

PROVENIENZA: il terreno è pervenuto ai fratelli [redacted] per atto notarile del 10/07/1984 per notaio Dr. Tito Lustrì rep. 38231/11569 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Reggio Calabria il 12/07/1984, per la quota di $\frac{1}{4}$ a [redacted] nato a Rizziconi (RC) il 13/10/1957, in quanto ha acquistato in comunione legale con la moglie [redacted] nata a Gioia Tauro (RC) il [redacted] (quota $\frac{1}{4}$) e per la quota di $\frac{1}{2}$ a [redacted] nato a Rizziconi (RC) il [redacted]

CONSISTENZA: L'appezzamento all'atto del sopralluogo si presenta privo di vegetazione essendo state estirpate le piante di ulivo esistenti ed è coltivato a seminativo. Il terreno è di forma rettangolare con giacitura collinare a pendenza media intorno al 40% con esposizione a Nord. E' possibile arrivarci percorrendo una stradella poderale dopo aver imboccato la strada comunale [redacted]. E' coltivato, dal signor [redacted] nato a Gioia Tauro (RC) il [redacted] e residente in [redacted] del Comune di Rizziconi (RC), in quanto sostiene di averlo acquistato con scrittura privata da [redacted] residente in c/da [redacted] del Comune di [redacted] che a sua volta l'aveva acquistato con scrittura privata dai coniugi [redacted]. Per tale immobile esiste già agli atti una perizia di valutazione redatta a mia cura con allegato servizio fotografico.

4.1 – DATI CATASTALI: suolo edificatorio nella zona B₁ del vigente strumento urbanistico (P.d.F.) sito alla località "[redacted]", riportato al NCT nel **Foglio n. 9** del Comune di [redacted] **particella n. 526** (*uliveto di classe 2^a ha 00.06.60 r.d. euro 3,92 r.a. 2,73*), in testa a [redacted] nata a [redacted] il 05.11.1958 (proprietaria per $\frac{1}{2}$) e [redacted] nato a Rizziconi il [redacted] (proprietario per $\frac{1}{2}$);

CONFINI: il suolo confina altro lotto edificabile di proprietà della stessa ditta coniugi [redacted] con lotto edificabile di proprietà dei coniugi [redacted] con strada comunale [redacted];

PROVENIENZA: il suolo, è pervenuto ai coniugi Mamone - Surace per atto notarile di compravendita per Notaio dott. Maria PONTORIERI in Taurianova del 13.03.1995, rep. 371, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 23.03.1995;

CONSISTENZA: trattasi di suolo, in atto destinato a strada al servizio di lottizzazione. Nello stralcio planimetrico allegato è evidenziato in arancione. La strada si presenta in terra battuta ed è a servizio di ditte diverse.

4.2 – DATI CATASTALI: suolo edificatorio nella zona B₁ del vigente strumento urbanistico (P.d.F.) sito alla località "S. Maria", riportato al NCT nel Foglio n. 9 del [redacted], particella n. 527 (uliveto di classe 2^a ha 00.06.90 r.d. euro 4,10 r.a. 2,85), in testa a Mamone Silvana nata a Rizziconi il 11.11.1964 (proprietaria per ½) e Rullo Bartolomeo Graziano nato a Giffone (RC) il [redacted] (proprietario per ½);

CONFINI: il lotto confina con strada di lottizzazione (part. N. 526) con lotto edificabile dei coniugi [redacted] e con ulteriori lotti di proprietà di altre ditte.

