

Dott. agr. Domenico SOLANO

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail solano.d@libero.it

Fax 0966.21930 cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 81/2008 PROMOSSA DA BANCA ANTONIANA
POPOLARE VENETA CONTRO** 

ALLEGATI Cancelleria

Ordinanza Vendita

Bando di Vendita

Avvisi di Cancelleria

1 copie Perizia su carta

3 copie Perizia su CD

Attestato trasmissione

Verbale di deposito

Specificazione Competenze

PERIZIA GENERALE

Pag. 1 – Premessa

Pag. 2 – Generalità esecutati

Pag. 3 – Immobili Pignorati

Pag. 3 – Provenienza e storia

Pag. 4 – Iscrizioni e Trasc.

Pag. 4 – Suddivisione lotti

Pag. 5 – Valori di Mercato

ALLEGATI

Verb. Sopralluogo

Copia Comunicazioni

Richiesta documentazione

Copia doc. urbanistica

LOTTO 001- Descrizione, Identificazione, Ubicazione e Confini, Urbanistica, Provenienza, Occupazioni, Valore, Foto, Planimetrie, Mappa, Visura catastale, Cert. di Collaudo, Cert. Conformità impianti tecnologici, Permesso di agibilità.

LOTTO 002- Descrizione, Identificazione, Ubicazione e Confini, Urbanistica, Provenienza, Occupazioni, Valore, Foto, Planimetria di fatto, Planimetria di progetto, Mappa, Visura catastale.

1

Dott. agr. Domenico SOLANO

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail solano.d@libero.it

Fax 0966.21930 cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 81/2008 PROMOSSA DA BANCA

ANTONIANA POPOLARE VENETA CONTRO 



Prossima Udienza 28.10.2009

Giudice delle Esecuzioni **D.ssa Emanuela RUSCIO**

PREMESSA

Il sottoscritto dott. agr. Domenico SOLANO, iscritto all'Ordine provinciale dei dottori agronomi di Reggio Calabria ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palmi, in merito all'Esecuzione Immobiliare 81/08 R.G.E. è stato nominato Ausiliario del

Giudice con l'incarico di dare risposta ai quesiti estimativi di prassi formulati per la descrizione e la valutazione degli immobili pignorati.

L'espletamento dell'incarico, data l'articolazione e la complessità dei quesiti posti, si è svolto in diverse fasi, comprendenti tra l'altro lo studio degli atti di causa, la ricostruzione storica del ventennio antecedente al pignoramento, l'esatta individuazione dei beni eseguiti, le operazioni peritali di sopralluogo, gli accertamenti del caso presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione (Comune di Gioia Tauro, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio del Territorio, Archivio Notarile, Ufficio del Registro ecc.) e l'indagine sul mercato immobiliare nella zona in cui ricadono i beni pignorati.

La valutazione attuale è stata effettuata sulla base di un'indagine sul mercato immobiliare nel comune di Gioia Tauro con particolare riferimento ai beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, anche in riferimento alla natura, all'ubicazione ed alle potenzialità produttive, similari agli immobili oggetto di stima.

La descrizione dei cespiti è basata sui rilievi tecnici e fotografici effettuati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo espletate il 07.02.2009, previa comunicazione scritta inviata alle parti con giusto anticipo.

GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

[REDACTED]

[REDACTED]



IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili esegutati, per come riportati nell'atto di pignoramento notificato alla parte esegutata in data 28.05.2008 e trascritto il 17.06.2008 ai nn 11.687 e 8.711 sono:

"Fabbricato in Gioia Tauro Via Tre Palmenti riportato in Catasto al Foglio 20, p.lle 512 (sub 3) (PT) e 512 (sub 4) (P) in corso di costruzione) sorgente su terreno riportato in Catasto al Foglio 20 p.lla 351 ex 22H (soppressa originante la p.lla 512) di mq 480...."

RISPOSTA AI QUESITI ESTIMATIVI**PROVENIENZA E STORIA DEI BENI PIGNORATI**

Alla data di trascrizione del pignoramento 17.06.2008, i beni oggetto della presente esecuzione risultano avere la seguente storia:

Il fabbricato oggetto del pignoramento è stato costruito dagli esegutati sul terreno dagli stessi acquistato con atto di compravendita per notar MENONNA del 04.06.1985, trascritto il 12.06.1985 ai nn. 7.186/8.165.

L'oggetto dell'acquisto riportato nell'atto di vendita è il terreno di cui alla p.lla 351 (ex p.lla 22 H) del foglio 20. Con tipo mappale n° 4.564 del 17.03.1997, in atti dal 18.10.2001, il terreno ha assunto l'identificazione definitiva di p.lla 512 - "Ente Urbano" di mq 480.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Oltre al pignoramento per cui è causa, i beni staggiti sono oggetto delle seguenti formalità:

30.04.1997 Iscrizione Ipotecaria n. 384 – Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo per un importo complessivo di £ 90.000.000, in favore della BANCA POPOLARE DI POLISTENA spa.

26.03.2007 Iscrizione Ipotecaria n. 2.039– Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per un importo complessivo di € 22.000,00 in favore di ELETTROLUX PROFESSIONAL spa - di Pordenone. *intervento*

N.B. detta ipoteca colpisce la parte degli immobili pignorati che sono di proprietà di [REDACTED] sia la quota di ½.

03.07.2007 Iscrizione Ipotecaria n. 4.700 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per un importo complessivo di € 35.000,00 in favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA spa. *Cred. proc.*

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Ai fini di determinare le più favorevoli condizioni di vendita, contemperando gli interessi delle parti in causa, si è ritenuto procedere alla seguente suddivisione dei beni eseguiti in lotti autonomi e funzionali aventi precisa identificazione catastale e compravendibili separatamente. I lotti proposti per la vendita sono:

LOTTO 001 - Immobile in Gioia Tauro F. 20 p.lla 512 sub 3, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 147, superficie catastale mq 193.

LOTTO 002 - Immobile in Gioia Tauro F. 20 p.lla 512 sub 4, in corso di costruzione.

VALORE DI MERCATO DEI BENI STAGGITI

La valutazione degli immobili pignorati è stata effettuata sulla base del più probabile valore di mercato che gli stessi assumerebbero qualora fossero sottoposti ad una libera contrattazione di compravendita.

Il procedimento di stima adottato è stato quello sintetico comparativo, basato sul metodo del confronto sulla base di parametri comuni.

Nel procedere all'attribuzione di valore, sono state considerate le peculiarità proprie del bene, le caratteristiche relative alla zona ove esso è ubicato, le vie d'accesso e di collegamento, la disponibilità di servizi e quant'altro può in qualche misura avere effetti sull'appetibilità e sul valore del bene stesso.

N.B. La descrizione dei beni, gli estremi per una precisa identificazione e tutte le altre informazioni richieste nei quesiti di stima, sono riportati negli appositi allegati inerenti i singoli lotti.

Sulla base di quanto esposto, in seguito ad articolate indagini di mercato, tenuto conto della dinamicità della domanda immobiliare nella zona interessata ed in riferimento al principio dell'ordinarietà si è ritenuto equo effettuare le seguenti attribuzioni di valore:

LOTTO 001 - Immobile in Gioia Tauro F. 20 p.lla 512
sub 3, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 147,
superficie catastale mq 193.

Prezzo Base d'Asta = € 202.650,00

LOTTO 002 – Appartamento in Gioia Tauro F. 20 p.IIa

512 sub 4, in corso di costruzione.

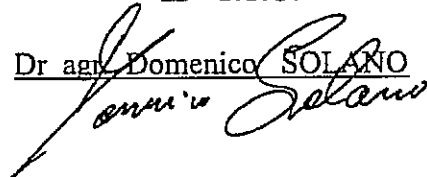
Prezzo Base d'Asta = € 148.500,00

N.B. Si precisa che le valutazioni sopra riportate sono da intendersi a corpo e non a misura e sono riferite agli immobili per come rilevati nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo.

Tanto si doveva e tanto si consegna in adempimento dell'incarico ricevuto.

IL C.T.U.

Dr. agr. Domenico SOLANO



VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno 2009, il mese di Febbraio, il giorno 7, alle ore 9.30, in Via Tre Palmenti a Gioia Tauro (RC).

Il sottoscritto dr agr. Domenico SOLANO, nominato Ausiliario del Giudice nella ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 81/2008 PROMOSSA DA BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA CONTRO [REDACTED] previa comunicazione scritta fatta pervenire alle parti con giusto anticipo, si è portato sugli immobili di cui all'Atto di Pignoramento per dare corso alle operazioni peritali di sopralluogo.

Sul posto sono intervenuti:

- ^{NESSUNO} [REDACTED]per la parte procedente
- [REDACTED]per la parte convenuta.

E' presente il ^{DR. ANTONIO ZINGALESU} ~~Geom. Cesare LIVERO~~ in qualità di collaboratore dello scrivente per i rilievi tecnici del caso.

Prendendo appunti su separato foglio, si è quindi proceduto all'effettuazione dei rilievi metrici e fotografici ritenuti utili per la descrizione e valutazione degli immobili.

DICHIARAZIONI DELLE PARTI:

[REDACTED]

Il sopralluogo si è concluso alle ore 11.00 con la sottoscrizione del presente verbale.

[REDACTED] L.F.S. [REDACTED]

[REDACTED]

Dott. agr. Domenico SOLANO

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail solano.d@libero.it

Fax 0966.21930 cell. 339.5340157

[REDACTED]

[REDACTED]

Avv. Giuseppe Maria TOSCANO

- uff. rec. Cred.- **Banca Antoniana P. V.**

- P.zza del Popolo n.2

- 89024 POLISTENA (RC)

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 81/2008 PROMOSSA DA BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA CONTRO [REDACTED]

Il sottoscritto dr Domenico SOLANO, nominato Ausiliario del Giudice nella causa in oggetto con l'incarico di descrivere e valutare gli immobili di cui al relativo atto di pignoramento, comunica che il 07.02.2009 alle ore 9.30 darà inizio alle operazioni peritali di sopralluogo sugli immobili pignorati, a partire da quelli siti in Gioia Tauro in Via Tre Palmenti.

Comunica altresì che l'eventuale sospensione della procedura può essere richiesta solo dai creditori e disposta dal Giudice delle esecuzioni.

Le parti, in occasione del sopralluogo potranno produrre documentazione e quant'altro possa ritenersi utile all'espletamento dell'incarico.

