
TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

**Procedura Esecutiva n. 24/2021 R.G.E.
riunita n. 102/21 RGE**

Promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro



Giudice: Dott. Luca Mercuri

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Arch. J Michela CAPICOTTO



Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 1752

Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2270

Architetto J. Michela CAPICOTTO

Via Aldo Moro, 12

Cap. 88050 Pentone (CZ)

C.F. CPCMHL84D68C352J

partita IVA: 03214250791

Cell.: (+39) 320/6961040

e-mail: michela.capicotto@libero.it

e-mail certificata: michela.capicotto@archiworldpec.it



INDICE

I.	Premessa	1
II.	Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza.....	1

Quesito richiesto 1:

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.....

Documentazione fotografica.....

Quesito richiesto 2:

il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....

Quesito richiesto 3:

lo 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;.....

Quesito richiesto 4:

il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);.....

Quesito richiesto 5:

al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;.....

Quesito richiesto 6:

in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli;.....

Quesito richiesto 7:

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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione 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;.....



Quesito richiesto 8:

*la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprieta' ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.....*20

Quesito richiesto 9:

*la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.....*20

Quesito richiesto 10:

*in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;.....*21

Quesito richiesto 11:

*la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).....*21

*Indice allegati*22



1. Premessa

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, Dott. Luca Mercuri, all'udienza del 12/11/2021 ha chiesto un supplemento di perizia incaricando la sottoscritta Arch. J. Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752, già Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n.24/21 R.G.E., promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro contro [REDACTED] [REDACTED], al fine di valutare dei terreni di proprietà del debitore esecutato nell'ambito della procedura riunita n. 102/21 RGE promossa dalla Banca Popolare di Sondrio, di seguito meglio identificati:

1. Comune Tiriolo al foglio 21, p.la 415 frutteto are 1.60;
2. Comune Tiriolo al foglio 21, p.la 635, frutteto are 4.80;
3. Comune Tiriolo al foglio 21, p.la 637 semin. arboreo are 11.30;
4. Comune Tiriolo al foglio 21, p.la 639 semin. arboreo are 2.50;
5. Comune Tiriolo al foglio 21, p.la 641 querceto are 59.30;
6. Comune Tiriolo al foglio 21, p.la 958 oliveto are 15.13 (ex particella 643);

Il sottoscritto CTU ha proceduto ad accettare l'incarico in data 17/03/2022, e successivamente hanno avuto luogo le indagini presso i seguenti uffici:

1. N.C.E. di Catanzaro;
2. Ufficio Urbanistica del Comune di Tiriolo;
3. Ufficio Servizio di pubblicità Immobiliare di Catanzaro;

In seguito ai rilievi e alle ricerche effettuate, ho potuto adempiere al mio incarico.

- **Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza**

Come da intese intercorse mezzo pec il custode, nella persona dell'Avv. Luca De Munda ha proceduto a fissare la data di sopralluogo per visione dei terreni per giorno 23.05.2022 ore 10:00, inviando medesima comunicazione all'Avv. Emma Scarpino, difensore del debitore esecutato, e all'Avv. Luca Gratteri nell'interesse della Banca di Sondrio.

In accordo con il custode del compendio pignorato, il sottoscritto CTU si recava in Tiriolo, presso il compendio pignorato per procedere con le attività peritali, giorno 23/05/2022 ore 10:00.

Per conto ed interesse del debitore esecutato alle operazioni peritali non era presente nessuno.



Tuttavia arrivati sul posto si è inizialmente riscontrata difficoltà a raggiungere i terreni pignorati oggetto della presente relazione integrativa mediante mezzi, per cui si è deciso di procedere a piedi per un tratto di strada al fine di raggiungere i terreni descritti in premessa.

Alcuni terreni risultano ubicati nella fascia a valle della Strada Statale 19 Delle Calabrie che collega Settingiano e Tiriolo, altri nella fascia a valle che collega Tiriolo con Gimigliano.

Si rimanda al verbale redatto in sede di sopralluogo.

Nella lettera di incarico il G.E., chiede all'esito del sopralluogo, di depositare in Cancelleria una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica, in ordine ai seguenti quesiti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Quanto accertato in fase di sopralluogo si può evincere dal verbale allegato (rif .All. 2), dove sono state raccolte tutte le informazioni utili a procedere con la valutazione e definizione del bene oggetto di perizia (Foto esterno immobile).

Risposta ai questi

Quesito 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;

Quesito 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Quesito 3) lo 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;

Quesito 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di



riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

Quesito 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

Quesito 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguaglio;

Quesito 7) 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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione 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;

Quesito 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Quesito 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

Quesito 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quesito 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).



Quesito richiesto: 1

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;

In continuità con la relazione di stima della procedura n.24/2021 i terreni oggetto di stima in questa sede seguiranno la numerazione cronologica già in essere, e nel Quesito 4 verrà riportato, per pura comodità, lo specchietto complessivo di stima dei beni a base d'asta.

Di seguito si riporta il dettaglio dei terreni pignorati così come riportati nelle visure catastali:

	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
LOTTO 3	Proprieta' per 1/1	TIRIOLO(CZ)	21	415		FRUTTETO	02	160	R.D. Euro: 0,74 R.A. Euro: 0,95
LOTTO 4	Proprieta' per 1/1	TIRIOLO(CZ)	21	635		FRUTTETO	02	480	R.D. Euro: 2,23 R.A. Euro: 2,85
LOTTO 5	Proprieta' per 1/1	TIRIOLO(CZ)	21	637		SEMINARBOR	04	1130	R.D. Euro: 2,04 R.A. Euro: 0,88
LOTTO 6	Proprieta' per 1/1	TIRIOLO(CZ)	21	639		SEMINARBOR	04	250	R.D. Euro: 0,45 R.A. Euro: 0,19
LOTTO 7	Proprieta' per 1/1	TIRIOLO(CZ)	21	641		QUERCETO	01	5930	R.D. Euro: 5,21 R.A. Euro: 0,61
LOTTO 8	Proprieta' per 1/1	TIRIOLO(CZ)	21	958		ULIVETO	03	1513	R.D. Euro: 4,69 R.A. Euro: 5,08

Come descritto in premessa alcuni terreni sono ubicati nella fascia a valle tra Settingiano e Tiriolo, altri nella fascia a valle tra Tiriolo e Gimigliano. Di seguito un estratto di mappa catastale che meglio rappresenta lo stato di fatto.

