

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 54 del Ruolo generale delle esecuzioni

Anno **2023**

PROMOSSA DA

OLYMPIA SPV s.r.l.

IN DANNO DI

DATA CONFERIMENTO INCARICO

2 ottobre 2023

DATA UDIENZA SUCCESSIVA

24 aprile 2024

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONI

Dott.ssa Marta Caineri

Il C.T.U.
Geom. Francesco Raso

LOTTO UNICO

ALLEGATI:

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Planimetrie di progetto
4. Planimetrie stato di fatto
5. Planimetrie progetto con sovrapposizione stato di fatto
6. Planimetrie catastali
7. Planimetrie catastali con sovrapposizione stato di fatto
8. Visura catastale
9. Licenza edilizia n° 123 del 28.8.1968
10. Nulla Osta del Genio Civile prot. n. 23519 del 29.8.1968
11. Estratto dell'Atto di matrimonio
12. Sentenza di separazione
13. Atto per Notaio Maria Tripodi del 9.12.2002
14. Banca dati delle quotazioni immobiliari

INDICE

Premessa	Pag. 2
Identificazione del bene	Pag. 2
Stato di possesso	Pag. 3
Vincoli ed oneri gravanti sul bene	Pag. 3
Provenienza e ricostruzione del ventennio	Pag. 3
Pratiche edilizie	Pag. 3
Descrizione analitica	Pag. 4
Stima	Pag. 5
Considerazioni finali	Pag. 5
Valore del lotto	Pag. 5

RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO UNICO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 54 R.G.E. DEL 2023 PROMOSSA DA OLYMPIA SPV S.R.L. IN DANNO DI

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Francesco Raso, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Reggio Calabria col n° 1936 ed a quello di C.T. del Tribunale di Palmi, è stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 2.10.2023. Quindi, dopo aver dato comunicazione alle parti, a mezzo raccomandata A.R del 6/11/2023 per i debitori esegutati e a mezzo pec per il creditore, le ha convocate in Rizziconi alla Via Vittorio Alfieri n. 7, presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva, per il giorno 21.11.2023 alle ore 10,00.

A causa di indisponibilità della Sig.ra _____ per l'orario fissato, previo accordo telefonico, il sopralluogo è stato differito al pomeriggio, alla presenza della debitrice esegutata, e dell'Avv. Clara Tripodi custode giudiziario della procedura esecutiva. In questa sede, sulla scorta della documentazione catastale e di quella urbanistica acquisite e della documentazione in atti, è stata effettuata una ricognizione dell'immobile riscontrando difformità, sia di carattere catastale sia di carattere urbanistico.

Successivamente al fine di rilevare le incongruenze preliminarmente riscontrate e per rappresentarle correttamente nell'elaborato peritale, giorno 10 gennaio 2024, previo accordo telefonico, è stato fissato un nuovo accesso per effettuare i rilievi del fabbricato; nella circostanza era presente la Sig.ra _____ (figlia dei debitori esegutati), che ha consentito l'accesso all'immobile pignorato, è stato effettuato un puntuale rilievo dell'intero fabbricato, sia planimetrico sia fotografico.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Piena ed esclusiva proprietà della quota pari all'intero dell'unità immobiliare che si sviluppa su due elevazioni, destinata ad abitazione, ubicata in Rizziconi alla via Vittorio Alfieri n. 7 ed identificata al N.C.E.U. foglio 31 particella 218 sub. 4, categoria A/2, classe 1^a, vani 10. L'immobile confina, nell'intero, con la via Vittorio Alfieri (da cui si accede) e con le particelle 846, 311 e 222, e ricade all'interno del tessuto urbano del capoluogo.



Ortofoto

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dalla Sig.ra _____ e dal proprio nucleo familiare. Viene precisato che l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (allegato alla presente) riporta che tra i coniugi _____, con provvedimento del Tribunale di Palmi in data 19.6.2017 n. 562, è stata pronunciata la sentenza di separazione giudiziale.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

➤ Domande giudiziali ed altre trascrizioni:	Nessuna
➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:	Nessuna
➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:	Con sentenza di separazione n° 562/2017 la casa familiare è stata assegnata alla Sig.ra collocataria della prole
➤ Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	Nessuna
➤ Vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.	Nessuna
➤ Parti comuni – Beni comuni	Nessuna
➤ Altri pesi o limitazioni d'uso:	➤ Illegittimità urbanistica ➤ Regolarizzazione catastale
➤ Altre informazioni	La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.

• Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

➤ Iscrizioni	19.10.2022 - IPOTECA VOLONTARIA nn. 17883/1333 in rinnovazione dell'iscrizione nascente da atto di mutuo fondiario per Notaio Maria Tripodi del 9.12.2002, rep. n. 17198, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 12.12.2002 ai nn. 18379/2322, a favore della ABBEY NATIONAL BANK., contro i Sig.ri _____
➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	18.9.2023 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 13519 nascente da atto giudiziario del 4.8.2023, rep. n. 865, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria al n° 13519, a favore di OLYMPIA SPV s.r.l., contro i Sig.ri _____

PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

La piena proprietà dell'immobile identificati al N.C.E.U. di Rizziconi foglio 31 particella 218 sub 4 pervenne ai debitori eseguiti con Atto di compravendita per Notaio Maria Tripodi del 9.12.2002 rep. n. 17197, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 12.12.2002 al n. 14831, contro _____.

PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rizziconi e dalla consultazione del titolo di provenienza, è emerso che il fabbricato oggetto di pignoramento, è stato realizzato giusta Licenza Edilizia n° 123 rilasciata dal Comune di Rizziconi in data 28.8.1968 e successivo Nulla Osta del Genio Civile prot. n. 23519 del 29.8.1968. Raffrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati progettuali, è emerso che in fase di costruzione sono state eseguite alcune difformità rispetto al progetto assentito, rappresentate dalla realizzazione della scala in c.a. con diverse caratteristiche di sviluppo (difformità strutturale) e dalla mancata realizzazione, di un ripostiglio e di un wc con un tratto di corridoio al piano terra che avrebbero dato origine a due pozzi luce (difformità urbanistica): questa variazione ha costituito la realizzazione di un cortile retrostante. Successivamente è stato realizzato un vano lavanderia al

primo piano, sovrastante il cortile.

Al momento dell'acquisto il manufatto coincideva con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, ma sostanzialmente modificato rispetto al progetto assentito, sia sotto il profilo distributivo sia sotto quello strutturale, senza l'espletamento delle necessarie pratiche in variante.

Successivamente i proprietari hanno eseguito lavori di ristrutturazione consistenti nelle modifiche degli spazi interni, la modifica della scala in c.a. e demolizione parziale di una parete portante interna, senza provvedere alla necessaria progettazione e conseguenti pratiche presso i competenti uffici (urbanistica del Comune di Rizziconi, Ufficio del Genio Civile, parere sanitario e Catasto).

Dall'esame della documentazione acquisita, suffragata dagli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, nonché da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si ravvisa la possibilità di procedere alla presentazione di un progetto in sanatoria in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

DESCRIZIONE ANALITICA

Piano Terra	Doppio ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, camera da letto, corridoio e ampio locale deposito con accesso diretto dalla strada e cortile sul retro, coperto con manto di lastre ondulate traslucide.
Piano Primo	Salone, cucina-soggiorno, vano lavanderia (abusivo), disimpegno, bagno cameretta, vano guardaroba e camera matrimoniale, un ampio balcone sul fronte ed uno sul retro.

L'unità immobiliare, destinata ad abitazione, si sviluppa su due livelli collegati mediante una scala interna.

- Per una più immediata lettura, le difformità riscontrate rispetto al progetto depositato agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale sono riportate nell'elaborato "*Planimetrie progetto con sovrapposizione stato di fatto*". (Allegato n. 5)
- **Caratteristiche strutturali**

Strutture portanti	Miste (Muratura ordinaria e cemento armato)
Tamponatura	Laterizi
- **Rifiniture**

Pareti esterne	Intonacate
Pareti interne	Tinteggiate
Pavimenti	P.T.: negli ambienti salone e cucina sono in monocottura, in, tutti gli altri ambienti in ceramica di vecchia fattura; Piano 1°: in tutti gli ambienti in lastre di marmo, ad eccezione del bagno dove sono in ceramica.
Rivestimenti	Ceramica
Infissi esterni	P.T.: tutti gli ambienti sono dotati di serramenti in alluminio con vetrocamera ed avvolgibili in pvc, ad eccezione della camera da letto che è dotata di serramento in profilato ferro-finestra; il portone d'ingresso principale è del tipo blindato a doppia anta, l'altro è in legno. L'accesso al locale deposito è dotato di serramento basculante in lamiera zincata e tinteggiata. Piano 1°: tutti gli ambienti sono dotati di serramenti in alluminio con vetrocamera ed avvolgibili in pvc
Infissi interni	Legno tamburato
- **Impianti**

Elettrico	Sottotraccia
Idrico e Fognante	Allacciati alle reti cittadine

Riscaldamento	PT: E' presente un solo termoconvettore nell'ambiente cucina alimentato dalla stufa a pellet situata al piano 1°; Piano 1°: Termoconvettori in tutti gli ambienti, ad esclusione del bagno dotato da radiatore in alluminio, alimentati da stufa a pellet.
Condizionamento	Piano 1°: Condizionatori presenti in cucina e nel salone.