Palmi 23.01.2009

[REDACTED]

72 fig
[REDACTED]

COMUNE DI GIOIA TAURO
UFFICIO PROTOCOLLO
6 FEB 2009
IL PROTOCOLLISTA

V. Ferruccio Comune di Gioia T.

SEBÈ

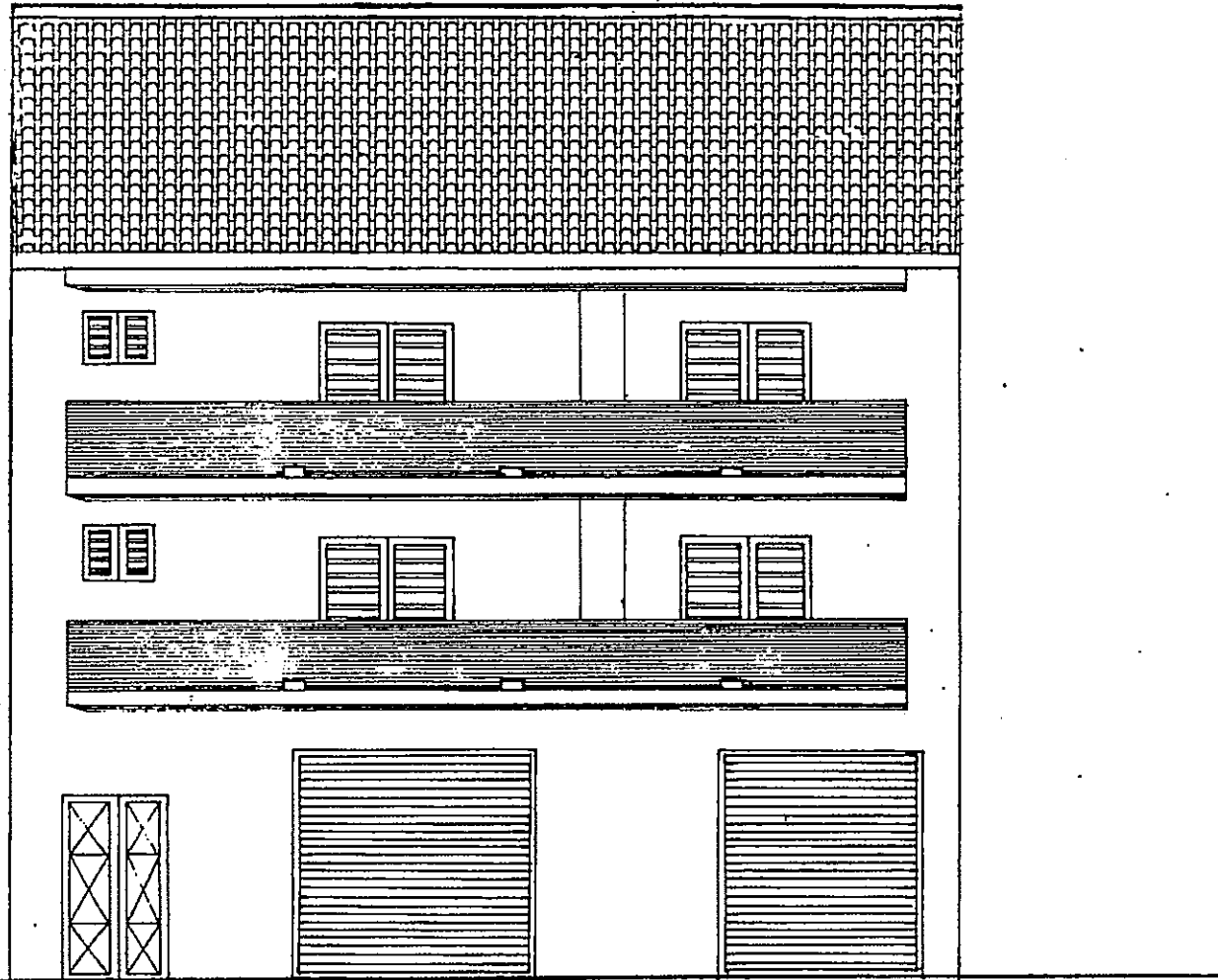
OGGETTO: RICHIESTA DOCUMENTO URBANISTICO
- FABBRICATO IN GIOIA TAURO F. 20 p.lla 512 sub 3 e sub 4
- E.I. N° 21/08 R.G.E.

Il sottoscritto che Ferruccio Selano, amministratore CTV nella
Cassa promossa da B. A. P. V. C/ [REDACTED] e
[REDACTED] con l'incarico di DESCRIVERE E VALUTARE L'IMMOBILE
IN OGGETTO, CHIEDE IL RILASCIO IN COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE
URBANISTICA INERENTE AL FABBRICATO IN QUESTIONE.

GIOIA TAURO 06/02/09

[REDACTED]

PROSPETTO SULLA STRADA



PARTICOLARE RECINZIONE



**AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI
GIOIA TAURO**

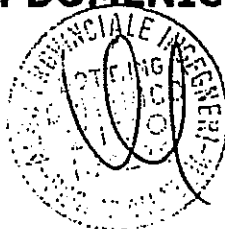
=====

DITTA : [REDACTED]
=====

**OGGETTO: RELAZIONE TECNICA RELATIVA AD UNA UNITA'
IMMOBILIARE SITA IN GIOIA TAURO ALLA VIA
TRE PALMENTI.**

13 GEN. 1998

**IL TECNICO
ING. DOMENICO ZITO**



RELAZIONE TECNICA

La unità immobiliare riportata in catasto nel Comune di Gioia Tauro al foglio 20 particella 512 sub.3 in carico alla partita 1002731, destinata ad attività commerciale, fa parte di un edificio con struttura in c.a. a due piani fuori terra regolarmente costruito con Concessione Edilizia n° 1341 del 23/07/98. Tale unità immobiliare si trova alla via Tre Palmenti, è dotata di corte esclusiva (la parte retrostante il fabbricato) ed ha una distribuzione come riportato nella planimetria allegata. Presenta due accessi dal cortile interno. Il primo porta direttamente nella sala, in grado di ospitare circa 50 persone, mentre il secondo porta nel bar dal quale può accedersi nella sala. E presente un locale cucina, il forno con banco pizzeria, i servizi igienici. Gli intonaci interni sono completati al civile rifiniti al velo con rustico di malta bastarda e due strati di calce dolce perfettamente lisciata al frattazzo metallico, tinteggiati con idropittura lavabile. I servizi igienici e la cucina sono rivestite fino all'altezza di ml. 2.00 con piastrelle di semigrès di dimensioni 20x20.

I serramenti esterni sono in alluminio dotati di serranda esterna.

I pavimenti sono realizzati in tutti gli ambienti con piastrelle di grès perfettamente sigillate con boiaccia colorata. sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico, impianto idrico sanitario entrambi realizzati a perfetta regola d'arte. Il rifornimento idrico avviene attraverso l'acquedotto Comunale, lo smaltimento delle acque piovane e luride attraverso il

collegamento effettuato sulla rete urbana mentre lo smaltimento dei rifiuti solidi attraverso il servizio di nettezza urbana operante nella zona

Gioia Tauro li 13/01/98

Il Tecnico





COMUNE DI GIOIA TAURO

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

Pratica Edilizia
N. 16980
Anno 1995
CONCESSIONE
N. 1341
del 23 LUG. 1996

IL SINDACO

Vista la domanda in data 24.11.1995 inoltrata da

[redacted]
residente in [redacted] Via [redacted] n. [redacted]
diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di (1) Variante relativo ad un edificio in c.a. a 3 piani f.t. piu' seminterrato, consistente nella eliminazione del piano seminterrato e nell'aggiunta di un sottotetto non abitabile.-

in Gioia Tauro Via Tre Palmenti n. [redacted]
Mapp. n. [redacted] del Foglio n. [redacted]

Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;

Visto il parere del Tecnico Comunale in data 4.1.1996

Visto il parere dell'Ufficio Sanitario in data 22.7.1996

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 4.1.1996 n. 75

Vista l'autorizzazione per l'inizio dei lavori n. PL 0165 in data 04.3.1996 rilasciata dall'Off. del Genio Civile di R.C. a norma dell'art. 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, recante disposizioni per le costruzioni in zone sismiche;

Vista la denuncia presentata al Comando dei Vigili del Fuoco in data [redacted]

Vista la copia di denuncia per le opere in c.a. completa di attestazione dell'avvenuto deposito, presentata all'Ufficio del Genio Civile in data 4.3.96

Visto il parere della Soprintendenza ai Monumenti in data 13.10.1995 con prot. N. 8605

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D. P. R. 19 marzo 1956, n. 303;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la Legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

(1) Costruire, notevolmente ritoccare, ricostruire, ristrutturare, risanare, ecc., con la indicazione di [redacted]

n. 3267;

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e legge 5-8-78, n. 457 nel modo seguente:

a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante (1) versamento della 1 rata di £.514.461 con bollettino postale n.347 in data 22.7.96 e la rimanente somma di £.1.543.383 garantita da fidejussione assicurativa con polizza N.62565460 dell'agenzia Allianz Subalpina S.p.a.

b) contributo raggugliato al costo della costruzione, mediante (2) versamento della 1 rata di £.2.438.685 con bollettino postale N.348 in data 22.7.96 e la rimanente somma di £.7.316.060 garantita da fidejussione assicurativa con polizza N.62565460 dell'agenzia Allianz Subalpina S.p.a.

Preso atto che il richiedente ha dimostrato di essere proprietario o di avere titolo alla concessione;

RILASCIATA

a

CONCESSIONE

di (3) costruire

il fabbricato descritto in premessa e come risulta dagli allegati elaborati di progetto, composti da n. una tavole.

Il fabbricato stesso risulta ubicato in zona assoggettata al regime previsto dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, su area ceduta (4)

I lavori dovranno avere inizio entro il 22 LUG 1997

ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile, entro il 21 LUG 1999

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle seguenti:

Indicare gli estremi del titolo di concessione o del relativo importo, oppure, dell'atto di convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, oppure del diritto all'esenzione, ai termini dell'art. 11 della legge n. 10/1977, oppure del diritto di esenzione, oppure dell'importo, le modalità di costruzione, di ristrutturazione, sopraelevare, ecc.

1. — Il rilascio della concessione non vincola il Comune nel confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc. delle strade e piazza del territorio comunale in conseguenza del quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa esser disposto da leggi e regolamenti.

2. — La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto le specifiche condizioni che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano alla verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

3. — Il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.

4. — Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore del lavoro si impegnano in solido, col ritiro della concessione, alla piena osservanza di tutte le norme per la accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio della presente concessione non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in inchiostro delle parti in costruzione, datati bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito della copia di questi documenti del Genio civile da parte dell'impresa costruttrice.

5. — Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di uno esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, che rileva la stazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica. Se non è previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta, invece, di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della legge 23 aprile 1976, n. 373.

6. — La concessione viene rilasciata sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi. È fatto obbligo di denunciare per iscritto all'Ufficio Tecnico comunale l'inizio e l'avvenuta ultimazione di tutti i lavori di cui alla presente concessione e condurre tempestivamente la visita al rustico.

7. — Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiederne per gli accessi provvisori.

Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni, ed eseguite quelle opere (spallete canalizzazione ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.

8. — Per la costruzione di condotti di scarico nella fognastrada si dovrà essere depositata apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale profondità su suolo comunale, col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia. Lo stesso definitivo quando l'Amministrazione non si riserva il diritto di procedere al risarcimento proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.

Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentata con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e, previo pagamento dei relativi diritti.

9. — I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire lo scivolare dei materiali, dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia durante i turni e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato a deposito deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

10. — Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi pubblici non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata e pagato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.

11. — È fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte e le rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilità non potrà essere rilasciata se non dopo la presentazione dell'attestazione di deposito, del certificato di collaudo rilasciata dall'Ufficio del Genio civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086.

12. — La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti di terzi.

13. — La presente concessione dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio tecnico comunale e degli agenti di Polizia municipale. Nel cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, della impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

14. — Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di saggiare dai residui e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.

15. — I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata. In seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma preventivo di attuazione o, comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, e norma di cui è previsto dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 16. Quando i lavori non siano ultimati al termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza di proroga ed ottenere una nuova concessione; in tal caso, la nuova concessione, diletta la parte non ultimata.

16. — Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiedere, se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, organi od Uffici competenti ai lavori di costruzione.

17. — Il concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle autorità competenti di cui è tenuto a conoscenza.

quando i lavori sono ultimati al rustico;
quando i lavori sono ultimati al rustico;
quando i lavori sono ultimati completamente.
Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco e il Certificato di rispondenza alle norme tecniche rilasciate dall'Ufficio del Genio Civile al senal della legge 2.2.1974, n. 64 e D.M. 3.3.1975.

Prima, prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale le autorizzazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore con le quali essi accettano lo svolgimento dei lavori, onde procedere alla determinazione del livello di linea e di livello, nonché della fognatura del Comune.
Quando i lavori sono giunti al primo piano.

CONDIZIONI SPECIALI

SI PRESCRIVE QUANTO SEGUE:

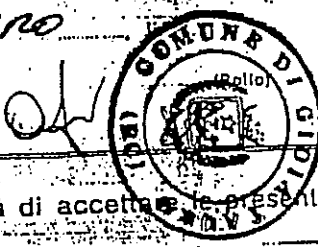
- che la copertura sia realizzata a falde inclinate con manto di tegole curve "Coppi";
- che gli infissi esterni siano realizzati in legno e verniciati al naturale con l'esclusione di tapparelle in plastica;
- che per la tinteggiatura siano usati colori tenui che si inseriscano nell'ambiente circostante.

