

TRIBUNALE DI LOCRI

**Procedura n 53/2016 R.G.E.S.**

Giudice per l' esecuzione Immobiliare : dr. Sergio Malgeri

COMUNE DI PLACANICA (R.C)

[REDACTED]  
[REDACTED] S.p.a )

**Contro**

[REDACTED], residente a [REDACTED]

Elaborato :

RELAZIONE DI STIMA CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

Il CTU

Arch. Carmen Palermo

*Contrada Varano n°9*

89042- Gioiosa Ionica (RC)

Tel : 0964/410600 – cell. : 328/8836079

Pec. : cpalermo@oappc-rc.it

Procedura n. 53/2016 R.G.E.S.

## TRIBUNALE DI LOCRI

Giudice dell'esecuzione dott. **Sergio Federico Francesco Malgeri**

**Promossa da:** - [REDACTED], - 02402101204  
- rappresentata dall' Avv. [REDACTED] e l' avv. [REDACTED], che  
rappresentano difendono sia congiuntamente che disgiuntamente ,  
domiciliata in Torino Corso Vittorio Emanuele II n°83.

**contro:** [REDACTED], residente in [REDACTED]  
n° [REDACTED]

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Architetto Carmen Palermo, con studio in Gioiosa Ionica (RC) alla C/da Varano n° 9, in data 18 febbraio 2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i seguenti quesiti:

- 1) prima di ogni altra attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;**
- 2) 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;
- 3) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze 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;**

- 4) 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; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento ( contratto di locazione o 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;**
- 5) 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;
- 6) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale ;
- 7) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 tal fine) e del residuo valore del suolo ( detratto il costo per la demolizione);

- 11) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- 12) determini il valore commerciale 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);**

- 13) per i fabbricati rediga le piante planimetriche;
- 14) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
- 1) Autorizza il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle entrate, dell'Agenzia del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarre copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, autorizzandolo nel contempo all'utilizzo del mezzo proprio per l'evasione dell'incarico.

#### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

##### **1° QUESITO :**

**prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;**

##### **RISPOSTA:**

*Dalla verifica della documentazione che il creditore procedente ha provveduto a depositare agli atti dalla documentazione esaminata nel fascicolo e da quella dalla sottoscritta richiesta in data successiva all'incarico conferitomi , si è potuto accertare la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567c.p.c., in relazione agli immobili pignorati, nello specifico la storia ipotecaria degli immobili oggetto di pignoramento.*

*Si riporta di seguito elenco delle formalità :*

1) E' stato inviato al debitore l'atto di precetto di pagamento con plico raccomandato con avviso di ricevimento, notificata ai sensi dell'art. 1, della L. 53/94, in data 27.09.2016, dall' Ufficiale giudiziario addetto all' Ufficio Notifiche presso la Corte d' Appello di Torino ( su richiesta degli Avvocati [REDACTED] e [REDACTED] che difendono e rappresentano il [REDACTED] ); con cui si intimava ai signori [REDACTED] e [REDACTED], di pagare, in solido, la somma di € 61.950,29 (di cui € 57.874,27 di sorte capitale recata in decreto ingiuntivo, il restante in spese accessorie varie come da posizione debitoria). L'atto di precetto, non opposto nei termini, è divenuto esecutivo a favore di Banco di [REDACTED]

**Note :** *Dall'atto di pignoramento immobiliare, l'istante ( \* [REDACTED] ) ha dichiarato e richiesto di volere sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni immobili di proprietà del debitore esecutato, di cui fornisce e sottoscrive le seguenti descrizioni :*

Immobili siti nel comune di Placanica (RC) e censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U). e al Catasto Terreni (N.C.T.) del predetto comune :

- 1- "Quota 1/1 di piena proprietà su immobile , sito in Placanica (RC) , distinto al N.C.E.U. foglio di mappa 22, p.lla 157 , C2";
- 2- "Quota 1/1 di piena proprietà su immobile, sito in Placanica (RC), distinto al N.C.E.U. foglio di mappa 26, p.lla 507 - A4 sub 6 "-
- 3- "Quota 1/1 di piena proprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 22, p.lla 157 - EU "-

- 4- *“Quota 1/1 di piena proprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 22, p.lla 156 -*
  - 5- *“Quota 1/1 di piena proprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 22, p.lla 77 -*
  - 6- *“Quota 1/1 di piena proprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 22, p.lla 79 -*
  - 7- *“Quota 1/1 di piena proprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 22, p.lla 80-*
  - 8- *“Quota 1/3 di comproprietà su immobile , sito in Placanica (RC), foglio di mappa 26, p.lla 371, f2 piano T -*
  - 9- *“Quota 1/3 di comproprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 15, p.lla 66-*
  - 10- *“Quota 1/3 di comproprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 21, p.lla 144-*
  - 11- *“Quota 1/3 di comproprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 21 , p.lla 94-*
  - 12- *“Quota 1/3 di comproprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 25 , p.lla 39-*
  - 13- *“Quota 1/3 di comproprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 30, p.lla 27-*
- 2) In data 19/07/2016 dal Tribunale Ordinario di Torino emette decreto ingiuntivo telematico provvisoriamente esecutivo , Giudice dott. [REDACTED] , nei confronti di [REDACTED] e di [REDACTED] di pagare in solido la somma di euro 57874,27 , interessi come da domanda e spese di procedura ingiunzione liquidate in euro 2541,50 per compenso anticipazioni non imponibili + 15% rimborso spese generali + c.p.a.. i.v.a ;
  - 3) In data 27/06/2016, è stato munito di formula esecutiva il decreto ingiuntivo provvisorio del 19/07/2016 , ne è stata rilasciata copia in forma esecutiva in pari data ed è stato notificato contestualmente atto di precetto. Somma da pagare in solido per i fidejussori ([REDACTED])

██████████ e ██████████ ) la somma di euro 61.950,29 compresi di competenze e spese accessorie.

- 4) In data 26/08/2016, con nota di iscrizione registro generale n.13660, registro particolare n. 1439, presentazione n. 18, presso la Conservatoria di Reggio Calabria , Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed in forza del Decreto immediatamente esecutivo, il Banco ha iscritto ipoteca giudiziale, per l' importo totale di euro 80.000,00, sui seguenti beni immobili di proprietà della debitrice, signora ██████████ , siti nel comune di Placanica :
- a- foglio 22 , p.lla 157, natura C2, consistenza 31 metri quadri, indirizzo Contrada Narciso, piano T (per la quota di proprietà 1/1);
  - b- foglio 26 , p.lla 507, subalterno 6, natura A4, consistenza 6,5 vani, indirizzo Via San Rocco 12, piano T-1 (per la quota di proprietà 1/1);
  - c- foglio 22 , p.lla 157, natura EU, consistenza 46 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);
  - d- foglio 22 , p.lla 156, natura T, consistenza 2 ettari 42 are 84 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);
  - e- foglio 22 , p.lla 77, natura T, consistenza 1 ettari 50 are 60 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);
  - f- foglio 22 , p.lla 79, natura T, consistenza 28 are 30 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);
  - g- foglio 22 , p.lla 80, natura T, consistenza 41 are 20 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);
  - h- foglio 26 , p.lla 371, subalterno 2, natura f2, indirizzo Via Galluppi 5, piano T (per la quota di proprietà 1/3);
  - i- foglio 15 , p.lla 66, natura T, consistenza 34 are 10 centiare, (per la quota di proprietà 1/3);
  - j- foglio 21 , p.lla 144, natura T, consistenza 24 are 80 centiare, (per la quota di proprietà 1/3);
  - k- foglio 21 , p.lla 94, natura T, consistenza 19 are 30 centiare, (per



la quota di proprietà 1/3);

**l-** foglio 25 , p.lla 39, natura T, consistenza 8 are 80 centiare, (per la quota di proprietà 1/3);

**m-** foglio 30 , p.lla 27, natura R, consistenza 16 centiare, (per la quota di proprietà 1/3)

- 5)** In data 30/11/2016 viene spedito in cancelleria **l'Atto di pignoramento** , dall' Ufficiale Giudiziario ( dott. ██████████ ) addetto all' Ufficio Notifiche ed Esecuzioni presso il Tribunale di Locri, i beni sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione, con atto notificato al debitore in data 28.11.2016 e copia all' Avvocato ██████████ per uso trascrizione ;
- 6)** *Pignoramento trascritto in data 12 gennaio 2017, presso l' Ufficio Provinciale di Reggio Calabria , Servizio di Pubblicità Immobiliare , registro generale n. 484, registro particolare n.427e presentazione n° 22;*
- 7)** viene presentata **l'istanza di vendita in data 24/01/2017**
- 8)** In data 28/11/2018 , con l' ordinanza del giudice dr. Sergio Malgeri , si rilevava la mancanza della trascrizione di un valido titolo d' acquisto nel ventennio antecedente il pignoramento con riguardo alla quota di 1/3 ( comproprietaria l' esecutata con i fratelli ) del diritto di proprietà sui beni siti in Placanica e distinti in catasto fabbricati al foglio 26, p.lla 371 sub 2 , nonché in catasto terreni al foglio 15 p.lla 66, al foglio 21 p.lle 144 e 94, al foglio 25 p.lla 39 e al foglio 30 p.lla 27;
- 9)** In data 14 Febbraio 2020, il giudice dr. Giuseppe Cardona , dichiara inefficace il pignoramento con riferimento soltanto ai beni siti in Placanica (RC) distinti in catasto fabbricati al foglio 26 , particella 371 subalterno 2 , nonché in catasto terreni al foglio 15 p.lla 66, al foglio 21 p.lle 144 e 94, al foglio 25 p.lla 39 e al foglio 30 p.lla 27;  
**dichiarando pertanto l' estinzione parziale della procedura esecutiva , limitatamente ai predetti diritti e beni e disponendo la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita**

presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Reggio Calabria in data 12 Gennaio 2017 , numeri 484 di r.g. e 427 di r.p.

*NB: I predetti beni, oggetto di estinzione e di cancellazione della trascrizione di pignoramento , risultano intestati ai fratelli della debitrice in qualità di comproprietari con la stessa.*

*Ai signori [REDACTED] e [REDACTED] con avviso del giudice in data 6 e 3 Marzo 2017 , veniva fatto divieto di lasciare separare la quota della signora [REDACTED] senza ordine dello stesso giudice.*

**DATI (in sintesi ) :**

- **Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo : 19/07/2016**
- **Decreto ingiuntivo in forma esecutiva : 27/07/2016**
- **Iscrizione ipoteca giudiziale , presso Conservatoria di Reggio Calabria : 26/08/2016**
- **Data notifica precetto : 27/09/2016**
- **Data pignoramento : 22/11/2016**
- **Data iscrizione a ruolo : 12/01/2017**
- **Data di deposito istanza di vendita e nota di trascrizione 24/01/2017**
- **Inefficace il pignoramento per i seguenti beni : foglio 26 p.lla 371, foglio 15 p.lla 66 , foglio 21 p.lla 144 e 94, foglio 25 p.lla 39, foglio 30 p.lla 27: 14/02/2020**

altro non importante ai fini del presente quesito.

**Osservazioni:**

**Non sono state acquisite** le mappe aerofotogrammetriche, poiché esse non sono indispensabili per la corretta identificazione del bene.

**E' stata eseguita una visura storica per immobile aggiornata al 16/06/2020** dalla quale si evince che le unità immobiliari identificate negli atti di causa con la p.lla 507 foglio 26, p.lla 157 foglio 22, p.lle 77,79,80,156 del Comune di Placanica sono le stesse unità immobiliari intestate alla signora [REDACTED]

- **Con i dati catastali è stato richiesto un EDM ( Estratto di Mappa ) in data 03/06/2021 e le planimetria catastali dell'unità immobiliare, in data 16/06/2020** dai quali si identifica perfettamente l'immobile oggetto della presente.

