

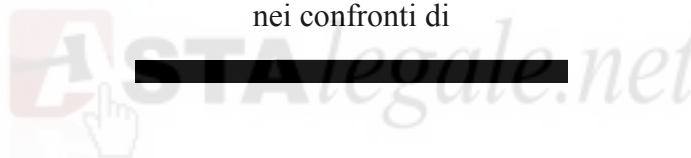
TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 17/2014

promossa da

nei confronti di



Giudice dell'Esecuzione:

C.T.U.: arch.

Indice

1. Premessa
2. Risposte ai quesiti
3. Allegati
 - N. 1 Documentazione Ipocatastale
 - N. 2 Documentazione Fotografica
 - N. 3 Visure Catasto terreni
 - N. 4 Visure Catasto fabbricati
 - N. 5 Stralcio fogli di mappa – Planimetrie catastali
 - N. 6 Planimetrie progetto originario depositate al Comune di Locri
 - N. 7 Titoli abilitativi: Concessione Edilizia – Agibilità – Certificati di Destinazione Urbanistica
 - N. 8 Rilievi planimetrici stato di fatto
 - N. 9 Verbali sopralluogo
 - N.10 Specifica competenze



Premessa

La sottoscritta arch. [REDACTED] libero professionista, con Studio Tecnico a [REDACTED] [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di [REDACTED] con il n. [REDACTED] veniva nominata, con provvedimento del 17/12/2019 (pervenuto alla scrivente Via PEC), quale *Consulente Tecnico d'Ufficio*, dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Martina CASTALDO nel procedimento n. 17/2014, promosso da [REDACTED] (creditore procedente), con sede in Roma, [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv [REDACTED] e dall'Avv. [REDACTED] del foro di Reggio, elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo a Reggio Calabria, alla Via [REDACTED] contro [REDACTED] rappresentata e difesa da sé medesima in forza della legge professionale, al fine di provvedere alla Stima del Compendio Pignorato.

Prestato giuramento il 20/12/2019, raccolto dal Giudice [REDACTED] venivo incaricata di procedere, previo studio degli atti e accesso ai luoghi, agli accertamenti necessari per rispondere ai seguenti quesiti riportati testualmente:

- *prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma Cod. Proc. Civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
- *escludendo i beni che, pur pignorati, risultano espropriati per ragioni di pubblica utilità (l'esperto controllerà le relazioni notarili in atti per la loro identificazione), descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- *indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*
- *dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*
- *evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*
- *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

- *dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- ***in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo della demolizione);*
- *dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*
- *determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, Via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;*
- *per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*
- *Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*

- *formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*
- *terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), **ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;*
- *depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in **supporto informatico digitale** (cd-rom, d.v.d.) **preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva**; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale*
- ***compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).*



BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento a seguito di rettifica ed integrazione dell'atto di pignoramento notificato e trascritto in data 18/04/2014 presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria al n. registro particolare sono gli immobili elencati e descritti di seguito:

BENE n.1 Area rurale (ex fabbricato rurale), sito nel Comune Locri (RC); identificato al Catasto Terreni: foglio di mappa n. 23, particella 42;
Qualità: **Area rurale**; Superficie: (are) 78.00;
Intestatario del bene, come riporta la *visura per immobile* rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria in data 21/04/2020, risultano essere:

I) [REDACTED]

Dato derivante SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/07/2003 protocollo n. RC0200061 Voltura in atti dal 01/10/2004 Repertorio n.: 402 Rogante: TRIBUNALE Sede: LOCRI Registrazione: UR Sede: LOCRI n: 100045 del 20/07/2004 AFFRANCAZIONE (n. 10199.1/2004).

BENE n.2 -Fabbricato, sito nel Comune Locri (RC), e identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 23, particella 236, CONTRADA RUTOLO SNC, piano: T-1; categoria D/10, Reddito € 754,00.

L'intestatario del bene, da come indicato nella *visura per immobile* rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria in data 21/04/2020, risulta essere:

I) [REDACTED]

Dato derivante da COSTITUZIONE del 16/02/2005 protocollo n. RC0027635 in atti dal 16/02/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 270.1/2005).

BENE n.3 -Terreno (ex fabbricato rurale), sito nel Comune Locri (RC); identificato al Catasto Terreni: foglio di mappa n. 23, particella 49;
Qualità: agrumeto irriguo Classe unica; Superficie: (are) 05.60; Reddito Dominicale: € 28,20; Reddito Agrario: € 8,68.

Intestatario del bene, come riporta la *visura per immobile* rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria in data 21/04/2020, risultano essere:

I) [REDACTED]

Dato derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/07/2003; protocollo n. RC0200061; Voltura in atti dal 01/10/2004; Repertorio n.: 402; Rogante: TRIBUNALE; Sede: LOCRI; Registrazione: UR; Sede: LOCRI; n: 100045 del 20/07/2004; AFFRANCAZIONE (n. 10199.1/2004)

BENE n.4 -Fabbricato, sito nel Comune Locri (RC), e identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 23, particella 45, CONTRADA RUTOLO SNC, piano: PT-P1; categoria unità collabente.

Gli intestatari del bene, da come indicato nella *visura per immobile* rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria in data 21/04/2020, risultano essere:

1) [REDACTED]

[REDACTED]

Dato derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/07/2003; Trascrizione in atti dal 16/03/2004; Repertorio n.: 402; Rogante: TRIBUNALE; Sede: LOCRI Registrazione: Sede: ORDINANZA DI AFFRANCO (n. 3198.1/2004).

BENE n.5 -Fabbricato, sito nel Comune Locri (RC), e identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 23, particella 242, sub 1, CONTRADA RUTOLO SNC, piano: PT-P1; categoria D/10, Reddito € 3.976,00.

L'intestatario del bene, da come indicato nella *visura per immobile* rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria in data 21/04/2020, risulta essere:

1) [REDACTED]

Dato derivante da COSTITUZIONE del 09/06/2005; protocollo n. RC0096869 in atti dal 09/06/2005; Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1215.1/2005);
AMPLIAMENTO del 22/09/2006; protocollo n. RC0136845 in atti dal 22/09/2006; Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 10423.1/2006);

BENE n.6 -Terreno, sito nel Comune Sant'Ilario dello Ionio (RC); identificato al Catasto Terreni: foglio di mappa n. 7, particella 37;

Porzione **AA**: Qualità: **uliveto**; Classe: 3; Superficie: (are) 16.88; Reddito Dominicale: € 7,41; Reddito Agrario: € 5,23;

Porzione **AB**: Qualità: **pascolo**; Classe: U; Superficie: (ca)00.22; Reddito Dominicale: € 0,01; Reddito Agrario: € 0,01.

L'intestatario del bene, da come indicato nella *visura per immobile* rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria in data 10/05/2019, risulta essere:

1) [REDACTED]

Dato derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/08/2005 Repertorio n.: 8839 Rogante: [REDACTED]
Sede:

ROCCELLA IONICA Registrazione: Sede: AFFRANCAZIONE (Intestazione e passaggi da esaminare) (n. 12246.1/2005)

RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 29/07/2005 protocollo n. RC0139657
Voltura in atti dal 05/09/2005 Repertorio n.: 8839 Rogante: [REDACTED] ede: ROCCELLA
IONICA Registrazione: Sede: AFFRANC. AGG. DA VERIF. MOD. UNIC.12246/05 (n.
10640.1/2005)

Svolgimento delle operazioni peritali

Il primo sopralluogo si svolgeva giorno 07 agosto dell'anno 2020, alle ore 10:00 allorquando la sottoscritta C.T.U., su incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'esecuzione, si recava, presso il luogo oggetto di esecuzione immobiliare assistita dai suoi collaboratori, dopo aver inviato alle parti regolare invito. Sul posto, in contrada Moschetta alla via Cittadella 174, si sono ritrovati:

- L'avv. [REDACTED] in qualità di debitore esecutato e difensore di sé medesima;
- Il sottoscritto CTU, [REDACTED] collaboratori, l'arch. [REDACTED]

Dal luogo dell'appuntamento ci si è spostati in contrada Rutolo, nei pressi del cespite individuato al foglio di mappa 23, particella 242. Il sopralluogo si è svolto con l'espletamento delle operazioni di rilievo metrico e fotografico di tutto quanto fosse necessario e pertinente alla soddisfazione dei quesiti posti dal sig. Giudice. Nell'ultimare le operazioni di rilievo, uno dei collaboratori del CTU, l'arch. [REDACTED] recandosi alla propria automobile per prendere uno strumento di misurazione, una rotella metrica, si è accorto che il vetro della propria autovettura e quella dell'avv. [REDACTED] sono stati frantumati. Intuita la natura dolosa del gesto, a fronte della situazione creata, la sottoscritta ha fatto intervenire una pattuglia di Polizia giunta dalla locale di Siderno, la quale nello svolgere tutte le operazioni del caso ha rilevato l'accaduto, raccolto le testimonianze, le dichiarazioni della parte esecutata, e registrato i presenti; al termine delle operazioni di polizia la scrivente ha provveduto a redigere il verbale di sopralluogo con il quale se ne è registrata la sospensione alle ore 13:05 dopo essere stato letto confermato e sottoscritto dai presenti.

Si precisa che la sottoscritta, al momento dell'accaduto, era totalmente incapace di stabilire chi potesse essere stato l'autore, e le motivazioni che avessero potuto indurre a tali atti vandalici, per tale motivo si è riservata di comunicare in data 09/08/2020 l'accaduto al G.E., con una relazione sull'accaduto depositata nel fascicolo telematico, per chiedere di autorizzare la presenza della Forza Pubblica per la ripresa delle operazioni peritali in data da destinarsi.