PROVENIENZA: il suolo, è pervenuto ai coniugi Mamone - [redacted] per atto notarile di compravendita per Notaio dott. Maria PONTORIERI in Taurianova del 11.03.1995, rep. 370, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 23.03.1995 n. 4609 R.G.- n. 3817 R.P. e successivo atto di divisione del 13.03.1995 rep. 371 per lo stesso Notaio trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 23.03.1995 n. 4610 R.G. n. 3818 R.P.;

CONSISTENZA: trattasi di suolo edificatorio a giacitura pianeggiante, di forma piuttosto rettangolare al quale si accede dalla strada provinciale percorrendo per circa metri 30 la strada di lottizzazione riportata in mappa come particella n. 526 di proprietà dei coniugi [redacted]; il suolo è recintato con muro in blocchi di cemento per un'altezza di circa ml. 1,70; esso ha un'esposizione ad Ovest, è privo di alcuna vegetazione ed è pronto all'edificazione; il suolo ai fini della compravendita per quote, può essere facilmente diviso dopo aver proceduto a frazionamento catastale. Per tale immobile esiste già agli atti una perizia di valutazione redatta a mia cura con allegato servizio fotografico.

[redacted] nata a Rizziconi il 05.11.1958 (proprietaria per ½) e [redacted]
nato a [redacted] (proprietario per ½);

CONFINI: il suolo confina con strada comunale [redacted] - [redacted] e con lotti edificabili di altre ditte proprietarie;

PROVENIENZA: il suolo, è pervenuto ai coniugi [redacted] - [redacted] per atto notarile di compravendita per Notaio dott. Maria PONTORIERI in Taurianova del 11.03.1995, rep. 370, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 23.03.1995 n. 4609 R.G.- n. 3817 R.P. e successivo atto di divisione del 13.03.1995 rep. 371 per lo stesso Notaio trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 23.03.1995 n. 4610 R.G. n. 3818 R.P.;

CONSISTENZA: trattasi di suolo, in atto destinato a strada al servizio di lottizzazione. Nelle planimetrie allegate è evidenziato in arancione. La strada si presenta in terra battuta ed è a servizio di ditte diverse.

5.1 – DATI CATASTALI: fabbricato di civile abitazione, riportato al N.C.E.U. **Foglio n. 19** del Comune di Rizziconi, **particella n° 120 sub 1 cat. A/4 classe 3 vani 6,00 rc. € 173,53**, via provinciale p. PT, in testa a [redacted] nata a [redacted] il 25.10.1934 (proprietaria per 1000/1000) ;

CONFINI: con cortile interno stessa ditta con accesso dalla strada provinciale Rizziconi - Drosi , con fabbricato stessa ditta adibito a frantoio-deposito e con pertinenza stessa ditta;

PROVENIENZA: il fabbricato è stato edificato su suolo, foglio 19 particella 6/c di mq 2.200, pervenuto alla signora Stillitano Lucia per atto notarile di compravendita per Notaio dott. Stefano DIVISA in Polistena del 27.02.1975, rep.18451/10125, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 08.03.1975 n. 2956 d'ordine e n. 2720 di formalità. Il fabbricato è stato realizzato abusivamente, ma condonato in base alla legge n° 47 del 28/02/1985 con istanza di condono presentata al comune di Rizziconi in data 30/12/86 prot. 9385 e rilasciata concessione edilizia in sanatoria n° 512 del 30/04/1988.

industriale). Nella destinazione consentita si prevede anche l'abitazione per il custode, pertanto il fabbricato può essere oggetto di sanatoria edilizia.

5.8 - DATI CATASTALI: fabbricato in Drosi di Rizziconi per civile abitazione, riportato al NCEU dello stesso Comune al **foglio 9** particella **709 sub 2** cat. A/1 p. PT-P1-S1 classe U cons. 16,00 r.c. € 1.363,45 via provinciale [redacted] - [redacted]

CONFINI: l'intero fabbricato confina con strada Provinciale [redacted] - [redacted], strada di lottizzazione e con lotti edificabili foglio 9 particelle 534 e 535 di proprietà dei [redacted]

PROVENIENZA: il fabbricato è stato edificato su terreno di proprietà dei coniugi [redacted] nato a Rizziconi il [redacted] proprietario per ½ e [redacted] nata a Rizziconi il [redacted] proprietaria per ½.