**Osservazioni:**

*Nella planimetrie catastale della p.lla 507 rispetto allo stato dei luoghi si trovano delle piccole difformità rispetto alle opere interne , modifiche che non incidono sulla volumetria del fabbricato.*

- **E' stato richiesto un certificato ipotecario speciale( per le particelle oggetto di pignoramento), in data 19/02/2021, prot. n. RC 10334 del 19.02.2021 , al Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria,** per visionare le iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, **consultando anche il certificato precedente contenuto nel fascicolo dove sono presenti inizialmente le p.lle in comproprietà per la quota di 1/3( delle quali è stato dichiarato inefficace il pignoramento in data 14/02/2020) , con le seguenti risultanze:**

( nel caso specifico si riportano solo le iscrizioni e trascrizioni contro e a favore )

**[REDACTED] trascrizione favore del 05/04/1996, reg. generale 4021, reg. generale . 4701 : - atto notarile pubblico del 05/04/1996 – notaio [REDACTED] – soggetti a favore: [REDACTED]**

- [REDACTED]
- soggetti contro: [REDACTED]
  - 
  - *NOTE* : RIFERIMENTO IMMOBILI : - comune di Placanica ,  
catasto fabbricati , foglio 26 p.lla 507sub 6 – Abitazione , atto di  
donazione con usufrutto alla signora [REDACTED]
  - 
  - **trascrizione a favore del 10/10/2002, reg. generale 14884,  
reg. part. 11931** : - atto amministrativo del 20/05/2002 Ufficio  
del registro di Ivrea , atto per causa di morte , successione  
testamentaria – data di morte di [REDACTED] [REDACTED] –  
soggetti a favore: [REDACTED]  
[REDACTED]
  - soggetti contro: [REDACTED]
  - 
  - **trascrizione a favore del 18/02/2008, reg. generale 2877,  
reg. part. 2236** : - atto amministrativo del 22/01/2008 Ufficio  
del registro di Ivrea , atto per causa di morte , successione  
testamentaria – data di morte di [REDACTED] [REDACTED] –  
soggetti a favore: [REDACTED]  
[REDACTED]
  - soggetti contro: [REDACTED]
  - 
  - **iscrizione contro del 26/08/2016, reg. generale 13660, reg.  
part. 1439**: - Atto giudiziario data 20/07/2016 dal Tribunale di  
Torino , ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per  
un capitale di 57.874,27, con interessi e spese per un ammontare  
di euro 80.000,00
  - soggetti a favore: [REDACTED]
  - soggetti contro [REDACTED]
  -

- **RIFERIMENTO IMMOBILI :**
- - *“Quota 1/1 di piena proprietà su immobile , sito in Placanica (RC) , distinto al N.C.E.U. foglio di mappa 22, p.lla 157 , C2”;*
- - *“Quota 1/1 di piena proprietà su immobile, sito in Placanica (RC), distinto al N.C.E.U. foglio di mappa 26, p.lla 507 - A4 sub 6 ”-*
- - *“Quota 1/1 di piena proprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 22, p.lla 157 - EU ”-*
- - *“Quota 1/1 di piena proprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 22, p.lla 156 -*
- - *“Quota 1/1 di piena proprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 22, p.lla 77 -*
- - *“Quota 1/1 di piena proprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 22, p.lla 79 -*
- - *“Quota 1/1 di piena proprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 22, p.lla 80-*
- - *“Quota 1/3 di comproprietà su immobile , sito in Placanica (RC), foglio di mappa 26, p.lla 371, f2 piano T -*
- - *“Quota 1/3 di comproprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 15, p.lla 66-*
- - *“Quota 1/3 di comproprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 21, p.lla 144-*
- - *“Quota 1/3 di comproprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 21 , p.lla 94-*
- - *“Quota 1/3 di comproprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 25 , p.lla 39-*
- - *“Quota 1/3 di comproprietà su terreno , sito in Placanica (RC), distinto al N.C.T. foglio di mappa 30, p.lla 27-*
- **trascrizione contro del 12/01/2017, reg. generale 484, reg. part. 427 :** Atto Giudiziario del 29/11/2016 Unep

tribunale di Locri - verbale di Pignoramento Immobili

- soggetti a favore: [REDACTED]
- soggetti contro: [REDACTED]
- 
- RIFERIMENTO IMMOBILI : - immobili elencati nel punto precedente
- **trascrizione a favore del 18/01/2019, reg. generale 1095, reg. part. 914** : atto notarile pubblico del 20/09/2002 – notaio [REDACTED] , accettazione tacita eredità – successione testamentaria – soggetti a favore: [REDACTED]  
[REDACTED]
- soggetti contro: [REDACTED]

## **2° QUESITO :**

*descrive 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:*

## **RISPOSTA**

*Tutti i beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in oggetto sono situati nel Comune di Placanica*

*L'accesso agli immobili pignorati è stato effettuato in data 09 Marzo 2021 come da verbale , del custode giudiziario ,che si allega alla presente .*

*La sottoscritta , ha provveduto unitamente al custode giudiziario nominato avv. [REDACTED] all'inizio delle operazioni peritali effettuando un primo sopralluogo in data 09 Marzo 2021 e successivamente in 30/07/2021 sopralluogo di verifica, dal momento che in prima battuta non era stato possibile accedere all'immobile pignorato per l'assenza e l'irreperibilità della parte esecutata, espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte.*

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono così identificate :

**AIN.C.E.U.** = **Foglio 26 p.lla 507** , sub 6 , natura A4 , via San Rocco 12 – Piano Terra e Piano Primo ;

*foglio di mappa 22, p.lla 157 , C2 contrada Narciso Piano Terra .*

*Quota 1/1 di piena proprietà sugli immobili , siti in Placanica (RC) .*

**AIN.C.T.** = **foglio 22 , p.lla 157**, natura EU, consistenza 46 centiare, **p.lla 156**, natura T, consistenza 2 ettari 42 are 84 centiare, **p.lla 77**, natura T, consistenza 1 ettari 50 are 60 centiare, **p.lla 79**, natura T, consistenza 28 are 30 centiare , **p.lla 80**, natura T, consistenza 41 are 20 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);

*Al fine di poter rispondere in maniera precisa e ordinata, i vari immobili verranno descritti separatamente.*

**DESCRIZIONE immobile, sito in Placanica (RC), distinto al N.C.E.U. foglio di mappa 26, p.lla 507 - A4 sub 6 ”- Quota 1/1 di piena proprietà**

La sottoscritta , ha provveduto unitamente al custode giudiziario nominato avv. [REDACTED] all’inizio delle operazioni peritali effettuando un primo sopralluogo in data 09 Marzo 2021 e successivamente in 30/07/2021 sopralluogo di verifica, dal momento che in prima battuta non era stato possibile accedere all'immobile pignorato per l'assenza e l' irreperibilità della parte esecutata, espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte.

*La p.lla 507 sub 6 è costituita da un piano terra e da un piano primo che fa parte di un fabbricato con strutture portanti miste : il fabbricato originario, come si evince dallo stato dei luoghi con strutture portanti in pietra ,e i successivi ampliamenti in adiacenza al piano terra e al piano*

*primo .*

*Al piano terra ampliamento , con diverse caratteristiche costruttive dalla parte originaria , con strutture in c.a. (travi e pilastri) , nello specifico il corpo aggiunto ospita la cucina, l' altro ampliamento sul retro (impossibile da rilevare in quanto l' arrivo al retro è possibile da una stradina con cunetta impossibile da percorrere ) del fabbricato vede la presenza di un pilastro in cemento armato di circa 25 x 25 cm , un pilastro realizzato in blocchi in cemento e mattoni pieni e sostegni verticali ed orizzontali in ferro, che sostengono l' ampliamento al piano primo.*

Gli ampliamenti sopra descritti sono conformi alle planimetrie catastali e all' elaborato grafico presentato sulla pratica di sanatoria in data 30/04/1986.

**L'unità immobiliare** urbana, sub 6, è censita in catasto come abitazione di tipo popolare ( categoria A/4 di classe 3 ), posta al piano fuori terra al piano primo di un fabbricato con struttura mista in pietra e c.a , con copertura a capanna con orditura in legno e tegole (il dettaglio della composizione del tetto non è pienamente visibile vista la controsoffittatura ) nel fabbricato originario, mentre gli ampliamenti al piano terra e primo piano la copertura è piana in laterocemento.

*Nello strumento urbanistico vigente il fabbricato ricade nella zona omogenea "B" sottozona "B1" – Completamento edilizio" - governata dal Piano di Fabbricazione. La zona, attualmente, è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria vista la presenza di altre unità abitative. Il fabbricato prospetta sulla via pubblica , Via San Rocco, e circondato da vari edifici con la stessa altezza di piano e da edifici con altezze di piano maggiore , si trova comunque in una posizione panoramica ,è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Placanica (RC) e la zona in cui si trova ha caratteristiche di area urbana centrale fornita di vari servizi principali tra cui il municipio con piazza antistante , farmacie, scuola primaria , negozi al dettaglio , guardia medica, ecc...*

*Esternamente si presenta sulla facciata principale grossolanamente*



*intonacato , mentre nella facciata laterale si vede il paramento murario in pietra a faccia vista e la parte in aggiunta con intonaco e strato di finitura colorato.*

*Il piano terra e il piano primo sono collegate verticalmente dalla scala esterna in cemento armato allo stato grezzo non finita, che fiancheggia il fabbricato e sale fino al piano primo .*

*Il fabbricato è di vecchia costruzione (da testimonianze e a detta dell' esecutata il fabbricato è stato edificato intorno a fine 800 primi del 900 prima dell' entrata in vigore della legge urbanistica 1150/1942 ).*

Il solaio di copertura , del corpo di fabbrica originario, è realizzato con travi e correnti di legno e tavelle in laterizio; la copertura è del tipo a capanna con manto in tegolini marsigliesi ,il solaio di interpiano è realizzato con correnti in ferro (putrelle ad H ) e materiali in larizio "I cosiddetti carusi" che davano forma leggermente voltata alla luce netta tra una putrella e l' altra, caratteristica visibile sul solaio del piano primo trovandosi all' interno del piano terra.

*Esternamente il fabbricato è finito con intonaco in malate di calce sul fronte ed in pietra a vista sulla facciata laterale, mentre sul retro la parte ampliata è fornita di intonaco e ultimo strato di finitura colorato; su un lato la parete esterna è in aderenza alla costruzione confinante. I canali di gronda del terrazzo ed i pluviali sono in lamiera verniciata, l' ingresso al piano primo è sormontato da una pensilina in ferro e ondulina in material plastico trasparente porta .*

*L'ingresso all'abitazione al **PIANO TERRA** , è possibile da un'entrata principale autonoma e da una scala esterna si accede al piano primo che collega la zona giorno al piano terra con la zona notte al piano primo. La porta principale di acceso al piano terra in legno, è preceduta da un piccolo atrio pavimentato. Una volta entrati all'interno dell'ambiente , scendendo un gradino di circa 30 cm , ci troviamo in uno stretto corridoio/disimpegno, a sinistra attraverso una porta in legno si entra nella*

sala da pranzo/soggiorno . Il soggiorno è di media luminosità, inoltre quest'ultimo, non particolarmente ampio, secondo uno schema distributivo di tipo ramificato in quanto all' interno del vano troviamo una piccola porta che da accesso, salendo un gradino di circa 30 cm, alla cucina dell'abitazione caratterizzata per avere dimensioni non particolarmente ampie, la stessa è dotata di una piccola finestra (aperta successivamente nel prospetto principale come si evince dalla planimetria catastale) che non fornisce un buon rapporto di aeroilluminazione e ha un doppio accesso ; un accesso autonomo dall' esterno e un accesso comunicante dall' interno con il soggiorno. L'atrio è dotato di un piccolo lavatoio in cemento sulla destra della porta d' ingresso.

La struttura della cucina è stata realizzata con travi e pilastri in c.a , che si configura come un ampliamento (**presentata domanda di sanatoria per gli abusi edilizi del 30/04/1986**) rispetto al corpo originario, diversamente dal resto della struttura portante che è stata realizzata in pietra.