I terreni identificati come LOTTI 3 e 8 si raggiungono percorrendo prima la Strada Statale 19 Delle Calabrie, per poi percorrere una via secondaria interpodereale parzialmente asfaltata per il tratto utile a raggiungere alcune abitazioni attualmente abitate e quindi fin qui percorribile con la macchina.

Da qui inizia un tratto di strada interpodereale sterrata non percorribile in modo agevole con le autovetture, ma bensì con mezzi adatti. Questo secondo tratto di strada segue il profilo di percorrenza del territorio parzialmente montuoso in un percorso a discesa verso valle si congiunge con il fabbricato pignorato identificato come LOTTI 1 e 2, per poi disperdersi nei campi essendo apparentemente una strada senza uscita.

I LOTTI 1 e 2 sono ubicati sopra il terreno identificato in questa sede come LOTTO 8 catastalmente identificato al N.C.E. **al foglio 21, p.lla 958 oliveto are 15.13 (ex particella 643).**

Alla data di avvenuto sopralluogo, ossia il 23/05/2022, i terreni ispezionati si presentano in buone condizioni, e confinano ad est, ovest, sud e nord con terreni di proprietà altrui che costeggiano la vallata. Si allegano di seguito alcune foto e la mappa che rappresentano il tratto di strada per raggiungere i LOTTI 1 e 8, in rosso il tratto carrabile ed asfaltato, mentre in giallo il tratto percorribile pedonalmente o con veicoli idonei:



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



Fig. 1- Individuazione Lotti 1 e 8





Fig. 2– Individuazione Lotti 1 e 8

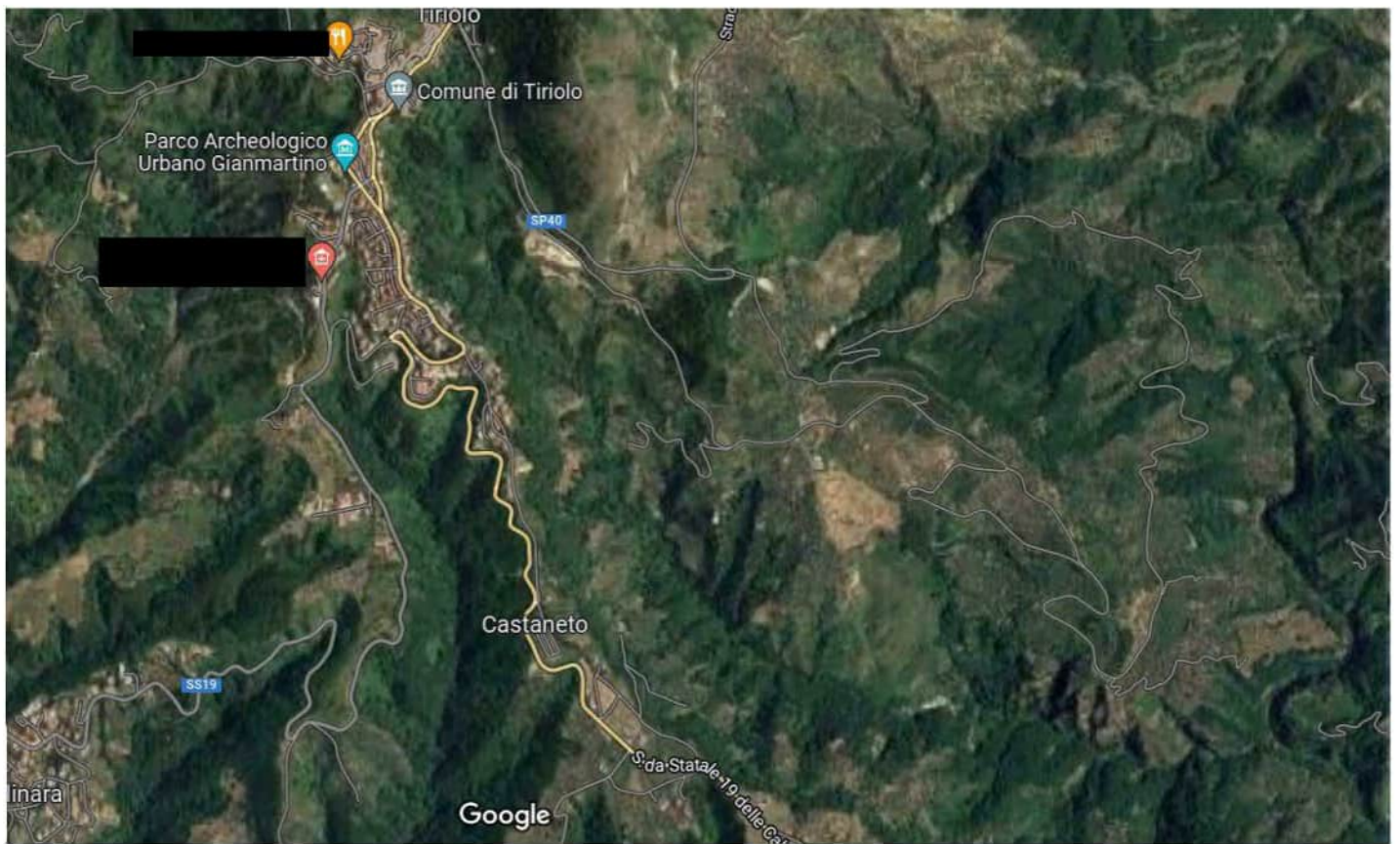


Fig. 2– Individuazione Lotti da 2 a 7

————— PERCORSO PEDONALE ————— PERCORSO CARRABILE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:















Quesito richiesto: 2

**il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza
di eventuali comproprietari;**

I terreni periziati sono catastalmente di proprietà del debitore esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] in quota piena.

Quesito richiesto: 3

lo 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;

Elenco formalità esistenti:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/01/2010 - Registro Particolare 174 Registro Generale 220**
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 140645/25230 del 16/12/2009
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in TIRIOLO (CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2021 - Registro Particolare 3164 Registro Generale 3818**
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 839 del 22/03/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SETTINGIANO (CZ), TIRIOLO (CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2021 - Registro Particolare 12081 Registro Generale 14521**
Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O IL TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 100/2021 del 04/08/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TIRIOLO (CZ)
Nota disponibile in formato elettronico



Quesito richiesto: 4

il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

VALORE DI MERCATO TERRENI

❖ **Valore dei terreni oggetto di stima**

Per stimare il valore, possiamo partire da un calcolo del **valore catastale**, che poi, potrà essere aggiustato in aumento o in diminuzione, a seconda delle caratteristiche del terreno.

