

Ing. Carmela Placanica

Via San Nicola,27 – 89040 Stignano (RC)

Email: carmenplacanica@yahoo.it

Tel. 3472915957- Fax 0964.1900588

TRIBUNALE SEZIONE CIVILE DI LOCRI

-ESECUZIONE IMMOBILIARE-

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: **Banca Carime contro** [REDACTED] **N. 58/2014 R. EE.II.**

Ill. Sig. G.Es. Dr.ssa M. Pollicino, la S.V.I. ha nominato la sottoscritta Ing. Carmela Placanica, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria col N. A2459, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n. 58/2014 R.EE.II., promossa da Banca Carime nei confronti di [REDACTED].

La sottoscritta ha accettato l'incarico con giuramento in Cancelleria.

La S.V.I. mi affidò il seguente mandato:

- a) **“Prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; 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.**
- b) **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.**
- c) **Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;**
- d) **Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione 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;**
- e) **Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;**
- f) **Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;**
- g) **Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**



- h) Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 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 altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46 comma quinto del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) Evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto;
- m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

Dall'ispezione ipotecaria telematica N. T 266428 del 12.02.2016 (**All.1**) risultano i seguenti dati:

Nota di trascrizione:

Registro generale N. 14248

Registro particolare N. 11791 Presentazione n. 1 del 30.07.2014.

Sezione A- Generalità:

Atto Giudiziario dell'08/07/2014 Tribunale di Locri N. Rep. 852 Codice Fiscale 81003370806- Atto Esecutivo

Sezione B- Immobili:



Comune di Siderno:

- Terreno - Foglio N. 10 Part. N. 221 Consistenza 670 mq.
- Fabbricato Rurale - Foglio N. 10 Part. N. 222 Consistenza 70 mq.
- Fabbricato - Foglio N. 10 Part. N. 1502 Sub. 3 categoria A7- Abitazione in villini.

Sezione C- Soggetti:

A favore

Soggetto N.1 – Banca Carime S.p.A. Sede di Cosenza

Contro

Soggetto N.1

██

██

I beni pignorati corrispondono a quanto riportato sull'Atto di pignoramento e si trovano ubicati in Siderno in Contrada Gonìa, una zona periferica della cittadina ionica.

b) 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.

1) Terreno coltivato a uliveto Foglio N. 10 Part. N. 221 consistenza 670 mq. (Lotto 1).

Confina catastalmente con le seguenti particelle: N. 627-628-460-223-482



Foto n. 1. - Terreno



2) **Fabbricato Rurale Foglio N. 10 Part. N. 222 (Lotto 2)**

Il fabbricato rurale è in evidente stato di abbandono. Trattasi di fabbricato a pianta rettangolare posto di fronte al Lotto 3. Confina catastralmente con le seguenti particelle:N. 481-1502-225-strada comunale.

È stato realizzato in mattoni pieni, internamente ed esternamente intonacati, un piano fuori terra e copertura a due falde inclinate con travi in legno e coppi (**Foto N.1**).

Attraverso quattro gradini (**Foto N. 2**) si accede in una stanza destinata a deposito che si presenta buia in quanto la parte interessata da pignoramento termina proprio in corrispondenza della finestra.

Sul lato sinistro rispetto all'ingresso vi è uno stanzino buio nel quale non si può accedere, ma solo affacciarsi dall'interno in quanto provvisto solo di finestra.

Il pavimento è sconnesso, i muri presentano evidenti tracce di umidità e crepe mentre guardando attraverso il tetto si può notare il passaggio della luce segno che non è per niente isolato (**Foto N. 3**).

All'interno non vi è nulla, mancano i servizi igienici e le condizioni generali di manutenzione sono inesistenti.



Foto n. 2. - Fabbricato rurale





Foto n. 3. – Interno fabbricato rurale

L'immobile oggetto di stima versa in un tale grado di fatiscenza che l'ipotesi di una ristrutturazione appare obbligata in considerazione delle possibilità offerte dalla zona e dalla pianificazione urbanistica del Comune di Siderno.

A tal proposito si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Siderno (All.2) dal quale si evince che la zona su cui ricadono gli immobili pignorati è definita “**Zona residenziale di completamento- Sottozona B5- Adeguamento e sostituzione edilizia dei Centri e dei Nuclei minori**” e soggetta alle limitazioni e prescrizioni secondo l'art.12 delle N.T. A. della Variante Generale al P.R.G.

Si ritiene di procedere nella stima attribuendogli un valore al metro quadrato come se il fabbricato fosse agibile; tale valore viene ridotto del totale dei costi da affrontare per ristrutturarlo compresi gli oneri da corrispondere al Comune.

3) Fabbricato Foglio N. 10 Part. N. 1502 Sub. 3 (Lotto 3).

