

Tribunale di Palmi

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 95/2006 R.G.E.

Giudice Esecutore: dott.ssa Ruscio.

Procedura esecutiva immobiliare promossa da: Centrobanca - Banca di Credito

Finanziario e Mobiliare S.p.A., creditore, rappresentato e difeso da: avv. Francesco Criscoli, da Benevento;

Contro: [REDACTED] debitore.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Su incarico conferitogli dal Giudice Esecutore, il relazione alla procedura esecutiva immobiliare n. 95/06 R.G.E., il sottoscritto ing. Antonio D'Agostino, con studio in Taurianova (RC) al vico Scullino n. 11, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria col il n. 2120, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palmi, ha proceduto alla redazione della seguente relazione al fine di assolvere al mandato ricevuto, nel quale gli veniva richiesto:

1. identifichi l'ausiliario esattamente i beni pignorati, descrivendoli ed indicandone i dati catastali ed i confini. Ancora accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati castali e confini) e quella contenuta nel pignoramento;

2. indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

3. QUALORA, PER QUALUNQUE MOTIVO, NON FOSSE POSSIBILE L'ACCESSO ALL'IMMOBILE, L'AUSILIARIO È TENUTO A COMUNICARLO TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE al fine di consentire l'adozione dei più opportuni provvedimenti per conseguire la libera disponibilità dell'immobile;

4.

5. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

6. Indichi sul bando d'asta in relazione a ciascun lotto da vendere gli estremi della concessione edilizia o in sanatoria o semplice istanza o ancora l'abusività del bene;

7. dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuna di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.

8. accerti se i beni siano locati; quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore a quello di mercato; quale sia la scadenza dei contratti, in ogni caso, chi occupa l'immobile, il titolo di occupazione e la scadenza. Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Ove l'immobile sia occupa-

to dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

9. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

10. determini il valore commerciale di ciascuno dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti;

11. prospetti se sia possibile e conveniente la vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi;

12. nel caso i beni siano in comproprietà di più persone (alla data della trascrizione del pignoramento), indichi la quota spettante al debitore esecutato e il valore commerciale della stessa quota, che sarà riportata anche nell'ordinanza di vendita;

13. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio per unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero vani, vicinanza del terreno ad infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato, accessibilità dalle strade pubbliche, ecc.).

a) Iscrizione dell'esecuzione

Alla data richiesta di avvio di procedura esecutiva da parte del creditore procedente, Centrobanca - Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A., nei confronti del debitore esecutato, ditta [REDACTED], il difensore del creditore, avv. Francesco Criscoli, da Benevento, deposita in atti il fascicolo dei documenti.

Dal fascicolo dei documenti sopra indicato, si desume che i beni su cui è stata effettuata la ricerca presso l'Agenzia del territorio di Reggio Calabria (ex ufficio del Catasto), e l'Agenzia delle di Reggio Calabria (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), sono costituiti da:

a.1) Fabbricati

a.1.1) Unità immobiliare ubicata nel comune di Rizziconi (RC), identificata in catasto al foglio di mappa n. 39, particella n. 86 sub 3;

a.1.2) Unità immobiliare ubicata nel comune di Rizziconi (RC), identificata in catasto al foglio di mappa n. 39, particella n. 86 sub 4;

a.1.3) Unità immobiliare ubicata nel comune di Rizziconi (RC), identificata in catasto al foglio di mappa n. 39, particella n. 86 sub 6;

a.2) Terreni

a.2.1) ~~Terreno in comune di Rizziconi (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 38, particella n. 138;~~

a.2.2) ~~Terreno in comune di Rizziconi (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 38, particella n. 144;~~

a.2.3) ~~Terreno in comune di Rizziconi (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 38, particella n. 155;~~

b) Operazioni peritali del C.T.U.

Il C.T.U., studiati gli atti del procedimento, entrato nel merito dei fatti per cui è causa, riportate le informazioni per il controllo preliminare della completezza e congruenza della documentazione ipotecaria, catastale e urbanistica sulla scheda sintetica depositata in Cancelleria esecuzioni immobiliari, in conseguenza dei rilievi in merito alla completezza della stessa sollevati nella scheda preliminare, ha disposto un sopralluogo, sui luoghi oggetto di perizia, allo scopo di acquisire ogni utile elemento necessario per dare esaustivo riscontro alle domande poste dal signor Giudice.

Compiuto il sopralluogo, che ha permesso di portare a una ricognizione dello stato dei luoghi e della consistenza dei beni, eseguiti gli accertamenti ed i rilievi ritenuti necessari, il cui esito è riportato al "verbale di sopralluogo" allegato alla presente (allegato n. 1), è pervenuto all'esito peritale di seguito riportato.

Al fine di rendere più agevole e chiara la lettura dei dati acquisiti, considerato che, la procedura esecutiva riguarda più beni immobili, si è scelto di dare risposta ai quesiti posti dal sig. Giudice Esecutore, distinguendo fra fabbricati e terreni. A tal uopo si è riservato un singolo paragrafo per ogni bene da stimare.

b.1) Fabbricati

Le unità immobiliari, oggetto della procedura esecutiva, da quanto rilevato in sede di sopralluogo, dal confronto con la documentazione in atti e con quella reperita presso gli uffici comunali, risultano appartenere tutte al medesimo fabbricato. L'edificio, nella sua interezza, risulta costituito da un organismo strutturale "misto in cemento armato e muratura ordinaria" a due piani fuori terra oltre un piano parzialmente interrato.

