

# TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

**Procedura n° 31/2022 R.G.E.**

**PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE  
PROMOSSO DA CASTELLO FINANCE s.r.l. CONTRO**



Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone



**PERIZIA**



## INDICE

		<b>Pag.</b>
<b>Elenco degli Allegati</b>		<b>2</b>
<b>Perizia</b>	Parte generale	<b>3</b>
<b>Lotto 001</b>	<p><b>Diritto di piena ed intera proprietà</b> sugli immobili identificati al:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ N.C.E.U. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 3; Contrada Bandina – piano T – Ctg. A/4 - vani 2,5;</li> <li>✓ N.C.E.U. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 4; Contrada Bandina – piano T – Ctg. A/3 - vani 6.</li> </ul>	<b>8</b>
<b>Lotto 002</b>	<p><b>Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile</b> identificato al N.C.E.U. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 5; Contrada Bandina – piano 1 – Ctg. A/3 - vani 5.</p>	<b>12</b>
<b>Lotto 003</b>	<p><b>Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile</b> identificato al N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 6; Contrada Bandina – piano T – Ctg. D/7.</p>	<b>16</b>
<b>Lotto 004</b>	<p><b>Diritto di piena ed intera proprietà sul fondo rustico</b> identificato al:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ N.C.T. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 272; – Querceto - are 2 centiare 50;</li> <li>✓ N.C.T. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 273; – Incolto sterile - are 27 e centiare 70;</li> <li>✓ N.C.T. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 382; – Seminativo irriguo arborato - are 25 e centiare 40.</li> </ul>	<b>19</b>



## ELENCO DEGLI ALLEGATI

### Parte Generale

1. Titolo di provenienza
2. Nota di riscontro Comune di San Giorgio Morgeto prot. n. 8071 del 27.9.2022
3. Verbale d'accesso

### Lotto 001

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetrie catastali
5. Visure catastali
6. Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari

### Lotto 002

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetria catastale
5. Visura catastale
6. Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari

### Lotto 003

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetria catastale
5. Visura catastale
6. Concessione edilizia n° 448 – prot. n. 3872 del 14.11.1979
7. Nulla Osta Genio Civile
8. Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari

### Lotto 004

1. Rilievo fotografico
2. Stralcio di mappa catastale
3. Visura catastale
4. Certificato di Destinazione Urbanistica
5. Tabella Valori Agricoli Medi



# PARTE GENERALE

## TRIBUNALE CIVILE di PALMI

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da Castello Finance s.r.l. in danno di [REDACTED], n° 31/2022 R.G.E.**

### PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Roberto Sciarrone, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Reggio Calabria col n° 633 e nell'elenco dei C.T. del Tribunale di Palmi, nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 29.6.2022. Durante l'esame preliminare della documentazione, è emerso che la certificazione notarile versata in atti riportava dati errati, con riferimento al titolo di provenienza (nome, cognome e sede del Notaio: Francesco Giffone da Polistena), per come si è potuto accertare presso l'Archivio Notarile di Palmi.

La circostanza è stata segnalata al Notaio Giulia Messina Vitrano, prima telefonicamente e, successivamente, a mezzo *pec*.

In data 7/7/2022 è pervenuta tramite e-mail ordinaria, da parte di Europa cs srl, la certificazione aggiornata, nuovamente depositata a cura del procuratore del creditore procedente (tuttavia è rimasto errato il nome di battesimo del Notaio: Francesco Maria Albanese da Cinquefrondi in luogo di Ettore Albanese da Cinquefrondi).

Dopo essere stato autorizzato dal Sig. G.E. con provvedimento in data 12.7.2022 a proseguire le attività peritali, previo accordo con il custode Dott.ssa Tiziana Filippone, veniva fissato sopralluogo per l'inizio delle operazioni per il giorno 5 agosto 2022 alle ore 15,30. Il tutto è riportato nel verbale redatto dal custode nominato.

Nelle varie fasi del sopralluogo, alle quali ha sempre presenziato il custode Dott.ssa Tiziana Filippone, hanno partecipato i Signori [REDACTED] (debitore esecutato) ed il figlio [REDACTED], che hanno consentito l'accesso a tutti gli immobili oggetto di espropriazione forzata.

Quindi, si è provveduto a rilevare ed annotare tutto quanto è stato ritenuto necessario per una corretta e concreta valutazione dei beni oggetto di stima e per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Sig. G.E..

A causa delle vicissitudini che hanno caratterizzato l'evoluzione delle attività peritali, lo scrivente, in data 23 settembre 2022, richiedeva la concessione di una proroga di 90 giorni, che veniva accordata dal G.E. con provvedimento in pari data con termine per il deposito entro il 30.12.2022.



Successivamente, accertata la presenza di vari manufatti abusivi e privi di qualsivoglia requisito di sanabilità, con istanza in data 21 dicembre 2022, è stata avanzata una nuova richiesta di proroga che veniva concessa con provvedimento in pari data.

## COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO E PROVENIENZA

### 1. Diritto di piena ed intera proprietà sugli immobili:

- ✓ N.C.E.U. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 3; Contrada Bandina – piano T – Ctg. A/4 - vani 2,5;
- ✓ N.C.E.U. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 4; Contrada Bandina – piano T – Ctg. A/3 - vani 6;
- ✓ N.C.E.U. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 5; Contrada Bandina – piano 1 – Ctg. A/3 - vani 5;
- ✓ N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 6; Contrada Bandina – piano T – Ctg. D/7;
- ✓ N.C.T. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 272; – Querceto - are 2 centiare 50;
- ✓ N.C.T. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 273; – Incolto sterile - are 27 e centiare 70;
- ✓ N.C.T. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 382; – Seminativo irriguo arborato - are 25 e centiare 40.

Contrariamente a quanto riportato nella prima certificazione notarile versata in atti, che identificava il rogante nel notaio Francesco Giffone da Polistena e, successivamente, nella certificazione depositata il giorno 8.7.2022, nel notaio Francesco Maria Albanese (nome errato) lo scrivente, dopo aver acquisito il titolo di provenienza, ha accertato quanto di seguito indicato: gli immobili pignorati sono pervenuti, **in diversa consistenza**, in forza di atto di vendita per Notaio **Ettore** Albanese da Cinquefrondi in data 15 ottobre 1970, Reg. a Polistena al n° 1277 mod. 1 vol. 127 in data 2.11.1970 e trascritto in data 13 novembre 1970 ai nn. 12753/13939, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

La diversa consistenza riguarda in particolare, con riferimento all'atto di compravendita allegato alla presente consulenza, il fabbricato realizzato sul **terreno** identificato al N.C.T. con la particella 270 del foglio 1 di San Giorgio Morgeto; pertanto, quanto identificato al N.C.E.U. foglio 1 particella 270 subb 3, 4, 5 e 6 **non ha** la stessa provenienza degli altri terreni e fabbricato rurale (ex particella 271 are 01.30) in quanto, al di là di ogni ragionevole dubbio, il compendio edilizio, ad esclusione dell'originario fabbricato rurale (oggi parzialmente individuato al N.C.E.U. foglio 1 particella 270 sub 3) è stato realizzato **successivamente all'acquisto**.



Infatti, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Giorgio Morgeto a seguito di istanze assunte al protocollo del Comune col n. 5825/2022 del 11.7.2022 e n. 6556/2022 del 9.8.2022, come emerge dalla nota di riscontro prot. n. 8071 del 27.9.2022, risulta il rilascio della concessione edilizia n° 448 – prot. n. 3872 del 14.11.1979, limitatamente all'opificio identificato al N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto, foglio 1 particella 270 sub 6 - Contrada Bandina – piano T – Ctg. D/7. *“Per quanto attiene agli altri manufatti indicati nelle citate istanze, agli atti dell'Ufficio non risulta né la richiesta di titolo abilitativo, né altra documentazione che ne attesti la legittimità”*.

Come anticipato in premessa, all'interno della corte (Foglio 1 particella 270 sub 2) “bene comune non censibile” ai subalterni 1, 3, 4, 5 e 6, è stata rilevata la presenza di una stalla in muratura ordinaria, di un pollaio, di una tettoia e di un locale tecnico caldaia, tutti realizzati illegittimamente, in stato di evidente precarietà, privi di identità catastale e dei requisiti di sanabilità. Pertanto i citati manufatti abusivi non saranno oggetto di stima e sarà quantificato un costo di demolizione, trasporto e smaltimento in discarica autorizzata che graverà, proporzionalmente, sui singoli valori di stima attribuiti ai lotti 1, 2 e 3.



*Manufatti abusivi privi dei requisiti di sanabilità*

#### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- ✓ Iscrizione nn. 16738/1017 del 16/09/2014 – Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca giudiziale Decreto ingiuntivo del Tribunale di Palmi in data 01/11/1992 n. 450 di repertorio, a favore di CASSA di RISPARMIO di CALABRIA e di LUCANIA con sede in Cosenza.
- ✓ Trascrizione n. 10177/8323 del 16 giugno 2022 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Palmi in data 20 maggio 2022, numero 822 di repertorio a favore di Castello Finance s.r.l. con sede in Roma, codice fiscale 04555440967, contro [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

#### **COSTITUZIONE DEI LOTTI E DESCRIZIONE SOMMARIA**

Per meglio vendere il compendio immobiliare staggito, si ritiene utile costituire n. 4 lotti distinti, per come di seguito individuati:



### **Lotto 001**

**Diritto di piena ed intera proprietà sugli immobili** identificati al:

- ✓ N.C.E.U. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 3; Contrada Bandina – piano T – Ctg. A/4 - vani 2,5;
- ✓ N.C.E.U. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 4; Contrada Bandina – piano T – Ctg. A/3 - vani 6.

Trattasi dell'intero piano terra di un fabbricato di maggior consistenza. Il sub 3 rappresenta il nucleo originario dell'ex fabbricato rurale, già identificato con la particella 271 (V. titolo di provenienza) e, successivamente fuso catastalmente con la particella 270 e con quanto su di essa edificato, costituito da un'ampia cucina-soggiorno, un bagno ed un altro vano (sub 3), soggiorno, quattro camere ed un bagno (sub 4).

I due subalterni hanno accesso indipendente dall'ingresso - vano scala comune (sub 1).

***N.B.: Il lotto 001 ha diritto di godimento su vano scala (PT-1) e corte comune identificati al N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 1 e sub 2 (Beni Comuni non Censibili).***

**Prezzo di stima € 22.815,00**

### **Lotto 002**

**Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile** identificato al N.C.E.U. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 5; Contrada Bandina – piano 1 – Ctg. A/3 - vani 5.