Il secondo sopralluogo, in seguito a quanto sopra accaduto, è stato fissato per il 25 agosto 2020, alle ore 09:30, quando la sottoscritta CTU, con autorizzazione concessale dal GE di turno, Dott.ssa [REDACTED]

[REDACTED] di debitore esecutato, assistiti dai carabinieri della locale stazione di Locri. Alla presenza costante degli intervenuti si è proceduto alla *ricognizione generale* dei restanti beni oggetto di pignoramento e all'effettuazione di rilievi fotografici, analitici e metrici, riportando su foglio separato i dati raccolti sul campo.

Le operazioni peritali sono state chiuse alle ore 11:00 con la lettura e la sottoscrizione del verbale.

Verbali di sopralluogo (vedi allegato n. 9)

Risposte ai quesiti

QUESITO a)

prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

Vista la norma richiamata, modificata dall'art. 1 della Legge 3 agosto 1998, n. 302, che impone al creditore che fa richiesta di vendita: di provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del Ricorso, di allegare allo stesso quanto segue:

- A. estratto del Catasto e delle mappe censuarie (Certificazione Catastale);
- B. certificato di destinazione urbanistica;
- C. certificati delle **iscrizioni** e trascrizioni relativi all'immobile pignorato (Certificazione Ipo-catastale).

E tenuto presente che suddetta documentazione può essere sostituita da un *certificato notarile* attestante le risultanze: delle *visure catastali* e dei *registri immobiliari*.

Per la certificazione catastale dei beni pignorati, al punto A, si allegano alla presente:

- certificati catastali;
- estratto di mappa in scala 1:2000;

Dai controlli degli atti effettuati dalla scrivente, risulta che non sono intervenute variazioni sugli intestati eccetto alcune variazioni d'ufficio per ciò che concerne la **qualità** e la **classe** dei beni come da elenco che segue:

- variazione della particella 42, Comune di Locri Foglio 23, mutata da ***fabbricato rurale*** ad ***area rurale***;
- variazione della particella 49, Comune di Locri Foglio 23, mutata da ***fabbricato rurale*** in ***agrumeto irriguo***;

Per la certificazione ipotecaria, al punto C, inserita nella documentazione allegata alla presente, risulta che dal 1995 ad oggi, successivamente alla trascrizione dell'ATTO GIUDIZIARIO del 21/02/2018 promossa da SOCIETA' [REDACTED] – SOCIETA' COOPERATIVA nei confronti del debitore esecutato, non risultano registrate altre formalità contro.

Segue l'elenco di tutte le trascrizioni pregiudizievoli esistenti sui beni pignorati:

1) COMPRAVENDITA

A Favore:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1. Registro generale 12734 - Registro particolare 10400 del 18/09/1998.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 40, terreno, Consistenza are 23;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 42, fabbricato rurale, Consistenza 78 centiare;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 43, fabbricato rurale Consistenza are 22 centiare 90;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 47, terreno Consistenza are 22 centiare 90;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 49, fabbricato rurale Consistenza are 5 centiare 60;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 50, terreno Consistenza are 6 centiare 20;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 51, terreno Consistenza ettari 1 are 90 centiare 80;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 52, terreno Consistenza are 92 centiare 60;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 53, terreno Consistenza are 33 centiare 50;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 54, terreno Consistenza ettari 1 are 43;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 58, terreno Consistenza are 33 centiare 10;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 68, terreno Consistenza are 11 centiare 30;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 83, terreno Consistenza are 52 centiare 70;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 124, terreno Consistenza ettari 4 are 57 centiare 40;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 79, terreno Consistenza ettari 1 are 6 centiare 50;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 44, fabbricato rurale Consistenza are 6 centiare 50;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 45, fabbricato rurale Consistenza are 2 centiare 70;

2) COMPRAVENDITA

A Favore:

•

2. Registro generale 498 - Registro particolare 253 del 13/01/2000.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 57, terreno Consistenza are 9 centiare 80;

3) COMPRAVENDITA

A Favore:

Contro:

3. Registro generale 8799 - Registro particolare 7223 del 17/06/2002.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 35, terreno Consistenza are 28 centiare 70;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 36, terreno Consistenza are 36 centiare 90;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 37, terreno Consistenza are 70 centiare 70;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 38, terreno Consistenza ettari 1 are 12 centiare 50;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 39, terreno Consistenza are 14 centiare 10;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 66, terreno Consistenza are 88 centiare 70;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 84, terreno Consistenza are 46 centiare 40;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 85, terreno Consistenza ettari 1 centiare 80;

4) ORDINANZA DI AFFRANCO

A Favore:

4. Registro generale 4250 - Registro particolare 3198 del 16/03/2004.

ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI AFFRANCO

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto FABBRICATI: Foglio 23 Part. 42, FABBRICATO RURALE Consistenza 78 metri quadri;
- LOCRI Catasto FABBRICATI: Foglio 23 Part. 43, FABBRICATO RURALE Consistenza 95 metri quadri;
- LOCRI Catasto FABBRICATI: Foglio 23 Part. 44, FABBRICATO RURALE Consistenza 650 metri quadri;
- LOCRI Catasto FABBRICATI: Foglio 23 Part. 45, FABBRICATO RURALE Consistenza 270 metri quadri;

- LOCRI Catasto FABBRICATI: Foglio 23 Part. 49, FABBRICATO RURALE Consistenza 560 metri quadri;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 47, terreno Consistenza are 22 centiare 90;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 124, terreno Consistenza ettari 11 are 27 centiare 10;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 57 terreno Consistenza are 9 centiare 80;

5) COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. Registro generale 10454- Registro particolare 7631 del 26/06/2004.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 33 Part. 256, terreno Consistenza ettari 1 are 22;

6) COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ;

6. Registro generale 15133- Registro particolare 10667 del 11/09/2004.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 101;

7) COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7. Registro generale 21285 - Registro particolare 13386 del 19/11/2004.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

- SANT'ILARIO DELLO IONIO Catasto TERRENI: Foglio 7 Part. 338 Consistenza ettari 5

are 12 centiare 46;

- SANT'ILARIO DELLO IONIO Catasto FABBRICATI: Foglio 7 Part. 339 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 85 metri quadri;

8) COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8. Registro generale 874 - Registro particolare 500 del 15/01/2005.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

- SANT'ILARIO DELLO IONIO Catasto TERRENI: Foglio 7 Part. 342 Consistenza are 37 centiare 15;

9) COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

9. Registro generale 5592- Registro particolare 3089 del 17/03/2005.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 33 Part. 248 Consistenza are 44 centiare 20;

10) COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

10. Registro generale 16652 - Registro particolare 9295 del 30/06/2005.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 22 Part. 181 Consistenza are 32 centiare 70;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 22 Part. 272 Consistenza are 20;

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 22 Part. 273 Consistenza are 10;

11) COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

11. Registro generale 21174- Registro particolare 12245 del 27/08/2005.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

- SANT'ILARIO DELLO IONIO Catasto TERRENI: Foglio 7 Part.37 Consistenza are 17 centiare 10;

12) AFFRANCAZIONE

A Favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

12. Registro generale 21175 - Registro particolare 12246 del 27/08/2005.

ATTO TRA VIVI – AFFRANCAZIONE

IMMOBILI:

- SANT'ILARIO DELLO IONIO Catasto TERRENI: Foglio 7 Part. 37 Consistenza are 17 centiare 10;

13) COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 20, terreno Consistenza ettari 3 are 7 centiare 90;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 21, terreno Consistenza are 26 centiare 10;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 22, terreno Consistenza are 4 centiare 80;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 100, terreno Consistenza are 16 centiare 30;

[illegible]

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 25, terreno Consistenza are 36 centiare 80;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 26, terreno Consistenza ettari 1 are 20 centiare 60;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 29, terreno Consistenza are 35 centiare 40;

15) ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ**A Favore:**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

15. Registro generale 18244 - Registro particolare 13223 del 14/10/2011.

ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ'

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 289, terreno Consistenza ettari 1 are 64 centiare 57;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 274, terreno Consistenza are 22 centiare 32;

16) ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ**A Favore:**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

16. Registro generale 18245 - Registro particolare 13224 del 14/10/2011.

ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ'

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 269, terreno Consistenza are 10 centiare 10;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 261, terreno Consistenza centiare 58;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 276, terreno Consistenza are 41 centiare 2;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 283, terreno Consistenza centiare 68;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 67, terreno Consistenza centiare 34;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 282, terreno Consistenza centiare 72;

17) DECRETO DI SEQUESTRO**A Favore:**

• [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

17. Registro generale 22086 - Registro particolare 16407 del 15/12/2011.

ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI SEQUESTRO PER EQUIVALENTE 2148/08

IMMOBILI:

- SAN FERDINANDO Catasto FABBRICATI: Foglio 17 Part. 457, D1 - OPIFICI;
- SAN FERDINANDO Catasto FABBRICATI: Foglio 17 Part. 457, A3 - ABITAZIONE DI TIPO CONOMICO;
- SAN FERDINANDO Catasto FABBRICATI: Foglio 17 Part. 813, D1 - OPIFICI;
- SAN FERDINANDO Catasto FABBRICATI: Foglio 17 Part. 457, D1 - OPIFICI;
- SAN FERDINANDO Catasto FABBRICATI: Foglio 17 Part. 814, D1 – OPIFICI;
- SAN FERDINANDO Catasto TERRENI: Foglio 17 Part. 708, terreno;
- SAN FERDINANDO Catasto TERRENI: Foglio 17 Part. 812, terreno;
- MONTEBELLO IONICO Catasto FABBRICATI: Foglio 7 Part. 36, D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE;
- MONTEBELLO IONICO Catasto FABBRICATI: Foglio 7 Part. 38, D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE;
- MONTEBELLO IONICO Catasto FABBRICATI: Foglio 7 Part. 39 sub 1, D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE;
- MONTEBELLO IONICO Catasto FABBRICATI: Foglio 7 Part. 41, D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE;
- MONTEBELLO IONICO Catasto FABBRICATI: Foglio 7 Part. 39 sub 2, D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE;
- MONTEBELLO IONICO Catasto TERRENI: Foglio 4 Part. 149, terreno;
- MONTEBELLO IONICO Catasto TERRENI: Foglio 7 Part. 2, terreno;
- MONTEBELLO IONICO Catasto TERRENI: Foglio 7 Part. 33, terreno;
- MONTEBELLO IONICO Catasto TERRENI: Foglio 7 Part. 35, terreno;
- MONTEBELLO IONICO Catasto TERRENI: Foglio 7 Part. 37, terreno;
- MONTEBELLO IONICO Catasto TERRENI: Foglio 7 Part. 40, terreno;
- MONTEBELLO IONICO Catasto TERRENI: Foglio 38 Part. 584, terreno;
- MONTEBELLO IONICO Catasto TERRENI: Foglio 38 Part. 585, terreno;
- MONTEBELLO IONICO Catasto TERRENI: Foglio 38 Part. 611, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 33 Part. 256, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 101, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 33 Part. 248, terreno;