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

GIORGIA TAURO

23 LUG 1996

Alleganti n.



IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi

si alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata

23 LUG 1996

Dott. agr. Domenico SOLANO

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail solano.d@libero.it

Fax 0966.21930 cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 81/2008 PROMOSSA DA BANCA

ANTONIANA POPOLARE VENETA CONTRO 

LOTTO 001

DESCRIZIONE - UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
LEGITTIMITA' - VALORI - FOTO E PLANIMETRIE

LOTTO 001 - Immobile in Gioia Tauro F. 20 p.lla 512 sub 3, categoria C/1,
classe 3, consistenza mq 147, superficie catastale mq 193.

DESCRIZIONE

Trattasi del pian terreno di un fabbricato a due elevazioni fuori terra con annesso porticato nella parte anteriore e corte-giardino sul retro.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato con tamponature in laterizi, la copertura è ancora costituita dal lastrico solare del primo piano, dal quale fuoriescono le pilastrature per le sopraelevazioni di cui al progetto approvato dai competenti uffici comunali.

Il fabbricato è regolarmente allacciato alle reti di distribuzione elettrica, di adduzione idrica e di deflusso fognario.

Nella progettazione iniziale, risalente al 1995, era prevista la realizzazione di un piano seminterrato ma con "progettazione in variante" del luglio 1996 è stato eliminato il piano seminterrato ed è stata aggiunta la realizzazione di un sottotetto non abitabile.

L'immobile è sito nella prima periferia della zona Nord di Gioia Tauro, nell'area compresa tra il centro abitato e le vicine infrastrutture portuali, dista circa 500 ml dalla SS 18, nel tratto di collegamento tra Gioia Tauro e Rosarno, altrettanta distanza lo separa dal palazzo municipale e circa 1.200 ml servono per il collegamento con il litorale costiero.

La zona è attraversata dal Fiume "Budello", che ne condiziona e ne caratterizza i connotati, è innervata da una rete viaria che la collega direttamente ed agevolmente col le più importanti arterie viarie del comprensorio.

L'immobile in questione è un locale adibito a Ristorante Pizzeria e nella facciata anteriore gode di un'area adibita a posteggio, parzialmente protetta da un portico realizzato con l'approssimazione di una tettoia alla sporgenza della balconatura del primo piano del fabbricato. La tettoia ha copertura in tegole e


L'immobile è sito in Gioia Tauro, Via Tre Palmenti s.n.c. e nel suo giro confina con detta Via, nonché con le p.lle 510, 345, 346, e 362 dello stesso foglio 20.



Regolarità urbanistica.

Il fabbricato è stato realizzato su regolare progettazione e direzione dei lavori dell'Ing. Domenico ZITO, pratica edilizia n° 16.980/1995 e CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI edili n° 1.341 del 23.07.1996.

L'immobile al pian terreno è stato oggetto di collaudo da parte dell'Ing. Domenico ARENA in data 01.06.1998 ed ha ottenuto il PERMESSO DI AGIBILITÀ per attività commerciale in data 22.07.1998.

Provenienza.

Il terreno di sedime del fabbricato è stato acquistato dai coniugi 



di compravendita per notar MENONNA del 04.06.1985, trascritto il 12.06.1985 ai nn. 7.186/8.165.

Occupazioni.

Il locale è in atto occupato e gestito dagli esecutati.

VALORE

La valutazione dell'immobile pignorato è stata effettuata sulla base del più probabile valore di mercato che lo stesso assumerebbe qualora fosse sottoposto ad una libera contrattazione di compravendita.

Il procedimento di stima adottato è stato quello sintetico comparativo, basato sul metodo del confronto sulla base di parametri comuni.

Nel procedere all'attribuzione di valore, sono state considerate le peculiarità proprie del bene, le caratteristiche relative alla zona ove esso è

ubicato, le vie d'accesso e di collegamento, la disponibilità di servizi e quant'altro può in qualche misura avere effetti sull'appetibilità e sul valore del bene stesso.

Sono state considerate e valutate le caratteristiche inerenti la superficie complessiva e la forma della struttura, nonché la funzionalità e le potenzialità produttive della stessa.

Sulla base di quanto esposto, in seguito ad articolate indagini di mercato, tenuto conto della dinamicità della domanda immobiliare nella zona interessata, considerate le valutazioni dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per il secondo semestre del 2008 ed in riferimento al principio dell'ordinarietà si è ritenuto equo effettuare la seguente attribuzione di valore, ragguagliata alla superficie catastale di mq 193:

LOTTO 001 - Immobile in Gioia Tauro F. 20 p.la 512 sub 3, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 147, superficie catastale mq 193.

$\text{mq } 193 \times 1.050 \text{ €/mq} = \text{€ } 202.650,00$

Prezzo Base d'Asta = € 202.650,00

N.B. Si precisa che la valutazione sopra riportata è da intendersi a corpo e non a misura ed è riferita all'immobile per come rilevato nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo.



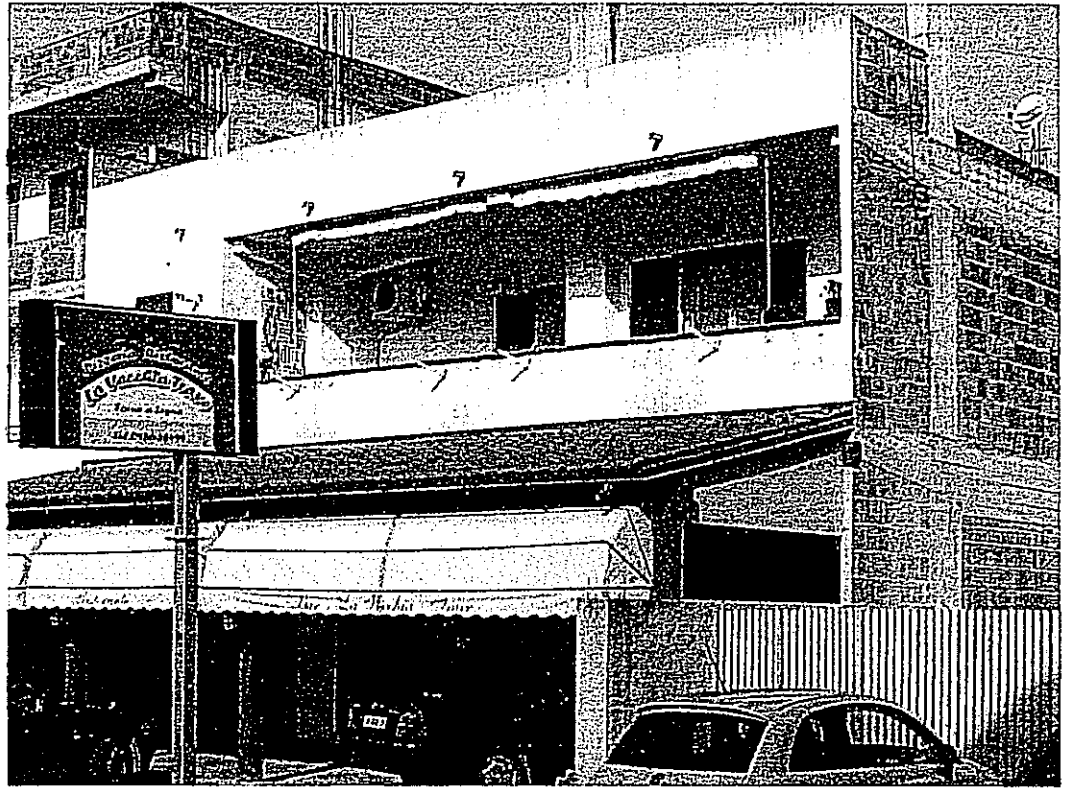


Foto n° 1: Il fabbricato visto nel suo insieme con la facciata prospiciente sulla Via Tre Palmenti

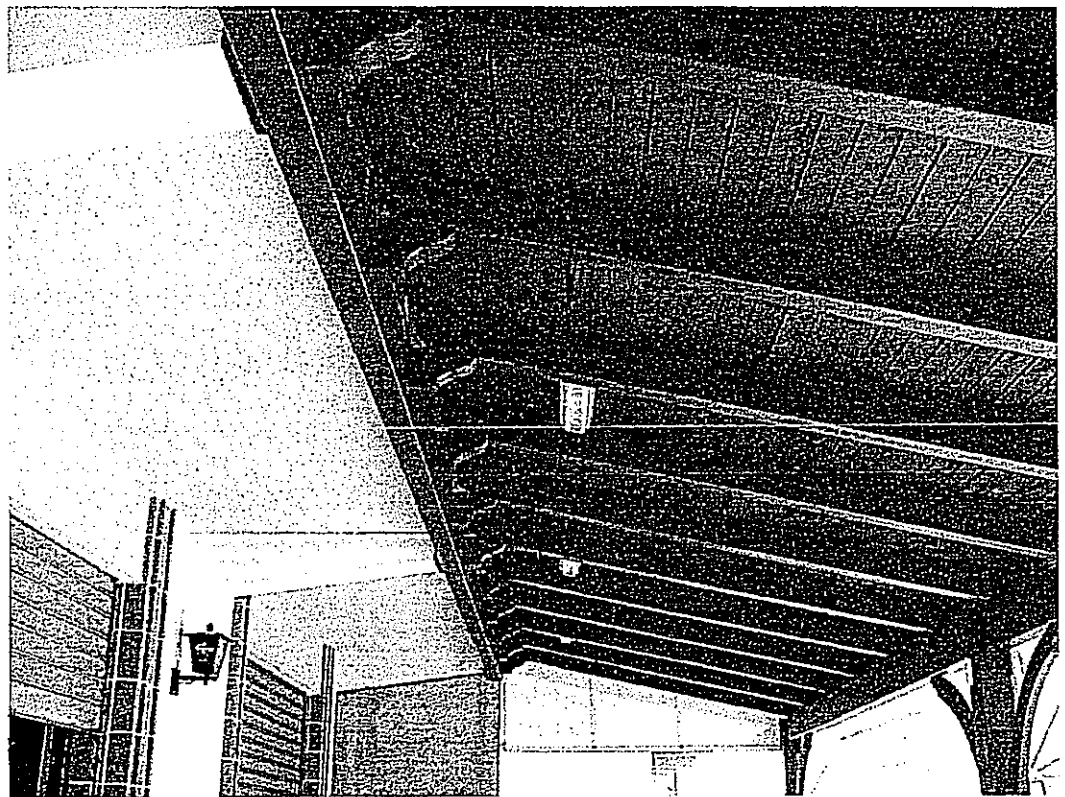


Foto n° 2: Particolare del porticato antistante l'ingresso



Foto n° 3: Il bar sito all'ingresso.



Foto n° 4: La sala ristorante.

