelare penale trascritta; tale verifica risulta necessaria ed indispensabile al fine di stabilire le eventuali interferenze della procedura penale con quella concorsuale per l'utile liquidazione dell'immobile.

La circostanza di cui sopra, già evidenziata al curatore, impone ulteriori approfondimenti presso le Autorità giudiziarie che hanno emesso il provvedimento di sequestro, previa apposita autorizzazione del G.D..

#### **b) Unità immobiliare foglio 2 part. 68 sub 8 - (Lotto 2)**

Trattasi di unità immobiliare allo stato rustico, destinata ad abitazione di tipo civile (cat. A/2), posta al piano primo (II° f.t.) di un maggior fabbricato con struttura in calcestruzzo armato (c.a.), a 5 p.f.t. oltre lastrico solare, sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) alla Via Nazionale n.325, riportata nel N.C.E.U. al foglio 2 della Sezione Villa San Giovanni, part. 68, sub. 8, intestato in piena proprietà al sig. Santoro Antonio nato a Reggio Calabria il 13.4.1979 (**vd. foto 16**).

L'accesso al fabbricato condominiale, ubicato al n. civico 325, avviene da un vicolo laterale, posto sul lato Sud-ovest del fabbricato stesso, prospiciente la Via Nazionale (**vd. foto 17**), mentre l'accesso all'unità immobiliare in esame avviene mediante la scala condominiale a servizio di tutti i piani attraverso un portone vetrato in alluminio nero (**vd. foto 18**) che conduce all'androne ed al vano scala. Manca allo stato l'impianto ascensore.

L'androne, sufficientemente rifinito in ogni sua parte, è pavimentato con mattonelle in ceramica, ad eccezione di due scalini pavimentati in granito (**vd. foto 19**); le rampe della scala, sono invece allo stato rustico (**vd. foto 20**).

L'appartamento, privo di portone d'ingresso, sostituito al momento da un'apertura posticcia in listelli di legname grezzo, (**vd. Foto 21**), risulta allo stato rustico, in corso di realizzazione. Più in particolare, l'appartamento risulta realizzato a livello di murature esterne ed interne e di parziali intonaci interni; mancano invece le finiture dei pavimenti, dei restanti intonaci interni, degli infissi interni ed esterni (questi per il vero presenti solo in parte e costituiti da avvolgibili di colore marrone), manca inoltre il

completamento degli impianti tecnologici (elettrico, idraulico, riscaldamento).

L'unità immobiliare, munita di n.4 balconi in muratura, anch'essi allo stato rustico, si affaccia per due lati, rispettivamente, sulla strada pubblica (Via Nazionale) e sul vicolo d'accesso prospiciente la via principale; sul retro dell'appartamento sussiste altro vano balcone privo di parapetti che si affaccia su un pozzo luce (**vd. foto 22**).

L'abitazione sviluppa una superficie complessiva calpestabile pari a 176,26 mq ed una superficie complessiva commerciale pari a 181,95 mq.

Complessivamente risulta composta da corridoio con disimpegno, sei camere, tre servizi igienici, ed un vano di servizio, tutti allo stato rustico, come segue:

- Ambiente 1: disimpegno e corridoio 22,64 mq (**vd. Foto 23**);
- Ambiente 2: 31,34 mq (**vd. foto 24**);
- Ambiente 3: 14,20 mq (**vd. foto 25**);
- Ambiente 4: 13,11 mq (**vd. foto26**);
- Ambiente 5: 14,51 mq (**vd. foto27**);
- Ambiente 6: 20,17 mq (**vd. foto28**);
- Ambiente 7: 15,31 mq (**vd. foto 29**);
- Ambiente 8: servizio igienico 5,31 mq (**vd. foto 30**);
- Ambiente 9: servizio igienico 3,73 mq (**vd. foto 31**);
- Ambiente 10: servizio igienico 3,92 mq (**vd. foto32**);
- Ambiente 11: vano servizio 4,20 mq (**vd. foto 33**)
- Balconi n.4 : 16,93 Mq (**vd. foto 34 35**)

Si allega planimetria dello stato dei luoghi (**all. 12**)

La facciata dell'edificio è solo parzialmente intonacata; precisamente risulta intonacata e rifinita in maniera omogenea lungo i vari piani con una rasatura cementizia e pitturazione di colore grigio la parte laterale soprastante il vicolo d'accesso, dove per altro sono rilevabili localizzati fenomeni di degrado riconducibili all'azione degli agenti atmosferici, rappresentati nello specifico dal distacco di parti di intonaco al terzo ed al quarto piano fuori terra. Per il resto la facciata non è intonacata.

### **-Confini-**

L'unità immobiliare abitativa identificata con il sub 8 della particella 68, confina:

- a Nord ovest con la via Nazionale;
- a Sud ovest con il vicolo di accesso;

- nord est con altra ditta;

- sud est con altra ditta.

**- Stato di occupazione -**

In considerazione dello stato rustico in cui si trova, l'immobile è risultato non occupato.

**-Titolo di provenienza-**

L'immobile è di proprietà del Sig. Santoro Antonio in virtù del seguente titolo di provenienza reperito in copia presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

-Donazione Rep. n. 70350 del 05.7.2002 per Notaio Rita Tripodi emesso dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Reggio Calabria, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. Di Reggio Calabria in data 30.7.2002 ai nn. 11297 R.G. e 8981 R.P., con rettifica in data 21.5.2003 ai nn.7464 R.G. e 5864 R.P.

Si fa presente che a seguito del verbale di conciliazione traslativo del 31.1.2013 Rep. 230/13, trascritto limitatamente all'immobile in esame il 18.5.2018 ai nn.7993 R.G. e 6940 R.P., il cespite di proprietà indivisa del Santoro Antonio in ragione di 26/120, è stato al medesimo assegnato in proprietà esclusiva ed in tal senso risulta intestato formalmente.

Pertanto in applicazione dell'art. 42 L.F., il bene pervenuto al fallito dopo l'apertura della procedura concorsuale deve essere considerato appreso al fallimento.

**c) Unità immobiliare foglio 2 part. 68 sub 3 - (Lotto 3)**

Trattasi di unità immobiliare allo stato rustico, destinata a garage (cat. C/6), posta al piano terra di un maggior fabbricato con struttura in calcestruzzo armato (c.a.), a 5 p.f.t. oltre lastrico solare, sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) alla Via Nazionale n.315, riportata nel N.C.E.U. al foglio 2 della Sezione Villa San Giovanni, part. 68, sub. 3, intestato pro quota, in ragione di 26/120, al sig. Santoro Antonio nato a Reggio Calabria il 13.4.1979.

L'accesso al garage avviene direttamente dalla Via Nazionale n. civico 315 attraverso una saracinesca in metallo. (**vd. foto 36- 37**).

L'unità immobiliare, composta da un unico ambiente, risulta allo stato rustico, in corso di realizzazione. Più in particolare, il garage risulta realizzato a livello di murature esterne; mancano invece le finiture del pavimento, delle mura interne

divisorie con altri locali adiacenti, rispettivamente, a sud ovest con il garage adiacente appartenente ad un'altra unità immobiliare e ad Est con il cortile condominiale, degli intonaci interni, oltre che il completamento dell'impianto elettrico (**vd. foto 38**).

L'immobile sviluppa una superficie complessiva calpestabile pari a 16,66 mq ed una superficie complessiva commerciale pari a 20,70 mq.

Si allega planimetria dello stato dei luoghi (**all. 13**)

**-Confini-**

L'unità immobiliare identificata con il sub 3 della particella 68, confina:

- a Nord ovest con la via Nazionale;
- a Sud ovest con il garage adiacente (altra ditta);
- nord est con il cortile condominiale;
- sud est con altra ditta.

**- Stato di occupazione -**

L'immobile è risultato in uso a fallito Sig. Santoro Antonio.

**-Titolo di provenienza-**

L'immobile è di proprietà del Sig. Santoro Antonio in virtù del seguente titolo di provenienza reperito in copia presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- Donazione Rep. n. 70350 del 05.7.2002 per Notaio Rita Tripodi emesso dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Reggio Calabria, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. Di Reggio Calabria in data 30.7.2002 ai nn. 11297 R.G. e 8981 R.P., con rettifica in data 21.5.2003 ai nn.7464 R.G. e 5864 R.P..

Si segnala che nel verbale di conciliazione giudiziale del 31.1.2013 Rep. 230/13, sezione fabbricati *lett. A*), i condividenti hanno stabilito che “*il garage al piano terra.....nel NCEU, Sez. A, foglio 2 part. 68 sub 3,.....verrà chiuso e verrà realizzato l'accesso al cortile dal vano scala (ved. sub 4), resta assegnato in proprietà esclusiva alla Sig.ra Santoro Silvia; contestualmente le sigg.re Santoro Angela e Santoro Silvia cedono in premuta ed in proprietà esclusiva al Sig. Santoro Antonio (cl.1979), il terreno di loro proprietà sito in Villa san Giovanni Cannitello Sez. B. foglio 2 part. 436*”.

Relativamente agli immobili indicati nella parte ora segnalata, il verbale è stato trascritto in data 18.5.2018 limitatamente al terreno censito nella Sez. B al foglio 2 part.

436, assegnato in piena proprietà al fallito Santoro Antonio, già oggetto di valutazione nella Relazione di stima n.1, depositata, appreso quindi al fallimento ex art. 42 L.F.; il verbale non risulta invece trascritto con riferimento al garage nel NCEU Sez. A, al foglio 2 part. 68 sub 3, assegnato in proprietà esclusiva alla sig.ra Santoro Silvia.

\*\*\*\*\*

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili individuati con i lotti n.2 e n.3 ricade nella zona centrale del comune di Villa San Giovanni, altamente urbanizzata, con prevalente tipologia residenziale di tipo civile.

Nel Comune sono presenti sia le urbanizzazioni primarie che secondarie, inoltre essa è ben servita oltre che dai trasporti pubblici ordinari su gomma anche dai trasporti ferroviari, stante che la stazione è collocata a poca distanza.

Sono presenti le scuole primarie e secondarie, varie attività commerciali di dettaglio, grandi magazzini o supermercati, farmacie, una struttura ospedaliera, ambulatori medici, vari distributori di carburante, rivendite di materiale per l'edilizia, officine meccaniche, autocarrozzerie, gommisti, vari bar e pasticcerie, vari ristoranti e pizzerie, circoli ricreativi, vari locali di culto, ecc.

E' sede dello svincolo dell'autostrada A2, snodo principale per raggiungere la Sicilia con il sistema del traghettamento pedonale e carraio, oltre che ferroviario, ubicato presso il porto locale, nonché strumento di rapido collegamento sia con la città di Reggio Calabria e con l'aeroporto verso sud e con altri comuni verso nord.

#### **d) Unità immobiliare foglio 2 part. 526 - (Lotto 4)**

Il compendio oggetto di stima è costituito da un **opificio industriale** (cat. D/1), con terreno di pertinenza, per la produzione di calcestruzzo che si sviluppa in un'area di circa 569,71 mq, sito nel Comune di Villa San Giovanni, località Cannitello, Via Solaro Inferiore, nel NCEU della sezione B, al foglio 2 particella 526, intestato pro quota, in ragione di 1/3, al sig. Santoro Antonio nato a Reggio Calabria il 13.4.1979 (vd. **foto 39**).

Come riscontrato in sede di sopralluogo il lotto ha forma irregolare, non recintato, in lieve pendenza verso sud. È circondato su tutti i lati da strade vicinali, l'unico accesso al lotto è su via Femia attraverso un cancello.

Trattasi nello specifico di un complesso composto da più manufatti, impianto di betonaggio, attrezzature e macchinari di movimentazione e carico prodotti, piazzali,

strade interne e tettoia per vasche di raccolta materiali inerti.

Il piazzale e le stradine interne, a servizio dei manufatti e dei macchinari di cui si compone il lotto, presentano pavimentazione in parte in cemento, in parte sterrata; la restante zona non pavimentata posta ai lati dell'area, presenta vegetazione spontanea infestante arborea e arbustiva. Sono altresì presenti numerosi blocchi in cemento, talvolta posti a delimitare le stradine interne.

La superficie complessiva dell'area è di mq 569,71 circa; di seguito la descrizione dei singoli elementi componenti il complesso, meglio indicati nell'allegata planimetria dello stato dei luoghi (**all.14**):

- **Edificio A** – Trattasi di un fabbricato in cemento armato e laterizio, posto al centro dell'area, al quale si accede direttamente dal primo piazzale a livello, a due piani fuori terra allo stato rustico, il primo dei quali con parziale muratura esterna in mattoni, privo di intonaco, il secondo privo di mura esterne con pilastri a vista, oltre ad un seminterrato rifinito ad intonaco grezzo munito di finestre, adibito ad uffici e deposito materiali vari. Il piano seminterrato è altresì munito di n.2 accessi frontali chiusi con strutture posticce in lamiera (**vd. foto 40-41**). La superficie lorda occupata dall'edificio A è pari a 130,04 mq

- **Edificio B: Impianto betonaggio** - L'impianto per la produzione di conglomerato cementizio presente all'interno dell'opificio industriale della Cemoter è adiacente all'edificio A, è composto dai seguenti macchinari: due silos esterni, tramogge e una vasca di raccolta di materiali inerti. La superficie a lordo delle mura perimetrali misura circa 214.66 mq.