Trattasi di un appartamento che occupa l'intero piano primo di un fabbricato di maggior consistenza; esso è costituito da ingresso-corridoio, cucina soggiorno, tre camere ed un bagno; l'appartamento è dotato di un balcone che corre su due lati del fabbricato.

***N.B.: Il lotto 002 ha diritto di godimento su vano scala (PT-1) e corte comune identificati al N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 1 e sub 2 (Beni Comuni non Censibili).***

**Prezzo di stima € 16.020,00**

### **Lotto 003**

**Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile** identificato al N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 6; Contrada Bandina – piano T – Ctg. D/7.

Trattasi di un ex opificio (frantoio oleario), in completo stato di abbandono, con struttura portante in c.a. e struttura di copertura con capriate metalliche e manto in lamiera grecata.

***N.B.: Il lotto 003 ha diritto di godimento sulla corte comune identificata al N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 2 (Bene Comune non Censibile).***

**Prezzo di stima € 45.900,00**



## Lotto 004

**Diritto di piena ed intera proprietà sul fondo rustico** identificato al:

- ✓ N.C.T. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 272; – Querceto - are 2 centiare 50;
- ✓ N.C.T. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 273; – Incolto sterile - are 27 e centiare 70;
- ✓ N.C.T. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 382; – Seminativo irriguo arborato - are 25 e centiare 40.

**Prezzo di stima € 8.559,00**

Per quanto sopra si rimanda alle specifiche relazioni riguardanti i singoli lotti.

Palmi, 28 febbraio 2023

Il C.T.U.  
Arch. Roberto Sciarrone



# ALLEGATI PARTE GENERALE





N. 311-176 di repertorio

6575 lire

176

VENDETTA

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentosettanta il giorno quindici del mese di  
ottobre in Cinquefrondi nel mio studio in via Garibaldi.

Avanti di me Dottor Ettore Albanese Notaio residente a Cinque=  
frondi, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di,  
Palmi e dei testimoni fidefacienti Seminara Domenico operaio  
nato a Melicucco li 3=8= 1923 ivi domiciliato e Montalto Gesual=  
do impiegato nato a Scordia li 14=2=1925 domiciliato a Cinque=  
frondi si sono costituiti:

possidente, nato a S. Giorgio Morgeto il

Giugno 1938 ivi domiciliato in nome proprio e quale procu=  
ratore generale dei germani: 1=

Giorgio Morgeto il residente a Ray

Box Stato di Victoria -Australia- 2=

nata a il residente al n.

Stato suddetto: 3= nato a

il residente stesso recapito

giusta procura generale autenticata dal notaio F.X. Oltoboran=  
ni in Victoria -Melbourne- addì 1° marzo 1968 dico addì 29=2=

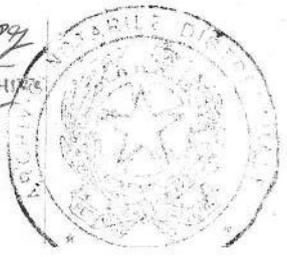
1968 legalizzata dal Console Generale d'Italia il 1°=3=1968

e che al presente atto si alliga segnandola con la lettera A=

4= nato a il

residente in Australia; 5= nato a

Registrato in Polistena li 2-11-1970  
al N. 1277 mod. 1° F. vol 127  
LIRE 6575 (in cifra) 6575  
LIRE 6575 (in cifra) 6575  
Il 17.10.1970  
E PROPRIO  
*[Signature]*



il \_\_\_\_\_ residente suddetto recapito= 6=

nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

residente stesso recapito, giusta procura generale autenticata dal notaio John Wallone Ball debitamente legalizzata dal Console Generale d'Italia in Melbourne addì 28 agosto 1968, e che al presente atto si alliga segnandola con la lettera B. Si costituisce pure \_\_\_\_\_ casalinga nata a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

ivi residente, da una parte.

E, dall'altra, \_\_\_\_\_, casalinga, nata a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ ivi residente.

Della loro identità personale mi sono accertato a mezzo dei fidefacienti ed agli effetti del registro mi si dichiara che

l'acquirente e moglie di \_\_\_\_\_

Dichiarano i costituiti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

in nome proprie e spiegate qualità, di voler vendere, come in effetti col presente atto vende, con tutte le clausole e garanzie di legge, a favore di \_\_\_\_\_, che accetta

l'acquisto, il predio rustico denominato Bandina, territorio di S. Giorgio Morgeto, limitante con il torrente Ierapotamo, \_\_\_\_\_, strada comunale e \_\_\_\_\_, riportato in

catasto alla partita 2640 Foglio 1 n.272 querceto are 02.50-

RD:£: 3.00-RA:£: 0.38- n.273 incolto sterile are 27.70-senza

reddito n.382 semin:arb:irr: are 25.40-RD:£:145.43-RA:£:ire

25.40 e partita 2676 foglio 1 n.270 uliveto are 31.20-RD:



71.76-RA:£: 26.52-n.271 fabb:rur: are 01.30=

177

L'alienante si riserva il diritto di passaggio attraverso il fondo con inizio dal fiume fino alla strada della comunale lungo il limite proprietà,eredi Correale,passaggio da esercitarsi solo a piedi,attraverso il viottolo esistente=

Il prezzo di questa vendita è stato di accordo stabilito tra le parti, a corpo e non ad estimo nella somma complessiva di lire trecentosettantamila £: 370.000- che gli alienanti nel nome e qualità dichiarano,di aver ricevuto prima di questomomento dall'acquirente a favore della quale rilasciano quietanza per ogni effetto di legge.

Perfezionata così la vendita quanto costituisce oggetto di es-  
sa e che gli alienanti garantiscono liberi d'ipoteche ed ogni altro peso reale,nonchè per tutti i casi di future molestie ed evizioni,sia totale che parziale,passa da ora con tutti i diritti,accessori e pertinenze inerenti,nel pieno dominio dell'acquirente

La costituito/ dichiara di non saper firmare perchè analfabeta.

Il Conservatore dei Registri Immobiliari resta dispensato da ogni obbligo d'iscrizione.

Richiesto,ho io notaio,diretto e redatto il presente del quale,dopo avere indagato la volontà delle parti,ho dato lettura a chiara ed intelligibile voce, unitamente agli alligati ed in presenza dei testimoni,alle parti che, da me richieste,han=



19-1-71 con. lo...  
el notaio.

no risposto essere il tutto conforme alla loro volontà.

SPECIFICA

Carta	L. 500
Ruoli e rep.	» 240
Onerario	6960
Cassa N. N.	1.740
Tassa Registro	10.800
Tassa Archivio	870
Copia Registro	3160
Copia Legale	~
<b>TOTALE L.</b>	<b>56270</b>

Il presente, scritto a macchina dattilografica consta di un foglio occupato su tre facciate e parte della quarta fin qui e va firmato dalle parti meno di , dai testi e me notaio.

*PLB*

*Roberto Sciarrone*



Inscritt. 13-11-44 n. 73959 Ind. A  
12753 form.



# Comune di San Giorgio Morgeto

89017 – Città Metropolitana di Reggio Calabria)  
c.da Maina s.n.c. – Tel. +39 0966 946050 Fax: +39 0966 946345  
Telefono: Uffici : 0966 - 946050 - Sindaco e Fax : 0966 - 946345 - Polizia Municipale : 946352  
Mail: [comunesangiorgio.at@libero.it](mailto:comunesangiorgio.at@libero.it) PEC: [protocollo.sangiorgiomorgeto@asmepec.it](mailto:protocollo.sangiorgiomorgeto@asmepec.it)

## SETTORE TECNICO

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da CASTELLO Finance s.r.l. in danno di . n° 31 2022 R.G.E.

U  
COMUNE DI SAN GIORGIO MORGETO  
Protocollo N. 0008071/2022 del 27/09/2022

Preg. Arch. Roberto Sciarrone  
Via Nazario Sauro, 61  
89015 Palmi (RC)  
Pec: [rsciarrone@oappc-rc.it](mailto:rsciarrone@oappc-rc.it)

In riscontro alle Sue istanze dell'8 luglio 2022 – assunta al protocollo col n. 5825 in data 11 luglio 2022 e dell'8 agosto 2022 – assunta al protocollo col n. 6556 del 09 agosto 2022, questo Ufficio comunica che, dalle ricerche effettuate, è emerso il rilascio della concessione edilizia n° 448 – prot. n. 3872 del 14.11.1979, relativa all'opificio identificato al N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto, foglio 1 particella 270 sub 6 - Contrada Bandina – piano T – Ctg. D/7.

Per quanto attiene agli altri manufatti indicati nelle citate istanze, agli atti dell'Ufficio non risulta né la richiesta di titolo abilitativo, né altra documentazione che ne attesti la legittimità.

Distinti saluti

San Giorgio Morgeto li 27.09.2022

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Dott. Massimo Carere



*Massimo Carere*



# Verbale di processo orale

1

Proc. 21/2022

Oggi 05 agosto 2022 alle ore 15:30 le sottoscritte Tereza Filipova nelle qualità di  
centro quadrato nella procedura esecutiva  
n. 21/2022, unitamente al convenuto CTU arch.  
Robert Jansen, si reca sul luogo di corso  
per effettuare l'incarico di luogo appalto di  
risparmiamento. Sono presenti le debitrice  
Lacubeta Agnese

ed il figlio

Le sottoscritte cente ripresa delle debitrice  
delle disposizioni inerenti le cartelle e le cose  
che le esse devono. La diposizione si rende  
obbligata per qualità e qualità delle  
carte e chiede di continuare ad occupare  
l'obbligazione per sé e per il proprio figlio.



In tutte le tre unità numeriche stabilite  
 identificate alle perle 270 sub 3-4-5 con  
 depressione orbitale. In fatto e nelle di  
 due orbitazioni: una al peso tiene costante le  
 una cuore, senza sperca e focale di spandere e  
 costante altre le cupre stess altre controfessura  
 penne, e quest'ultima parte è in penne carbon  
 di idrocarbure e consistenze. Il peso grave  
 è l'età alterna anche de depresso-cambri,  
 cuore, questo cuore e senza sperca, di tutte  
 in un'ora comunemente.

