

**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

<b>PROCEDURA ESECUTIVA</b>	
N° 7 del Ruolo Esecuzioni Immobiliari	Anno <b>2014</b>
PROMOSSA DA	<b>Già BANCA CARIME S.p.A.</b> Sede di Cosenza, oggi UBI BANCA S.p.A. Sede di Bergamo
IN DANNO DI	
DATA CONFERIMENTO INCARICO	<b>14 maggio 2018</b>
DATA UDIENZA	<b>27 settembre 2019</b>
IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI	<b>Dott. Sergio MALGERI</b>

II C.T.U.  
*Arch. Maria Fortunio*

**Relazione di Consulenza**

**ALLEGATI:**

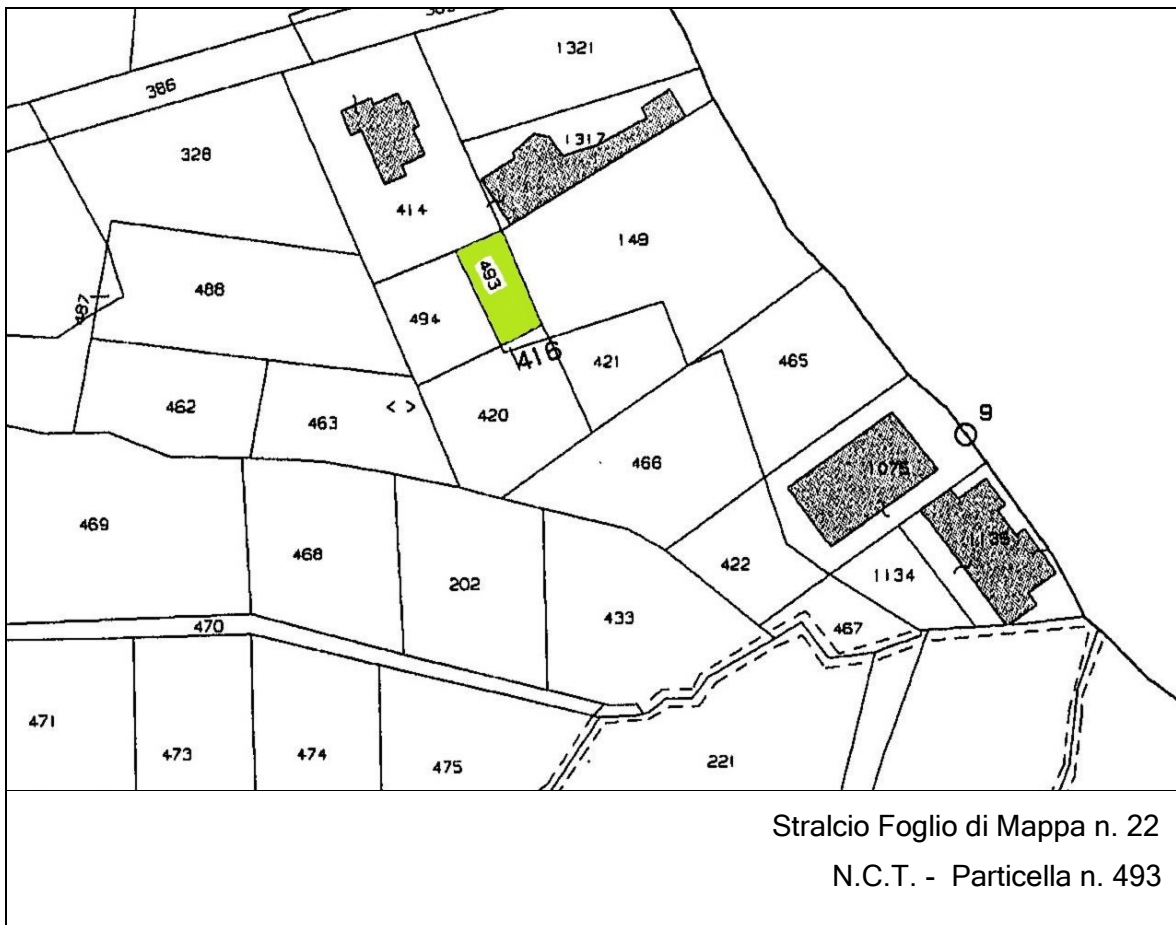
- Indagine ufficio tecnico comunale
- Ispezione catastale
- Ispezione ipotecaria
- Documentazione catastale