Il fabbricato è stato edificato abusivamente su di un suolo agricolo, originariamente identificato nel N.C.T. al foglio di mappa n. 39, particella n. 86, ricadente, per come desumibile dallo stralcio dello strumento urbanistico vigente, P.d.E., in zona omogenea di tipo B1 "residenziale" (allegato n. 3)

Come premesso, il suolo originariamente agricolo, è stato interessato da un intervento edilizio, in assenza di titolo abilitativo edilizio.

Per la regolarizzazione dell'abuso è stata presentata in data 05.12.1986, prot. n. 8681, al Comune di Rizziconi, richiesta di rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

La conclusione dell'iter istruttorio della pratica edilizia in sanatoria, ha portato all'assenso della Concessione Edilizia in sanatoria, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rizziconi, in data 25.06.1998, n. 1642. (allegato n. 4)

Il titolo abilitativo edilizio in sanatoria ha assentito, a favore della

Dalla documentazione ipocatastale si rileva che, in data 12.07.1993 viene registrato al catasto terreni del Comune di Rizziconi, il tipo di frazionamento n. 32.F03/1992 che, a sua volta, genera la particella n. 86 del foglio di mappa n. 39, qualità Uliveto di classe 2, di are 02,40, e la successiva registrazione quale ente urbano, con TM 2997/88, derivante da n. 32.9/1992, in atti dal 12.07.1993.

Il fabbricato, così edificato, è stato censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune, al foglio di mappa n. 39, particella n. 86, come edificio costituito da più subalterni, dei quali i sub 3, 4 e 6 sono oggetto dell'esecuzione immobiliare in esame.

Dalla ricognizione effettuata, in sede di sopralluogo, con il supporto degli elaborati catastali, si è accertato che il fabbricato, relativamente alla porzione ricadente nella procedura esecutiva, è completo ed abitato al piano primo (secondo fuori terra), mentre il piano seminterrato e il piano rialzato risultano essere dei locali accessori, allo stato rustico.

Le unità immobiliari, interessate dall'esecuzione immobiliare, come prima precisato, sono parte di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da più unità, alcune

delle quali di proprietà di terzi.

Il fabbricato nella sua interezza, dall'esterno, risulta completo ed ultimato, la facciata sui tre lati liberi risulta rifinita con intonaco bianco, finito a frattazzo rustico. Il tetto presenta due falde inclinate, su struttura in elementi di acciaio del tipo scatolare, adagiati su di una soletta in latero-cemento, e manto di copertura in lastre di cemento-amlanto. La struttura di copertura sporge sul lato frontale sino a costituire una pensilina di protezione dalle piogge del balcone posto al primo piano, secondo piano fuori terra. Le singole unità immobiliari, costituenti l'intero fabbricato, hanno accesso diretto dalla pubblica via, S.P. n. 1 (ex S.S. 111), attraverso uno spazio libero esterno comune privo di recinzione.

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare, identificano, i subalterni 3, 4, e 6 del medesimo edificio, che nello specifico individuano le singole porzioni dell'immobile per come di seguito descritto:

a.1.1) Unità immobiliare identificata dal sub 3

La porzione dell'immobile in esame, corrisponde all'unità immobiliare del piano rialzato (primo fuori terra), che è individuata al catasto Fabbricato al foglio di mappa n. 39 particella 86 sub 3 (categoria C/2, classe 1, consistenza 21 m², rendita € 30,37).

L'unità immobiliare, destinata a deposito, è costituita da un unico vano allo stato rustico, nelle finiture interne, con accesso diretto dallo spazio esterno, dopo aver superato, attraverso una scala in c/c. di sei (6) gradini, il dislivello esistente con lo spazio libero esterno, attraverso una porta in lamiera di acciaio verniciata, di colore grigio, con apertura a scorrimento. Allo stato il locale è vuoto.

Il deposito, allo stato rustico, necessita, come prima detto, di lavori di completamento nelle opere di finitura, ed è possibile affermare che è conforme al progetto assentito con la, sopra citata, C.E. in sanatoria n. 1642.

Nell'allegato n. 5, Modello A del N.C.E.U., riporta la pianta del subalterno in esame.
Dall'esame della documentazione catastale e di quella della Conservatoria dei Regi-
stri Immobiliari, trascrizioni e iscrizioni a favore e contro, si deduce che la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] debi-
tore esecutato, a seguito di trascrizione di verbale di pignoramento immobili,
registro particolare n. 17464, registro generale n. 27680, del 21/12/2006, relativo
all'atto esecutivo o cautelare del 10.11.2006, n. repertorio 822, pubblico ufficiale Tri-
bunale di Palmi, a favore di Centrobanca S.p.A. di Milano, creditore, dante causa,
c.f. 00714470150, sulla quota di 1/1 della proprietà (intero), risultava proprietaria
dell'intero indiviso dell'immobile sopra identificato, essendogli pervenuto in possesso,
quale bene personale, in data 26.09.2003, per atto di divisione, rogato per notaio Ri-
ta Tripodi, numero di repertorio 74435, trascritto presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Reggio Calabria, il 27.10.2003, registro particolare n. 12118, registro
generale n. 15518.
Ovvero, alla data della trascrizione del pignoramento, l'immobile risultava essere di
proprietà di:

1. [REDACTED]

[REDACTED] debitore esecutato, parte in causa, proprietaria dell'intero indiviso.
Il bene non è gravato da ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.
Il bene, considerato, che è costituito da un solo vano, che risulta non completo nelle
opere di finitura interne, la possibilità di accesso indipendente dallo spazio libero co-
mune, non risulta agevolmente divisibile in singoli lotti autonomi commer-
cial-
mente appetibili.