Da visura catastale categoria A7- abitazione in villini - ma in realtà fabbricato realizzato in data antecedente al 1967 in muratura che allo stato attuale si presenta su due piani suddiviso in zona giorno e zona notte. Ad esso si accede dalla strada comunale e presenta un ingresso rustico che dà su un piccolo cortile fino a giungere alla porta d'ingresso.

Confina catastalmente con le seguenti particelle:N. 224-459-481-222.



Dalla documentazione fotografica allegata si può vedere lo stato conservativo del fabbricato.



Foto n. 4. – Fronte fabbricato



Foto n. 5. – Retro fabbricato



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

Lotto 1. Terreno coltivato a uliveto Foglio N. 10 Part. N. 221 consistenza 670 mq.(All.3)

Lotto 2. Fabbricato Rurale Foglio N. 10 Part. N. 222 realizzato in data antecedente al 1967.(All. 3)

Lotto 3. Fabbricato Foglio N. 10 Part. N. 1502 Sub. 3. (All. 4)

Il fabbricato è di proprietà della [REDACTED]

Non è stato realizzato con Permessi rilasciati dal Comune di Siderno, ma è un manufatto, come si evince da una perizia giurata (Prot. N. 32282 del 26.11.2015), "di remota costruzione e quindi realizzato in data antecedente al 1967"(All.5).

Si allega altresì stralcio catastale aggiornato (All.6).

- d) **Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione 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;**

Lotto 1. L'immobile è in possesso dalla [REDACTED] e non da terzi.

Lotto 2. L'immobile è in possesso dalla [REDACTED] e non da terzi.

Lotto 3. L'immobile è abitato dalla [REDACTED] e non da terzi.

- e) **Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso.**

Lotto 1. Non esistono vincoli di tale natura.

Lotto 2. Non esistono vincoli di tale natura.

Lotto 3. Non esistono vincoli di tale natura.

- f) **Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.**

Lotto 1. Non esistono vincoli di tale natura.

Lotto 2. Non esistono vincoli di tale natura.

Lotto 3. Non esistono vincoli di tale natura.

- g) **Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Non esistono vincoli di tale natura.

- h) **Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora**



scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Lotto 3. Abitazione indipendente esente da spese condominiali.

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

Lotto1. Terreno di proprietà.

- j) In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 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 altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46 comma quinto del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).

Lotto 2 e 3. Immobili non abusivi, ma edificati in data antecedente al 1967.

- k) Evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica.

- **Lotto 2.** L'immobile identificato catastalmente al Foglio N. 10 part. N. 221 allo stato attuale non può essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).
- **Lotto 3.** L'immobile identificato catastalmente al Foglio N. 10 part. N. 1502 sub.3 può essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

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

LOTTO 1. Terreno Foglio N. 10 Part. N. 221.

La stima del terreno che attualmente è coltivato a uliveto, viene fatta invece tenendo conto che si tratta di area edificabile secondo quanto riportato dal Certificato di destinazione urbanistica.



Per conoscere il valore effettivo, il calcolo è stato effettuato secondo il cosiddetto **Valore di Trasformazione** prevedendo il prezzo in funzione del ricavo del prodotto edilizio realizzabile.

Il metodo utilizzato è il cosiddetto **procedimento diretto o sintetico** secondo il quale il valore dell'area è stimato come quota percentuale del valore di mercato dell'edificazione.

La formula utilizzata è la seguente:

$$V_a = V_{mp} * I_a$$

dove:

V_{mp} = Valore di mercato post trasformazione

I_a = Incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (10-30%)

A sua volta:

$$V_{mp} = V_e * I_f * S$$

V_e = Valore di mercato dell'edificazione

I_f = Indice di edificabilità

S = Superficie dell'area

$$V_{mp} = 700\text{€/mq.} * 0.615 \text{ mq/mq} * 670 \text{ mq} = 288.435,00 \text{ €}$$

VALORE LOTTO N.1

$$V_a = 288.435,00 \text{ €} * 0.15 = 43265,25 \text{ €}$$

LOTTO 2. Fabbricato Rurale Foglio N. 10 Part. N. 222

Immaginando di destinarlo a magazzino, da indagini assunte presso imprese del settore, il costo medio per interventi simili di ristrutturazione è stimato in 400 €/mq. di superficie lorda comprensivi di adeguamenti sismici.

	DESCRIZIONE BENE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE (€)
FABBRICATO FOGLIO N. 10 PART. N. 222	PIANO TERRA	43	560	24.080,00
	SPESE DI RISTRUTTURAZIONE A DETRARRE	43	400	17.200,00
	VALORE FABBRICATO			6.880,00



LOTTO 3.

La valutazione del fabbricato viene effettuata secondo il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate alla Sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Anno 2015 - Semestre 1(AII.7)

Il piano terra si presenta diviso nei seguenti ambienti:

- cucina mq. 18.00;
- soggiorno mq. 25.00;
- pranzo mq. 21.00;
- corridoio mq. 7.00;
- camera mq. 22.00;
- wc mq.4.0;
- veranda mq.5.