**PROCEDURA ESECUTIVA N° 7/2014 DEL R. ES. IMM. PROMOSSA DA UBI BANCA  
S.p.A. SEDE DI BERGAMO IN DANNO DELLA SIG. RA ED IL SIG.**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI CONSULENZA**

*Piena proprietà di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.) al Foglio di Mappa n. 22, Particella n. 493, di mq 170,00, Qualità Uliveto, Classe 1, Reddito dominicale Euro 1,45, Reddito agrario Euro 0,57.*



*arch. Maria Fortunio*  
Via L. R. Macri, 3 – 89044 LOCRI (RC) \* Tel. 392.6523110  
E-mail: [mariafortunio1968@gmail.com](mailto:mariafortunio1968@gmail.com)  
Pec: [mfortunio@oappc-rc.it](mailto:mfortunio@oappc-rc.it)



## PREMESSA

Nella Relazione Generale della presente consulenza, la sottoscritta afferma di aver riscontrato delle differenze sostanziali tra l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 10 gennaio 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri il giorno 03 febbraio 2014, e l'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 24 ottobre 2014, e depositato in cancelleria presso il tribunale di Locri il giorno 14 novembre 2014.

## RISPOSTE AI QUESITI

### **Quesito a)**

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

Completamente acquisiti gli atti contenuti nel fascicolo relativo alla procedura esecutiva indicata in epigrafe, la scrivente, prima di procedere con la redazione della consulenza di stima degli immobili sottoposti a pignoramento, verificava la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. pro. civ. (nuovo testo).

Nel fascicolo della procedura risultava la seguente documentazione:

- 1) atto di pignoramento immobiliare datato 24 ottobre 2014;
- 2) procura generale;
- 3) ispezione ipotecaria del 09. 03.2014;
- 4) atto di pignoramento immobiliare datato 10 gennaio 2014;
- 5) ricorso per decreto ingiuntivo;
- 6) decreto ingiuntivo;
- 7) atto di precetto di pagamento;
- 8) nota di iscrizione a ruolo;
- 9) istanza di vendita;
- 10) quesiti del giudice delle esecuzioni;
- 11) verbale di udienza;
- 12) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale;
- 13) atti anagrafici degli esecutati;

---

***arch. Maria Fortunio***

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) \* Tel. 392.6523110

E-mail: [mariafortunio1968@gmail.com](mailto:mariafortunio1968@gmail.com)

Pec: [mfortunio@oappc-rc.it](mailto:mfortunio@oappc-rc.it)



- 14) stralcio del foglio di mappa n. 22 del Comune di Siderno (R.C.);
- 15) stralcio del foglio di mappa n. 45 del Comune di Grotteria (R.C.);
- 16) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Siderno (R.C.)  
in data 20.03.2014;
- 17) certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Grotteria (R.C.)  
Siderno (R.C.) in data 20.03.2014.

Sostanzialmente, la documentazione agli atti era completa e coerente anche se è risultata mancante degli atti notarili.

**Quesito 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.*

**Descrizione della particella n. 493**

L'appezzamento di terreno, oggetto della procedura esecutiva, è localizzato alla Contrada Vennarello nel Comune di Siderno (R.C.).

Esso perveniva al sig. \_\_\_\_\_ in virtù dell' atto di cessione di diritti e divisione (n. 4111.2/2016) del 05.09.1979 per rogito del Dott. Antonio CARANNANTE, Notaio in Grotteria (R.C.), Protocollo n. RC0045229, Voltura in atti dal 06.04.2016, Repertorio n. 2199, Registrazione AP Sede Locri n. 1.855 del 20.09.1979.