Il rilievo fotografico permette di individuare il bene e valutare le considerazioni del
Consulente, di cui alla presente relazione, che hanno permesso di stimare il valore

commerciale del bene stesso. (allegato n. 2 - rilievo fotografico, foto dal n. 1 al n. 2)

Il valore commerciale dell'immobile in esame, da un'attenta valutazione dello stato delle opere ed in considerazione dei prezzi di mercato, è possibile stimarlo in € 3.888,00, ottenuti in considerazione di un prezzo di mercato di € 300,00/m² su una superficie complessiva, $sc = su + (snr \times 0,60) = 12,96 \text{ m}^2$, dedotta da una superficie non residenziale di 21,60 m² (snr).

I dati sono stati dedotti dagli elaborati di progetto. (allegato n. 5 - pianta piano rialzato)

La quota attribuita al debitore, alla data del pignoramento, è pari all'intero, per un valore commerciale di € 3.888,00.

a.1.2) Unità immobiliare identificata dal sub 4

La porzione dell'immobile in esame, corrisponde all'unità immobiliare del piano primo (secondo fuori terra), che è individuata al catasto Fabbricato al foglio di mappa n. 39 particella 86 sub 4 (categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 183,34).

L'accesso all'unità immobiliare è garantito da una scala interna all'abitazione, con accesso indipendente dallo spazio comune esterno comune.

La porzione dell'immobile, completa ed ultimata, è destinata ad abitazione della proprietaria, [redacted] debitore esecutato, che la occupa.

L'unità abitativa, è possibile affermare che, è conforme al progetto assentito con la sopra citata, C.E. in sanatoria n. 1642.

Nell'allegato n. 6, Modello A del N.C.E.U., riporta la pianta del subalterno in esame.

Dall'esame della documentazione catastale e di quella della Conservatoria dei Registri Immobiliari, trascrizioni e iscrizioni a favore e contro, si deduce che la [redacted]

[redacted] debitore esecutato, a seguito di trascrizione di verbale di pignoramento immobili.

registro particolare n. 17464, registro generale n. 27680, del 21/12/2006, relativo all'atto esecutivo o cautelare del 10.11.2006, n. repertorio 822, pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, a favore di Centrobanca S.p.A. di Milano, creditore, dante causa c.f. 00714470150, sulla quota di 1/1 della proprietà (intero), risultava proprietaria dell'intero indiviso dell'immobile sopra identificato, essendogli pervenuto in possesso quale bene personale, in data 26.09.2003, per atto di divisione, rogato per notaio Rita Tripodi, numero di repertorio 74435, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, il 27.10.2003, registro particolare n. 12118, registro generale n. 15518.

Ovvero, alla data della trascrizione del pignoramento, l'immobile, risultava essere di proprietà di:

1.

[REDACTED]

[REDACTED] debitore esecutato, parte in causa, proprietaria dell'intero indiviso.

Il bene non è gravato da ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Il bene, considerato lo stato della costruzione, la possibilità d'ingresso indipendente dallo spazio libero comune, non risulta agevolmente divisibile in singoli lotti autonomi commercialmente appetibili.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione. La visita di sopralluogo, si è limitata per motivi di riservatezza al solo accertamento a vista, della rispondenza dello stato dei luoghi agli elaborati di progetto. La qualità e il grado di finitura dell'immobile è descritta al precedente punto a), il grado delle finiture dei vani interni è da ritenersi, nel complesso, soddisfacente e di buona qualità.

Il rilievo fotografico permette di individuare il bene e valutare le considerazioni del Consulente, di cui alla presente relazione, che hanno permesso di stimare il valore commerciale del bene stesso. (allegato n. 2 - rilievo fotografico, foto dal n. 3 al n. 5)

Il valore commerciale dell'immobile in esame, da un'attenta valutazione dello stato delle opere ed in considerazione dei prezzi di mercato, è possibile stimarlo in € 67.925,00, ottenuti in considerazione di un prezzo di mercato di € 650,00/m² su una superficie complessiva, $sc = su + (snr \times 0,60) = 98,93 \text{ m}^2$, dedotta da una superficie utile di 92,07 m² (su) e una superficie non residenziale di 11,43 m² (snr); superficie coperta complessiva di 104,50 m².

I dati sono stati dedotti dagli elaborati di progetto. (allegato n. 6 - pianta piano primo)

La quota attribuita al debitore, alla data del pignoramento, è pari all'intero, per un valore commerciale di € 67.925,00.

a.1.3) Unità immobiliare identificata dal sub 6

La porzione dell'immobile in esame, corrisponde all'unità immobiliare del piano seminterrato, che è individuata al catasto Fabbricato al foglio di mappa n. 39 particella 86 sub 6 (categoria C/2, classe 1, consistenza 51 m², rendita € 73,75).