L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante di muratura continua in pietra , solai piani misti in laterizio e ferro ovvero elementi in laterizio ("carusi") su travi a doppio "T" (putrelle). La copertura è del tipo inclinata a due falde .

All' interno degli ambienti rispettivamente alla sala da pranzo vediamo dei pezzi di arredo in cattive condizioni : credenza , qualche sedia, poltrona e un frigo mal funzionante e all' interno della piccola cucina permane qualche pensile superiore ed inferiore , un lavello in ceramica , oltre a vari pezzi di suppellettili , tutti in cattivo stato di manutenzione . Nell' angolo di una parete troviamo un camino in muratura.

Sempre entrando dal disimpegno di accesso attraverso una porta in legno accediamo ad un' altro piccolissimo disimpegno da qui si procede all'interno di un ambiente adibito a cantina in pessime condizioni, pavimentata in battuta di cemento.

Al piano terra non è presente un servizio igienico.

Al PIANO TERRA L'unità immobiliare è costituita da 3 ambienti principali ( cucina, soggiorno-pranzo, cantina) ; ha una superficie commerciale di mq

**41,80.** L'altezza media dell' alloggio è di 2,86 .

*. Le pareti interne che confinano i locali sono parzialmente intonacate, e in alcuni tratti di parete si evidenziano muffe, umidità e distacco di intonaco , il vano cantina non ha tutte le pareti intonacate da questo traspare la struttura costruttiva utilizzata , le pareti non hanno strato di finitura finale . La pavimentazione in graniglia di marmo è uguale nei vari ambienti .*

*Rispetto alla planimetria catastale , allo stato dei luoghi al piano terra , si rileva la presenza di una tramezzatura nel disimpegno con porta in legno che separa il vano destinato alla cantina rispetto alla zona pranzo . (vedere allegato grafico ) .*

*Al **PIANO PRIMO** si arriva tramite una scala esterna , in c.a, che porta a un terrazzo pavimentato (corrispondente al solaio della parte ampliata al piano terra) con parapetto in ferro che da immediato accesso al piano in questione.*

*Entrando da una porta a doppia anta in legno , sormontata da pensilina in ferro e materiale plastico in cattivo stato di manutenzione, in uno spazio di distribuzione con divani si ha l' accesso diretto a sinistra ad una camera da letto e frontalmente all' accesso principale ad una camera matrimoniale, dalla quale si accede tramite piccolo spazio distributivo a una piccola camera e ad un bagno quest' ultima parte (**presentata domanda di sanatoria per gli abusi edilizi del 30/04/1986**) da come si evince dalla struttura e dalla documentazione agli atti del comune di Placanica è stata ampliata in adiacenza alla struttura originaria in pietra, il solaio di copertura dell' ampliamento è in laterizio e ferro ovvero elementi in laterizio (tavelle) su travi a doppio "T" (putrelle). La copertura è del tipo piana.*

*La pavimentazione è costituita prevalentemente da materiale ceramico e monocottura, presumibilmente sostituita successivamente diversamente da quella di graniglia di marmo nella zona giorno al piano terra, il*

*rivestimento del bagno è anch'esso in piastrelle di materiale ceramico., locale bagno è dotato di vaso, bidet, lavandino e piatto doccia. Dall'interno non è visibile la struttura che compone il tetto vista la presenza di una controsoffittatura in pannelli di masonite.*

*Il piano primo è costituito da 4 ambienti principali ( salotto , 3 camere da letto di cui una matrimoniale ) e un servizio igienico , diversamente dalla planimetria catastale , con diversa distribuzione interna , dove gli ambienti principali sono tre oltre il servizio igienico. ; il piano in questione ha una superficie commerciale di mq 41,20 . L'altezza media dell'alloggio è di circa 2,85 mt.*

*All'interno dell'abitazione non sono presenti elettrodomestici (solo un frigorifero al piano terra e un televisore al piano superiore non funzionante) per quanto riguarda complementi di arredo pochi complementi di arredo non in buone condizioni (armadio in legno e letto matrimoniale, brande per letti singoli, qualche scrittoio sedie in cattive condizioni).*

*Le porte e gli infissi interni sono in legno . Gli infissi esterni sono in legno e in ferro forniti di vetro-singolo e sono dotati di tapparelle esterne .*

*L'impianto idrico-sanitario ed elettrico, sono disattivati , non sono stati eseguiti sottotraccia .Non è presente impianto di riscaldamento e raffrescamento nei vari ambienti. L'interno soprattutto al piano terra si presenta in cattive condizioni ,poco salubre per vie di muffe e presenza di umidità accentuata ( vedi doc. fotografica allegata) .*

**Conclusioni** : *Lo stato di manutenzione è pessimo , le pareti interne devono essere nuovamente intonacate e ritinteggiate , infine per una buona efficienza energetica la sostituzione degli infissi può garantire comfort interno per evitare presenza di muffe e umidità .*

*La scala che collega verticalmente i vari piani è all'esterno ed ha pedate ed alzate in cemento non rivestite.*

Per quanto attiene la normativa sulla riduzione o abbattimento delle barriere architettoniche l'immobile potrebbe soddisfare il requisito di adattabilità e

visitabilità ad almeno un locale trovandosi al piano terra la zona giorno senza ostacoli o dislivelli che ne impediscano l'accesso, per il raggiungimento dei piani superiori risulterebbe adattabile in futuro con l'installazione di una scala, adottando anche interventi di manutenzione alla scala. *Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato nel suo complesso risultano pessime, necessita di importanti lavori per la sua completa ristrutturazione sia per il ripristino e il rifacimento delle parti murarie e strutturali dove necessario, per il rifacimento completo della componente impiantistica sia idrica che elettrica, per la sostituzione degli infissi. La copertura dovrà essere anch'essa oggetto di rifacimento e consolidamento.*

Gli ampliamenti al piano terra e al piano primo sono stati realizzati senza autorizzazione, successivamente è stata richiesta una sanatoria **presentata domanda di sanatoria per gli abusi edilizi del 30/04/1986**, ma l'istanza non è stata ancora evasa. A tale riguardo si precisa che nella documentazione allegata alla domanda di condono edilizio non vi sono atti prodotti dall'istruttore dell'istanza dai quali si possa evincere la sanabilità o meno della stessa e la eventuale ulteriore documentazione integrative da allegare. La sottoscritta, pertanto, ritiene si possano conteggiare le superfici ed i volumi da sanare ai fini della stima anche perchè la consistenza e le condizioni generali degli stessi non incidono in maniera significativa sul valore dell'immobile, precisando a tal fine che deve essere evasa la pratica di sanatoria depositata all'Ufficio tecnico del Comune di Placanica.

Il nucleo "centrale" del corpo di fabbrica edificato intorno a fine 800 e inizi del 900 (come si evince da varie testimonianze e dai dati inseriti sulla domanda di sanatoria referenti l'epoca presunta di costruzione) con strutture portanti in pietra, e successivamente gli ampliamenti eseguiti nella parte iniziale e nella parte finale del corpo originario si presentano difatti come realizzati senza autorizzazione e successivamente avviata pratica in sanatoria, per la cui edificazione non è stato richiesto titolo abilitativo al comune per la realizzazione. (richiesta di sanatoria 30/04/1986). Anche per quanto attiene al contenimento dei consumi energetici ed ai requisiti

acustici, questi non rispettano le attuali normative, non essendo queste in vigore all'epoca della sua costruzione .

La struttura complessivamente mostra segni di dissesto generale strutturale e non ,tali condizioni, sono state particolarmente valutate e considerate ai fini della valutazione commerciale del bene , in quanto influiscono sul valore di mercato e l' acquirente dovrà sostenere ingenti spese per la sua ristrutturazione.

Si riporta, di seguito, l'articolazione della superficie utile dell'immobile, nei vari ambienti in cui è suddivisa l'unità immobiliare in oggetto.

L'**abitazione** ha una superficie commerciale totale di **mq 96,27** così calcolata:

#### **PIANO TERRA**

- superficie lorda dell'u.i.u. = mq 59,20;
- superficie utile abitazione = mq 41,80;
- superficie atrio (non residenziale) = mq (7,45x 0.60 ) = mq 4,47;
- altezza media utile ml 2,86;
- altezza lorda ml 3,10;

Superficie complessiva = (Su + Snr x 0,60 ) = (41,80 + 4,47) **mq 46,27**

Volumetria VV.PP = mq 59,20 x 3,10 = **mc 183,52**

#### **PIANO PRIMO**

- superficie lorda dell'u.i.u. = mq 57,72;
- superficie utile abitazione = mq 41,20;
- superficie veranda (non residenziale) = mq (13,00 x 0.60 ) = mq 7,80;
- altezza media utile ml 2,86;
- altezza media lorda ml 3,10;

Superficie complessiva = (Su + Snr x 0,60 ) = (41,20 + 7,80 ) **mq 49,00**

Volumetria VV.PP = mq 57,72 x 3,10 = **mc 178,93**

**DATI FINALI :**

Superficie utile abitazione totale del p.t e p1 del fabbricato :

-Piano terra = mq 41,80

-Piano primo= mq 41,20

**SUPERFICIE UTILE TOTALE residenziale : 83,00 MQ**

-Piano terra (atrio ingresso) = mq 4,47;

-Piano Primo(terrazzo ) = mq 7,80

**SUPERFICIE UTILE TOTALE non residenziale : 13,27 MQ**

SUPERFICIE COMPLESSIVA TOTALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE : ( ex art. 2

D.M. 10/05/1977 ) =  $Su + Snr \times 0.60 = mq ( 83,00 + 13,27) = mq \underline{96,27}$

**La superficie complessiva dell'unità immobiliare**

	<b>Descrizione</b>	<b>Consistenza in m2 di superficie utile</b>
	<b><u>PIANO TERRA</u></b>	
1	locale principale (soggiorno-pranzo)	13,15
2	cucina	8,20
3	Ingresso/ disimpegno	4,00
4	Disimpegno zona cantina	4,43
5	Vano Cantina	12,02
6	Portico d' ingresso	$7,45 \times 0.60 = 4,47$
<b>Totale superficie complessiva</b>		<b><i>41,80</i></b>

	<b>Descrizione</b>	<b>Consistenza in m2 di superficie utile</b>
	<b><u>PIANO PRIMO</u></b>	
1	bagno	3,50
2	Ingresso/ salotto	6,64
3	camera singola	6,49
4	camera singola	5,20
5	disimpegno	1,26
6	camera da letto matrimoniale	18,12
<b>Totale superficie complessiva</b>		<b><i>41,20</i></b>

**Finiture :** *Le pareti interne sono finite con intonaco civile non tinteggiato al P.T mentre al p.l sono finite con intonaco civile e tinteggiata solo nell' ingresso ; i pavimenti sono realizzati con mattonelle di graniglia al P.T il pavimento della cantina è in massetto di cemento e materiale ceramico su tutto il primo piano. Le finestre al piano terra sono di legno con vetro singolo nel fabbricato originario ; mentre le finestre delle parti ampliate sono in ferro e vetro e il sistema di oscuramento avviene con persiane di alluminio. Il bagno al piano superiore è rivestito con mattonelle di material ceramico ed è completo di tazza, bidet, lavandino e piatto doccia . La cucina a piano terra è rivestita con mattonelle di ceramica su un lato. Nel fabbricato è presente l' impianto idrico non attivo , elettrico fuori norma con fili visibili dall' esterno delle pareti. Non è presente impianto di riscaldamento autonomo, in cucina è presente un caminetto a legna. La produzione di acqua calda al piano superior sanitaria avveniva con scaldino murale elettrico.*

L'immobile, secondo il Piano di Fabbricazione , ricade in zona residenziale **“ B1” - “Conservazione dei volumi e completamento”.**

**DESCRIZIONE immobile, sito in Placanica (RC), distinto al N.C.E.U. foglio di mappa 22, p.lla 157 - C2 ”- Quota 1/1 di piena proprietà**