Il terreno è pervenuto ai coniugi [redacted] per atto di compravendita per notaio dott. Maria Pontorieri del 11/03/95 rep. 370, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Reggio Calabria il 23/03/95 al n° 3817 del reg. particolare e al n° 4609 del reg. generale e successivo atto di divisione del 13/03/95 rep. 371 per lo stesso notaio, trascritto alla Conservatoria RR.II. di R.C. il 23/05/95 al n° 3818 reg. particolare e al n° 4610 reg. generale.

Il terreno è riportato al NCT al foglio 9 particella 536 di ha 00.10.03 uliveto di classe 2 e particella 537 di ha 00.03.03 di natura uliveto di classe 2.

La particella 536 è riportata nel P.d.F. come zona "B" (Completamento edilizio) in base a certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data 30/09/1998 mentre la particella 537 è riportata nel P.d.F. come zona agricola non edificabile in base allo stesso certificato di destinazione urbanistica.

L'intero fabbricato è stato edificato sulla particella 536 con regolare concessione edilizia rilasciata dal Sindaco pro-tempore in data 18/10/95 prot. 7362 pratica 1400 e deposito presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria servizio asismico il 09/10/95 prot. n° PL0954

pratica n° 9520754 ed inizio lavori in data 15/11/95 prot. 9364 del [REDACTED]
(RC).

Nel corso dei lavori è stata redatta una variante al progetto originario, presentata al Comune di [REDACTED] in data 27/03/1998 prot. 3666 regolarmente approvata dalla commissione edilizia comunale nella seduta del 24/04/1998. Per la stessa variante non è stata mai rilasciata regolare concessione edilizia.

CONSISTENZA: trattasi di fabbricato per civile abitazione a struttura portante in c.a., composto da un piano terra, da un piano primo e da un piano seminterrato.

Il piano terra è composto da un ingresso-salone, due camere, una cucina, due bagni, un corridoio e due ripostigli oltre una veranda coperta, un balcone e doppia scala interna per il collegamento dei piani.

Il piano primo è composto da due camere da letto, un bagno, due ripostigli, un corridoio, un balcone ed un'ampia veranda scoperta.

Il piano seminterrato è composto da una cucina, un ampio salone, un corridoio, un bagno, un vano deposito e una cantina.

Relativamente alle finiture del fabbricato, di buon grado e di ottima fattura, si è constatato che lo stesso è così dotato: la pavimentazione interna del manufatto è costituita da mattonelle in cotto smaltato mentre i bagni sono costituiti da pavimenti e rivestimenti in ceramica monocottura; le scale interne di collegamento dei piani, sono rivestite in marmo rosè del portogallo ed altresì munite di ringhiere in legno; la copertura del fabbricato è costituita da un tetto a geometria articolata con falde inclinate e soprastante manto di tegole. L'edificio è regolarmente provvisto di infissi sia interni che esterni in legno; esso è altresì munito di tutti gli indispensabili impianti tecnologici collegati alle reti urbane oltre agli impianti di riscaldamento e videocitofonico.

Il manufatto, ai fini della compravendita per quote, può essere dividibile in parti uguali, dopo aver chiaramente proceduto alla realizzazione di determinati lavori indispensabili a tale

scopo ed implicando, di conseguenza, delle necessarie spese in quanto tutti i servizi e gli impianti (riscaldamento, fognature, idrico, elettrico ecc.), sono unici per l'intero fabbricato.

5.9 - DATI CATASTALI: il garage è riportato nel NCEU del Comune di Rizziconi al foglio 9 particella **709 sub 3** cat. C/6 p. S1 classe 5 cons. mq 82,00 r.c. € 114,34 via provinciale

[REDACTED] - **[REDACTED]**

CONFINI : il garage fa parte del fabbricato prima descritto, pertanto ha gli stessi confini descritti al punto precedente.

PROVENIENZA: il garage fa parte del fabbricato prima descritto, pertanto la provenienza risulta quella descritta al punto precedente.

CONSISTENZA: trattasi di unità immobiliare adibita a garage, facente parte del fabbricato prima descritto ed è ubicato al piano seminterrato; a tale garage, si accede dalla corte interna, tramite una rampa rivestita in porfido e cotto.