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 22 Part. 272, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 22 Part. 273, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 22 Part. 336, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 22 Part. 337, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 22 Part. 338, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 47, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 57, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 236, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 242, terreno;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto FABBRICATI: Foglio 47 Part. 110, C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto FABBRICATI: Foglio 47 Part. 112, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto FABBRICATI: Foglio 47 Part. 113, D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto TERRENI: Foglio 47 Part. 1, terreno;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto TERRENI: Foglio 47 Part. 5, terreno;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto TERRENI: Foglio 47 Part. 9, terreno;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto TERRENI: Foglio 47 Part. 10, terreno;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto TERRENI: Foglio 47 Part. 11, terreno;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto TERRENI: Foglio 47 Part. 13, terreno;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto TERRENI: Foglio 47 Part. 18, terreno;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto TERRENI: Foglio 47 Part. 19, terreno;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto TERRENI: Foglio 47 Part. 20, terreno;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto TERRENI: Foglio 47 Part. 101, terreno;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto TERRENI: Foglio 47 Part. 105, terreno;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto TERRENI: Foglio 47 Part. 109, terreno;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto TERRENI: Foglio 47 Part. 111, terreno;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto FABBRICATI: Foglio 31 Part. 428 sub 3, A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- MOTTA SAN GIOVANNI Catasto FABBRICATI: Foglio 31 Part. 428 sub 6, A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- PALIZZI Catasto TERRENI: Foglio 27 Part. 93, terreno;
- PALIZZI Catasto TERRENI: Foglio 55 Part. 18, terreno;
- PALIZZI Catasto TERRENI: Foglio 56 Part. 35, terreno;
- PALIZZI Catasto TERRENI: Foglio 56 Part. 133, terreno;
- PALIZZI Catasto TERRENI: Foglio 56 Part. 496, terreno;
- PALIZZI Catasto TERRENI: Foglio 56 Part. 498, terreno;
- PALIZZI Catasto FABBRICATI: Foglio 56 Part. 510 sub 4, D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE;

Altri Dati

17. Registro generale 1456 – Registro Particolare 1250 del 26/01/2012

ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI SEQUESTRO PER EQUIVALENTE 2148/08

A rettifica della nota trascritta in giorno 15/12/2011 per quanto riguarda il nominativo del soggetto [REDACTED] al posto di [REDACTED]

17. Registro generale 1567 – Registro Particolare 124 del 27/01/2012

ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI SEQUESTRO PER EQUIVALENTE 2148/08

Su richiesta del tribunale di Reggio Calabria si libera la quota del 50% per i beni indicati:

- PALIZZI Catasto TERRENI: Foglio 27 Part. 93, terreno;
 - PALIZZI Catasto TERRENI: Foglio 55 Part. 18, terreno;
 - PALIZZI Catasto TERRENI: Foglio 56 Part. 35, terreno;
 - PALIZZI Catasto TERRENI: Foglio 56 Part. 133, terreno;
 - PALIZZI Catasto TERRENI: Foglio 56 Part. 496, terreno;
 - PALIZZI Catasto TERRENI: Foglio 56 Part. 498, terreno;
- PALIZZI Catasto FABBRICATI: Foglio 56 Part. 510 sub 4, D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE

17. Registro generale 16021 – Registro Particolare 1398 del 10/10/2016

ATTO GIUDIZIARIO – DISEQUESTRO PARZIALE

Il tribunale di Palmi, nell'udienza del 03/10/2016, ha disposto il dissequestro dei beni in precedenza posti sotto sequestro, in data 15/12/2011, in esecuzione dell'ordinanza di applicazione di sequestro per equivalente n. 12/08 R. G. N. R./N 2184/08 R.G. G.I.P. in tesata ai beni dei soggetti indicati nel quadro C – soggetti contro. Rimane fermo il resto

18) COMPRAVENDITA

A Favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

18. Registro generale 15117 - Registro particolare 10448 del 01/08/2013.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 99, terreno Consistenza are 8;

19) COSTITUZIONE DI SERVITÙ COATTIVA

A Favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

19. Registro generale 2374 - Registro particolare 2113 del 31/01/2014.

ATTO AMMINISTRATIVO – COSTITUZIONE SERVITÙ COATTIVA

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 39, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 84, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 37, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 66, terreno;

20) COSTITUZIONE DI SERVITÙ COATTIVA

A Favore:

•

20. Registro generale 3158 - Registro particolare 2811 del 11/02/2014.

ATTO AMMINISTRATIVO – COSTITUZIONE SERVITÙ COATTIVA

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 245, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 40, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 41, terreno;

21) COMPRAVENDITA

A Favore:

21. Registro generale 6260 - Registro particolare 5293 del 19/03/2014.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 55, terreno Consistenza are 1 centiare 20;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 59, terreno Consistenza are 4 centiare 30;

22) PIGNORAMENTO IMMOBILI

A Favore:

22. Registro generale 8346 - Registro particolare 6940 del 18/04/2014.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 40, terreno Consistenza are 23;
- SANT'ILARIO DELLO IONIO Catasto TERRENI: Foglio 7 Part. 338, terreno Consistenza ettari 5 are 12 centiare 46;
- SANT'ILARIO DELLO IONIO Catasto TERRENI: Foglio 7 Part. 342, terreno Consistenza are 32 centiare 70;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 22 Part. 181, terreno Consistenza are 32 centiare 70;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 99, terreno Consistenza are 8;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 42, FABBRICATO RURALE Consistenza centiare 78;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 43, FABBRICATO RURALE Consistenza centiare 95;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 49, terreno Consistenza are 5 centiare 60;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 124, terreno Consistenza ettari 4 are 57 centiare 40;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 45, FABBRICATO RURALE Consistenza are 2 centiare 70;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 35, terreno Consistenza are 28 centiare 70;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 36, terreno Consistenza are 36 centiare 90;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 37, terreno Consistenza are 70 centiare 70;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 38, terreno Consistenza ettari 1 are 10 centiare 50;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 39, terreno Consistenza are 14 centiare 10;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 66, terreno Consistenza are 88 centiare 70;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 84, terreno Consistenza are 46 centiare 40;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 85, terreno Consistenza ettari 1 centiare 80;
- SANT'ILARIO DELLO IONIO Catasto TERRENI: Foglio 7 Part. 37, terreno Consistenza are 17 centiare 10;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 31 Part. 466, terreno Consistenza are 4 centiare 97;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 31 Part. 458, terreno Consistenza are 4 centiare 78;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 31 Part. 593, terreno Consistenza are 13 centiare 60;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 31 Part. 771, terreno Consistenza are 10 centiare 2;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 31 Part. 772, terreno Consistenza are 1 centiare 28;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 25 Part. 1932, terreno Consistenza centiare 14;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 25 Part. 1934, terreno Consistenza centiare 80;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 25 Part. 1926, terreno Consistenza are 9 centiare 46;
- LOCRI Catasto FABBRICATI: Foglio 26 Part. 282 sub 4, C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- LOCRI Catasto FABBRICATI: Foglio 26 Part. 282 sub 6, A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- LOCRI Catasto FABBRICATI: Foglio 26 Part. 282 sub 7, C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- LOCRI Catasto FABBRICATI: Foglio 26 Part. 282 sub 8, C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

- LOCRI Catasto FABBRICATI: Foglio 26 Part. 282 sub 9, A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

23) PIGNORAMENTO IMMOBILI

A Favore:

-

23. Registro generale 2970 - Registro particolare 2512 del 21/02/2018.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 42, FABBRICATO RURALE Consistenza centiare 78;
- LOCRI Catasto FABBRICATI: Foglio 23 Part. 236, D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 49, terreno Consistenza are 5 centiare 60;
- LOCRI Catasto FABBRICATI: Foglio 23 Part. 45, FABBRICATO;
- LOCRI Catasto FABBRICATI: Foglio 23 Part. 242 sub 1, D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE;
- SANT'ILARIO DELLO IONIO Catasto TERRENI: Foglio 7 Part. 37, terreno Consistenza are 17 centiare 10;

altri dati formalità di riferimento Numero di registro particolare 6940 del 18/04/2014

24) PIGNORAMENTO IMMOBILI

A Favore:

- S

24. Registro generale 9980 - Registro particolare 7994 del 27/06/2019.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 288, terreno;

altri dati formalità di riferimento Numero di registro particolare 6940 del 18/04/2014

Segue l'elenco delle ISCRIZIONI pregiudizievoli esistenti sui beni pignorati:**1) IPOTECA LEGALE****A Favore:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1. Registro generale 12319 – Registro Particolare 2165 del 23/07/2004

IPOTECA LEGALE – A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

IMMOBILI:

- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 40, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 42, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 47, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 45, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 44, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 43, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 52, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 84, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 38, terreno Consistenza ettari1;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 83, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 66, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 36, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 35, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 51, terreno;
- LOCRI Catasto TERRENI: Foglio 23 Part. 54, terreno Consistenza ettari1;

Domanda di annotazione

1. Registro generale 20669 – Registro Particolare 2131 del 31/10/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – CANCELLAZIONE TOTALE

2) IPOTECA VOLONTARIA**A Favore:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2. Registro generale 12319 – Registro Particolare 2165 del 23/07/2004

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

IMMOBILI:

- SANT'ILARIO DELLO IONIO Catasto TERRENI: Foglio 7 Part. 338 Consistenza ettari 5 are 12 centiare 46;
- SANT'ILARIO DELLO IONIO Catasto FABBRICATI: Foglio 7 Part. 339 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 85 metri quadri;

Domanda di annotazione

2. Registro generale 3475 – Registro Particolare 378 del 17/02/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – EROGAZIONE A SALDO

Documentazione Ipocatastale (vedi allegato n. 1)

QUESITO b)

escludendo i beni che, pur pignorati, risultano espropriati per ragioni di pubblica utilità (l'esperto controllerà le relazioni notarili in atti per la loro identificazione), descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

I Beni oggetto di pignoramento, a eccezione del terreno in agro di Sant'Ilario sullo Jonio, sono raggruppati in due aree, geograficamente distanti tra di esse circa 300 mt in linea d'aria, ma costituenti nel loro insieme il corpo di un'azienda agrituristica.