*L' immobile sopra citato ricade , catastalmente, nel foglio di mappa n. 22 del Comune di Placanica (RC) individuata, al NCEU, con la particella 157 categoria catastale C/2 (locale di deposito/ magazzino) ed è collocato in una particella anch' essa pignorata (p.lla 156) .*

*Il fabbricato ha struttura portante in muratura in mattoni pieni e pietra visibile da alcune parti di intonaco completamente distaccati, gli infissi sono in legno e grade in ferro, mentre la porta d' ingresso è in ferro.*

*La struttura è intonacata grossolonomente con malta di calce ma presenta ampie porzione di superficie parietali con evidenti distacchi. La copertura è stata realizzata successivamente da come si evince dalla tipologia costruttiva usata , copertura piana in laterocemento.*



*All'interno non è stato possibile accedere in quanto la struttura risulta pericolante , all' interno della superficie calpestabile sono presenti calcinacci e materiali di risulta, ma è stato fatto un rilievo esterno desumibili alcune misure interne dalle finestre aperte con grade in ferro.*

*La pavimentazione non è presente e ha semplice una battuta di cemento .*

*Non è presente nessuna componente impiantistica.*

*Ha una conformazione planimetrica molto regolare .*

*L'area perimetrale del fabbricato , la zona in cui ricade il fabbricato è zona agricola (zona E1).*

*Non risultano atti autorizzativi rilasciati e/o richiesti per la costruzione di tale volume edilizio , risulta accatastamento da fabbricato rurale a fabbricato censito al catasto fabbricati.*

*L'immobile, secondo il Piano di Fabbricazione ., ricade in zona agricola “ E1” .*

***Conclusioni*** : *Lo stato di manutenzione è pessimo .*

**DESCRIZIONE immobili, siti in Placanica (RC), distinti al N.C.T. foglio foglio 22 , p.lla 157, natura EU, consistenza 46 centiare, p.lla 156, natura T, consistenza 2 ettari 42 are 84 centiare, p.lla 77, natura T, consistenza 1 ettari 50 are 60 centiare, p.lla 79, natura T, consistenza 28 are 30 centiare , p.lla 80, natura T, consistenza 41 are 20 centiare, (per la quota di proprietà 1/1); tutti per la Quota 1/1 di piena proprietà**

*I compendi pignorati sono stati esaminati dalla sottoscritta mediate esame della documentazione catastale , sopralluogo in loco.*

*I terreni ,nello stato in cui si trovano , hanno una vocazione agricola. si tratta di un terreni ricadenti nella zona agricola E1 dello strumento urbanistico vigente. Allo stato attuale non c' è divisione fisica di ogni singolo compendio ma si configure fisicamente, spazialmente come unico .*

*L'accesso alle proprietà è libero avviene attraverso una strada che si dirama da quella principale di arrivo .*

*All'interno della particella 156 insiste un piccolo deposito in cattivo stato di manutenzione (p.lla 157- descritto precedentemente) . Grado di manutenzione dei terreni : semi-coltivato*

*La giacitura dei terreni è collinare. Si estendono attorno alla Strada Comunale brecciata omonima in gran parte per il tragitto in dissesto , e le singole u.i. sono tutte raggiungibili tramite la viabilità pubblica percorrendo il centro storico , proseguendo per quelle interne fuori dal centro abitato .*

*I terreni agricoli risultano agevolmente lavorabili con mezzi meccanici, grazie anche alla presenza di una strada di imbocco dalla strada principale che permette di arrivare ai compendi . Tutte le particelle sono contigue tra di loro .*

***Le Colture praticate** : Le colture attualmente risultanti al Catasto Terreni per tutte le p.lle sono zone coltivate a “oliveto”.*

#### **Verifiche urbanistiche:**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica con vincoli (D.P.R. 380/2001) si certifica che le p.lle 156, 157 (E.U), 77, 79, 80 del foglio 22 ricadono in zona “E” Attività Agricole.

#### **VINCOLI:**

*Tutte le particelle sono interessate da vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267 del 1923;*

*La particella 79 per la sua interezza e parte della particella 80 sono interessate da vincolo Paesaggistico;*

*Nessuna delle particelle sono state attraversate da incendio negli ultimi dieci anni; Piccola parte della particella 156 e della particella 77 ricadono in vincolo PAI per distanza dal torrente Fiorillo.*

- foglio 22 , p.lla 157, natura EU, consistenza 46 centiare, (per la quota di proprietà 1/1); **ENTE URBANO**
- foglio 22 , p.lla 156, natura T, consistenza 2 ettari 42 are 84 centiare, (per la quota di proprietà 1/1); **Qualità ULIVETO classe : 1 - Reddito Dominicale :**

euro 200,67 / Reddito Agrario : euro 87,79 – MQ 24.284 in parte nella  
particella presenza di VINCOLO PAI

- foglio 22 , p.lla 77, natura T, consistenza 1 ettari 50 are 60 centiare, (per la quota di proprietà 1/1); Qualità ULIVETO classe : 1 - Reddito Dominicale : euro 124,45 / Reddito Agrario : euro 54,44 – MQ 15.060 in parte nella  
particella presenza di VINCOLO PAI
- foglio 22 , p.lla 79, natura T, consistenza 28 are 30 centiare, (per la quota di proprietà 1/1); Qualità ULIVETO classe : 1 - Reddito Dominicale : euro 23,29 / Reddito Agrario : euro 10,23 – MQ 2830 – presenza di VINCOLO  
PAESAGGISTICO
- foglio 22 , p.lla 80, natura T, consistenza 41 are 20 centiare, (per la quota di proprietà 1/1); Qualità ULIVETO classe : 1 - Reddito Dominicale : euro 34,04  
/ Reddito Agrario : euro 14,89 – MQ 4120 in parte nella particella  
presenza di VINCOLO PAESAGGISTICO

*Allo stato dei luoghi percorrendo I terreni è evidente la presenta piante di ulivo (difficile da quantificare numeremente visto la vasta estensione dei compendi ) sono tutte di varietà grande e a vista regolarmente potate stante la vasta estensione complessiva, si prestano alla raccolta manuale ma coadiuvata da agevolatori tecnologici , l'interasse tra le piante consente il transito dei mezzi meccanici , le stesse a prima vista non sono ammalate e, se potate / custodite annualmente, paiono prossime alla produzione standard prevista di circa 100 kg. a pianta per anno.*

*Le altre piante presenti derivano tutte da vegetazione autoctona e spontanea.*

*All' interno dei compendi è presente qualche pianta di agrumi .*

*Per una valutazione visiva di quanto descritto, è stata realizzata una documentazione fotografica indicativa dello stato delle varie colture praticate.*

***Vendibilità dei beni.:*** *I “terreni” non sono ceduti in affitto a terzi, e con essi , nemmeno il fabbricato che vi insiste all' interno della p.lla 156 .*

*Per quanto riguarda spese scadute , insolute di gestione ,spese comprensoriali/consortili non sono pervenute agli atti . - Spese comunali (imposte locali) non risultano in quanto I terreni “agricoli”, si ricorda, sono esentati dal pagamento dell’Ici-Imu e dalle altre imposte locali.*

*Non risultano cause in corso, o atti oblativi della Pubblica Amministrazione.*

**L’unità immobiliare confina:**

- 1- ad Sud-Ovest con la proprietà del signori [REDACTED] (distinto con la p.lla 539 del f. 26 );
- 2- a Nord-Est col la proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] ( immobile distinto con la p.lla 507 del f. 26 sub 3-1-4 );
- 3- ad Nord-Ovest con la proprietà di signori [REDACTED] e [REDACTED] (p.lla 501 del f. 26 );

**Attualmente i beni pignorati :**

- foglio 26 p.lla 507 (sub 6 ) A4 - abitazione è disabitata
- p.lla 157 foglio 22 C2 – deposito non è utilizzato
- i terreni si presentano in medio stato di conservazione manutenzione

**3° QUESITO**

indichi l’intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze 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’acatastamento:**

**RISPOSTA :**

**Dagli accertamenti condotti presso gli archivi dell’Ufficio Tecnico dal Comune di Placanica** in merito alla conformità dei manufatti alle licenze

*e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate - sono state rinvenute, prodotte e a me trasmesse da parte dei responsabili dell'Area Tecnica Manutentiva copia dei seguenti atti in relazione ai beni pignorati :*

***DOMANDA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI DEL 30/04/1986 per abusi ultimate nell' anno 1960:***

- Modello 47/85R domanda di sanatoria;
- Modello 47/85A domanda di sanatoria per le opera rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3 originale per il commune e copia ministero lavori pubblici ;
- Atto d' obbligo unilaterale;
- elaborati grafici;
- relazione tecnica descrittiva;
- certificato di residenza [REDACTED];
- ricevuta di versamento cc postale del 30/04/1986

***si precisa che l'istanza non è stata ancora evasa***

*\*\* le informazioni sono inerenti la sola costruzione riportata in catasto al foglio di mappa 26, particella 507 sub 6 ; mentre l' altro immobile (p.lla 157 foglio 22 ) non è stato reperito alcun titolo autorizzativo poiché, il fabbricato allo stato attuale C/2 era precedentemente fabbricato rurale.*

*Relativamente alla liceità dell'immobile in argomento, risulta che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 1942, nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente e da allora sono state apportate modifiche abusive (ampliamenti al piano terra e al piano primo ) che necessitavano di concessione o licenza edilizia. Da accertamenti effettuati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale di Placanica , fornendo l'ubicazione e i nominativi dei proprietari dell'immobile inizialmente non è stata riscontrata l'esistenza di una pratica edilizia a nome della [REDACTED] [REDACTED] . Successivamente con una ricerca approfondita a nome della madre [REDACTED] (proprietaria dell' immobile precedentemente alla figlia*

) è stato reperito fascicolo con richiesta di sanatoria per gli ampliamenti .

Per gli immobili realizzati in epoca antecedente al 1942, non soggetti al rilascio di alcun atto di autorizzazione e/o concessione, non esiste alcuna pratica edilizia. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi ( con rappresentazione degli ampliamenti) eccetto per qualche piccola difformità all' interno relative alle tramezzature che dividono funzionalmente gli spazi.

Per un qualsiasi intervento futuro al fabbricato occorrerà una documentazione dimostrante la liceità dell'immobile, con apposita perizia giurata di un tecnico abilitato, attestante la consistenza e l'epoca di costruzione dello stesso.

In conclusione : L'immobile di cui al foglio di mappa 26, Particella 507, Sub 6 è privo di titolo abilitativo perché realizzato in epoca remota (sicuramente prima del 1° settembre 1967), salvo successive modifiche interne, di cui si dirà in seguito. Le difformità riscontrate da parte del sottoscritto C.T.U., in sede di sopralluogo, rispetto alla documentazione attinente il complesso visibile dalle planimetrie catastali , consistono in piccole difformità in pianta su modifiche di diversa distribuzione interna .

E' stato richiesto dalla sottoscritta **Certificato di destinazione urbanistica con vincoli** all' Ufficio tecnico del Comune di Placanica e rilasciato in data 03/08/2021.

Richiesta sui terreni del foglio 22 p.lle 156,157,77,79,80.

Tutti i terreni sono classificati in zona "E" Attività agricole.