L'unità immobiliare, destinata a deposito, è costituita da un unico vano allo stato rustico, nelle finiture interne, con accesso diretto dallo spazio esterno attraverso una porta in lamiera di acciaio verniciata, di colore grigio. Attraversata la porta di accesso, attraverso una scala interna in c/c, costituita da otto (8) gradini, si raggiunge il piano calpestabile. Allo stato il locale è utilizzato dalla proprietaria quale deposito, e risulta ingombro di materiali vari.

Il deposito, allo stato rustico, necessita, come prima detto, di lavori di completamento nelle opere di finitura, ed è possibile affermare che è conforme al progetto assentito con la, sopra citata, C.E. in sanatoria n. 1642.

Nell'allegato n. 7, Modello A del N.C.E.U., riporta la pianta del subalterno in esame.

Dall'esame della documentazione catastale e di quella della Conservatoria dei Registri Immobiliari, trascrizioni e iscrizioni a favore e contro, si deduce che la

[redacted] debi-
fore esecutato, a seguito di trascrizione di verbale di pignoramento immobili,
registro particolare n. 17464, registro generale n. 27680, del 21/12/2006, relativo
all'atto esecutivo o cautelare del 10.11.2006, n. repertorio 822, pubblico ufficiale Tri-
bunale di Palmi, a favore di Centrobanca S.p.A. di Milano, creditore, dante causa,
c.f. 00714470150, sulla quota di 1/1 della proprietà (intero), risultava proprietaria
dell'intero indiviso dell'immobile sopra identificato, essendogli pervenuto in possesso,
quale bene personale, in data 26.09.2003, per atto di divisione, rogato per notaio Ri-
ta Tripodi, numero di repertorio 74435, trascritto presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Reggio Calabria, il 27.10.2003, registro particolare n. 12118, registro
generale n. 15518.

Ovvero, alla data della trascrizione del pignoramento, l'immobile, risultava essere di
proprietà di:

1. [redacted]
[redacted] debitore esecutato, parte in causa, bene personale, proprietaria
dell'intero indiviso.

Il bene non è gravato da ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Il bene, considerato, che è costituito da un solo vano, che risulta non completo nelle
opere di finitura interne, la possibilità di accesso indipendente dallo spazio libero co-
mune, non risulta agevolmente divisibile in singoli lotti autonomi commercial-
mente appetibili.

Il rilievo fotografico permette di individuare il bene e valutare le considerazioni del
Consulente, di cui alla presente relazione, che hanno permesso di stimare il valore
commerciale del bene stesso. (allegato n. 2 - rilievo fotografico, foto n. 3, dal n. 5 al
n. 7)

Il valore commerciale dell'immobile in esame, da un'attenta valutazione dello stato delle opere ed in considerazione dei prezzi di mercato, è possibile stimarlo in € 7.650,00, ottenuti in considerazione di un prezzo di mercato di € 250,00/m² su una superficie complessiva, $sc = su + (snr \times 0,60) = 30,60 \text{ m}^2$, dedotta da una superficie non residenziale di 51,00 m² (snr).

I dati sono stati dedotti dagli elaborati di progetto. (allegato n. 7 - pianta piano interrato)

La quota attribuita al debitore, alla data del pignoramento, è pari all'intero, per un valore commerciale di € 7.650,00.

a.2) Terreni

I terreni oggetto dell'esecuzione immobiliare, sono costituiti da tre suoli, tutti in territorio comunale di Rizziconi, e con diversa destinazione urbanistica.

b.2) Terreno in comune di Rizziconi (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 38, particella n. 138;

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, per come rilevato nella scheda preliminare, e per come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 1 Legge 3 agosto 1998, n. 302, non identifica un bene di proprietà del debitore esecutato, ma di terze persone.

Per effetto di un errore verificatosi nella stesura dell'atto di divisione, del 26.09.2003, rogato per notaio Rita Tripodi, numero di repertorio 74435, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 27.10.2003, registro particolare n. 12118, registro generale n. 15518, anziché attribuire, al debitore esecutato, la proprietà dell'intero del terreno identificato al foglio di mappa n. 39 particella 138, si attribuiva la proprietà dell'intero del terreno identificato al foglio di mappa n. 38 particella 138.

Pertanto, la stima è stata condotta sul terreno identificato al foglio di mappa n. 39 particella 138.

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, quindi, è un terreno esistente nella Frazione Cannavà, in Contrada Castagneto, è costituito da un suolo di natura agricola coltivato ad uliveto storico, identificato al catasto terreni al foglio di mappa n. 39 particella 138 (qualità uliveto, classe 2, are 11,05, reddito Domenicale € 6,56, reddito Agrario € 4,57).

Il suolo, nell'ambito della zonizzazione del P.d.F. vigente nel comune di Rizziconi, ricade in zona omogenea di tipo B1 - "Residenziale", per una superficie di 990 m² ed in zona omogenea di tipo E - "Agricola", per i restanti 115 m². (allegato n. 3 - stralcio P.d.F. vigente).