Tutto ciò si trova in località Moschetta del Comune di Locri.

Per comodità narrativa tutti i beni pignorati facenti parte di tale agriturismo, in virtù della vicinanza fisica, in base alla loro probabile logica organizzativa, sono stati descritti dalla scrivente secondo tre raggruppamenti immobiliari denominati convenzionalmente come:

- **Gruppo 1;**
- **Gruppo 2**
- **Gruppo 3**

I gruppi 1 e 2 sono compresi nel territorio rappresentato al Catasto del Comune di Locri nel Foglio 23. E il gruppo 3 appartiene al territorio del Comune di Sant'Ilario sullo Jonio rappresentato nel Foglio 7 del Catasto.

Gruppo 1

Il Gruppo 1 è rappresentato da un solo immobile che risulta dall'elenco BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO come **BENE n. 5**, ovvero dal fabbricato che contiene le funzioni dell'agriturismo che è identificato catastalmente come SUB 1 della particella 242 (foglio 23) alla quale risulta graffato. Particella di terreno, questa, di forma planimetrica rettangolare, che misura circa 1500 mq, e che risulta confinante sui quattro lati, in quanto inclusa, con la particella 288 la quale si estende per circa 28 ettari di suolo agricolo ed è appartenente alla stessa ditta. Il fabbricato comprende due volumi costruiti separati, uno contenente il ristorante e le camere per gli ospiti l'altro una serie di funzioni di servizio aggiuntive al primo, quali: enoteca, forno a legna, cucina, servizi igienici e locale tecnico.

Gruppo 2

Il Gruppo 2 comprende i beni oggetto di pignoramento indicati in elenco con i numeri **1, 2, 3 e 4**. Sono collocati in un'Area di rilievo storico. Il **BENE n. 1** è accatastato come area rurale

disseminata di lacerti murari del passato, il **BENE n. 2** è un fabbricato a due piani di piccole dimensioni, al cui interno sono state ricavate le funzioni di suite dell'agriturismo e di museo della civiltà contadina. Il **BENE n. 3** risulta accatastato come fabbricato collabente in quanto rudere da come confermano le foto allegate. Il **BENE n. 4** è costituito da un appezzamento di terreno coltivato ad agrumeto. L'area di suolo ricompresa da questo gruppo confina a Est con la particella 46, considerata catastalmente come 'corte'; a Sud, con il tracciato della strada comunale Rutolo; a Nord ed a Ovest, con la particella 288 stessa ditta.

Gruppo 3

L'area del Gruppo 3 è rappresentata da un terreno ricadente sul territorio del Comune di Sant'Ilario dello Jonio, riportata sul foglio di mappa 7ed è rappresentata dalla particella 37, distinta catastalmente in due porzioni: quella maggiore adibita a uliveto e quella minore adibita a pascolo; Quest'area è cinta su tre lati dalla particella 338 stessa ditta, mentre sul lato Est confina con il tracciato della strada provinciale di S. Ilario

Descrizione dei Beni oggetto di pignoramento

- *Trascrizione Dati catastali con specifica Atto di provenienza*
- *Sintesi descrittiva*
- *Confini*

BENE n. 1 **Area rurale**

Risultanze da *visura per immobile* AGENZIA DELLE ENTRATE (RC)
data rilascio: 21/04/2020

INDIRIZZO

VIA: **Contrada Rutolo;**
NUMERO CIVICO: **snc;**
LOCALITÀ: **Moschetta (LOCRI);**

DATI IDENTIFICATIVI

FOGLIO: **23;**
PARTICELLA: **42;**

DATI CLASSAMENTO

QUALITÀ: **Area Rurale;**
SUPERFICIE CATASTALE: **78 are;**
RENDITA CATASTALE: **€ 754,00;**

INTESTATARI

Proprietà 1000/1000

DATI DERIVANTI DA

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/07/2003

protocollo: n. RC0200061
 Voltura in atti del: 01/10/2004
 Repertorio: n. 402
 Rogante: TRIBUNALE
 Sede: LOCRI
 Registrazione: UR
 Sede: LOCRI
 numero: 100045
 del (data): 20/07/2004
 AFFRANCAZIONE numero: 10199.1/2004)

Descrizione

Alla data del sopralluogo il bene si presenta come un rudere, ovvero, come i resti di antiche costruzioni in rovina.

Confini

Confina a Nord-Ovest ed a Nord-Est con la particella n.288 appartenente alla stessa ditta, a Sud-Est con particella 44 stessa ditta e a Sud-Ovest con strada comunale Contrada Rutolo.

BENE n. 2**Fabbricato**

Risultanze da *visura per immobile* AGENZIA DELLE ENTRATE (RC)

data rilascio: 21/04/2020

INDIRIZZO

VIA: **Contrada Rutolo;**
 NUMERO CIVICO: **snc;**
 LOCALITÀ: **Moschetta (LOCRI);**

DATI IDENTIFICATIVI

FOGLIO: **23;**
 PARTICELLA: **236;**

DATI CLASSAMENTO

CATEGORIA: **D/10;**
 CLASSE: ;
 CONSISTENZA: ;
 SUPERFICIE CATASTALE: ;
 RENDITA CATASTALE: **€ 754,00;**

INTESTATARI**DATI DERIVANTI DA**

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/07/2003

Atto: COSTITUZIONE
 del: 16/02/2005
 Voltura in atti del: 16/02/2005
 Protocollo n.: RC0027635
 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 270.1/2005).

Descrizione

Alla data del sopralluogo il bene si presenta come un' antica dimora storica, denominata "il Casale del Cavaliere" dove è stata ricavata una suite al primo piano e un museo d'arte contadina al pianoterra.

Il cespite, nel corso dell'ispezione effettuata, ha evidenziato buone condizioni dal punto di vista della manutenzione, e da come dimostrano le foto, esso risulta ben rifinito con pavimenti in cotto, piastrelle in ceramica decorata, intonaco del tipo civile, infissi interni ed esterni in legno massello.

L'unità immobiliare è dotata, altresì, di impianto idrico ed elettrico.

Le dimensioni e l'organizzazione degli ambienti di cui l'unità immobiliare, oggetto di descrizione, si costituisce, sono le seguenti:

PIANO TERRA

- **Ingresso/Spazi espositivi** (stanza 1)sup. **17,75** mq, h **2,40**m;
- **Spazi espositivi** (Stanza 2),sup. **21,35** mq, h **2,40**m;
- **Ingresso/Spazi espositivi** (Stanza 3),sup. **10,75** mq, h **2,40**m;

PIANO PRIMO

- **Ingresso/Camera 1**,sup. **18,35** mq, h **2,80 / 395** m;
- **Camera 2**sup. **21,30**mq, h **2,80 / 395** m;
- **Antibagno**sup. **4,15** mq, h **2,80 / 395** m;
- **Bagno**sup. **6,90**mq, h **2,80 / 395** m;

Confini

Esso confina a Nord-Ovest e Sud-Ovest con strada comunale Contrada Rutolo, a Sud-Est con cortile, e Nord-Est con particella 44 stessa ditta.

Confini

Esso confina a Nord-Ovest con la particella 46, considerata catastalmente come corte; e a Sud-Ovest con la strada comunale Contrada Rutolo; mentre a Sud-Est e Nord-Est con la particella n. 288 appartenente alla stessa ditta.

BENE n. 4

Fabbricato

Risultanze da *visura per immobile* AGENZIA DELLE ENTRATE (RC)

data rilascio: 21/04/2020

INDIRIZZO

VIA: **Contrada Rutolo;**

PIANO: PT-P1:

NUMERO CIVICO: **snc:**

LOCALITÀ: **Moschetta (LOCRI);**

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO:23:

PARTICELLA:45:

DATI CLASSAMENTO

CATEGORIA: **Unità Collabente:**

CLASSE: Unica:

SUPERFICIE:5 are, 60 centiare;

REDDITO DOMINICALE: € 28,20:

REDDITO AGRARIO: € 8,68;

INTESTATARI

12

██████████

er 6/21

DATI DERIVANTI DA

SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/07/2003

Protocollo n.:.....RC0200061

Trascrizione in atti dal: 16/03/2004
Repertorio n.: 402
Rogante: TRIBUNALE
Sede: LOCRI
Registrazione: ORDINANZA DI AFFRANCO (n. 3198.1/2004).

Descrizione

Il bene si presenta come un fabbricato allo stato di rudere, anch'esso facente parte dei resti di antiche costruzioni in rovina.

Dalla consultazione della certificazione ipocatastale risulta che con nota di trascrizione registro particolare n. 10400 del 18/09/1998 la sig.ra [REDACTED] il diritto dell'enfiteuta e successivamente con nota di trascrizione registro particolare 3198 del 16/03/2004 acquistava dall'amministrazione del fondo per il culto oggi ministero degli interni il diritto del concedente.