Il piano terra ha una **superficie calpestabile totale** di mq. 102.00 mentre la **superficie commerciale**¹ è di mq. 116.00 a cui a cui si aggiungono mq. 5.00 della veranda i quali verranno sommati per il 50% del loro valore alla superficie commerciale. La **superficie totale commerciale** è pari a **mq. 118.50**.

Le rifiniture interne sono di tipo economico.

Il piano primo si presenta diviso nei seguenti ambienti:

- camera mq. 22.00;
- camera mq. 21.00;
- camera mq. 8.00;
- camera mq. 13.00;
- camera mq. 10.00;
- corridoio mq. 14
- wc mq.6.0;
- balconi mq.21.00.

Il piano primo ha una **superficie calpestabile totale** di mq. 107.00 mentre la **superficie commerciale** è di mq. 116.00 a cui a cui si aggiungono mq. 21.00 dei balconi i quali verranno sommati per il 50% del loro valore alla superficie commerciale. La **superficie totale commerciale** è pari a **mq. 126.50**.

Le rifiniture interne sono di tipo economico.

¹ Per **superficie commerciale** si intende l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale.



	DESCRIZIONE BENE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE (€)
FABBRICATO FOGLIO N. 10 PART. N. 1502 SUB.3	PIANO TERRA (STATO CONSERVATIVO NORMALE)	116	700,00	81.200,00
	VERANDE	5/2	700,00	1.750,00
	TOTALE PIANO TERRA	121	700	82.950,00
	PIANO PRIMO (STATO CONSERVATIVO NORMALE)	116	700	81.200,00
	BALCONI	21/2	700	7.350,00
	TOTALE PIANO PRIMO	126.50	700	88.550,00
	VALORE TOTALE FABBRICATO			171.500,00

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

DENOMINAZIONE BENE	DESCRIZIONE BENE	VALORE (€)
LOTTO 1	TERRENO	43265,25
LOTTO 2	FABBRICATO RURALE	6.880,00
LOTTO 3	FABBRICATO	171.500,00

- m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.**
Per i fabbricati vedasi planimetrie allegate.(All.8)



n) **Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.**

I beni per loro natura non sono assoggettabili a IVA.

Tanto quanto dovevasi ad evasione dell'incarico.

Stignano, lì 06.04.2016

IL C.T.U.

Dott. Ing. Carmela PLACANCA
iscrizione all'Albo n° A 2159
alla Sezione degli ingegneri (S.L.A.)
- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'informazione



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA



ALLEGATI



Ispezione telematica

Richiedente MRRFNC

n. T 266428 del 12/02/2016
Inizio ispezione 12/02/2016 17:55:11
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14248
Registro particolare n. 11791

Presentazione n. 1 del 30/07/2014

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 08/07/2014
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Sede LOCRI (RC)

Numero di repertorio 852
Codice fiscale 81003370806

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 10 Particella 221 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 70 centiare

Immobile n. 2

Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 10 Particella 222 Subalterno -
Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza 70 centiare

Immobile n. 3

Comune I725 - SIDERNO (RC)



Ispezione telematica

n. T 266428 del 12/02/2016

Inizio ispezione 12/02/2016 17:55:11

Richiedente MRRFNC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14248

Registro particolare n. 11791

Presentazione n. 1 del 30/07/2014

Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 10	Particella 1502	Subalterno	3
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI		Consistenza -		
Indirizzo	VIA MANGIAFICO			N. civico -	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA CARIME S.P.A.

Sede COSENZA (CS)

Codice fiscale 13336590156

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE L'ESECUTATA IN ALCUNI ATTI RISULTA ESSERE GENERALIZZATA COME [REDACTED]





Comune di Siderno

(Provincia di Reggio Calabria)

Settore V°

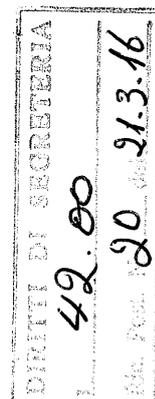
Politiche del Territorio e dell'Ambiente

Piazza Vittorio Veneto – Telefax 0964/345216 – 255 – 218 – 239

E-mail: urbanistica.siderno@asmepec.it

IL RESPONSABILE

- Vista la richiesta pervenuta in data 28/01/2016 prot. n. 2208, presentata dall'Ing. Placanica Carmela in qualità di C.T.U.;
- Vista la Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con decreto n. 571 del 21.12.2000 del Dirigente Generale del 5° Dipartimento della Regione Calabria;
- Vista la Legge Regionale 16 Aprile 2002, n. 19 per come modificata dalla Legge Regionale 10 Agosto 2012, n. 35 e ss.mm.ii.,
- Visto l'art. 30 comma 3 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380;
- Visto il D.lgs. 18 Agosto 2000, n°267;



CERTIFICA

Che agli effetti dell'art. 65 della Legge Regionale n. 19/2002 per come modificato dalla Legge Regionale n. 35/2012 e ss.mm.ii., la destinazione urbanistica dei beni siti in questo Comune, riportati in catasto al foglio di mappa e alle particelle sotto elencati, è la seguente:

Foglio di mappa n° 10

-p.lla n. 221: Gran parte in zona Residenziale di completamento – Sottozona “B5”; e piccola parte interessata da area destinata alla viabilità (strade di livello locale);

-p.lla n. 222: zona Residenziale di completamento – Sottozona “B5”;

Si certifica altresì che per le medesime particelle non sussistono vincoli.