Oggetto di autori è altri un spifos in disca  
 ed in completa stes di obbedienza e senza  
 abbina delle schiere come rispetto di  
 materiale di sposter. Gli altri lotta spita  
 di sfianco nei cambi de n. 3 perle  
 di stess con quelle altre degnis, di queste al orbale  
 altrettanto se esse tante di elettric.  
 sulle costi delle perle n. 270 centes



due compiti tecnici e pellerò e reparto per  
materiali di spunto che saranno oggetto di  
ulteriori approfondimenti da parte del CTU del  
paese di mia competenza e attuale.

Le fotografie allegare all'offerta del CTU.  
Le spese

risultano da essere in possesso di tutte le autorizzazioni  
per poter costruire e occuparle con il proprio  
titolo.

Le opere sono in cantiere alle ore 17:00.  
In attesa delle notizie da voi su questa  
note.

Gianni CTU *francini*



# LOTTO 001

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da Castello Finance s.r.l. in danno di [REDACTED], n° 31/2022 R.G.E.**

## Descrizione sommaria del lotto

**Diritto di piena ed intera proprietà sugli immobili identificati al:**

- ✓ N.C.E.U. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 3; Contrada Bandina – piano T – Ctg. A/4 - vani 2,5;
- ✓ N.C.E.U. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 4; Contrada Bandina – piano T – Ctg. A/3 - vani 6.

Trattasi dell'intero piano terra di un fabbricato di maggior consistenza. Il sub 3 rappresenta il nucleo originario dell'ex fabbricato rurale, già identificato con la particella 271 (V. titolo di provenienza) e, successivamente fuso catastalmente con la particella 270 e con quanto su di essa successivamente edificato, costituito da un'ampia cucina-soggiorno, un bagno ed un altro vano (sub 3), soggiorno, quattro camere ed un bagno (sub 4).

I due subalterni hanno accesso indipendente dall'ingresso-vano scala comune (sub 1).

***N.B.: Il lotto 001 ha diritto di godimento su vano scala (PT-1) e corte comune identificati al N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 1 e sub 2 (Beni Comuni non Censibili).***

Il compendio immobiliare di cui fanno parte gli immobili di che trattasi confina, nell'intero, con Strada Comunale Bandina su due lati, con le particelle 274, 272 (stessa ditta – lotto 4), 806, 805 e 507, salvo e se altri.

Il tutto ricade in agro del Comune di San Giorgio Morgeto.

## Stato di possesso

L'unità abitativa identificata con il sub 3 è nella disponibilità della Sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata);

L'unità abitativa identificata con il sub 4 è nella disponibilità del Sig. [REDACTED] (figlio della debitrice esecutata).

## Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- ✓ Iscrizione nn. 16738/1017 del 16/09/2014 – Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca giudiziale Decreto ingiuntivo del Tribunale di Palmi in data 01/11/1992 n. 450 di repertorio, a favore di CASSA di RISPARMIO di CALABRIA e di LUCANIA con sede in Cosenza.



- ✓ Trascrizione n. 10177/8323 del 16 giugno 2022 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Palmi in data 20 maggio 2022, numero 822 di repertorio a favore di Castello Finance s.r.l. con sede in Roma, codice fiscale 04555440967, contro [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

### **Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Sarà necessario ripristinare lo *status quo ante* mediante la demolizione dei manufatti abusivi insistenti sulla corte comune *sub 2 (Bene Comune non Censibile)*, per un importo dei lavori necessari stimato in € 10.000,00 circa, da ripartire proporzionalmente sui lotti 1, 2 e 3 (subalterni 3, 4, 5 e 6). (V. *paragrafo Compendio immobiliare pignorato e provenienza – pag. 4*)

### **Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

### **Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

### **Provenienza**

La piena proprietà dell'area su cui già insisteva il sub 3 della particella 270 (ex particella 271 - fabbricato rurale) e sul quale successivamente è stato realizzato il sub 4 della particella 270 (ampliamento), è pervenuta in forza di atto di vendita per Notaio Ettore Albanese da Cinquefrondi in data 15 ottobre 1970, Reg. a Polistena al n° 1277 mod. 1 vol. 127 in data 2.11.1970 e trascritto in data 13 novembre 1970 ai nn. 12753/13939, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

### **Legittimità urbanistica**

- ✓ La porzione immobiliare identificata col sub 3 della particella 270 è stata realizzata in epoca ante 1° settembre 1967;
- ✓ La porzione immobiliare identificata col sub 4 della particella 270, stando alle risultanze delle ricerche ed alla nota prot. n° 8071/2022 del 27.9.2022, deve ritenersi priva di titolo abilitativo.

La porzione immobiliare identificata col sub 4 della particella 270, stando alle risultanze delle ricerche ed alla nota prot. n° 8071/2022 del 27.9.2022, deve ritenersi priva di titolo abilitativo.

Pertanto, considerato che l'abuso edilizio riscontrato rientra nei casi di cui all'art. 31 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., lo scrivente CTU ritiene che al valore di stima debba essere applicato un coefficiente di abbattimento pari al 50%.



## Altre informazioni

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.

## Descrizione analitica

Trattasi dell'intero piano terra di un fabbricato di maggior consistenza. Il sub 3 rappresenta il nucleo originario dell'ex fabbricato rurale, già identificato con la particella 271 (V. titolo di provenienza) e, successivamente fuso catastalmente con la particella 270 e con quanto su di essa successivamente edificato, costituito da un'ampia cucina-soggiorno, un bagno ed un altro vano (sub 3), soggiorno, quattro camere ed un bagno (sub 4).

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva pari a mq. 170,00 circa, con altezza variabile tra i 3,00 e i m. 3,20 circa.

Le finiture di scarsa qualità sono caratterizzate da: pavimenti in segato di marmo e ceramica, portone d'ingresso in legno, infissi in legno con tapparelle in pvc, porte interne in legno. Gli impianti presenti sono: impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico e di riscaldamento con termocamino.

Gli impianti descritti non sono dotati di certificazione di conformità, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Lo stato di manutenzione dell'immobile, nel suo complesso, risulta mediocre e nel suo complesso necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Come evidenziato al paragrafo "*Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente*", Sarà necessario ripristinare lo *status quo ante* mediante la demolizione dei manufatti abusivi insistenti sulla corte comune *sub 2 (Bene Comune non Censibile)*, per un importo dei lavori necessari stimato in € 10.000,00 circa, da ripartire proporzionalmente sui lotti 1, 2 e 3 (subalterni 3, 4, 5 e 6)

***N.B.: Il lotto 001 ha diritto di godimento su vano scala (PT-1) e corte comune identificati al N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 1 e sub 2 (Beni Comuni non Censibili).***

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente<sup>1</sup> espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
T	Abitazione sub 3	Mq	59,00	0,90	53,10
T	Abitazione sub 4	Mq	117,00	1,00	117,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE</b>					<b>170,10</b>

<sup>1</sup> La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.



## Critério adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi

- andamento del mercato in zona: scarso;
- prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche: 330,00/mq. ÷ € 425,00/mq.;
- grado di urbanizzazione: scarso;
- dotazione di servizi: pessima.

## Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

<b>Diritto di piena ed intera proprietà sugli immobili</b>	
identificati al:	
✓ N.C.E.U. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 3; Contrada Bandina – piano T – Ctg. A/4 - vani 2,5;	
✓ N.C.E.U. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 4; Contrada Bandina – piano T – Ctg. A/3 - vani 6.	
Valore di mercato = Mq 170,10*€/mq 300,00 = €	25.515,00
51.030,00*0,50 =	€ 25.515,00
Spesa ripristino <i>status quo ante</i> (27% di € 10.000,00) =	€ - 2.700,00
Valore degli immobili ( <b>Lotto 001</b> ) al netto degli oneri di demolizione, trasporto e smaltimento =	€ <b>22.815,00</b>