Dagli accertamenti eseguiti, durante tutti i sopralluoghi, è emerso che l'impianto è inattivo.

- **Edificio C** – Modesta costruzione realizzata in muratura di piccole dimensioni, a un singolo piano, posta a Sud dell'edificio B, alla quale si accede attraverso una stradina interna, adibita a deposito (**vd. foto 42**), misura una superficie lorda di 32,85 mq.

- **Edificio D** – Trattasi di un capannone realizzato con struttura mista, ferro e cemento armato, con copertura in lamiera, posto sulla sommità dell'area, al quale si accede attraverso una stradina interna pavimentata in cemento, adibito a ricovero automezzi (**vd. foto 43**), che misura un'area lorda di 192,16 mq.

- **Tettoia** – Trattasi di una tettoia con struttura portante in ferro, con tamponature e copertura in lamiera, per il deposito di materiali inerti, posta nella zona superiore dell'area, antistante un secondo piazzale adibito a scarico materiali e parcheggio, alla quale si accede attraverso stradina interna (**vd. foto 44**).

- **Area pesa automezzi** – E' presente un'area destinata al peso degli automezzi, costituita sostanzialmente da solo sistema di peso a pavimento.

**- Stato di occupazione -**

L'opificio industriale sito in Villa san Giovanni Località Cannitello Via Solaro Inferiore, riportato nel NCEU al foglio 2 particella 526 risulta occupato dalla ditta individuale fallita Cemoter di Santoro Antonio, esercente attività di produzione calcestruzzo.

**-Titolo di provenienza-**

L'immobile è di proprietà pro quota del Sig. Santoro Antonio in virtù del seguente titolo di provenienza reperito in copia presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- Donazione Rep. n. 70350 del 05.7.2002 per Notaio Rita Tripodi emesso dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Reggio Calabria, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. Di Reggio Calabria in data 30.7.2002 ai nn. 11297 R.G. e 8981 R.P., con rettifica in data 21.5.2003 ai nn.7464 R.G. e 5864 R.P.

Si segnala che nel verbale di conciliazione giudiziale del 31.1.2013 Rep. 230/13, sezione fabbricati *lett. U*), i condividenti hanno stabilito che *“l'impianto di betonaggio con terreno asservito in Cannitello di Villa San Giovanni nel NCEU, Sez. B, foglio 2 part. 526 (ex partt. 21, 525, 277) resta assegnato al Sig. Santoro Antonio (1979); il pozzo attualmente esistente sul terreno di pertinenza sarà ad uso esclusivo dell'assegnatario in proprietà esclusiva dell'immobile”*.

Relativamente all' immobili indicato nella parte ora segnalata, il verbale non risulta trascritto, rimanendo appreso al fallimento solo pro quota.

**4. Regolarità urbanistico-edilizia e catastale**

Lo strumento urbanistico del Comune di Villa San Giovanni vigente (Piano Regolatore Generale) prevede la seguente utilizzazione, rispettivamente riferita agli immobili oggetto di esecuzione.

Dalla richiesta, da parte dello scrivente, all'ufficio urbanistica del comune di Villa San Giovanni, protocollata al n 0025316/2019 del 14/08/2019, effettuata al fine di esaminare e verificare la regolarità degli immobili per cui è causa, è emerso che solo per le unità immobiliari identificate al NCEU foglio 2 part. 68 sub 8 e sub 3 è stata inoltrata istanza di condono edilizio. Precisamente per i cespiti siti alla Via Nazionale (appartamento e garage rispettivamente lotto 2 e 3) è stata presentata domanda di condono edilizio, repertoriata al n. prot. 3665 del 28/02/1995.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, non è stata, invece, comprovata l'esistenza di atti autorizzativi urbanistici concernente gli altri lotti.

### **5. Stima del valore dei fabbricati**

Trattandosi di beni facenti parte di un mercato caratterizzato da oscillazioni di prezzi, si è preferito, utilizzarne due tra i metodi di stima conosciuti, così da avere almeno due risultati, che, mediati tra loro, possano fornire il più probabile valore di mercato.

Verrà effettuata, quindi, la valutazione degli immobili di che trattasi (fatta eccezione per l'impianto di betonaggio – Edificio B, di cui *infra*), con il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi e con quello sintetico per comparazione.

#### *1° metodo di stima: procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi.*

Questo procedimento si basa sull'ammissibile equivalenza tra il valore attuale di mercato dell'immobile e la somma della sua produttività futura scontata all'attualità. I redditi futuri possono essere desunti dalle indicazioni di mercato con notevole facilità. In effetti, il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri: da queste indicazioni può trarsi una conclusione, sia pure non determinante, ma in ogni modo utile alla previsione dei redditi futuri. Il mercato, infatti, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce col prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni. Il reddito lordo preso in esame è quello ordinario dovendosi prescindere, nella sua determinazione, da circostanze particolari le quali possono contenere ed esaltare la redditività stessa. Pertanto ordinario ha il significato di più frequente, dovendosi determinare il reddito che per la specifica classe d'immobile può essere dispiegato con maggiore frequenza. I redditi annui sono, ovviamente, diversi, tra i diversi immobili da valutare, poiché gli

stessi variano in funzione della superficie, della destinazione d'uso, della zona, dell'anno di costruzione, dello stato di manutenzione, ecc.

*2° metodo di stima: procedimento sintetico per comparazione.*

Questo procedimento si articola nel reperimento dei dati elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi a quelli da stimare verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento.

Detti prezzi sono riferiti a precisi parametri unitari che, nel caso in esame, preferisco, anche per semplicità, ridurre al metro quadro di superficie commerciale.

Ovviamente tale parametro è determinato facendo riferimento, tra l'altro, alla qualificazione infrastrutturale ed ambientale degli immobili presi in esame, alle loro caratteristiche intrinseche, posizionali ed estrinseche; infine alle caratteristiche tecnologiche tipiche degli immobili stessi.

**Lotto 1)** *Appartamento per civile abitazione di tipo economico, superfice commerciale di mq 123,36 circa, posto al piano terzo (IV° f.t.), di un maggior complesso edilizio costituito da tre corpi di fabbrica, a 4 p.f.t., con ingresso dalla scala B, sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) Loc. Cannitello alla Via dei Marinai d'Italia n.25, scala B interno 6, in fregio al Lungomare di Cannitello, riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 della Sezione Cannitello, part. 380, sub. 20, cat A/3.*

• *1° metodo di stima:*

Da indagini eseguite nella zona (anche interrogando agenzie immobiliari), in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione vacanziera, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare un reddito lordo annuo di:

$$Rl = € 5477,16 \text{ (€ } 456,43 * 12 \text{ mesi)}$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria 2,0% - 6,0% di Rl

spese per servizi 2,0% - 5,0% di RI

alee di improduttività 1,0% - 3,0% di RI

spese per assicurazione 0,0% - 0,5% di RI

spese per ammortamento 0,5% - 2,5% di RI

spese per amministrazione 0,5% - 3,0% di RI

spese per imposte 11,3% - 11,3% di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il 22% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,78 \times RI = 5477,16 \times \text{€ } 0,78 = \text{€ } 4272,18$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insiste l'immobile di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il: 2.00 % ed il 2.50%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:  $rm = 2,25\%$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:  $Vm1 = Rn/rm$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm1 = \text{€ } 4.272,18 / 0,0225 = 170.887,20 \text{ €}$$

• *2° metodo di stima:*

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (€ 1000,00/€ 1200,00) che anche del valore attribuito dall'OMI (Periferica/Periferia di CANNITELLO - Codice zona: D3 - Microzona: 0 € 840,00/1150,00), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione residenziale di tipo economico si ha un valore variabile al mq compreso tra

995,00 e 1100,00 €/mq.

Tali valori, sono stati definiti tenendo anche conto dello stato degli immobili, della viabilità di accesso, dallo stato di manutenzione, dei servizi di prima necessità (scuole, uffici pubblici, fognature ecc.).

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$V_{m2} = € 1.047,50 \times 123,36 \text{ mq} = 129.219,60 €$$

E' possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = \\ (€ 170.887,20 + € 129.219,60) / 2 = € 150.053,40$$

### **Stima del più probabile canone di locazione**

Avuto riferimento al mercato delle locazioni per tipologie di immobile simile e con riguardo alla zona di ubicazione (€/mq 3,70), si ritiene congruo, anche sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI (3,10/4,30 €/mq), opportunamente adeguati alla fattispecie, stimare un canone annuo di locazione mensile pari a:

$$€ 44,40 * \text{mq } 123,36 = € 5477,18 \text{ annui} / 12 = 456,43 € / \text{mensili}$$

**Lotto 2)** Appartamento per civile abitazione allo stato rustico di mq 181,98 circa, posto al piano primo (II° f.t.) di un maggior fabbricato a 6 p.f.t. oltre lastrico solare, sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) alla Via Nazionale n. 325, riportato nel N.C.E.U. al foglio 2 della Sezione Villa San Giovanni, part. 68, sub. 8, cat. A/2.

- 1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona (anche interrogando agenzie immobiliari), in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima a destinazione abitativa di tipo economico, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare un reddito lordo annuo di:

$$R_l = € 6.550,20 \text{ (€ } 545,85 * 12 \text{ mesi)}$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili ad uso abitazione, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria 2,0% - 6,0% di Rl

spese per servizi 2,0% - 5,0% di Rl

alee di improduttività 1,0% - 3,0% di Rl

spese per assicurazione 0,0% - 0,5% di RI

spese per ammortamento 0,5% - 2,5% di RI

spese per amministrazione 0,5% - 3,0% di RI

spese per imposte 11,3% - 11,3% di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il 22% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,78 \times RI = 0,78 \times \text{€ } 6.550,20 = \text{€ } 5.109,16$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insiste l'immobile di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il: 2.00 % ed il 2.50%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:  $rm = 2,25\%$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:  $Vm1 = Rn/rm$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm1 = \text{€ } 5.109,16 / 0,0225 = \text{€ } 227.073,60$$

- *2° metodo di stima:*

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (€ 650,00/€ 850,00) che anche del valore attribuito dall'OMI (Centrale/Sez. A – VILLA SAN GIOVANNI - Codice zona: B1 - Microzona: 0 € 640,00/960,00), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione abitativa di tipo economico si ha un valore variabile al mq compreso tra

645 ,00 e 905,00 €/mq.

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm2 = \text{€ } 775,00 \times 181,95 \text{ mq} = \text{€ } 141.011,25$$

E' possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm1 + Vm2) / 2 =$$

$$(\text{€ } 227.073,60 + \text{€ } 141.011,25) / 2 = \text{€ } 184.042,42$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento all'alloggio caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni *coefficienti correttivi* in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento all'abitazione in esame (lotto n.2), il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di ultimazione comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 40%, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$V_a = V_m * k$$

dove "Va" è il valore dell'unità immobiliare allo stato attuale, "Vm" è il valore del cespite come se fosse ultimato e "k" è il coefficiente correttivo che tiene conto dello stato rustico del fabbricato. Per tanto si ha:

$$V_a = \text{€ } 184.042,42 * 0,4 = \text{€ } 73.616,97$$

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse conforme agli atti autorizzativi concessi dal Comune di Villa San Giovanni, bisogna tener conto della svalutazione per le pratiche autorizzative da espletare al fine di renderlo conforme, ovvero per il completamento della pratica di condono n. 3665 del 28/02/1995.

Tenuto conto che per completamento della pratica urbanistica, il costo previsto, è pari a circa € 8.000,00 , il prezzo di vendita dell'unità immobiliare censita al *N.C.E.U. al foglio 2 della Sezione Villa San Giovanni, part. 68, sub. 8, con destinazione d'uso civile abitazione (lotto2)* intestata al sig. Santoro Antonio nato a Reggio Calabria il 13.4.1979, risulta pari a:

$$V_a = V_m - 8.000,00 \text{ €} = 73.616,97 - 8.000,00 = \\ 65.616,96 = \text{€}$$

Al netto delle detrazioni, in conto tondo, è pari ad

$$\text{€ } 65.000,00 \text{ (€ sessantacinquemila /00)}$$

**Lotto 3)** Diritti di proprietà pari a 26/120 su garage allo stato rustico di mq 16,66 (sup. commerciale di 20,70 mq) circa, posto al piano terra di un maggior fabbricato a 6 p.f.t. oltre lastrico solare, sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) alla Via Nazionale n.315, riportato nel N.C.E.U. al foglio A/2 della Sezione Villa San Giovanni, part. 68, sub. 3, cat. C/6.