Confini

Esso confina a Nord-Ovest ed a Nord-Est con la particella n. 288 appartenente alla stessa ditta, a Sud-Est con particella 44 stessa ditta e a Sud-Ovest con particella 46.

BENE n. 5

Fabbricato

Risultanze da *visura per immobile* AGENZIA DELLE ENTRATE (RC)

data rilascio: 21/04/2020

INDIRIZZO

VIA: **Contrada Rutolo;**
NUMERO CIVICO: **snc;**
PIANO: **PT-P1;**
LOCALITÀ: **Moschetta (LOCRI);**

CATASTO TERRENI

FOGLIO: **23;**
PARTICELLA: **242;**
SUB: **1;**

DATI CLASSAMENTO

CATEGORIA: **D/10;**
CLASSE: **Unica;**
CONSISTENZA:
SUPERFICIE:
RENDITA CATASTALE: **€ 3.976,00;**

INTESTATARI

[REDACTED] nata a Locri (RC) il [REDACTED] Proprietà 1000/1000

DATI DERIVANTI DA**COSTITUZIONE del 09/06/2005**

Protocollo n.:RC0096869

Voltura in atti dal:09/06/2005

Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1215.1/2005)

AMPLIAMENTO del 22/09/2006

Protocollo n.:RC0136845

Voltura in atti dal:22/09/2006

Registrazione:AMPLIAMENTO (n. 10423.1/2006)

Descrizione

L'immobile, che è ubicato in un fondo agricolo in contrada Rutolo di Locri, era in origine una casa colonica di campagna utilizzato dalla proprietaria [REDACTED] in seguito però a creazione e avviamento di attività agrituristica la destinazione d'uso è stata modificata. Si compone di due corpi di fabbrica separati.

Il Corpo di fabbrica principale è a due piani fuori terra, inscrivibile in un rettangolo di circa ml 22.00 per ml 15.00 ed è lambito su tre lati da una veranda. La copertura è a padiglione con copertura in coppi.

A servizio dell'attività agrituristica si trova un'altra struttura di forma rettangolare ad un piano fuori terra, complementare alle attività agrituristiche del suddetto immobile.

L'ingresso al piano terra dell'agriturismo dà direttamente in una grande sala ristorante caratterizzata dalla presenza di un camino in posizione centrale. I pavimenti sono realizzati in mattonelle di cotto fatte a mano e le pareti e sono rifinite con intonachino di colore giallo chiaro mentre il soffitto, dello stesso materiale, ma di colore bianco. Allo stesso piano troviamo la cucina del ristorante, rivestita in gres alle pareti fino all'altezza di 2,60 mt, e pavimentata in gres antiscivolo; unanti bagno e due bagni con rivestimento fino all'altezza di 2,20 mt in ceramica, dotati di: sanitari di buona qualità, rubinetti in acciaio inox e asciugamani elettrici; La grande veranda ha il pavimento in cotto fatto a mano, e una copertura con struttura lignea in castagno e manto di copertura in tegole di tipo "coppo" e dei pilastri che ne sorreggono la copertura sono in mattoni pieni.

Al piano primo sono ubicate le camere per il pernottamento, ad esse si accede mediante una scala rivestita in pietra con ringhiera in ferro battuto. Vi sono due stanze doppie e una tripla entrambe con bagno annesso. Tutto il pavimento è rivestito in mattonelle in cotto e le pareti con tonachino di colore giallo chiaro e i soffitti di colore bianco. I bagni sono rivestiti interamente con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di mt 2,20, con sanitari di buona fattura.

L'unità immobiliare è dotata, altresì, di impianto idrico ed elettrico a norma CEI del tipo sottotraccia.

Gli infissi sono in legno di castagno con scuretti interni e vetro camera.

Ambienti realizzati nel rispetto del rapporto aero-illuminante ottimo, e in condizioni igieniche ottime.

Elenco degli ambienti di cui l'unità immobiliare, oggetto di descrizione, si compone, e relative dimensioni in termini di superficie utile e altezza:

PIANO TERRA

- Veranda,	sup. 123,20mq,	h 2,88 / 3,70 m
- Sala pranzo,	sup. 63,75mq,	h 2,88 m
- Cucina,	sup. 24,25 mq,	h 2,88 m
- Anti Wc,	sup. 2,30mq,	h 2,88m

- Wc 1,.....	sup. 1,85mq,	h 2,88 m
- Wc 2,.....	sup. 2,80 mq,	h 2,88 m
- Ripostiglio/sottoscala,	sup. 1,20 mq,.....	h 2,08m
- Vano scala,.....	sup. 12,00 mq,.....	h 6,70m

PIANO PRIMO

-Disimpegno,.....	sup. 6,20mq,.....	h 3,80m
- Camera 1,.....	sup. 17,40mq,.....	h 2,40 / 3,80m
-Wc 1,	sup. 6,65mq,.....	h3,80 m
- Camera 2,.....	sup. 27,30 mq,.....	h 2,40 / 3,80 m
-Wc 2,	sup. 7,85mq,.....	h 3,80 m
- Camera 3,.....	sup. 23,40 mq,.....	h 2,40 / 3,80 m
-Wc 3,	sup. 7,05 mq,.....	h 3,80 m

Il **Corpo di fabbrica secondario con funzioni di servizio** di complemento al ristorante è stato realizzato ad un piano fuori terra. Ha forma rettangolare in pianta ed ha un'altezza di gronda pari a m 2,80. Le dimensioni in pianta sono di mt 8,95 sul lato minore e di mt 18,24 su quello maggiore, per una superficie lorda di mq 163,248. La copertura è costituita da un tetto a padiglione, realizzato con una struttura in legno di castagno. Il manto di copertura è in tegole del tipo "coppo" tradizionale in argilla.

Gli infissi sia interni che esterni, sono in legno di castagno. Tutti gli ambienti interni sono adeguatamente rivestiti con mattonelle in gres. Il bagno è anch'esso rivestito fino all'altezza di mt 2,20 con mattonelle in gres. Le pareti esterne, sono trattate con intonaco a base di calce di colore giallo mentre le soglie in pietra di colore grigio.

Gli Ambienti hanno il giusto rapporto aero-illuminante, in condizioni igieniche ottime, con pareti interamente tinteggiati.

Impianto idrico ed elettrico a norma CEI del tipo sottotraccia.

I vari ambienti, attinenti all'attività agrituristica che compongono il cespite, si elencano a seguire per dimensioni in termini di superficie utile e altezza:

PIANO TERRA

- Cucina 1, con forno a legna e zona barbecue di	sup. 15,40mq,	h 2,90 m;
- Cucina 2,	sup. 35,35 mq,	h 2,90 m;
- Anti Wc,	sup. 3,05 mq,	h 2,90 m;
- Wc,	sup. 3,80 mq,	h 2,90 m;
- Dispensa,	sup. 8,50 mq,	h 2,90 m;
- Cantina,	sup. 35,45 mq,	h 2,90 m
- Vano tecnico/Lavanderia	sup. 32,50 mq,	h 2,90 m;

Confini

Tutta la particella è circondata dalla particella 288 appartenente alla stessa ditta, in quanto, in questa è inclusa.

BENE n. 6
Terreno

Risultanze da *visura per immobile* AGENZIA DELLE ENTRATE (RC)
data rilascio: 21/04/2020

INDIRIZZO

VIA:;
NUMERO CIVICO:;
COMUNE: **Sant'Ilario sullo Jonio**;

CATASTO TERRENI

FOGLIO: **7**;
PARTICELLA: **37**;

DATI CLASSAMENTO**Porzione AA**

QUALITÀ: **Uliveto**;
CLASSE: **3**;
SUPERFICIE: **16 are, 88 centiare**;
REDDITO DOMINICALE: **€ 7,41**;
REDDITO AGRARIO: **€ 5,23**;

Porzione AB

QUALITÀ: **Pascolo**;
CLASSE: **Unica**;
SUPERFICIE: **22 centiare**;
REDDITO DOMINICALE: **€ 0,01**;
REDDITO AGRARIO: **€ 0,01**;

INTESTATARI

..... nata a Locri (RC) il Proprietà 1000/1000

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/07/2005

Protocollo n.: **RC0200061**
Nota presentata con Modello Unico in atti dal: **29/08/2005**
Repertorio n.: **8839**
Rogante:
Sede: **ROCCELLA JONICA**
Registrazione:
n.:
Registrazione: **AFFRANCAZIONE (n. 12246.1/2005).**

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 29/07/2005

Protocollo n.:RC0139657
Voltura in atti dal:05/09/2005
Repertorio n.:8839
Rogante:
Sede:ROCCELLA JONICA
AFFRANC. AGG. DA VERIF. MOD. UNIC.12246/05.:

Descrizione

Terreno adibito a uliveto. Esso presenta una forma planimetrica regolare, a forma di 'fuso', forma del suolo pressoché pianeggiante e leggermente acclive. Buona posizione dell'accesso, in quanto è lambito per il lato maggiore dalla strada comunale di Sant'Ilario. L'ampiezza è da considerarsi piccola in base alle valutazioni OVA in quanto inferiore all'ettaro. Una piccola porzione dello stesso è dedicata a pascolo.

Confini

La particella è cinta su tre lati dalla particella 338 stessa ditta, mentre sul lato Est confina con il tracciato della strada provinciale S. Ilario

Documentazione fotografica (vedi allegato n. 2)

Stralcio dei fogli di mappa – Elaborato Planimetrico - Planimetrie Catastali (vedi allegato n. 5)

Copie di planimetrie del progetto originario depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locri (vedi allegato n. 6)

Rilievi Planimetrici Stato di Fatto (vedi allegato n. 8)

QUESITO c)

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

L'intestazione catastale dei Beni oggetto di Pignoramento è stata verificata in base al raffronto tra le visure catastali e i certificati ipo-catastali.