Intestatario	Quota	Titolo	Notaio	Data rogito	Rep. n.	Reg. AP Sede Locri
	1/1 di piena proprietà	Atto di cessione di diritti e divisione	Antonio CARANNANTE	05.09.1971	2199	1855

**arch. Maria Fortunio**

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) \* Tel. 392.6523110

E-mail: [mariafortunio1968@gmail.com](mailto:mariafortunio1968@gmail.com)

Pec: [mfortunio@oappc-rc.it](mailto:mfortunio@oappc-rc.it)



Il terreno misura mq 170,00, si presenta pianeggiante e di forma rettangolare; esso, riportato nel sezionale foglio di mappa n. 22 del Comune di Siderno (R.C.), particella n. 493, confina a nord con le particelle nn. 414 e 317, a sud con le part. lle nn. 416 e 420, ad est con le part. lle nn. 149 e 421 e ad ovest con le part. lle nn. 420 e 494.

Il fondo, di che trattasi, risulta essere intercluso da altri terreni di natura agricola senza possibilità diretta di accesso da strade né pubbliche, né private.

L'appezzamento di terreno, per come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente, risulta essere di natura agricola, coltivato ad "Uliveto" e dal Certificato di Destinazione Urbanistica, prodotto dalla scrivente presso il competente ufficio, il bene immobile di che trattasi ricade nella zona Extra-Urbana agricola - "Sottozona E1" – Agricola irrigua, interessata da Perimetro Frane del Piano Stralcio di Bacino per l' Assetto Idrogeologico, (PAI), adottato dall' Autorità di Bacino con delibera n. 13 del 29.10.2001 ed approvato rispettivamente dalla Giunta regionale e dal Consiglio Regionale con delibera n. 900 del 31.10.2001 e delibera n. 115 del 28.12.2001.

Esso si presenta in buono stato vegetativo e produttivo.

#### **Dati catastali dell 04.09.2019**

Piena proprietà di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.) al Foglio di Mappa n. 22, Particella n, 493, di mq 170,00; Qualità Uliveto, Classe 1, Reddito dominicale Euro 1,45, Reddito agrario Euro 0,57.

#### **Situazione dell' immobile dal 06.05.2003 al 04.09.2019**

In data 21.08.1985, in virtù del frazionamento riportante il numero di protocollo 116474, ed in atti dal 06.05.2003, la particella 416, di mq 190,00, veniva come di seguito suddivisa:

- l' originaria particella 416 da mq 190,00 diventava di mq 170,00;
- i rimanenti 20,00 mq andavano a formare l' attuale particella 416.

Intestatario	Quota	Titolo	Data	Protocollo n.	In atti dal	n.
	1/1 di piena proprietà	Frazionamento	21.08.1985	116474	06.05.2003	103.1/ 1985)

*arch. Maria Fortunio*

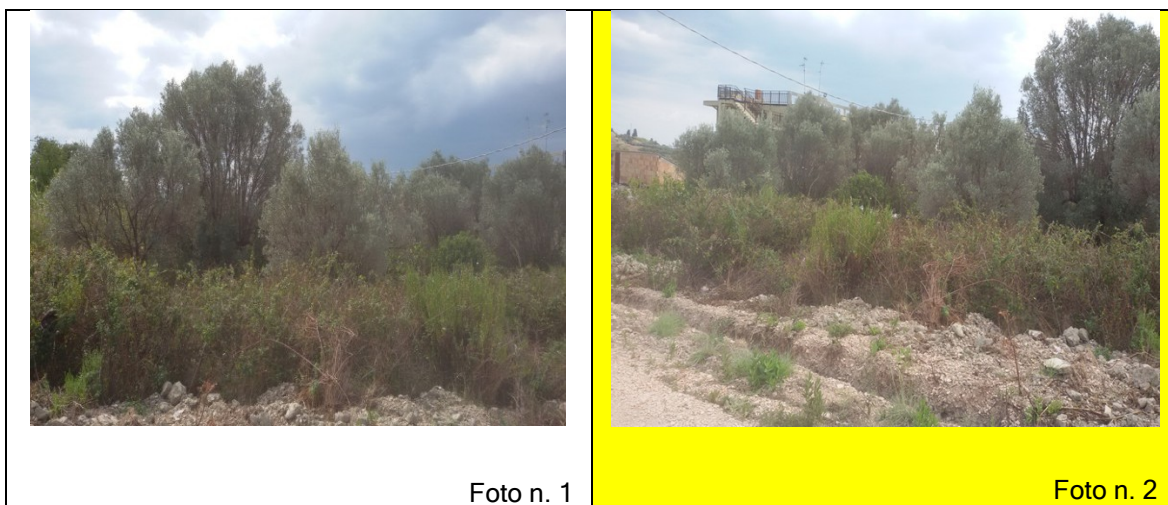
Via L. R. Macri, 3 – 89044 LOCRI (RC) \* Tel. 392.6523110