- 1° metodo di stima:

Da indagini eseguite nella zona (anche interrogando agenzie immobiliari), in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima destinato a garage, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare un reddito lordo annuo di:

$$Rl = € 633,36 \text{ (€ } 52,78 * 12 \text{ mesi)}$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria 2,0% - 6,0% di Rl

spese per servizi 2,0% - 5,0% di Rl

alee di improduttività 1,0% - 3,0% di Rl

spese per assicurazione 0,0% - 0,5% di Rl

spese per ammortamento 0,5% - 2,5% di Rl

spese per amministrazione 0,5% - 3,0% di Rl

spese per imposte 11,3% - 11,3% di Rl

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il 22% di Rl

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,78 \times Rl = 0,78 \times € 633,36 = € 494,02$$

Il reddito netto del bene in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal Rl la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insiste l'immobile di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il: 2.00 % ed il 2.50%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di

capitalizzazione molto attendibile e pari al:  $rm = 2,25\%$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:  $Vm1 = Rn/rm$

Avremo quindi sostituendo i valori numerici:

$$Vm1 = \text{€ } 494,02 / 0,025 = \text{€ } 19.760,80$$

- *2° metodo di stima:*

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (€ 400,00/€ 600,00) che anche del valore attribuito dall'OMI (Centrale/Sez. A – VILLA SAN GIOVANNI - Codice zona: B1 - Microzona: o € 370,00/540,00), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili destinati a box/garage, si ha un valore variabile compreso tra

$$385,00 \text{ e } 570,00 \text{ €/mq.}$$

Si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm2 = \text{€ } 477,50 \times 20,70 \text{ mq} = 9.884,25 \text{ €}$$

E' possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm = (Vm1 + Vm2) / 2 = \\ (\text{€ } 19.760,80 + \text{€ } 9.884,25) / 2 = \text{€ } 14.822,52$$

I prezzi sino ora indicati fanno riferimento al garage caratteristico e pertanto saranno rivalutati attraverso opportuni *coefficienti correttivi* in funzione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, situazione stradale riferita al traffico, richiesta dei fitti nella zona, collegamento dei servizi pubblici) ed intrinseche (qualità del fabbricato, tipo di costruzione, stato di manutenzione e conservazione generale, grado di finiture interne, vetustà e grado di abitabilità) di ogni immobile.

Con riferimento al garage in esame, il prodotto del coefficiente correttivo (k) da attribuire è fortemente condizionato dallo stato attuale dell'immobile, allo stato rustico, i cui lavori di ultimazione comportano esborsi rilevanti.

La misura del coefficiente correttivo è pari al 40 %, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dell'immobile oggetto di stima con la seguente formula:

$$Va = \text{€ } 14.822,52 * 0,40 = \text{€ } 5.929,01$$

Sulla base degli elementi condizionanti sin qui illustrati, e dopo aver determinato il

dell'immobile relativo al lotto 3 come se fosse conforme agli atti autorizzativi concessi dal Comune di Villa San Giovanni, bisogna tener conto della svalutazione per le pratiche autorizzative da espletare al fine di renderlo conforme, ovvero per il completamento della pratica di condono n. 3665 del 28/02/1995.

Tenuto conto che per completamento della pratica urbanistica, il costo previsto, è pari circa a € 2.000,00, il prezzo di vendita dell'immobile censito al *N.C.E.U. al foglio 2 della Sezione Villa San Giovanni, part. 68, sub. 3* intestato al sig. Santoro Antonio nato a Reggio Calabria il 13.4.1979, per le quote precedentemente descritte, risulta pari a:

$$\begin{aligned} V_a &= V_m - 2.000,00 \text{ €} = 5.929,01 - 2.000,00 = \\ &= 3.929,01 \text{ €} \end{aligned}$$

Valutazione pro quota (26/120):  $3.929,01 * 26/120 = 1.021,54 \text{ €}$

**Lotto 4)** *Diritti di proprietà pari ad 1/3 su opificio industriale, con terreno di pertinenza, per la produzione di calcestruzzo, composto da più manufatti, impianto di betonaggio, attrezzature e macchinari di movimentazione e carico prodotti, piazzali, strade interne e tettoia per vasche di raccolta materiali inerti, sito nel Comune di Villa San Giovanni, località Cannitello, Via Solaro Inferiore, nel NCEU della sezione Cannitello, al foglio 2 particella 526, cat D/1.*

Per quanto concerne il lotto 4, essendo composto da più manufatti, il valore verrà stimato considerando separatamente i singoli componenti:

### **Stima dell'Edificio B - Impianto di betonaggio**

Per quanto riguarda l'impianto di betonaggio appartenente al lotto 4, data la particolare destinazione dei beni, la valutazione può essere eseguita attraverso la normale metodologia estimativa solo dopo aver attentamente individuato, esaminato e considerato le caratteristiche tipiche del bene, appartenente alla categoria dei grandi impianti, che esulano dall'ordinaria casistica dei manufatti edilizi e che, in quanto tipici, influiscono sulla determinazione del loro valore.

Pertanto, al fine di individuare il più attendibile valore di mercato dell'impianto di betonaggio sono state condotte indagini presso aziende specializzate nel settore e reperite informazioni presso gli operatori specializzati (vendita di attrezzature

industriali, da cantiere, concessionarie, informatica, impiantistica) presenti sul territorio di Reggio Calabria e provincia. A supporto dei dati così ottenuti, sono state inoltre effettuate ricerche più ampie attraverso la rete internet che hanno consentito di individuare per beni dalle caratteristiche simili a quello in esame, il costo più attendibile. Sulla base di tutti i dati reperiti, lo scrivente ha ritenuto di praticare due ipotesi di valutazione dell'impianto di betonaggio tramite due diversi metodi, ossia, la stima dell'impianto al netto dei costi di smontaggio per il trasferimento in altro sito, e la stima dell'impianto con mantenimento nel sito attuale sulla base del canone locativo.

- *1° metodo di stima:*

Gli impianti di betonaggio possono essere smontati e rimontati in siti diversi da quello originario in cui si trovano ab origine ubicati; tale circostanza agevola indubbiamente la loro circolazione e quindi anche la vendita coattiva in favore di terzi. Ciò premesso, l'impianto di betonaggio appreso al fallimento ubicato nel Comune di Villa San Giovanni, via Solaro inferiore, valutato nel suo complesso, assume un valore di € 40.000,00 (quarantamila euro/00) ivi comprendendo anche le strutture in c.a. realizzate a completamento dell'impianto presenti sul sito, quali le vasche con setti in c.a. per la raccolta del materiale depositato sul piazzale, le altre vasche ed il sito di stoccaggio degli inerti riciclati a servizio dell'impianto stesso. Nell'ipotesi di acquisto finalizzato al trasferimento in altro sito, sul valore come sopra determinato inciderebbero considerevolmente le spese di smontaggio, trasporto e successivo rimontaggio nel sito di destinazione, spese che possono essere quantificate "a corpo" in € 25.000,00 (venticinquemila euro/00) con ulteriore perdita del valore delle strutture fisse sopra descritte a servizio dell'impianto perché inamovibili. Di conseguenza il valore del bene sarebbe pari a:

$$Vm1 = 40.000,00 - 25.000,00 = € 15.000,00 \text{ (quindicimila euro/00).}$$

- *2° metodo di stima:*

Per la determinazione del canone di locazione dell'impianto di calcestruzzo, bisogna far riferimento al godimento sia dell'intero impianto di betonaggio comprensivo dei macchinari, sia del terreno annesso.

Per la valutazione del canone del fitto dell'impianto si ricorre alla formula:

$$W_{\text{canone}} = W_e * R$$

dove:  $W_{\text{canone}}$  = valore del canone di affitto

We = valore dell'impianto affittato

R = coefficiente da applicare a We

Tale coefficiente R (0,14%) corrisponde a:

-tasso di congrua remunerazione del capitale investito dell'azienda affittata;

-valore compreso fra zero e redditività media del settore;

-somma di un rendimento di un investimento riskfree e un premium risk.

Pertanto si ha:

$$W_{\text{canone}} = \text{€ } 70.000,00 * 0.14\% = \text{€ } 9.800,00$$

E' possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$\begin{aligned} V_m (\text{edificio B}) &= (V_{m1} + V_{\text{canone}}) / 2 = \\ &= (15.000,00 + 9.800,00) / 2 = 12.400,00 \text{ €} \end{aligned}$$

### **Stima degli Edifici A, C, D**

- **Edificio A** – Trattasi di un fabbricato in cemento armato e laterizio, a due piani fuori terra allo stato rustico, che misura un'area pari a 130,04 mq.

- **Edificio C** – Modesta costruzione realizzata in muratura di piccole dimensioni, a un singolo piano adibita a deposito, dalla superficie lorda di 32,85 mq.

- **Edificio D** – Capannone in struttura mista, ferro e cemento armato, con copertura in lamiera, adibito a ricovero automezzi, misura un'area lorda di 192,16 mq.

Come segue verrà calcolato il valore di mercato complessivo dei cespiti suddetti, considerando gli edifici, precedentemente elencati, come un unico bene pari ad un'area totale di 355,05 mq.

*1° metodo di stima:*

Da indagini eseguite nella zona, in cui sono ubicati i fabbricati oggetto di stima a destinazione industriale, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano è risultato per immobili analoghi, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli da stimare, un reddito lordo annuo di:

$$Rl = \text{€ } 12.262,80 (\text{€ } 1.021,90 * 12 \text{ mesi})$$

Determinato il reddito lordo, può ottenersi il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese che, ordinariamente la gestione di un immobile comporta a carico di un proprietario.

Dette spese consistono, per tutti i beni immobili della stessa tipologia, essenzialmente nel seguente ordine:

spese di manutenzione ordinaria 2,0% - 6,0% di RI

spese per servizi 2,0% - 5,0% di RI

alee di improduttività 1,0% - 3,0% di RI

spese per assicurazione 0,0% - 0,5% di RI

spese per ammortamento 0,5% - 2,5% di RI

spese per amministrazione 0,5% - 3,0% di RI

spese per imposte 11,3% - 11,3% di RI

Per dette spese è da ritenersi ordinaria una sommatoria pari a circa il 25% di RI

Avremo pertanto il seguente Reddito netto (Rn)

$$Rn = 0,75 \times RI = 0,75 \times \text{€ } 12.262,80 = \text{€ } 9.197,10$$

Il reddito netto dei beni in questione, (come appena sopra ottenuto sottraendo dal RI la spesa percentuale), rappresenta il dividendo del rapporto di capitalizzazione dei redditi del quale occorre determinare l'opportuno saggio.

Il mercato dell'investimento immobiliare, ad oggi e nelle zone ove insistono gli immobili di tipo industriale di che trattasi, indica un saggio di capitalizzazione compreso tra il:

2.80 % ed il 3.40%

Dalla media aritmetica delle suddette percentuali consegue un saggio di capitalizzazione molto attendibile e pari al:

$$rm = 3,10\%$$

Il valore di mercato, ottenuto con il seguente metodo, sarà dato dalla seguente relazione:

$$Vm1 = Rn/rm$$

Avremo quindi, sostituendo i valori numerici:

$$Vm1 = \text{€ } 9.197,10 / 0,0310 = \text{€ } 296.680,64$$

• 2° metodo di stima:

Dalle numerose indagini di mercato per immobili simili, supportate sia dal contributo delle agenzie immobiliari (€ 500/€ 800) che dal valore attribuito dall'OMI (Periferica/PERIFERIA DI CANNITELLO - Codice zona: D4 - Microzona: 0 - € 460/700), si è potuto stabilire che per quanto riguarda gli immobili a destinazione

d'uso commerciale, con destinazione d'uso Magazzino si ha un valore variabile al mq compreso tra:

480,00 e 750,00 €/mq.

E si avrà pertanto il seguente valore:

$$Vm2 = € 615,00 \times 355,05 \text{ mq} = € 218.355,75$$

È possibile quindi, considerati i valori trovati con i due metodi di stima, mediare i risultati ottenuti per avere il più probabile valore di mercato.

$$Vm \text{ (edifici A,C,D)} = (Vm1 + Vm2) / 2 = \\ (€ 296.680,64 + 218.355,75) / 2 = 257.518,20 €$$

Con riferimento agli Edifici A, C, D, appartenenti al lotto n.4, il valore di mercato è fortemente condizionato dallo stato rustico degli immobili stessi, i cui lavori di ultimazione comportano esborsi rilevanti; la misura del coefficiente correttivo da attribuire, è pari al 40 %, tramite il quale è possibile ottenere il valore attuale dei fabbricati oggetto di stima con la seguente formula:

$$Va \text{ edifici (A,C,D)} = Vm \text{ edifici (A,C,D)} * 0,40 = \\ € 257.518,20 * 0,40 = € 103.007,28$$

Il complesso è privo di qualsiasi titolo abilitativo, dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, non è stata comprovata l'esistenza di atti autorizzativi urbanistici.