La verifica di conformità urbanistico/edilizia è stata effettuata con l'accesso agli atti presso gli Uffici tecnici dei rispettivi comuni, e col raffronto rispetto a quanto riportato dai sopralluoghi di rilievo e verifica.

Si riporta di seguito quanto emerso dalle risultanze documentali:

Certificati ipocatastali:

- a) in forza di sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) registro generale 4250 – registro particolare del 16/03/2004 l'avv. [REDACTED] i
[REDACTED] i
seguenti beni, catastalmente così identificati:
- 1) Comune di Locri Foglio 23 particella 42;
 - 2) Comune di Locri Foglio 23 particella 45;
 - 3) Comune di Locri Foglio 23 particella 49;

4) Comune di Locri Foglio 23 particella 124 che in seguito ad accatastamento: COSTITUZIONE del 09/06/2005 protocollo n. RC0096869 in atti dal 09/06/2005, la sig.ra [REDACTED] ventava proprietaria del bene classificato come segue:

a) Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (agriturismo), identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 23, particella 242, Categoria D/10, rendita catastale € 3.976,00, detto fabbricato veniva realizzato in seguito a permesso di costruire n. 89/2005 e permesso di costruire n. 10/2006;

b) in forza di strumento (atto pubblico) del 29/07/2005 Repertorio n. 8839 per notaio [REDACTED]

[REDACTED] ONDOIANNI
con sede in SANT'ILARIO DELLO IONIO il seguente bene, catastalmente così identificato:

1) Comune di Sant'Ilario dello Ionio Foglio 7 particella 37;

c) in forza di strumento (atto pubblico) del 15/09/1998 Repertorio n. 33255 per notaio Federico Maria con sede in Locri la sig.ra [REDACTED] ata a Locri il acquistava il seguente bene, catastalmente così identificato:

1) Comune di Locri Foglio 23 particella 43, in seguito ad accatastamento: COSTITUZIONE del 16/02/2005 protocollo n. RC0027635 in atti dal 16/02/2005, la sig.ra [REDACTED] ventava proprietaria di un bene classificato come segue:

a) Comune di Locri Foglio 23 particella 236;

Regolarità urbanistica:

Le operazioni di accertamento della conformità urbanistica degli immobili ex art.36 DPR 380/2001, hanno portato alle seguenti rilevanzze per quanto riguarda il fabbricato così individuato:

- Comune di Locri Foglio 23 particella n. 242 sub 1, derivante dall'originaria particella n. 124, risulta rilasciato dal Comune di Locri Permesso di Costruire n. 89/2005, relativamente al cambio di destinazione d'uso, di un fabbricato a due piani fuori terra con destinazione casa colonica ad attività agrituristica, e Permesso di Costruire n. 10/2006, relativamente alla costruzione di una struttura in c.a., complementare ad attività agrituristica ad un piano fuori terra ;
- Per detta unità abitativa veniva rilasciato certificato di abitabilità/agibilità in data 13/03/2007.

Le planimetrie catastali:

- Le unità immobiliari in oggetto risultano regolarmente intestate alla sig.ra [REDACTED]

- Per quanto riguarda i terreni visto che il più delle volte le particelle sono contigue e dato che trattasi sostanzialmente di unico fondo non tutti i confini sono materializzati sul posto.
- Per quanto riguarda i fabbricati le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate corrispondono allo stato di fatto rilevato nelle date 07/08/20 e 25/08/20.

Visure catasto terreni (vedi allegato n. 3)

Visure catasto fabbricati (vedi allegato n. 4)

Planimetria catastale (vedi allegato n. 5)

Copie di planimetrie del progetto originario depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locri (vedi allegato n. 6)

Copia Titoli abilitativi: Concessione Edilizia – Agibilità (vedi allegato n. 7)

QUESITO d)

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

Gli immobili alla data dei sopralluoghi risultavano di proprietà della sig.ra [REDACTED], si presentavano liberi da locazioni, affitti, canoni, servitù ed altro.

QUESITO e)

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

I BENI n. 1,3 e 4, terreni siti nel Comune di Locri (R.C.), in Catasto terreni al foglio n. 23, particelle n.42, n. 45 e n. 49, nel vigente P.R.G. hanno la seguente Destinazione Urbanistica: Zona A2 "Centro antico di Moschetta e manufatti di rilievo storico".

Il terreno sito nel Comune di Sant'Ilario dello Ionio (R.C.) in Catasto terreni al foglio n.7 particella37 nel vigente strumento urbanistico ricade in "Zona Agricola".

La comparazione tra le planimetrie dello stato di fatto con le planimetrie di progetto depositate presso l'ufficio tecnico del comune di Locri di tutte le unità immobiliari rilevate dalla sottoscritta non ha messo in risalto difformità spazio/distributiva degli ambienti.

Dai dati acquisiti non risulta che esistano vincoli di natura condominiale riguardanti la gestione e l'utilizzo degli spazi comuni.

Secondo le informazioni e indicazioni del responsabile dall'Area tecnica del Comune di Locri i beni oggetto di pignoramento ricadono in Zona Omogenea A2 identificata come: CENTRO

STORICO DI MOSCHETTA E MANUFATTI AGRICOLI DI RILIEVO STORICO.

Dalle Norme Tecniche di Attuazione, si riporta stralcio delle NTA di ciò che prevede il P.R.G. per Zone di questo tipo:

Art. 15 - La zona A2 riguarda l'insediamento storico fortificato di Moschetta e gli impianti agricoli

- generalmente composti da residenze, padronali e degli addetti, impianti di molitura e per la vinificazione ed annessi vari - realizzati a partire dal XVIII secolo nelle aree ora comprese nell'ambito del territorio comunale di Locri.

In tale zona fino all'adozione da parte dell'amministrazione comunale di uno specifico Piano Regolatore Particolareggiato gli spazi liberi sono inedificabili e sono ammessi interventi diretti unicamente al risanamento conservativo delle strutture edilizie esistenti secondo le indicazioni fissate al precedente Art. 14.

In tale zona saranno consentiti unicamente cambiamenti di destinazione d'uso da destinazione agricola a destinazione agrituristica (conformi a quanto previsto nella Legge della Regione Calabria del 27/7/1988). Eventuali interventi di integrazione dei fabbricati per adeguarli alla destinazione d'uso agrituristica dovranno essere normati da un apposito PRP. È comunque consentito l'utilizzazione delle cubature realizzabili in detta zona secondo i parametri fissati dall'art. 23 delle presenti norme, per le zone E - Agricole - per nuove costruzioni in aree agricole adiacenti alle aree in questione.

In ogni caso la normativa acclusa a detto PRP dovrà prevedere la conservazione e il recupero dei peculiari caratteri edilizi del nucleo di Moschetta e degli impianti agricoli storici in questione:

- caratteri morfologici (organizzazione dei volumi, trattamento omogeneo delle superfici, omogeneità dei profili delle sagome e delle coperture) - caratteri tipologici.*

Secondo le informazioni e indicazioni del responsabile dall'Area tecnica del Comune di Sant' Ilario dello Ionio il BENE n. 6 rientra in ATU 'Zona Agricola'.

Si riporta il Regolamento Edilizio ed Urbanistico, di quanto prevede il P.S.C. per le Zone di tipo Agricolo.

Art. 71 Territorio agricolo e forestale (TAF): disposizioni generali

Il Territorio Agricolo - Forestale (TAF) comprende aree destinate prevalentemente ad attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione del fondo, finalizzate a:

- a) salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio medesimo e, nel rispetto della destinazione forestale del suolo - e delle specifiche vocazioni produttive, garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili;*
- b) promuovere la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio;*
- c) favorire la piena e razionale utilizzazione delle risorse naturali e del patrimonio infrastrutturale ed infrastrutturale esistente;*
- d) promuovere la permanenza nelle zone agricole, degli addetti all'agricoltura migliorando le condizioni insediative;*
- e) favorire il rilancio e l'efficienza delle unità produttive;*
- f) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente in funzione delle attività agricole e di quelle ad esse integrate e complementari a quella agricola;*
- g) valorizzare la funzione dello spazio rurale di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti negativi degli aggregati urbani.*

Sulla base dello studio agro pedologico annesso al PSC, sostanziato da una approfondita analisi dello stato di fatto, dell'attitudine produttiva e delle caratteristiche agronomiche intrinseche dei

suoli, il TAF si articola nelle seguenti zone:

- Zone E1 - Aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche e specializzate;
- Zone E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricola - produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- Zone E3 - Aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali e per lo sviluppo di attività complementari ed integrate l'attività agricola;
- Zone E4 - Aree boscate o da rimboscare;
- Zone ES - Aree che per la condizione morfologica, ecologica, paesistico-ambientale ed archeologica, non sono suscettibili di insediamento.

Nelle zone a destinazione agricola sono comunque vietati:

- a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti;
- b) ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (lottizzazione di fatto);
- c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione;
- d) ogni attività di deposito, smaltimento e lavorazione di rifiuti non derivante dall'attività agricola o da attività ad esse complementari situate all'interno di zone agricole con coltivazioni o elaborazioni di prodotti agroalimentari di pregio con tutela o marchio di qualità.

Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al presente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- b) che l'Azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.

I vincoli relativi all'attuazione dei rapporti volumetrici e di utilizzazione residenziale o produttiva devono essere trascritti presso la competente Conservatoria dei RR.II. a cura e spese del titolare del P.d.C.

Art.72 Disciplina dell'edificazione in zona agricola (TAF)

Nel TAF sono consentite costruzioni destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e all'insediamento di edifici ed attrezzature con esse compatibili o esclusivamente localizzabili in campo aperto, nel rispetto delle indicazioni e criteri di cui agli artt. 50, 51 e 52 della LUR e dei seguenti indici e parametri:

SI (lotto minimo) = è rappresentato dall'Unità Aziendale Minima (UAM), come risultante dal Piano di Sviluppo Aziendale da allegare alla richiesta di P.d.C. nei termini di cui al successivo art.73, e comunque non inferiore a 10.000 mq. (cfr.art.52, comma 2, della L.r. n.19/2002 e s.m.i.) raggiungibile anche con il coacervo dei terreni non contigui, in proprietà e/o in fitto, purché ricadenti nel territorio comunale e con asservimento della superficie necessaria da trascrivere nei RR.II.