Le limitazioni e prescrizioni relative alla sottozona “B5” sono indicate nell'allegato art. 12 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Siderno **21 MAR. 2016**



Il Responsabile del Settore V
(Arch. Nicola Tucci)

Art. 12 -ZONA B -Residenziale di completamento

Vi ricadono le parti del territorio già edificate o, comunque, interessate dall'edificazione nei limiti stabiliti dall'art. 2 del DM n.1444/68, nelle quali sono presenti, almeno in parte, opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli insediamenti presentano caratteri edilizi e urbanistici differenti: quelli consolidati, necessitano di interventi di adeguamento edilizio (B1) o di adeguamento e sostituzione edilizia (B2-B5); quelli con tessuto edilizio più frammentato, richiedono interventi di adeguamento edilizio e urbanistico (B4); quelli con tessuto edilizio ed urbanistico in via di consolidamento, richiedono interventi di completamento "condizionato" (B3-B6).

Sono state individuate sei sottozone, evidenziate nella Tav. P1 con diversa campitura, in cui l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.

Sottozona B5 -Adeguamento e sostituzione edilizia dei Centri e Nuclei minori

Comprende le aree ricadenti nei centri e nuclei urbani minori parzialmente dotati di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per tale zona, si pone l'obiettivo di favorire diverse destinazioni d'uso (turistiche, commerciali, terziarie, ecc.). Se compatibili con la residenza, si prevede di "specializzare" a tali usi il 30% della cubatura (esistente o di previsione).

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d'uso.

Interventi edilizi

Sono in ogni caso ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, demolizione, opere interne, opere complesse e opere minori, tutti per come definiti all'art. 9 delle presenti Norme. Inoltre si consente:

- l'edificazione sui lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti:

Iuf = 0.615 mq/mq.;

Hf = 10.50 m.;

Df = 10.00 m.

Dc = 5.00 m. (è ammessa la costruzione sul limite di proprietà o in aderenza previo atto d'obbligo fra i confinanti);

- la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti, alle condizioni più favorevoli fra:

a) mantenimento attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;

b) mantenimento attuale ingombro a terra, con Iuf = 0.615 mq/mq ed Hf = 10.50 ml.

In caso di ristrutturazioni totali o parziali, in deroga al parametro Iuf, può essere consentito un incremento di cubatura pari al 15% del volume esistente per l'adeguamento dei servizi annessi alla residenza, a condizione che siano eliminati i servizi precari in superfetazione.

Destinazioni d'uso



Oltre alla destinazione "*residenziale*" (abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze), sono consentite destinazioni di cui alle seguenti categorie:

Direzionale

- a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico
- b) uffici privati e studi professionali
- c) servizi pubblici di interesse comune
- d) servizi pubblici di interesse urbano o comprensoriale
- e) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)
- f) attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.)

Commerciale

- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;
- b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)
- c) esercizi commerciali all'ingrosso
- d) centri commerciali, mercati, ipermercati, supermercati, grandi magazzini

Artigianale ed industriale

- a) impianti industriali
- b) opifici artigianali
- c) depositi e magazzini non di vendita
- d) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali interrati, seminterrati e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni

Turistica e Turistico-ricettiva complementare

- a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere.



Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/01/2016 - Ora: 10.48.55

Fine

Visura n.: T85058 Pag: 1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 20/01/2016

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di SIDERNO (Codice: I725) Provincia di REGGIO DI CALABRIA

1. Immobili siti nel Comune di SIDERNO(Codice I725) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
		ha are ca						Dominicale	Agrario		
1	10	221		-	ULIVETO 2	06 70		Euro 4,15 L. 8.040	Euro 2,25 L. 4.355	Impianto meccanografico del 15/02/1976	
2	10	222		-	FABB RURALE	00 70				Impianto meccanografico del 15/02/1976	

Totale: Superficie 07.40 Redditi: Dominicale Euro 4,15 Agrario Euro 2,25

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/01/2016 - Ora: 10.51.13

Fine

Visura n.: T86567 Pag: 1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 20/01/2016

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di SIDERNO (Codice: I725) Provincia di REGGIO DI CALABRIA

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SIDERNO(Codice I725) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		10	1502	3			A/7	1	10,5 vani	Totale: 252 m ² Totale escluse aree scoperte**: 245 m ²	Euro 786,31	VIA MANGIAFICO SNC piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



Dal punto di vista urbanistico il contesto in cui ricade il fabbricato de quo è indicato come zona Edificabile "B5".