E-mail: [mariafortunio1968@gmail.com](mailto:mariafortunio1968@gmail.com)

Pec: [mfortunio@oappc-rc.it](mailto:mfortunio@oappc-rc.it)



## Documentazione fotografica



## Corrispondenza dei dati catastali attuali con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Preliminarmente, corre l'obbligo rammentare che, nel fascicolo di causa, venivano depositati due atti di pignoramento di cui, uno riportante la data del 10 gennaio 2014, l'altro, quella del 24 ottobre 2014.

Nei due atti di cui sopra, la particella, oggetto di considerazione, non veniva riportata.

### **Quesito c)**

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

---

**arch. Maria Fortunio**

Via L. R. Macri, 3 – 89044 LOCRI (RC) \* Tel. 392.6523110

E-mail: [mariafortunio1968@gmail.com](mailto:mariafortunio1968@gmail.com)

Pec: [mfortunio@oappc-rc.it](mailto:mfortunio@oappc-rc.it)



### Intestazione catastale

L'intestazione catastale, del bene immobile oggetto di considerazione, corrisponde al titolo di proprietà.

Il soggetto intestatario del terreno risulta essere il sig., nato a Siderno (R.C.) il , proprietario per l'intera quota.

Il bene immobile di che trattasi, identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.), riporta i seguenti dati catastali:

#### **Dati catastali del 04.09.2019**

N	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
1	22	493	ULIVETO 1	01 70	1,45	0,57

Si allega alla presente l'Atto originale prodotto presso gli Uffici competenti.

### Conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate

Sul bene immobile sottoposto a pignoramento non si ergono manufatti di alcuna tipologia.

#### **Quesito d)**

*Dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; 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***

---

**arch. Maria Fortunio**

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) \* Tel. 392.6523110

E-mail: [mariafortunio1968@gmail.com](mailto:mariafortunio1968@gmail.com)

Pec: [mfortunio@oappc-rc.it](mailto:mfortunio@oappc-rc.it)



**dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica.**

L'immobile, sottoposto a pignoramento, non risulta essere occupato da terzi.

**Quesito e)**

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

Dalla disamina degli atti acquisiti dalla rimettente non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene immobile sottoposto a pignoramento. che resteranno a carico dell'acquirente.

**Quesito f)**

*Evidenzi eventuali **vincoli storici, artistici o alberghieri**, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato alla sottoscritta dal Responsabile di Settore dell' Area Tecnica del Comune di Siderno, arch. Domenico MARFIA, in data 19 settembre 2019, l'immobile, oggetto di consulenza, non è risultato soggetto ad alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

La destinazione urbanistica dell' appezzamento di terreno oggetto di disamina, per come si può evincere dal Certificato di Destinazione, è la seguente:

*“Zona Extra-urbana agricola – Sottozona “E1” – Agricola irrigua, interessata da Perimetro Frane del Piano Stralcio di Bacino per l' Assetto Idrogeologico, PAI, adottato dall' autorità di Bacino con delibera n. 13 del 29.10.2001 ed approvato rispettivamente dalla Giunta regionale e dal Consiglio Regionale con delibera n. 900 del 31.10.2001 e delibera n. 115 del 28.12.2001.*