Il terreno, frutto di una divisione ereditaria fra germani, è ubicato in posizione arretrata rispetto la S.P. n. 1, ed ha accesso dalla particella n. 135 dello stesso foglio di mappa, e che costituisce una sorta di strada che permette di collegare le particelle derivanti dal medesimo frazione manto dell'originaria ed attribuite ai diversi germani.

La particella 138 confina con le particelle nn. 134 e 135 (lato Nord), con la particella n. 139 (lato Sud), la particella n. 137 (lato Est) e la particella 173 (lato Ovest), tutte del foglio di mappa n. 39. (allegato n. 8 - estratto foglio di mappa n. 39)



Il rilievo fotografico permette di individuare il bene e valutare le considerazioni del Consulente di cui alla presente relazione. (allegato 2 - rilievo fotografico, foto dal n. 8 al n. 9)

Dall'esame della documentazione catastale e di quella della Conservatoria dei Registri Immobiliari, trascrizioni e iscrizioni a favore e contro, si deduce che la

debitore esecutato, a seguito di trascrizione di verbale di pignoramento immobili.

registro particolare n. 17464, registro generale n. 27680, del 21/12/2006, relativo all'atto esecutivo o cautelare del 10.11.2006, n. repertorio 822, pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, a favore di Centrobanca S.p.A. di Milano, creditore, dante causa c.f. 00714470150, sulla quota di 1/1 della proprietà (intero), risultava proprietaria dell'intero indiviso dell'immobile sopra identificato, essendogli pervenuto in possesso in data 26.09.2003, per atto di divisione, rogato per notaio Rita Tripodi, numero di repertorio 74435, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, il 27.10.2003, registro particolare n. 12118, registro generale n. 15518. Ovvero, alla data della trascrizione del pignoramento, l'immobile risultava essere di proprietà di:

1.


 debitore esecutato, parte in causa, bene personale, proprietaria dell'intero indiviso.

Il valore commerciale degli immobili in esame, considerata la destinazione urbanistica, visto il valore medio di mercato dei suoli edificatori con caratteristiche analoghe a quello in esame, è possibile stimarlo in € 38.675,00, ottenuti in considerazione di un prezzo di mercato di € 50,00/m² su una superficie edificabile di 990 m², e in considerazione del valore agricolo medio per ettaro fissato per la regione agraria di appartenenza dalla Commissione Provinciale Espropri, che per l'uliveto fissa un prezzo di mercato di € 28.500,00/ha, su una superficie agraria di 115 m². Il valore complessivo del suolo è di $((990,00 \times 50,00) + (115 \times 2,85)) = € 49.827,75$.

La quota spettante al debitore è pari all'intera cifra stimata, per un valore commerciale di € 49.827,75.

b.2.1) Terreno in comune di Rizziconi (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 38, particella n. 144;

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, quindi, è un terreno esistente nella Frazione Cannavà, in Contrada Castagneto, è costituito da un suolo di natura agricola coltivato in origine a vigneto, identificato al catasto terreni al foglio di mappa n. 38 particella 144. A seguito di variazione colturale del 13.12.2007 n. 63229.1/2007, in atti dal 13.12.2007 (prot. n. RC0475222) le colture praticate sono state trasformate da vigneto in uliveto (qualità uliveto, classe 3, are 35,45, reddito Domenicale € 12,82, reddito Agrario € 12,82). (allegato n. 10 – visura catastale)

Il suolo, nell'ambito della zonizzazione del P.d.F. vigente nel comune di Rizziconi, ricade in zona omogenea di tipo F – "Agricola". (allegato n. 3)

Il terreno confina con la particella n. 143 (lato Ovest), con la particella n. 145 (lato Est), con le particelle n. 58 (lato Sud), con la particella n. 154 (lato Nord). (allegato n. 9 – estratto foglio di mappa n. 38)

L'accesso alla particella 144 del foglio di mappa 39, avviene da una strada interpodereale con accesso diretto dalla S.P. n.1 (ex S.S. 111).

Il rilievo fotografico permette di individuare il bene e valutare le considerazioni del Consulente di cui alla presente relazione. (allegato 2 – rilievo fotografico, foto dal n. 10 al n. 12)

Dall'esame della documentazione catastale e di quella della Conservatoria dei Registri Immobiliari, trascrizioni e iscrizioni a favore e contro, si deduce che la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] debitoro esecutato, a seguito di trascrizione di verbale di pignoramento immobili, registro particolare n. 17464, registro generale n. 27680, del 21/12/2006, relativo all'atto esecutivo o cautelare del 10.11.2006, n. repertorio 822, pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, a favore di Centrobanca S.p.A. di Milano, creditore, dante causa c.f. 00714470150, sulla quota di 1/1 della proprietà (intero), risultava proprietaria

dell'intero indiviso dell'immobile sopra identificato, essendogli pervenuto in possesso quale bene personale, in data 26.09.2003, per atto di divisione, rogato per notaio Rita Tripodi, numero di repertorio 74435, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, il 27.10.2003, registro particolare n. 12118, registro generale n. 15518.

Ovvero, alla data della trascrizione del pignoramento, l'immobile risultava essere di proprietà di:

1.

[REDACTED]
[REDACTED] debitore esecutato, parte in causa, bene personale, proprietaria dell'intero indiviso.