Per quanto concerne la tipologia ed il sistema costruttivo è quello in uso degli anni passati con materiali del luogo.

La costruzione si sviluppa su due livelli al piano terra e primo e risulta adibita a civile abitazione;

Dalle indagini esperite in loco e dalle informazioni assunte in particolare sui riscontri riconducibili al degrado strutturale del fabbricato, è emerso:

- che la costruzione è stata realizzata con muri di adeguato spessore e solaio in latero-cemento.
- Pertanto dalle ulteriori informazioni e verifiche assunte in loco; si può :

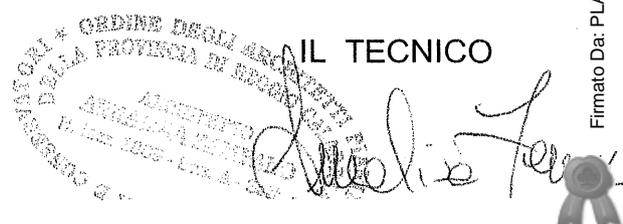
Attestare

In conformità alla delibera concernente la certificazione di remota costruzione;

-Che il fabbricato in esame a due piani F.T., oggetto di perizia, posto in Via G. Verga (C.da Gonia) di Siderno, catastalmente censito con la particella 1725 sub 1 del foglio di mappa 10 - in testa a  è stato realizzato in data antecedente all'anno 1967 è quindi di REMOTA COSTRUZIONE.

Siderno li 25.11.2015

IL TECNICO
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI E
 DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
 ARUBAPEC S.P.A. Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e3fd333f1ba9439d1a038ef9cc8f9ba
 Firmato Da: PLACANICA CARMELA



N. 1635 / 15 Rve
N. 1826 / 15 CRON

TRIBUNALE DI LOCRI

VERBALE DI GIURAMENTO



L'anno duemilaquindici, il giorno 25 del mese novembre nell'ufficio del Tribunale di Locri, davanti a Me Cancelliere sottoscritto è comparso l'Architetto Annalisa ZAMPANO nata a Roma il 05/08/1975 e residente in Siderno Via Luigi Misuraca n.7, identificata a mezzo Patente di Guida n. [redacted] rilasciata da [redacted] il [redacted] tutt'ora in corso di validità, la quale ha presentato relazione di perizia che precede, chiedendo di osservarla con giuramento.

Ammonita ai sensi di Legge, il comparente presta il giuramento di rito ripetendo la seguente formula :

" GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATEMI, AL SOLO SCOPO DI FAR SAPERE AL GIUDICE LA VERITÀ".

Del che il presente verbale che viene sottoscritto.

Il Tecnico



Il Cancelliere

ARCHITETTO
ANNALISA ZAMPANO
C.A. 2 - C.A. 4





N=93700

20-Gen-2016 10:54:15
Prot. n. T88528/2016
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: SIDERNO
Foglio: 10

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

ALL . 7

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SIDERNO

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	760	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	1,7	2,3	L
Box	NORMALE	410	560	L	2	2,8	L
Ville e Villini	NORMALE	600	850	L	2,2	3,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso

apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**mettiamoci
la faccia**





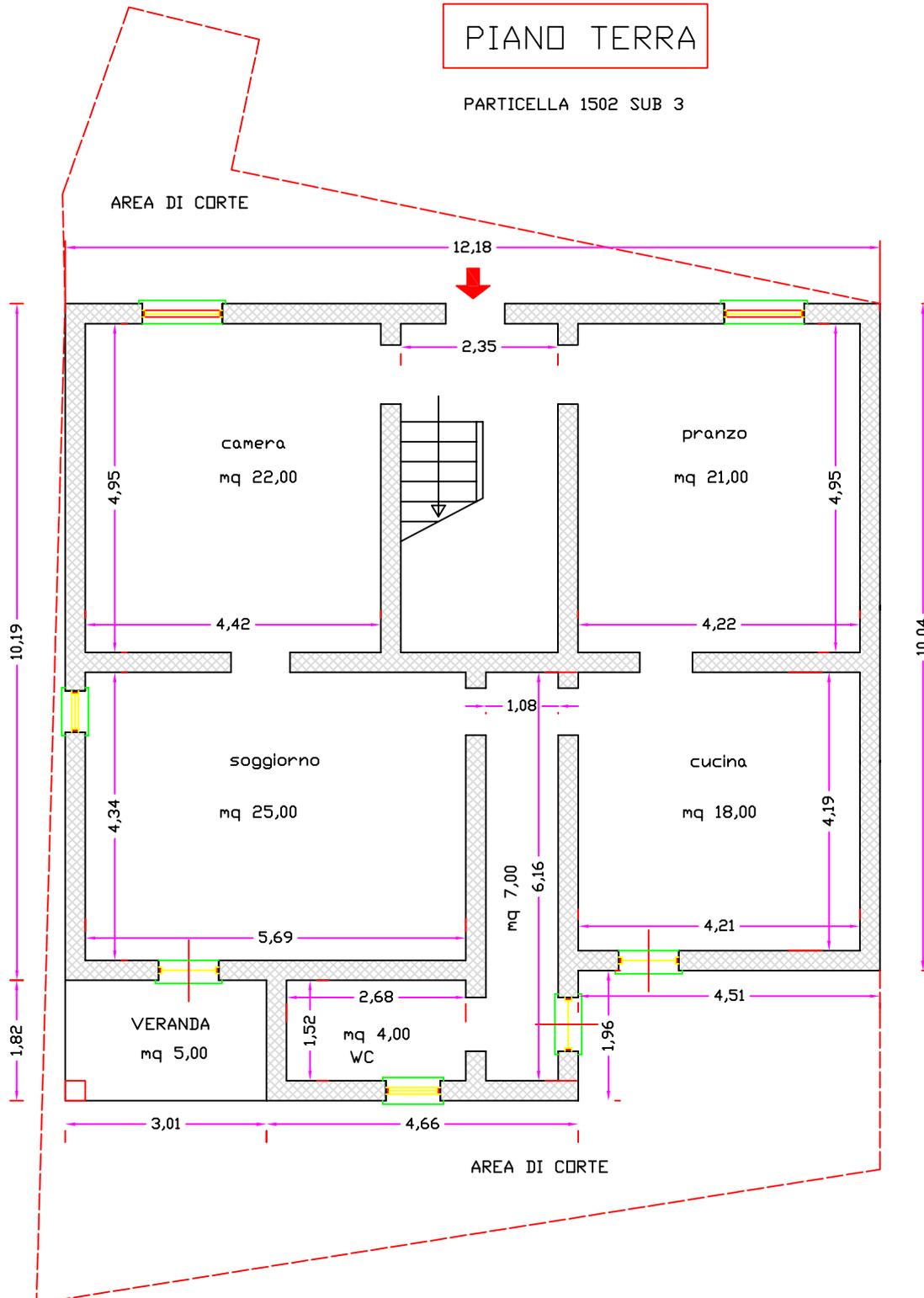
Positivo Sufficiente Negativo

Esprimi il tuo
giudizio sul servizio
ricevuto premendo
su uno dei simboli
colorati

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

PIANO TERRA

PARTICELLA 1502 SUB 3



SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' ABITATIVA MQ 116,00
 SUPERFICIE COMMERCIALE SCALA MQ 16,00/2=8,00
 SUPERFICIE COMMERCIALE BALCONI E TERRAZZI MQ 5/2=2,50