Il valore complessivo del lotto 4, si ottiene infine, sommando i valori medi:

$$Vm = Vm \text{ (edificio B)} + Vm \text{ (edificio A, C, D)} = \\ = 12.400,00 + 103.007,28 = 115.407,28 €$$

Valutazione pro quota (1/3):  $115.407,28 * 1/3 = 38.469,09 €$

### **Stima del più probabile canone di locazione**

Avuto riferimento al mercato delle locazioni per tipologie di immobile simile e con riguardo alla zona di ubicazione (€/mq x mese 3,05), si ritiene congruo, anche sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI (2,50/3,60€/mq x mese), opportunamente adeguati alla fattispecie, stimare un canone annuo di locazione mensile pari a:

$$€ 3,05 * \text{mq } 355,05 = € 1.082,90$$

Ovviamente il canone di locazione è riferito al complesso industriale suindicato ipotizzando la regolarità tecnico-amministrativa.

## **6. Lotti di vendita**

Il sottoscritto perito ha individuato i seguenti lotti:

- **Lotto 1)** Appartamento per civile abitazione di tipo economico di mq 123,36 circa, sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) Loc. Cannitello alla Via dei Marinai d'Italia n.25, scala B interno 6, riportato nel N.C.E.U. al foglio 1 della Sezione Cannitello, part. 380, sub. 20, cat A/3 - Valore € 150.053,40;
- **Lotto 2)** Appartamento per civile abitazione allo stato rustico di mq 181,95 circa, posto al piano primo (II° f.t.) di un maggior fabbricato a 5 p.f.t., sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) alla Via Nazionale n.325, riportato nel N.C.E.U. al foglio 2 della Sezione Villa San Giovanni, part. 68, sub. 8, cat. A/2 - Valore € 65.000,00;
- **Lotto 3)** Diritti di proprietà pari a 26/120 su garage allo stato rustico di mq 20,70 circa, posto al piano terra di un maggior fabbricato a 3 p.f.t., sito nel Comune di Villa San Giovanni (RC) alla Via Nazionale n.315, riportato nel N.C.E.U. al foglio 2 della Sezione Villa San Giovanni, part. 68, sub. 3, cat. C/6 - Valore € 1.021,54;
- **Lotto 4)** Diritti di proprietà pari ad 1/3 su opificio industriale, con terreno di pertinenza, per la produzione di calcestruzzo sito nel Comune di Villa San Giovanni, località Cannitello, Via Solaro Inferiore, nel NCEU della sezione Cannitello, al foglio 2 particella 526, cat D/1. - Valore € 38.469,09.

## **7. Conclusioni**

La presente relazione di stima che si compone di n.32 pagine dattiloscritte, n 14 allegati e n 44 fotografie, ha ad oggetto i fabbricati acquisiti alla massa del fallimento di cui in epigrafe, siti nel Comune di Villa San Giovanni e nella frazione di Cannitello dello stesso Comune.

Alcuni dei fabbricati facenti parte del fabbricato sito in Villa San Giovanni alla Via Nazionale, precisamente quelli descritti al paragrafo 2.5), non sono stati visionati per interposta opposizione degli occupanti, rivendicanti la proprietà esclusiva in virtù della trascrizione del verbale di conciliazione Rep. n.230/2013, trascritto parzialmente in data 8.5.2018 ed in data 18.5.2018, in epoca quindi successiva alla dichiarazione di fallimento e pertanto inopponibili ex art. 45 L.F.. La valutazione sulla convenienza o meno di considerare l'opponibilità delle trascrizioni come sopra eseguite dopo la dichiarazione di fallimento, ovvero di procedere alla trascrizione del verbale di conciliazione citato per le parti non ancora oggetto di trascrizione (**ved. par. 3, lett. c – d**), viene rimessa dallo scrivente perito estimatore agli organi della procedura, anche al fine di conoscere se procedere e con quali modalità alla ricognizione degli immobili non ancora visionati.

Quanto infine all'immobile individuato con il lotto n.1), si evidenzia la necessità di accertare lo stato del procedimento penale nell'ambito del quale è stata emessa la misura cautelare reale oggetto di trascrizione pregiudizievole (sequestro preventivo) eseguita l'8.7.2010 ai nn. 14075 R.G. e 9735 R.P..

Il sottoscritto ritiene pertanto di avere adempiuto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti e/o integrazioni.

Reggio Calabria

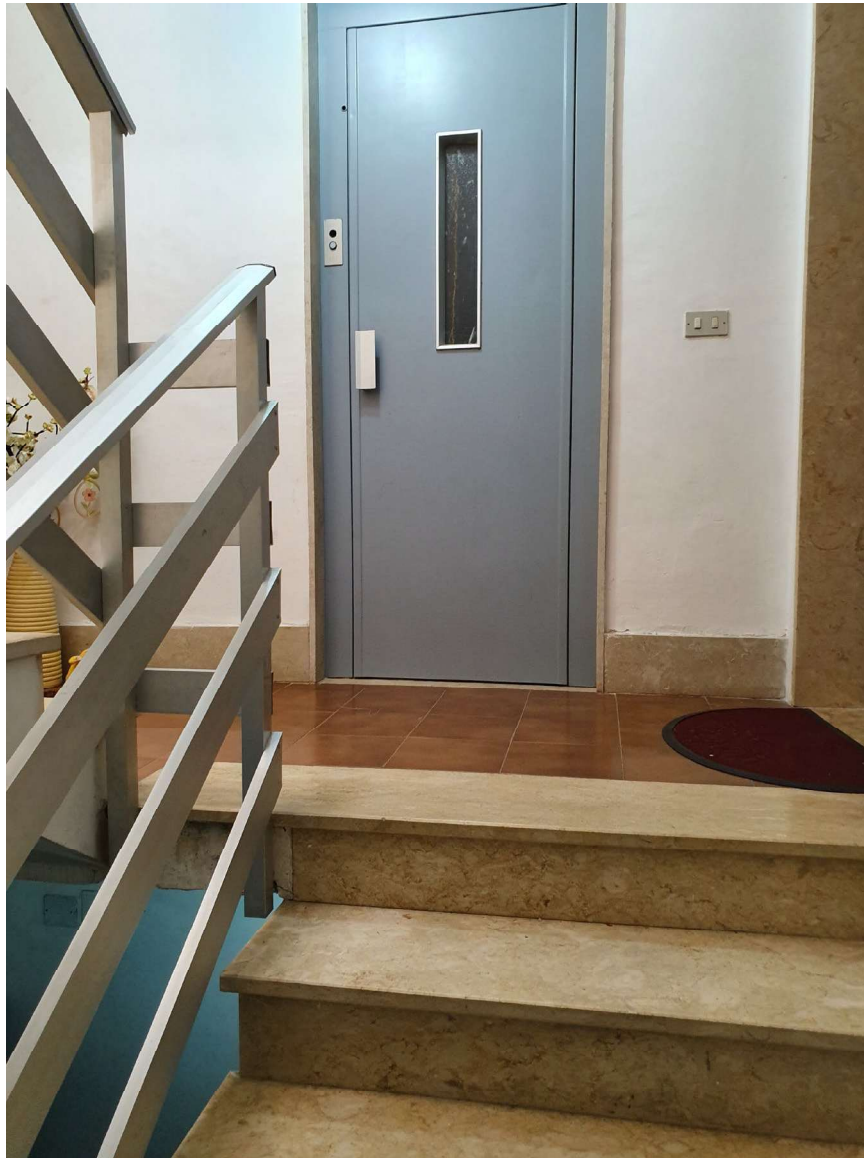
Il Perito Estimatore  
(*arch. Michele Favano*)  