Detto immobile è completo e dotato di ottime finiture così come il soprastante alloggio ed inoltre gode di buona illuminazione e ventilazione; lo stesso è munito di un infisso esterno per l'accesso automobilistico, costituito da una serranda in metallo.

Il garage, ai fini della compravendita per quote, può essere divisibile solo nel caso in cui permane in comune l'ingresso principale e, chiaramente, dopo aver proceduto ad una serie di lavori.

5.10 CORTE DI PERTINENZA

DATI CATASTALI

La corte di pertinenza è riportata al NCEU del Comune di Rizziconi al foglio 9 particella 709 sub 1, corte comune ai subalterni 2 (fabbricato per civile abitazione) e 3 (garage) e proviene dal NCT dalla fusione delle particelle 536 e 537 del foglio 9.

CONFINI: la corte confina con strada provinciale **[REDACTED]** strada di lottizzazione e con suoli edificatori dei **[REDACTED]**.

PROVENIENZA: il terreno è pervenuto ai coniugi [redacted] e [redacted] per atto di compravendita per notaio dott. Maria Pontorieri del 11/03/95 rep. 370, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Reggio Calabria il 23/03/95 al n° 3817 del reg. particolare e al n° 4609 del reg. generale e successivo atto di divisione del 13/03/95 per lo stesso notaio, trascritto alla Conservatoria RR.II. di R.C. il 23/05/95 al n° 3818 reg. particolare e al n° 4610 reg. generale.

CONSISTENZA: trattasi di corte di pertinenza al fabbricato di civile abitazione e al garage. Ha una superficie pari a mq. 242. Essa costituisce giardino al fabbricato finora menzionato ed è delimitata da una recinzione in muratura alta in media mt 1,70.

La corte in esame è fornita di percorsi pedonali con finiture in porfido mentre la rimanente area risulta essere dotata di essenze botaniche ben curate.

Allo stato attuale la sola corte non può essere commerciabile in quanto costituente pertinenza ai due subalterni ma può essere frazionata in più parti; c'è da aggiungere che detta area o corte, ai fini urbanistici, è già stata utilizzata dal punto di vista fondiario per la realizzazione del manufatto.

6 - VALUTAZIONE DI STIMA DEI BENI.

Il valore attuale dei beni, viene determinato in applicazione del metodo di stima per comparazione diretta.

Il metodo, porge il valore del bene applicando alla sua consistenza, in riferimento ad un parametro di rito che nella fattispecie sarà l'unità di superficie, il prezzo unitario che sia risultato il più congruo attraverso un'indagine condotta presso il mercato locale in relazione al trasferimento a titolo oneroso di immobili di caratteristiche analoghe a quelle possedute dai beni da stimare.

Dall'indagine condotta presso operatori del settore, tecnici della zona, è emerso quale prezzo da assumere congruamente quello di:

2-2 Foglio [redacted] particella [redacted] di ha 01.82.30 x € 18.076,00/ha = € 32.952,55 - 1/1 = € **32.952,55**
(trentaduemilanovecentocinquantadue/55)

3-1 Foglio [redacted] particella [redacted] di ha 00.44.00 x € 15.493,71/ha = € 6.817,23 $\frac{3}{4}$ = € **5.112,92**
(cinquemilacentododici/92)

4-1 Foglio 9 particella 526 di mq 660,00 x € 51,65/mq = € 34.089,00 $\frac{1}{2}$ = € **17.044,50**
(diciasettemilaquarantaquattro/50)

4-2 Foglio [redacted] particella [redacted] di mq 690,00 x € 51,65/mq = € 35.638,50 $\frac{1}{2}$ = € **17.819,25**
(diciasettemilaottocentodicianove/25)

4-3 Foglio [redacted] particella [redacted] di mq 666,00 x € 51,65/mq = € 34.398,90 $\frac{1}{2}$ = € **17.199,45**
(diciasettemilacentonovantanove/45)

4-4 Foglio 9 particella 531 di mq 514,00 x € 51,65/mq = € 26.548,10 $\frac{1}{2}$ = € **13.274,05**
(tredicimiladuecentosettantaquattro/05)