Quello che occorre per il calcolo é:

- la categoria catastale del terreno;
- il reddito dominicale non rivalutato (sarebbe la rendita catastale dei terreni agricoli);

Per calcolare il valore catastale dei terreni agricoli è necessario rivalutare del 25% l'intero reddito dominicale del terreno, mantenendo come riferimento il valore al 1° gennaio dello stesso anno di valutazione e poi moltiplicare questo risultato per 110 oppure per 130.

Si usa il primo moltiplicatore se si tratta di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali che siano iscritti alla previdenza agricola. I coltivatori diretti sono piccoli imprenditori che lavorano la terra utilizzando solamente la propria manodopera oppure quella della propria famiglia; invece, sono imprenditori agricoli professionali, o IAP, tutti coloro che gestiscono i terreni in maniera diretta o mediante delle società ma che garantiscono almeno la percentuale 50% sul proprio impegno lavorativo.

In tutti gli altri casi si utilizza il moltiplicatore 130.

Di seguito il dettaglio dei terreni da periziare:

LOTTO 3. Comune Tiriolo al foglio 21, p.lla 415 frutteto are 1.60;

LOTTO 4. Comune Tiriolo al foglio 21, p.lla 635, frutteto are 4.80;

LOTTO 5. Comune Tiriolo al foglio 21, p.lla 637 semin. arboreo are 11.30;

LOTTO 6. Comune Tiriolo al foglio 21, p.lla 639 semin. arboreo are 2.50;

LOTTO 7. Comune Tiriolo al foglio 21, p.lla 641 querceto are 59.30;

LOTTO 8. Comune Tiriolo al foglio 21, p.lla 958 oliveto are 15.13 (ex particella 643)



Procedura Esecutiva n. 24/2021 R.G.E. RIUNITA 102/21 R.G.E.
 Promossa da **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** contro [REDACTED] [REDACTED]

Ufficio del territorio di CATANZARO



Data: 28/04/2015
 Ora: 12.26.42

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINA DI AMATO Comuni di: AMATO, CARAFFA DI CATANZARO, FEROLETO ANTICO, PIANOPOLI, MAIDA, MARCELLINARA, MIGLIERINA, SAN FLORO, SAN PIETRO A MAIDA, SETTINGIANO, TIRIOLO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINA DI ANCINALE Comuni di: AMARONI, ARGUSTO, CENADI, CENTRACHE, CHIARAVALLE CENTRALE, CORTALE, GAGLIATO, GIRIFALCO, JACURSO, OLIVADI, PALERMITI, VALLEFIORITA, SAN VITO SULLO IONIO, TORRE DI RUGGIERO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ACTINIDIETO	52937,00							
AGRUMETO	45768,00				34112,00			
BOSCO CEDUO	4038,00				6904,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO					9970,00			
CANNETO	13817,00				14487,00			
CASTAGNETO	8218,00				6625,00			
FICHETO	9209,00				9658,00			
FRUTTETO	18207,00				14563,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1620,00				1502,00			
NOCCIOLETO					35294,00			
ORTO IRRIGUO	34575,00				36258,00			
PASCOLO	2851,00				2639,00			
PASCOLO ARBORATO	4807,00				3998,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	2200,00				1962,00			
QUERCETO	7155,00				4787,00			
SEMINATIVO	6518,00				6100,00			
SEMINATIVO ARBORATO	11407,00				11960,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	13776,00				13776,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	15869,00				16662,00			
ULIVETO	22458,00				17779,00			
VIGNETO	18350,00				17779,00			

❖ **Determinazione del prezzo di vendita**

Dopo aver ottenuto il valore catastale di un terreno agricolo, quindi, possediamo già un ottimo **indicatore per il costo di mercato** del terreno ma, è opportuno fare comunque alcuni aggiustamenti a questa cifra. In questo modo si potrà ricavare il **reale valore** che è formato da tutta una serie di caratteristiche importanti che sono in grado di influenzarlo sia in modo positivo che negativo. Vediamo, quindi, quali sono i dettagli da prendere in considerazione:

- la qualità della zona ambientale in cui si trova la campagna;
- la possibilità di sfruttare il terreno per coltivazioni o altro;
- la presenza o meno di piantagioni;
- la tipologia pregiata o meno pregiata di piantagioni (se ci sono tartufi varrà molto di più di un uliveto);
- la presenza di costruzioni;
- la presenza di corsi d'acqua o pozzi;



- la presenza di strade;
- la lontananza con il centro abitato;
- la presenza di vincoli o servitù passive;

Tutti questi elementi e molti altri ancora, fanno in modo che due terreni agricoli, seppur partendo da un uguale valore catastale, che possiedono delle caratteristiche ben differenti, risultino infine con un valore reale del tutto diverso fra loro.

Nella determinazione del prezzo di vendita da immettere sul mercato si deve necessariamente fare riferimento ai valori indicati dalle agenzie immobiliari di zona, poiché questi sono i più veritieri nella compravendita, tuttavia è emerso che non vi sono inserzioni immobiliari nella zona di Tiriolo similari per coltivazione, qualità e tipologia di terreno da comparare ai terreni pignorati.

Quindi il valore di stima da applicare a ciascun bene sarà indicato per il tipo di coltivazione.

- ✚ **Lotto 3) Comune Tiriolo – Catasto Terreni foglio 21 particella 415: Frutteto: cl.2**
consistenza 160,00 mq R.D 0,74 €, R.A 0,95 €;
Valore €/ettaro 18.207,00=1,82 €/mq
Pertanto il valore del terreno è pari a: $1,82 \text{ €/mq} * 160,00 \text{ mq} = 161,82 \text{ €}$
- ✚ **Lotto 4) Comune Tiriolo – Catasto Terreni foglio 21 particella 635: Frutteto: cl.2**
consistenza 480,00 mq R.D 2,23 €, R.A 2,85 €;
Valore €/ettaro 18.207,00=1,82 €/mq
Pertanto il valore del terreno è pari a: $1,82 \text{ €/mq} * 480,00 \text{ mq} = 873,6 \text{ €}$
- ✚ **Lotto 5) Comune Tiriolo – Catasto Terreni foglio 21 particella 637: Seminativo Arboreo: cl.2**
consistenza 1130,00 mq R.D 2,04 €, R.A 0,88 €;
Valore €/ettaro 11.407,00=1,14 €/mq
Pertanto il valore del terreno è pari a: $1,14 \text{ €/mq} * 1.130,00 \text{ mq} = 1.288,9 \text{ €}$
- ✚ **Lotto 6) Comune Tiriolo – Catasto Terreni foglio 21 particella 639: Seminativo Arboreo: cl.2**
consistenza 250,00 mq R.D 0,45 €, R.A 0,19 €;
Valore €/ettaro 11.407,00=1,14 €/mq
Pertanto il valore del terreno è pari a: $1,14 \text{ €/mq} * 250,00 \text{ mq} = 285,0 \text{ €}$
- ✚ **Lotto 7) Comune Tiriolo – Catasto Terreni foglio 21 particella 641: Querceto: cl.2**
consistenza 5.930,00 mq R.D 5,21 €, R.A 0,61 €;
Valore €/ettaro 7.155,00=0,715 €/mq
Pertanto il valore del terreno è pari a: $0,715 \text{ €/mq} * 5.930,00 \text{ mq} = 4.242,91 \text{ €}$