Il valore commerciale dell'immobile in esame, da un'attenta valutazione delle colture agrarie praticate e dallo stato di efficienza nella conduzione, ed in considerazione del valore agricolo medio per ettaro fissato per la regione agraria di appartenenza dalla Commissione Provinciale Espropri, è possibile stimarlo in € 10.103,25, ottenuti in considerazione di un prezzo di mercato di € 28.500,00/ha, su una superficie agraria di 3.545 m².

La quota spettante al debitore è pari all'intera cifra stimata, per un valore commerciale di € 10.103,25.

b.2.2) *Terreno in comune di Rizziconi (RC), identificato in catasto al foglio di mappa n. 38, particella n. 155;*

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, per come rilevato nella scheda preliminare, e per come riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 1 Legge 3 agosto 1998, n. 302, non identifica un bene di proprietà del debitore esecutato, ma di terze persone.

Per effetto di un errore verificatosi nella stesura dell'atto di divisione, del 26.09.2003,

rogato per notaio Rita Tripodi, numero di repertorio 74435, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 27.10.2003, registro particolare n. 12118, registro generale n. 15518, anziché attribuire, al debitore esecutato, la proprietà dell'intero del terreno identificato al foglio di mappa n. 39 particella 155, si attribuiva la proprietà dell'intero del terreno identificato al foglio di mappa n. 38 particella 155. Con trascrizione n. 6596.2/2007, in atti dal 29.05.2007, per notaio Rita Tripodi, è stata rettificata la precedente trascrizione n. 12118/2003 ai Registri Immobiliari di Reggio Calabria, attribuendo, correttamente, al legittimo proprietario, sig. [REDACTED] debitore esecutato, la proprietà del terreno identificato in catasto al foglio di mappa n. 39 particella n. 155.

Pertanto la stima è stata condotta su quest'ultimo.

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, quindi, è un terreno esistente nella Frazione Cannavà, in Contrada Castagneto, è costituito da un suolo libero identificato al catasto terreni al foglio di mappa n. 39 particella 155 (qualità uliveto, classe 2, centiare 37, reddito Domenicale € 0,22, reddito Agrario € 0,15). (allegato n. 11 - visura catastale)

Il suolo, nell'ambito della zonizzazione del P.d.E. vigente nel comune di Rizziconi, ricade in zona omogenea di tipo B1 - "Residenziale". (allegato n. 3)

Il terreno in realtà costituisce una pertinenza, spazio di isolamento, del fabbricato insistente sulla particella 86 sub 4 e 6, con il quale confina.

L'accesso al suolo edificatorio è immediato dallo spazio libero esterno comune, identificato dalla particella n. 78 del foglio di mappa n. 39. (allegato n. 8 - estratto foglio di mappa n. 39)

Il rilievo fotografico permette di individuare il bene e valutare le considerazioni del Consulente di cui alla presente relazione. (allegato 2 - rilievo fotografico, foto n. 3 e

n. 5)

Dall'esame della documentazione catastale e di quella della Conservatoria dei Registri Immobiliari, trascrizioni e iscrizioni a favore e contro, si deduce che la [REDACTED] debi-
tore esecutato, a seguito di trascrizione di verbale di pignoramento immobili, registro particolare n. 17464, registro generale n. 27680, del 21/12/2006, relativo all'atto esecutivo o cautelare del 10.11.2006, n. repertorio 822, pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, a favore di Centrobanca S.p.A. di Milano, creditore, dante causa c.f. 00714470150, sulla quota di 1/1 della proprietà (intero), risultava proprietaria dell'intero indiviso dell'immobile sopra identificato, essendogli pervenuto in possesso, quale bene personale, in data 26.09.2003, per atto di divisione, rogato per notaio Rita Tripodi, numero di repertorio 74435, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, il 27.10.2003, registro particolare n. 12118, registro generale n. 15518, trascrizione rettificata al n. 6596.2/2007, in atti dal 29.05.2007, per notaio Rita Tripodi, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria.

Ovvero, alla data della trascrizione del pignoramento, l'immobile risultava essere di proprietà di:

1.

[REDACTED]
[REDACTED] debitore esecutato, parte in causa, bene personale, proprietaria dell'intero indiviso.

Il valore commerciale degli immobili in esame, considerata la destinazione urbanistica, visto il valore medio di mercato dei suoli edificatori con caratteristiche analoghe a quello in esame, è possibile stimarlo in € 1.850,00, ottenuti in considerazione di un prezzo di mercato di € 50,00/m² su una superficie catastale di 37 m².

La quota spettante al debitore è pari all'intera cifra stimata, per un valore commerciale di € 1.850,00.

c) Vendita

Dall'esame della documentazione in possesso (catastale, conservatoria dei registri immobiliari, C.E. edilizia in sanatoria, ecc.), che ha permesso di giungere alla descrizione di stima di ogni singolo bene, si deduce come sia necessaria esperire la vendita per singoli lotti. Infatti, singolarmente i beni, non sono divisibili, ma ognuno di essi è preferibile sia posto in vendita per lotti distinti.

La vendita contemplerà, quindi, cinque lotti:

c.1) Lotto n. 1

Identificazione catastale: Comune di Rizziconi, Frazione Cannavà, Catasto Fabbricati foglio di mappa n. 39 particella 86 sub 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 21 m², rendita € 30,37.