**Foto 1**



**Foto 2**



**Foto 3**



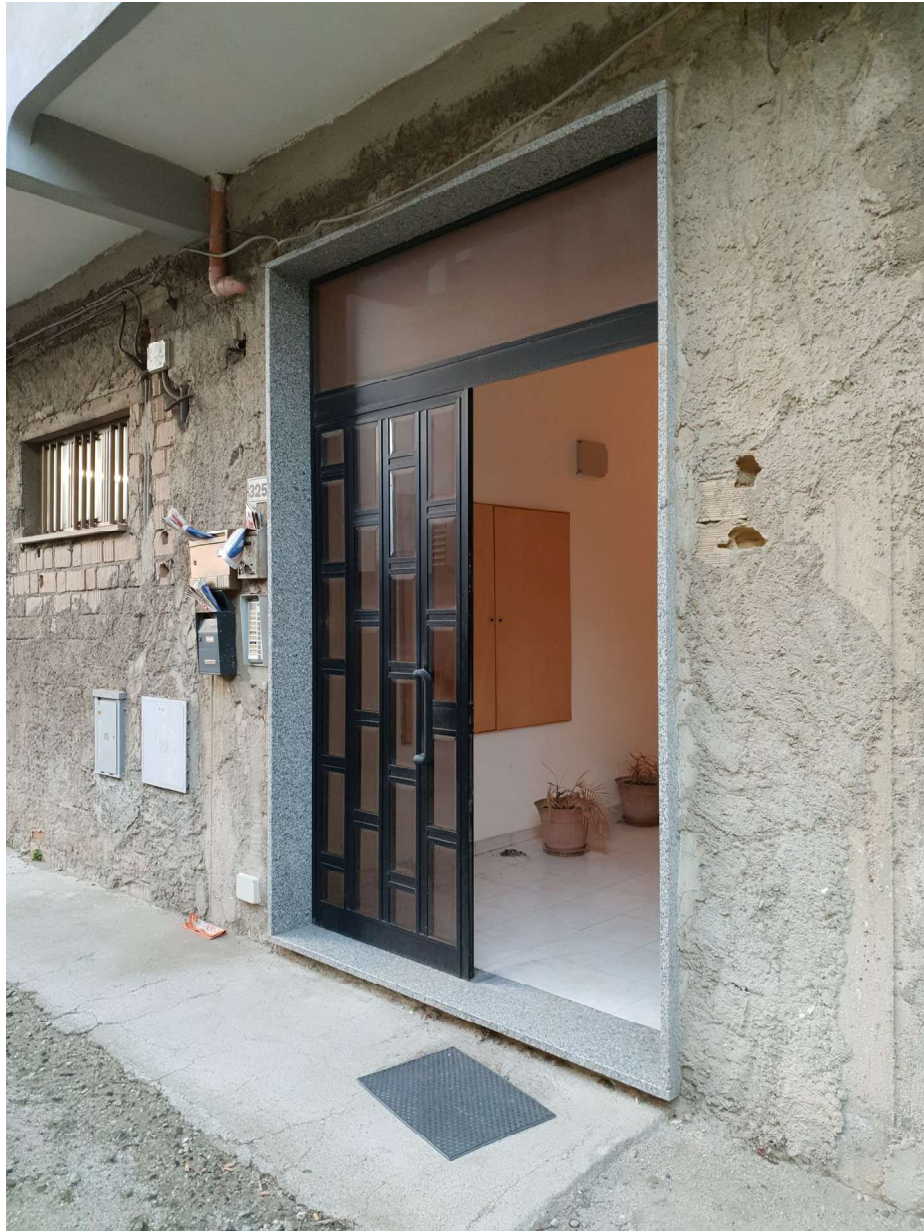
**Foto 15**



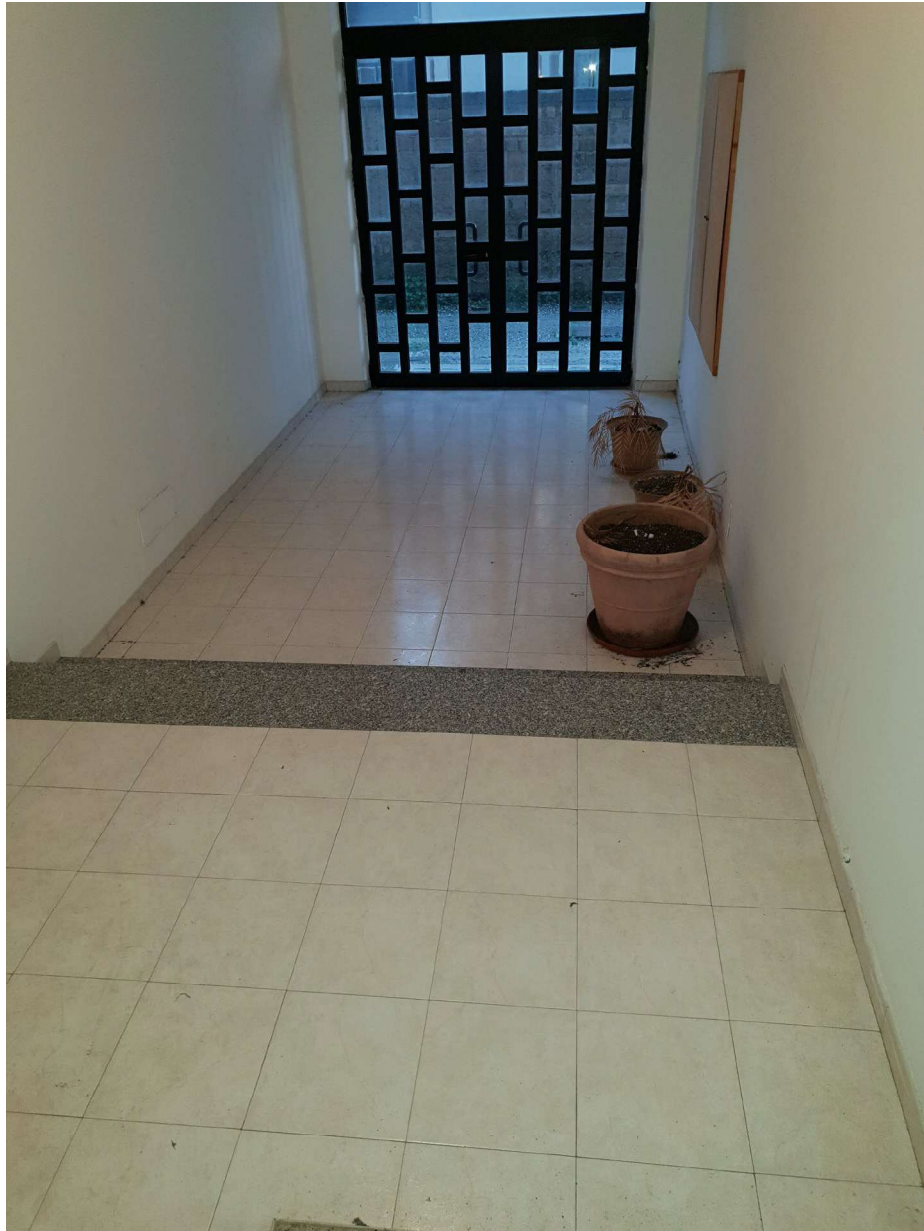
**Foto 16**



**Foto17**



**Foto 18**



**Foto 19**



**Foto 20**



**Foto 21**



**Foto 22**



**Foto 23**



**Foto 24**



**Foto 25**



**Foto 26**



**Foto 27**



**Foto 28**



**Foto 29**



**foto 30**



**Foto 31**



**Foto 32**



**Foto 33**



**Foto 34**



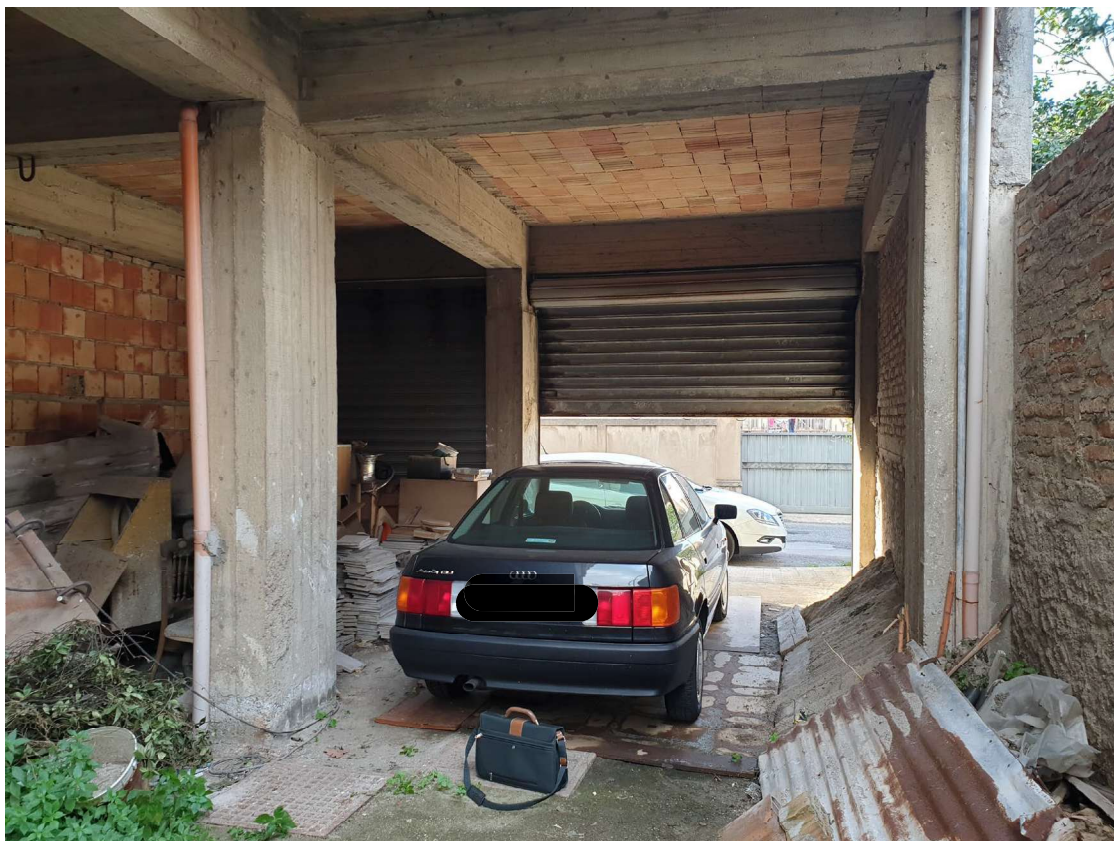
**Foto 35**



**Foto 36**



**Foto 37**



**Foto 38**



**Foto 39**



**Foto 40**



**Foto 41**



**Foto 42**



**Foto 43**



**Foto 44**



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2017

Data: 12/07/2017 - Ora: 15.17.30 - Fine

Visura n.: T217502 Pag: 1

A11.2

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VILLA SAN GIOVANNI ( Codice: M018)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b>
	<b>Sez. Urb.: A Foglio: 1 Particella: 380 Sub.: 20</b>

#### 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	A	1	380	20			A/3	4	6,5 vani	Totale: 105 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 102 m <sup>2</sup>	Euro 402,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Indirizzo** VIA DEI MARINAI D' ITALIA piano: 3 interno: 6 scala: B;

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 23/02/2006 Trascrizione in atti dal 05/05/2010 Repertorio n.: 479 Rogante: TRIBUNALE Sede: REGGIO DI CALABRIA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 6131.1/2010)		

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).



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/08/2019

Data: 12/08/2019 - Ora: 18.26.11 Segue

Visura n.: T99267 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VILLA SAN GIOVANNI ( Codice: M018)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b> <b>Sez. Urb.: A Foglio: 1 Particella: 380 Sub.: 20</b>

### INTESTATO

1	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	-------------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

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	A	1	380	20			A/3	4	6,5 vani	Totale: 105 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 102 m <sup>2</sup>	Euro 402,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA DEI MARINAI D' ITALIA piano: 3 interno: 6 scala: B;										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune M018 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 380

### Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	1	380	20			A/3	4	6,5 vani		Euro 402,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/11/2014 protocollo n. RC0340612 in atti dal 07/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 195019.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		VIA DEI MARINAI D' ITALIA piano: 3 interno: 6 scala: B;										



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/08/2019

Data: 12/08/2019 - Ora: 18.26.11 Segue

Visura n.: T99267 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	1	380	20			A/3	4	6,5 vani		Euro 402,84 L. 780.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
<b>Indirizzo</b> , VIA MARINA piano: 3 interno: 6 scala: B:												
<b>Notifica</b> - <b>Partita</b> 1003496 <b>Mod.58</b> -												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/1979

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	A	1	380	20			A/3	4	6,5 vani		L. 1.014	COSTITUZIONE del 04/12/1979 in atti dal 21/10/1999 CLASSAM. DEL 27/8/90 (n. 656.1/1979)
<b>Indirizzo</b> , VIA MARINA piano: 3 interno: 6 scala: B:												
<b>Notifica</b> - <b>Partita</b> 1003496 <b>Mod.58</b> -												

### Situazione degli intestati dal 23/02/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 23/02/2006 Trascrizione in atti dal 05/05/2010 Repertorio n.: 479 Rogante: TRIBUNALE Sede: REGGIO DI CALABRIA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 6131.1/2010)			

### Situazione degli intestati dal 04/12/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TORTORELLA Antonino nato a REGGIO DI CALABRIA il 15/12/1926	TRTNNN26T15H224X*	(1) Proprieta' fino al 23/02/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 04/12/1979 in atti dal 21/10/1999 Registrazione: CLASSAM.DEL 27/8/90 (n. 656.1/1979)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/08/2019

Data: 12/08/2019 - Ora: 18.26.11 Fine

Visura n.: T99267 Pag: 3

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).

CONTI CORRENTI POSTALI

ATTESTAZIONE di un versamento di L. 300#

Lire TRECENTO

sul C/C N. 551010

intestato a B.N.L. - c/CASSA GEOMETRI 00187 ROMA - Via Barberini, 68

eseguito da EUREFOROSO GIUSEPPE residente in Reggio Calabria

CONTRIB. MARCHE "GIOTTO" addl.



Bollo lineare dell'Ufficio accettante

L'UFFICIALE POSTALE

Bolle a data

N.

del bollettario ch 9

data progress

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 652)

Comune di Villa S. Giovanni Via Marina - loc. Pezzo

Proprietario nato a Reggio Calabria il 15-12-1926

all'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria

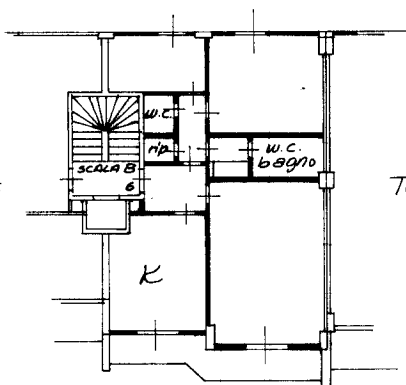
Lire 50

pianta 3° piano h = 3.10

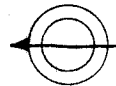
scala int. 6

Tortorella Ant.

Tortorella Ant.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

656

1979

L.R.S.-OFFICINA C.V.-ROMA

Compilata dal Geometra

EUREFOROSO GIUSEPPE

Iscritto all'Albo dei geometri

della Provincia di Reggio Calabria

DATA 14-11-1979

Firma: EUREFOROSO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/08/2019 - Comune di VILLA SAN GIOVANNI (M018) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 1 - Particella: 380 - Subalterno: 20 > VIA DEI MARINAI D' ITALIA piano: 3 interno: 6 scala: B;

Ultima planimetria in atti



N4231300

12-Lug-2017 15:19:46  
Prot. n. 1218561/2017

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: VILLA SAN GIOVANNI/A  
Foglio: I SV1: Z



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 12/08/2019

Data: 12/08/2019 - Ora: 19.07.37 Fine

Visura n.: T101688 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VILLA SAN GIOVANNI ( Codice: M018)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b> <b>Sez. Urb.: A Foglio: 2 Particella: 68 Sub.: 8</b>

#### 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	A	2	68	8			A/2	2	8,5 vani	Totale: 189 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 183 m <sup>2</sup>	Euro 526,79	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIA NAZIONALE n. 325 piano: 1;		
<b>Notifica</b>	in corso con prot. RC0023672/2004 del 04/02/2004	<b>Partita</b>	-
<b>Mod.</b>	58		8997

<b>Annotazioni</b>	di stadio: ripristino della toponomastica su richiesta di parte istanza n.24231 del 11/02/2015.
--------------------	---

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprieta' per 1/1

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VERBALE del 31/01/2013 protocollo n. RC0099812 Voltura in atti dal 29/05/2018 Repertorio n.: 230 Rogante: TRIBUNALE Sede: REGGIO DI CALABRIA Registrazione: UU Sede: REGGIO DI CALABRIA n: 5370 del 28/10/2016 VERBALE DI CONCILIAZIONE (n. 6692.1/2018)
--------------------------	--

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M018 - Sezione A - Foglio 2 - Particella 68

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).