Non sono stati prodotti i certificati attestanti la conformità degli impianti alla normativa vigente.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi pessimo nella pozione al piano terra e discreto in quella al primo piano. Le condizioni generali all'esterno sono pessime, come rilevabile dalla documentazione fotografica.

STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di Rizziconi con particolare riguardo alla compravendita di immobili con caratteristiche più o meno simili a quelle oggetto di stima.

Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi ecc.

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile, è emerso un prezzo da applicare al bene in condizioni di legittimità urbanistica, di conformità catastale e in considerazione dello stato manutentivo.

La tabella che segue individua:

- la superficie commerciale espressa in mq;
- il prezzo di mercato del bene nelle condizioni già descritte in precedenza
- il coefficiente di equivalenza;
- il prezzo al mq. da applicare al bene

	SUPERFICIE LORDA		PREZZO DI MERCATO	COEFFICIENTE DI EQUIVALENZA	PREZZO DA APPLICARE AL BENE	VALORE DEL BENE
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = (c) x (d)	(f) = (b) x (e)
Piano Terra	Mq.	99,15	€ 400,00	100 %	€ 400,00	€ 39.660,00
Cortile	Mq.	42,00	€ 400,00	10%	€40,00	€ 1.680,00
Piano 1	Mq.	111,25	€ 400,00	100 %	€ 400,00	€ 44.500,00
Balconi	Mq.	21,65	€ 400,00	33 %	€ 132,00	€ 2.857,80
VALORE TOTALE DEL BENE						€ 88.697,80

CONSIDERAZIONI FINALI

Tenuto conto della difformità urbanistica e strutturale dell'immobile, che rimarrà a carico dell'acquirente e per la quale, pur sussistendo le condizioni per procedere alla presentazione di un progetto in sanatoria in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, si ritiene che i costi per regolarizzare l'immobile sotto ogni profilo siano particolarmente onerosi (in questa sede non quantificabili) e, pertanto, appare opportuno applicare un abbattimento percentuale del 50% del valore di mercato applicabile in condizioni di legittimità urbanistica.

VALORE DEL LOTTO

Piena ed esclusiva proprietà della quota pari all'intero dell'unità immobiliare, destinata ad abitazione e disposta su due livelli sita in Rizziconi alla via Vittorio Alfieri n. 7, identificata al N.C.E.U. foglio 31 particella 218 sub. 4, categoria A/2, classe 1, vani 10 rendita € 464,81.