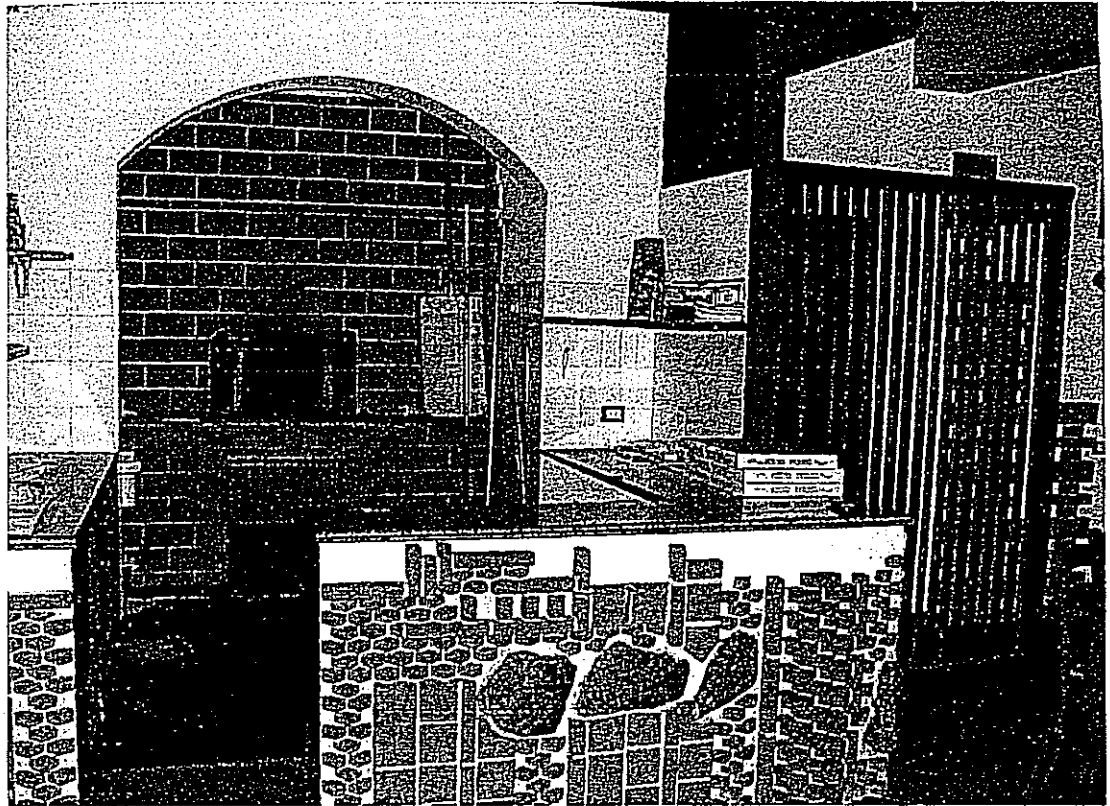


Foto n° 5: Il forno a legna.



Foto n° 6: La cucina.



Foto n° 7: Particolare del pavimenti e degli infissi esterni.

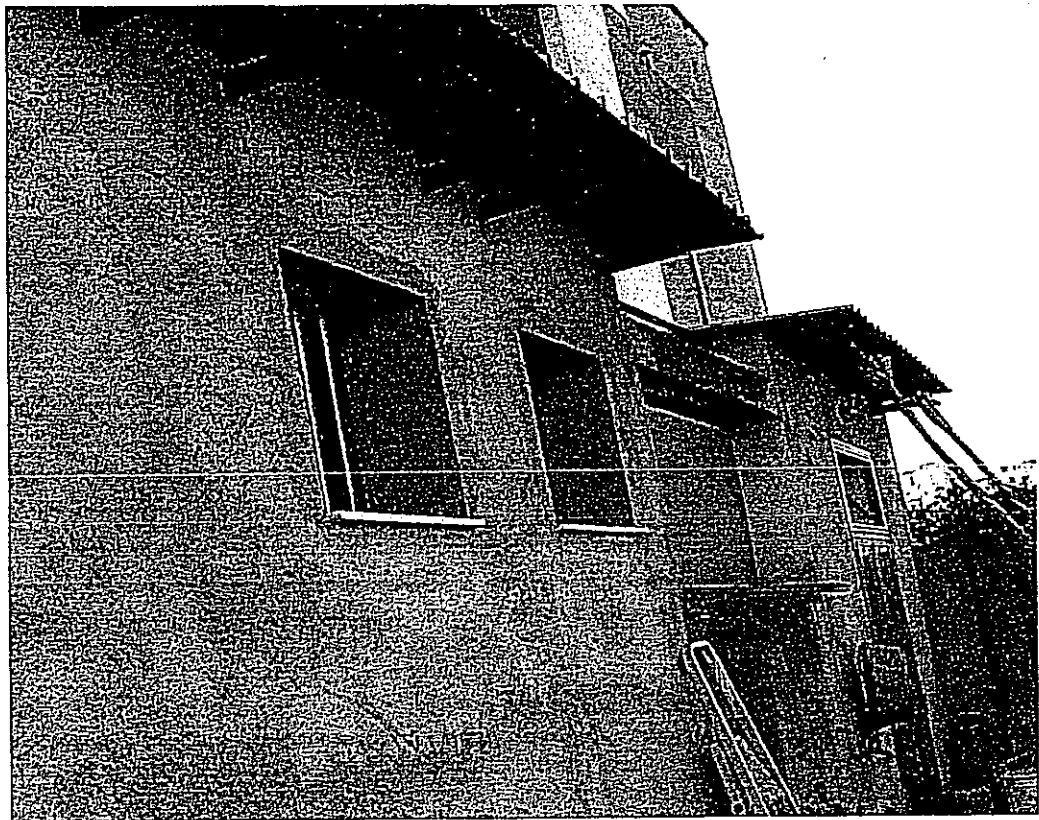


Foto n° 8: Particolare del retro.

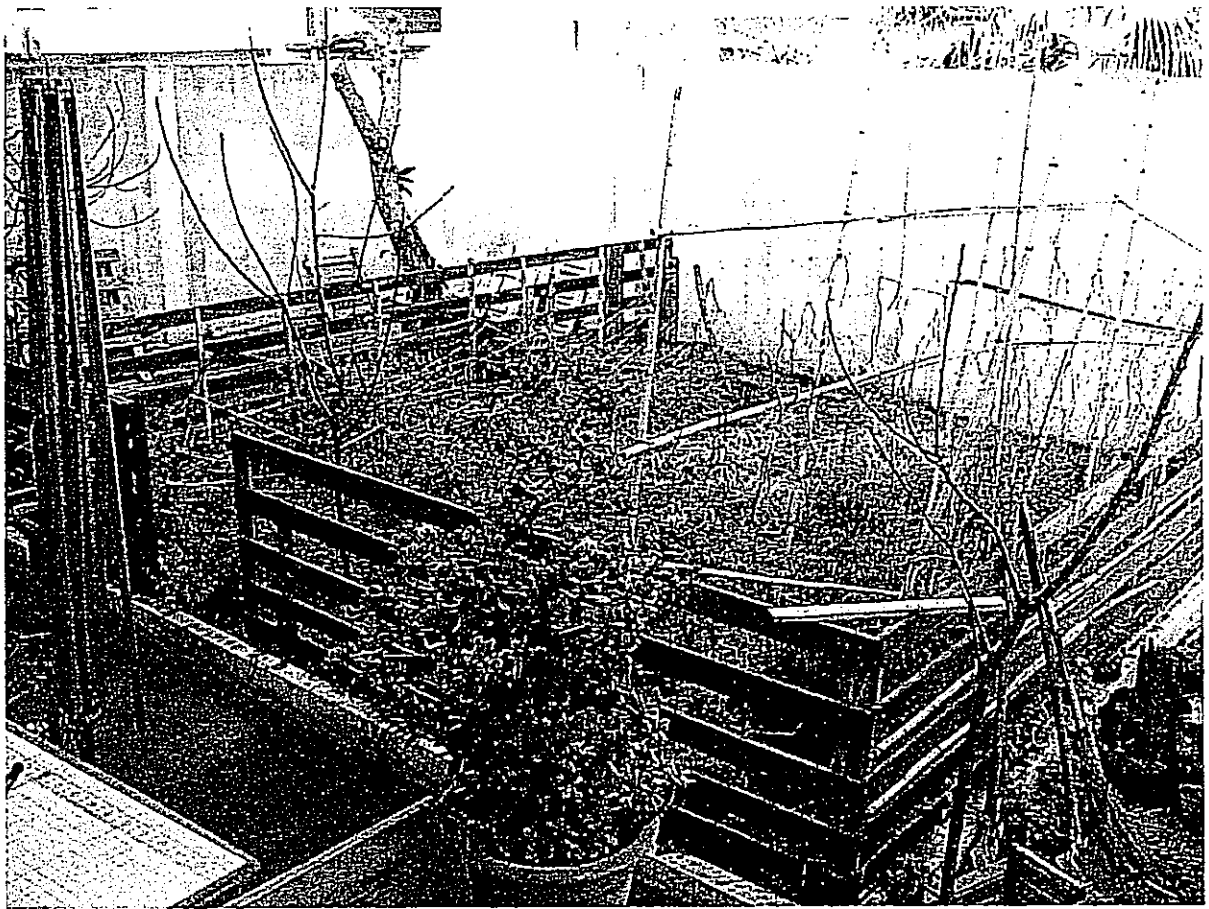


Foto n° 9: La corte sita sul retro del fabbricato

MODULARIO
F. 719 rend 437



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN II
199
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di GIOIA TAURO via TRE PALMENTI

DIV

Catasto Edilizio URBANO - Situazione al 04/03/2009 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - Foglio: 20 Particella: 512 - Subalterno 3 >

SUOLO TERZI

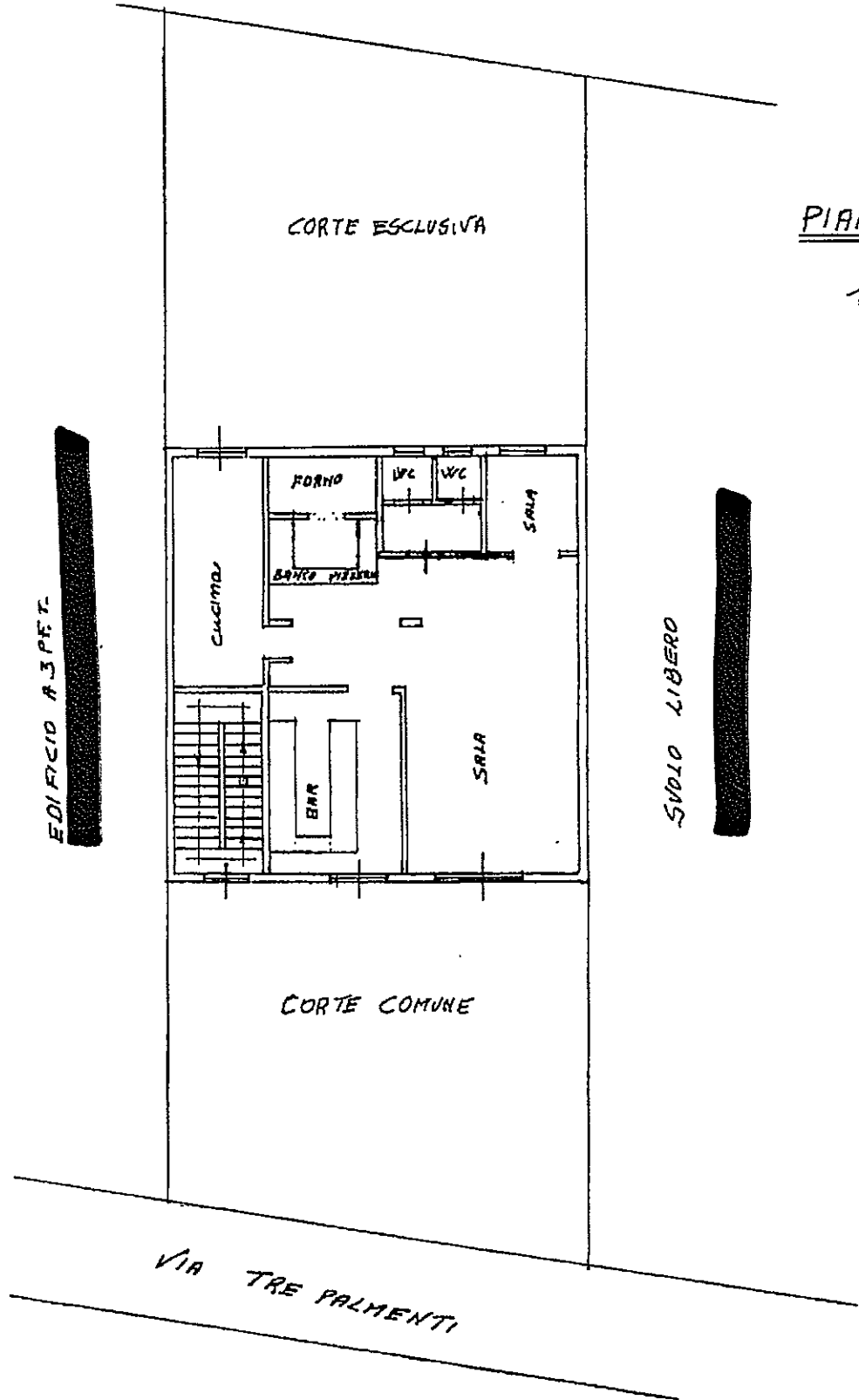
CORTE ESCLUSIVA

PIANO TERRA

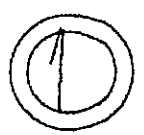
h=3.40ml.