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/08/2019

Data: 12/08/2019 - Ora: 19.09.12 Segue

Visura n.: T101767 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VILLA SAN GIOVANNI ( Codice: M018)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b> <b>Sez. Urb.: A Foglio: 2 Particella: 68 Sub.: 8</b>

### INTESTATO

1	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	-------------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 16/02/2015

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	A	2	68	8			A/2	2	8,5 vani	Totale: 189 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 183 m <sup>2</sup>	Euro 526,79	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2015 protocollo n. RC0027818 in atti dal 16/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7194.1/2015)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZIONALE n. 325 piano: 1; in corso con prot. RC0023672/2004 del 04/02/2004										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		8997
<b>Annotazioni</b>		di stadio: ripristino della toponomastica su richiesta di parte istanza n.24231 del 11/02/2015.										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M018 - Sezione A - Foglio 2 - Particella 68

### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	2	68	8			A/2	2	8,5 vani		Euro 526,79	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/11/2014 protocollo n. RC0343464 in atti dal 11/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 196853.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA SOLARO INFERIORE piano: 1; in corso con prot. RC0023672/2004 del 04/02/2004										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		8997



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/08/2019

Data: 12/08/2019 - Ora: 19.09.12 Segue

Visura n.: T101767 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 07/07/2003

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	A	2	68	8			A/2	2	8,5 vani		Euro 526,79	VARIAZIONE del 09/03/1989 protocollo n. 168514 in atti dal 07/07/2003 REVISIONE DEL CLASS. AUTOMATICO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1072.1/1989)
<b>Indirizzo</b> , STRADA STATALE 18 TIRRENA INFERIORE piano: 1;												
<b>Utilità comuni:</b> Sez. Urb.: A Foglio: 2 Particella: 68 Sub.: 2												
<b>Notifica</b> RC0023672/2004 <b>Partita</b> - <b>Mod.58</b> 8997												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/03/1991

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	A	2	68	8			A/2	2	7,5 vani		Euro 0,71 L. 1.365	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/03/1991 in atti dal 30/07/1992 (n. 1072/1991)
<b>Indirizzo</b> , STRADA STATALE 18 TIRRENA INFERIORE piano: 1;												
<b>Utilità comuni:</b> Sez. Urb.: A Foglio: 2 Particella: 68 Sub.: 2												
<b>Notifica</b> - <b>Partita</b> 4180 <b>Mod.58</b> 8997												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	2	68	8			A/2	2	7,5 vani		Euro 464,81 L. 900.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
<b>Indirizzo</b> , STRADA STATALE 18 TIRRENA INFERIORE piano: 1;												
<b>Utilità comuni:</b> Sez. Urb.: A Foglio: 2 Particella: 68 Sub.: 2												
<b>Notifica</b> - <b>Partita</b> 4180 <b>Mod.58</b> 8997												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	2	68	8								COSTITUZIONE in atti dal 18/05/1992



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/08/2019

Data: 12/08/2019 - Ora: 19.09.12 Segue

Visura n.: T101767 Pag: 3

<b>Indirizzo</b>	. STRADA STATALE 18 TIRRENA INFERIORE piano: 1;				
<b>Utilità comuni:</b>	Sez. Urb.: A Foglio: 2 Particella: 68 Sub.: 2				
<b>Notifica</b>	-	<b>Partita</b>	4180	<b>Mod.58</b>	-

### Situazione degli intestati dal 31/01/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VERBALE del 31/01/2013 protocollo n. RC0099812 Voltura in atti dal 29/05/2018 Repertorio n.: 230 Rogante: TRIBUNALE Sede: REGGIO DI CALABRIA Registrazione: UU Sede: REGGIO DI CALABRIA n: 5370 del 28/10/2016 VERBALE DI CONCILIAZIONE (n. 6692.1/2018)		

### Situazione degli intestati dal 05/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORO Alberto nato a REGGIO DI CALABRIA il 12/07/1967	SNTLRT67L12H224C*	(1) Proprieta' per 1/45 fino al 19/12/2000
2	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprieta' per 26/120 fino al 19/12/2000
3	SANTORO Antonio Giuseppe nato a MILANO il 19/06/1964	SNTNNG64H19F205D*	(1) Proprieta' per 1/45 fino al 19/12/2000
4	SANTORO Marco nato a REGGIO DI CALABRIA il 12/05/1966	SNTMRC66E12H224Q*	(1) Proprieta' per 1/45 fino al 19/12/2000
5	SANTORO Rocco nato a VILLA SAN GIOVANNI il 12/02/1933	SNTRCC33B12M018I*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 19/12/2000
6	SANTORO Santo nato a VILLA SAN GIOVANNI il 30/10/1941	SNTSNT41R30M018V*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 19/12/2000
7	SANTORO Giuseppe nato a VILLA SAN GIOVANNI il 10/02/1920	SNTGPP20B10M018Z	(1) Proprieta' per 200/1000 fino al 01/03/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/2002 protocollo n. 156159 Voltura in atti dal 01/08/2002 Repertorio n.: 2074 Rogante: NOT. TRIPODI Sede: SANT'EUFEMIA D' ASPROMONTE Registrazione: UR Sede: PALMI n: 2074 del 24/07/2002 DONAZIONE (n. 155219.2/2002)		

### Situazione degli intestati dal 19/12/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORA Silvia nata a REGGIO DI CALABRIA il 31/01/1981	SNTSLV81A71H224D*	(1) Proprieta' per 13/120 fino al 31/01/2013
2	SANTORO Angela nata a REGGIO DI CALABRIA il 18/09/1973	SNTNGL73P58H224S*	(1) Proprieta' per 13/120 fino al 31/01/2013
3	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprieta' per 26/120 fino al 31/01/2013
4	SANTORO Rocco nato a VILLA SAN GIOVANNI il 12/02/1933	SNTRCC33B12M018I*	(1) Proprieta' per 34/120 fino al 31/01/2013
5	SANTORO Santo nato a VILLA SAN GIOVANNI il 30/10/1941	SNTSNT41R30M018V*	(1) Proprieta' per 34/120 fino al 31/01/2013
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/12/2000 protocollo n. RC0076311 Voltura in atti dal 07/03/2007 Repertorio n.: 32741 Rogante: OSVALDO CARILLIO Sede: VILLA SAN GIOVANNI Registrazione: UR Sede: REGGIO DI CALABRIA n: 129 del 12/01/2001 STRALCIO DI QUOTA DIVIS.( DV 115576/2003 (n. 2883.1/2007)		

### Situazione degli intestati dal 01/03/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORO Angela nata a REGGIO DI CALABRIA il 18/09/1973	SNTNGL73P58H224S*	(1) Proprieta' per 1/10 fino al 19/12/2000
2	SANTORO Silvia nata a REGGIO DI CALABRIA il 31/01/1981	SNTSLV81A71H224D*	(1) Proprieta' per 1/10 fino al 19/12/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	TESTAMENTO OLOGRAFO del 01/03/2000 protocollo n. RC0076063 Voltura in atti dal 07/03/2007 Repertorio n.: 212 Rogante: SILIPIGNI Sede: REGGIO DI CALABRIA Registrazione: UR Sede: REGGIO DI CALABRIA Volume: 32 n: 3 del 01/09/2000 SUCCESSIONE DI SANTORO GIUSEPPE (n. 176122.1/2000)		



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/08/2019

Data: 12/08/2019 - Ora: 19.09.13 Fine

Visura n.: T101767 Pag: 4

### Situazione degli intestati dal 31/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORO Alberto nato a REGGIO DI CALABRIA il 12/07/1967	SNTLRT67L12H224C*	(1) Proprieta' per 1/45 fino al 05/07/2002
2	SANTORO Giuseppe nato a VILLA SAN GIOVANNI il 10/02/1920	SNTGPP20B10M018Z	(1) Proprieta' per 200/1000 fino al 05/07/2002
3	SANTORO Marco nato a REGGIO DI CALABRIA il 12/05/1966	SNTMRC66E12H224Q*	(1) Proprieta' per 1/45 fino al 05/07/2002
4	SANTORO Natale nato a VILLA SAN GIOVANNI il 24/05/1923	SNTNTL23E24M018I*	(1) Proprieta' per 200/1000 fino al 05/07/2002
5	SANTORO Antonio Giuseppe nato a MILANO il 19/06/1964	SNTNNG64H19F205D*	(1) Proprieta' per 1/45 fino al 05/07/2002
6	SANTORO Rocco nato a VILLA SAN GIOVANNI il 12/02/1933	SNTRCC33B12M018I*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 05/07/2002
7	SANTORO Santo nato a VILLA SAN GIOVANNI il 30/10/1941	SNTSNT41R30M018V*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 05/07/2002
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/12/1995 protocollo n. 6299 in atti dal 11/01/2001 Registrazione: UR Sede: REGGIO DI CALABRIA Volume: 690 n: 65 del 01/07/1996 SUCCESSIONE (n. 4929.1/1996)	

### Situazione degli intestati dal 18/05/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORO Antonio nato a VILLA SAN GIOVANNI il 07/01/1926	SNTNTN26A07M018L*	(1) Proprieta' per 200/1000 fino al 31/12/1995
2	SANTORO Giuseppe nato a VILLA SAN GIOVANNI il 10/02/1928	SNTGPP28B10M018H*	(1) Proprieta' per 200/1000 fino al 31/12/1995
3	SANTORO Natale nato a VILLA SAN GIOVANNI il 24/05/1923	SNTNTL23E24M018I*	(1) Proprieta' per 200/1000 fino al 31/12/1995
4	SANTORO Rocco nato a VILLA SAN GIOVANNI il 12/02/1933	SNTRCC33B12M018I*	(1) Proprieta' per 200/1000 fino al 31/12/1995
5	SANTORO Santo nato a VILLA SAN GIOVANNI il 30/10/1941	SNTSNT41R30M018V*	(1) Proprieta' per 200/1000 fino al 31/12/1995
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		in atti dal 18/05/1992	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



N=101200

F=68600

1 Particella: 68

Comune: VILLA SAN GIOVANNI/A Scala originale: 1:1000 12-Ago-2019 19:37:4  
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri Prot. N. T103055/2019 Foglio: 2



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 12/08/2019

Data: 12/08/2019 - Ora: 18.49.05 Fine

Visura n.: T100723 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VILLA SAN GIOVANNI ( Codice: M018)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b> <b>Sez. Urb.: A Foglio: 2 Particella: 68 Sub.: 3</b>

#### 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	A	2	68	3			C/6	4	19 m <sup>2</sup>		Euro 47,10	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2015 protocollo n. RC0027818 in atti dal 16/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7194.1/2015)

<b>Indirizzo</b>	VIA NAZIONALE SNC piano: T;		
<b>Notifica</b>	in corso con prot. RC0023577/2004 del 04/02/2004	<b>Partita</b>	-
<b>Mod.58</b>	8997		

<b>Annotazioni</b>	di stadio: ripristino della toponomastica su richiesta di parte istanza n.24231 del 11/02/2015.
--------------------	---

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORA Silvia nata a REGGIO DI CALABRIA il 31/01/1981	SNTSLV81A71H224D*	(1) Proprieta' per 13/120
2	SANTORO Angela nata a REGGIO DI CALABRIA il 18/09/1973	SNTNGL73P58H224S*	(1) Proprieta' per 13/120
3	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprieta' per 26/120
4	SANTORO Rocco nato a VILLA SAN GIOVANNI il 12/02/1933	SNTRCC33B12M018I*	(1) Proprieta' per 34/120
5	SANTORO Santo nato a VILLA SAN GIOVANNI il 30/10/1941	SNTSNT41R30M018V*	(1) Proprieta' per 34/120

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/12/2000 protocollo n. RC0076311 Voltura in atti dal 07/03/2007 Repertorio n.: 32741 Rogante: OSVALDO CARILLIO Sede: VILLA SAN GIOVANNI Registrazione: UR Sede: REGGIO DI CALABRIA n: 129 del 12/01/2001 STRALCIO DI QUOTA DIVIS.( DV 115576/2003 (n. 2883.1/2007)
--------------------------	---

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune M018 - Sezione A - Foglio 2 - Particella 68

Unità immobiliari n. 1                      Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/08/2019

Data: 12/08/2019 - Ora: 19.05.36 Segue

Visura n.: T101587 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VILLA SAN GIOVANNI ( Codice: M018)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b> <b>Sez. Urb.: A Foglio: 2 Particella: 68 Sub.: 3</b>

### INTESTATI

1	SANTORA Silvia nata a REGGIO DI CALABRIA il 31/01/1981	SNTSLV81A71H224D*	(1) Proprieta' per 13/120
2	SANTORO Angela nata a REGGIO DI CALABRIA il 18/09/1973	SNTNGL73P58H224S*	(1) Proprieta' per 13/120
3	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprieta' per 26/120
4	SANTORO Rocco nato a VILLA SAN GIOVANNI il 12/02/1933	SNTRCC33B12M018I*	(1) Proprieta' per 34/120
5	SANTORO Santo nato a VILLA SAN GIOVANNI il 30/10/1941	SNTSNT41R30M018V*	(1) Proprieta' per 34/120

### Unità immobiliare dal 16/02/2015

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	A	2	68	3			C/6	4	19 m <sup>2</sup>		Euro 47,10	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2015 protocollo n. RC0027818 in atti dal 16/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7194.1/2015)
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZIONALE SNC piano: T; in corso con prot. RC0023577/2004 del 04/02/2004										
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		8997				
<b>Annotazioni</b>		di stadio: ripristino della toponomastica su richiesta di parte istanza n.24231 del 11/02/2015.										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M018 - Sezione A - Foglio 2 - Particella 68

### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	2	68	3			C/6	4	19 m <sup>2</sup>		Euro 47,10	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/11/2014 protocollo n. RC0343459 in atti dal 11/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 196848.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIA SOLARO INFERIORE piano: T;										