- ✚ **Lotto 8) Comune Tiriolo – Catasto Terreni foglio 21 particella 958: Uliveto: cl.2**
consistenza 1.513,00 mq R.D 4,69 €, R.A 5,08 €;
Valore €/ettaro 22.458,00=2,24 €/mq
Pertanto il valore del terreno è pari a: 2,24 €/mq * 1.513,00 mq = 3.389,12 €

• **Fonti di Informazione**

- ✓ *Uffici: N.C.E.U. di Catanzaro e Ufficio Urbanistica del Comune di Tiriolo;*
- ✓ *Ufficio Conservatoria Catanzaro;*
- ✓ *Altre fonti: pubblicazioni di Agenzie immobiliari, libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari;*
- ✓ *Borsini immobiliari;*
- ✓ *Banca dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate.*

N.B. Per una schema completo dei beni da porre in vendita, di seguito si riportano i dati identificativi dei Lotti 1 e 2, relativamente a questi lotti si rimanda ai quesiti della relazione di stima precedentemente depositata.

Ricapitolando avremo il seguente schema di sintesi **DEFINITIVO** del valore dei Lotti:

LOTTO	Identificazione Bene Comune Tiriolo	Area totale (mq)	Valore €/mq	Valore bene (€)
LOTTO 1	<i>Foglio 21 part. 959 sub 2 cat. C/2 PIANO T</i>	45,00	253,00	11.385,00 €
LOTTO 2	<i>Foglio 21 part. 959 sub 3 cat. A/3 PIANO 1°</i>	62,00	253,00	15.686,00 €
LOTTO 3	<i>foglio 21, p.lla 415</i>	160,00	1,82	161,82 €
LOTTO 4	<i>foglio 21, p.lla 635</i>	480,00	1,82	873,6 €
LOTTO 5	<i>foglio 21, p.lla 637</i>	1.130,00	1,14	1.288,9 €
LOTTO 6	<i>foglio 21, p.lla 639</i>	250,00	1,14	285,0 €
LOTTO 7	<i>foglio 21, p.lla 641</i>	5.930,00	0,71	4.242,91 €
LOTTO 8	<i>foglio 21, p.lla 958</i>	1.513,00	2,24	3.389,12 €



Quesito richiesto: 5

al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

In merito alla predisposizione dei Lotti, si rimanda al seguente schema;

<u>LOTTO</u>	<u>Identificazione Catastale Comune Tiriolo</u>	<u>Valore bene (€) Quota 11</u>
<u>LOTTO 1</u>	<i>foglio 21, p.lla 958</i>	11.385,00 €
<u>LOTTO 2</u>	<i>foglio 21, p.lla 958</i>	15.686,00 €
<u>LOTTO 3</u>	<i>foglio 21, p.lla 415</i>	161,82 €
<u>LOTTO 4</u>	<i>foglio 21, p.lla 635</i>	873,6
<u>LOTTO 5</u>	<i>foglio 21, p.lla 637</i>	1.288,9 €
<u>LOTTO 6</u>	<i>foglio 21, p.lla 639</i>	285,0 €
<u>LOTTO 7</u>	<i>foglio 21, p.lla 641</i>	4.242,91 €
<u>LOTTO 8</u>	<i>foglio 21, p.lla 958</i>	3.389,12 €
	VALORE TOTALE	37.312,35 €

Quesito richiesto: 6

in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguaglio;

Il compendio è in testa al debitore esecutato in quota piena.

Quesito richiesto: 7

Pesistenza 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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione 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;

Sui terreni periziati non vi sono formalità, vincoli, oneri o debiti pendenti relativi a spese né altresì sussiste l'esistenza di formalità o oneri gravanti sul bene.



Quesito richiesto: 8

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

Il Comune con prot.11/2022 ha depositato sul Portale SUE Calabria il Certificato di Destinazione Urbanistica, Codice Univoco 229 data presentazione 22/03/2022 n. prot 142193/2021), da cui si evince che il bene non è gravato da uso civico.

Quesito richiesto: 9

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

I terreni sono catastalmente di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] in quota piena.

❖ **Certificato Urbanistico - Esistenza Vincoli**

Il Comune con prot.11/2022 ha depositato sul Portale SUE Calabria il Certificato di Destinazione Urbanistica, Codice Univoco 229 data presentazione 22/03/2022 n. prot 142193/2021), da cui si evince che:

- Foglio 21, particella nn. 415, 958, ricade nel vigente strumento urbanistico comunale, in Zona E (agricola);
- Foglio 21, particelle nn 635, 637, 639 ricade nel vigente strumento urbanistico comunale, in zona Vh (Zona di rispetto acque pubbliche);
- Foglio 21, particelle n 641 ricade nel vigente strumento urbanistico comunale, per circa mq 3156,00 in zona Vh (Zona di rispetto acque pubbliche).e per la restante parte in zona E (agricola) ;
- non esistono vincoli inibitori di cui al Decreto Leg.vo n° 42 del 22.01.04 ;
- non ricadono, in area attenzione di cui al vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico "PAI" (ai sensi dell'art. 1-bis della legge 365/2000,);
- non risultano nell'elenco dei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui alla legge 353/2000;
- esistono vincoli tutori di cui al Decreto Leg.vo n° 42 del 22.01.04 art 136 comma 1 lettera d:
- sono soggette al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267 del 30/12/1923 e quindi è soggetta alla normativa riguardante le PRESCRIZIONI DI MASSIMA DI POLIZIA FORESTALE



(Norme regionali di salvaguardia-Vincolo idrogeologico tagli boschivi) approvata con deliberazione di Giunta Regionale n 450 del 27/06/2008;

- le particelle 635, 637, 639, 641 del foglio 21 ricadono nelle aree vincolate ex lege ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e vss.mm.ii;

*Zona Vh (Zona di Rispetto Acque Pubbliche) Relativamente alle particelle di cui sopra non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieto di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale, non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori;

*Zona E (Agricola) dove, il permesso di costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurate alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli.