Valore del lotto unico..... € 88.697,80 x 0,50 = **€ 44.348,90**

Palmi, 4 marzo 2024

Il C.T.U.
Geom. Francesco Raso



Prospetto su Via Vittorio Alfieri



Prospetto retro - cortile



Piano Terra - ingresso corridoio



Piano Terra - soggiorno



Piano Terra - cucina



Piano Terra - bagno



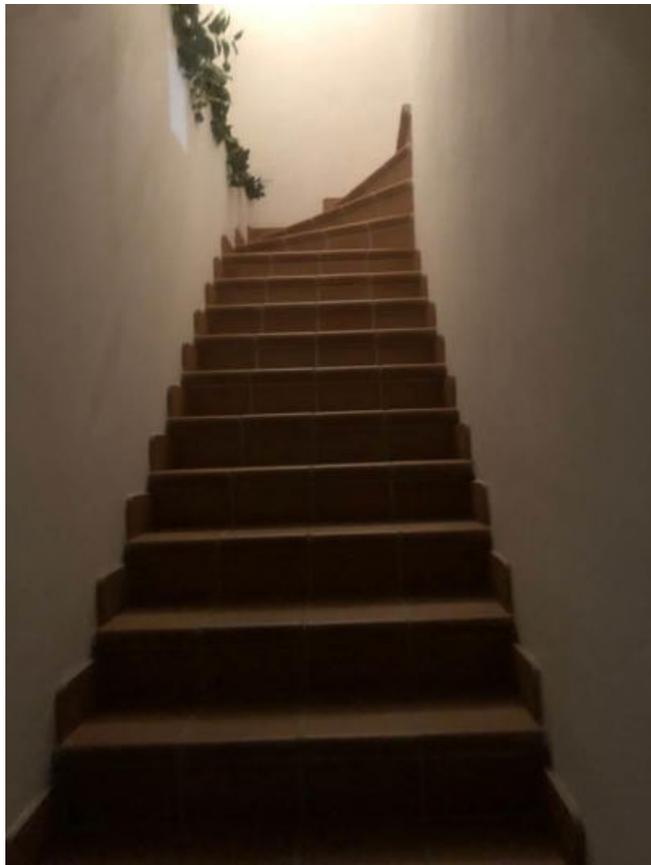
Piano Terra - cameretta



Piano Terra - cameretta



Piano Terra - ingresso principale



Piano Terra - vano scala



Piano primo - Cucina – Soggiorno



Piano primo - Cucina – Soggiorno



Piano primo - Salone



Piano primo - prospetto retro – balcone

ALLEGATO 2

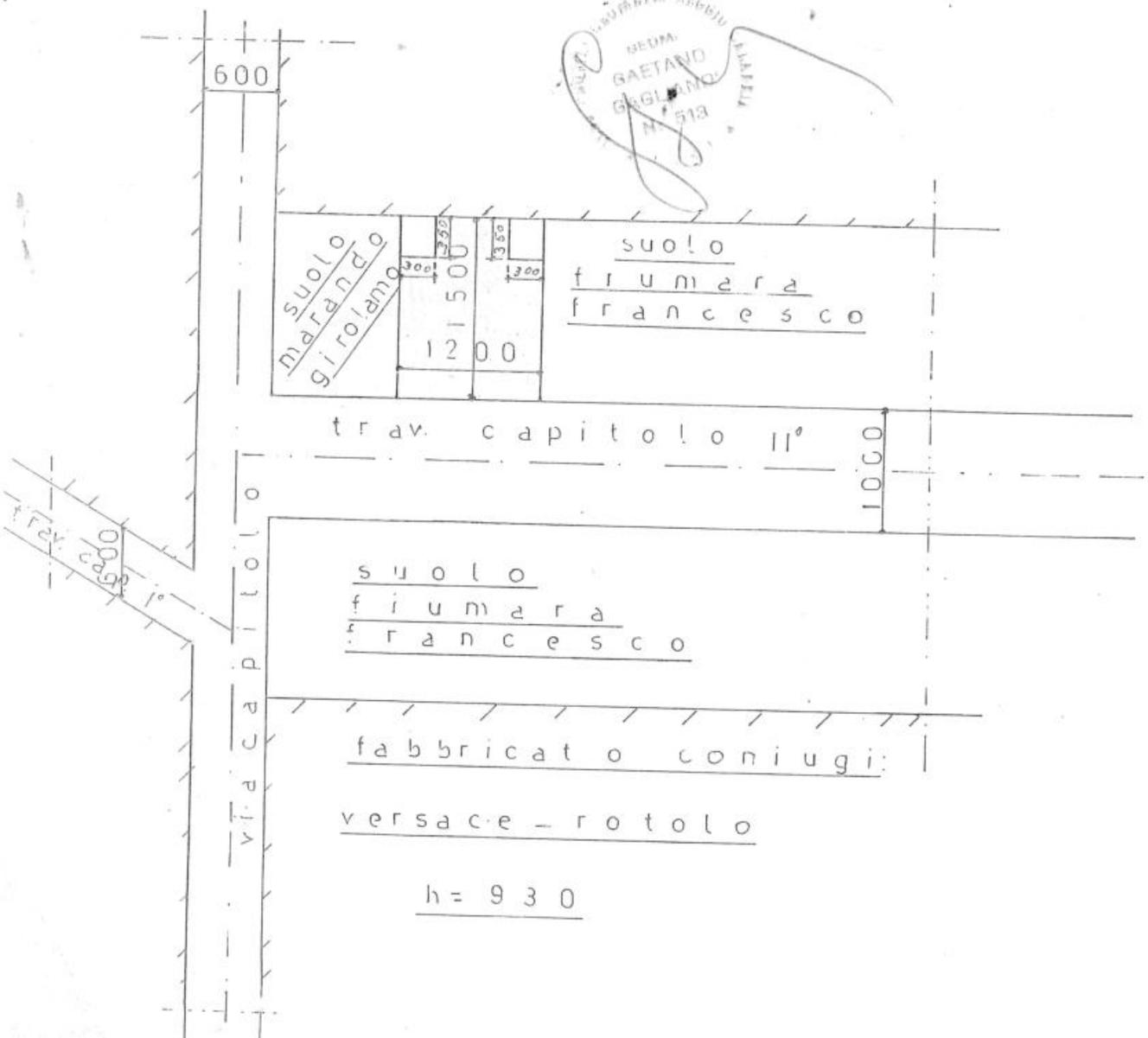


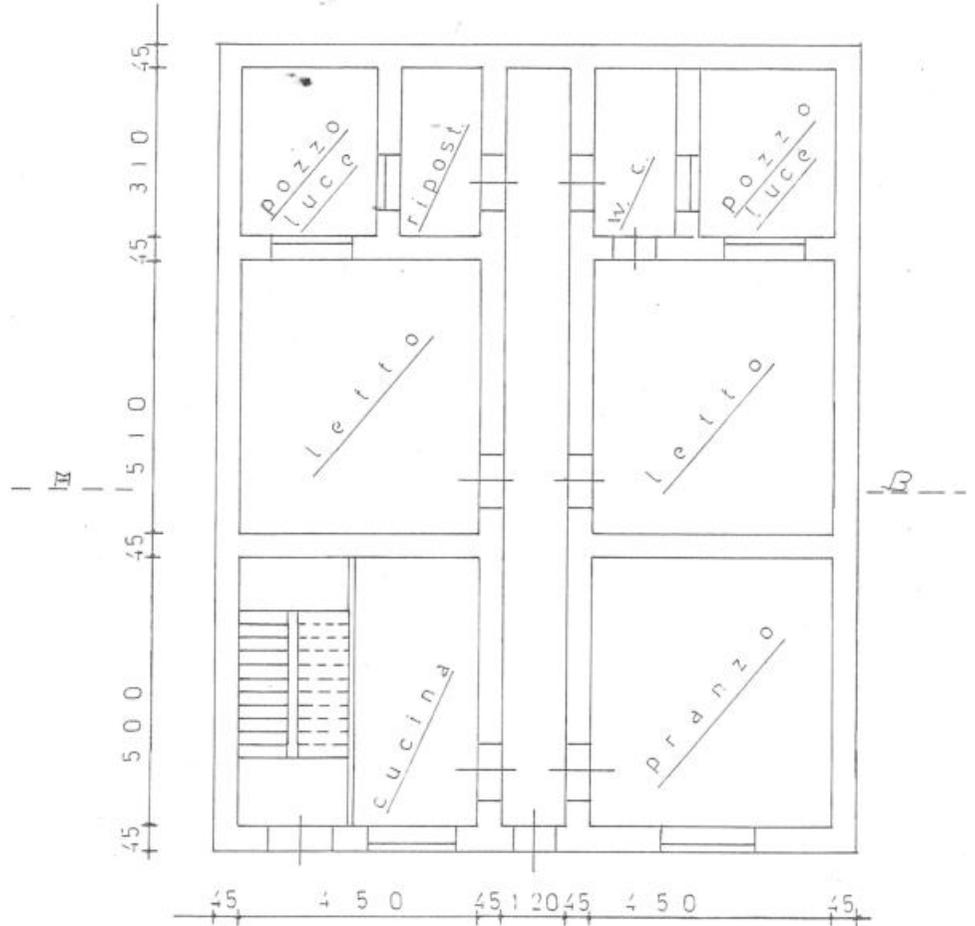
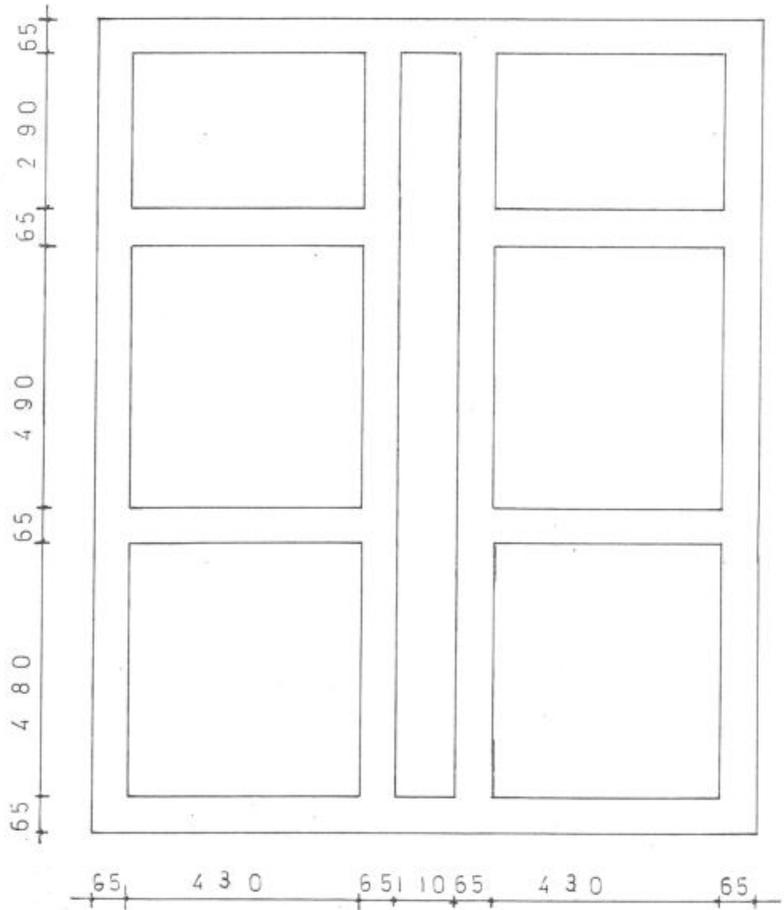
progetto
di un fabbricato a doppia
elevazione in modo da sorgere
in rizzicioni lungo la via traversa
capitolo per conto del signor

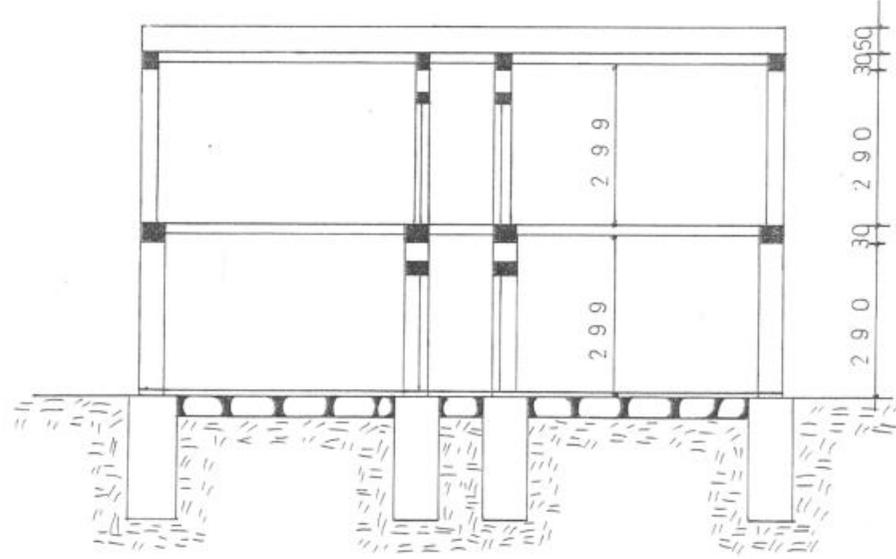
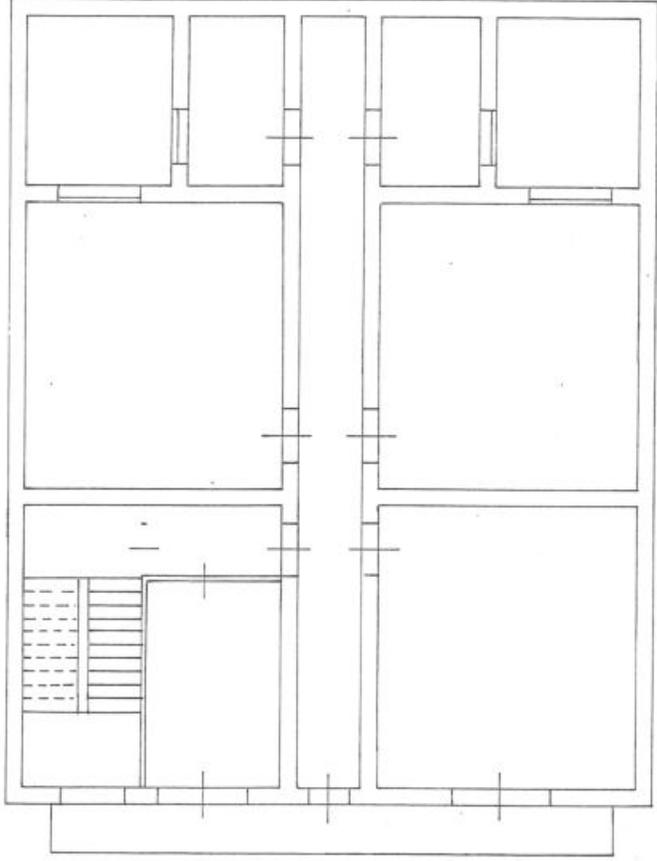
scala disegno 1:100