Il C.T.U.  
Arch. Roberto Sciarrone



Palmi, 28 febbraio 2023

# ALLEGATI LOTTO 001





*Nucleo originario (ex fabbricato rurale)*



*Nuovo corpo di fabbrica*





*Ingresso comune ai sub 3, 4 e 5*



*sub 3*



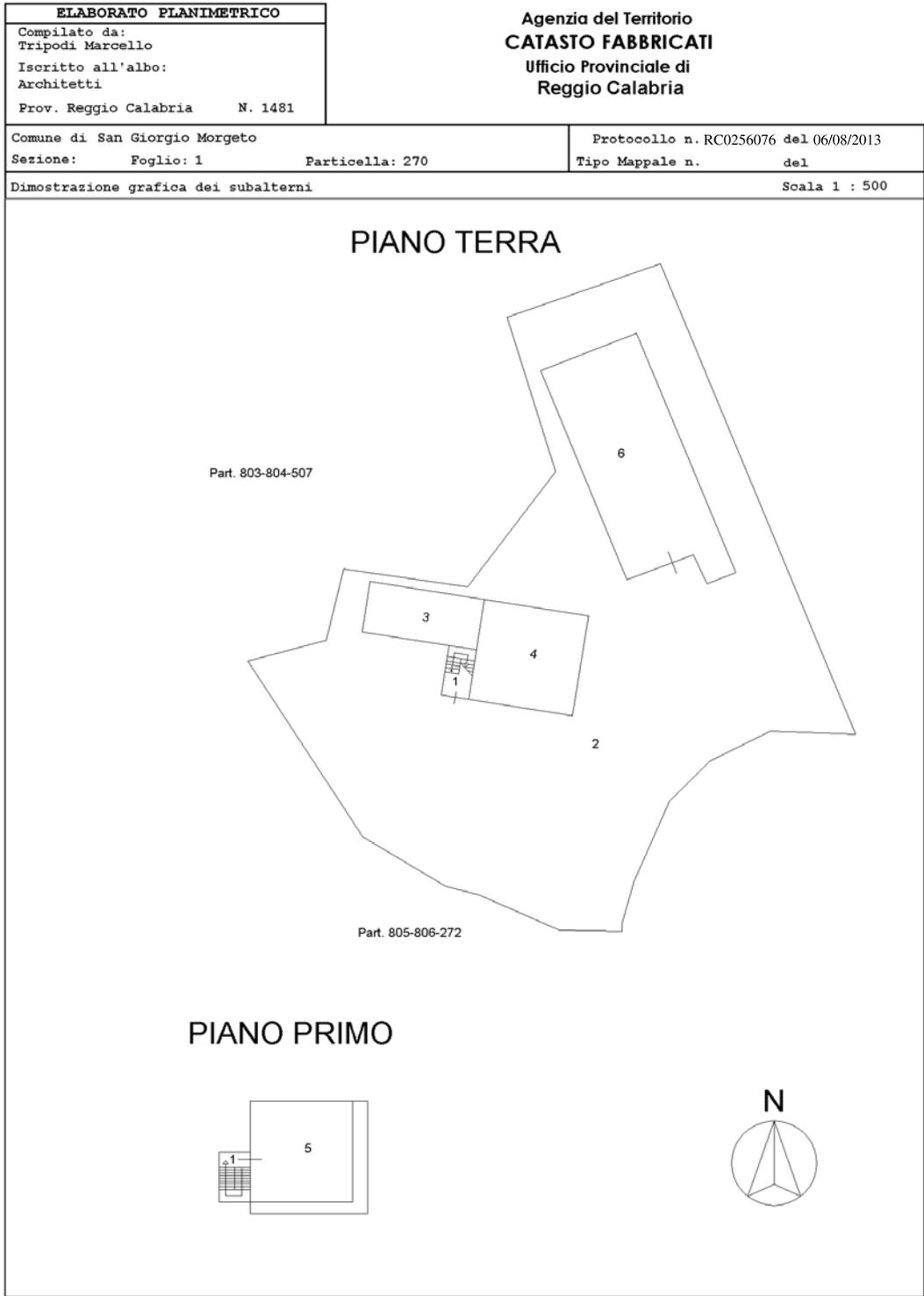
*Sub 4*



*Sub 4*







MODULARIO  
F. - fig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

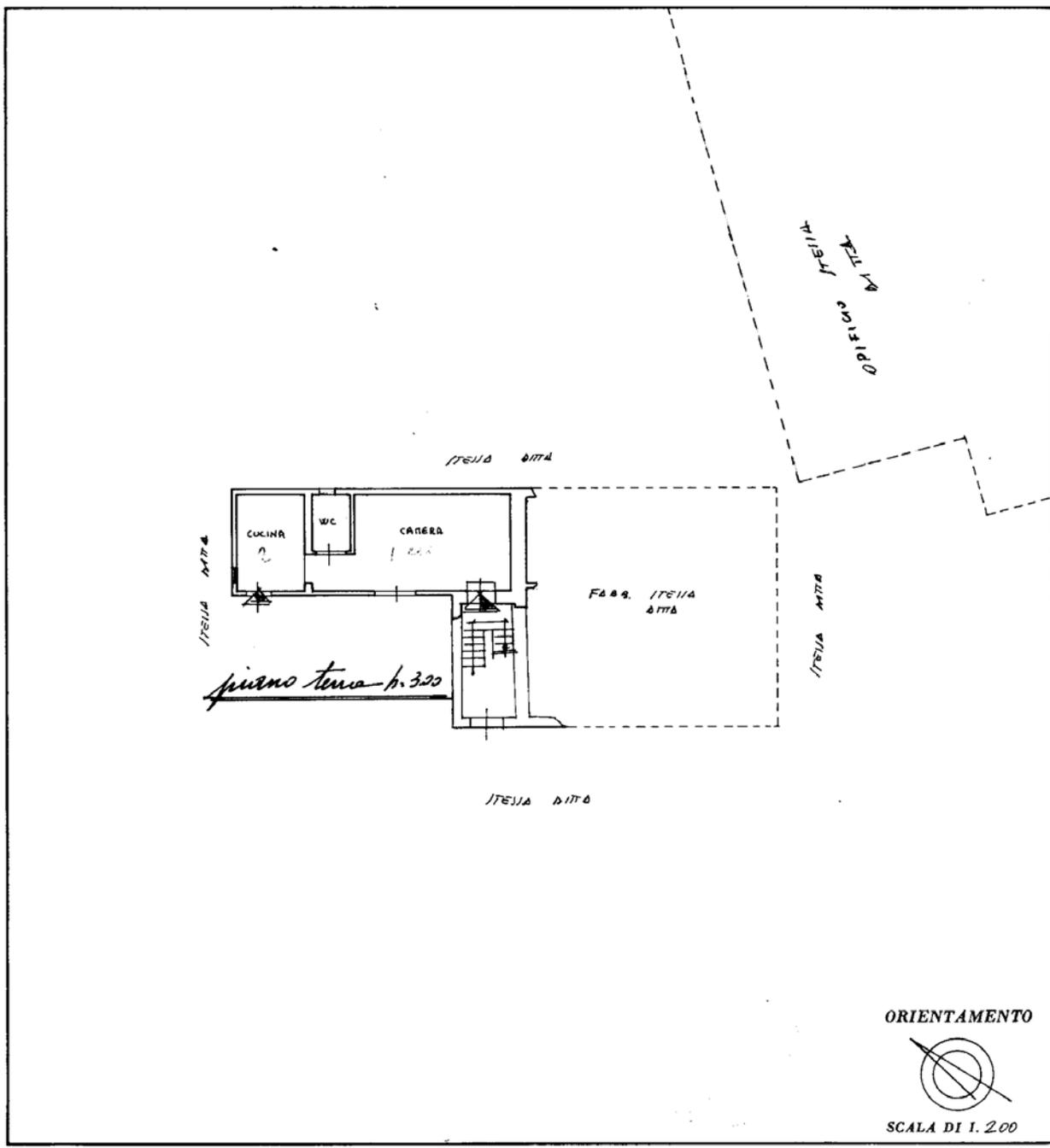
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di San Giorgio Morgeto Via C/da Baldina

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CALABRIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA <u>11-11-85</u></p> <p>PROT. N° <u>6254/185</u></p>	<p>F. 1. Part. 270 sub. 3</p> <p><i>Accettazione</i></p> <p><i>[Signature]</i></p>
---	--

Compilata dal GEOMETRA  
ROCCO MERCURI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di REGGIO CALABRIA

DATA 11-11-85

Firma: *[Signature]*



## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 11/02/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN GIORGIO MORGETO (H889) provincia REGGIO DI CALABRIA
<b>Soggetto individuato</b>	

### 1. Immobili siti nel Comune di SAN GIORGIO MORGETO (Codice H889) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		1	270	3			A/4	1	2,5 vani	Totale: 59 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 59 m <sup>2</sup>	Euro 65,85 Lire 127.500	CONTRADA BANDINA n. 3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		1	270	4			A/3	1	6 vani	Totale: 117 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 117 m <sup>2</sup>	Euro 226,21 Lire 438.000	CONTRADA BANDINA n. 3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		1	270	5			A/3	1	5 vani	Totale: 129 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 121 m <sup>2</sup>	Euro 188,51	CONTRADA BANDINA n. 1 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		1	270	6			D/1				Euro 3.948,31 Lire 7.645.000	CONTRADA BANDINA n. 3 Piano T VARIAZIONI del 11/11/1985 in atti dal 03/07/1995 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO DEL 03/04/92 (n. 6356/ C. I/1985)	

**Immobile 3:** Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**Totale: vani 13,50 Rendita: Euro 4.428,88**

**Infestazione degli immobili indicati al n.1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Impianto meccanografico del 01/01/1989		

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2022 - Semestre 1

**Provincia:** REGGIO CALABRIA

**Comune:** CITTANOVA

**Fascia/zona:** Extraurbana/VILLAGGIO ZOMARO E RIMANENTE TERRITORIO IN AREE RURALI PEDEMONTANE E MONTUOSE

**Codice di zona:** R2

**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 di tipo economico	NORMALE	330	425	L	1,3	1,5	L
Box	NORMALE	260	340	L	1,4	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	460	660	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



# LOTTO 002

## TRIBUNALE CIVILE di PALMI

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da Castello Finance s.r.l. in danno di [REDACTED], n° 31/2022 R.G.E.**

### **Descrizione sommaria del lotto**

**Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile** identificato al N.C.E.U. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 5; Contrada Bandina – piano 1 – Ctg. A/3 - vani 5.

Trattasi di un appartamento che occupa l'intero piano primo di un fabbricato di maggior consistenza; esso è costituito da ingresso-corridoio, cucina soggiorno, tre camere ed un bagno; l'appartamento è dotato di un balcone che corre su due lati del fabbricato.

***N.B.: Il lotto 002 ha diritto di godimento su vano scala (PT-1) e corte comune identificati al N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 1 e sub 2 (Beni Comuni non Censibili).***

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile di che trattasi confina, nell'intero, con Strada Comunale Bandina su due lati, con le particelle 274, 272 (stessa ditta – lotto 4), 806, 805 e 507, salvo e se altri.

Il tutto ricade in agro del Comune di San Giorgio Morgeto.

### **Stato di possesso**

L'unità abitativa identificata con il sub 5 è nella disponibilità della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (debitrice esecutata).

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

- ✓ Iscrizione nn. 16738/1017 del 16/09/2014 – Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca giudiziale Decreto ingiuntivo del Tribunale di Palmi in data 01/11/1992 n. 450 di repertorio, a favore di CASSA di RISPARMIO di CALABRIA e di LUCANIA con sede in Cosenza.
- ✓ Trascrizione n. 10177/8323 del 16 giugno 2022 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Palmi in data 20 maggio 2022, numero 822 di repertorio a favore di Castello Finance s.r.l. con sede in Roma, codice fiscale 04555440967, contro [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).



### **Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Sarà necessario ripristinare lo *status quo ante* mediante la demolizione dei manufatti abusivi insistenti sulla corte comune *sub 2 (Bene Comune non Censibile)*, per un importo dei lavori necessari stimato in € 10.000,00 circa, da ripartire proporzionalmente sui lotti 1, 2 e 3 (subalterni 3, 4, 5 e 6).  
(V. paragrafo *Compendio immobiliare pignorato e provenienza* – pag. 4)

### **Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

### **Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

### **Provenienza**

La piena proprietà dell'area su cui già insisteva il sub 3 (ex fabbricato rurale) e sul quale successivamente è stato realizzato il sub 4 (ampliamento) – di cui al Lotto 1, è pervenuta in forza di atto di vendita per Notaio Ettore Albanese da Cinquefrondi in data 15 ottobre 1970, Reg. a Polistena al n° 1277 mod. 1 vol. 127 in data 2.11.1970 e trascritto in data 13 novembre 1970 ai nn. 12753/13939, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

### **Legittimità urbanistica**

La porzione immobiliare identificata col sub 5 della particella 270, stando alle risultanze delle ricerche ed alla nota prot. n° 8071/2022 del 27.9.2022, deve ritenersi priva di titolo abilitativo.

Pertanto, considerato che l'abuso edilizio riscontrato rientra nei casi di cui all'art. 31 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., lo scrivente CTU ritiene che al valore di stima debba essere applicato un coefficiente di abbattimento pari al 50%.