Quesito richiesto: 10

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Tale quesito non è attinente ai beni periziati in questa perizia.

Quesito richiesto: 11

la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).

Per quanto riguarda la situazione energetica, si evidenzia che per i terreni non si deve produrre alcun certificato energetico.

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente

Distinti saluti

Pentone lì 07/06/2022

Il C.T.U (Arch. J. Michela CAPICOTTO)



Indice degli allegati:

Allegato 1:

- ✓ Convocazione Sopralluogo a cura del Custode Avv. De Munda;

Allegato 2:

- ✓ Verbale di sopralluogo peritale del 23/05/2022;

Allegato 3:

- ✓ Porzione di mappa catastale individuazione terreni;

Allegato 4:

Valore unità immobiliare: elementi documentali di riscontro:

- ✓ borsini immobiliari;
- ✓ valori Banca dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate;

Allegato 5:

- ✓ Richiesta CDU Comune Tiriolo;
- ✓ Ricevuta SUE Calabria CDU;
- ✓ Risposta CDU Prot. 11/2022;

Allegato 6:

- ✓ Ispezione Ipotecaria, Elenco formalità nominativo Debitore Esecutato;



Allegato 1:

- *Convocazione Sopralluogo a cura del Custode Avv. De Munda;*



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 102/2021 R.G.ESPR.

(RIUNITA AL PROC. N. 24/2021)

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. LUCA MERCURI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LUCA DE MUNDA

VIA ALCIDE DE GASPERI, 48 - CATANZARO

Tel./Fax 0961.792189 - 333.3158068 - p.e.c.: luca.demunda@avvocaticatanzaro.legalmail.it

Lettera racc. a/r l delle Poste Italiane n. [REDACTED]

Debitore esecutato:

[REDACTED]

e, p.c. Creditore Procedente

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI
(C.F. e P.IVA 00053810149), presso il suo procuratore e difensore:

Sig. Avv. Luca Gratteri (lucaग्रatteri@ordineavvocatiroma.org)

COMUNICAZIONE DI SOPRALLUOGO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Il sottoscritto avv. Luca de Munda, comunica che nell'ambito della sopra indicata procedura esecutiva immobiliare, recante n. 102/2021 r.g.espr. (riunita al proc. n. 24/2021), pendente innanzi il Tribunale di Catanzaro, G.E. Dott. Luca Mercuri, con provvedimento del 17.03.2022, è stato nominato Custode giudiziario dei beni siti nel Comune di Tiriolo (Cz) e di seguito descritti:

Comune di Tiriolo (CZ), Catasto Fabbricati al foglio 21:

- particella 959, subalterno 2, cat. C/2, mq. 36, Via Cuture snc, piano T;
- particella 959, subalterno 3, cat. A/3, vani 4,5, Via Cuture snc, piano I;

Comune di Tiriolo (CZ), Catasto Terreni al foglio 21:

- particella 415, frutteto, are 1.60;
- particella 635, frutteto, are 4.80;
- particella 637, semin. arbor., are 11.30;
- particella 639, semin. arbor., are 2.50;
- particella 641, querceto, are 59.30;
- particella 958, oliveto, are 15.13 (ex particella 643);

Tanto sopra, comunica che il sopralluogo del compendio immobiliare oggetto della procedura avverrà in data 23 MAGGIO 2022 alle ore 10:00.

Fa espressamente presente che è compito del Custode effettuare le predette operazioni di sopralluogo, per cui, invita il debitore esecutato, Sig. [REDACTED] ad agevolare il compimento, richiedendo di dare cortese conferma, anche telefonica, della Sua personale presenza sul posto nella suddetta data.

Distinti saluti.

Catanzaro, 10 Maggio 2022

avv. Luca de Munda



Allegato 2:

- *Verbale di sopralluogo peritale del 23/05/2022;*



VERBALE DI SOPRALLUOGO:

Consulenza Tecnica d'Ufficio R.G. n° 24/2021- Tribunale di Catanzaro

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED]

A seguito di nomina della sottoscritta Arch. CAPICOTTO Michela a CTU disposta dal Giudice Dott. Luca Mercuri in ordine al Procedimento esecutivo immobiliare n°24/2021, L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, Dott. Luca Mercuri, all'udienza del 12/11/2021 ha chiesto un supplemento di perizia al fine di valutare dei terreni di proprietà del debitore esecutato nell'ambito della procedura riunita n. 102/21 RGE promossa dalla Banca Popolare di Sondrio, quindi hanno avuto inizio le operazioni peritali giorno 01 del mese di Dicembre dell'anno 2021 alle ore 10:00, in Tiriolo, Via Cuture snc

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza dei seguenti:

- ❖ Arch. Capicotto Michela in qualità di CTU
- ❖ Avv. De Munda Luca in qualità di CUSTODE
- ❖ ~~_____~~ in qualità di DIFENSORE DEBITORE ESECUTATO
- ❖ ~~_____~~ in qualità di _____
- ❖ ~~_____~~ in qualità di _____

I terreni sono catastalmente identificati come di seguito:

1. Comune Tiriolo al foglio 21, p.lla 415 frutteto are 1.60;
2. Comune Tiriolo al foglio 21, p.lla 635, frutteto are 4.80;
3. Comune Tiriolo al foglio 21, p.lla 637 semin. arboreo are 11.30;
4. Comune Tiriolo al foglio 21, p.lla 639 semin. arboreo are 2.50;
5. Comune Tiriolo al foglio 21, p.lla 641 querceto are 59.30;
6. Comune Tiriolo al foglio 21, p.lla 958 oliveto are 15.13 (ex particella 643);

Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali consistenti nella misurazioni e rilievo dei vani, foto delle unità immobiliari pignorate ecc.

Le parti espongono le proprie posizioni in merito alla causa.

~~I TERRENI OGGETTO DI STIMA SONO STATI RAGGIUNTI PER UN TUTTO CON RETTO
CANTONIERE E SUCCESSIVAMENTE SA A PIEDI SI RITORNANO ALLE FOTO ALLEGATE
ALLA RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA AL SOPRALLUOGO E PRESENTE
IL CUSTODE AVV. DE MUNDA E ALL'ALTRA~~

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

In fase di sopralluogo il sottoscritto CTU ha visionato sul posto i luoghi attraverso il documento planimetrico e la visione della planimetria del subalterno, estratti dal Catasto N.C.E.U.