Uf = 0,013 mq/mq per strutture a scopo residenziale, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale (art.52, comma 2, L.r. 19/2002 e s.m.i.);

0,1 mq/mq per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli coltivati anche nel medesimo fondo (art.52, comma 2, L.r. 19/2002 e s.m.i.);

H= 7,50 m. salvo maggiore altezza esclusivamente per apparecchiature speciali e volumi tecnici strettamente connessi alla funzionalità degli annessi agricoli;

Dc = 5 mt(o a confine per pareti non finestrate)

Df = 10 m. (o in aderenza)

Ds = si applica l'art.20 del presente REU

I parametri Df, Dc e H legittimamente preesistenti possono essere conservati in caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma.

La nuova costruzione è ammessa solo nelle Zone E1, E2 ed E3, fatti salvi eventuali impedimenti di natura idrogeologica e geosismica di cui al precedente art.133 e nel rispetto delle disposizioni generali di cui al Capo I del presente Titolo VIII.

Nella Zona E3 sono altresì consentite, ai sensi dell'art.50, comma 3, lett.c), della L.r. n.19/2002 e s.m.i. attività complementari ed integrate con l'attività agricola.

Nelle Zone E4 ed ES sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle lettere a) b) e) d) dell'art.3 del D.P.R n.380/2001 e s.m.i., nonché di cui all'art. 3-bis del medesimo decreto, in osservanza dei parametri edilizi di cui innanzi e fatto salvo quanto previsto nei commi seguenti.

Ai sensi dell'art.52, comma 4, della L.r. n.19/2002 e s.m.i., per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, i predetti Uf massimi ammissibili sono incrementati fino ad un massimo del 20%, fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale. L'ammissibilità degli interventi sulle preesistenze edilizie (legittime o legittimate) ricadenti nel TAF è indipendente dal raggiungimento dell'unità aziendale minima.

Art.73 Criteri per l'edificabilità in zona agricola (TAF)

L'edificabilità del territorio rurale deve essere strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e alle esigenze insediative degli operatori del settore connesse con la conduzione dei fondi. L'edificabilità rurale deve essere determinata e rapportata all'effettivo uso agricolo dei suoli, alla loro estensione catastale ed alla capacità produttiva prevista, come comprovato in sede di richiesta del permesso di costruire da un relazione tecnico-agronomica accompagnata da un Piano di Sviluppo Aziendale, il tutto redatto ed asseverato da un tecnico abilitato, che costituirà una condizione imprescindibile per il rilascio del P.d.C.

Il Piano di Sviluppo Aziendale deve dare evidenza sia della congruità tecnico economica dell'intervento, sia delle esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale ed al miglioramento ambientale.

Il Piano di Sviluppo Aziendale deve contenere:

- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, nella forma di inventario dello stato di fatto della stessa;*
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali filari arborei, siepi, alberi isolati); delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), corredata da:*
 - bilancio congruato della situazione ex-ante riferito alle tre annate agrarie antecedenti alla presentazione del piano;*
 - bilancio di previsione dopo la realizzazione post-piano*

I parametri tecnici ed economici, ad eccezione delle quantità e dei prezzi dei prodotti rilevabili in azienda in ragione della documentazione fiscale, dovranno essere stimati da tecnico abilitato con riferimento alle condizioni ordinarie dell'impresa agricola del territorio comunale e/o provinciale.

Il Bilancio congruato e il Bilancio di previsione dovranno recare con chiarezza per l'impresa considerata il Reddito Netto iniziale (RN_i) e il Reddito Netto previsto (RN_p) dopo la realizzazione dell'intervento edilizio proposto.

Il bilancio di previsione ex post dovrà dimostrare che l'intervento previsto non deteriori le condizioni economiche dell'impresa agricola ciò si intende dimostrato se il "Reddito netto

conguagliato" (Rnc) è uguale o inferiore al "Reddito Netto previsto" (Rnp).

Non potranno essere considerati ammissibili piani aziendali con $RNc < RNp$.

Le produzioni agricole ed i prezzi di riferimento dovranno essere desunti dalla contabilità fiscale dell'impresa, oppure laddove dovesse risultare carente e/o riferiti a nuovi prodotti si dovrà fare riferimento alle seguenti fonti:

- *i valori medi rilevati dall'ISTAT per l'ambito territoriale ove ricade l'azienda (in caso di assenza del prodotto si considerano ambiti simili su base regionale o nazionale);*
- *per processi/produzioni non incluse nel punto precedente i dati e le schede colturali poste alla base del calcolo dei piani di miglioramento aziendali, o planning di impresa indicati dalla Regione per l'accesso ai contributi previsti dai programmi di sostegno alle attività agricole;*
- *in caso di irreperibilità dei dati rispetto alle fonti precedenti si potrà far riferimento a pubblicazioni scientifiche di settore.*

I valori dei prodotti per la predisposizione del bilancio conguagliato e quello di previsione se non desumibili dalla contabilità aziendale dovranno essere desunti dalle seguenti fonti indicate in ordine di priorità:

- *prezzi medi su base triennale rilevati dall'ISMEA;*
- *studi scientifici specialistici relativi ai prodotti da considerare;*
- *manuali tecnici.*

c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché all'adeguamento delle strutture produttive; l'individuazione planimetrica dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;

d) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso;

e) copia conferme dei titoli di possesso dei terreni e dei fabbricati aziendali;

f) planimetrie e certificati catastali dei terreni aziendali ed idoneo rilievo fotografico sullo stato di fatto del centro aziendale.

Il piano aziendale non è obbligatorio nei casi di conduzione in economia del fondo limitatamente alla realizzazione di soli annessi agricoli la cui volumetria non superi complessivamente 90 mc, sempre nel rispetto degli indici di edificabilità e del lotto minimo prescritti per il TAF.

L'indice di fabbricabilità fondiario, calcolato in relazione alle destinazioni colturali e aziendali documentate nel Piano di Sviluppo Aziendale di cui innanzi, non potrà superare i valori di cui al precedente art.72.

QUESITO f)

indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

Nei certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai competenti uffici, non sono stati indicati particolari vincoli se non quelli individuati dallo strumento urbanistico vigente.

Certificati di Destinazione Urbanistica (vedi allegato n. 7)

QUESITO g)

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

Non vi sono vincoli o oneri gravanti sui beni da porre a carico dell'acquirente.

QUESITO h)

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

Non risultano spese fisse di gestione e manutenzione, né spese straordinarie, né procedimenti giudiziari gravanti sui beni da porre a carico dell'acquirente

QUESITO i)

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

I diritti sui beni pignorati derivano da titolo di proprietà per come di seguito indicato:

BENE n. 1

Fabbricato rurale, sito nel Comune Locri (RC); identificato al Catasto Terreni: foglio di mappa n. 23, particella 42;

INTESTATARIO DEL BENE:

2) [REDACTED] 1

Dato derivante SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/07/2003 protocollo n. RC0200061 Voltura in atti dal 01/10/2004 Repertorio n.: 402 Rogante: TRIBUNALE Sede: LOCRI Registrazione: UR Sede: LOCRI n: 100045 del 20/07/2004 AFFRANCAZIONE (n. 10199.1/2004).

BENE n. 2

Fabbricato, sito nel Comune Locri (RC), e identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 23, particella 236;

INTESTATARIO DEL BENE:

1) [REDACTED]

Dato derivante da COSTITUZIONE del 16/02/2005 protocollo n. RC0027635 in atti dal 16/02/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 270.1/2005).

BENE n. 3

Fabbricato rurale, sito nel Comune Locri (RC); identificato al Catasto Terreni: foglio di mappa n. 23, particella 49;

INTESTATARIO DEL BENE:

I) [REDACTED] rietà 1/1

Dato derivante SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/07/2003 protocollo n. RC0200061 Voltura in atti dal 01/10/2004 Repertorio n.: 402 Rogante: TRIBUNALE Sede: LOCRI Registrazione: UR Sede: LOCRI n: 100045 del 20/07/2004 AFFRANCAZIONE (n. 10199.1/2004)

BENE n. 4

Fabbricato, sito nel Comune Locri (RC), e identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 23, particella 45;

INTESTATARIO DEL BENE:

I) [REDACTED] rietà 1/1

Dato derivante da SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/07/2003 Trascrizione in atti dal 16/03/2004 Repertorio n.: 402 Rogante: TRIBUNALE Sede: LOCRI Registrazione: Sede: ORDINANZA DI AFFRANCO (Intestazione e passaggi da esaminare) (n. 3198.1/2004).

BENE n. 5

Fabbricato, sito nel Comune Locri (RC), e identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 23, particella 242, sub 1;

INTESTATARIO DEL BENE:

I) [REDACTED] 1000

Dato derivante da AMPLIAMENTO del 22/09/2006 protocollo n. RC0136845 in atti dal 22/09/2006 Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 10423.1/2006)

BENE n.6

Terreno, sito nel Comune Sant'Ilario dello Ionio (RC); identificato al Catasto Terreni: foglio di mappa n. 7, particella 37;

INTESTATARIO DEL BENE:

I) [REDACTED] nata a Locri (RC) il [REDACTED] Proprietà 1000/1000

Annotazioni: di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262,

convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2017 all'Organismo Pagatore [REDACTED] U.2017.0069273 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA.CAA4733.2017.0008765) - Porzione AB: Classamento per parificazione con la qualità 101 - INCOLT PROD, Classe Unica.

QUESITO j)

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

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

La comparazione tra le *PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO* con le *PLANIMETRIE DI PROGETTO*, depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locri, delle unità immobiliari rilevate non ha evidenziato difformità spazio/distributiva degli ambienti, sia nelle piante che negli alzati.