---

**arch. Maria Fortunio**

Via L. R. Macri, 3 – 89044 LOCRI (RC) \* Tel. 392.6523110

E-mail: [mariafortunio1968@gmail.com](mailto:mariafortunio1968@gmail.com)

Pec: [mfortunio@oappc-rc.it](mailto:mfortunio@oappc-rc.it)





*Le limitazioni e prescrizioni relative alla zona suddetta sono indicate dal seguente articolo delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale del P.R.G.:*

#### **Art. 16 ZONA E – Extra urbana agricola**

*Comprende le parti del territorio comunale destinate ad attività agricole sia sotto l'aspetto produttivo che degli interventi possibili, indirizzati alla salvaguardia e valorizzazione dei territori interessati.*

*Le Norme indirizzano ogni intervento alla difesa dell'esercizio d' impresa, salvaguardando i valori tipici e tradizionali del settore.*

*Ove diversamente prescritto dalle presenti Norme, in merito alle specifiche sottozone, sono consentiti interventi diretti destinati per:*

- residenze per la conduzione del fondo;*
- accessori di servizio alle aziende (fienili, depositi, prodotti agricoli, magazzini per mangimi, ricoveri macchine agricole, ricoveri per allevamenti di animali domestici, ecc.);*
- allevamenti zootecnici;*
- costruzioni rurali specializzate, destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione ed alienazione dei prodotti agricoli e zootecnici dell' azienda singola o associata (cantine, caseifici, oleifici ed edifici per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione dei prodotti ortofrutticoli con relativi impianti e locali di servizio);*
- impianti di serra che, ancorché provvisori, non rientrano fra gli annessi agricoli e sono regolati, ove previsti, dalle disposizioni successive.*

*Possono, altresì, essere svolte "Attività agroturistiche" che in ogni caso non costituiscono variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, nel rispetto delle disposizioni della L.R. 7.9.88 n. 22.*

*Qualora si configurino richieste di destinazione d' uso "turistico-ricettive complementari (campeggi, villaggi turistici, asili destinati ad alloggi temporanei, ecc.) è possibile concedere aree libere nel rispetto della seguente normativa:*

- a) che siano eseguite le opere di allacciamento viario e delle reti idriche, elettriche e fognanti secondo le norme vigenti a carico dei concessionari;*

---

**arch. Maria Fortunio**

Via L. R. Macri, 3 – 89044 LOCRI (RC) \* Tel. 392.6523110

E-mail: [mariafortunio1968@gmail.com](mailto:mariafortunio1968@gmail.com)

Pec: [mfortunio@oappc-rc.it](mailto:mfortunio@oappc-rc.it)



b) che gli eventuali edifici abbiano caratteri di provvisorietà e, comunque, siano rimovibili su richiesta dell'Amministrazione.

In questo caso le aree interessate dagli interventi assumono classificazione di zona G "Attrezzature ricettive" previa apposita "variante" da approvare ai sensi della L. R. 11.7.86 n. 28.

Nelle situazioni in cui i parametri urbanistici ed edilizi, stabiliti per ogni sottozona, non risultano sufficienti a realizzare gli accessori, sono consentite costruzioni monocali, a ciò proposte, di altezza non superiore a 4,00 ml nel rispetto del Rapporto di copertura (Rc) fra la Superficie copribile e la Superficie territoriale disponibile.

Sulle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo.

La demolizione e la ricostruzione è ammessa mantenendo la volumetria esistente, salvo un aumento del 20% per ampliamenti e miglioramenti igienico-sanitari.

Non sono ammesse costruzioni di qualsiasi tipo a distanza inferiore a 15,00 ml dal confine di sottozona omogenea; altresì è vietata l'edificazione sul confine di proprietà salvo interventi comuni ai due limitrofi.

Occorre escludere, in linea di principio, la possibilità di realizzare volumi interrati "isolatamente" che di fatto presuppongono successivi volumi complementari fuori terra (e quindi il rischio di ovvio di processi di trasformazione edilizia sono compatibili con la delle aree). Si prescrive, pertanto, che la superficie prevista a cantinato debba essere inferiore o al massimo corrispondente alla superficie consentita fuori terra, ferme restando le prescrizioni relative ai distacchi dai confini, di zona e dalle strade.