Le parti convengono con il CTU che, nel corso delle operazioni peritali, tutte le comunicazioni per lo scambio di informazioni e documentazione di vario tipo, avvengano tramite posta elettronica agli indirizzi email indicati in sede di sopralluogo o tramite invio di A/R. Il presente verbale comunque sarà allegato in originale all'elaborato peritale. Infine, poichè la sottoscritta CTU non ha nulla più da esaminare o misurare, nè altri hanno da aggiungere dichiarazioni, il presente verbale viene chiuso alle ore 12:00 del giorno 23/05/2022. Esso viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Firme

Capicotto Michele

CTU

[Signature]

CUSTODE

[Signature]
DIFENSORE DEBITORE ESECUTATO



Allegato 3:

- *Porzione di mappa catastale;*





N=-233000

E=8500

1 Particella: 641

Comune: (C2) TIRIOLO
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 nel protocollo pratica T260130/2022
Foglio: 21

Allegato 5:

- *Richiesta CDU Comune Tiriolo;*
- *Ricevuta SUE Calabria CDU;*
- *Risposta CDU Prot. 11/2022;*



Architetto J. Michela CAPICOTTO
cell. 320/6961040
partita IVA: 03214250791
e-mail: michela.capicotto@libero.it
e-mail certificata: michela.capicotto@archiworldpec.it

Alla cortese attenzione di:

Ufficio Tecnico Comunale
Responsabile del servizio P.E. Giovanni Cocerio
P.zza Italia n. 4 - 88056 Tiriolo (CZ)

E.mail Istituzionale: protocollo@comune.tiriolo.cz.it
E.mail Certificata: protocollo.tiriolo@asmepec.it

Oggetto: Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica CTU Tribunale Catanzaro R.G. n° 102/2021

Lo scrivente Arch. J. Capicotto Michela facendo seguito alla nomina di CTU, disposta dal G.E. Mercuri Luca, considerato che all'udienza del 17 marzo 2022 è stata disposta la riunione della precedente procedura **R.G. n° 24/2021**, per cui l'ufficio tecnico ha rilasciato CDU, con la procedura **R.G. n° 102/2021**, considerato che ora si sono aggiunti altri beni, ossia n.6 part.lle di terreno, per cui per il completamento delle attività di consulenza sui detti beni,

CHIEDE

il rilascio delle seguenti attestazioni:

a) Attestazione che identifichi in quale zona del P.R.G. ricadono i seguenti terreni:

(ii) al Catasto Terreni del Comune di Tiriolo al foglio 21:

- particella 415, frutteto, are 1.60;
- particella 635, frutteto, are 4.80;
- particella 637, semin. arbor., are 11.30;
- particella 639, semin. arbor., are 2.50;
- particella 641, querceto, are 59.30;
- particella 958, oliveto, are 15.13 (ex particella 643);

b) Inoltre si chiede a codesto Ufficio Tecnico di verificare se tali beni sono gravati da Vincoli (specificando la natura dei vincoli) e/o Usi Civici.

Allegati:

- Nomina del CTU da parte del G.E.;
- Documento in corso di validità CTU ;
- Estratto mappa catastale;

Poiché il perito è nominato dal Tribunale e dunque agisce nell'interesse dello Stato, i diritti di segreteria non sono dovuti.

Distinti saluti

Pentone 22/03/2022



Sportello Unico per l'Edilizia Tiriolo - Ufficio SUE

Sportello Unico per l'Edilizia
Modello di riepilogo pratica SUE

Comune SUE destinatario

Comune Destinatario	Tiriolo	Provincia Comune Destinatario	Catanzaro
Ufficio Destinatario	Tiriolo - Ufficio SUE	Num. Marca da Bollo	

Informazioni anagrafiche del cittadino che invia la comunicazione

Denominazione	CAPICOTTO MICHELA		
Codice Fiscale	██████████	Provincia	Catanzaro

Oggetto della comunicazione

Tipologia	Comunicazione - Altro Edilizia - Certificato di destinazione urbanistica
Oggetto	RILASCIO CDU PER USO UFFICIO CTU TRIBUNALE CATANZARO PROC.ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE.102/2021

Estremi del dichiarante

Cognome	CAPICOTTO	Nome	MICHELA
Qualifica	Richiedente persona fisica	Cod. fiscale	██████████
Indirizzo email o PEC	michela.capicotto@libero.it	Telefono	██████████
Sesso	F	data nascita	██████████
luogo di nascita	Catanzaro	provincia di nascita	Catanzaro
stato di nascita	ITALIA	cittadinanza	
comune di residenza	██████████	provincia di residenza	Catanzaro
indirizzo	██████████	cap	88050
Dati documento di soggiorno se richiedente non è cittadino dell'Unione Europea			
data rilascio		data scadenza	
ente rilascio			

Ubicazione intervento

Indirizzo	Contrada Castaneto	cap	88056
Comune	Tiriolo	Provincia	Catanzaro
terreno/fabbricato	Catasto terreni	foglio	21
mappale	415 635 637 639,641,	subalterno	
latitudine	39.08104	longitudine	16.399612
Tipologia del titolo abilitativo		Numero titolo abilitativo	



Sportello Unico per l'Edilizia Tiriolo - Ufficio SUE

Sportello Unico per l'Edilizia
Modello di riepilogo pratica SUE

Data rilascio titolo
abilitativo

altro

Numero Certificato/Attestazione/segnalazione di
Agibilità

Data Certificato/Attestazione/segnalazione di
Agibilità

Domicilio elettronico (Posta Elettronica Certificata) del richiedente dove notificare le ricevute previste

Domicilio di Posta Elettronica Certificata del richiedente michela.capicotto@archiworldpec.it

Elenco dei documenti informatici allegati

Nome file allegato	Descrizione
SUE.08_Certificato_destinazione_urbanistica_v00_(1)..pdf.p7m	SUE.08 Certificato destinazione urbanistica_v01
Richiesta_cdu_Vincoli_usi_civici.pdf.p7m	Altri documenti
mappa_formaps.pdf	Altri documenti
1_bollo_telematico.pdf	Altri documenti
2_bollo_telematico.pdf	Altri documenti
20190125s.pdf	Anagrafica Soggetti Coinvolti