#### CRONISTORIA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- foglio 22 , p.la 157, natura C2, consistenza 31 metri quadri, indirizzo Contrada Narciso,piano T (per la quota di proprietà 1/1);
- foglio 26 , p.la 507, subalterno 6, natura A4, consistenza 6,5 vani, indirizzo Via San Rocco 12, piano T-1 (per la quota di proprietà 1/1);
- foglio 22 , p.la 157, natura EU, consistenza 46 centiare, (per la quota di

- proprietà 1/1);
- foglio 22 , p.lla 156, natura T, consistenza 2 ettari 42 are 84 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);
  - foglio 22 , p.lla 77, natura T, consistenza 1 ettari 50 are 60 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);
  - foglio 22 , p.lla 79, natura T, consistenza 28 are 30 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);
  - foglio 22 , p.lla 80, natura T, consistenza 41 are 20 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);

In data 14/02/2020 , con l' ordinanza del giudice dr. Sergio Malgeri dichiara inefficace il pignoramento per le seguenti particelle :

- foglio 26 , p.lla 371, subalterno 2, natura f2, indirizzo Via Galluppi 5, piano T (per la quota di proprietà 1/3);- **inefficace pignoramento**
- foglio 15 , p.lla 66, natura T, consistenza 34 are 10 centiare, (per la quota di proprietà 1/3); **inefficace pignoramento**
- foglio 21 , p.lla 144, natura T, consistenza 24 are 80 centiare, (per la quota di proprietà 1/3); **inefficace pignoramento**
- foglio 21 , p.lla 94, natura T, consistenza 19 are 30 centiare, (per la quota di proprietà 1/3); **inefficace pignoramento**
- foglio 25 , p.lla 39, natura T, consistenza 8 are 80 centiare, (per la quota di proprietà 1/3); **inefficace pignoramento**
- foglio 30 , p.lla 27, natura R, consistenza 16 centiare, (per la quota di proprietà 1/3); **inefficace pignoramento**

Descrizione	Titolarità e note	Anno
<p><b>p.lle 453-507 sub 5- 507 sub 4 foglio 26 casa in Placanica</b>, oltre appezzamenti di terreno (non oggetto di stima ) :</p> <p>anno 1976 ;  proprietà delle signore [REDACTED]</p> <p><b>p.lle 453-507 sub 5- 507 sub 4 foglio 26 casa in Placanica Via San Rocco</b></p> <p><u>dettagliatamente:</u></p>	<p>Proprietà della casa in Via san Rocco n°81</p> <p><b>Note:</b> <i>Atto di Compravendita-Divisione – Donazione del notaio in Roccella Ionica dott. [REDACTED] [REDACTED] data 17.01.1976 rep.N.14582/6291 registrato a Locri il 05.02.1976.</i></p> <p><i>A favore di : [REDACTED] (parte acquirente) che acquistano in comune pro</i></p>	1976

<p>- <u>p.lla453-507 sub 5 P.T.</u> <u>P.1</u> <b>categoria catastale : A/4</b> <b>Consistenza : 1,5 vani</b></p> <p>- <u>p.lla453-507 sub 4 P.T.</u> <b>categoria catastale : A/4</b> <b>Consistenza : 2 vani</b></p>	<p><i>indiviso e per quot uguali tutti i diritti loro spettanti dei beni oggetto di compravendita.</i></p> <p>Contro : ██████████ ██████████ (parte venditrice)</p>	
<p><b>p.lle 453-507 sub 5- 507 sub 4 foglio 26 casa in Placanica</b>, oltre appezzamenti di terreno (non oggetto di stima ) : anno 1976 ; proprietà delle signora ██████████</p> <p><b>p.lle 453-507 sub 5- 507 sub 4 foglio 26 casa in Placanica Via San Rocco</b></p> <p>dettagliatamente:</p> <p>- <u>p.lla453-507 sub 5 P.T.</u> <u>P.1</u> <b>categoria catastale : A/4</b> <b>Consistenza : 1,5 vani</b></p> <p>- <u>p.lla453-507 sub 4 P.T.</u> <b>categoria catastale : A/4</b> <b>Consistenza : 2 vani</b></p>	<p>Proprietà della casa in Via san Rocco n°81</p> <p><b>Note:</b> <i>Atto di Compravendita-Divisione – Donazione del notaio in Roccella Ionica dott. ██████████ in data 17.01.1976 rep.N.14582/6291 registrato a Locri il 05.02.1976.</i></p> <p>██████████, col consenso dell'altre condividenti si attribuiva in solitaria proprietà quanto segue (dei beni oggetto di compravendita precedentemente elencati) : appezzamenti di terreno non oggetto di stima e la casa in Via San Rocco n°81 (p.lle 453-507 sub 5- 507 sub 4 foglio 26 casa in Placanica )</p>	1976
<p><b>p.lla 507 foglio 26 sub 6</b></p>	<p>Richiesta di sanatoria per interventi di ampliamento al piano terra e al piano primo.</p>	30/04/1986
<p><b>p.lla 507 foglio 26 sub 6</b> categoria catastale : A/4 Consistenza : 6,5 vani Via San Rocco n° 81 piano T e piano 1 (dati derivanti da visura catastale storica per immobile aggiornata al 16/06/2020)</p>	<p>Proprietà dell' immobile : ██████████</p> <p><b>Note:</b> <i>dalla visura storica aggiornata al 16/06/2020 , risulta una variazione del 05/10/1995 in atti dal 17/12/1998 FUSIONE AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n.5901. 1/1995)</i></p>	1995
<p><b>p.lla 507 foglio 26 sub 6</b> categoria catastale : A/4 Consistenza : 6,5 vani Via San Rocco n° 81 piano T e piano 1</p>	<p>Proprietà dell' immobile : ██████████ ██████████, per la nuda proprietà ; ██████████, per l' usufrutto .</p> <p><b>Note :</b> dati derivanti da Atto notarile pubblico – Donazione accettata in data 21/03/1996, repertorio n 55149, notaio ██████████ (Torino).</p>	1996



<p><b><u>p.lla 507 foglio 26 sub 6</u></b>          categoria catastale : A/4          Consistenza : 6,5 vani          Via San Rocco n° 81 piano T e piano 1</p>	<p>Proprietà dell' immobile : : ██████████          ██████████ per 1000/1000</p> <p><b>Note:</b> Denuncia (nei passaggi per causa di morte ) del 20/05/2002 numero di repertorio 65/1292 – Ufficio del registro di Ivrea          Atto per causa di morte , certificato di denuncia successione – successione testamentaria          Data di morte di ██████████          18/11/2001 – protocollo n.133248 in atti dal 27/06/2002          RIUNIONE DI USUFRUTTO (n.133226.1/2002)</p>	<p>2001 2002</p>
<p><b><u>Nuovo Catasto Terreni :</u></b>  <u>in riferimento al foglio 22 , p.lla 157 EU</u>  <u>,P.lla 156, p.lla 77,79, 80 (da atto di pignoramento) :</u></p> <p><b><u>situazione precedente :</u></b>  <u>p.lla 156, 157 (EU) –</u>  <u>ORIGINARIAMENTE P.LLA 129</u></p>	<p>Proprietà terreni : ██████████          ██████████ proprietaria per 1/2 – ██████████ proprietaria per 1/2 delle particelle foglio 22 , p.lle 77,79, 80, 129</p> <p><b>Note:</b> Proprietarie per Denuncia (nei passaggi per causa di morte ) del 04/12/1987 in atti dal 16/05/1996 – ██████████          ██████████</p>	<p>1987</p>
<p><b><u>foglio 22 ,</u></b>  <b><u>, p.lle 77,79, 80, 129 :</u></b></p>	<p>Proprietà degli immobili (<b><u>p.lle 77,79, 80, 129</u></b> ) : ██████████          ██████████ per 1000/1000</p> <p><b>Note:</b> La ██████████          ██████████ acquista, tramite atto di vendita rogito Notaio ██████████          ██████████ in data 08.03.1990 n°15955, p.lle del foglio 22 n.ri : 77 ,79,80,129 dalle signore ██████████          ██████████</p>	<p>1990</p>
<p><b><u>foglio 22 ,</u></b>  <b><u>, p.lle 77,79, 80, 156, (ex 129 ) , 157 (ente urbano ) :</u></b></p>	<p>Proprietà degli immobili : ██████████          ██████████ , per 1000/1000</p> <p><b>Note</b> estratte da visura storica :          La particella 129 situazione dal 08/03/1990 al 12/10/2011, per variazioni in atto diventa p.lla 156 dal 12/10/2011.</p>	<p>2011</p>

	<p>La p.lla 129 aveva una superficie di ettari 2.43.30 una volta soppressa costituirà la 156 con una superficie in ettari di 2.42.84 e la 157 (ente urbano ) di are 46.</p> <p><b>“ Tipo mappale del 12/10/2021” protocollo n° RC0301118 IN ATTI DAL 12/10/2011 presentato il 12/10/2011 per Nuova Costruzione</b></p>	
<p><u>foglio 22,</u> <u>p.lla 157 (ente urbano ) collegato al fabbricato : foglio 22 p.lla 157 categoria C/2</u></p>	<p>Proprietà dell' immobile [REDACTED] [REDACTED], per 1000/1000</p> <p><b>Note estratte da visura storica:</b> <b><u>foglio 22 p.lla 157 categoria C/2 , classe1, consistenza 31 mq , rendita euro 56,04. – costituzione del 14/10/2011</u></b></p> <p><b>Note estratte da visura storica:</b> <b><u>foglio 22 p.lla 157 categoria C/2 , classe1, consistenza 31 mq , superficie catastale 45 mq rendita euro 56,04. –Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati i superficie</u></b></p>	<p>2011</p> <p>2015</p>

Dalla lettura della documentazione allegata alla presente perizia, si evince che:

- Gli immobili di cui al foglio di mappa 26: Particella 507, Sub1 – Particella 227, Sub 2 sono privi di titolo abilitativo perché realizzate in epoca remota (sicuramente prima del 1° settembre 1967e prima dell' anno 1942);

Per l' immobile in questione è stata presentata istanza di sanatoria completa di elaborati, pratica ancora non evasa;

- L'immobile di cui al foglio di mappa 22, Particella 157, è privo di titolo abilitativo era fabbricato rurale perché realizzato in epoca remota successivamente censito al catasto fabbricati (L'articolo 2, comma 36 del D.L. n. 262 del 2006, convertito dalla legge n. 286 del 2006 e successive modificazioni ha previsto infatti l'obbligo dei contribuenti di dichiarare al catasto edilizio

*urbano le seguenti tipologie di fabbricati : i fabbricati non dichiarati al catasto e i fabbricati rurali che abbiano perso i requisiti di ruralità ai fini fiscali)*

**Intestazione e dati catastali:**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono site in Placanica (RC) e sono individuati:

**Al NCEU : foglio di mappa n 26, particella 507, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), di classe 3, consistenza 6,5 vani , superficie catastale mq 129,00 totale escluse aree scoperte : 123 mq , rendita catastale € 214,85 sita in c/da Via San Rocco n°12 piano T-1, intestato ad [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1000/1000 ;**

**Al N.C.T Immobili al foglio 22 p.lle 77, 79, 80, 156 (ex 129) , 157 (ente urbano – ex 129)**

foglio 22 , p.lla 157, natura EU, consistenza 46 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);

foglio 22 , p.lla 156, natura T, consistenza 2 ettari 42 are 84 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);

foglio 22 , p.lla 77, natura T, consistenza 1 ettari 50 are 60 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);

foglio 22 , p.lla 79, natura T, consistenza 28 are 30 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);

foglio 22 , p.lla 80, natura T, consistenza 41 are 20 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);

tutti intestati ad [REDACTED] proprietà 1000/1000

**Al N.C.E.U Immobili al foglio 22 p.lla 157 foglio 22 , p.lla 157, natura C2, consistenza 31 metri quadri, indirizzo Contrada Narciso,piano T (per la quota di proprietà 1/1) ;**

**4° QUESITO**

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 o altro) e della eventuale registrazione:

**RISPOSTA :**

**Al NCEU : foglio di mappa n 26, particella 507, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), di classe 3, consistenza 6,5 vani , superficie catastale mq 129,00 totale escluse aree scoperte : 123 mq , rendita catastale € 214,85 sita in c/da Via San Rocco n°12 piano T-1, intestato ad [REDACTED] proprietà 1000/1000 ;**

*La situazione attuale degli intestati proviene dall'atto di donazione, del notaio [REDACTED] in data 21/03/1996 numero di repertorio 55149 e seguente successione testamentaria nei passaggi per causa di morte del 18/11/2001orotocollo n°133248 ed è di seguito riportata:*

**Per donazione dal 21/03/1996 al 18/11/2001 :**

- [REDACTED] , [REDACTED] -  
 c.f. n.: - [REDACTED] -titolare per la nuda proprietà ;  
 - [REDACTED] , [REDACTED] - c.f. n.: -  
 [REDACTED] - titolare dell' usufrutto;

**Per successione testamentaria e successiva riunione di usufrutto dal 18/11/2001 :**

- [REDACTED] , [REDACTED] -  
 c.f. n.: [REDACTED] -titolare per 1000/1000 .