La scrivente nel corso delle sue indagini non ha ravvisato difformità o abusi, pertanto azioni risolutive in sanatoria non sono necessarie.

Planimetrie progetto originario depositate al Comune di Locri (vedi allegato n. 6)

Rilievi planimetrici Stato di fatto (vedi allegato n. 8)

QUESITO k)

dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

L'APE (attestato di prestazione energetica) dei beni oggetto di pignoramento rappresentati da fabbricati, **Bene n. 2** e **Bene n. 5**, dovrà essere redatto e presentato al momento dell'atto di vendita.

QUESITO l)

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

BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

Criteri di stima

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento è stata prodotta in maniera dettagliata ed approfondita, attraverso indagini di mercato e considerazioni puntuali secondo il caso studiato; e rappresenta, non il “prezzo di vendita effettivo” del bene, bensì, il “più probabile valore di mercato”. Il giudizio di stima, risultante, ha considerato l’aspetto previsionale di quei fattori, esterni (aspetto urbanistico) ed interni (tipologico- strutturale), che possono influire nella valutazione, così come accadrebbe se, ad esempio, si verificassero i casi: di rivalutazione dell’area circostante, o di creazione di un nuovo insediamento o di mutazione dell’assetto viario, etc.

A sostegno della stima, la scrivente ha fatto riferimento alle quotazioni di mercato fornite dall’Osservatorio Mercato Immobiliare relativamente al 2° semestre del 2019; ai borsini immobiliari ufficiali dell’Agenzia del Territorio; e alle pubblicazioni di agenzie immobiliari locali.

In particolare, per la determinazione del **valore unitario**, si è tenuto conto di parametri e di caratteristiche eventuali quali: la prossimità ad un centro di particolare importanza sociale; il richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro; la salubrità della zona; la presenza di parchi o aree attrezzate; la bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; l’efficienza dei servizi e della viabilità della zona; la densità di traffico e la presenza di attività rumorose; la possibilità di parcheggiare nella zona, a pagamento o gratuitamente; la densità edilizia della zona (bassa, media, alta); e la presenza di aree degradate.

Nel caso specifico dei fabbricati, presenti tra i beni pignorati, si è tenuto conto e valutato le loro caratteristiche, considerando dati come: la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n. 190; e il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all’immobile (uscite di sicurezza, il condizionamento, il tipo di riscaldamento etc.).

Assunto che le operazioni di stima, hanno lo scopo di individuare il **più probabile prezzo di mercato** che potrebbe essere pagato per un determinato bene in un dato momento in una libera contrattazione di mercato: la determinazione del **valore corrente di mercato** dei beni qui studiati, è stata condotta cercando il valore unitario ricavato da indagini di mercato e presso le Agenzie immobiliari della zona ove sono ubicati i cespiti oggetto della presente procedura.

Da tali ricerca e analisi è stata ricavata la quotazione unitaria, per i beni/fabbricato che compongono l’Agriturismo, pari a 1.300,00 €/mq.

Per i beni/terreno rientranti in zona omogenea A2 secondo il vigente PRG di Locri, considerate «aree per attrezzature private per il turismo» è stata stimata una quotazione unitaria pari a 50,00 €/mq prescindendo dal tipo di coltura praticata.

Per i beni/terreno rientranti in ATU Agricolo secondo il vigente Piano Strutturale Comunale di Sant’Ilario dello Ionio, con riferimento a valori medi forniti dall’Osservatorio Valori Agricoli EXEO della provincia di Reggio Cal. si è ritenuto congruo in base al tipo di coltura riportare i seguenti valori:

- Pascolo €/mq € 0,30;
- Uliveto €/mq 3,35;

Poiché 0,30 €/mq è una quotazione media riferita a terreni generici adibiti a pascolo nel comune di Sant’Ilario dello Ionio secondo EXEO, in base a considerazioni puntuali il terreno in esame, da momento che acquisisce vantaggio dalla presenza della strada comunale e dalla contiguità dell’uliveto, può essere venduto a 0,90 €/mq.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DEI FABBRICATI (NORMA UNI 15733:2011)

Per la determinazione della superficie commerciale sono stati adoperati i seguenti coefficienti:

A – Superfici coperte – (comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale 100% delle superfici calpestabili)

- **100%** Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)
- **100%** Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale
- **100%** Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore
- **50%** Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un max di 25 cm

B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità

(cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

- **50%** Vani accessori comunicanti
- **25%** Vani accessori non comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

- **30% fino a 25 mq poi 10%** Balconi e terrazze comunicanti
- **15% fino a 25 mq poi 5%** Balconi e terrazze non comunicanti
- **10% fino alla superficie dell'UI poi 2%** Area scoperta

STIMA DEI BENI

BENE n. 1 – Area Rurale (terreno)

Sito in Locri (RC), riportato al foglio di mappa n. 23, particella 42 area rurale mq 78,00.
Destinazione d'uso alla data del rilievo: rudere

Superficie Commerciale = 78,00 mq

Per cui si ha:

Valore di mercato = 78,00 mq * 50,00 €/mq = Euro 3.900,00

Che in cifra tonda, l'intero cespite viene stimato in Euro **3.900,0**

BENE n. 2 – Fabbricato -

Fabbricato a servizio dell'agriturismo Rutolo, sito in Locri (RC), riportato al foglio di mappa n. 23, particella 236. Destinazione d'uso alla data del rilievo: al primo piano è stata ricavata una suite a servizio dell'agriturismo mentre al piano terra un museo d'arte contadina.

Superficie Coperta =	144,00 mq
Superficie piazzale =	5,42 mq
Superficie Commerciale fabbricato =	149,42 mq

Per cui si ha:

Valore di mercato = 149,42 mq * 1.300,00 €/mq = € 194.246,00

Che in cifra tonda, l'intero cespite viene stimato in € **194.000,00**

BENE n. 3 – Terreno -

sito in Locri (RC), riportato al foglio di mappa n. 23, particella 49, agrumeto irriguo mq 560,00.
Destinazione d'uso alla data del rilievo: agrumeto

Superficie Commerciale =

560,00 mq

Per cui si ha:

Valore di mercato = 560,00 mq * 50,00 €/mq = € 28.000,00

Che in cifra tonda, l'intero cespite viene stimato in Euro **28.000,00**

BENE n. 4 – Fabbricato -

Fabbricato, sito in Locri (RC), riportato al foglio di mappa n. 23, particella 45, **unità collabente**.
Destinazione d'uso alla data del rilievo: **fabbricato in rovina**

Superficie Commerciale =

261,60 mq

Per cui si ha:

Valore di mercato = 261,60 mq * 50,00€/mq = Euro13.080,00

Che in cifra tonda, l'intero cespite viene stimato in Euro **13.000,00**

BENE n. 5 – Fabbricato – (Fabbricato a servizio dell'agriturismo Rutolo)

sito in Locri (RC), riportato al foglio di mappa n. 23, particella 242, sub 1. Destinazione d'uso alla data del rilievo: **agriturismo**

Superficie Coperta =

544,63 mq

Superficie piazzale =

60,00 mq

Superficie Commerciale fabbricato =

604,63mq

Per cui si ha:

Valore di mercato = 604,63 mq * 1.300,00 €/mq = Euro 786.019,00

Che in cifra tonda, l'intero cespite viene stimato in Euro **786.000,00**

BENE n. 6 (terreno)

terreno, sito in Sant'Ilario dello Ionio (RC), riportato al foglio di mappa n. 7, particella 37 porzione AA uliveto superficie mq 1.688,00 e porzione AB pascolo superficie mq 22,00

Superficie Commerciale = 1.710,00 mq

Per cui si ha:

Valore di mercato = 1.688,00 mq * 3,35 €/mq = Euro 5.654,80

Valore di mercato = 22,00 mq * 0,90 €/mq = Euro 19,80

Che in cifra tonda, l'intero cespite viene stimato in Euro **5.675,00**

Per cui, eseguita la somma dei valori di ogni singolo cespite, risulta:

Valore totale dei cespiti Euro 1.030.540,00

Che in lettere, si scrive:

UNMILIONEETRENTAMILACINQUECENTOQUARANTA EURO

La sottoscritta, data la configurazione fisica degli immobili, è propensa a proporre la vendita ripartendo i beni oggetto di pignoramento in tre lotti di vendita:

I. Lotto (**Beni n. 1, n. 3 e n. 4**): piena proprietà di un lotto di terreno ubicato in Locri, zona omogenea A2 del vigente PRG, identificato catastalmente al foglio 23 particelle n. 42, n. 45 e n. 49 di mq 899,60:

- **prezzo di vendita € 44.900,00;**

II. Lotto (**Beni n. 2 e n. 5**): piena proprietà di un fabbricato per attività agriturismo con relative pertinenze ubicato in Locri c/da Rutolo, zona omogenea A2 del vigente PRG, identificato catastalmente al foglio 23 particella n. 242 sub 1 e particella n. 236:

- **Prezzo di vendita € 980.000,00;**

III. Lotto (**Bene n. 6**): piena proprietà di un lotto di terreno (uliveto/pascolo) ubicato in Sant'Ilario

dello Ionio, zona omogenea Agricola del vigente PSC, identificato catastalmente al foglio 7 particella n.37, di mq 1.710,00:

- **prezzo di vendita € 5.675,00**

QUESITO m)

per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Le piante dei singoli cespiti sono state redatte dalla sottoscritta sulla base dei rilievi metrici e fotografici effettuati in sito, costituiscono apposito allegato alla presente.

Rilievi planimetrici stato di fatto (vedi. allegato n. 8)

QUESITO n)

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

La vendita degli immobili non è soggetta a IVA, mentre è soggetta alle imposte di registrazione:

- imposta di registro
- imposta di bollo
- imposta ipotecaria
- imposta catastale
- tributi speciali;

tutti da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.

Conclusioni

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione del G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

, li 14/11/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(arch.)