Dichiarazioni - Pratica soggetta a:

Verifiche generiche collegate all'ufficio tecnico

Dichiarazioni e Privacy - Il sottoscritto dichiara altresì:

Data Compilazione Domanda 22/03/2022

- di aver reso le dichiarazioni contenute nella presente ai sensi degli articoli 46 e 47 de D.P.R. 28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'articolo 76 del citato decreto e a conoscenza che, ai sensi dell'articolo 75 del medesimo decreto, qualora, dal controllo delle dichiarazioni qui rese, emerga la non veridicità delle stesse, decadrà dai benefici della presente dichiarazione ed incorrerà nelle sanzioni penali;
- che le copie dei documenti amministrativi e di vario genere – comprese le ricevute di versamento degli oneri dovuti alle Pubbliche Amministrazioni coinvolte nel procedimento – allegati alla pratica, scansionati e firmati digitalmente, sono conformi agli originali prodotti su supporto cartaceo, in possesso del Segnalante, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs 82/2005;
- Il Sottoscritto dichiara di essere consapevole che le Amministrazioni competenti per le verifiche, in relazione all'attività oggetto della presente Segnalazione, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla legge per l'esercizio della stessa attività, nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della segnalazione possono adottare motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività, ed i suoi effetti, entro un termine fissato dall'Amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni;
- Il Sottoscritto dichiara di non aver apportato alcuna modifica ai contenuti della modulistica proposta al SUE, ed in particolare a tutte le dichiarazioni ivi contenute, essendosi limitato alla sola compilazione dei campi editabili;
- di avere titolo ad intervenire sull'immobile e/o sull'area oggetto dell'intervento;
- di essere consapevole che la mancata o parziale compilazione e l'incompletezza della documentazione richiesta, comportano l'inammissibilità della domanda;
- Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 si forniscono le seguenti informazioni: Finalità del trattamento: I dati personali dichiarati saranno utilizzati dagli uffici nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa. Modalità: Il trattamento avverrà sia con strumenti cartacei sia su supporti informatici a disposizione degli uffici. Ambito di comunicazione: I dati verranno comunicati a terzi ai sensi della l. n. 241/1990, ove applicabile, e in caso di verifiche ai sensi dell'art. 71 del d.P.R. n. 445/2000. Diritti: Il sottoscrittore può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, rettifica, aggiornamento e integrazione dei dati ai sensi degli art. 15 e ss. del Regolamento UE 2016/679 rivolgendo le richieste al SUE.



Provincia di Catanzaro
Piazza Italia, 4 88056 Tiriolo
Tel. 0961990836 Fax 0961-990928
areatecnica@comune.tiriolo.cz.it

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICO-MANUTENTIVA

N° 11/2022

marca da bollo
Identificativo 01201296982491

A richiesta dell'Arch. Capicotto Michela, nata a Catanzaro il 28/04/1984 e residente a Pentone, in qualità di Tecnico CTU incaricata dal Tribunale di Catanzaro, trasmessa telematicamente attraverso piattaforma SUE (Codice Univoco 229 data presentazione 22/03/2022 n. prot 142193/2021) tendente ad ottenere certificato destinazione urbanistica;
Visto l'art. 30 del DPR del 06/06/03 n. 380 (ex art. 18 legge 47/85);
Visto il vigente strumento Urbanistico Comunale (variante generale al P.d.F.) adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 14 del 04.03.1992, esecutiva, e successivamente approvato dallo stesso Organo con delibera n. 81 del 20.12.1994, esecutiva, ai sensi della legge reg.le 11.07.1994, n. 16;
Vista la legge quadro sugli incendi boschivi, n. 353 del 21/11/2000;
Visto il vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico "PAI" (ai sensi dell'art. 1-bis della legge 365/2000, dell'art. 17 legge 18/05/89 n. 183, dell'art. 1 legge 3 agosto 1998 n° 267);
Vista la Legge Regionale 16/04/2002 n. 19 e successive modificazioni ed integrazioni;
Visto l'art. 15 della Legge 12 novembre 2011 n. 183;
Visto il Decreto del Sindaco n. 256 del 06/10/2021, con il quale sono state attribuite al Responsabile dell'Area Tecnico-Manutentiva le funzioni di cui all'art. 51, comma 3, della legge 142/90 e successive modifiche;

ATTESTA

Che, il terreno sito nel Comune di Tiriolo e distinto all'Ufficio del Territorio di Catanzaro al: -----
Foglio 21, particella nn. 415, 958, ricade nel vigente strumento urbanistico comunale, in Zona E (agricola). -----
Foglio 21, particelle nn 635, 637, 639 ricade nel vigente strumento urbanistico comunale, in zona Vh (Zona di rispetto acque pubbliche). -----
Foglio 21, particelle n 641 ricade nel vigente strumento urbanistico comunale, per circa mq 3156,00 in zona Vh (Zona di rispetto acque pubbliche).e per la restante parte in zona E (agricola) -----
Zona Vh (Zona di Rispetto Acque Pubbliche) Relativamente alle particelle di cui sopra non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieto di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale, non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori;-----
Zona E (Agricola) dove, il permesso di costruire sarà rilasciato con esonero dei contributi commisurate alle opere di urbanizzazione e ai costi di costruzione, solo se la richiesta è effettuata da imprenditori agricoli. Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380).---
Qualora la destinazione d'uso venga modificata nei dieci anno successivi all'ultimazione dei lavori i contributi di cui al comma precedente sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).-----
Nelle zone a destinazione agricola è comunque vietata:-----
a) ogni attività comportante trasformazioni dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione: -----
b) ogni attività comportante dell'uso del suolo tanto da renderlo incompatibile con la produzione vegetale o con l'allevamento e valorizzazione dei prodotti; -----
ogni intervento comportante frazionamento del terreno a scopo edificatorio (già lottizzazione di fatto); -----
c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria del suolo in difformità alla sua destinazione. -----
Il P.S.C. in riferimento a quanto disposto nelle linee guida, nel Q.T.R. nonché nel P.T.C.P., avendo particolare riguardo ai loro contenuti di strumenti di salvaguardia e tutela dei valori paesaggistici, e tenendo anche conto dei piani e gli indici ed i rapporti di edificabilità. -----



E' consentito l'asservimento di lotti non contigui ma funzionalmente legati per il raggiungimento dell'unità culturale minima, fermo restando la definizione in sede di P.S.C. dell'ingombro massimo di corpi di fabbrica edificabili e le caratteristiche tipologiche dell'insieme degli interventi a tutela del paesaggio agricolo. Il permesso di costruire per nuove costruzioni rurali, nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo, potrà essere rilasciato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Che si proceda in via prioritaria al recupero delle strutture edilizie esistenti; ----