Ubicazione e confini: Frazione Cannavà, Contrada Castagneto del comune di Rizziconi, al piano rialzato (primo fuori terra) di un fabbricato eretto abusivamente per il quale è stata ottenuta C.E. in sanatoria, ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rizziconi, in data 25.06.1998, n. 1642.

Provenienza: Pervenuto al debitore, [redacted] in data 26.09.2003, per atto di divisione, rogato per notaio Rita Tripodi, numero di repertorio 74435, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, il 27.10.2003, registro particolare n. 12118, registro generale n. 15518.

Consistenza: Unità immobiliare al piano rialzato (primo f.t.) di un immobile a due

	piani fuori terra, costituito da un unico vano, destinato a deposito
	con accesso diretto dallo spazio esterno, di superficie pari a 21,60
	m ²
Diritti	INTERO (trascrizione di verbale di pignoramento immobili, registro
dell'esecutato:	particolare n. 17464, registro generale n. 27680, del 21/12/2006,
	relativo all'atto esecutivo o cautelare del 10.11.2006, n. repertorio
	822, pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, a favore di Centrobanca
	S.p.A. di Milano, creditore, dante causa, c.f. 00714470150, asse-
	gna al debitore, il pieno possesso dell'intero).
Locazioni:	L'immobile allo stato non è occupato, ma è in uso alla proprietaria.
Abusi edilizi:	Inesistenti.
Prezzo base	
d'asta:	€ 3.888,00
d) Lotto n. 2	
Identificazione	Comune di Rizziconi, Frazione Cannavà, Catasto Fabbricati
catastale:	foglio di mappa n. 39, particella 86 sub 4, categoria A/3, classe
	1, consistenza 5 vani, rendita € 183,34.
Ubicazione e	Frazione Cannavà, Contrada Castagneto del comune di Rizziconi.
confini:	al piano primo (secondo fuori terra) di un fabbricato eretto abusi-
	vamente per il quale è stata ottenuta C.E. in sanatoria, ai sensi
	della legge 28 febbraio 1985, n. 47, rilasciata dal Sindaco del Co-
	mune di Rizziconi, in data 25.06.1998, n. 1642.
Provenienza:	Pervenuto, al debitore [REDACTED]
	[REDACTED] in data 26.09.2003,
	per atto di divisione, rogato per notaio Rita Tripodi, numero di re-

	perorio 74435, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Im-
	mobiliari di Reggio Calabria, il 27.10.2003, registro particolare n.
	12118, registro generale n. 15518.
Consistenza:	Unità immobiliare al piano primo (secondo f.t.) di un immobile a
	due piani fuori terra, di una superficie utile di 92,07 m ² (su) e una
	superficie non residenziale di 11,43 m ² (snr); superficie coperta
	complessiva di 104,50 m ² . Accesso diretto dallo spazio esterno
	comune.
Diritti	INTERO (trascrizione di verbale di pignoramento immobili, registro
dell'esecutato:	particolare n. 17464, registro generale n. 27680, del 21/12/2006,
	relativo all'atto esecutivo o cautelare del 10.11.2006, n. repertorio
	822, pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, a favore di Centrobanca
	S.p.A. di Milano, creditore, dante causa, c.f. 00714470150, asse-
	gna al debitore, il pieno possesso dell'intero).
Locazioni:	L'immobile è occupato dalla proprietaria.
Abusi edilizi:	Inesistenti.
Prezzo base	
d'asta:	
	€ 67.925,00
e) Lotto n. 3	
Identificazione	Comune di Rizziconi, Frazione Cannavà, Catasto Fabbricati
catastale:	foglio di mappa n. 39 particella 86 sub 6, categoria C/2, classe
	1, consistenza 51 m ² , rendita € 73,75.
Ubicazione e	Frazione Cannavà, Contrada Castagneto del comune di Rizziconi,
confini:	al piano seminterrato di un fabbricato eretto abusivamente per il
	quale è stata ottenuta C.E. in sanatoria, ai sensi della legge 28

	febbraio 1985, n. 47, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rizziconi, in data 25.06.1998, n. 1642.
Provenienza:	Pervenuto, al debitore, [REDACTED] [REDACTED] in data 26.09.2003, per atto di divisione, rogato per notaio Rita Tripodi, numero di repertorio 74435, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, il 27.10.2003, registro particolare n. 12118, registro generale n. 15518.
Consistenza:	Unità immobiliare al piano seminterrato di un immobile a due piani fuori terra, costituito da un unico vano, destinato a deposito, con accesso diretto dallo spazio esterno, di superficie pari a 51,00 m ² .
Diritti dell'esecutato:	INTERO (trascrizione di verbale di pignoramento immobili, registro particolare n. 17464, registro generale n. 27680, del 21/12/2006, relativo all'atto esecutivo o cautelare del 10.11.2006, n. repertorio 822, pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, a favore di Centrobanca S.p.A. di Milano, creditore, dante causa, c.f. 00714470150, assente al debitore, il pieno possesso dell'intero).
Locazioni:	L'immobile è occupato dalla proprietaria.
Abusi edilizi:	Inesistenti.
Prezzo base d'asta:	€ 7.650,00
f) Lotto n. 4	
Identificazione catastale:	Comune di Rizziconi, Frazione Cannavà, Catasto Fabbricati foglio di mappa n. 39 particella 138, qualità uliveto, classe 2, area 11,05, reddito Domenicale € 6,56, reddito Agrario € 4,57.