EDIFICIO A 3 P.T.

SUOLO LIBERO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atto

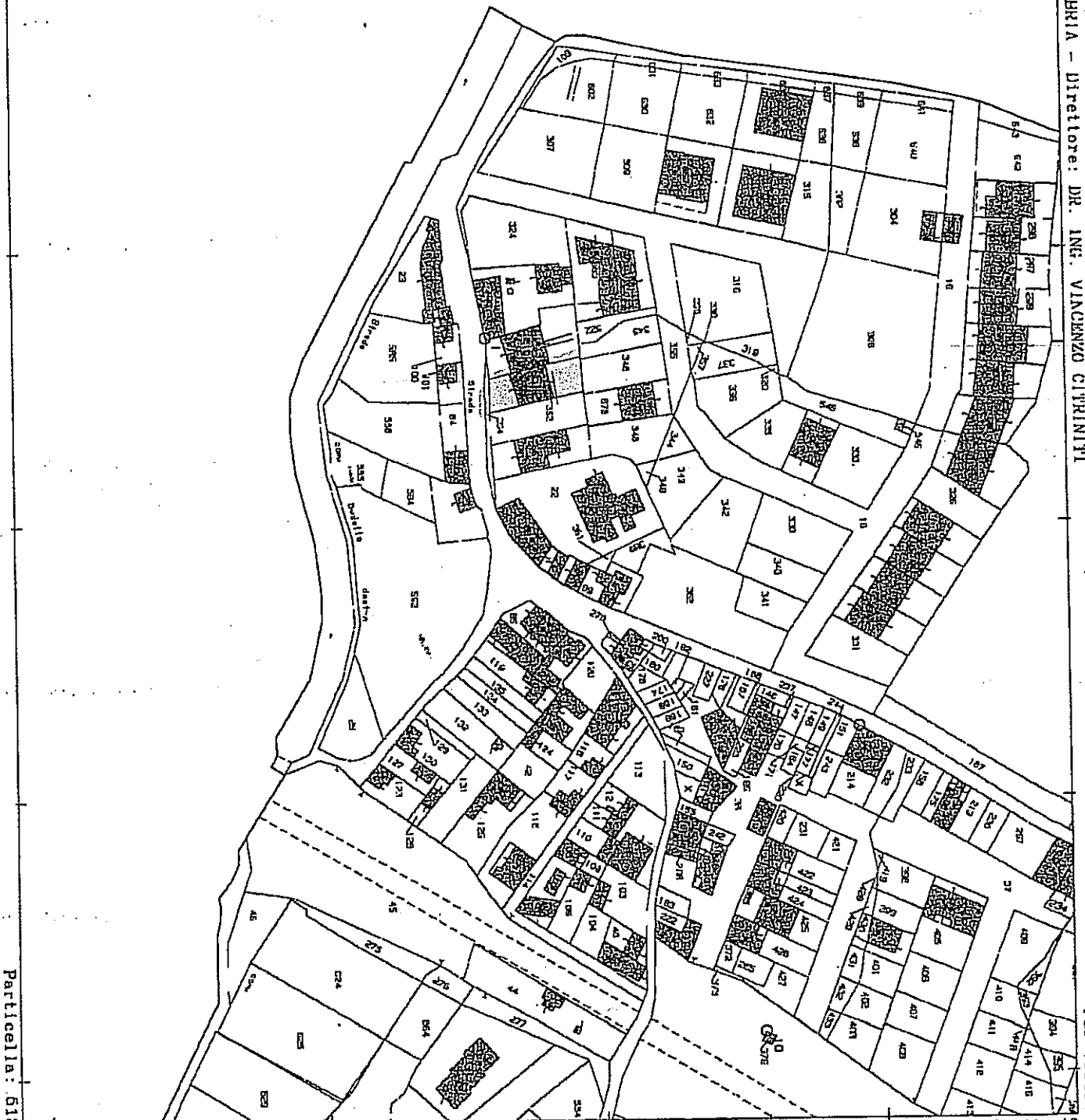
Compilata dal INGEGNERE ZITO DOMENICO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 12/05/1998 - Data: 04/03/2009 - n. RC0076369 - Richiedente SOLANO DOMENICO (CTU)

Tot. schede: 3 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Foglio: 20 - Particella: 512 - Subalterno: 3
n. sub.:

8912/98



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2009

Dati della richiesta		Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)										
		Provincia di REGGIO DI CALABRIA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 20 Particella: 512 Sub.: 3										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbani	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	512	3			C/1	3	147 m²	193	Euro 1.370,99 L. 2.557,800	VARIAZIONE del 12/05/1998 n. 800912 .1/1998 in atti dal 12/05/1998 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO IN CORSO DI COSTRUZIONE ATTIVITA' COMMERCIALE
Indirizzo		VIA TRE PALAMENTI piano: 1°										
Notifica		-										
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94) si conferma il classamento proposto										
		Partita		1002731		Mod.58		25068				
INTESTATI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI						
1						Comproprietario in regime di comunione dei beni						
2						Comproprietario in regime di comunione dei beni						
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 10/04/1997 n. A00229.1/1997 in atti dal 10/04/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE										

Rilasciata da: Servizio Telematico

RICEVUTA DI AVVENUTA DENUNCIA
DI VARIAZIONE

PROTOCOLLO N. B00912/98
DATA DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE 05/01/1998

Tipo Mappale n. 4564/97 Unita' a destinazione ordinaria n. 1 Unita' in soppressione n. -
Dati del C.T. Fgl. 20 Num. 512 speciale e particolare n. - Unita' in variazione n. 1
 Beni comuni non censibili n. - Unita' in costituzione n. -
Motivo della Variazione : Ultimazione di fabbricato urbano, Variazione di destinazione da
 IN CORSO DI COSTRUZIONE a ATTIVITA' COMMERCIALE

UNITA' IMMOBILIARI

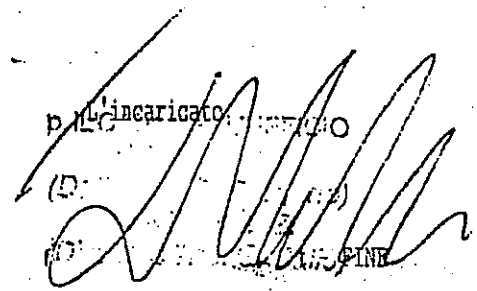
PARTITA OP.	SEZ.	IDENTIFICATIVO		SUB. UBICAZIONE	DATI DI CLASSAMENTO PROPOSTI							
		FGL	NUMERO		ZC	CAT	CL	CONS	SUP.CAT.	RENDITA		
1.	1002731	V	20	512	3	VIA TRE PALMENTI p. T	U	C/1	3	147	193	2.557.800

Riservato all'Ufficio

Data 12/05/98

Protocollo B00912/98

incaricato
(D)
(C)
FINE



CERTIFICATO DI COLLAUDO

(art. 7, legge n.1086 del 05/11/1971)

Delle strutture in cemento armato del fabbricato residenziale a n.3 piani fuori terra piu' un sottotetto non abitanile realizzato con lavori in economia .

Impresa e ditta Proprietaria: [REDACTED]

Localita': Comune di Gioia Tauro Via Tre Palmenti.

PROGETTO ARCHITETTONICO E DELLE STRUTTURE

Il progetto architettonico ed i calcoli strutturali sono stati redatti dal Dott. Ing. Doenico Zito iscritto con il N. 1270 all'albo professionale della provincia di Reggio Calabria.

DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

Il fabbricato ricadente nella part. n.35 fl. del Comune di Gioia Tauro , in una zona indicata nel P.R.G. come zona terziaria residenziale (TR), ed e' costituito da un solo corpo di -fabbrica, a n.3 elevazioni fuori terra piu' copertura a tetto con n. 2 falde inclinate. Allo stato non risultano realizzati

la copertura mentre del terzo piano sono realizzati solo i pilastri.

Lo stesso fabbricato e' costituito da N.3 unita' immobiliari che che si sviluppano nei rispettivi piani f.t., rispettivamente al piano terra adibito ad attivita' commerciale e ai piani superiori a civile abitazione.

La superficie coperta dal corpo di fabbrica e' complessivamente di mq.175,50 circa.

DIRETTORE DEI LAVORI

I lavori sono stati diretti dal Dott. Ing. Domenico Zito che e' anche il progettista dell'opera e calcolatore delle strutture.

DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE

La fondazione del corpo di fabbrica costituente il fabbricato, oggetto della presente relazione di collaudo e' costituita, da un graticcio di travi rovesce in c.a. aventi, dimensioni $b = 40$ cm. ed $h = 120$ cm; detto graticcio di travi poggia su una suola di calcestruzzo magro avente spessore cm. 40 e larghezza cm. 80. Pilastri e travi di marcapiano sono stati realizzati in c.a., i solai, sono stati realizzati a struttura mista (laterizi - c.a.). Per la realizzazione dell'opera di cui trattasi l'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria ha rilasciato Nulla-osta per l'esecuzione dei lavori ai sensi della legge 02/FEB/1974 n.64. in data 4/3/1996.

L'amm.ne Com.le di Gioia Tauro ha rilasciato la concessione edilizia n.1341 del 23/07/1996, ai sensi della legge 28/GEN/77 n.10.

ESAME DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE

Il sottoscritto collaudatore, Dott. Ing. Arena Domenico, iscritto all'albo professionale della provincia di Reggio Calabria al n.888, ha proceduto all'esame della documentazione esibita dal direttore dei lavori, riscontrando che la stessa risulta composta dai seguenti atti:

- Relazione illustrativa delle caratteristiche dei materiali impiegati per la realizzazione delle strutture, relazioni di calcolo, progetto architettonico e disegni esecutivi delle

strutture, tutti recanti l'attestazione per l'avvenuto deposito, ai sensi dell'art.4 della legge 05/11/71 n. 1086, e della legge n.17 del 11.07.1994 presso l' Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria in data 04/03/96 con prot. n. 9620086.

- Relazione finale del direttore dei lavori con allegati n. 1 certificati attestanti i risultati delle prove a compressione, effettuate su campioni dichiarati come provenienti da diverse parti strutturali del fabbricato in questione; prove, realizzate presso il laboratorio autorizzato Tecno Sud s.r.l. di Reggio Calabria il cui certificato reca la data 15/DIC./93 con prot. n. 6114; la predetta relazione risulta depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria, ai sensi dell'art. 6 della legge 05/11/1971 n.1086 in data 22/MAG./1998, n.1091.

Sulla scorta dei documenti sopraelencati; il sottoscritto ha accertato la conformita' delle opere ai documenti di progetto e la loro rispondenza alle disposizioni, riguardanti procedimenti di calcolo entita' dei sovraccarichi e tassi di lavoro dei materiali impiegati.

VISITA DELLE OPERE

Il giorno 8/MAG./1998 alle ore 15,00 veniva effettuata la visita delle opere eseguite con la continua assistenza del direttore dei lavori.

Il sottoscritto collaudatore esaminava attentamente le strutture, oggetto della presente relazione, riscontrando la completa rispondenza delle opere eseguite alle previsioni di progetto ed alle istruzioni date dal Direttore dei lavori in corso d'opera.

Considerato che risulta evidente la buona esecuzione di tutte le opere e la sostanziale rispondenza al progetto, prive di difetti che denunciino cattiva esecuzione, il sottoscritto collaudatore ESEGUIVA prove sclerometriche su travi e pilastri che sulla base della resistenza caratteristica assunta a base dei calcoli davano esito positivo.

RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO

Premesso quanto sopra, il sottoscritto collaudatore, VISTO che si è ottemperato alle prescrizioni regolamentari vigenti in materia di esecuzione di opere in cemento armato; CONSIDERATO che le prove sui materiali di cui alle precitate certificazioni, hanno avuto esito positivo, che dalla visita di collaudo sono scaturiti soddisfacenti elementi per attestarne la stabilità e che sono state eseguite a perfetta regola d'arte, nel pieno rispetto del progetto, salvo alcune lievi modificazioni rientranti nella discrezionalità del direttore del D.L.

ATTESTA

ai sensi dell'art. 7 comma 4 della L.R. 11.07.1994 n.17, che le opere sono state eseguite in CONFORMITA' del progetto depositato, con l'osservanza delle prescrizioni in esso contenute, nel rispetto delle norme tecniche, in ottemperanza della normativa antisismica per come previsto dall'art. 28 della legge n.64/1974;

CERTIFICA

che le strutture portanti del fabbricato destinato a civ.ab. e ad attività commerciale al piano terra, costituito da una struttura in c.a. a n.3 piani f.t. più sottotetto a falde

UNIDIALE INB.

inclinate , realizzato dalla Ditta Gagliostro Salvatore in Via Tre Palmenti , del Comune di Gioia Tauro, sono collaudabili, come in effetti col presente atto.

COLLAUDA

Entro i limiti della loro destinazione prevista in progetto ed ai sensi della legge 05/11/1971 n. 1086.

Palmi li, 18/02/1998

IL DIRETTORE DEI LAVORI

(Dott. Ing. Domenico Zito)

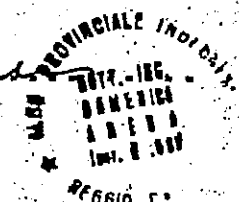
Dott. Ing. Domenico Zito


LA DITTA

(Sig. )

IL COLLAUDATORE

(Dott. Ing. Domenico Arena)

Dott. Ing. Domenico Arena


Reggio Cal. li 2/06/98

REGIONE CALABRIA
Assessorato ai Lavori Pubblici
SETTORE TECNICO
REGGIO CALABRIA

Viito: Si attesta l'avvenuto deposito ai sensi delle
art. 7 della Legge 5-11-1971 n. 1086

N. 1127 prot. Regio al. - 1 GIU 1998

D'ordine del Dirigente
Il responsabile
(geom. Antonino Nucera)

Antonino Nucera

REGGIO CALABRIA
DOTT. ING.
DOMENICO ARENA

UFFICI E SEDE LEGALE: via Archimede, 17
89022 CITTANOVA (RC)
Tel. - Fax 0966/661801

IMPIANTI TECNOLOGICI GANGEMI
SILVIO GANGEMI

Iscrizione C.C.I.A.A. Reggio Calabria
Registro Diffe N. 107893
Albo Artigiani N. 29059
Albo Nazionale Costruttori N. 9235535
P. IVA 00898570809

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO
ALLA REGOLA D'ARTE
art. 9, legge n.46 del 5 marzo 1990

Il sottoscritto [redacted] titolare della Impresa omonima operante nel settore degli impianti "Idro-Termo-Elettrici", con sede in Via Archimede n. 17 del comune di Cittanova (RC) tel. 0966.661801 Part. Iva 00898570809, iscritta nel Registro Ditte (RD 20.09.1934 n. 2011) della C.C.I.A.A. di Reggio Calabria al n. 107893 ed iscritta all'Albo Provinciale delle Imprese Artigiane (L. 8.8.1985 n. 443) di Reggio Calabria n. 29059, esecutrice dei:

- lavori di installazione apparecchi elettrici a servizio del bar-pizzeria-ristorante [redacted]

DICHIARA

che i lavori sono stati effettuati in modo conforme alla regola d'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della Legge n. 46/90, avendo in particolare:

- seguito le Norme CEI 64.8 per la installazione degli impianti elettrici e di protezione;
- installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione;
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo.

Tipo di lavoro eseguito: installazione apparecchi elettrici.

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone ed a cose derivanti da manomissioni dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Cittanova 28.05.1998

IL DICHIARANTE
[redacted]

Mod. Y

Pratica Edilizia N. 16980

Anno 1995

Concessione N. 1341

del 23.07.1996

Marca
da
bollo
(ove occorra)

COMUNE DI Gioia Tauro

PROVINCIA DI Reggio Calabria

OGGETTO: Permesso di ~~EDIFICAZIONE~~ agibilità

IL DIRIGENTE U.T.C.

Vista la domanda in data 04.06.1998 presentata da (1) ~~_____~~

residente in ~~_____~~ Via Mileto n. _____
per ottenere il permesso di ~~EDIFICAZIONE~~ agibilità della costruzione posta in questo Comune Via Tra Palmenti
~~_____~~ n. _____, per la quale in data 23.07.96
fu rilasciata la concessione n. 1341;

Visto il referto dell'Ufficiale Sanitario del Comune in data 17.07.1998 e la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, da cui risulta che (2) la costruzione è stata eseguita in conformità del progetto a suo tempo approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e non esistono altre cause di insalubrità, che i componenti degli impianti di produzione e utilizzazione del calore, le apparecchiature di regolazione e le caratteristiche di isolamento termico dell'edificio corrispondono alle prescrizioni vigenti; Certificato di Collaudo redatto dall'Ing. Zito Domenico.

Vista l'attestazione dell'Ufficio del Genio Civile di _____ = = = =
in data _____ = = _____ di deposito del certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato, a norma di quanto previsto dalla legge 5 novembre 1971, n. 1086;

Visto il certificato dell'Ufficio Tecnico della Regione del Genio Civile in data _____ = = _____ n. _____ = = _____ attestante la rispondenza dell'opera alle norme di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64, relativa alle costruzioni nelle zone sismiche;

Constatato l'avvenuto pagamento della Tassa di concessione governativa come al n. 14 della Tabella di cui al D. P. R. 26 ottobre 1972, n. 641;

Visti gli articoli 221 e 226 del Testo Unico delle Leggi sanitarie, approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per l'edificabilità dei suoli;

Visto il vigente Regolamento comunale di Igiene;

Visto il vigente Regolamento Edilizio;

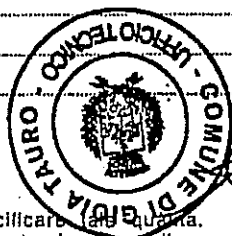
Vista la legge 46/90

DICHIARA

~~EDIFICAZIONE~~ agibile la costruzione di cui sopra e ne autorizza a tal fine l'occupazione secondo la destinazione che segue, salvi sempre ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che ai terzi per effetto di disposizione di legge, di regolamenti generali o locali e di condizioni particolari:

Destinazione della costruzione (3) Attività Commerciale Consistenza:
Piani n. P.T. Appartamenti n. _____ - Vani utili n. 2 - Vani accessori n. 2
- Volume f.t. mc. _____ Superficie coperta mq. 175.-

LI 22 LUG 1998



IL DIRIGENTE U.T.C.

(1) Se si tratta di legale rappresentante specificare _____.

Dott. agr. Domenico SOLANO

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail solano.d@libero.it

Fax 0966.21930 cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 81/2008 PROMOSSA DA BANCA

ANTONIANA POPOLARE VENETA CONTRO

LOTTO **002**

DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
LEGITTIMITA'- VALORI - FOTO E PLANIMETRIE

LOTTO 002 - Immobile in Gioia Tauro F. 20 p.lla 512 sub 4, in corso di
costruzione.

DESCRIZIONE

Trattasi del primo piano di un fabbricato a due elevazioni fuori terra con annesso porticato nella parte anteriore e corte-giardino sul retro.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato con tamponature in laterizi, la copertura è ancora costituita dal lastrico solare del primo piano, dal quale fuoriescono le pilastrature per le sopraelevazioni di cui al progetto approvato dai competenti uffici comunali.

Il fabbricato è regolarmente allacciato alle reti di distribuzione elettrica, di adduzione idrica e di deflusso fognario.

Nella progettazione iniziale, risalente al 1995, era prevista la realizzazione di un piano seminterrato ma con "progettazione in variante" del luglio 1996 è stato eliminato il piano seminterrato ed è stata aggiunta la realizzazione di un sottotetto non abitabile.

L'immobile è sito nella prima periferia della zona Nord di Gioia Tauro, nell'area compresa tra il centro abitato e le vicine infrastrutture portuali, dista circa 500 ml dalla SS 18, nel tratto di collegamento tra Gioia Tauro e Rosarno, altrettanta distanza lo separa dal palazzo municipale e circa 1.200 ml servono per il collegamento con il litorale costiero.

La zona è attraversata dal Fiume "Budello", che ne condiziona e ne caratterizza i connotati, è innervata da una rete viaria che la collega direttamente ed agevolmente col le più importanti arterie viarie del comprensorio.

Al pian terreno del fabbricato vi è un locale adibito a Ristorante Pizzeria ed il portone di ingresso al vano scala, che serve l'accesso ai piani superiori, è posizionato sotto un portico realizzato con l'approssimazione di una tettoia alla sporgenza della balconatura del primo piano. La tettoia ha copertura in tegole è

struttura in legno lamellare, il piano di calpestio è in battuto di cemento ed occupa l'intera lunghezza della facciata del fabbricato. Il portico è compreso all'interno di una più ampia area adibita a posteggio e costituente una corte comune di tutte le unità immobiliari del fabbricato.

L'immobile in questione è un appartamento che catastalmente figura ancora in corso di costruzione mentre in realtà è completamente ultimato ed abitato.

L'accesso all'appartamento è servito da un vano scala, ancora privo di finiture e di pavimentazione, con ringhiera realizzata con tavolame di carpenteria e con portone in ferro e vetro sito in posizione laterale rispetto alla facciata.

La suddivisione interna dell'abitazione presenta delle variazioni rispetto alle planimetrie riportate negli elaborati progettuali, vi sono piccole modifiche delle pareti interne, un allargamento degli ambienti cucina-soggiorno a scapito della veranda e la realizzazione di un piccolo sgabuzzino in posizione antistante al vano scala.

Le finiture dell'appartamento sono di buon livello; le superfici murarie si presentano asciutte, ben rifinite e tinteggiate; le porte sono di buona fattura con battente e telaio in legno; il piano di calpestio è rivestito con piastrelle disposte a rombo, l'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a gas con elementi radianti in alluminio preverniciato bianco; gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con tamponatura in vetrocamera e protezione esterna in persiane di alluminio verde; la sala bagno ha ottime finiture ed è suddivisa in due parti da un gradino tecnico di agevolazione del deflusso fognario.

Lungo tutto il profilo della facciata principale l'appartamento è segnato dal decorrere di una veranda-balcone con accesso diretto dalla zona soggiorno-cucina.

Anche la facciata prospiciente sul retro del fabbricato è segnata dal decorrere di una balconatura continua, sporgente per circa 130 cm.

Gli ambienti, con eccezione per il vano doccia ed il ripostiglio, sono corredati di aperture all'esterno che per forma e dimensioni sono atte a garantire ottimali condizioni di luminosità ed arieggiamento.

N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

Identificazione catastale.

LOTTO 002 - Immobile in Gioia Tauro F. 20 p.lla 512 sub 4, in corso di costruzione.

Ubicazione e confini.

L'immobile è sito in Gioia Tauro, Via Tre Palmenti s.n.c. e nel suo giro confina con detta Via, nonché con le p.lle 510, 345, 346, e 362 dello stesso foglio 20.

Regolarità urbanistica.

Il fabbricato è stato realizzato su regolare progettazione e direzione dei lavori dell'Ing. Domenico ZITO, pratica edilizia n° 16.980/1995 e CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI edili n° 1.341 del 23.07.1996.

L'appartamento in questione manca di regolarizzazione catastale ed è ancora censito come "in corso di costruzione" mentre invece si presenta ultimato, rifinito ed abitato.

Provenienza.

Il terreno di sedime del fabbricato è stato acquistato dai coniugi

[REDACTED] contro i coniugi [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] - Atto di compravendita per notar MENONNA del 04.06.1985, trascritto il 12.06.1985 ai nn. 7.186/8.165.

Occupazioni.

L'appartamento è in atto occupato dagli esecutati che ivi dimorano con la propria famiglia.

VALORE

La valutazione dell'immobile pignorato è stata effettuata sulla base del più probabile valore di mercato che lo stesso assumerebbe qualora fosse sottoposto ad una libera contrattazione di compravendita.

Il procedimento di stima adottato è stato quello sintetico comparativo, basato sul metodo del confronto sulla base di parametri comuni.

Nel procedere all'attribuzione di valore, sono state considerate le peculiarità proprie del bene, le caratteristiche relative alla zona ove esso è ubicato, le vie d'accesso e di collegamento, la disponibilità di servizi e quant'altro può in qualche misura avere effetti sull'appetibilità e sul valore del bene stesso.

Sono state considerate e valutate le caratteristiche inerenti la superficie complessiva e la forma della struttura, nonché la funzionalità e le potenzialità della stessa.

Sulla base di quanto esposto, in seguito ad articolate indagini di mercato, tenuto conto della dinamicità della domanda immobiliare nella zona interessata, considerate le valutazioni dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per il secondo semestre del 2008 ed in riferimento al principio dell'ordinarietà si è ritenuto equo effettuare la seguente attribuzione di valore, ragguagliata alla superficie catastale di mq 165:

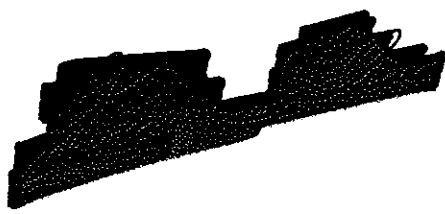
LOTTO 002 – Appartamento in corso di costruzione in Gioia Tauro F. 20 p.la

512 sub 4, in corso di costruzione.

mq 165 x 900 €/mq = € 148.500,00

Prezzo Base d'Asta = € 148.500,00

N.B. Si precisa che la valutazione sopra riportata è da intendersi a corpo e non a misura ed è riferita all'immobile per come rilevato nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo.



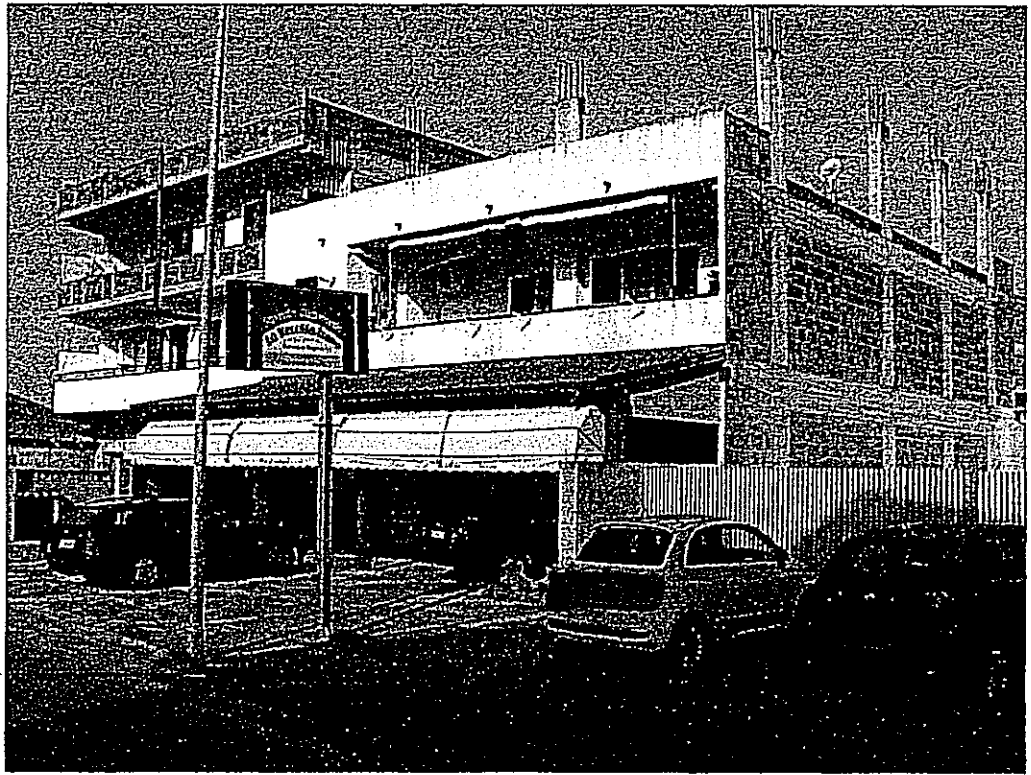


Foto n° 1: Il fabbricato visto nel suo insieme con la facciata prospiciente su Via Tre Palmenti.



Foto n° 2: Particolare del balcone-veranda al primo piano.



Foto n° 3: Il portone d'ingresso.



Foto n° 4: Le scale, ancora prive di rivestimento e di ringhiera.

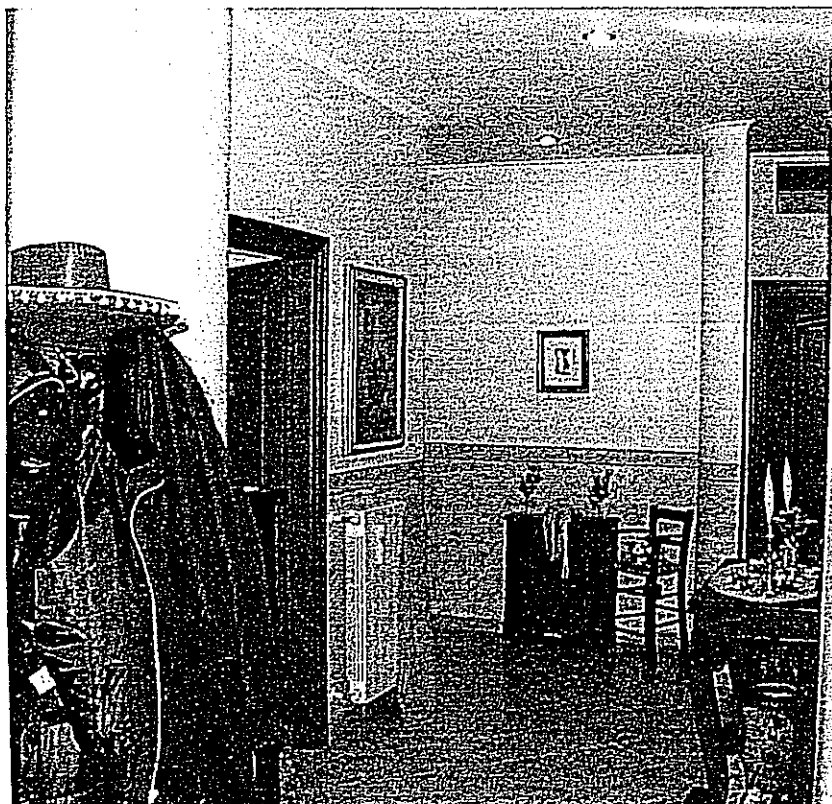


Foto n° 5: Il corridoio centrale che disimpegna verso tutti gli ambienti dell'appartamento.



Foto n° 6: Il soggiorno-cucina.



Foto n° 7: Particolare degli infissi esterni e del pavimento.

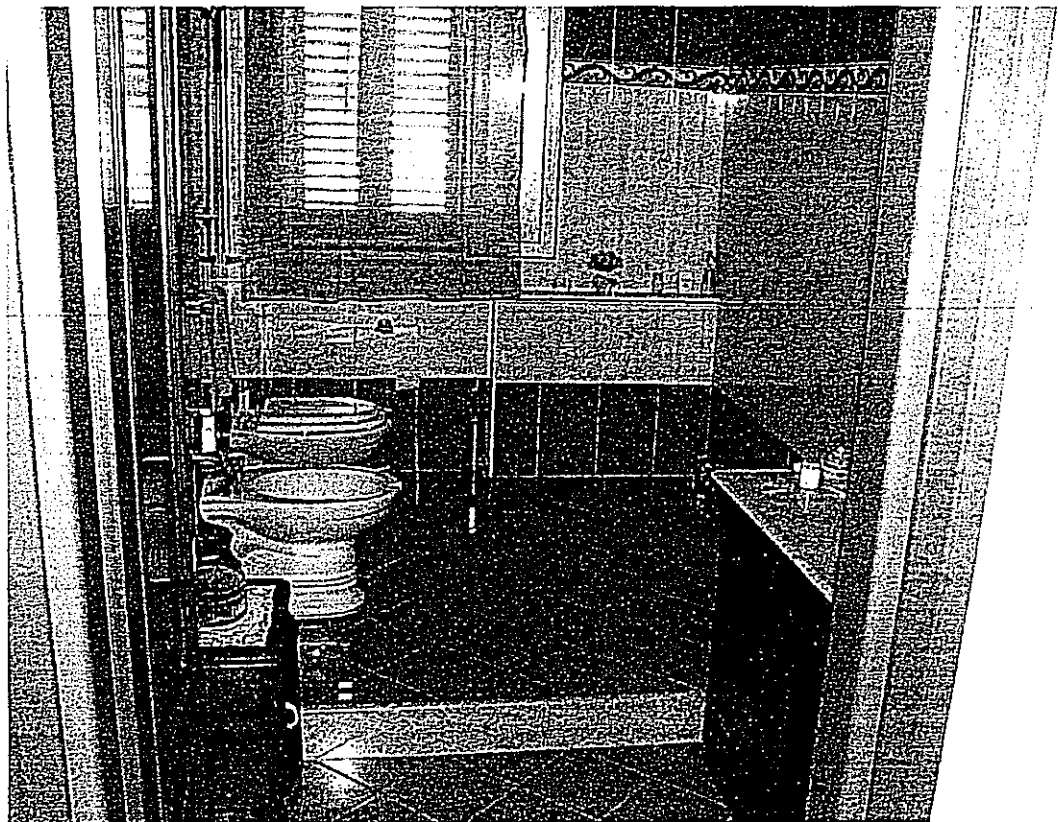
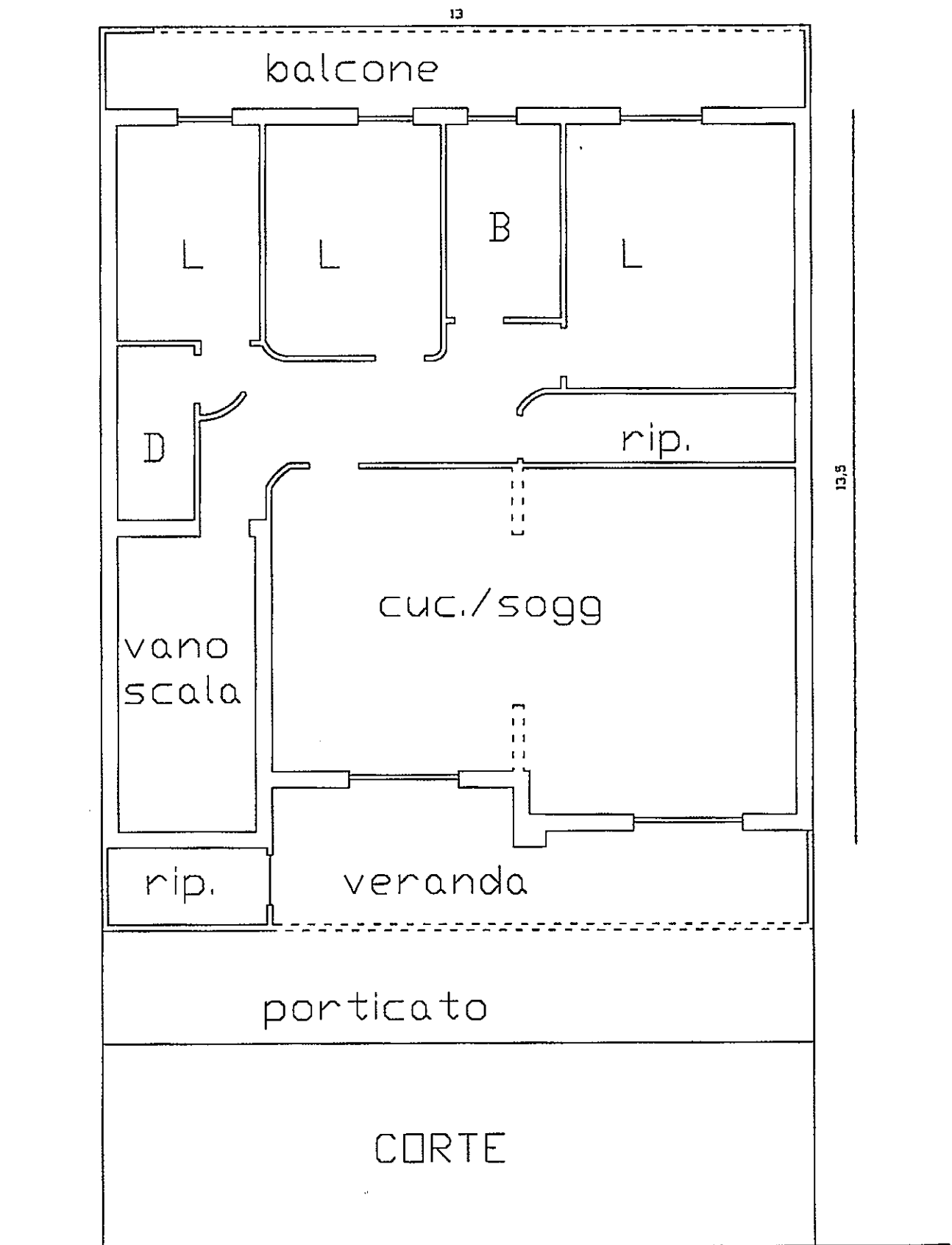


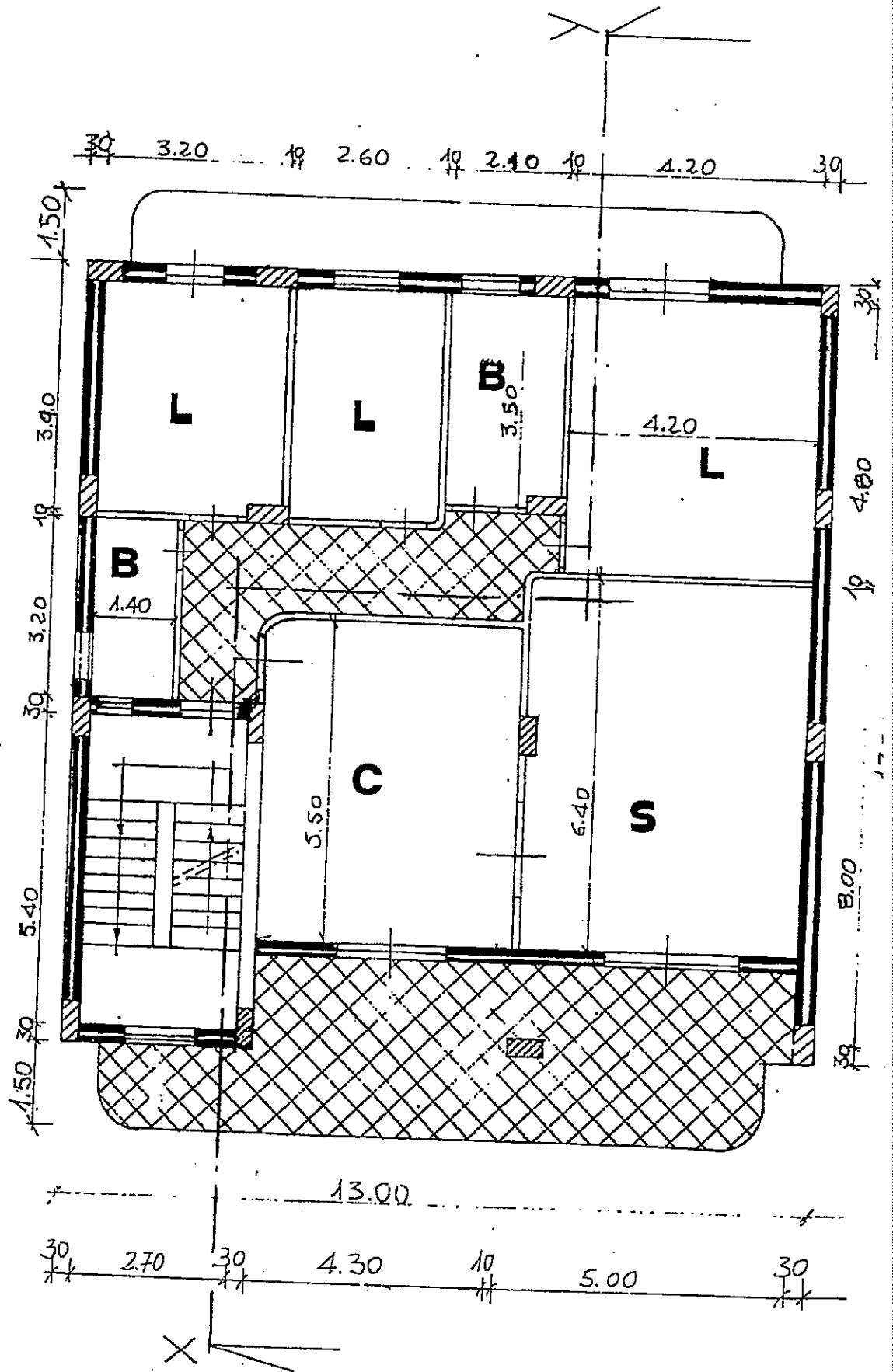
Foto n° 8: Particolare della sala bagno.

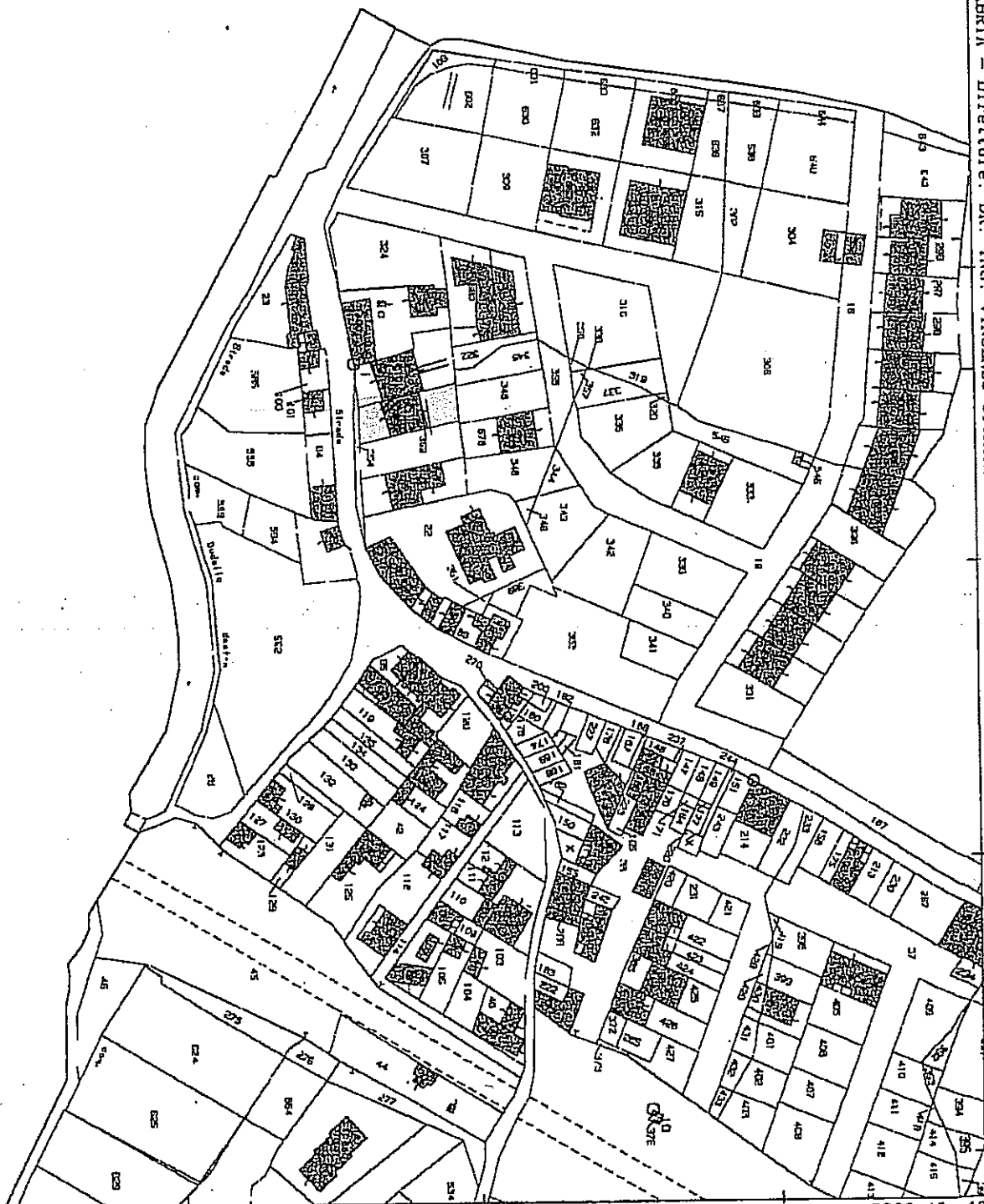
LOTTO 002 - Gioia T. F. 20 p.lla 512 sub 4
Plan. indicativa - scala 1/100



VIA TRE PALMENTI

PIANO PRIMO E SECONDO





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/03/2009

Data: 04/03/2009 - Ora: 17.32.15

Dati della richiesta	Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)		
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA		
	Foglio: 20 Particella: 512 Sub.: 4		

Unità immobiliare		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenze	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbanistica	20	512	4				in corso di costruz.				
Indirizzo		VIA TRE PALMENTI SNC piano: 1;										
Notifica				Partita		1002731		Mod.58		25068		

INTESTATI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1						Comproprietario in regime di comunione dei beni	
2						Comproprietario in regime di comunione dei beni	
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 10/04/1997 n. A00229.1/1997 in atti dal 10/04/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE					

Rilasciata da: Servizio Telematico

Dott. agr. Domenico SOLANO

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail solano.d@libero.it

Fax 0966.21930 cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI

RELAZIONE DI PERIZIA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 81/2008 PROMOSSA DA BANCA ANTONIANA
POPOLARE VENETA CONTRO**

- Ordinanza Di Vendita
- Bando di vendita
- Avvisi di Cancelleria
- N° 3 copie PERIZIA su supporto informatico

- ATTESTATO DI TRASMISSIONE

- VERBALE DI DEPOSITO

Ricevute di spesa;

- SPECIFICA COMPETENZE