Che l'azienda mantenga in produzione superfici fondiariae che assicurino la dimensione dell'unità aziendale minima.---

Relativamente alle particelle di cui sopra non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieto di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale, non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori;-----

Non esistono vincoli inibitori di cui al Decreto Leg.vo n° 42 del 22.01.04 ;-----

le particelle suddette inoltre, -----

- non ricadono, in area attenzione di cui al vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico "PAI" (ai sensi dell'art. 1-bis della legge 365/2000,)-----

- non risultano nell'elenco dei soprassuoli percorsi dal fuoco di cui alla legge 353/2000.-----

Esistono vincoli tutori di cui al Decreto Leg.vo n° 42 del 22.01.04 art 136 comma 1 lettera d;-----

- sono soggette al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267 del 30/12/1923 e quindi è soggetta alla normativa riguardante le PRESCRIZIONI DI MASSIMA DI POLIZIA FORESTALE (Norme regionali di salvaguardia-Vincolo idrogeologico e tagli boschivi) approvata con deliberazione di Giunta Regionale n 450 del 27/06/2008;-----

- le particelle 635, 637, 639, 641 del foglio 21 ricadono nelle aree vincolate ex lege ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.-----

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUÒ ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI.-----

Si rilascia per fini giustizia.-----

Tiriolo, li 10 Maggio 2022

IL RESPONSABILE DEL'AREA
TECNICO-MANUTENTIVA
f.to (p.e. Giovanni Cocerio)

*Documento informatico sottoscritto
con firma digitale ai sensi del
D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.*



Allegato 6:

- *Ispezione Ipotecaria, Elenco formalità nominativo Debitore Esecutato;*



Direzione Provinciale di CATANZARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 10/06/2022 Ora 22:31:27
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T440644 del 10/06/2022

per dati anagrafici

Motivazione ctu tribunale

Richiedente CPCMHL per conto di CPCMHL84D68C352J

Dati della richiesta

Codice fiscale: [REDACTED] - Ricerca estesa in AT

Periodo da ispezionare: dal 10/06/1975 al 10/06/2022

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 10/06/1975 al 10/06/2022

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 10/06/2022

Periodo recuperato e validato dal 01/01/1978 al 31/12/1988

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/08/1999 - Registro Particolare 13131 Registro Generale 17405
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 606/1999 del 30/06/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in SETTINGIANO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2001 - Registro Particolare 12139 Registro Generale 15380
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 38489 del 30/07/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/08/2001 - Registro Particolare 12571 Registro Generale 15880



Ispezione telematica

Ispezione n. T440644 del 10/06/2022

per dati anagrafici

Motivazione ctu tribunale

Richiedente CPCMHL per conto di CPCMHL84D68C352J

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 38271 del 13/07/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CATANZARO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2001 - Registro Particolare 2138 Registro Generale 19172
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 39641 del 20/09/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1274 del 03/06/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/10/2001 - Registro Particolare 17509 Registro Generale 21520
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 810/2001 del 19/07/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/10/2001 - Registro Particolare 17510 Registro Generale 21521
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 811/2001 del 19/07/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2002 - Registro Particolare 18565 Registro Generale 24407
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 93998 del 18/12/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2008 - Registro Particolare 6582 Registro Generale 10572
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 2215/8 del 19/06/2008
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

Ispezione n. T440644 del 10/06/2022

per dati anagrafici

Motivazione ctu tribunale

Richiedente CPCMHL per conto di CPCMHL84D68C352J

-
9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/2008 - Registro Particolare 11216 Registro Generale 16834
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 3170/8 del 20/09/2008
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
 10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/01/2010 - Registro Particolare 174 Registro Generale 220
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 140645/25230 del 16/12/2009
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in TIRIOLO(CZ)
SOGGETTO CESSIONARIO
Nota disponibile in formato elettronico
 11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/01/2010 - Registro Particolare 944 Registro Generale 1213
Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 96964/31214 del 28/12/2009
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in SETTINGIANO(CZ)
SOGGETTO DONATARIO
Nota disponibile in formato elettronico
 12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/03/2010 - Registro Particolare 3082 Registro Generale 4491
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 141178/25520 del 24/02/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
 13. ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2010 - Registro Particolare 4345 Registro Generale 19951
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 143188/26586 del 03/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 131 del 01/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 14. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2011 - Registro Particolare 10054 Registro Generale 13815
Pubblico ufficiale CRISPINO ROBERTA Repertorio 5987/3937 del 05/10/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CATANZARO(CZ)



Ispezione telematica

Ispezione n. T440644 del 10/06/2022

per dati anagrafici

Motivazione ctu tribunale

Richiedente CPCMHL per conto di CPCMHL84D68C352J

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2011 - Registro Particolare 12632 Registro Generale 17245
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 145938/28125 del 14/12/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
16. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/02/2012 - Registro Particolare 2102 Registro Generale 2488
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1903/9990 del 20/12/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CATANZARO(CZ), SETTINGIANO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/11/2012 - Registro Particolare 12798 Registro Generale 16153
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 6383 del 22/10/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
Immobili siti in SETTINGIANO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
18. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/10/2015 - Registro Particolare 9670 Registro Generale 12035
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 6320 del 09/10/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 132 del 01/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
19. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2018 - Registro Particolare 1330 Registro Generale 1565
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3333/2017 del 20/07/2017
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CATANZARO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico
20. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2021 - Registro Particolare 3164 Registro Generale 3818
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 839 del 22/03/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SETTINGIANO(CZ), TIRIOLO(CZ)



Direzione Provinciale di CATANZARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 10/06/2022 Ora 22:31:27
Pag. 5 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T440644 del 10/06/2022

per dati anagrafici

Motivazione ctu tribunale

Richiedente CPCMHL per conto di CPCMHL84D68C352J

Nota disponibile in formato elettronico

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2021 - Registro Particolare 12081 Registro Generale 14521
Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O IL TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 100/2021 del 04/08/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TIRIOLO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico

22. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/03/2022 - Registro Particolare 3326 Registro Generale 4065
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 105290/29773 del 09/03/2022
ATTO TRA VIVI - ACCORDO DI MEDIAZIONE CHE ACCERTA L'USUCAPIONE
Immobili siti in SETTINGIANO(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