### **Altre informazioni**

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.

### **Descrizione analitica**

Trattasi di un appartamento che occupa l'intero piano primo di un fabbricato di maggior consistenza; esso è costituito da ingresso-corridoio, cucina soggiorno, tre camere ed un bagno per una superficie di mq 121 circa con altezza interna pari a m 3,00; l'appartamento è dotato di un balcone che corre su due lati del fabbricato di superficie par a mq 28,30.



Le finiture di media qualità sono caratterizzate da: pavimenti in parquet e monocottura, portone d'ingresso in legno, infissi in legno con tapparelle in pvc, porte interne in legno; il balcone è privo di pavimento. Gli impianti presenti sono: impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico e di riscaldamento alimentato a GPL con radiatori in ghisa.

Gli impianti descritti non sono dotati di certificazione di conformità, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Lo stato di manutenzione dell'immobile, nel suo complesso, risulta discreto.

Come evidenziato al paragrafo "Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente", Sarà necessario ripristinare lo status quo ante mediante la demolizione dei manufatti abusivi insistenti sulla corte comune sub 2 (Bene Comune non Censibile), per un importo dei lavori necessari stimato in € 10.000,00 circa, da ripartire proporzionalmente sui lotti 1, 2 e 3 (subalterni 3, 4, 5 e 6)

***N.B.: Il lotto 002 ha diritto di godimento su vano scala (PT-1) e corte comune identificati al N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 1 e sub 2 (Beni Comuni non Censibili).***

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente <sup>1</sup> espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
1	Abitazione	Mq	121,00	1,00	121,00
1	Balcone	Mq	28,30	0,33	9,34
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE</b>					<b>130,34</b>

### **Criterio adottato per la stima**

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi.

- andamento del mercato in zona: scarso;
- prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche: 330,00/mq. ÷ € 425,00/mq.;
- grado di urbanizzazione: scarso;
- dotazione di servizi: pessima.

<sup>2</sup> La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.



## Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

<b>Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile</b> identificato al N.C.E.U. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 5; Contrada Bandina – piano 1 – Ctg. A/3 - vani 5.	
Valore di mercato ..... = $Mq\ 130,34 \times \text{€}/mq\ 400,00 = 35.840,00 \times 0,50$	€ 17.920,00
Spesa per ripristino <i>status quo ante</i> (19% di € 10.000,00) =	€ - 1.900,00
Valore dell'immobile ( <b>Lotto 002</b> ) al netto degli oneri di demolizione, trasporto e smaltimento =	€ <b>16.020,00</b>

Il C.T.U.  
Arch. Roberto Sciarrone



Palmi, 28 febbraio 2023



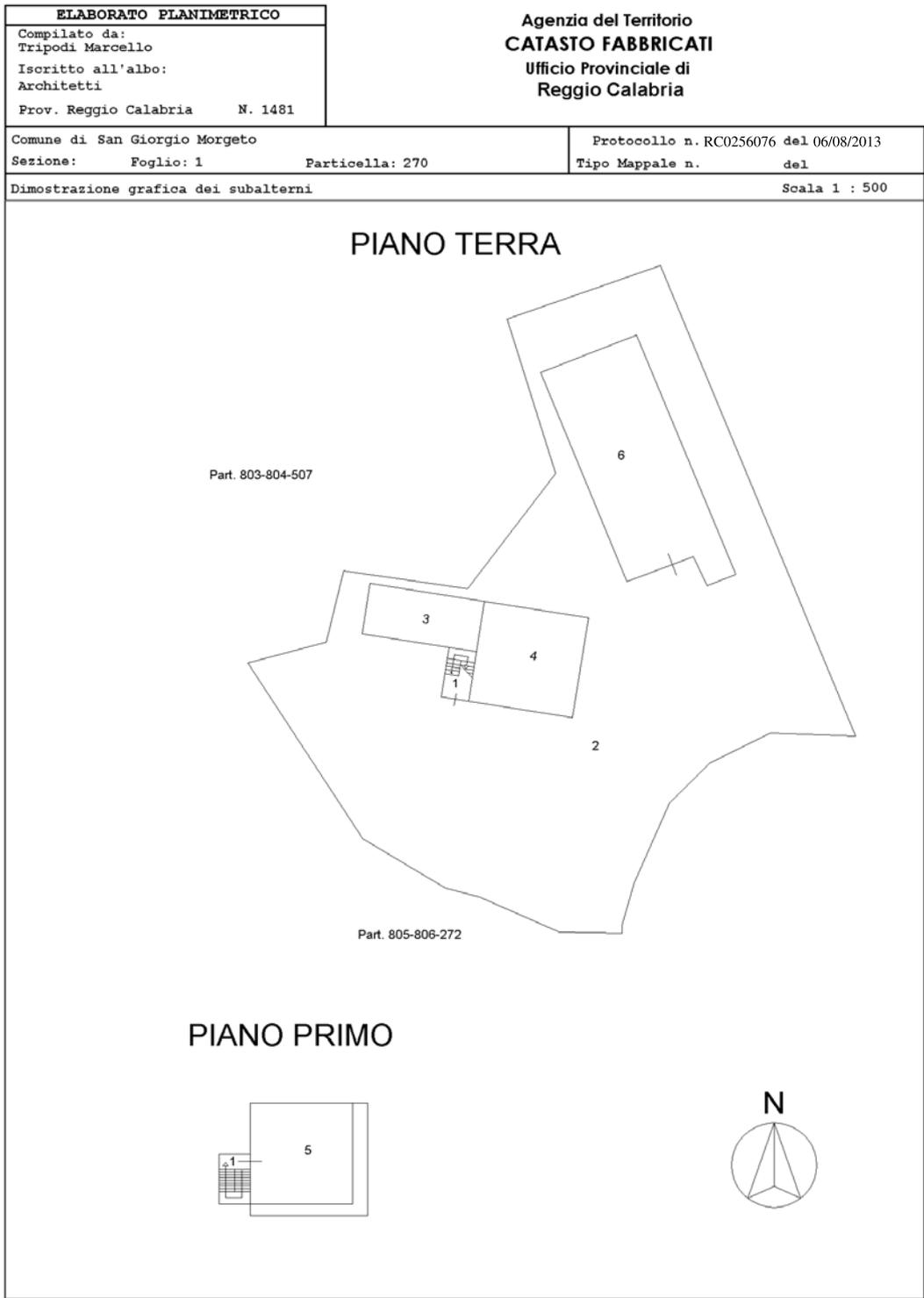
## **ALLEGATI LOTTO 002**













## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 11/02/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN GIORGIO MORGETO (H889) provincia REGGIO DI CALABRIA
<b>Soggetto individuato</b>	

### 1. Immobili siti nel Comune di SAN GIORGIO MORGETO (Codice H889) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		1	270	3			A/4	1	2,5 vani	Totale: 59 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 59 m <sup>2</sup>	Euro 65,85 Lire 127.500	CONTRADA BANDINA n. 3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		1	270	4			A/3	1	6 vani	Totale: 117 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 117 m <sup>2</sup>	Euro 226,21 Lire 438.000	CONTRADA BANDINA n. 3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		1	270	5			A/3	1	5 vani	Totale: 129 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 121 m <sup>2</sup>	Euro 188,51	CONTRADA BANDINA n. 1 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		1	270	6			D/1				Euro 3.948,31 Lire 7.645.000	CONTRADA BANDINA n. 3 Piano T VARIAZIONI del 11/11/1985 in atti dal 03/07/1995 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO DEL 03/04/92 (n. 6356/ C. I/1985)	

**Immobile 3:** Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**Totale: vani 13,50 Rendita: Euro 4.428,88**

**Infestazione degli immobili indicati al n.1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	data a		(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/01/1989			

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2022 - Semestre 1

**Provincia:** REGGIO CALABRIA

**Comune:** SAN GIORGIO MORGETO

**Fascia/zona:** Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO E RURALE IN ZONA COLLINARE, MONTANA E PEDEMONTANA

**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 di tipo economico	NORMALE	300	430	L	1,1	1,3	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 Negoz 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



# LOTTO 003

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da Castello Finance s.r.l. in danno di [REDACTED], n° 31/2022 R.G.E.**

## Descrizione sommaria del lotto

**Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile** identificato al N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 6; Contrada Bandina – piano T – Ctg. D/7.

Trattasi di un ex opificio (frantoio oleario), in completo stato di abbandono, con struttura portante in c.a. e struttura di copertura con capriate metalliche e manto in lamiera grecata; in atto è utilizzato quale deposito di materiali di sgombero.

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile di che trattasi confina, nell'intero, con Strada Comunale Bandina su due lati, con le particelle 274, 272 (stessa ditta – lotto 4), 806, 805 e 507, salvo e se altri.

Il tutto ricade in agro del Comune di San Giorgio Morgeto.

***N.B.:** Il lotto 003 ha diritto di godimento sulla corte comune identificata al N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 2 (Bene Comune non Censibile).*

## Stato di possesso

Il fabbricato (ex opificio) identificato con il sub 6 è nella disponibilità della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (debitrice esecutata).

## Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- ✓ Iscrizione nn. 16738/1017 del 16/09/2014 – Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca giudiziale Decreto ingiuntivo del Tribunale di Palmi in data 01/11/1992 n. 450 di repertorio, a favore di CASSA di RISPARMIO di CALABRIA e di LUCANIA con sede in Cosenza.
- ✓ Trascrizione n. 10177/8323 del 16 giugno 2022 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Palmi in data 20 maggio 2022, numero 822 di repertorio a favore di Castello Finance s.r.l. con sede in Roma, codice fiscale 04555440967, contro [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

## Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Sarà necessario ripristinare lo *status quo ante* mediante la demolizione dei manufatti abusivi insistenti sulla corte comune *sub 2 (Bene Comune non Censibile)*, per un importo dei lavori



necessari stimato in € 10.000,00 circa, da ripartire proporzionalmente sui lotti 1, 2 e 3 (subalterni 3, 4, 5 e 6). (V. *paragrafo Compendio immobiliare pignorato e provenienza – pag. 4*)

### **Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

### **Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

### **Provenienza**

La piena proprietà dell'area su cui già insisteva il sub 3 (ex fabbricato rurale) e sul quale successivamente sono stati realizzati il sub 4 (ampliamento) – di cui al Lotto 1 ed il sub 5 di cui al Lotto 2, è pervenuta in forza di atto di vendita per Notaio Ettore Albanese da Cinquefrondi in data 15 ottobre 1970, Reg. a Polistena al n° 1277 mod. 1 vol. 127 in data 2.11.1970 e trascritto in data 13 novembre 1970 ai nn. 12753/13939, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

### **Pratiche urbanistiche**

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione edilizia n° 448 – prot. n. 3872 del 14.11.1979 a favore della Sig.ra [REDACTED].