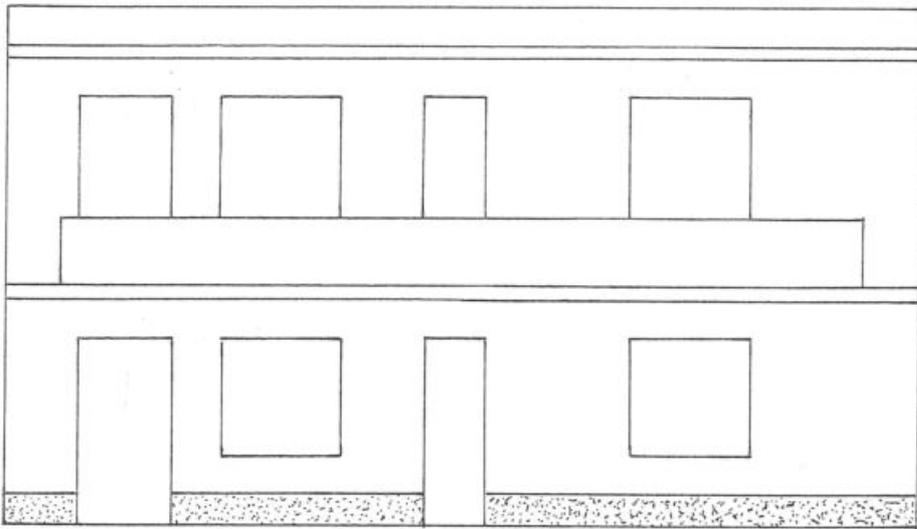
schizzo planimetrico

rapporto 1:500



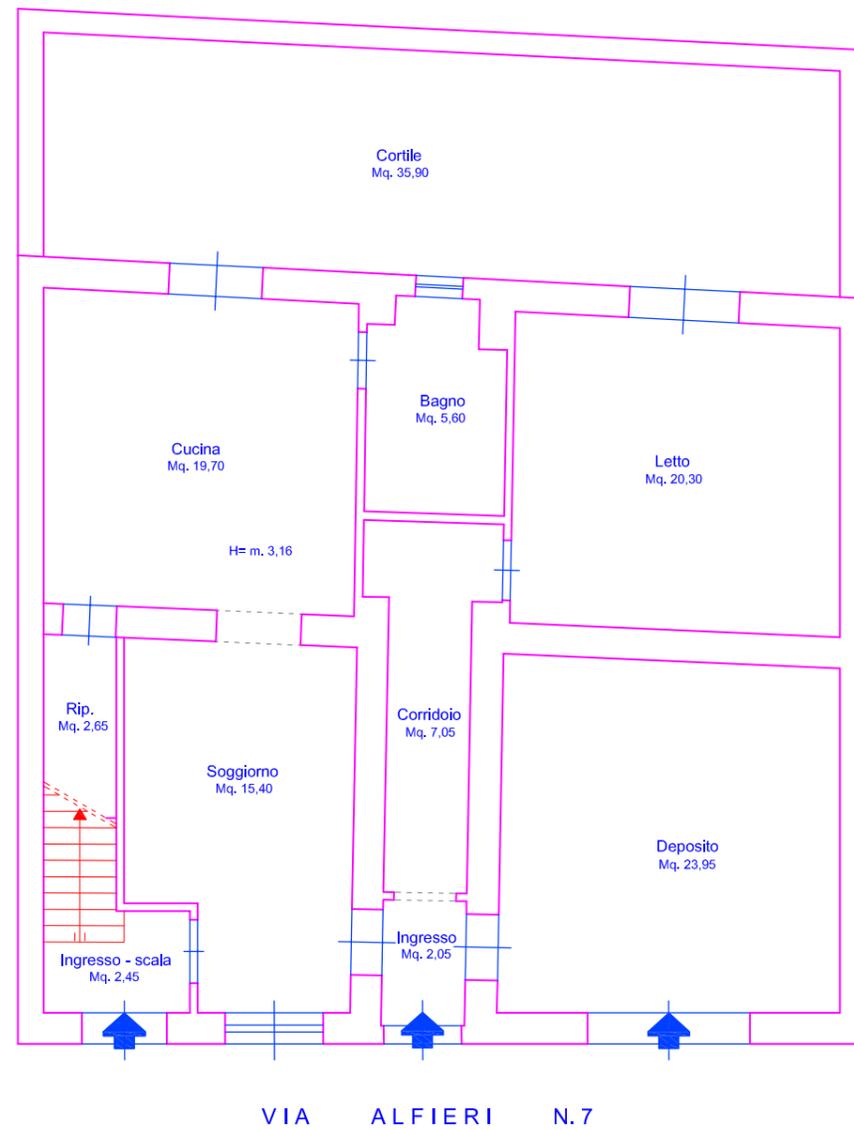




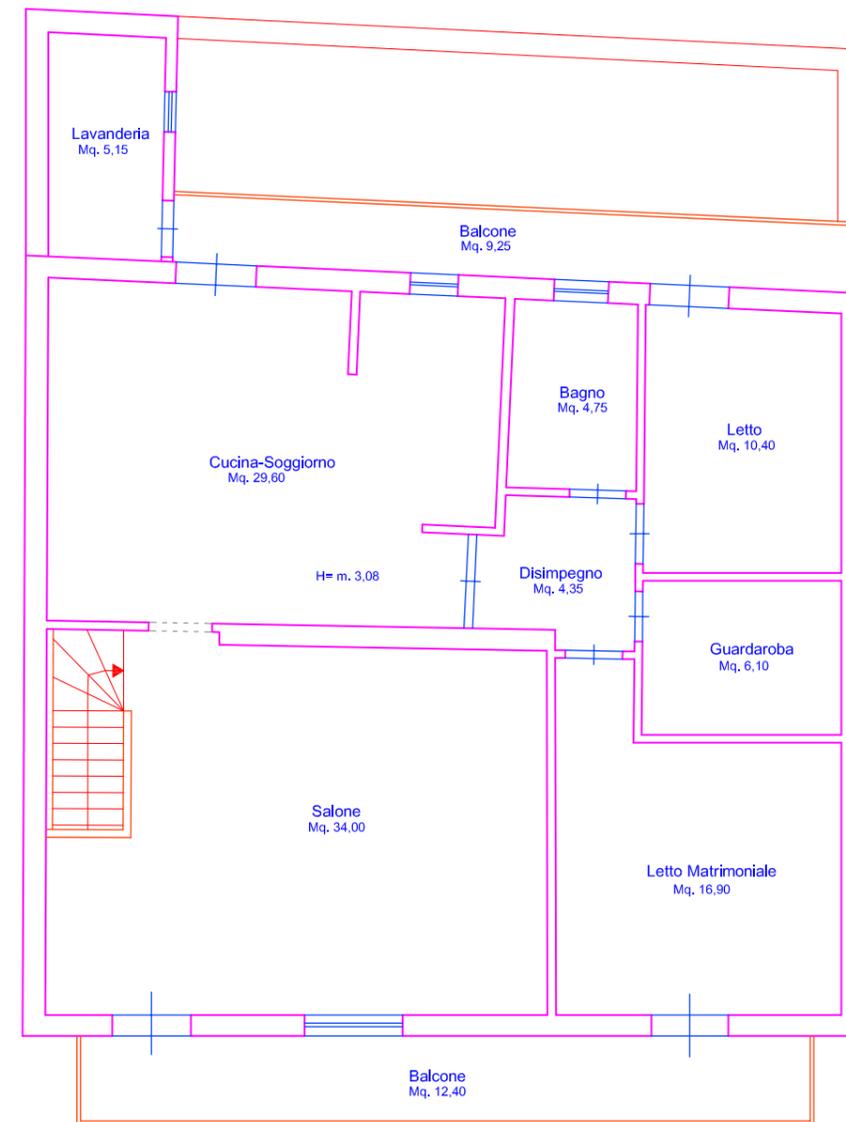


ALLEGATO 4

Pianta piano terra

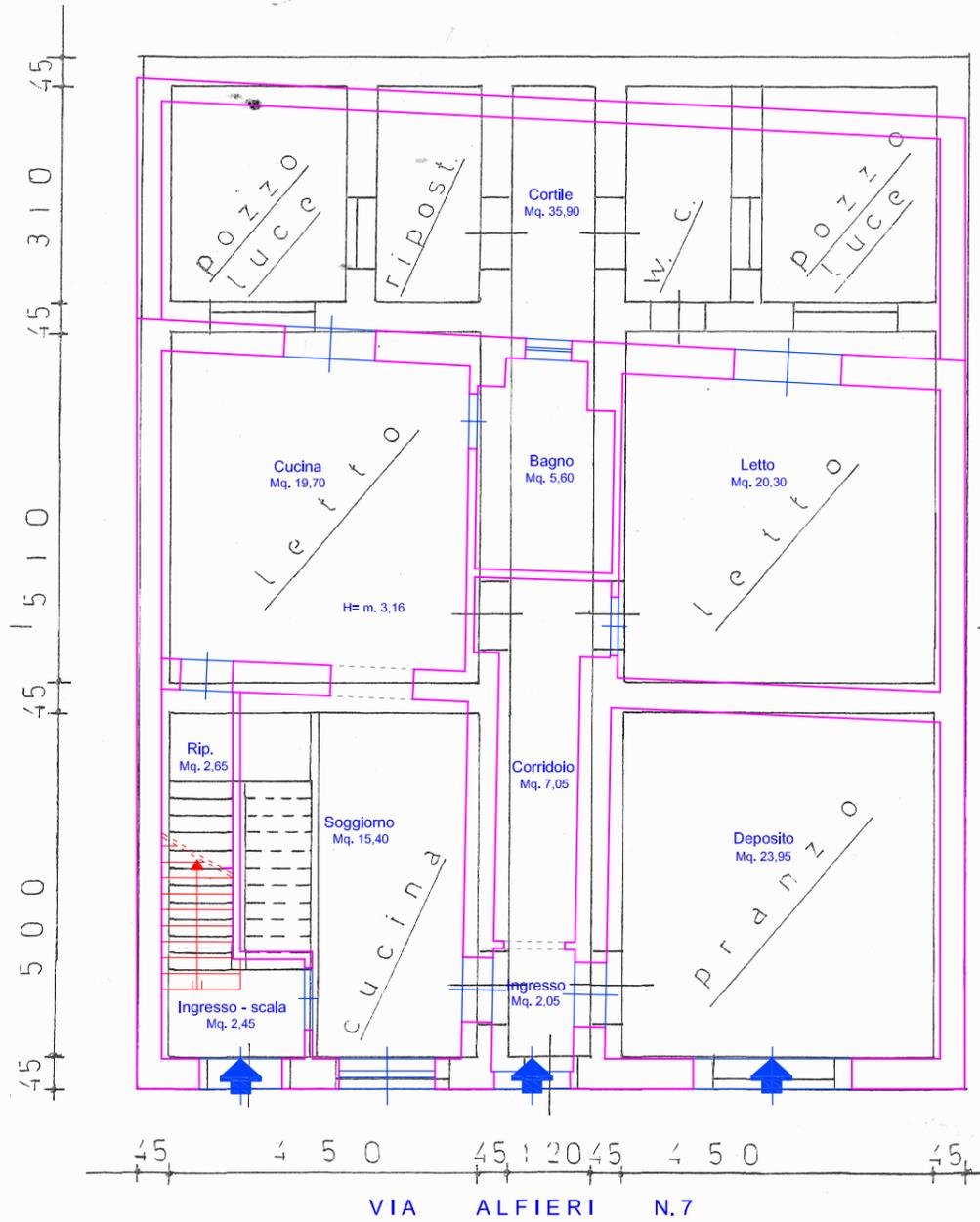


Pianta piano primo

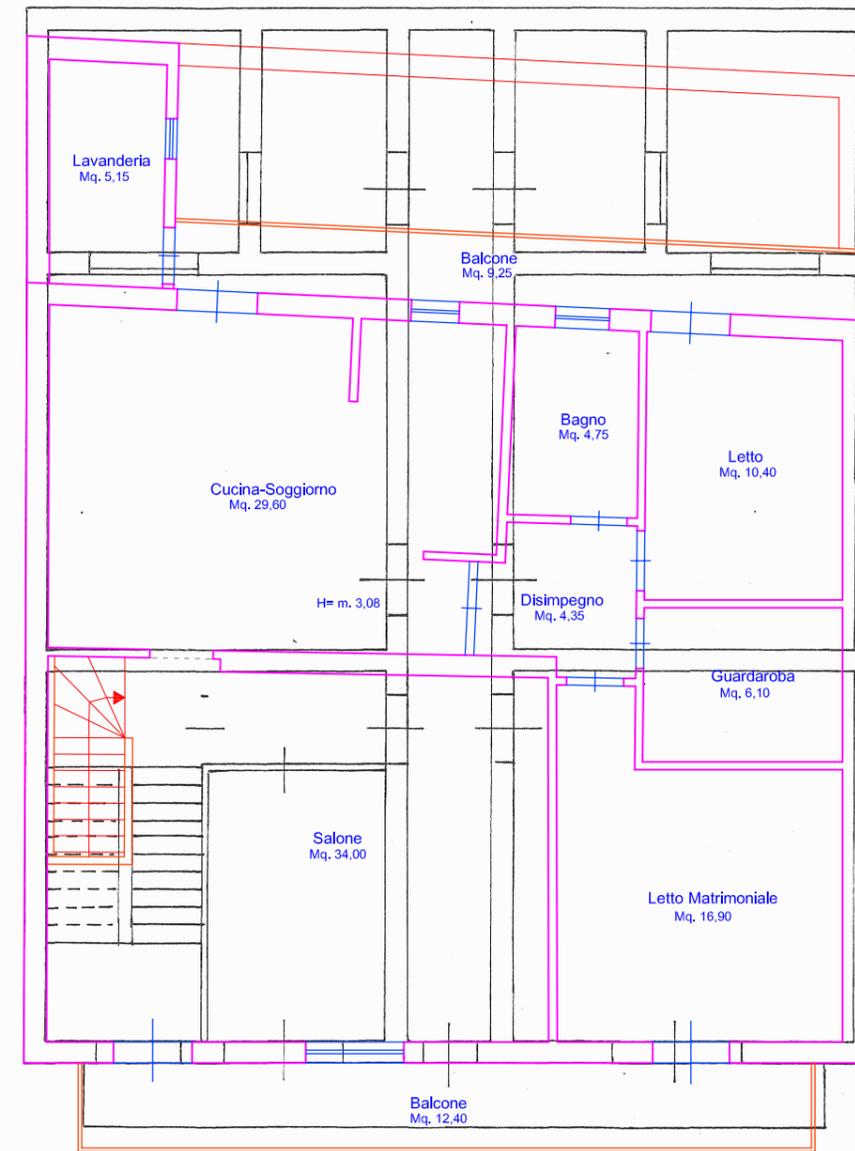


ALLEGATO 5

Pianta piano terra



Pianta piano primo



Dichiarazione protocollo n. 000266542 del 25/11/2002

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rizziconi

Via Alfieri

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 218

Subalterno: 4

Compilata da:
Larocca Domenico

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria

N. 1592

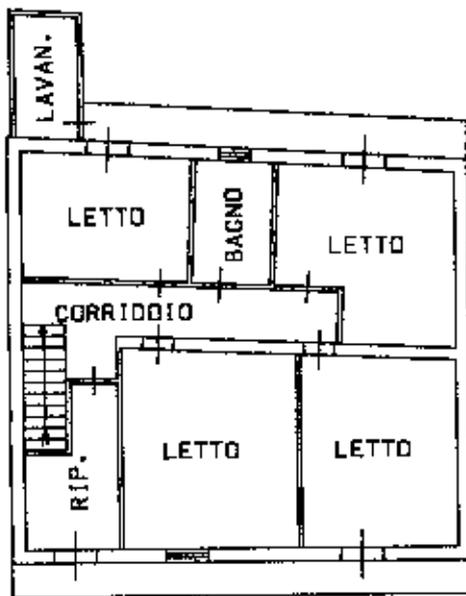
Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO 6