**Al N.C.T Immobili al foglio 22 p.lle 77, 79, 80, 156 (ex 129) , 157 (ente urbano – ex 129)**

foglio 22 , p.lla 157, natura EU, consistenza 46 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);

foglio 22 , p.lla 156, natura T, consistenza 2 ettari 42 are 84 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);

foglio 22 , p.lla 77, natura T, consistenza 1 ettari 50 are 60 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);

foglio 22 , p.lla 79, natura T, consistenza 28 are 30 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);

foglio 22 , p.lla 80, natura T, consistenza 41 are 20 centiare, (per la quota di proprietà 1/1);

La situazione attuale degli intestati proviene dall'atto di vendita rogito Notaio [REDACTED] in data 08.03.1990 n°15955, p.lle del foglio 22 n.ri : 77 ,79,80,129 dalle signore [REDACTED] e [REDACTED]

ed è di seguito riportata:

[REDACTED] , [REDACTED] –  
c.f. n.: - [REDACTED] –titolare per 1000/1000 .

**Al N.C.E.U Immobili al foglio 22 p.lla 157 foglio 22 , p.lla 157, natura C2, consistenza 31 metri quadri, indirizzo Contrada Narciso,piano T (per la quota di proprietà 1/1);**

La situazione attuale degli intestati proviene :

La signora [REDACTED] acquista, tramite atto di vendita rogito Notaio [REDACTED] in data 08.03.1990 n°15955, p.lle del foglio 22 n.ri : 77 ,79,80,129 (ora 156 con all' interno un fabbricato rurale

successivamente censito al catasto fabbricato con la p.lla 157 ) dalle  
 signore [REDACTED] e [REDACTED]

*NOTE : I dati riportati nell' atto dall'atto di vendita rogito Notaio [REDACTED]  
 [REDACTED] in data 08.03.1990 n°15955 non menziona l'  
 esistenza di fabbricato rurale all' interno della p.lla 129 ( soppressa e  
 successivamente costituita in p.lla 156 ) , dalla visura storica ai terreni e ai  
 fabbricati viene menzionata la p.lla 157 come ente urbano collegata  
 successivamente al catasto fabbricato come C/2.*

*Dal piano di fabbricazione del comune di Placanica dove sono collocati i  
 terreni si vede il fabbricato rurale.*

- *A proposito del quesito ivi considerato e dell'immobile pignorato di cui trattasi la scrivente ha potuto rilevare, proprio in occasione del sopralluogo effettuato congiuntamente al custode giudiziario nominato (avv. [REDACTED]) giorno 9 Marzo 2021 , che l'unità abitativa identificata al catasto fabbricati del Comune di Placanica **al Fg. 26, p.lla 507, subalterno 6, natura A4, consistenza 6,5 vani, indirizzo Via San Rocco 12, piano T-1** risulta alla data attuale vacante e non adibita quale luogo di residenza abitativa da parte di terzi , **è disabitata e di fatto "libera" e disponibile a una eventuale vendita .***
- *Nel foglio 22 , p.lla 157, natura C2, consistenza 31 metri quadri, indirizzo Contrada Narciso,piano T (per la quota di proprietà 1/1), risulta allo stato attuale vacante e pericolante da quello che si è potuto vedere al suo interno , catastalmente identificato come locale di deposito e magazzino **non è utilizzato allo stato attuale** , al suo interno sono presenti materiale costruttivo distaccatosi dalle pareti e dal tetto.*
- *Per quanto riguarda i terreni dal sopralluogo effettuato , risultano*

in medio stato di manutenzionee , le piante di ulivo sono trattate e curate , non c'è una delimitazione fisica che definisce i limiti delle particelle.

**foglio 22 , p.lla 156, p.lla 77, p.lla 79, p.lla 80.**

Non sono stati rilevati contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

### **5° QUESITO**

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:

### **RISPOSTA :**

*L'immobile risulta esente dai vincoli sopra richiamati. , non esistono oneri di natura condominiale insoluti in quanto non esiste costituzione di condominio sul fabbricato.*

### **6° QUESITO**

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

### **RISPOSTA :**

**non esistono vincoli** storici, artistici, o alberghieri, ne finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale sugli immobili censiti al Nuovo Catasto edilizio Urbano.

Per quanto riguarda le particelle censite al Nuovo Catasto Terreni :

- foglio 22 , p.lla 156 in parte nella particella presenza di VINCOLO PAI
- foglio 22 , p.lla 77, natura T, in parte nella particella presenza di VINCOLO PAI
- foglio 22 , p.lla 79, natura T, presenza di VINCOLO PAESAGGISTICO

- foglio 22 , p.lla 80, natura T, in parte nella particella presenza di VINCOLO PAESAGGISTICO

### **7° QUESITO**

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

#### **RISPOSTA :**

*Per i beni pignorati non si rilevano formalità, vincoli o oneri gravanti che risulteranno opponibili all'acquirente.*

### **8° QUESITO**

8) 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:

#### **RISPOSTA :**

*La sottoscritta non fornisce note in merito in quanto non si sono rilevate per gli immobili spese fisse di gestione e manutenzione. Gli immobili oggetto di perizia non fanno parte di condominio o altra forma associativa per cui non si ravvisano delibere di spese straordinarie o altre spese condominiali. Il sottoscritto C.T.U. non ha rilevato altro Procedimento giudiziario relativo ai beni pignorati*

### **9° QUESITO**

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:



**RISPOSTA :**

*Dalla verifica della documentazione che il creditore procedente ha provveduto a depositare agli atti, nonché dalla certificazione catastale aggiornata , dall'ispezioni ipotecarie si evince che i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà dei debitori sopra generalizzati e che, pertanto, non risultano gravati da censo, livello, uso civico o altro peso.*

**10° QUESITO**

**in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 tal fine) e del residuo valore del suolo ( detratto il costo per la demolizione );

**Dai rilievi effettuati** in fase di accesso all'immobile, si sono riscontrate delle difformità edilizie interne rispetto alla planimetria catastale in atti presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria, è stata reperita documentazione in atti all' Ufficio tecnico del Comune di Placanica

(esplicata nei punti precedenti) relativa alla richiesta di sanatoria per ampliamenti al piano terra e al piano primo.

***L'immobile riscontra delle difformità edilizie rispetto alla planimetria catastale in atti presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria e dall'elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria (ad oggi non ancora evasa da parte dell'Ufficio competente), dove la situazione attuale dopo l'intervento risulta non conforme allo stato dei luoghi. –***

*E' stata riscontrata la seguente difformità all'interno dell'unità immobiliare tramite interventi di ristrutturazione edilizia :*

- 1- Al piano primo realizzazione di tramezzatura interna che definisce spazialmente un bagno esistente, demolendo una tramezzatura esistente e realizzando una nuova per allargare la superficie esistente ; realizzazione di nuova tramezzatura all'ingresso del piano primo per dividere spazialmente l'ambiente da un vano a due vani;*
- 2- Al piano terra realizzazione di tramezzatura interna che divide il disimpegno esistente in due parti, apertura di piccola superficie finestrata sul prospetto principale localizzata nel vano cucina .*

***La tipologia di abusi commessi rientra nella casistica delle variazioni non essenziali di cui all'art. 32 del DPR 380/2001 in quanto non si è verificato mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard urbanistici previsti dal decreto ministeriale 2 aprile del 1968 ; non c'è aumento di cubatura rispetto alla planimetria depositata al catasto; non ci sono modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, trattasi esclusivamente di realizzazione di tramezzatura interna e di apertura di piccola superficie finestrata al piano terra che non incide sull'entità di superficie coperta quindi di incremento di volume rispetto alla planimetria catastale. Eventualmente, in futuri adeguamenti e/o interventi di manutenzione straordinaria, le opere di cui sopra possono essere asseverate secondo quanto disposto dall'art. 34 bis del DPR 380/01-tolleranze costruttive***

***E' stata presentata domanda di sanatoria per abusi edilizi in ampliamento al piano terra e piano primo, con relativi allegati .***

*L' ampliamento consiste in incremento di superficie al piano terra e al piano primo(vedere istanza di sanatoria presentata in data 30/04/1986 allegata alla perizia) ; è stata ampliata la superficie coperta rispetto al fabbricato originario , con variazione dell'indice di copertura .*

L'istanza di sanatoria deve essere evasa è pertanto proponibile da parte dell'aggiudicatario.

Alla presentazione dell' istanza ad oggi non è stato espresso parere in merito , successivamente dovrà essere completata la pratica da tecnico abilitato.

### **11° QUESITO**

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

### **RISPOSTA :**

- Foglio 26 p.lla 507 , sub 6 , natura A4 , via San Rocco 12 – Piano Terra e Piano Primo , Quota 1/1 di piena proprietà:

*l'immobile, attualmente non ha l'A.P.E., ma può essere dotato di Attestazione Prestazione Energetica. Nel caso l' edificio venga sottoposto a ristrutturazione importante (intervento su più del 50% dell'involucro edilizio della casa e sull'impianto), all'atto di chiusura dei lavori e/o al rilascio dell'agibilità -c'è l'obbligo della presentazione dell'attestato di prestazione energetica essendo classificato magazzino/ locale di deposito.*

- Foglio di mappa 22, p.lla 157 , C2 contrada Narciso Piano Terra . Quota 1/1 di piena proprietà - non c'è l'obbligo della presentazione dell'attestato di prestazione energetica essendo classificato magazzino/ locale di deposito.

## **12° QUESITO**

Determini il valore commerciale 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);**

## **STIMA DELL'IMMOBILE**

METODOLOGIA ADOTTATA per la stima degli immobili :  
*Scelta del valore economico e del procedimento di stima Data la presenza di un mercato attivo nella zona in cui si trova il fabbricato da stimare , si è deciso di prendere in considerazione il valore di mercato (cioè il più probabile prezzo che il bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul*

mercato che gli compete) . Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato. Le quotazioni a mq dei beni si basano sui dati ufficiali dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dall'interrogazione dei borsini immobiliari della zona per immobili equivalenti a quelli oggetto della presente stima , i quali si basano su suddivisioni in zone relative alla tipologia abitativa e alla distinzione in zone centrali e semicentrali/periferiche e infine dal valore. Il valore finale degli immobili è stato calcolato con l'ausilio del metodo statistico, avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché all'applicazione di parametri correttivi. Tra questi, la sottoscritta ha notato l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, lo stato di manutenzione, le caratteristiche e le dimensioni del bene rispetto a quelle normali e la consistenza complessiva, presenza di parcheggi , caratteristiche della zona in cui è collocato il fabbricato.

Si considereranno anche altri fattori che caratterizzano gli immobili in esame tra cui le finiture edilizie, la dotazione di impianti tecnologici, lo stato di conservazione, la consistenza del fabbricato, l'esposizione la luminosità, l'esistenza o meno di abusivismo, etc..

Per quanto riguarda l'immobile identificato al foglio di mappa 26 p.lla 507 (sub 6) categoria catastale A/4 , l'area in cui ricade l'immobile è considerata area urbana semicentrale, la viabilità è dotata di servizi di trasporto pubblico, i parcheggi sono posti a ridosso delle strade , è una zona servita da vari servizi tra cui oltre al palazzo Municipale troviamo la farmacia, la caserma dei Carabinieri, la scuola primaria e piccole botteghe nei paraggi.