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/08/2019

Data: 12/08/2019 - Ora: 19.05.36 Segue

Visura n.: T101587 Pag: 2

in corso con prot. RC0023577/2004 del 04/02/2004				-		Mod.58		8997	
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		<b>Mod.58</b>			

### Situazione dell'unità immobiliare dal 07/07/2003

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	A	2	68	3			C/6	4	19 m <sup>2</sup>		Euro 47,10	VARIAZIONE del 09/03/1989 protocollo n. 168514 in atti dal 07/07/2003 REVISIONE DEL CLASS. AUTOMATICO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1072.1/1989)	
<b>Indirizzo</b>				, STRADA STATALE 18 TIRRENA INFERIORE piano: T;									
<b>Notifica</b>				RC0023577/2004		<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		8997	

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/03/1991

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	A	2	68	3			C/6	3	19 m <sup>2</sup>		Euro 0,06 L. 110	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/03/1991 in atti dal 30/07/1992 (n. 1072/1991)	
<b>Indirizzo</b>				, STRADA STATALE 18 TIRRENA INFERIORE piano: T;									
<b>Utilità comuni:</b>				Sez. Urb.: A Foglio: 2 Particella: 68 Sub.: 2									
<b>Notifica</b>				-		<b>Partita</b>		4180		<b>Mod.58</b>		8997	

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	A	2	68	3			C/6	3	19 m <sup>2</sup>		Euro 40,23 L. 77.900	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
<b>Indirizzo</b>				, STRADA STATALE 18 TIRRENA INFERIORE piano: T;									
<b>Utilità comuni:</b>				Sez. Urb.: A Foglio: 2 Particella: 68 Sub.: 2									
<b>Notifica</b>				-		<b>Partita</b>		4180		<b>Mod.58</b>		8997	



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/08/2019

Data: 12/08/2019 - Ora: 19.05.36 Segue

Visura n.: T101587 Pag: 3

### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	A	2	68	3								COSTITUZIONE in atti dal 18/05/1992
<b>Indirizzo</b>		, STRADA STATALE 18 TIRRENA INFERIORE piano: T;										
<b>Utilità comuni:</b>		Sez. Urb.: A Foglio: 2 Particella: 68 Sub.: 2										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		4180		<b>Mod.58</b>		-

### Situazione degli intestati dal 05/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI									
1	SANTORO Alberto nato a REGGIO DI CALABRIA il 12/07/1967	SNLTRT67L12H224C*	(1) Proprieta' per 1/45 fino al 19/12/2000									
2	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprieta' per 26/120 fino al 19/12/2000									
3	SANTORO Antonio Giuseppe nato a MILANO il 19/06/1964	SNTNNG64H19F205D*	(1) Proprieta' per 1/45 fino al 19/12/2000									
4	SANTORO Marco nato a REGGIO DI CALABRIA il 12/05/1966	SNTMRC66E12H224Q*	(1) Proprieta' per 1/45 fino al 19/12/2000									
5	SANTORO Rocco nato a VILLA SAN GIOVANNI il 12/02/1933	SNTRCC33B12M018I*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 19/12/2000									
6	SANTORO Santo nato a VILLA SAN GIOVANNI il 30/10/1941	SNTSNT41R30M018V*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 19/12/2000									
7	SANTORO Giuseppe nato a VILLA SAN GIOVANNI il 10/02/1920	SNTGPP20B10M018Z	(1) Proprieta' per 200/1000 fino al 01/03/2000									
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/2002 protocollo n. 156159 Voltura in atti dal 01/08/2002 Repertorio n.: 2074 Rogante: NOT. TRIPODI Sede: SANT'EUFEMIA D' ASPROMONTE Registrazione: UR Sede: PALMI n: 2074 del 24/07/2002 DONAZIONE (n. 155219.2/2002)										

### Situazione degli intestati dal 19/12/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI									
1	SANTORA Silvia nata a REGGIO DI CALABRIA il 31/01/1981	SNTSLV81A71H224D*	(1) Proprieta' per 13/120									
2	SANTORO Angela nata a REGGIO DI CALABRIA il 18/09/1973	SNTNGL73P58H224S*	(1) Proprieta' per 13/120									
3	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprieta' per 26/120									
4	SANTORO Rocco nato a VILLA SAN GIOVANNI il 12/02/1933	SNTRCC33B12M018I*	(1) Proprieta' per 34/120									
5	SANTORO Santo nato a VILLA SAN GIOVANNI il 30/10/1941	SNTSNT41R30M018V*	(1) Proprieta' per 34/120									
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/12/2000 protocollo n. RC0076311 Voltura in atti dal 07/03/2007 Repertorio n.: 32741 Rogante: OSVALDO CARILLIO Sede: VILLA SAN GIOVANNI Registrazione: UR Sede: REGGIO DI CALABRIA n: 129 del 12/01/2001 STRALCIO DI QUOTA DIVIS.( DV 115576/2003 (n. 2883.1/2007)										

### Situazione degli intestati dal 01/03/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI									
1	SANTORO Angela nata a REGGIO DI CALABRIA il 18/09/1973	SNTNGL73P58H224S*	(1) Proprieta' per 1/10 fino al 19/12/2000									
2	SANTORO Silvia nata a REGGIO DI CALABRIA il 31/01/1981	SNTSLV81A71H224D*	(1) Proprieta' per 1/10 fino al 19/12/2000									
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		TESTAMENTO OLOGRAFO del 01/03/2000 protocollo n. RC0076063 Voltura in atti dal 07/03/2007 Repertorio n.: 212 Rogante: SILIPIGNI Sede: REGGIO DI CALABRIA Registrazione: UR Sede: REGGIO DI CALABRIA Volume: 32 n: 3 del 01/09/2000 SUCCESSIONE DI SANTORO GIUSEPPE (n. 176122.1/2000)										



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/08/2019

Data: 12/08/2019 - Ora: 19.05.37 Fine

Visura n.: T101587 Pag: 4

### Situazione degli intestati dal 31/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORO Alberto nato a REGGIO DI CALABRIA il 12/07/1967	SNTLRT67L12H224C*	(1) Proprieta' per 1/45 fino al 05/07/2002
2	SANTORO Antonio Giuseppe nato a MILANO il 19/06/1964	SNTNNG64H19F205D*	(1) Proprieta' per 1/45 fino al 05/07/2002
3	SANTORO Giuseppe nato a VILLA SAN GIOVANNI il 10/02/1920	SNTGPP20B10M018Z	(1) Proprieta' per 200/1000 fino al 05/07/2002
4	SANTORO Marco nato a REGGIO DI CALABRIA il 12/05/1966	SNTMRC66E12H224Q*	(1) Proprieta' per 1/45 fino al 05/07/2002
5	SANTORO Natale nato a VILLA SAN GIOVANNI il 24/05/1923	SNTNTL23E24M018I*	(1) Proprieta' per 200/1000 fino al 05/07/2002
6	SANTORO Rocco nato a VILLA SAN GIOVANNI il 12/02/1933	SNTRCC33B12M018I*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 05/07/2002
7	SANTORO Santo nato a VILLA SAN GIOVANNI il 30/10/1941	SNTSNT41R30M018V*	(1) Proprieta' per 1/15 fino al 05/07/2002
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/12/1995 protocollo n. 6299 in atti dal 11/01/2001 Registrazione: UR Sede: REGGIO DI CALABRIA Volume: 690 n: 65 del 01/07/1996 SUCCESSIONE (n. 4929.1/1996)	

### Situazione degli intestati dal 18/05/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORO Antonio nato a VILLA SAN GIOVANNI il 07/01/1926	SNTNTN26A07M018L*	(1) Proprieta' per 200/1000 fino al 31/12/1995
2	SANTORO Giuseppe nato a VILLA SAN GIOVANNI il 10/02/1928	SNTGPP28B10M018H*	(1) Proprieta' per 200/1000 fino al 31/12/1995
3	SANTORO Natale nato a VILLA SAN GIOVANNI il 24/05/1923	SNTNTL23E24M018I*	(1) Proprieta' per 200/1000 fino al 31/12/1995
4	SANTORO Rocco nato a VILLA SAN GIOVANNI il 12/02/1933	SNTRCC33B12M018I*	(1) Proprieta' per 200/1000 fino al 31/12/1995
5	SANTORO Santo nato a VILLA SAN GIOVANNI il 30/10/1941	SNTSNT41R30M018V*	(1) Proprieta' per 200/1000 fino al 31/12/1995
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		in atti dal 18/05/1992	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=101200

F=68600

Particella: 68

Comune: VILLA SAN GIOVANNI/A Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri  
Foglio: 2  
12-Ago-2019 19:37:4  
Prot. N. T103055/2019



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2019

Data: 06/06/2019 - Ora: 10.25.41

Segue

Visura n.: T74362 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>SANTORO ANTONIO</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Fabbricati siti in tutta la provincia di REGGIO DI CALABRIA</b> <b>SANTORO ANTONIO nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979 C.F.: SNTNTN79D13H224N</b>

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di VILLA SAN GIOVANNI(Codice M018) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	A	1	380	20			A/3	4	6,5 vani	Totale: 105 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 102 m <sup>2</sup>	Euro 402,84	VIA DEI MARINAI D' ITALIA piano: 3 interno: 6 scala: B; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 23/02/2006 Trascrizione in atti dal 05/05/2010 Repertorio n.: 479 Rogante: TRIBUNALE Sede: REGGIO DI CALABRIA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 6131.1/2010)		



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2019

Data: 06/06/2019 - Ora: 10.25.41

Segue

Visura n.: T74362 Pag: 2

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di VILLA SAN GIOVANNI(Codice M018) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	A	2	68	8			A/2	2	8,5 vani	Totale: 189 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 183 m <sup>2</sup>	Euro 526,79	VIA NAZIONALE n. 325 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: ripristino della toponomastica su richiesta di parte istanza n.24231 del 11/02/2015.

**Notifica:** in corso con prot. RC0023672/2004 del 04/02/2004

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA VERBALE del 31/01/2013 protocollo n. RC0099812 Voltura in atti dal 29/05/2018 Repertorio n.: 230 Rogante: TRIBUNALE Sede: REGGIO DI CALABRIA Registrazione: UU Sede: REGGIO DI CALABRIA n: 5370 del 28/10/2016 VERBALE DI CONCILIAZIONE (n. 6692.1/2018)			

### 3. Unità Immobiliari site nel Comune di VILLA SAN GIOVANNI(Codice M018) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	B	2	526				D/1				Euro 6.765,59	VIA SOLARO INFERIORE piano: T- S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/11/2014 protocollo n. RC0344108 in atti dal 11/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 197488.1/2014)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2019

Data: 06/06/2019 - Ora: 10.25.41

Segue

Visura n.: T74362 Pag: 3

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprieta' per 1/3 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
2	SANTORO Rocco nato a VILLA SAN GIOVANNI il 12/02/1923	SNTRCC23B12M018G	(1) Proprieta' per 1/1 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
3	SANTORO Santo nato a VILLA SAN GIOVANNI il 30/10/1941	SNTSNT41R30M018V*	(1) Proprieta' per 1/1 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
4	SANTORO GIUSEPPE con sede in VILLA SAN GIOVANNI	00000000018	(1) Proprieta' per 1/1 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/2002 protocollo n. 156159 Voltura in atti dal 01/08/2002 Repertorio n.: 2074 Rogante: NOT. TRIPODI Sede: SANT'EUFEMIA D'ASPROMONTE Registrazione: UR Sede: PALMI n. 2074 del 24/07/2002 DONAZIONE (n. 155219.1/2002)	

#### 4. Unità Immobiliari site nel Comune di VILLA SAN GIOVANNI(Codice M018) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	A	2	68	3			C/6	4	19 m <sup>2</sup>		Euro 47,10	VIA NAZIONALE SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2015 protocollo n. RC0027818 in atti dal 16/02/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7194.1/2015)	Annotazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: ripristino della toponomastica su richiesta di parte istanza n.24231 del 11/02/2015.

**Notifica:** in corso con prot. RC0023577/2004 del 04/02/2004

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORA Silvia nata a REGGIO DI CALABRIA il 31/01/1981	SNTSLV81A71H224D*	(1) Proprieta' per 13/120
2	SANTORO Angela nata a REGGIO DI CALABRIA il 18/09/1973	SNTNGL73P58H224S*	(1) Proprieta' per 13/120
3	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprieta' per 26/120
4	SANTORO Rocco nato a VILLA SAN GIOVANNI il 12/02/1933	SNTRCC33B12M018I*	(1) Proprieta' per 34/120
5	SANTORO Santo nato a VILLA SAN GIOVANNI il 30/10/1941	SNTSNT41R30M018V*	(1) Proprieta' per 34/120
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/12/2000 protocollo n. RC0076311 Voltura in atti dal 07/03/2007 Repertorio n.: 32741 Rogante: OSVALDO CARILLIO Sede: VILLA SAN GIOVANNI Registrazione: UR Sede: REGGIO DI CALABRIA n. 129 del 12/01/2001 STRALCIO DI QUOTA DIVIS.( DV 115576/2003 (n. 2883.1/2007)	



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2019

Data: 06/06/2019 - Ora: 10.25.41

Fine

Visura n.: T74362 Pag: 4

**Totale Generale: vani 15 m<sup>2</sup> 19 Rendita: Euro 7.742,32**

Unità immobiliari n. 4

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).