PIANO PRIMO H. 3.10

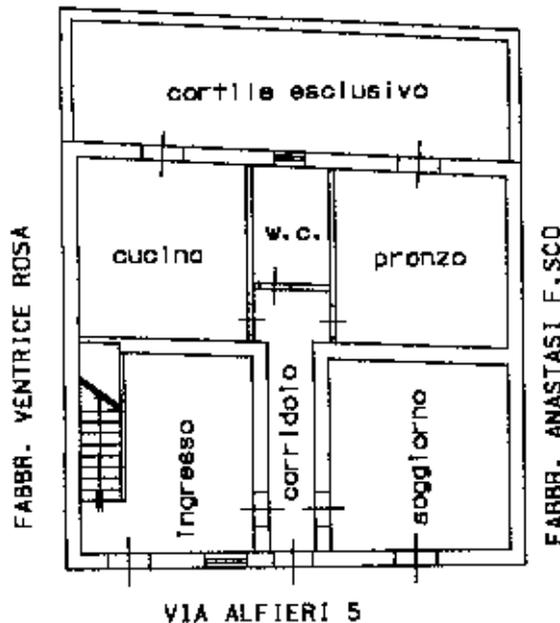
RAPP. 1/200



FABBR. ANASTASI F.SCO

PIANO TERRA H. 3.10

RAPP. 1/200



FABBR. VENTRICE ROSA

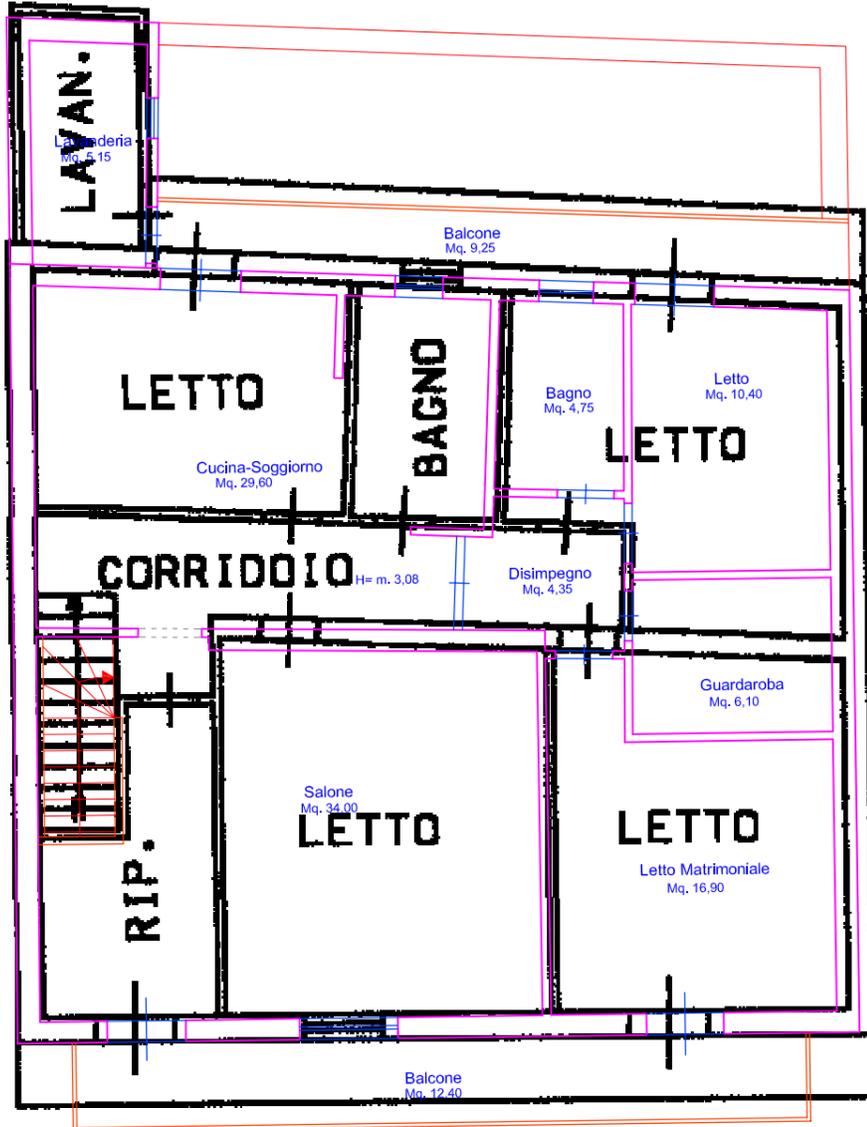
FABBR. ANASTASI F.SCO

VIA ALFIERI 5



PIANO PRIMO H. 3.10

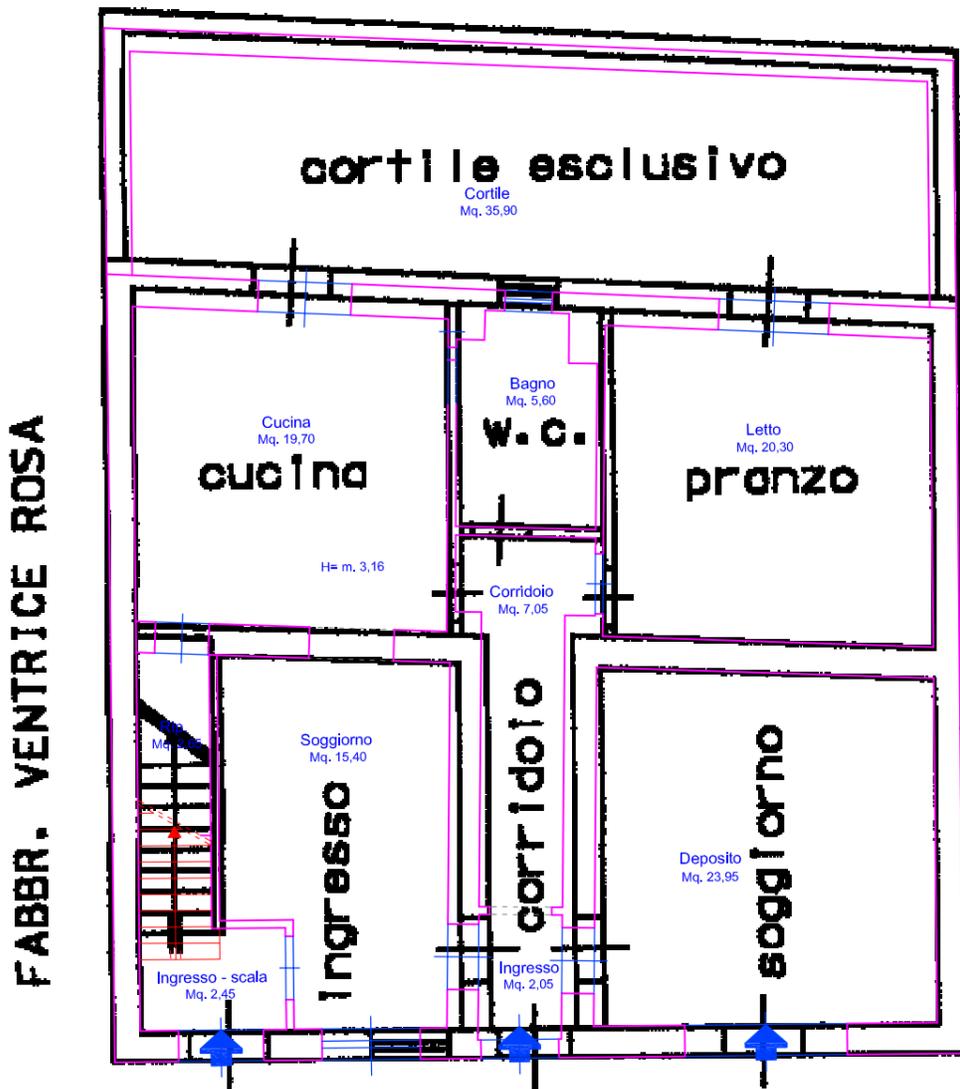
RAPP. 1/200



FABBR. ANASTASI F.SCO

PIANO TERRA H. 3.10

RAPP. 1/200



FABBR. VENTRICE ROSA

FABBR. ANASTASI F.SCO

VIA ALFIERI 5



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2023

ALLEGATO 8

Dati della richiesta	Comune di RIZZICONI (Codice:H359)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 31 Particella: 218 Sub.: 4

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		31	218	4			A/2	1	10 vani	Totale: 272 m² Totale: escluse aree scoperte**: 262 m²	Euro 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA ALFIERI n. 5 Piano T-1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H359 - Foglio 31 - Particella 218

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/07/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		31	218	4			A/2	1	10 vani		Euro 464,81	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/07/2014 Pratica n. RC0222496 in atti dal 10/07/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 128461.1/2014)	
Indirizzo		VIA ALFIERI n. 5 Piano T-1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H359 - Foglio 31 - Particella 218

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		31	218	4			A/2	1	10 vani		Euro 464,81	VARIAZIONE del 25/11/2002 Pratica n. 266542 in atti dal 25/11/2002 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10241.1/2002)	
Indirizzo		VIA ALFIERI n. 5 Piano T-1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2023

DATI DERIVANTI DA	Atto del 09/12/2002 Pubblico ufficiale TRIPODI MARIA Sede POLISTENA (RC) Repertorio n. 17197 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 14831.1/2002 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 16/12/2002
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 25/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 25/11/2002 Pratica n. 266542 in atti dal 25/11/2002 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10241.1/2002)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 31 Particella 218 Subalterno 1; Foglio 31 Particella 218 Subalterno 3;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* 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).



280

N. 123

LICENZA EDILIZIA

IL SINDACO

VISTA la domanda presentata dal Sig. _____
tendente ad ottenere la licenza di costruzione per habbitato a doppio abita-
zione in m.o. in Via Consolazione Rizziconi
in conformità ai disegni allegati alla domanda stessa;

VISTO il referto degli Uffici interessati;

VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale;

DETERMINA

Salvi ed impregiudicati diritti dei terzi, è concessa la LICENZA EDILIZIA al Signor _____
con l'obbligo dell'osservanza sotto la sua piena responsabilità, di tutte le norme contenute
nei regolamenti Comunali (di edilizia, igiene, Polizia ecc.) e di tutte le leggi che regolano
la materia.

Rizziconi, li 28/8/1968

IL SINDACO

PRESCRIZIONI SPECIALI

Lo inizio dei lavori è subordinato alla presenza del
relativo piano particolareggiato dell'Ufficio del Genio
Civile di Reggio Calabria



MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
 REGGIO CALABRIA

ALLEGATO 10

Prot. N. 23519 Sez. II
 Riscontro al foglio N.
 del



Reggio Calabria, li

29 AGO. 1968

AI SINDACO DEL COMUNE di

Rizziconi

Versam. a favore Cassa Naz. Previdenza
 (articolo 24 - L. 4 - 3 - 1958, n. 179)
 di L. 5.000
 Ricevuta N. 63 data 10=7=68
 Parere favorevole C.E.C.
 del 3=8=1968

e p. c. **Alla PREFETTURA di**

REGGIO CALABRIA

Alla DITTA

Via Capitolo

Rizziconi

OGGETTO : Norme tecniche di edilizia sismica - Legge 25 Novembre 1962, n. 1684
 Autorizzazione a lla costruzione di un fabbricato a
 N. due piani fuori terra in m.o. per conto della
 ditta in indirizzo.

RACCOMANDATA

Si trasmette, munito del visto di approvazione ai sensi dell'art. 26 della Legge in oggetto,
 l'unito progetto a firma Geom. Gaetano Gaglianò
 relativo lla costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra in m.o.
 in territorio di codesto Comune, Via Capitolo con preghiera di pren-
 derne nota ai sensi dell'art. 27 della Legge citata e di consegnare un copia alla ditta interessata.

Alla ditta cui la presente è diretta per conoscenza; si precisa che l'inizio dei lavori resta
 subordinato al rilascio della licenza comunale di costruzione, ai sensi della legge 17 agosto 1942,

Ricevuta

n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- Vengano fatti salvi i diritti dei terzi;
- Vengano redatti i calcoli definitivi delle strutture sidero-cementizie;
- Vengano osservate le norme della legge 16 - 11 - 1939, n. 2229;

L'INGEGNERE CAPO

(F. Scalia)





COMUNE DI RIZZICONI
Provincia di Reggio Calabria

ALLEGATO 11

UFFICIO DELLO STATO CIVILE

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Anno 1997 Parte: II Serie: A Atto N. 27 Ufficio RIZZICONI

Dal registro degli atti di matrimonio di questo Comune, anno-parte-serie sopraindicati, risulta che

L'anno MILLENOVECENTONOVANTASETTE il giorno del mese AGOSTO

Nel Comune di RIZZICONI (RC)

contrassero matrimonio

Nato in (RC)

il settembre

Nata in (RC)

il novembre

Annotazioni

Con provvedimento del Tribunale di Palmi in data 19/06/2017 n. 562, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Per estratto dall'originale, ai sensi degli artt. 106 e seguenti del D.P.R. 03/11/2000, n. 396;
Si rilascia in carta libera ai sensi dell'art. 7 legge n. 405 del 29/12/1990 (Nell'interesse dello Stato o Pubblici Uffici (art.4 tab. B D.P.R. 26.10.1972, N.642 e art.18 L. 7.8.1990, N.241))

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Legge di stabilità n. 183 del 12/11/2011)

RIZZICONI, 24/10/2023

L'Ufficiale dello Stato Civile
Muscara Rocco Antonio

Num. 560 di registro

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di emissione.

STC-M002



ALLEGATO 13



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI PALMI

composto dai Sigg.:

dott. Piero Viola

Presidente

dott.ssa Anna Maria Nesci

Giudice rel.

dott.ssa Rosa Maria Bova

Giudice

riunito in Camera di Consiglio, ha reso la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al N. 1065 del Registro Generale Contenzioso 2016

TRA

....., cf:, elettivamente domiciliato in Reggio Calabria, presso lo studio dell'Avv. che lo rappresenta e difende per procura in atti;

RICORRENTE

E

....., CF:, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv., rappresentata e difesa dall'Avv., giusta procura in atti;

RESISTENTE

con l'intervento del Pubblico Ministero
avente per oggetto: separazione giudiziale;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 09.06.2016, chiedeva la separazione giudiziale dal coniuge, Premetteva che in data, in Rizziconi, contraeva matrimonio concordatario con; i coniugi fissavano la residenza comune presso la



casa di Via Alfieri n. 8; che dalla loro unione nascevano tre figli, e
; aggiungeva che il rapporto matrimoniale si incrinava a causa della mancata condivisione di esperienze quotidiane; riferiva altresì, che per esigenze lavorative, si era allontanato dalla propria residenza e che al ritorno nel mese di novembre 2015, la moglie manifestava la volontà di separarsi. Per tale motivo si trasferiva al piano terreno dell'abitazione coniugale di Via Vittorio Alfieri n.8 e preso atto della rottura del vincolo matrimoniale, introduceva l'odierno procedimento chiedendo, nelle conclusioni, l'affidamento condiviso dei minori, la possibilità di fruire della casa coniugale al piano terra con possibile e futura divisione della stessa, la previsione di assegno a suo carico per il mantenimento dei minori pari ad € 450,00 oltre Istat, atteso la disparità tra i redditi del ricorrente e quelli della resistente.

Si costituiva la resistente contestando integralmente quanto sostenuto dal signor
; evidenziava in particolare come la casa coniugale fosse in realtà costituita da un'unica unità immobiliare suddivisa su due piani e che pertanto del tutto irrealizzabile fosse la pretesa del ricorrente di occupare una porzione dell'immobile, anche in considerazione del fatto che a seguito dell'instaurazione del procedimento di separazione ella aveva denunciato il coniuge per *stalking*. Chiedeva quindi la separazione dal coniuge con affidamento congiunto dei minori e domiciliazione presso la madre, assegnazione in suo favore alla madre della (intera) casa familiare e obbligo a carico del ricorrente di contribuire al mantenimento dei figli nella misura di euro 750,00 mensili, oltre al 50% delle spese straordinarie.

All'udienza di comparizione dei coniugi dinanzi al Presidente del Tribunale di Palmi si dava atto che il tentativo di conciliazione dava esito negativo; quindi, assunti i provvedimenti provvisori, le parti venivano rimesse innanzi al giudice istruttore. Alla prima udienza il giudice istruttore, alla presenza delle parti, formulava proposta conciliativa. La proposta veniva accolta con dichiarazione rese a verbale dalle parti in data 19 aprile 2017 ed alle condizioni meglio indicate nei verbali di causa. Quindi le parti venivano rimesse al Collegio per la decisione, ai sensi dell'art. 189 c.p.c., senza concessione dei termini di rito poiché espressamente rinunciati, previa trasmissione degli atti al P.M. per le conclusioni.

MOTIVI DELLA DECISIONE



Ritiene il Collegio che la domanda avanzata dalle parti, diretta ad ottenere la pronuncia di separazione giudiziale, meriti di essere accolta.

Orbene, nel caso che qui occupa la situazione di distacco – e la correlata integrazione dei presupposti necessari ai fini della pronuncia di separazione – emerge nitidamente dalle dichiarazioni rese dalle parti in atti (da cui emerge finanche la presenza di una denuncia per *stalking* a carico del ricorrente), nonché dal tenore delle rispettive richieste istruttorie.

La giurisprudenza ha, d'altronde, chiarito che l'intollerabilità della convivenza può dipendere anche dalla condizione di disaffezione e di distacco spirituale di una sola delle parti purché rilevabile con requisiti di effettività e gravità (Cass., Sez. 1, Sentenza n. 2274 del 16/02/2012, Rv. 621557); tali indici possono essere tratti dalle dichiarazioni rese in udienza dai coniugi e dalla impossibilità di ricostruire l'unità spirituale della famiglia. Si può, pertanto, concludere che i coniugi hanno chiaramente manifestato con il loro comportamento che è cessata da tempo quella comunione materiale e spirituale che sta a fondamento dell'istituto matrimoniale, cosicché la convivenza sarebbe oggi per entrambi insopportabile.

Quanto alle domande rispettivamente proposte, occorre considerare che all'udienza del 19 aprile 2017 le parti hanno accolto la proposta formulata dal giudice istruttore. Tale proposta prevede l'affidamento congiunto dei minori ad entrambi i coniugi con collocazione presso la madre; l'assegnazione della casa familiare (entrambi i piani) alla resistente collocataria della prole; il versamento a carico del ricorrente ed a favore dei figli della somma di euro 150,00 ciascuno oltre contribuzione alle spese straordinarie; la cadenza settimanale degli incontri tra il padre e le figlie minori e in base agli impegni delle minori.

Ebbene, le condizioni prospettate congiuntamente, in quanto conformi alle previsioni legislative ed alle finalità normative, possono trovare accoglimento.

In ragione dell'accordo raggiunto dalle parti e tenuto conto della natura della decisione, appare, infine, equo compensare interamente le spese processuali.

P.Q.M.

Il Tribunale, sentiti i procuratori delle parti e disattesa ogni contraria istanza eccezione e difesa, definitivamente pronunciando nella causa promossa da nei confronti di



TRIBUNALE DI PALMI

Per copia conforme al suo originale che si riferisce
a richiesta del sig. TO

presente e consentiti dalla legge. Ricorda l'art. 100

ESENTE



Point II

01/03/24

**IL CANCELLIERE
& CANCELLIERE ESPERTO**

Dot. Ferdinando Fera

Dott. Maria Tripodi
Notaio

Polistena - Via Cavour, 5
tel. 0966.940987 - tel. fax 0966.949791

===N.ro 17197 del Repertorio N. 5939 della Raccolta

=====VENDITA=====

=====REPUBBLICA ITALIANA=====

L'anno duemiladue=====

il nove dicembre=====

in Polistena, nel mio studio, alla via Cavour n. 5;

innanzi a me Dott. Maria TRIPODI, notaio in Poli-

stena, iscritta nel Collegio Notarile di Palmi,

senza l'intervento dei testimoni cui le parti ri-

nunziano d'accordo tra loro e con il mio consenso;=

=====sono presenti:=====

1) la signora , bracciante agricola,

nata a Rizziconi il novembre (CF.