Mentre Per quanto riguarda l'immobile identificato al foglio di mappa 22 p.lla 157 categoria catastale C/2 , l'area in cui ricade l'immobile è considerata area extraurbana- zona agricola, la viabilità non è dotata di servizi di trasporto pubblico, non è facilmente raggiungibile , le strade che portano ai compendi sono sterrate e dissestate

**STIMA IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U)****FOGLIO 26 PARTICELLA 507**

Unità immobiliare sita in Placanica (RC) alla Via San Rocco n° 1 , **Piano Terra e Piano Primo** , **Quota 1/1 di piena proprietà** , foglio 26, particella 507 sub 6, categoria catastale A/4( abitazione di tipo popolare) .

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

**Provincia:** REGGIO CALABRIA

**Comune:** PLACANICA

**Fascia/zona:** Periferica/VIA ROMA, VIA ARTARUSA, VIA AMENDOLARA, VIA BAMBUSO.

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

**OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	305	455	L

**BORSINO IMMOBILIARE - REGGIO CALABRIA - COMUNE PLACANICA**

Zone Semicentrali Valore M<sup>2</sup>

Vendita

**Zone Semicentrali Valore M<sup>2</sup>****Vendita**

1° fascia

€ 391

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

2° fascia valore medio

€ 350,29

*mentre il valore di mercato di immobili simili a quello esaminato nella presente stima si aggira intorno ad € 520,00/mq*

*Dalla media dei Quattro valori riportati nelle precedenti tabelle si può ritenere che il valore medio unitario (Vmu) da utilizzare come moltiplicatore economico per la stima è pari a: € 375,32*

*Si considera la media del valore di mercato relativo alle vendite affini del luogo (euro 520,00 circa) e di quelli reperiti nei siti ufficiali dell'Agenzia delle Entrate e dal borsino immobiliare :  $Vm = (520.00 + 375.32)/2 = € 447,66$*

**COEFFICIENTI CORRETTIVI PER ABITAZIONI**

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
		%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto		<b>0.90</b>
Vetustà	Meno di 5 anni	<b>1.10</b>
	Da 5 a 10 anni	<b>1.05</b>
	Da 10 a 20 anni	<b>1.00</b>
	Da 20 a 40 anni	<b>0.90</b>
	Più di 40 anni	<b>0.80</b>

<b>Stato di conservazione e manutenzione</b>	<b>Normale</b>	<b>1.00</b>
	<b>Mediocre</b>	<b>0.80</b>
	<b>Scadente</b>	<b>0.60</b>
<b>Stato di possesso</b>	<b>Abitazioni libere</b>	<b>1.00</b>
	Abitazioni locate con canone e durata liberi	<b>0.95</b>
	Abitazioni con canone libero e durata 4+4 anni	<b>0.75</b>
	Con canone convenzionato sindacale 3+2 anni	<b>0.70</b>
	<b>Durata transitoria</b>	<b>0.80</b>
	Abitazioni locate stagionalmente per uso turistico	<b>0.99</b>
	Abitazioni soggette a equo canone	<b>0.75</b>

### VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Si ritiene di potere adottare la seguente relazione :

$$V_m = Q_i ( 1 + r ) \sum ( P_j / Q_j )$$

Dove

$V_m$  = valore di mercato;

$Q_i$  = consistenza del bene oggetto di stima;

$r$  = potenziale saggio medio di rendimento annuo;

$P_j$  = attuale prezzo di compravendita;

$Q_j$  = consistenza del bene di riferimento

All'unità immobiliare sita in Placanica (RC) alla Via San Rocco , snc, al NCEU nel **foglio 26, particella 507 sub 6**, ( unità adibita ad abitazione) si



attribuisce il valore:

$$V_m = Q_i (1 + r) \sum (P_j / Q_j)$$

Si considera la media dei prezzi di compravendita attribuibili ai diversi piani che compongono l'unità immobiliare e che si presentano in condizioni simili di finitura e di uso.

Posto  $r = 0.3 \%$  circa

valore a mq = € 447,66/mq;

$$V_m = \text{mq } (96,27) \times (1 + 0.003) \sum \text{€} \left( \frac{50.060,40 + 36.132,05}{2} \right) / 96,27) = \underline{\underline{\text{€ } 43.226,05}} ;$$

valore a mq = € 449,00/mq;

**Totale valore di stima dell'unità immobiliari : € 43.226,05 ;**

**Decurtazioni sul prezzo di stima :**

- Assenza di garanzia per vizi del bene venduto (da tabella 0.90 ) = € 3890,34 ; **in tondo 3900,00;**
- per la vetustà dell'immobile per gli anni di costruzione (da tabella 0.80 ) = € 3458,08 ; **in tondo 3500,00;**
- per lo stato di conservazione (da tabella 0.60 ) = € 2593,56; **in tondo 2600,00**
- stato di possesso (da tabella 1.00 ) = € 4322,60; **in tondo 4350,00**

Inoltre per le spese relativa alla regolarità del fabbricato :

**TOTALE DECURTAZIONI DA COEFFICIENTI CORRETTIVI :**

**€ 14.350,00**

**Spese per regolarizzazione fabbricato:**

- Spese tecniche pratica DoCfa “per planimetria mancante” e “per diversa distribuzione interna”= € 550,00 compreso IVA e cassa previdenziale;
- Pagamento oneri pratica DoCfa €50,00 ;
- Spese per completamento pratica istruttoria sanatoria = € 1100,00, compreso IVA e cassa previdenziale ;
- Spese tecniche per la redazione dell’attestato di prestazione energetica (APE) = €200,00 compreso IVA e cassa previdenziale;

**TOTALE DECURTAZIONI PER REGOLARIZZAZIONE :**

- € 1900,00

**Totale decurtazioni sul prezzo di stima ..... € 16.250,00**

**Valore finale di mercato al netto delle decurtazioni di cui sopra:**

€ 43.226,05 – € (14.350,00 + 1900,00 ) = € 26.976,05 in tondo

**€ 27.000,00**, diconsi (euro ventisette/mila/00) VALORE FINALE p.lla507

foglio 26

<b>FOGLIO 22 PARTICELLA 157</b>
---------------------------------

**Foglio 22 p.lla 157 , natura C/2 , C/da Narciso, Quota 1/1 di piena proprietà:**

## OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini/locale di deposito	NORMALE	280	410	L

### BORSINO IMMOBILIARE - REGGIO CALABRIA - COMUNE PLACANICA

Zone Extraurbana , zone agricoleM<sup>2</sup>

Vendita

La zona immobiliare riflette un area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Valore minimo € 147,75

Valore massimo € 241,38

**Valore medio € 334,90**

*Dalla media dei Quattro valori riportati nelle precedenti tabelle si può ritenere che il valore medio unitario (Vmu) da utilizzare come moltiplicatore economico per la stima è pari a: € 269,78*

*Il valore sopra determinato può essere assimilato al valore di mercato del deposito tenuto conto della sua ubicazione, dello stato di manutenzione, nonché della sua suscettibilità ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti anche all'adeguamento sismico del manufatto.*

*Si considera la media del valore di mercato relativo alle vendite affini del*

*luogo sia per collocazione dell' immobile sia per stato di conservazione (euro 150,00 circa ) e di quelli reperiti nei siti ufficiali dell'Agenzia delle*

*Pertanto si ha:*

*Entrate e dal borsino immobiliare :  $V_m = (269,78 + 150,00) / 2 = € 447,66$*

**$€ 209,89 \times mq 46.05$  (superficie del fabbricato) = € 9665,43**

### **COEFFICIENTI CORRETTIVI**

#### **Art. 21 L 392-1978 (Stato di conservazione e manutenzione)**

- **stato di conservazione e manutenzione** In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:
  - a) 1,00 se lo stato è normale;
  - b) 0,80 se lo stato è mediocre;
  - c) **0,60 se lo stato è scadente.**
  
- Assenza di garanzia per vizi del bene venduto **0,90**
- Anni di costruzione **0,80**

#### **Decurtazioni sul prezzo di stima :**

- Assenza di garanzia per vizi del bene venduto (**da tabella 0.90**) = € 869,89 ; **in tondo 900,00;**
- per la vetustà dell'immobile per gli anni di costruzione (**da tabella 0.80**) = € 773,23 ; **in tondo 800,00;**
- per lo stato di conservazione (da tabella 0.60) = € 579,93; **in tondo 600,00**

**Totale decurtazioni sul prezzo di stima ..... € 2300,00**

**Spese per regolarizzazione fabbricato:**

- Spese tecniche pratica DoCfa “per planimetria mancante” e “per diversa distribuzione interna”= € 550,00 compreso IVA e cassa previdenziale;
- Pagamento oneri pratica DoCfa €50,00 ;

TOTALE DECURTAZIONI PER REGOLARIZZAZIONE : € 600,00

**Totale decurtazioni sul prezzo di stima ..... € 2900,00**

**Valore finale di mercato al netto delle decurtazioni di cui sopra:**

€ **9664,43** – € 2300 – € 600 = € 6764,43 in tondo

**€ 6800,00**, dicono (euro seimilaottocento/00) **VALORE FINALE p.lla**

157 foglio 22

**STIMA IMMOBILI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T)****STIMA DEI TERRENI AGRICOLI**

METODOLOGIA ADOTTATA per la stima:

*A seguito delle indagini di mercato e tenuto conto altresì, per i terreni agricoli, dei valori agricoli medi (\*) della Commissione Provinciale Espropri e tenuto conto del valore economico attribuito ai terreni della zona , calcolando una media si è stimato come segue:*

*\* I Valori agricoli medi sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali. I dati sono pubblicati sui bollettini regionali*

Ufficio del territorio di REGGIO DI CALABRIA

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2019

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n.38 del 31/01/2020*

**REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINA LITORANEA** Comuni di:  
*BIVONGI, CAMINI, CAULONIA, GIOIOSA IONICA, MARINA DI  
GIOIOSA IONICA, MONASTERACE, PAZZANO, **PLACANICA**, RIACE,  
ROCCELLA IONICA, STIGNANO, STILO*

<b>COLTURA</b>	<b>Valore Agricolo (Euro/Ha)</b>
<i>ULIVETO</i>	25000,00

**Valore Agricolo (Euro/Ha) = 25000,00 (valore in euro ad ettaro di terreno) / 10000,00 ( 1 ettaro corrisponde a 10000,00 mq ) = **2,50 euro al mq****

**Valore economico su indagine di mercato sulla vendita dei terreni della stessa zona**

**2,00 euro al mq**

#### **VALORE MEDIO UNITARIO**

Dalla media dei due valori riportati nelle precedenti tabelle si può ritenere che il valore medio unitario (**Vmu**) da utilizzare come moltiplicatore economico per la stima è pari a: **€ 2,50 / € 2,00 = € 2,25 (Vmu)**

#### **FOGLIO 22 PARTICELLA 156**

***Piena proprietà terreno identificato nel N.C.T. - Comune di Placanica, al Foglio n°22, particella n.156 , natura T, consistenza 2 ettari 42 are 84 centiare, (per la quota di proprietà 1/1); Qualità ULIVETO classe : 1 - Reddito Dominicale : euro 200,67 / Reddito Agrario : euro 87,79 – MQ 24.284***

**STIMA** : Con riferimento ad un metro quadro di superficie, si stima un valore di € 2,25/mq; il valore commerciale del bene pignorato è valutato pari a **€ 2,25 x 24.284 = € 54.639 in tondo € 54.650**

Il valore commerciale del lotto è, dunque, stimato pari a:

**EURO 54.650,00**

**(diconsi Euro CinquantaMilaSeicentoCinquanta/00)**

**FOGLIO 22 PARTICELLA 77**

**Piena proprietà terreno identificato nel N.C.T. - Comune di Placanica, al Foglio 22 , p.lla 77**, natura T, consistenza 1 ettari 50 are 60 centiare, (per la quota di proprietà 1/1); Qualità ULIVETO classe : 1 - Reddito Dominicale : euro 124,45 / Reddito Agrario : euro 54,44 – **MQ 15.060**