### **Altre informazioni**

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.

### **Descrizione analitica**

Trattasi di un ex opificio (frantoio oleario), in completo stato di abbandono, con struttura portante in c.a. e struttura di copertura con capriate metalliche e manto in lamiera grecata, serramenti metallici.

Lo stato di manutenzione si presenta pessimo, come facilmente riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata.

Come evidenziato al paragrafo “Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente”, Sarà necessario ripristinare lo status quo ante mediante la demolizione dei manufatti abusivi insistenti sulla corte comune sub 2 (Bene Comune non Censibile), per un importo dei lavori necessari stimato in € 10.000,00 circa, da ripartire proporzionalmente sui lotti 1, 2 e 3 (subalterni 3, 4, 5 e 6).

***N.B.: Il lotto 003 ha diritto di godimento sulla corte comune identificata al N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 2 (Bene Comune non Censibile).***

La tabella che segue individua la superficie commerciale espressa in mq:



PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
		Mq	285,00		
T	Opificio	Mq	285,00	1,00	285,00

### Critério adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi

- andamento del mercato in zona: scarso;
- prezzi correnti di mercato per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche: 235,00/mq. ÷ € 335,00/mq.;
- grado di urbanizzazione: scarsa;
- dotazione di servizi: pessima.

### Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

<b>Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile</b> identificato al N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 270 sub 6; Contrada Bandina – piano T – Ctg. D/7.	
Valore di mercato = Mq 285,00 x €/mq 180,00 =	€ 51.300,00
Spesa per ripristino status quo ante (54% di € 10.000,00)	€ - 5.400,00
<b>Valore dell'immobile (Lotto 003) al netto degli oneri di demolizione, trasporto e smaltimento =</b>	<b>€ 45.900,00</b>

Il C.T.U.  
Arch. Roberto Sciarrone



Palmi, 28 febbraio 2023



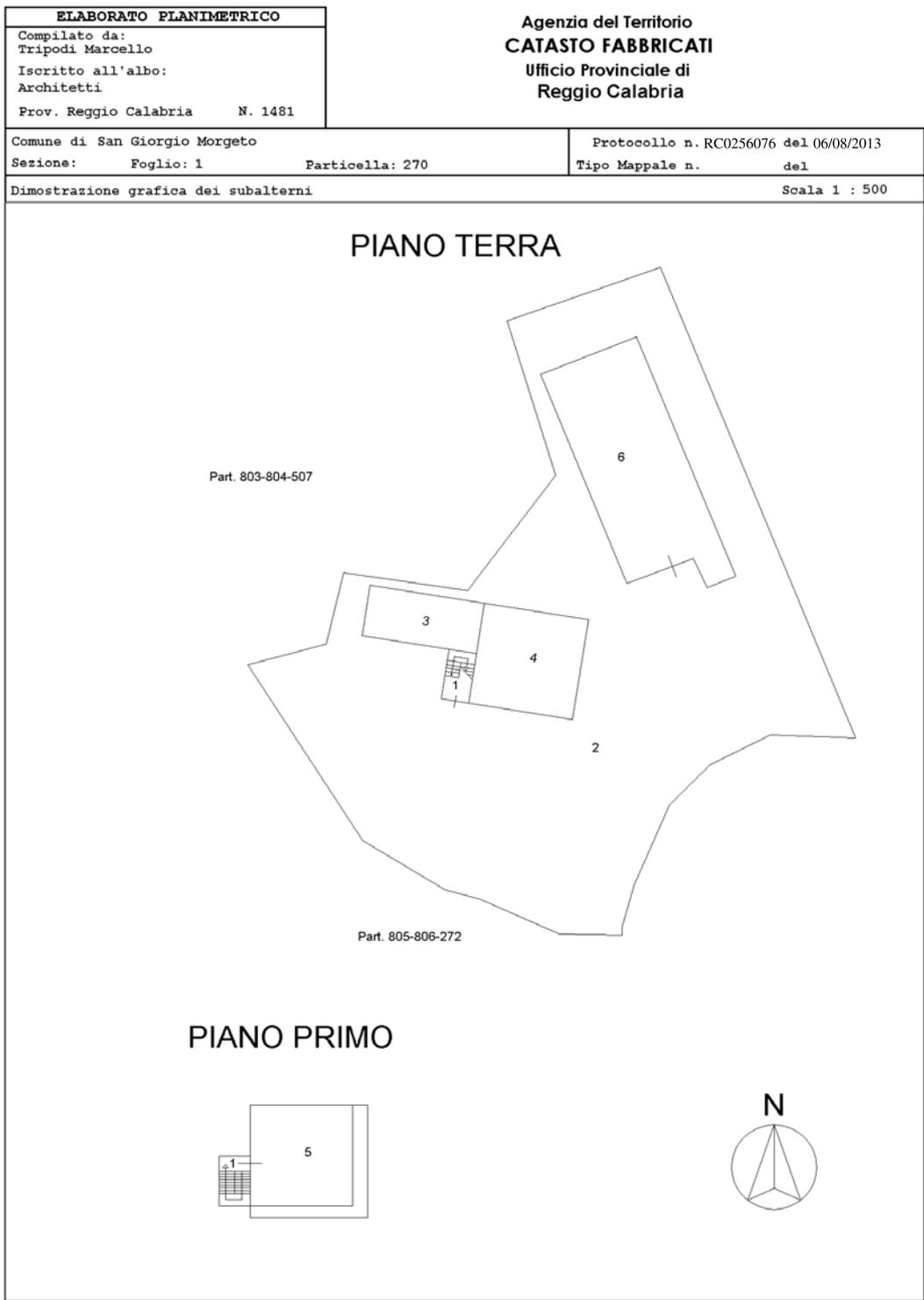
## **ALLEGATI LOTTO 003**











MODULARIO  
F. - rig. rend. - 400



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

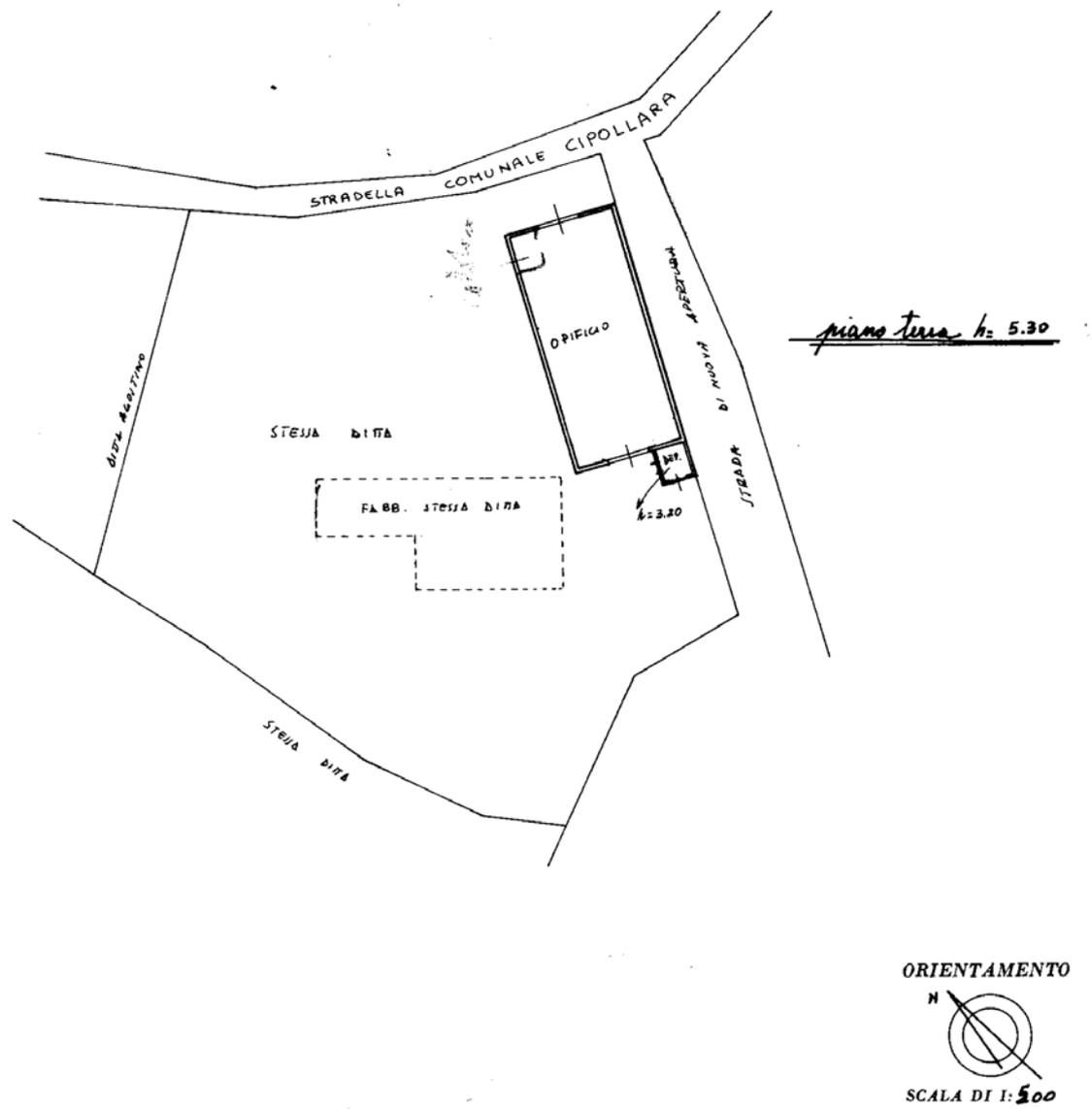
MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
300

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di San Giorgio Morgeto Via C/da Baldina  
Ditta AGOSTINO Maria Annunziata n. a San Giorgio Morgeto il 28.05.1938  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CATABRIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA <u>11-11-85</u> PROT. N° <u>635/cls</u>	F. 1 part. 270 - sub. 6 <u>Accettibile</u> <u>Sp. Pomici</u> <u>3-4-92</u>

Compilata dal GEOMETRA  
ROCCO MERCURI  
(Indicare nome e cognome del tecnico)  
 Iscritto all'Albo dei geometri  
 della Provincia di REGGIO CATABRIA  
 DATA \_\_\_\_\_  
 Firma: [Signature]