E' vietata l'apertura di strade o sentieri che non siano strettamente necessari agli usi agricoli, così come è vietata l'esecuzione di opere di urbanizzazione all'infuori di quelle strettamente connesse (e contestualmente eseguite) alle opere edilizie connesse.

Ai fini del calcolo della superficie edificabile è ammessa l'utilizzazione di terreni non contigui alle condizioni dell'art. 26, comma f).

I fondi e gli appezzamenti non edificati, la cui superficie è stata computata nel calcolo dei volumi assentiti,, rimangono inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

---

**arch. Maria Fortunio**

Via L. R. Macri, 3 – 89044 LOCRI (RC) \* Tel. 392.6523110

E-mail: [mariafortunio1968@gmail.com](mailto:mariafortunio1968@gmail.com)

Pec: [mfortunio@oappc-rc.it](mailto:mfortunio@oappc-rc.it)



Tale vincolo deve essere espressamente indicato sulla concessione edilizia e trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari.

Fermo restando le condizioni di intervento stabilite per ogni sottozona, restano comunque valide le prescrizioni relative ai vincoli ambientali (ex lege n. 431/85) per come individuati nella tavola P1 – “Zonizzazione”, nonché quelle di carattere geomorfologico e per le quali si rinvia al successivo Capo VI.

La zona è stata suddivisa in tre sottozone, individuate con diverse campiture, in cui l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.”

### **Sottozona E1 – Agricola irrigua**

Comprende la parte del territorio comunale situata fra le fiumare Novito e Mangiafico prevalentemente al di sotto dei 50 m. s.l.m., interessata da colture agricole (da frutto, seminativi, orto-frutticole, ecc.) la cui pratica è favorita da condizioni morfologiche favorevoli.

Per tale zona si pone l'obiettivo di evitare ulteriori frazionamenti di proprietà, valorizzare le suscettività produttive, favorire la conservazione delle colture specializzate esistenti e/o l'incentivazione di nuovi impianti.

Si prevedono abitazioni unifamiliari a servizio del fondo, relativi accessori e costruzioni in “Serre”.

#### **Interventi edilizi**

- Residenze:

$I_{ft} = 0,03 \text{ mc/mq}$

$H_f = 7,50 \text{ ml}$

$D_f = 10,00 \text{ ml}$

$D_c = 10,00 \text{ ml}$

Accessori:

$R_c = 1/50 \text{ mq/mq}$

$H_f = 5,00 \text{ ml}$  (ad eccezione dei sili verticali).

Per gli accessori, la distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente s ml 10 e ml 20.

---

**arch. Maria Fortunio**

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) \* Tel. 392.6523110

E-mail: [mariafortunio1968@gmail.com](mailto:mariafortunio1968@gmail.com)

Pec: [mfortunio@oappc-rc.it](mailto:mfortunio@oappc-rc.it)



- Costruzioni destinate a “Serre”, che dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente corrispondenti alla tipologia di dette costruzioni e dovranno essere:
- Superficie minima dell’ azienda = 1 Ha
- Rc = 0,50 mq/mq
- Distanza libera dai confini = 5,00 ml
- Altezza massima dai muretti perimetrali di appoggio = 1,00 m
- Altezza massimo dal colmo = 3,50 ml.

#### **Art. 19 – Viabilità’**

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- Strade, nodi stradali e piazze
- fasce di rispetto (vedi art. 27)
- zona di sosta e di parcheggio.

Per tali aree è imposto il vincolo di fabbricabilità. Il Comune, con delibera di C.C. facendo ricorso all’ istituto della concessione di utilizzazione a tempo determinato e della edificazione in precario, può procedere al rilascio di concessioni, per l’ installazione di chioschi di distribuzione di benzina e servizio delle strade medesime.

L’ indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore obbligatorio per ciò che riguarda il tracciato di massima e la scelta ubicazionale. La stessa riveste, però, valore indicativo per ciò che riguarda le soluzioni tecniche ed i parametri di dettaglio che verranno precisati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere.

Le strade esistenti o previste che interessano il territorio comunale vengono classificate come segue.

A) Strade extraurbane principali, con funzione di servizio a livello intercomunale e di raccordo alla viabilità superiore.

Si riconoscono nella superstrada a S.V. “Rosarno - M.na di Gioiosa J.” Nella prevista Variante Anas alla S.S. 106 e nella attuale S.S. 106 “Jonica”.

B) Strade di livello urbano primarie, (previste o da adeguare), con funzione di servizio di collegamento di ambiti urbani diversi del centro capoluogo. Si riconoscono, fra le altre, nell’ asse longitudinale fra la Via Carrera e l’ innesto alla SS 106 “Jonica e nell’ asse attrezzato a nord di Via Dromo.

---

**arch. Maria Fortunio**

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) \* Tel. 392.6523110

E-mail: [mariafortunio1968@gmail.com](mailto:mariafortunio1968@gmail.com)

Pec: [mfortunio@oappc-rc.it](mailto:mfortunio@oappc-rc.it)



- C) Strade di livello urbano secondarie (previste o da adeguare), con funzione di raccordo fra il centro capoluogo ed in nuclei minori.  
Si riconoscono nelle strade di distribuzione del traffico locale ed in quelle di collegamento del centro capoluogo con i nuclei urbani minori.
- D) Strade di livello locale (previste o da adeguare), con funzione prevalentemente urbana e agricola.
- E) Strade esistenti di distribuzione ai lotti fondiari.
- F) Strade con caratteri ambientali (Via Dromo), con funzione prevalentemente urbana e agricola.
- G) Piazze e Parcheggi (previste o da adeguare).

**Quesito g)**

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

Di seguito, la scrivente riporta la formalità pregiudizievole che sarà cancellata o che, comunque, risulterà non opponibili all'acquirente.

**Ipoteca Giudiziale**

Atto giudiziario Tribunale di Firenze (FI) del 12.11.2009, numero di repertorio 7616/2009, iscritto a Reggio Calabria il 30.11.2009, al n. 21429 del Registro Generale ed al n. 3956 del Registro Particolare, a favore di **Mercantile Leasing S.p.A. Sede di Firenze (FI)** per € 53.000,00, contro la sig.ra \_\_\_\_\_, nata a Siderno (R.C.) il \_\_\_\_\_ e residente in Grotteria alla Contrada Marcinà Inferiore, per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Dallo studio delle visure ipocatastali, datate 11.09.2019, nessun atto di pignoramento risultava trascritto.

---

*arch. Maria Fortunio*

Via L. R. Macri, 3 – 89044 LOCRI (RC) \* Tel. 392.6523110

E-mail: [mariafortunio1968@gmail.com](mailto:mariafortunio1968@gmail.com)

Pec: [mfortunio@oappc-rc.it](mailto:mfortunio@oappc-rc.it)



**Quesito h)**

*Informi sull' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali 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.*

Sul bene immobile oggetto di stima non gravano spese fisse di gestione o di manutenzione.

**Quesito i)**

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

Il bene immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**Quesito j)**

*Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, 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 della istanza di condono che l'*

---

**arch. Maria Fortunio**

Via L. R. Macri, 3 – 89044 LOCRI (RC) \* Tel. 392.6523110

E-mail: [mariafortunio1968@gmail.com](mailto:mariafortunio1968@gmail.com)

Pec: [mfortunio@oappc-rc.it](mailto:mfortunio@oappc-rc.it)



*aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero 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 tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).***

Sul bene immobile oggetto di consulenza non risultano fabbricati di alcun genere.

**Quesito k)**

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

Sul fondo oggetto di stima non si ergono fabbricati di alcuna tipologia.