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/08/2019

Data: 12/08/2019 - Ora: 19.17.53 Fine

Visura n.: T102150 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VILLA SAN GIOVANNI ( Codice: M018)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b> <b>Sez. Urb.: B Foglio: 2 Particella: 526</b>

### 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	B	2	526				D/1				Euro 6.765,59	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/11/2014 protocollo n. RC0344108 in atti dal 11/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 197488.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		VIA SOLARO INFERIORE piano: T-S1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprieta' per 1/3 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
2	SANTORO Rocco nato a VILLA SAN GIOVANNI il 12/02/1923	SNTRCC23B12M018G	(1) Proprieta' per 1/1 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
3	SANTORO Santo nato a VILLA SAN GIOVANNI il 30/10/1941	SNTSNT41R30M018V*	(1) Proprieta' per 1/1 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
4	SANTORO GIUSEPPE con sede in VILLA SAN GIOVANNI	00000000018	(1) Proprieta' per 1/1 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/2002 protocollo n. 156159 Voltura in atti dal 01/08/2002 Repertorio n.: 2074 Rogante: NOT. TRIPODI Sede: SANT'EUFEMIA D'ASPRMONTE Registrazione: UR Sede: PALMI n: 2074 del 24/07/2002 DONAZIONE (n. 155219.1/2002)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M018 - Sezione B - Foglio 2 - Particella 526

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 12/08/2019 - Ora: 19.18.53 Segue

Visura n.: T102190 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/08/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VILLA SAN GIOVANNI ( Codice: M018)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b> <b>Sez. Urb.: B Foglio: 2 Particella: 526</b>

### INTESTATI

1	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprieta' per 1/3 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
2	SANTORO Rocco nato a VILLA SAN GIOVANNI il 12/02/1923	SNTRCC23B12M018G	(1) Proprieta' per 1/1 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
3	SANTORO Santo nato a VILLA SAN GIOVANNI il 30/10/1941	SNTSNT41R30M018V*	(1) Proprieta' per 1/1 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
4	SANTORO GIUSEPPE con sede in VILLA SAN GIOVANNI	00000000018	(1) Proprieta' per 1/1 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

### Unità immobiliare dal 11/11/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	B	2	526				D/1				Euro 6.765,59	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/11/2014 protocollo n. RC0344108 in atti dal 11/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 197488.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		VIA SOLARO INFERIORE piano: T-S1;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M018 - Sezione B - Foglio 2 - Particella 526

### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/12/2000

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	B	2	526				D/1				Euro 6.765,59 L. 13.100.000	COSTITUZIONE del 29/12/2000 protocollo n. 247483 in atti dal 29/12/2000 COSTITUZIONE (n. 7524.1/2000)
<b>Indirizzo</b>		, LOCALITA' PEZZO INFERIORE piano: T-S1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/08/2019

Data: 12/08/2019 - Ora: 19.18.53 Fine

Visura n.: T102190 Pag: 2

### Situazione degli intestati dal 05/07/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORO Antonio nato a REGGIO DI CALABRIA il 13/04/1979	SNTNTN79D13H224N*	(1) Proprieta` per 1/3 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
2	SANTORO Rocco nato a VILLA SAN GIOVANNI il 12/02/1923	SNTRCC23B12M018G	(1) Proprieta` per 1/1 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
3	SANTORO Santo nato a VILLA SAN GIOVANNI il 30/10/1941	SNTSNT41R30M018V*	(1) Proprieta` per 1/1 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
4	SANTORO GIUSEPPE con sede in VILLA SAN GIOVANNI	0000000018	(1) Proprieta` per 1/1 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
<b>DATI DERIVANTI DA</b> ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/2002 protocollo n. 156159 Voltura in atti dal 01/08/2002 Repertorio n.: 2074 Rogante: NOT. TRIPODI Sede: SANT'EUFEMIA D' ASPROMONTE Registrazione: UR Sede: PALMI n: 2074 del 24/07/2002 DONAZIONE (n. 155219.1/2002)			

### Situazione degli intestati dal 29/12/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTORO Natale nato a VILLA SAN GIOVANNI il 24/05/1923	SNTNTL23E24M018I*	CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 05/07/2002
2	SANTORO Rocco nato a VILLA SAN GIOVANNI il 12/02/1923	SNTRCC23B12M018G	CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 05/07/2002
3	SANTORO Santo nato a VILLA SAN GIOVANNI il 30/10/1941	SNTSNT41R30M018V*	CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 05/07/2002
4	SANTORO GIUSEPPE con sede in VILLA SAN GIOVANNI	0000000018	CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 05/07/2002
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 29/12/2000 protocollo n. 247483 in atti dal 29/12/2000 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 7524.1/2000)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



F=498300

1 Particella: 24

Vis tel (0 90 euro)

MODULARIO  
a.r.f. n. 467



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

\* Scala originale non disponibile. \*

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

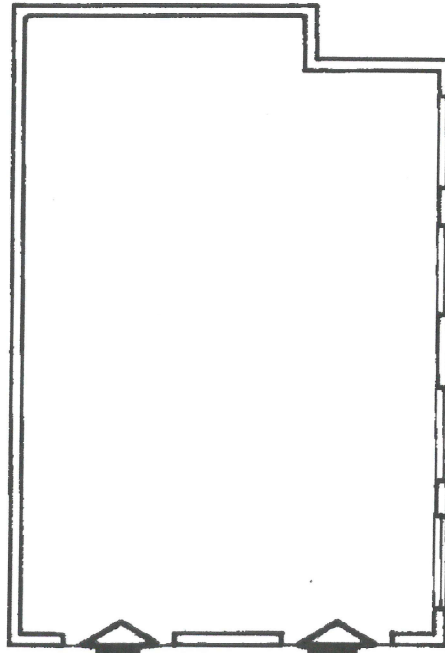
Planimetria di u.i.u. in Comune di VILLA S. GIOVANNI via LOCALITA' PEZZO INFERIORE civ. ....

D

PIANO TERRA

CAPANNONE - GARAGE

H = mt 4,50



Catasto di Fabbricati - Simulazione al 08/06/2019 - Comune di VILLA SAN GIOVANNI (M018) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 526 - Subalterno: 0 >  
VIA SODARO INFERIORE piano: T-S1;

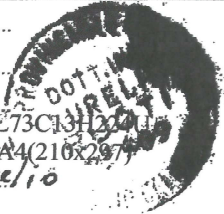
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dall'ING. RUOTI AURELIO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
Identificativi catastali  
Data presentazione: 29/12/2000 - Data: 08/06/2019 - n. T1620 - Richiedente: FVNMHL73C13H224U  
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. 722 SUB

iscritto all'albo dei INGEGNERI  
RUOTI AURELIO  
data 27/12/00 Firma Ruoti Aurelio



MODULARIO  
B.C.C. n. 407



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

\* Scala originale non disponibile. \*

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

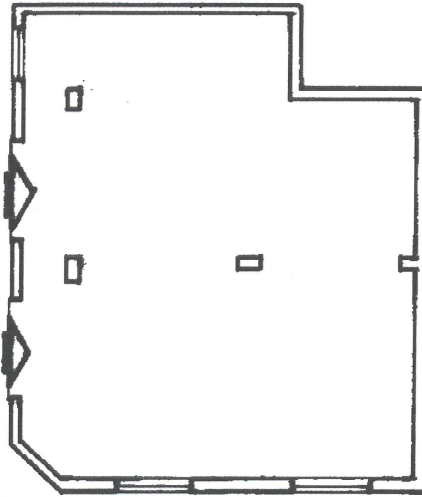
Planimetria di u.i.u. in Comune di VILLA S. GIOVANNI via LOCALITÀ PIZZO INFERIORE CIV.....

**PIANO SEMINTERRATO**

**OFFICINA**

H = mt 4,30

A



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto di Fabbricati - Situazione al 08/06/2019 - Comune di VILLA SAN GIOVANNI (M018) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 526 - Subalterno: 0 >  
VIA SOGARO INFERIORE piano: T-S1;

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

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dall'ing. RUOTI AURELIO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
Identificativi catastali  
Data presentazione: 29/12/2000 - Data: 08/06/2019 - n. T1620 - Richiedente: FVNMHL73C13H224U

Iscritto all'albo degli INGEGNERI  
della provincia di REGGIO EMILIA n. 609  
data 27/12/00 Firma Ruoti Aurelio



Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

MODULARIO



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CEU)

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
\*Scala originale non disponibile.\*

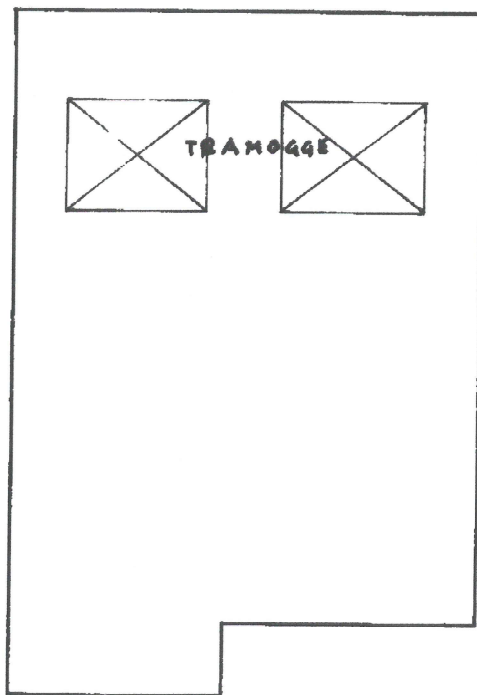
LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di VILLA S. GIOVANNI via LOCALITA' PEZZO INFERIORE civ. ....

**PIANO TERRA  
IMPIANTO DI BETONAGGIO**

B

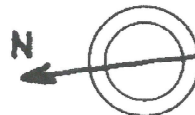
VASCA PEZZATORA INERTI



SILOS CEMENTO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Nome - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dall'ing. Ruoti Aurelio  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

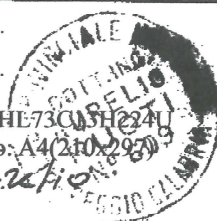
Data presentazione: 29/12/2000 - Data: 08/06/2019 - n. T1620 - Richiedente: FVNMHL73C13H224U

Totale s. l. n. 4 sub. Formato di acquisizione: A4 (210x297) Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Iscritto all'albo degli INGEGNERI

Dalla provincia di Arezzo

data 27/12/00 Firma Ruoti Aurelio



Catasto ed. Fabbricati - Situazione al 08/06/2019 - Comune di VILLA SAN GIOVANNI (M018) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 526 - Subalterno: 0 >  
VIA SOLARO INFERIORE piano: T-S1;

MODULARIO  
a r.r.n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CEU)

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
\* Scala originale non disponibile. \*

LIRE  
200

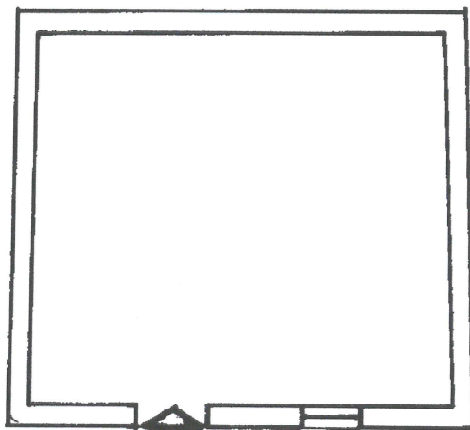
Planimetria di u.i.u. in Comune di VILLA S. GIOVANNI via LOCALITA' REZZO INFERIORE civ. ....

PIANO TERRA

DEPOSITO

H = mt 3,00

C



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dall'ing. Ruot. Aurelio  
(Titolo, cognome e nome)

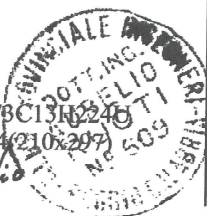
RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/12/2000 - Data: 08/06/2019 - n. T1620 - Richiedente: FVNMHL73C13H224U

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato di deposito: A4 (210x297)

data 23/12/00 Firma Ruot. Aurelio



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2019 - Comune di VILLA SAN GIOVANNI (M018) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 2 - Particella: 526 - Subalterno: 0 >  
VIA SOZARO INFERIORE piano: T-S1;



N=-100700

E=-68300

1 Particella: 526

12-Ago-2019 19:38:23  
Prot. n. T103096/2019  
Comune: VILLA SAN GIOVANNI/B  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 287,000 x 189,000 metri  
Foglio: 2