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 11/02/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN GIORGIO MORGETO (H889) provincia REGGIO DI CALABRIA
<b>Soggetto individuato</b>	

### 1. Immobili siti nel Comune di SAN GIORGIO MORGETO (Codice H889) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		1	270	3			A/4	1	2,5 vani	Totale: 59 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 59 m <sup>2</sup>	Euro 65,85 Lire 127.500	CONTRADA BANDINA n. 3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		1	270	4			A/3	1	6 vani	Totale: 117 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 117 m <sup>2</sup>	Euro 226,21 Lire 438.000	CONTRADA BANDINA n. 3 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		1	270	5			A/3	1	5 vani	Totale: 129 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 121 m <sup>2</sup>	Euro 188,51	CONTRADA BANDINA n. 1 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		1	270	6			D/1				Euro 3.948,31 Lire 7.645.000	CONTRADA BANDINA n. 3 Piano T VARIAZIONI del 11/11/1985 in atti dal 03/07/1995 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO DEL 03/04/92 (n. 6356/ C.1/1985)	

**Immobile 3:** Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**Totale: vani 13,50 Rendita: Euro 4.428,88**

**Infestazione degli immobili indicati al n.1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI FONERIEALI
1			(1) Proprietà 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Impianto meccanografico del 01/01/1989		

COMUNE DI SAN GIORGIO MORGETO

Provincia di REGGIO CALABRIA

Prot. N. 3872

Pratica N. 448



**CONCESSIONE DI COSTRUZIONE**

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 14.9.79 al n. 3872  
di prot. dal Sig. ....

..... nato il .....  
a .....

(1) PROPRIETARIA

intesa ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire i seguenti lavori (2):

Costruzione Opificio

Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda;  
Visto il parere dell'ufficiale sanitario sul progetto, espresso in data  
21.9.79;

Visto il parere della Commissione comunale edilizia, espresso nella  
seduta del 21.9.79, verbale n. 35;

Visto il T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265,  
e successive modificazioni;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modi-  
ficazioni;

Visti i regolamenti comunali vigenti sull'edilizia, l'igiene e la polizia  
municipale nonché il vigente Piano regolatore generale;

Visto Nulla Osta Genio Civile

**C O N C E D E**

la richiesta concessione per la esecuzione dei lavori sopradescritti, ai sensi  
dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sotto l'osservanza delle se-  
guenti condizioni e prescrizioni:

— Il termine di inizio dei lavori è 12 mesi;

— Il termine di ultimazione dei lavori è 24 mesi;

Cod. 104200

(1) Indicare se proprietario o legale rappresentante di Società Cooperativa od altro

Firmato Da: ROBERTO SCIARRONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c3a83465e173796



.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## DETERMINA

il contributo di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, il lire

( .....  
Esente ..... ).

### NORME E CONDIZIONI GENERALI

1) La concessione di costruzione è rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ad altri Organi od Enti in ordine alla esecuzione dei lavori autorizzati.

2) I lavori dovranno essere eseguiti in conformità del progetto approvato ed a perfetta regola d'arte in modo che la costruzione corrisponda alle esigenze del decoro edilizio e dell'uso cui è destinata, sia per quanto riguarda i materiali impiegati che le finiture e le tinteggiature. Campioni di queste ultime dovranno essere sottoposte all'approvazione dell'ufficio tecnico comunale.

3) Prima di iniziare i lavori il titolare della concessione dovrà :

a) chiedere al Comune gli allineamenti di ciglio e le quote altimetriche, da rilevarsi in apposito verbale;

b) erigere le necessarie staccionate, ponti di servizio e quant'altro necessario, chiedendo al Comune la necessaria autorizzazione qualora vi sia occupazione di suolo pubblico, al fine di assicurare la pubblica incolumità;

c) ove sia necessario manomettere suolo pubblico o strutture ivi esistenti, chiedere la relativa autorizzazione agli enti di competenza;

d) chiedere al Comune l'allacciamento degli scarichi fognanti alla fognatura stradale comunale;

e) denunciare al Genio Civile competente le opere in conglomerato cementizio armato o precompresso od in strutture metalliche previste dal progetto approvato, ai sensi dell'art. 4 della legge 5-11-1971, n. 1086;

f) comunicare per iscritto al Comune la data di inizio dei lavori.

4) Lo scarico delle acque luride nella fognatura comunale dovrà essere assicurato mediante adeguata fossa biologica da sottoporre a collaudo dell'Ufficiale sanitario.

5) Prima della posa in opera del solaio di copertura dello scantinato dovrà essere chiesto un sopralluogo di controllo da parte del Comune. Analogo sopralluogo dovrà essere chiesto all'atto della copertura del fabbricato.

6) Dovranno essere inoltre osservate le seguenti



## PRESCRIZIONI SPECIALI

Area for special prescriptions with horizontal dotted lines.



AVVERTENZE

I lavori debbono essere eseguiti in conformità del progetto approvato e delle prescrizioni contenute nella presente concessione.

Ogni variante che si intende apportare al progetto, anche in corso d'opera, dovrà essere autorizzata con le stesse modalità richieste per il rilascio della concessione.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica della presente concessione.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione concernente la parte non ultimata.

La presente concessione ha validità per un anno dalla data di notifica del rilascio. Scaduto tale termine senza che i lavori siano stati iniziati, il concessionario, qualora intendesse ancora eseguire i lavori, dovrà presentare istanza per ottenere una nuova concessione.

Prima di porre in uso la costruzione, dovrà essere richiesta la prescritta licenza di abitabilità o agibilità al Sindaco, che la rilascerà previo accertamento che tutte le condizioni e prescrizioni siano state osservate.

Il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti, nonché delle modalità e condizioni fissate dalla presente concessione.

14 NOV. 1979

Dalla Residenza municipale, li .....



IL SINDACO

*Garza*

RELAZIONE DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto messo comunale di avere oggi .....

del mese di ..... dell'anno millenovecento .....

notificato la presente concessione edilizia al Signor .....

consegnandone l'originale a mani di .....

Il Messo Comunale

Pubblicata all'Albo comunale il .....

e per 15 gg. consecutivi.

Il Segretario Comunale



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SAN GIORGIO MORGETO

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO E RURALE IN ZONA COLLINARE, MONTANA E PEDEMONTANA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	235	335	L	1,2	1,7	L
Laboratori	NORMALE	275	375	L	1,3	1,8	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 manutenzioni 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



# LOTTO 004

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da Castello Finance s.r.l. in danno di [REDACTED], n° 31/2022 R.G.E.**

## Descrizione del lotto

**Diritto di piena ed intera proprietà sul fondo rustico** identificato al:

- ✓ N.C.T. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 272; – Querceto - are 2 centiare 50;
- ✓ N.C.T. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 273; – Incolto sterile - are 27 e centiare 70;
- ✓ N.C.T. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 382; – Seminativo irriguo arborato - are 25 e centiare 40.

Il fondo in oggetto confina, nell'intero, con Torrente Ierapotamo e con le particelle 806, 270 (stessa ditta - lotti 1, 2 e 3) e 276, salvo e se altri.

Il fondo ricade in Zona "E2" – Agricola Pedemontana del vigente Piano Regolare Generale.

La natura del fondo è varia e le particelle che lo costituiscono si presentano in sequenza senza soluzione di continuità: una piccola parte (la particella 272) è rappresentata da un querceto; la parte residua, contrariamente a quanto riportato in catasto, è dimora di un agrumeto vetusto ed in completo stato di abbandono, e di una piccola parte destinata alla produzione orticola. Il terreno ha forma irregolare e giacitura pressoché pianeggiante; ha una estensione complessiva di mq. 5.560.

Lo stato di manutenzione del fondo può definirsi pessimo, ad esclusione della porzione destinata ad orto.

## Stato di possesso

Le porzioni di terreno sono nella disponibilità della Sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata).

## Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- ✓ Iscrizione nn. 16738/1017 del 16/09/2014 – Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca giudiziale Decreto ingiuntivo del Tribunale di Palmi in data 01/11/1992 n. 450 di repertorio, a favore di CASSA di RISPARMIO di CALABRIA e di LUCANIA con sede in Cosenza.
- ✓ Trascrizione n. 10177/8323 del 16 giugno 2022 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Palmi in data 20 maggio 2022, numero 822 di repertorio a favore di Castello Finance s.r.l. con sede in Roma, codice fiscale 04555440967, contro [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).



### **Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

E' stata rilevata la presenza di una servitù di elettrodotto rappresentata da due tralicci ENEL. Occorrerà effettuare la variazione colturale per ricondurre la "qualità" della particella 272 da "Querceto" a "Agrumeto".

### **Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

### **Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.**

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

### **Provenienza**

La piena proprietà del fondo rustico è pervenuta in forza di atto di vendita per Notaio Ettore Albanese da Cinquefrondi in data 15 ottobre 1970, Reg. a Polistena al n° 1277 mod. 1 vol. 127 in data 2.11.1970 e trascritto in data 13 novembre 1970 ai nn. 12753/13939, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

### **Destinazione urbanistica**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 5874 del 12.7.2022 (allegato alla presente) i terreni pignorati ricadono in zona omogenea "E2" (Agricola Pedemontana) del vigente Piano Regolatore Generale.

### **Altre informazioni**

La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario.