), ivi residente alla via s.c.,

la quale dichiara di essere coniugata in regime di

comunione legale ed aggiunge che quanto appresso

descritto è bene personale;=====

2) i coniugi , nato a

il settembre (CF.

e , nata a

il novembre (CF.

), entrambi residenti in Rizziconi alla via

, i quali dichiarano di essere in regi-

me di comunione legale.=====

Io notaio sono certa dell'identità personale delle

REGISTRATO

A PALMI

IL 27-12-2002

AL N° 2980

S. V. L.

Maria Tripodi - Notaio - Polistena - Via Cavour, 5 - Tel. 0966.940987 - Fax 0966.949791 - mtripodi@notariato.it

parti le quali convengono e stipulano quanto segue:

PRIMO:-La signora [redacted] vende in favore

dei signori [redacted] e [redacted] che

acquistano, in parti uguali indivise ed in regime

di comunione legale, la piena proprietà del seguen-

te immobile:=====

-in Rizziconi, alla via Alfieri n.ro 5, fabbricato

per civile abitazione, composto da dieci (10) vani

catastali, distribuiti tra il piano terra ed il

piano primo, con cortile di pertinenza.=====

Confinante con detta via, fabbricato

da due lati.=====

Nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 31, parti-

cella 218 sub 4, via Alfieri n.ro 5, PT-P1°, Cate-

goria A/2, Classe 1^, Vani 10, R.C.euro 464,81;=====

in ditta alla venditrice.=====

=====**SECONDO:**-Dichiara la venditrice che la piena

proprietà di quanto ora alienato le pervenne per

donazione fattale dalla madre

con atto per notaio Cannata del 27 dicembre 1990,

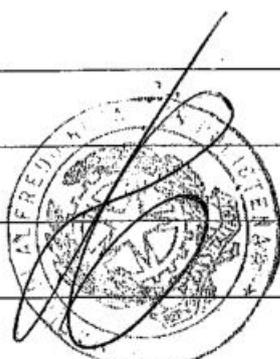
trascritto a Reggio Calabria il 18 gennaio 1991 ai

n.ri 1232/1098 successivamente integrato con atto

notaio Brigandi di Gioia Tauro del 15 maggio 2002,

repertorio n.ro 9308, registrato a Palmi il 17 det-

ti, trascritto a Reggio Calabria il 24 detti ai



Dott. Maria Crispolti
Notaio
Folistena - Via Garano, 5
tel. 0966.940987 - tel. fax 0966.94972

n.ri 7490/6225.=====

TERZO:-La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova con tutti i relativi accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, in conformità di possesso e titolo di provenienza.=====

====QUARTO:-Il corrispettivo della vendita è stato d'accordo tra le parti convenuto in euro. 57.139,40 (cinquantasettemilacentotrentanove e quaranta centesimi).=====

Detto prezzo di euro 57.139,40 è già stato pagato dagli acquirenti alla venditrice che dichiara di averlo incassato e ne rilascia quietanza aggiungendo di non avere altro a pretendere.=====

QUINTO:-La venditrice garantisce piena ed esclusiva proprietà, pacifico possesso e legale disponibilità di quanto alienato che dichiara libero da vincoli, iscrizioni o pregiudizievoli trascrizioni.=====

Assume le responsabilità di legge per i casi di evizione o molestia .=====

====SESTO:-Gli acquirenti sono immessi da oggi nel pieno legale possesso di quanto comperato con tutti gli effetti utili ed onerosi.=====

SETTIMO:-Le parti dichiarano di non essere pa-

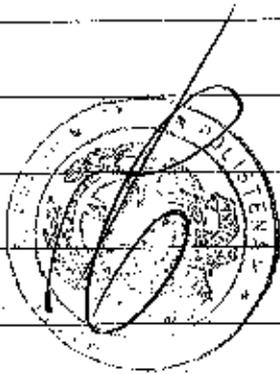
renti, rinunziano ad ipoteche legali e dispensano il Competente Conservatore da quelle eventuali d'ufficio.=====

OTTAVO:-Le spese del presente atto e sue conseguenze a carico degli acquirenti.=====

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, comma 2°, della legge 28 febbraio 1985 n.ro 47, la venditrice da me informata sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, dichiara, sotto la sua personale responsabilità, che il fabbricato in oggetto è stato costruito in conformità al progetto la cui esecuzione è stata autorizzata giusta Licenza Edilizia n.ro 123 rilasciata dal Comune di Rizziconi in data 28 agosto 1968.=====

La stessa dichiara, inoltre, che nei suoi confronti non sono mai stati emessi provvedimenti sanzionatori che, ai sensi dell'art. 41 della citata legge n.ro 47/85 debbano essere adempiuti.=====

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 13 ter del D.L. 27 aprile 1990, n.90, coordinato con la legge di conversione 26 giugno 1990, n.165, la venditrice, da me informata sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci dichiara, sotto la sua personale responsabilità che il reddito fondiario dell'immobile ora compravenduto è stato dichia-



rato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione.=====

Le parti chiedono di poter usufruire di tutte le agevolazioni fiscali di cui alla nota II bis della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.ro 131.=====

Pertanto:=====

-la venditrice dichiara di non agire nell'esercizio di alcuna impresa, arte o professione;=====

-gli acquirenti dichiarano, sotto la loro personale responsabilità:=====

--di essere residenti nel Comune in cui è ubicato l'immobile ora compravenduto;=====

--di non essere titolari né esclusivi né in comunione tra loro, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è ubicato l'immobile ora compravenduto;=====

--di non essere titolari neppure per quote anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dagli stessi con le agevolazioni di cui alla citata normativa ovvero di cui

alle seguenti norme:=====

1) art.1 legge 22 aprile 1982 n.ro 168;=====

2) art.2 D.L. 7 febbraio 1985 n.ro 12 convertito
con modifiche nella legge 5 aprile 1985 numero
118;=====

3) art.3 comma secondo legge 31 dicembre 1991 n.ro
415;=====

4) art.5 commi 2 e 3, Decreti Legge 21 gennaio 1992
n.ro 14, 20 marzo 1992 n.ro 237, 20 maggio 1992
n.ro 293;=====

5) art.2 commi 2 e 3, Decreto Legge 24 luglio 1992
n.ro 348; =====

6) art. 1 commi 2 e 3 del D.L. 24 settembre 1992
n.ro 388;=====

7) art 1 commi 2 e 3 Decreto Legge 24 novembre 1992
n.ro 455;=====

8) articolo 1 comma 2° del Decreto Legge 23 gennaio
1993 numero 16, convertito con modifiche dalla Leg-
ge 24 marzo 1993 numero 75;=====

9) articolo 16 Decreto Legge 22 maggio 1993 numero
155 convertito con modifiche dalla Legge 19 luglio
1993 n.ro 243.=====

=====Dattiloscritto in
massima parte da persona di mia fiducia e completa-
to di mio pugno su quattro facciate e sin qui della



quinta in due fogli, quest'atto è stato letto da me

Notaio alle parti che interpellate, lo approvano.==

Firmato: ;=====

Firmato: ;=====

Firmato: ;=====

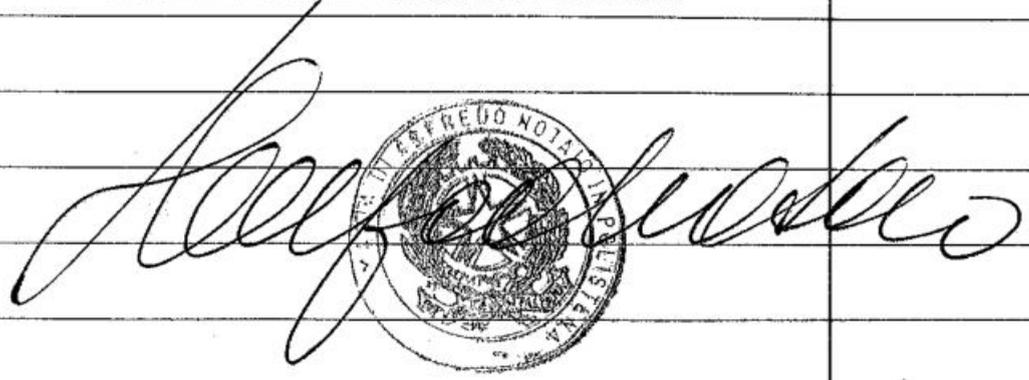
Firmato: Maria Tripodi notaio;=====

Impronta di sigillo.=====

LA PRESENTE COPIA E' CONFORME ALL'ORIGINALE=====

SI RILASCIA PER USO Consentito =====

POLISTENA LI' 23 ottobre 2023 =====



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: RIZZICONI

Fascia/zona: Periferica/ZONE URBANIZZATE LIMITROFE AL CENTRO URBANO

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	410	590	L	1,4	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	485	L	1,2	1,6	L
Box	NORMALE	240	335	L	1,3	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	480	680	L	1,6	2,3	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

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)