Ubicazione e confini:	Frazione Cannavà, Contrada Castagneto del comune di Rizziconi, frutto di una divisione ereditaria fra germani, è ubicato in posizione arretrata rispetto la S.P. n. 1, ed ha accesso dalla particella n. 135 dello stesso foglio di mappa, e che costituisce una sorta di strada che permette di collegare le particelle derivanti dal medesimo frazione manto dell'originaria ed attribuite ai diversi germani. La particella 138 confina con le particelle nn. 134 e 135 (lato Nord), con la particella n. 139 (lato Sud), la particella n. 137 (lato Est) e la particella 173 (lato Ovest), tutte del foglio di mappa n. 39.
Provenienza:	Pervenuto, al debitore, [REDACTED] [REDACTED] n data 26.09.2003, per atto di divisione, rogato per notaio Rita Tripodi, numero di repertorio 74435, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, il 27.10.2003, registro particolare n. 12118, registro generale n. 15518.
Consistenza:	Suolo edificatorio di estensione pari a 1.105 m ² catastali. Attualmente coltivato ad uliveto.
Diritti dell'esecutato:	INTERO (trascrizione di verbale di pignoramento immobili, registro particolare n. 17464, registro generale n. 27680, del 21/12/2006, relativo all'atto esecutivo o cautelare del 10.11.2006, n. repertorio 822, pubblico ufficiale Tribunale di Palmi, a favore di Centrobanca S.p.A. di Milano, creditore, dante causa, c.f. 00714470150, assente al debitore, il pieno possesso dell'intero).
Locazioni:	L'immobile è coltivato dalla proprietaria.
Abusi edilizi:	Inesistenti.

Data: 02/11/2009 - Ora: 10.43.23

Visura per immobile

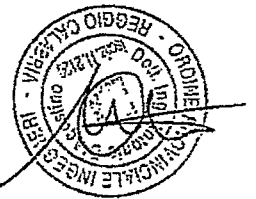
Situazione degli atti informatizzati al 02/11/2009

Visura n.: 560658 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di RIZZICONI (Codice: H359)									
Cantato Terreni		Provincia di REGGIO DI CALABRIA									
Immobile		Foglio: 39 Particella: 155									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Quantità	Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Aggravio	
1	39	155		-	ULIVETO	2	00 37		Dominicale Euro 0,22	Euro 0,15	
Annotazioni		FRAZIONAMENTO del 24/09/2003 n. 214241 - I.2003 in atti dal 24/09/2003 (proscullo n. 214241)									
INTESTATO											
N.	[REDACTED]										
I	[REDACTED]										
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/2003 Trascrizione n. 6596 - 2/2887 in atti dal 29/05/2007 Registro n. 7443				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
		D'ASPROMONTE DIVISIONE Registri la tassa. n. 12118/2003				[REDACTED]		[REDACTED]			

Rilasciata da: Servizio Telematico

Allegato n. 11



N. Raccomandata

13734983782-9



Posteitaliane

EP 342/EP 0731 - Mod. 22 R - USC. 04000 (p. 11/02) - S.I. (1) EL. 05

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

E' vietato introdurre denaro o valori nella raccomandata; Poste Italiane SpA non ne risponde

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

DESTINATARIO	DESTINATARIO	[REDACTED]
	C.A.P.	[REDACTED]
	COMUNE	[REDACTED]
	PROV.	[REDACTED]
PREMIER DESTINATARIO	VIA / PIAZZA	[REDACTED]
	COMUNE	[REDACTED]
	PROV.	[REDACTED]
	PRIV.	[REDACTED]

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI
Contrassegna la casella interessata

Via aerea A.R.
 Assegno €

11
N° CIV.
20
PROV.

Prnz. 53030

092.Us

Operaz. 0012

Causale: R

03/11/2009 08:36

Peso gr.: 294

Tariffa €

5,35 Affr. € 5,35

Bollo
(accettazione manuale)

TASSE

N. Raccomandata

13734983785-2



Posteitaliane

EP 342/EP 0731 - Mod. 22 R - USC. 04000 (p. 11/02) - S.I. (1) EL. 05

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

E' vietato introdurre denaro o valori nella raccomandata; Poste Italiane SpA non ne risponde

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

DESTINATARIO	DESTINATARIO	[REDACTED]
	VIA / PIAZZA	[REDACTED]
	COMUNE	[REDACTED]
	PROV.	[REDACTED]
PREMIER DESTINATARIO	VIA / PIAZZA	[REDACTED]
	COMUNE	[REDACTED]
	PROV.	[REDACTED]
	PRIV.	[REDACTED]

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI
Contrassegna la casella interessata

Via aerea A.R.
 Assegno €

2
N° CIV.
RC
PROV.

11
N° CIV.
RC
PROV.

Prnz. 53030

092.Us

Operaz. 0013

Causale: R

03/11/2009 08:36

Peso gr.: 295

Tariffa €

5,35 Affr. € 5,35

Bollo
(accettazione manuale)

TASSE