### **Criterio adottato per la stima**

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro l'ettaro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato, i prezzi praticati in zona per immobili simili. Tuttavia, al fine di rendere più omogenea possibile l'applicazione dei prezzi rispetto alle diverse destinazioni colturali, si è tenuta in considerazione la tabella dei Valori Agricoli Medi redatta dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Reggio Calabria, del 28.1.2022:

- andamento del mercato in zona: scarso;
- prezzi correnti di mercato per agrumeti aventi analoghe caratteristiche: 30.000,00/ha. ÷ € 40.000,00/ha.;



- prezzi correnti di mercato per incolto sterile aventi analoghe caratteristiche: 1000,00/ha. ÷ € 1.200,00/ha.;
- prezzi correnti di mercato per seminativo irriguo arborato aventi analoghe caratteristiche: 8.000,00/ha. ÷ € 10.000,00/ha.;
- stato di manutenzione: scarso

### Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

<b>Diritto di piena ed intera proprietà sul fondo rustico</b>		
identificato al:		
✓ N.C.T. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 272; – Agrumeto - are 2 centiare 50: €/ha 25.000,00;	€	6.250,00
✓ N.C.T. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 273; – Incolto sterile - are 27 e centiare 70: €/ha 1.000,00;	€	277,00
✓ N.C.T. San Giorgio Morgeto Foglio 1 particella 382; – Seminativo irriguo arborato - are 25 e centiare 40: €/ha 8.000,00.	€	2.032,00
<b>Valore complessivo del fondo (Lotto 004)</b>	<b>€</b>	<b>8.559,00</b>

Il C.T.U.  
Arch. Roberto Sciarrone



Palmi, 28 febbraio 2023



## **ALLEGATI LOTTO 004**









## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 11/02/2023

#### 2. Immobili siti nel Comune di SAN GIORGIO MORGETO (Codice I1889) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	1	272		-	QUERCETO U	02 50		Euro 0,05 Lire 100	Euro 0,01 Lire 25	Impianto meccanografico del 01/02/1978	
2	1	273		-	INCOLT STER	27 70				Impianto meccanografico del 01/02/1978	
3	1	382		-	SEM IRR ARB 02	25 40		Euro 13,12 Lire 25.400	Euro 11,81 Lire 22.860	Impianto meccanografico del 01/02/1978	

**Totale: Superficie .55.60 Redditi: Dominicale Euro 13,17 Agrario Euro 11,82**

#### Infestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 01/02/1978		(1) Proprietà 1000/1000

**Totale Generale: vani 13,50 Rendita: Euro 4.428,88**

**Totale Generale: Superficie .55.60 Redditi: Dominicale Euro 13,17 Agrario Euro 11,82**

Unità immobiliari n. 7

\* 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).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



# COMUNE DI SAN GIORGIO MORGETO

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Via Case Popolari n. 25 – Tel. 0966 946050 Fax: 0966 946345

P. Iva e Cod.Fisc. 00255090805 - Ccp. 12490892

## SETTORE TECNICO



### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

art. 30 DPR 06.06.2001 n°380

Prot. 5874

Li 12 luglio 2022

### Il Responsabile del Procedimento

**Vista** la richiesta acquisita da questo ufficio il 11.07.2022 prot. Gen. 5827, dall'Arch. Roberto Sciarone, nato a Palmi (RC) il 14.10.1957 ed ivi domiciliato alla via Nazario Sauro 61, in qualità di consulente tecnico d'ufficio;

**Visto** l'art. 30 D.P.R. 06.06.2001 n°380;

**Visti** gli atti d'Ufficio;

**Visto** il Piano Regolatore Generale;

**Vista** la legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e s.m.i.

**Vistala** legge regionale 10 agosto 2012n. 35

**Vistala** legge regionale del 17/07/2013 n.ro 37 art. 1;

**Vista** la legge regionale del 05/08/2016 n. 28 art. 16, pubblicata sul Burc n. 85 del 05.08.2016;

**Vista** la circolare relativa alla L.R. n.019/02 e ss.mm.ii. e alle disposizione normative Tomo IV QTRP;

**Vista** la delibera di C.c. n° 34 del 15 novembre 2019;

### CERTIFICA

**Che le particelle distinte al Catasto di questo Comune al foglio di mappa n. 1**

- Particelle n.ri 272,273 e 382, ricadono in zona omogenea "E2" (Agricola Pedemontana).

STRUMENTO URBANISTICO:  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

DESTINAZIONE URBANISTICA  
**ZONA "E2" (AGRICOLA PEDEMONTANA)**

SI RILASCIAM IN BOLLO PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE.

Il presente documento è composto da n° 2 pagine.

San Giorgio Morgeto li \_12.07.2022



Il Responsabile del Settore Tecnico  
Dott. Massimo Carere

Registro n° 32 del \_12.07.2022

Esatte su ccp € \_40,00

L'istruttore

## PRESCRIZIONI

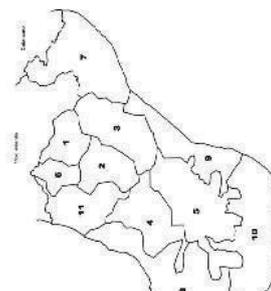
### ZONA "E2" (AGRICOLA PEDEMONTANA)

Indice Fondiario .....	mq/mq	0,013 (residenziale)
Indice Fondiario .....	mq/mq	0,1 (attività di produttività e di
trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli)		
Lotto minimo.....	mq	10.000
Altezza massima dei fabbricati.....	m	7,50
Distacchi dai confini.....	m	5,00
Distacchi dal ciglio delle strade.....	m	10,00
Distacchi dagli edifici.....	m	10,00



**COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - REGGIO CALABRIA**  
 Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Città Metropolitana di Reggio Calabria  
 (D.P.R. 8/6/2001 n. 327 art. 41 e successive modificazioni e integrazioni) - I valori in € sono riferiti all'anno 2021

TIPO DI COLTURA	Regione agraria N.1	Regione agraria N.2	Regione agraria N.3	Regione agraria N.4	Regione agraria N.5	Regione agraria N.6	Regione agraria N.7	Regione agraria N.8	Regione agraria N.9	Regione agraria N.10	Regione agraria N.11
1 SEMINATIVO/ Seminativo in aree non irrigue	6.650,00	6.100,00	5.250,00	7.400,00	5.250,00	6.100,00	7.200,00	9.900,00	7.400,00	6.650,00	8.050,00
2 SEMINATIVO ARBORATO / Colture temporanee associate a colture perenni	8.500,00	8.150,00	7.200,00	11.350,00	7.200,00	10.500,00	10.300,00	11.950,00	9.900,00	8.850,00	11.350,00
3 ORTO	18.600,00	20.300,00	17.100,00	20.500,00	20.500,00	20.500,00	28.900,00	33.900,00	20.500,00	34.000,00	33.900,00
4 AGRUMETO	32.000,00	38.000,00	33.000,00	33.000,00	30.000,00	35.000,00	50.000,00	62.000,00	47.000,00	55.000,00	52.000,00
5 BERGAMOTTIETO	28.400,00	31.150,00	31.150,00	31.150,00	34.000,00	34.000,00	34.000,00	76.000,00	60.000,00	70.000,00	33.400,00
6 FRUTTETO MISTO	12.950,00	51.650,00	12.200,00	14.850,00	14.900,00	14.850,00	30.000,00	52.300,00	30.000,00	30.000,00	51.800,00
7 FRUTTETO SPECIALIZZATO	18.750,00	21.000,00	17.450,00	21.400,00	21.450,00	19.600,00	40.850,00	40.850,00	40.850,00	40.850,00	19.400,00
8 VIGNETO AD ALBERELLO	30.000,00	32.000,00	25.000,00	35.000,00	28.000,00	30.000,00	25.000,00	32.000,00	25.000,00	25.000,00	30.000,00
9 VIGNETO A SPALLIERA/TENDONE	5.200,00	5.200,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	6.850,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00	6.900,00
10 ULIVETO	8.000,00	8.000,00	10.000,00	8.000,00	5.200,00	5.200,00	10.000,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00
11 FOGGINDIETO	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00
12 QUERCETO	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	4.150,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00
13 CASTAGNETO DA FRUTTO	8.000,00	8.000,00	10.000,00	8.000,00	10.000,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00
14 PASCOLO ARBORATO / Aree a vegetazione erbiviva e boschiva in evoluzione	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00
15 PASCOLO ARBORATO / Aree a vegetazione erbiviva e boschiva in evoluzione	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	3.550,00	4.150,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00
16 BOSCO ALTO FUSTO	13.350,00	13.350,00	10.900,00	13.350,00	10.900,00	9.250,00	10.900,00	10.900,00	6.000,00	5.350,00	6.000,00
17 BOSCO CENUDO	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
18 BOSCO MISTO	7.750,00	5.250,00	5.250,00	4.650,00	4.650,00	15.000,00	5.550,00	5.550,00	4.000,00	3.250,00	8.000,00
19 COLTURE ARBOREE/PREGIATE	15.000,00	15.000,00	15.000,00	18.000,00	18.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
20 INCOLTO STERILE / Aree a vegetazione di sclerofila	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00



(\*) prospetto aggiornato il 29.05.2007 con le modifiche territoriali dei comuni di Africo, Carletto e Roghudi.

**NOTE DI CHIARIMENTO**  
 - Per il valore della coltura effettivamente praticata deve essere incrementato del 20%.  
 - Per le colture certificate biologiche i valori devono essere incrementati del 10%.  
 - Quando le colture 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 e 10 sono irrigue i valori devono essere incrementati del 15%.  
 - Quando esistono impianti di energia alternativa posti a terra in aree agricole il valore viene equiparato all'incolto sterile.  
 - Per gli uliveti e per gli agrumi, tenuti a clemantine, le cui produzioni sono certificate IGP il valore va incrementato del 10%.  
 - Per i vigneti le cui produzioni sono certificate DOC, DOCG, IGT, IGP il valore va incrementato del 20%.

Si ricorda che la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, pur dichiarando incostituzionali i VAM relativamente all'applicazione dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/2001, lascia in essere comunque il comma 4 dell'art. 40 (indennità aggiuntiva al proprietario coltivatore diretto), il comma 9 dell'art. 37 (indennità aggiuntiva per il proprietario coltivatore diretto per area edificabile usata a scopi agricoli) e l'art. 42 (indennità aggiuntiva a scopi agricoli).

Si sensibilizzano le Autorità esproprianti, le quali sono tenute a determinare le indennità aggiuntive di cui sopra, a prendere visione del Decreto Regione Calabria n. 2665 del 27.03.2018, relativo alle linee guida per la redazione dei VAM (consultabile all'indirizzo: <https://portale.regione.calabria.it/website/portaletemplatest/view/view.cfm?26656>) e i criteri/coefficienti per le aree agricole (consultabili all'indirizzo: <https://portale.regione.calabria.it/website/portaletemplatest/view/view.cfm?261563>). La doppia denominazione attribuita ai tipi di coltura 1, 2, 14, 15 e 20 deriva dal recepimento di tale decreto che invita alla riconduzione delle denominazioni a quelle adottate nell'ambito del sistema europeo Corine Land Cover (CLC).

**Reggio Cal., 28.1.2022**

**IL SEGRETARIO**  
 (Funz. Avv. Vittoria Russo)

**IL PRESIDENTE**  
 (Arch. Giuseppe Caridi)

Copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'art. 3, co. 2, D.lgs. 39/1993 (Sistemi informativi automatizzati delle amministrazioni pubbliche) e l'art. 3-bis, co. 4-bis, D.Lgs. n. 82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale)