



**Ing. Ilaria Belcastro**

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

**TRIBUNALE DI PALMI**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**RELAZIONE**

**di**

**CONSULENZA TECNICA**

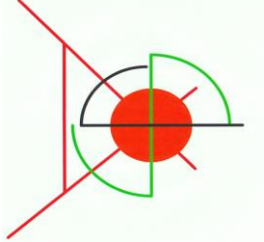
**Proc. iscritto al n. 72/2022 del R.G.E.**

***RINVIO UDIENZA 21 - 06- 2023***

**C.T.U.**  
**Ing. I. BELCASTRO**

**G.E.**  
**Dott.a MARTA CAINERI**





**Ing. Ilaria Belcastro**

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

**TRIBUNALE DI PALMI**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**RELAZIONE**  
**di**  
**CONSULENZA TECNICA**

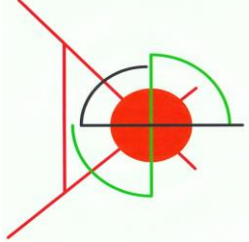
**Proc. iscritto al**  
**N°72/2022 del R.G.E.**

**G.E.**  
**Dott.a MARTA CAINERI**

**TRA “ IFIS NPL 2021-1 SPV-SRL”**  
**(rappresentato dall' Avv. CASAMORATA Carlotta / Avv. VANDINI Marina)**

**CONTRO “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”**  
**(rappresentato dall' Avv. .... )**





## INDICE

### 1. PARTE GENERALE

✓ REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI ..... PAG. 4

### 2. RELAZIONE

✓ DATI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ..... PAG. 6

✓ A\_ INQUADRAMENTO MAPPALE..... . PAG. 6

✓ B\_ CARATTERISTICHE TECNICHE E CARENZE DEI BENI, CARATTERISTICHE  
DELLA ZONA IN CUI È UBICATO L'IMMOBILE..... PAG. 7

✓ C\_ VINCOLI E VIZI DEI BENI PIGNORATI .....PAG. 7

✓ D\_ ACCERTAMENTI CONGIUNTI COL CUSTODE .....PAG. 8

✓ E\_ CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI .....PAG. 9

3. CRITERIO DI STIMA .....PAG. 10

4. CONTEGGIO ESTIMATIVO .....PAG. 11

5. CONCLUSIONI .....PAG. 13

6. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....PAG. 14

✓ DOCUMENTAZIONE PRESENTE PRESSO U.T.C. di Polistena ..... PAG.15

✓ DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Planimetria,) .....PAG.20

✓ PLANIMETRIE GENERALI STATO ATTUALE BENE PIGNORATO.....PAG.22

✓ PLANIMETRIE LOTTO di VENDITA .....PAG.24

✓ RILIEVO FOTOGRAFICO .....PAG.26



**PARTE GENERALE**

**REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI**

Dalla documentazione notarile presente agli atti, in sostituzione della documentazione ipocatastale, *costituita da CERTIFICAZIONE NOTARILE AL VENTENNIO SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, redatta dal Notaio Maria Landolfo in Napoli (documentazione dove sono presenti i soli estremi catastali dei beni pignorati ma carente di estratto di mappa, Visura storica attuale e di Certificato di stato civile dell'esecutato)*, si evince che i beni pignorati sono costituiti da :

- ✓ **1° bene – unità di tipo abitazione di tipo popolare (cat. A/4), presente al Foglio 1, part.513-524 e 525 sub.2 -- PT°/1°, del N.C.E.U. ubicata in Via Girolamo Marafioti n°14 – Comune di Polistena (RC).**

Nel dettaglio si ha:

➤ **Per il bene identificato da Foglio 1, part. 513 - 524 e 525 sub.2** si deduce dalla documentazione in atti che, *nel ventennio preso in esame*, l'immobile è in possesso della **sig.a XXXXXXXXXXXXX** in piena proprietà 1/1, che l'ha acquistato da [redacted] (la sede del notaio) il 29-0-2003 rep. n° 18917 e trascritto il 11-06-2003 ai n° 8568/6755.

➤ Ai signori [redacted] il bene era pervenuto in due fasi, una parte (*le Particelle 513 e 525 sub.2*) tramite acquisto [redacted] (*la Particelle 524*) tramite acquisto da [redacted] (la sede del notaio) il 24-11-1994 con Rep.n°44681 e trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 23-12-1994 ai numeri 19031/16290.

Vista la carenza del certificato di stato civile, la sottoscritta l'ha personalmente recuperato presso gli uffici competenti e verificato che l'esecutato è in separazione dei beni dal 03-05-2002.

Perciò, alla luce di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, risulta che l'immobile è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



• **Iscrizione eseguite contro: 1) n°1 trascritta con n° 15986 /1994 del 04/11/2003**

(Ipoteca volontaria sulla piena proprietà per la quota 1/1 derivante da Atto di concessione a garanzia del mutuo fondiario n° rep.19969 redatto dal Notaio TRIPODI MARIA in POLISTENA il 31-10-2003 a favore di **ABBEY NATIONAL P.L.C. FILIALE ITALIANA della ABBEY NATIONAL P.L.C. di Londra con sede in Milano**)

• **Trascrizioni eseguite contro: 1) n°1 trascritto con n° 554/ 491 del 11-01-2023**

(Derivante dal Pignoramento oggetto dell'attuale Atto di procedimento esecutivo emesso dal Tribunale di Palmi n° 1544 (n° atto tribunale presente solo su ispezione ipotecaria e non su documentazione notarile) notificato **il 28-11-2022 a favore di IFIS NPL 2021-1 SPV SRL (Conegliano – Treviso)** gravante sulla piena proprietà per la quota 1/1 del bene)

*In occasione del sopralluogo s'è constatato che tale unità, al momento è occupata dalla debitrice con la propria famiglia, presenta delle difformità con quanto presente al catasto e all'U.T.C., in quanto è stata mutata planimetricamente, con l'eliminazione di alcune pareti e l'accorpamento di un altro vano al piano terra che ha delineato il tinello dell'unità, tinello costituito da altro sub che non rientra nel presente procedimento.*

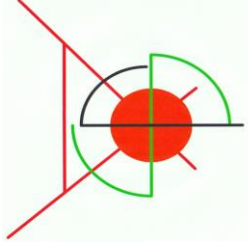
*Inoltre dallo studio della documentazione tecnica recuperata presso l'U.T.C. si è riscontrato che per l'immobile ubicato in pieno centro storico probabilmente edificato Ante-67 non è stata recuperata alcuna documentazione tecnica fondamentale come Concessione Edilizia/Permesso edificatorio, Certificato Statico o Agibilità. Per superare tali carenze occorrerebbe fare in primis perizia giurata attestante la datazione edificatoria e poi successivamente procedere alla regolarizzazione presso U.T.C. e il genio civile. Unica documentazione presente presso l'ente è una concessione per manutenzione straordinaria n°16091/'86 + elaborati richiesta per il rifacimento dei solai, del tetto e lavori di ammodernamento.*

*Detto ciò l'unità abitativa per come definita, una volta sanate le difformità riscontrate potrà essere considerato nella sua quasi totalità un lotto idoneo per la vendita, quasi per il sub inglobato all'unità costituente l'attuale tinello e non incluso nel pignoramento.*

**NOTA BENE**

- ✓ **CERTIFICATO DI STATO CIVILE: CONIUGATA**
- ✓ **BENE ACQUISTATO DALLA DEBITRICE CHE COL CONIUGE SI TROVA IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI.**
- ✓ **VISURA STORICA MANCANTE.**





# Ing. Ilaria Belcastro

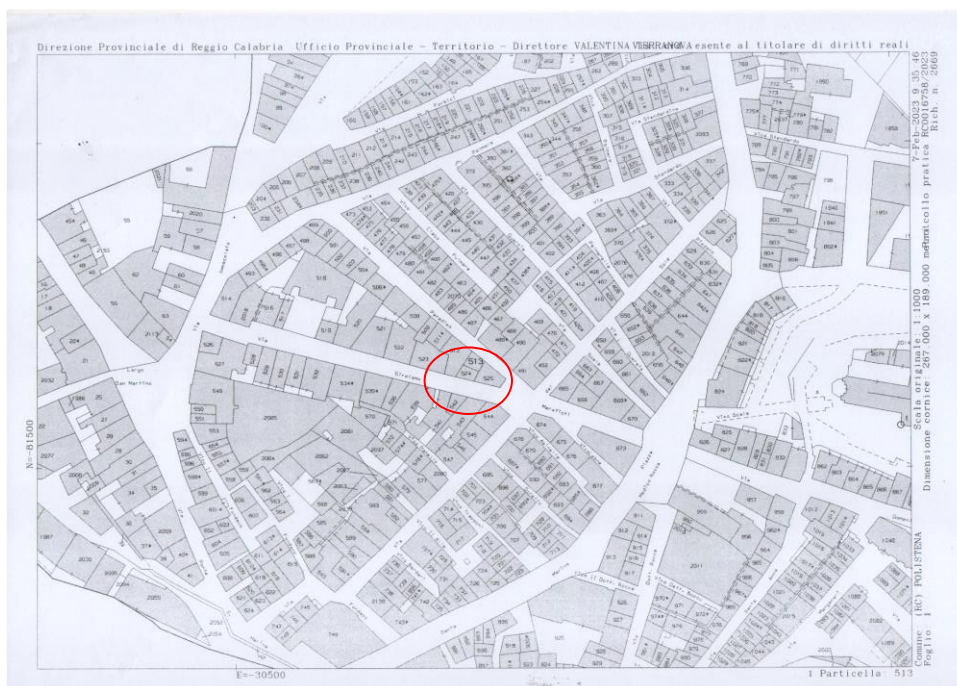
Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

## RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

### DATI DELL'IMMOBILE

L'immobile visionato e rilevato dalla sottoscritta C.T.U. Ing. Ilaria Belcastro, intestato alla debitrice sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, che è in regime di piena proprietà e separazione dei beni, è identificato e ubicato

- ✓ **1° bene – unità di tipo abitazione di tipo popolare (cat. A/4), presente al Foglio 1, part.513-524 e 525 sub.2 -- PT°/1°, del N.C.E.U. ubicata in Via Girolamo Marafioti n°14 – Comune di Polistena (RC).**



### A\_INQUADRAMENTO MAPPALE DELL'IMMOBILE

**Comune di Polistena**  
**F:1**  
**Part: 513-524-**  
**:525 -Sub: 2**



## B\_ CARATTERISTICHE TECNICHE E CARENZE DEI BENI PIGNORATI

<i>BENE</i>	<i>Estremi catastali</i>	<i>Sup. coperta</i>	<i>Sup. utile mq</i>	<i>Sup. esterne</i>	<i>Pertinenza</i>	<i>Agibilità</i>
<b>I</b>	Foglio 1, part.513-524 -525 sub. 2 PT°-1°, Via G. Marafioti n°14 Comune di Polistena (RC).	<b>160 mq</b>	<b>124 mq</b>	/	/	<b>Mancante</b>

### B. CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI È UBICATO L'IMMOBILE.

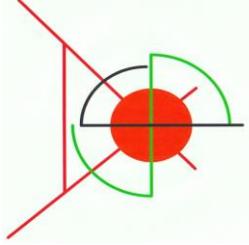
L'unità immobiliare oggetto del pignoramento composta da un'unità di tipo **Abitazione di tipo popolare** (categoria catastale A/4) è ubicata in pieno centro storico ed è composta da un piano terra e un piano 1°, edificato in muratura portante con rifacimento dei solai in C.A., l'immobile fa parte di tutta una schiera di costruzioni addossate e confinanti con le vicine con le quali molto spesso hanno in comune il muro confinante, tipica dei centri storici. Nella sua totalità è stato edificato senza titolo autorizzativo e presenta tutte le carenze documentali già menzionate.

L'unità anche se soggetta nel 1986 di lavori di ammodernamento, pur risultando tali lavori già datati, è ben inserita nel contesto urbano del centro storico del comune di Polistena che in tale ambito è ben urbanizzato e caratterizzato da tutti quegli elementi tipici di un contesto territoriale consolidato e datato. Dal punto di vista urbanistico l'immobile e quindi l'unità pignorata ricadono in **A.T.O.** (ambito territoriale omogeneo) o **Zona Omogenea** di tipo **A** del **P.S.C.** insistendo su un'area soggetta a vincoli ambientali o paesaggistici

### C. VINCOLI E VIZI DEL BENE

L'unità pignorata che come già detto è di categoria catastale **unità di tipo abitazione di tipo popolare (cat. A/4)**, si presenta di discreta qualità, adeguata alla categoria catastale, non presenta specifici pregi architettonici che particolarizzano l'unità che ne richiedano la variazione di classe catastale, pur se in passato soggetta a ristrutturazione e a miglioramenti qualitativi intercorsi nel tempo e ormai datati, ad oggi ci sarebbe bisogno di qualche intervento di manodopera, ma in ogni caso si presenta adeguata e corrispondente ai tempi di edificazione e l'inalterabilità dal periodo di costruzione è confermata dai materiali utilizzati, tipologia, qualità e rifiniture. Uniche variazioni intercorse all'interno dell'unità





pignorata , rispetto al catastale, risultano essere l'eliminazione di un muro portante del soggiorno per annetterlo di più all'ambiente attuale cucina-tinello, e l'eliminazione di altro muro per la realizzazione del tinello, che come già menzionato è identificato da altro sub. non inserito nel procedimento.

All'esterno l'unità pignorata si presenta rifinita con intonaco civile di colore grigio, anche datato, che in alcuni punti andrebbe ripreso per problematiche di umidità da risalita e distaccamenti in alcuni punti dei sotto balconi, che hanno alterato l'intonaco e la relativa tinteggiatura.

Bisogna però fare alcune precisazioni:

- ✓ **In merito alla documentazione catastale**, andrebbero aggiornati gli elaborati planimetrici della situazione attuale, *inizialmente aggiornando tramite SCIA IN SANATORIA gli elaborati presenti presso l'U.T.C. per la fusione e inglobamento di altri sub, con relativi costi di gestione della pratica, diritti di segreteria e sanzioni, successivamente presentando aggiornamento planimetrico al catasto sempre con relativi costi di gestione della pratica.*
- ✓ **In merito alla documentazione progettuale**, dai controlli fatti presso l'U.T.C. gli elaborati presenti sono relativi alla ristrutturazione delle part 513-525 sub.2, e la situazione attuale non corrisponde a quanto presente presso il catasto o U.T.C., per come precisato al punto precedente. *Inoltre risulta che non sia stata mai inoltrata richiesta di agibilità dell'immobile, nè tanto meno risultano presente agli atti certificato statico, ed anche per questo aspetto bisogna tenere in considerazione i costi di gestione della pratica per il rilascio del certificato statico, i diritti di segreteria presso l'ente e presso il genio civile.*

#### D. ACCERTAMENTI EFFETTUATI COL CUSTODE

Eseguito il sopralluogo in presenza della debitrice sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e del custode Avv. FIORELLA STARTARI, in tale occasione si è riscontrato che l'esecutato e la propria famiglia risiedono stabilmente nell'immobile.





## E. CONSISTENZA BENE PIGNORATO

Descrivendo l'immobile nella totalità si ha che l'unità pignorata è ubicata al PT°/1° di una serie di case in linea, posizionata in pieno centro storico del P.S.C. ed occupando una posizione di capofila rispetto a quelle che seguono. L'unità risulta completa di intonaco, tinteggiatura, balconi con inferriata e tetto di copertura a falde con coppi; il basamento dei prospetti, presenta intonaco a rilievo spessorato/bucciato che andrebbe ripreso e trattato contro l'umidità da risalita. L'unità inoltre presenta infissi esterni in alluminio di prima generazione, porte in simil legno tamburate, pavimentazione in ceramica di colore chiaro, impianto di riscaldamento alimentato con termo-camino, pareti interne tinteggiate e di buona qualità al P1°, mentre al piano terra andrebbero riprese sia per delle vistose macchie di umidità presenti sul soffitto della cucina, in corrispondenza del bagno presente al piano superiore, sia per delle vistose macchie sulle pareti dovute alla maggiore frequentazione dell'ambiente. Presenta inoltre doppio ingresso uno sulla via principale e l'altro sul retro della cucina. Nei dettagli abbiamo:



Foto A

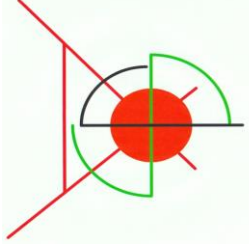
✚ **Bene pignorato (F: 1- part. 513-524-525-sub:2)**, il bene di piena proprietà della debitrice,

è posto al PT°/1° di un fronte strada che fa parte di una serie di immobili del centro storico; vi si può accedere da sia da quella che è la strada principale, via Marafioti, ma anche da ingresso secondario posto sul retro su una viuzza, Via Paradiso

Descrivendo tale bene nella sua peculiarità abbiamo che dal portone di ingresso all'unità ben visibile con la freccia presente nella **Foto A**, si accede direttamente al disimpegno presente di fronte il soggiorno tinello dell'unità pignorata

Varcato l'ingresso si accede subito alla zona giorno dell'unità, composta dal disimpegno di ingresso, dal soggiorno, dalla cucina, dal tinello (anche se quest'ultimo si ricorda che non è incluso nel procedimento) e un Wc. Mentre al piano superiore, al quale si accede tramite scala rivestita in marmo Travertino, sono presenti ben quattro camere da letto e un bagno.





Per quanto riguarda le pareti sono tinteggiate di buona qualità al piano superiore più curato rispetto al piano terra, nel quale andrebbero tinteggiate sia le pareti che il soffitto per la vistosa macchia di umidità proveniente dal bagno del 1° piano. Inoltre al piano primo sono presenti 3 balconi di modesta superficie. I serramenti esterni sono in alluminio ma di vecchia generazione anche se ben tenuti il tutto in discreto stato di manutenzione, mentre le porte sono del tipo tamburato con pannelli in finto legno datate nel tempo;

Per quanto riguarda gli impianti si ha che:

- ✓ *Impianto elettrico* risulta presente, funzionante ma privo delle dichiarazioni di conformità.
- ✓ *Impianto di riscaldamento* risulta presente e funzionante con termocamino.
- ✓ *Impianto a gas*, inesistente.
- ✓ *Impianto idrico* risulta presente e funzionante.
- ✓ *Impianto igienico sanitario* risulta presente e funzionante.
- ✓ *I muri interni e l'intonaco*, si presentano in buone condizioni di manutenzione, necessitano solo di semplice tinteggiatura.
- ✓ *Impianto di climatizzazione* risulta presente e funzionante.

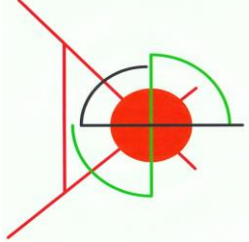
## CRITERIO DI STIMA

Per la ricerca del probabile valore di mercato degli immobili prima descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, sono stati utilizzati i dati forniti da indagine di mercato avviata tra colleghi e agenzie immobiliari, in quanto i centri storici non rientrano tra le quotazioni dell'Agazia del territorio, il tutto effettuato sempre tenendo in considerazione non solo la qualità degli ambienti, la zona di appartenenza, ma anche la qualità dei servizi presenti.

*Inoltre si terranno in considerazione le **Norme UNI 10750** per il calcolo dei metri mq commerciali dell'unità immobiliari e si adotterà successivamente come criterio la **STIMA SINTETICA COMPARATIVA DIRETTA**, assumendo **COME PARAMETRO TECNICO IL MQ RIFERITO ALLE SUPERFICIE COPERTA**, parametro usualmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili simili.*

*In funzione di quanto detto, tenuto conto delle condizioni di rifinitura dell'ambiente interno ed esterno, della stabilità, del grado di manutenzione, del contesto della zona nell'ambito urbano, della qualità degli*





# Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

*impianti presenti del grado di rifinitura presente, la sottoscritta considerando tutte queste componenti attribuisce un valore diverso all'unità pignorata riportato per come segue.*

*In funzione di ciò sarà attribuito alla:*

➤ **F: 1- part. 513-524-525-sub:2**, un valore di 500,00 €/mq per una superficie coperta di 160,00 mq

## CONTEGGIO ESTIMATIVO

Per quanto riguarda le quantità oggetto del seguente conteggio, si farà riferimento all'elaborato planimetrico aggiornato al sopralluogo, presente tra la documentazione allegata e rilevato in fase di accertamento insieme alle condizioni generali e particolari dell'intero immobile.

Si procederà considerando e costituendo solo **UN LOTTO DI VENDITA.**

Avremo pertanto alla luce di quanto precedentemente detto che:

➤ **Bene pignorato (unità abitativa di tipo popolare (cat. A/4), F: 1- part. 513-524-525-sub:2**

Superficie coperta = 160 mq a 500,00 €/mq da un valore di € 80.000,00 €

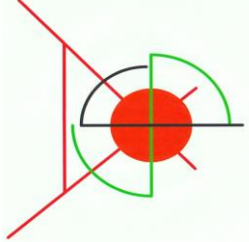
Superficie balconi = 3.6 mq a 125 €/mq da un valore di 450,00 €

*Ottenendo valore iniziale del bene (F: 1- part. 513-524-525-sub:2 ) pari a di 80.450,00 €*

*Ma in funzione delle irregolarità riscontrate presso il catasto e presso l'ente si ha che dai valori ottenuti vanno decurtati gli importi dei costi da sostenere per sanare le anomalie riscontrate che saranno:*

- 1. Costo certificato statico* quantificabile in circa 3.000,00 € + oneri, precisando che tale valore può variare da tecnico a tecnico
- 2. Costo deposito genio civile* quantificazione che dipende dalla tipologia dell'intervento da 80,00 a circa 600
- 3. Costo prove di carico e carotaggi/martinetti per adeguamento alle norme sismiche*, considerando circa 6 prove di carico da fare la spesa prevista si aggirerebbe tra le 3.500,00 circa + IVA precisando che tale valore può variare da laboratorio a laboratorio.





# Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

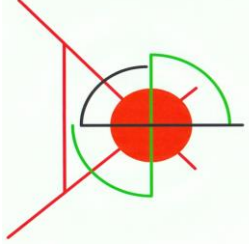
4. **Costo per competenze professionista per pratiche aggiornamento presso l'Ente** : alla luce delle difformità riscontrate nella documentazione presente presso l'U.T.C. di Polistena, l'onorario da corrispondere ad un tecnico per effettuare tutti i necessari elaborati per aggiornare la documentazione planimetrica, conseguire l'agibilità dell'immobile, sarà quantificabile in circa **3.000,00 € + oneri**, precisando che tale valore può variare da tecnico a tecnico e che esclude i diritti di segretaria e gli oneri da corrispondere all'ente per le sanzioni, così come non sarà conteggiato il valore dell'IVA, perchè dipende dal regime fiscale del tecnico.
5. **Costo per competente professionista per pratiche aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio - catasto**: presso il catasto l'immobile risulta in anagrafe ma la documentazione non è corretta dato che non sono mai state depositati elaborati planimetrici aggiornati allo stato di fatto, tramite procedura Docfa. Pertanto nel caso di aggiornamento l'onorario da corrispondere ad un tecnico per effettuare tutti i necessari elaborati, è quantificabile in circa **1.000,00 € + oneri da versare all'agenzia delle entrate**, precisando che tale valore può variare da tecnico a tecnico e che non sarà conteggiato il valore dell'IVA, perchè dipende dal regime fiscale del tecnico.
6. **Inoltre per avere il valore finale di mercato, bisognerà decurtare ulteriormente una percentuale relativa a garanzia di possibili "Vizi occulti" e in merito a tale Decurtazione per possibili "vizi occulti"** si effettuerà una **riduzione del 10% del valore finale** facendo rientrare in tale voce tutte quelle che potrebbero essere difformità riscontrate successivamente dall'ente nella fase avvio di regolarizzazione. *Si precisa sempre che da tali conteggi sono esclusi gli oneri da versare presso l'ente, il catasto o il genio civile già computati prima.*

Pertanto alla luce di quanto esposto si ha che dalla somma dei costi

<b>COSTI</b>	<b>Importo Costi per sanare difformità e anomalie</b>
Costo certificato statico	3.000,00 + oneri 4% cpa
Costo prove di carico.....	3.500,00
Costo deposito Genio civile	600,00
Costo per competenze professionista...	3.000,00 € + oneri 4% cpa
Costo aggiornamento Catastale	1.000,00 € + oneri 4% cpa
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>11.100,00</b>

**Pertanto, in funzione delle ultime precisazioni, sottraendo l'importo dei costi dal valore del bene si ottiene:**





# Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

**Valore iniziale del bene - Somma Costi = di € 80.450,00 € - 11.100,00 = 69.350,00€**

Valore che andrebbe ulteriormente decurtato del valore dell' IVA ma per come precisato al momento non sarà conteggiata e decurtando ulteriormente la percentuale per vizi occulti otteniamo il valore finale.

**VALORE FINALE TOTALE DEL LOTTO (F: 1- part. 513-524-525-sub:2) - vizi occulti =**  
**= 69.350,00€ € - 10% per vizi occulti**  
**= 69.350,00€ - 6.935,00 € = 62.415,00 €**

## Nota bene

Si precisa inoltre che in relazione dell'art. 10 del D.P.R. 633\_1972 LA VENDITA è SOGGETTA AD IVA, pertanto al valore determinato va aggiunta l'Iva

## CONCLUSIONI

Pertanto in risposta agli interrogativi posti dal G.E., ritengo di poter quantificare che il **VALORE FINALE LOTTO DI VENDITA** sono quantificabili :

✓ **VALORE FINALE LOTTO (F: 1 part. 513-524-525-sub:2) = 62.415,00 €**

Si ricorda che il bene è di proprietà per intero della sig. RIZZOTTO ASSUNTA ANTONIA quindi il pignoramento è stato eseguito per l'intero e che in relazione dell'art. 10 del D.P.R. 633\_1972 LA VENDITA è SOGGETTA AD IVA, pertanto al valore determinato va aggiunta.

*Gioia Tauro, Li ..... -MARZO-2023*

**IL CONSULENTE TECNICO**  
*Ing. Ilaria Belcastro*





***Ing. Ilenia Belcastro***

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

---

## **DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**





***Ing. Ilenia Belcastro***

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

---

**ELABORATI PRESENTI PRESSO  
IL COMUNE DI POLISTENA**





## COMUNE DI POLISTENA

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Prot. N. 16090/86

Pratica N. 70/86

### AUTORIZZAZIONE CONCESSIONE DI COSTRUZIONE n° 8

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 30.12.1986 al n. 16090  
di prot. dal Sig.ri Coniug. [REDACTED]

(1) Proprietari, come da Nota di Trascrizione dell'Atto Pubblico del Notaio Dr. Tito LUSTRI' del 9.9.1986, intesa ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire i seguenti lavori (2):  
Manutenzione straordinaria, per la sostituzione dei solai e il rifacimento del tetto, nonché lavori di ammodernamento.

Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda

Visto il parere dell'ufficiale sanitario sul progetto, espresso in data 30.12.1987;

Visto il parere della Commissione comunale edilizia, espresso nella seduta del 30.12.1987, verbale n. 19;

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

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

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

Visto il Nulla Osta n° 674 sez. rilasciato dal Genio Civile di Reggio Calabria in data 13.5.1987.

### CONCEDE

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

- Il termine di inizio dei lavori è anni uno dalla data di notifica della presente;
- Il termine di ultimazione dei lavori è anni tre " " "; " ;

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

(2) Descrizione dei lavori.



## DETERMINAZIONE SPECIALE

### DETERMINA

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

( .....  
..... ).

### NORME E CONDIZIONI GENERALI

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

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

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

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

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

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

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

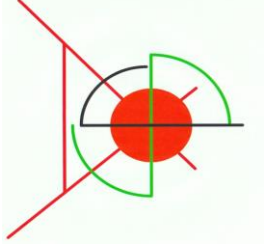
e) denunciare al Genio Civile competente le opere in conglomerato o cemento armato o precompresso od in strutture metalliche previste dal progetto approvato, ai sensi dell'art. 4 della legge 5-11-1971, n. 1086;

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

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

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





# Ing. Iliaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu

## PRESCRIZIONI SPECIALI

Che non vengano modificate le attuali caratteristiche  
che Architettoniche e Volumetriche del fabbricato. = =  
Che vengano rispettate le prescrizioni impartite  
dal Genio Civile di Reggio Calabria contenute nel  
Nulla Osta n°674 Sez. del 13.5.1987. = = = = = = = =

Area with horizontal dotted lines for additional specifications or notes.



## AVVERTENZE

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalla Residenza municipale, li 24 AGO. 1987



IL SINDACO  
(Sen. *G. Tripodi*)

## RELAZIONE DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto messo comunale di avere oggi 24  
del mese di agosto dell'anno millenovecento 87  
notificato la presente concessione edilizia al Signor [redacted]  
[redacted]  
consegnandone l'originale a mani di [redacted]

IL MESSO COMUNALE  
Ezio *[signature]*

Pubblicata all'Albo comunale il .....  
e per 15 gg. consecutivi.

Addi .....

Il Segretario Comunale



***Ing. Iliara Belcastro***

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

---

## **ELABORATI CATASTALI**



# Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu

Data di presentazione: 28/03/1995 - Data: 07/02/2023 - N. pratica: RC0016752/2023 - Richiedente: BELCASTRO ILARIA C.T.U. - Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. rig. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di POLISTENA via G. MARAFIOTI civ. ....

PIANO TERRA

PRIMO PIANO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data di presentazione: 28/03/1995 - Data: 07/02/2023 - N. pratica: RC0016752/2023 - Richiedente: BELCASTRO ILARIA C.T.U. - Ultima planimetria in atti  
Scheda I.C.L. - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1 della provincia di REGGIO CAL. n. 1492



*Ing. Ilaria Belcastro*

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

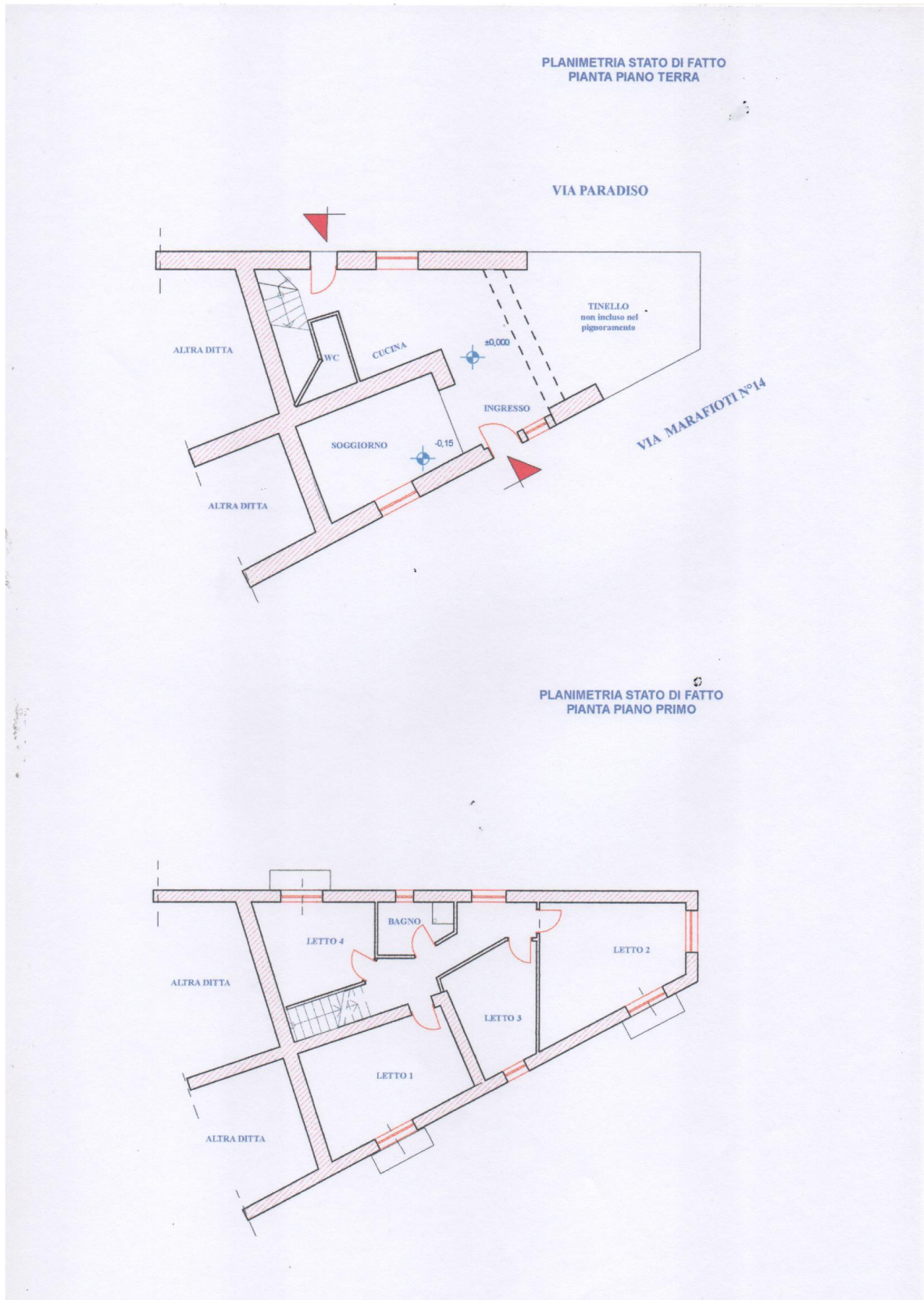
---

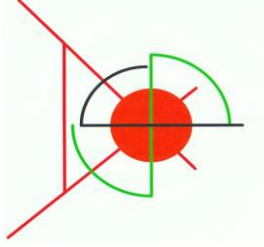
**PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO  
BENE PIGNORATO**



# Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)





# *Ing. Ilenia Belcastro*

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

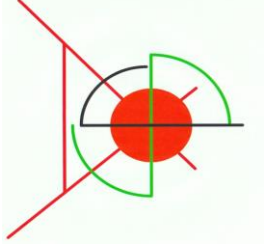
---

## PLANIMETRIA LOTTO









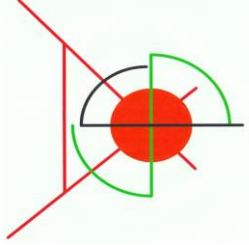
*Ing. Ilaria Belcastro*

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

---

## **RILEVO FOTOGRAFICO**





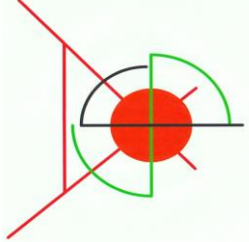
# Ing. Ilenia Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)



## PROSPETTI





# Ing. Ilaria Belcastro

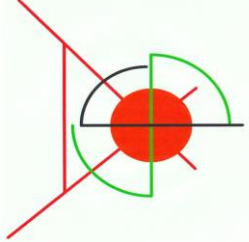
Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

## INGRESSO PRINCIPALE



## INGRESSO SECONDARIO





# Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

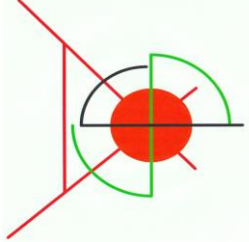


**CUCINA**



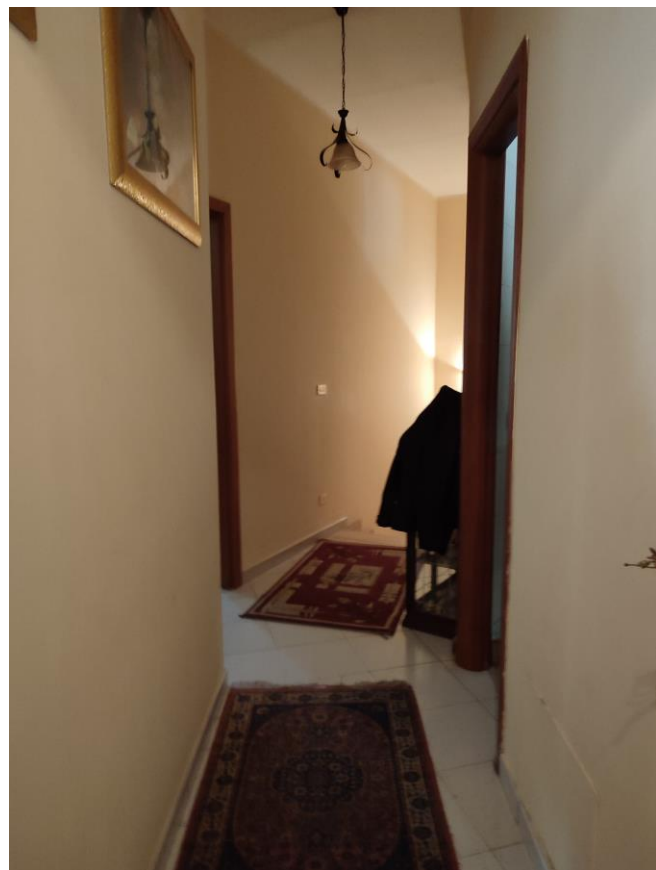
**CUCINA  
SOGGIORNO**





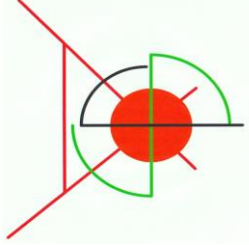
# Ing. Ilenia Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)



CORRIDOIO  
PIANO PRIMO





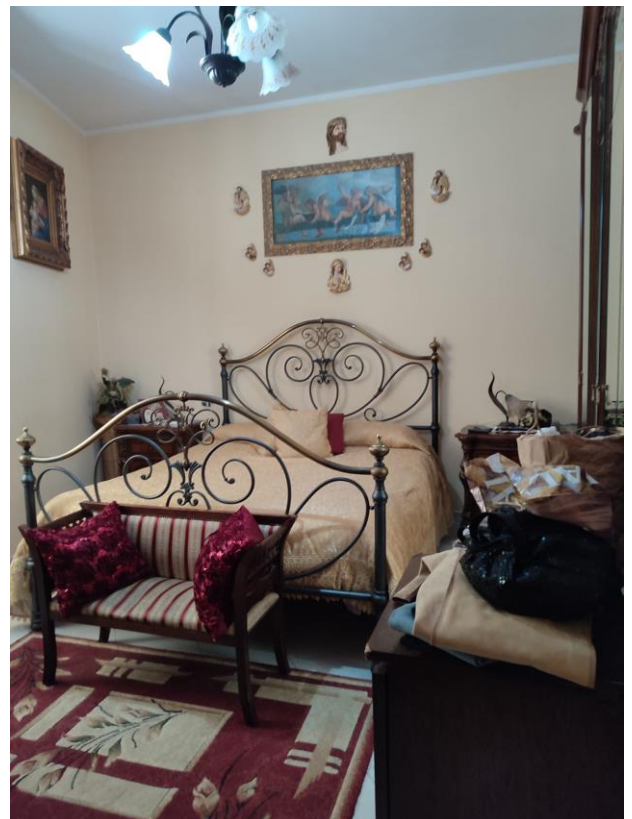
# *Ing. Ilenia Belcastro*

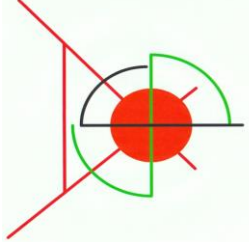
Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)



**BAGNO**

**CAMERA LETTO 1**





# *Ing. Ilaria Belcastro*

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)



**CAMERA LETTO 2**

**CAMERA LETTO 3**