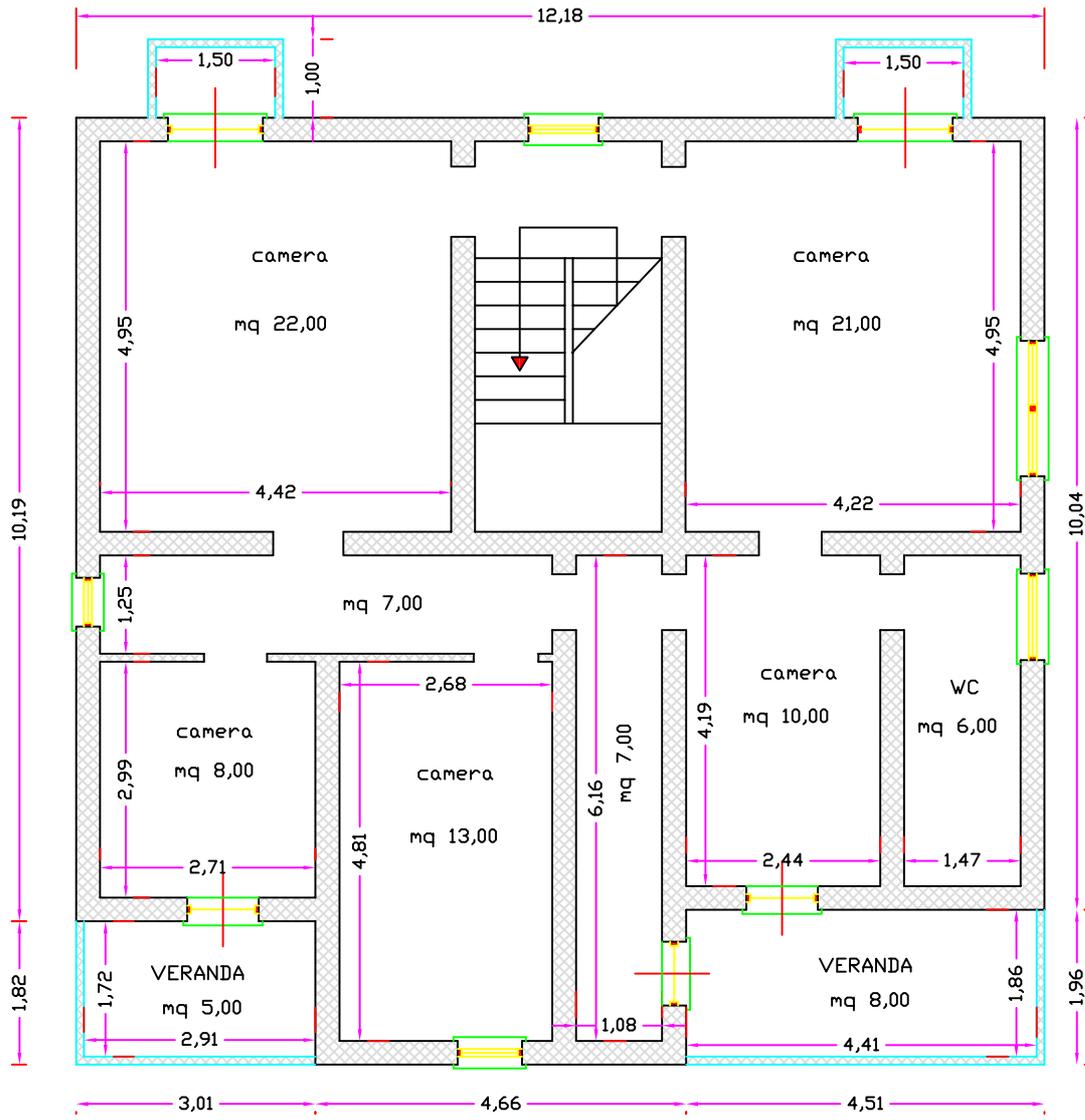
scala 1/100

Det. Ing. Carmela PLACANCA
 iscrizione all'Albo n° A 2459
 alla Sezione degli Ingegneri (O.P.L.A.)
 - Sezione civile e amministrativa
 - Sezione di Ingegneria
 - Sezione di Informatica
 ORDINE DEGLI INGEGNERI
 DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA



PIANO PRIMO

PARTICELLA 1502 SUB 3



SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' ABITATIVA MQ 116,00
 SUPERFICIE COMMERCIALE BALCONI E TERRAZZI MQ 21/2=10,50

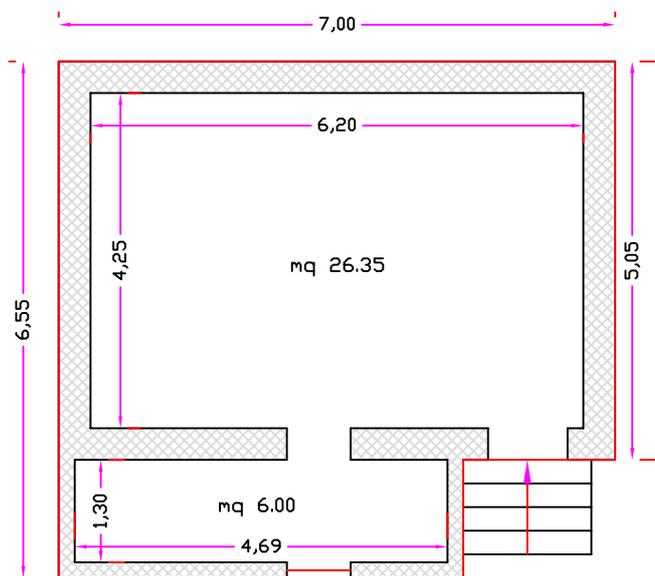
scala 1/100

Dott. Ing. Carmela PLACANCA
iscrizione all'Albo n° A 2459
alla Sezione degli Ingegneri (C.P.A.)
- Settore civile e ambientale
- Settore industriale
- Settore dell'informazione
**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA**



PIANO TERRA

PARTICELLA 222



SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 43,00

scala 1/100



Verbale di sopralluogo

Il giorno 17 febbraio 2016
alle ore 9.05 hanno avuto
inizio le operazioni peritali
per la verificata ricerca
relative all'immobile
di proprietà della [REDACTED]

Il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED] che si
giuda per procedere
agli opportuni rilievi.
Effettuate le misurazioni
ed i rilievi fotografici,
il verbale si conclude
alle ore 9:40.