**Quesito l)**

*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 al metro quadro e del valore complessivo, 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*

---

**arch. Maria Fortunio**

Via L. R. Macri, 3 – 89044 LOCRI (RC) \* Tel. 392.6523110

E-mail: [mariafortunio1968@gmail.com](mailto:mariafortunio1968@gmail.com)

Pec: [mfortunio@oappc-rc.it](mailto:mfortunio@oappc-rc.it)



*regolarizzazione urbanistica, o 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, particella FFF, sub EEE, di mq YYY, prezzo € ZZZ).***

Prima di procedere con la determinazione commerciale dell'immobile oggetto di stima, sinteticamente si rammenta che, esso:

- e' ubicato nel Comune di Siderno (R.C.) in località Vennarello;
- è censito al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.) al foglio di mappa n. 22, particella n. 493, mq 170,00, Qualità Uliveto, Classe 1, Reddito dominicale Euro 1,45, Reddito agrario Euro 0,57;
- ricade in Zona Extra-urbana agricola - "Sottozona E1" - del vigente P.R.G., del Comune di Siderno (R.C.).

Tanto premesso, la sottoscritta, per determinare il valore venale dell'immobile oggetto di consulenza, considererà, applicando il metodo indiretto, sia i fattori intrinseci che quelli estrinseci.

Considerando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, il valore venale verrà stabilito sulla base dello stato di conservazione dell'immobile, della sua ubicazione, della sua esposizione, ecc.; dovendo tener conto anche dei fattori intrinseci del bene, sarà necessario effettuare un'indagine diretta nel settore immobiliare e presso l' Agenzia delle Entrate, al fine di stabilire il prezzo medio di mercato applicato nella stessa zona o in aree similari a quelle del bene immobile da valutare.

---

*arch. Maria Fortunio*

Via L. R. Macrì, 3 – 89044 LOCRI (RC) \* Tel. 392.6523110

E-mail: [mariafortunio1968@gmail.com](mailto:mariafortunio1968@gmail.com)

Pec: [mfortunio@oappc-rc.it](mailto:mfortunio@oappc-rc.it)





Ne consegue che:

- al terreno sarà attribuito un valore medio unitario pari ad € 18,75/mq

Terreno in "Sottozona E1"	Mq	170,00	x	€	18,75	=	€	3.187,50
---------------------------	----	--------	---	---	-------	---	---	----------

<b>TOTALE DEL BENE STIMATO</b>							€	<b>3.187,50</b>	
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	---	-----------------	--

#### DESCRIZIONE DEL LOTTO

***Piena proprietà di un terreno in Siderno (R.C.), identificato al N.C.T. del Comune di Siderno (R.C.) al Foglio di Mappa n. 22, Particella n. 493 di Mq 170,00, Qualità Uliveto, Classe 1, Reddito dominicale Euro 1,45, Reddito agrario Euro 0,57.***

<b>TOTALE VENALE CALCOLATO PER I/2</b>							€	<b>1.593,75</b>	
--	--	--	--	--	--	--	---	-----------------	--

**Quesito m)**

*Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.*

Sull'appezzamento di terreno, oggetto di stima, non risultano fabbricati di alcun tipo.

**Quesito n)**

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

Il soggetto intestatario dell'immobile oggetto di consulenza non compare a titolo d'impresa. Pertanto, l'alienazione di detto bene non sarà assoggettabile ad I.V.A..

**arch. Maria Fortunio**

Via L. R. Macri, 3 – 89044 LOCRI (RC) \* Tel. 392.6523110

E-mail: [mariafortunio1968@gmail.com](mailto:mariafortunio1968@gmail.com)

Pec: [mfortunio@oappc-rc.it](mailto:mfortunio@oappc-rc.it)



## **CONCLUSIONI**

Nell'espletare l'incarico ricevuto dal Sig. G.E. per rispondere ai quesiti posti, la sottoscritta ha considerato tutti quegli elementi che ha ritenuto rilevanti per le operazioni peritali, opportunamente quantificandoli per la determinazione della valutazione di stima.

Ritenendo di aver assolto correttamente l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere la verità al Sig. Giudice, rispettosa del giuramento prestato, la rimettente ringrazia per la fiducia concessa.

Locri, lì 22 settembre 2019

Il C.T.U.

*Arch. Maria Fortunio*