**STIMA** : Con riferimento ad un metro quadro di superficie, si stima un valore di € 2,25/mq; il valore commerciale del bene pignorato è valutato pari a **€ 2,25 x 15.060 = € 33.885€**

Il valore commerciale del lotto è, dunque, stimato pari a:

**EURO 33.885,00**

**(diconsi Euro TrentaTreMilaOttocentoOttantaCinque/00)**

**FOGLIO 22 PARTICELLA 79**

**Piena proprietà terreno identificato nel N.C.T. - Comune di Placanica, al foglio 22 , p.lla 79**, natura T, consistenza 28 are 30 centiare, (per la quota di proprietà 1/1); Qualità ULIVETO classe : 1 - Reddito Dominicale : euro 23,29 / Reddito Agrario : euro 10,23 – **MQ 2830**

**STIMA** : Con riferimento ad un metro quadro di superficie, si stima un valore di € 2,25/mq; il valore commerciale del bene pignorato è valutato pari a **€ 2,25 x 2830 = € 6367,50 in tondo 6400,00**

Il valore commerciale del lotto è, dunque, stimato pari a:

**EURO 6400,00**  
**(diconsi Euro SeiMilaQuattrocento/00)**

**FOGLIO 22 PARTICELLA 80**

**Piena proprietà terreno identificato nel N.C.T. - Comune di Placanica, al foglio 22 , p.lla 80**, natura T, consistenza 41 are 20 centiare, (per la quota di proprietà 1/1); Qualità ULIVETO classe : 1 - Reddito Dominicale : euro 34,04 / Reddito Agrario : euro 14,89 – **MQ 4120**

**STIMA** : Con riferimento ad un metro quadro di superficie, si stima un valore di € 2,25/mq; il valore commerciale del bene pignorato è valutato pari a **€ 2,25 x 4120 = € 9270,00 in tondo 9300,00**

Il valore commerciale del lotto è, dunque, stimato pari a:

**EURO 9300,00**  
**(diconsi Euro NoveMilaTrecento/00)**



**FORMAZIONE DEI LOTTI CON CONFINI E DATI CATASTALI :**

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, la sottoscritta ritiene appropriato procedere singolarmente alla vendita dei beni pignorati eccetto per l'unità immobiliare 157 (C/2) che ricade nella particella 156 (terreno agricolo) ., identificandoli in un unico lotto (LOTTO2) .

**LOTTO 1**

Unità immobiliari sita in Placanica (RC) alla Via San Rocco n°1 , al NCEU nel **foglio 26, particella 507 sub 6**, ( piano terra e piano primo) superficie commerciale complessiva di mq **96,27**;

**PREZZO BASE : € 27.200,00,**

**Confini catastali - L'unità immobiliare confina :**

- 1- ad Sud-Ovest con la proprietà del signori [REDACTED] (distinto con la p.lla 539 del f. 26 );
- 2- a Nord-Est col la proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] ( immobile distinto con la p.lla 507 del f. 26 sub 3-1-4 );
- 3- ad Nord-Ovest con la proprietà di signori [REDACTED] e [REDACTED] (p.lla 501 del f. 26 );

**Situazione giuridica :**

- **Esecutata :** [REDACTED] [REDACTED] -  
**C.F:** [REDACTED]
- **Quota di : 1 /1 diritto di proprietà dell'Unità immobiliare sita in Placanica (RC) alla Via San Rocco n°1 , al NCEU nel foglio 26, particella 507 sub 6**

**LOTTO 2**

- 1- Unità immobiliare sita in Placanica (RC) alla C/da Narciso, al NCEU nel **foglio 22, p.lla 157** ( piano terra) e p.lla 156 foglio 22

**PREZZO BASE : € 6800,00**

- 2- Unità immobiliare sita in Placanica (RC) – NCT - **foglio 22,**

**particella 156** – natura :Terreno ricadente in zona “E1” consistenza 2 ettari 42 are 84 centiare, (per la quota di proprietà 1/1); Qualità ULIVETO classe : 1 - Reddito Dominicale : euro 200,67 / Reddito Agrario : euro 87,79 – **MQ 24.284**

**PREZZO BASE : € 54.650,00**

Confini catastali - L'unità immobiliare confina :

**la particella 156 ( all' interno della particella 156 insiste il fabbricato con la particella 157 – categoria catastale C/2)** superficie commerciale complessiva di mq **46,05**;

- a Nord confina con strada di proprietà [REDACTED] [REDACTED] (distinta con la p.lla 128 del f. 22 ) e con la proprietà del signor [REDACTED] (terreno distinto con la p.lla 81 foglio 22);
- a Sud - Ovest con le strada Comunale .
- a Est con le particelle della stessa ditta, [REDACTED] (terreno distinto con la p.lla 79-80 foglio 22);

Situazione giuridica :

**Esecutata :** [REDACTED] [REDACTED] –  
**C.F:** [REDACTED]

- **Piena proprietà terreno identificato nel N.C.T. - Comune di Placanica, al Foglio n°22, particella n.156 , natura T, consistenza 2 ettari 42 are 84 centiare, (per la quota di proprietà 1/1); Qualità ULIVETO classe : 1 - Reddito Dominicale : euro 200,67 / Reddito Agrario : euro 87,79 – MQ 24.284**
- **Piena proprietà dell' unità immobiliare identificato nel N.C.E.U - Comune di Placanica, al Foglio n°22, particella n.157 , categoria catastale : C/2**

Totale valore LOTTO2 = unità immobiliare n°1 € 6800,00 + unità immobiliare n°2 € 54.650,00 = € 61.450,00

### LOTTO 3

- 1- Unità immobiliare sita in Placanica (RC) – NCT - **foglio 22, particella 77** – natura :Terreno ricadente in zona “E1”

**PREZZO BASE : € 33.885,00**

#### Confini catastali - L'unità immobiliare confina :

##### **la particella 77**

- a Nord confina con la proprietà dei signori [REDACTED] (terreno distinto con la p.lla 61 foglio 22);
- ad Ovest con la proprietà del signor [REDACTED] (terreno distinto con la p.lla 67 foglio 22) , con la proprietà del signor [REDACTED] (terreno distinto con la p.lla 74 foglio 22), con la proprietà del signori [REDACTED] (terreno distinto con la p.lla 75 foglio 22), con la proprietà della signora [REDACTED] (terreno distinto con la p.lla 76 foglio 22)

#### Situazione giuridica :

*Esecutata* : [REDACTED] [REDACTED] –

*C.F.*: [REDACTED]

- **Piena proprietà terreno identificato nel N.C.T. - Comune di Placanica, al Foglio 22 , p.lla 77**, natura T, consistenza 1 ettari 50 are 60 centiare, (per la quota di proprietà 1/1); Qualità ULIVETO classe : 1 - Reddito Dominicale : euro 124,45 / Reddito Agrario : euro 54,44 – **MQ 15.060**

#### LOTTO 4

1- Unità immobiliare sita in Placanica (RC) – NCT - **foglio 22,**

**particella 79** – natura :Terreno ricadente in zona “E1”

**PREZZO BASE : €6400,00**

**la particella 79**

- a Nord confina con la proprietà del signor [REDACTED] (terreno distinto con la p.lla 82 foglio 22);
- a sud con la particella della stessa ditta, [REDACTED], (terreno distinto con la p.lla 80 foglio 22);
- a Ovest con la particella della stessa ditta, [REDACTED], (terreno distinto con la p.lla 156 foglio 22);

**Situazione giuridica :**

**Esecutata :** [REDACTED] [REDACTED] –

**C.F.:** [REDACTED]

- ***Piena proprietà terreno identificato nel N.C.T. - Comune di Placanica, al foglio 22 , p.lla 79, natura T, consistenza 28 are 30 centiare, (per la quota di proprietà 1/1); Qualità ULIVETO classe : 1***
  - ***Reddito Dominicale : euro 23,29 / Reddito Agrario : euro 10,23 –***
- MQ 2830**

#### LOTTO 5

1- Unità immobiliare sita in Placanica (RC) – NCT - **foglio 22,**

**particella 80** – natura :Terreno ricadente in zona “E1”

**PREZZO BASE : €9270,00**

**la particella 80**

- a Nord confina con la proprietà della stessa signora [REDACTED] (terreno distinto con la p.lla 79 foglio 22);
- a Ovest con la particella della stessa ditta, [REDACTED] (terreno distinto con la p.lla 156 foglio 22);

Situazione giuridica :

*Esecutata :* [REDACTED] [REDACTED] –

*C.F.:* [REDACTED]

- **Piena proprietà terreno identificato nel N.C.T. - Comune di Placanica, al foglio 22 , p.lla 80**, natura T, consistenza 41 are 20 centiare, (per la quota di proprietà 1/1); Qualità ULIVETO classe : 1  
- Reddito Dominicale : euro 34,04 / Reddito Agrario : euro 14,89 –  
**MQ 4120**

**13° QUESITO**

per i fabbricati rediga le piante planimetriche:

**RISPOSTA**

*si allegano le planimetria redatte in base ai rilievi effettuati in sito, con l'ausilio di personale di fiducia e in presenza del custode giudiziario Avvocato [REDACTED] in data 09/03/2021 e sono allegate alla presente relazione di stima.*

**14° QUESITO**

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

*Per verificare il presupposto oggettivo e soggettivo per l'applicazione dell'IVA occorre stabilire se l'alienazione del compendio appreso dalla*

*procedura giudiziaria sia “cessione di beni” ai sensi dell’articolo 2 del DPR 633/72 e sia effettuata “nell’esercizio di impresa” ai sensi dell’art. 4 del DPR 633/72.*

*Si premette che il bene personale del soggetto esecutato, in virtù del combinato disposto dei due articoli sopra citati, non soddisfano il requisito oggettivo, **pertanto, le operazioni che avranno per oggetto l’alienazione di tali beni non ricadono nell’ambito di applicazione dell’IVA.***

**CONCLUSIONI**

*Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, con la presente, che si compone di n. 62 pagine con i relativi allegati di seguito riportati.*

ALLEGATI:		
cron.	documenti	pagine
1)	copia decreto di fissazione d'udienza	1a-5a
2)	copia verbale di giuramento esperto	6a
3)	copia ricorso per ingiunzione	7a-14a
4)	copia atto di precetto di pagamento	15a – 24a
5)	copia atto di pignoramento immobiliare	25a- 35a
6)	copia istanza di vendita	36a-41a
7)	copia avviso – divieto di separare quote comuni su beni pignorati	42a-56a
8)	Comunicazioni giudice su inefficacia del pignoramento per parte di ben pignorati per la quota di 1/3	57a-61a
9)	copia certificato ipotecario speciale aggiornato per le particelle pignorate (escluse le particelle dove il pignoramento è stato dichiarato inefficace relative alle quote di 1/32)	62a-89a
10)	copia certificato ipotecario speciale precedente con tutte le particelle inizialmente pignorate  <b>NOTE:</b> per dimenticanza sulla numerazione da pag 128 sono saltata alla 130 , dimenticando la 129 per successione numerica	90a-137a
11)	copia visura storica per immobili	138 a167a
12)	estratto del foglio di mappa con individuazione degli immobili oggetto di stima	168a-169a
13)	planimetrie catastali immobili	170a-171a
14)	richiesta autorizz. ausiliario del CTU	172a
15)	Copia avviso di invio ,e mancata ricezione ,al debitore per accesso all'immobile con raccomandata A/R	173a-174a
16)	Documentazione tecnica ,rilasciata su richiesta , al Comune di Placanica	174a 191a
17)	copia verbale di accesso del CTU	192a 193a
18)	copia richiesta certificati di residenza storico residenza e emigrazione	194a 196a
19)	Certificato di destinazione urbanistica	197a
20)	stralcio dello piano di fabbricazione	198a200a
21)	elaborati grafici per come da rilievi eseguiti	201a 204a
22)	Elaborato documentazione fotografica	205 - 225
23)	CD Rom	
24)	CD Rom – con relazione di stima schermata -	

Gioiosa Ionica (RC) – 04/08/2021

Il perito  
Arch. Carmen Palermo