[REDACTED]
Ing. [REDACTED]



COMUNE DI SIDERNO

SERVIZI DI ECONOMATO

Esercizio 2016

Bolletta 000020

Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto la somma di € 42,00

diconsi Euro quarantadue / 00



dal Sig. [REDACTED]

per

in corso cert. credito di districcolo
Urban Area - P.ub. P.rol. N° 2208/2016

Li 21-03-2016



Posteitaliane

Mod. 22 - R Cod. W8150E - Ed. 10/01

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	AVV. LUCIA IERINO	
	DESTINATARIO GIANNINO	4
MITTENTE	VIA / PIAZZA 83040 STIGNANO	N° CIV. RC
	C.A.P. COMUNE	PROV. RC

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI	<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.
Contrassegnare la casella interessata	<input type="checkbox"/> Assegno €.....	(in cifre)

Fraz. 53117 Sez. 02 Operaz.3
Causale: R 21/01/2016 08:36
Peso gr.: 10 Tariffa € 5.45 Affr. € 5.45
Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale) TASSE

VARIE 1,50
VARIE 1,50
VARIE 0,60
TOTALE EURO 3,60
CONTANTE 10,00

RESTO 6,40

NUMERO CONFEZIONI 3
14-04-2016 09:43 SF. 6
PM 95106806

Posteitaliane

Mod. 22 - R Cod. W8150E - Ed. 10/01

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO		
	C.A.P.	COMUNE
MITTENTE	ING. CARMELA PLACANICA	
	MITTENTE SAN NICOLA	27
MITTENTE	VIA / PIAZZA 83040 STIGNANO	N° CIV. RC
	C.A.P. COMUNE	PROV. RC

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI	<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.
Contrassegnare la casella interessata	<input type="checkbox"/> Assegno €.....	(in cifre)

Fraz. 53117 Sez. 02 Operaz.2
Causale: R 21/01/2016 08:35
Peso gr.: 10 Tariffa € 5.45 Affr. € 5.45
Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale) TASSE

Firmato Da: PLACANICA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e3fd333f1ba9439d1a038efae8cfdba

N. Raccomandata

14948380967-3



Posteitaliane

EP1816/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 04000B (Ex 8150E) - St. [1] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	[Redacted]		
	C.A.P.	COMUNE	PROV.
MITTENTE	ING. CARMELA PLACANICA		
	MITTENTE		
	SAN NICOLA		
	VIA / PIAZZA		N° CIV.
	89040	STIGNANO	27
	C.A.P.	COMUNE	PROV.
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI		<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.
Contrassegnare la casella interessata		<input type="checkbox"/> Assegno €	(in cifre)

Fraz. 53192 Sez. 05 Operaz. 95
 Causale: R 09/02/2016 09:54
 Peso gr.: 10 Tariffa € 5.45 Affr. € 5.45
 Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale)

TASSE

N. Raccomandata

15032944973-2



Posteitaliane

EP1816/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 04000B (Ex 8150E) - St. [1] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	[Redacted]		
	C.A.P.	COMUNE	PROV.
MITTENTE	ING. CARMELA PLACANICA		
	MITTENTE		
	SAN NICOLA		
	VIA / PIAZZA		N° CIV.
	89040	STIGNANO	27
	C.A.P.	COMUNE	PROV.
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI		<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.
Contrassegnare la casella interessata		<input type="checkbox"/> Assegno €	(in cifre)

Fraz. 53192 Sez. 05 Operaz. 67
 Causale: R 14/04/2016 10:01
 Peso gr.: 210 Tariffa € 7.65 Affr. € 7.65
 Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale)

TASSE

AL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI LOCRI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Procedura civile iscritta al N. 58/2014 R.EE.II.

BANCA CARIME XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ill.mo Sig. Giudice, la sottoscritta Ing. Carmela Placanica con studio in Caulonia Marina, Via Aguglia, nominata CTU nella procedura in epigrafe, presenta di seguito la specifica delle proprie competenze professionali.

A) Capitolo spese

Spese postali	€	24,00
Spese viaggi		
Andata e ritorno da Siderno -Contrada Gonia Km.35 x 2	€	33,15
Andata e ritorno da Siderno -Municipio Km.25 x 4	€	47,36
(Dati estratti da Tabelle ACI prezzi carburanti Gazzetta Ufficiale 15.12.2015)		
Spese documentazione Comune di Siderno	€	42,00
Spese ispezione ipotecaria	€	9,60
Spese documentazione catastale	€	2,70
Fotocopie fascicolo Cancelleria	€	11,50
Spese rilegatura copie	€	3,60
Totale A	€	173,91

B) Capitolo onorario

(ai sensi dell'art.13 del DMG del 30 Maggio 2002)

	€	2271,76
Totale B	€	2271,76
Totale complessivo (A+B)	€	2445,67

Caulonia Marina 14.04.2016

Con osservanza
II CTU

Dott. Ing. Carmela PLACANICA
iscrizione all'Albo n° A 2459
alla Sezione degli Ingegneri (Reg. A)
- Settore civile e ambientale
- Settore Industriale
- Settore dell'informazione
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