5-1 Fabbricato foglio [redacted] part. [redacted] sub [redacted] mq 114,00 x € 206,58/mq = € 23.550,12

5-1-A corte fabbricato foglio [redacted] particella [redacted] mq 370 x 51,65/mq = € 19.110,50

5-1 Totale fabbricato foglio [redacted] particella [redacted] 1 (23.550,12 + 19.110,50) = € **42.660,62**
(quarantaduemilaseicentosessanta/62)

5-2 Fabbricato foglio [redacted] part. [redacted] mq 194,00 x € 154,94/mq = € 30.058,36

5-2-A - deposito mq 140,60 x € 103,29 = € 14.522,57

5-2 Totale fabbricato foglio [redacted] part. [redacted] sub [redacted] (30.058,36 + 14.522,57) = € **44.580,93**
(quarantaquattromilacinquecentoottanta/93)

5-3 Fabbricato foglio [redacted] part. [redacted] sub [redacted] mq 160,0 x € 413,17 = € 66.107,20

5-3 - A verande e balconi mq 40,0 x € 258,23 = € 10.329,20

5-3 - B lastrico solare mq 160 x € 51,65 = € 8.263,31

5-3 - C corte mq 900 x € 51,65 = € 46.485,00

5-3 Totale fabbricato foglio [redacted] part. [redacted] sub [redacted] (66.107,20+10.329,20+8.263,319+46.485,00)
= € 131.184,71 (centotrentunomilacentoottantaquattro/71)

5-4 Fabbricato foglio [redacted] part. [redacted] mq 75,00 x € 129,11 = € 9.683,25
(novemilaseicentoottantatre/25)

5-5 Fabbricato foglio [redacted] part. [redacted] mq 73,53 x € 129,11 = € 9.493,46 ½ = € 4.746,73

5-5-A corte foglio [redacted] part. [redacted] mq 276,47 x € 51,65 = € 14.279,68 ½ = € 7.139,84

5-5 Totale fabbricato foglio 19 part. 107 (4.746,73+7.139,84) = € 11.886,57
(undicimilaottocentoottantasei/57)

5-6 Fabbricato foglio [redacted] particella [redacted] (Stalla) mq 488 x € 154,94 = € 75.610,72

5-6-A - Fabbricato f. [redacted] particella [redacted] (fienile) mq 312 X 103,29 = € 32.226,48

5-6 -B - Corte fabbricato foglio [redacted] particella [redacted] mq 4321 X € 25,82 = € 111.568,22

5-6 Totale fabbricato foglio [redacted] particella [redacted] (75.610,72+32.226,48+111.568,22) = €
219.405,42 (duecentodicianovemilaquattrocentocinque/42)

5-7 Fabbricato foglio [redacted] particella [redacted] mq 220 x € 129,11 = € 28.404,20

5-7 A- Corte fabbricato foglio [redacted] particella [redacted] mq 389 X € 25,82 = € 10.043,98

5-7 -Totale fabbricato foglio [redacted] particella [redacted] (28.404,20+10.043,98) = € 38.448,18
(trentoottomilaquattrocentoquarantaotto/18)

5-8 - Fabbricato (villa) per civile abitazione foglio 9 particella 709 sub 2 PT-P1-S1 mq
544,00 x € 619,75 = € 337.143,06 ½ = € 168.571,53

5 -8 - A - Balconi mq 94,00 x €. 258,23 = € 24.273,47 ½ = € 12.136,81

5- 8- B - Verande coperte mq 58,00 x € 361,52 = € 20.968,16 ½ = € 10.484,08

5-8 Totale fabbricato foglio 9 particella 709 sub 2 (168.571,53+12.136,81+10.484,08) = €
191.192,42 (centonovantunomilacentonovantadue/42)

5 - 9 Garage foglio 9 particella 709 sub 3 mq 94,00 x € 464,81 = € 43.692,25 ½ = €
21.846,13 (ventunomilaottocentoquarantasei/13)