

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° **51/2016** R.G.E. promossa da

BANCO DI NAPOLI S.p.A.

contro

[REDACTED]

INDICE

01. Premessa	1
02. Pignoramento p.e. n° 51/2016	8
03. Dati Catastali	13
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	16
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	30
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	32
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 5)	32

Allegati

• il verbale di sopralluogo	37
• le copie delle ispezioni ipotecarie.....	39
• Visura Catastale particella n. 33	44
• la copia del bando	46
• la copia dell'ordinanza.....	51
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	60

01. Premessa

Con ordinanza del 05/11/2016, il G.E. Dott. Cecchini Mario conferiva al sottoscritto Arch. Domenico Impiombato, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di RC al n°1235, con Studio in Palmi via Sila n°37, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili di cui al pignoramento **notificato il 01/06/2016 e trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data **13/06/2016**, al n° **9425** reg. gen. ed al n° **7564** reg. part. **contro** a

[REDACTED]

[REDACTED]

S.p.A..

Il pignoramento si riferisce al seguenti beni intestati per l'intera quota a: [REDACTED]

[REDACTED] per diritti di proprietà per ciascuno per la quota di **1/3**

1	Piena proprietà di un manufatto categoria C/7 ad uso “ <i>tettoia chiusa o aperta</i> ”, identificato al N.C.E.U. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 981 , consistenza 80 m², Via Ogliastro, piano terra. (ex NCT particella 981 ex 25);
---	---

2	Piena proprietà di un fabbricato categoria A2 “abitazione del tipo civile” identificato al N.C.E.U. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 975 , consistenza 15 vani, Via Ogliastro (ex NCT particella 975 ex 979 ex 25 fusa con la particella 462). Al catasto terreni la particella 975 è riportata come ente urbano, consistenza are 03.02;
3	Piena proprietà di un fabbricato categoria A10 “ufficio e studi privati”, identificato al N.C.E.U. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 976 sub 1 “ufficio e studi privati”, consistenza 5,5 vani, Via Ogliastro (ex NCT particella 976 ex 979 ex 25 fusa con la particella 462). Al catasto terreni la particella 976 è riportata come ente urbano, consistenza are 01.62;
4	Piena proprietà di un fabbricato ad uso C/2 “magazzino e locale di deposito”, identificato al N.C.E.U. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 976 sub 2 , consistenza 44 m², Via Ogliastro (ex NCT particella 976 ex 979 ex 25 fusa con la particella 462). Al catasto terreni la particella 976 è riportata come ente urbano, consistenza are 01.62.
5	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 26/AA , seminativo 3, consistenza are 1.96. e particella 26/AB , serra, consistenza are 13.14.
6	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 32 , consistenza are 3.80.
8	Piena proprietà di un lotto di terreno, qualità serra, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 33 , consistenza are 36.30.
9	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 819 (ex part. 87), Agrumeto 2, consistenza ha 1.53.44.
10	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 820 (ex part. 87), Vigneto 4, consistenza are 1.00.
11	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC),

	al foglio 22, particella 825 (ex part. 87), Vigneto 4, consistenza are 2.32.
12	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 837(ex part. 94), Semin. Arbor. di 3, consistenza are 7.70.
13	Piena proprietà lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 838 (ex part. 94), Semin. Arbor. di 3, consistenza are 00.70.
14	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particelle: 95/AA (ex part. 95), seminativo 3, consistenza ha 1.17.97, particella 95/AB (ex part. 95), Pascolo Arb U, consistenza are 33.12, particella 95/AC (ex part. 95), Agrumeto 2, consistenza are 09.91.
15	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 437, Serra U, consistenza are 05.50.
16	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 438/AA, seminativo 3, consistenza are 21.23. e particella 438/AB , Serra U, consistenza are 07.57.
17	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 439, Serra U, consistenza are 1.11.00.
18	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 974 (ex part. 462,978 e 25), seminativo 1, consistenza are 2.46.46.
19	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 467, Serra U, consistenza are 05.60.
20	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 840 (ex part. 740 e 472), Seminativo 3, consistenza are 42.60.
21	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 841(ex part. 740 e 742), Pascolo Arb. U, consistenza are 14.00.
22	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC),

	al foglio 22, particella 842 (ex part. 740, 742 e 34), Canneto U, consistenza are 74.53.
23	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC), al foglio 22, particella 741, Serra U, consistenza are 06.20.
24	Piena proprietà di un fabbricato categoria F/2 “Unità Collabenti”, identificato al N.C.E.U. nel comune di Oppido Mamertina (RC), al foglio 15, particella 238 (ex N.C.T. part 238 ex part. 166), Contrada Maddalena, piano terra.
25	Piena proprietà di un fabbricato categoria F/2 “Unità Collabenti”, identificato al N.C.E.U. nel comune di Oppido Mamertina (RC), al foglio 15, particella 239 (ex N.C.T. part 239 ex part. 168), Contrada Maddalena, piano terra e primo.
26	Piena proprietà di un fabbricato categoria F/2 “Unità Collabenti”, identificato al N.C.E.U. nel comune di Oppido Mamertina (RC), al foglio 15, particella 240 (ex N.C.T. part 240 ex part. 174), Contrada Maddalena, piano terra e primo.
27	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC), al foglio 15, particella 135, Uliveto 2, consistenza are 85.10.
28	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC), al foglio 15, particella 161, Uliveto 2, consistenza ha 5.30.00.
29	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC), al foglio 15, particella 165, Uliveto 2, consistenza are 03.00.
30	Piena proprietà di un fabbricato rurale, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC), al foglio 15, particella 170, consistenza are 01.10.
31	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC), al foglio 15, particella 172, Uliveto 2, consistenza ha 10.40.00.
32	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC), al foglio 15, particella 173, Agrumeto 2, consistenza are 26.00.
33	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido

	Mamertina(RC) , al foglio 23, particella 4 , Uliveto 2, consistenza ha 2.03.10.
34	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC), al foglio 23, particella 5 , Incolto Prod. U, consistenza are 01.50.
35	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC), al foglio 23, particella 129 , Uliveto 1, consistenza are 77.45.
36	Piena proprietà di un lotto di terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC), al foglio 23, particella 140 , Uliveto 1, consistenza ha 4.05.40.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver esaminato il fascicolo relativo all'esecuzione immobiliare in oggetto, ho eseguito un'aggiornata indagine presso gli uffici del Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, per individuare eventuali variazioni avvenute sull'immobile dopo il pignoramento. All'ufficio del catasto di Reggio Calabria ho effettuato le visure dei beni pignorati e ritirato copia della planimetria dei fabbricati oggetto del pignoramento. Nell'analizzare le visure catastali dei beni pignorati, il sottoscritto ha rilevato alcune discrepanze tra i dati catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento che di seguito si elencano:

- Bene riportato nell'atto di pignoramento identificato al **N.C.T** comune di Gioia Tauro, **Foglio 22, particella n. 819**, qualità vigneto classe 4 di ha 1.53.44: al catasto detta particella **è stata soppressa** dando origine alla **part. n.1001** di ha 1.52 .34 e **part. n. 1002** di are 01.10. La variazione è avvenuta prima del pignoramento col *Tipo Mappale del 25/01/2016 protocollo n. RC0009078 in atti dal 25/01/2016 presentato il 25/01/2016 (n. 9078.1/2016)*;
- Bene riportato nell'atto di pignoramento identificato al **N.C.T** comune di Gioia Tauro, **Foglio 22, particella n. 32**, fabbricato rurale di are 3.80: al catasto detta particella **è stata soppressa** dando origine alla **part. n. 1000**, ente urbano di are 03.80. La variazione è avvenuta prima del pignoramento col *Tipo Mappale del 25/01/2016 protocollo n. RC0009078 in atti dal 25/01/2016 presentato il 25/01/2016 (n. 9078.1/2016)*.

Con il *Tipo Mappale del 25/01/2016 protocollo n. RC0009078 in atti dal 25/01/2016 presentato il 25/01/2016 (n. 9078.2/2016)* **è stata soppressa** la **part. n. 1002** inglobandola

con la **part. n.1000**. Con detta fusione la **part. n. 1000** ha variato la sua superficie passando da are 03.80 a are 04.90.

*Costituzione del 25/01/2016 protocollo n. RC0009233 in atti dal 25/01/2016 Costituzione (n. 112.1/2016) la **part. n. 1000** dal catasto terreni passa al catasto fabbricati, categoria “Unità Collabenti”, via dei Gelsomini s.n.c., piano terra.*

Rilevate le notizie utili al fine di rispondere ai quesiti preliminari dell’ordinanza di incarico, ho proceduto alla compilazione della scheda informativa sulla documentazione esistente nel fascicolo, sugli adempimenti di rito e sulle vicende ipocatastali relativi al ventennio, menzionando nella scheda informativa, quanto rilevato al catasto e nel certificato notarile sostitutivo del certificato ipotecario ventennale, contenuto nel fascicolo, redatto in data 08/06/2016 dal Dott. Maria Pantalone Balice Notaio di Alba Adriatica (TE) e Pescara (PE). Il G.E., letta la scheda preliminare, con nota del 23/12/2016 disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali invitando il sottoscritto, per quanto possibile, a disporre dei lotti accorpendo i terreni confinanti. Prima di procedere al sopralluogo il sottoscritto, vista l’esigenza di individuare sul territorio i beni oggetto di pignoramento, ha proceduto ad esaminare le mappe Catastali. In tali analisi si è riscontrato che il bene identificato al N.C.T., comune di Gioia Tauro, al **foglio 22, part. 33** di are 36.30, qualità Serre, non è stato inserito in mappa. Essendo necessario individuare il bene prima del sopralluogo, per approfondire tale problematica il sottoscritto si è recato nuovamente al catasto e ha richiesto un estratto del foglio originale di mappa della particella oggetto di analisi. Individuata sulla mappa la particella 33, si è proceduto ad effettuare al catasto, in data 10/01/2017 a mezzo mail, regolare richiesta di inserimento in mappa della particella n. 33. Il catasto, con variazione d’ufficio del 20/01/2017 prot. n. RC0007145 in atti dal 20/01/2017, istanza prot. 4146/2017 (n. 127.1/2017), procedeva, quindi alla **soppressione della particella 33** (*vedi visura catastale in allegato*) in quanto unita con le particelle 840, 841 e 842, anche queste pignorate. Detta procedura non ha modificato le superfici delle particelle 840, 841 e 842 che sono rimaste di fatto inalterate. Successivamente è stato fissato nelle forme di rito il sopralluogo e, il giorno 02/02/2017 alle ore 09.00, previo avviso a mezzo raccomandata a/r agli esecutati: [REDACTED] a mezzo PEC al Creditore Banco di Napoli S.p.A. presso l’avv. Vincenzo Galletta e a mezzo e-mail al

Custode presso l'avv. Maria Teresa Ditto, ho dato inizio alle operazioni peritali recandomi presso il comune di Gioia Tauro (RC), dove sono collocati gli immobili oggetto di pignoramento. Sul posto è convenuta la signora [REDACTED], occupante insieme alla madre [REDACTED] [REDACTED] gli immobili pignorati e il custode l'avv. Maria Teresa Ditto. Sotto la costante presenza degli intervenuti procedevo a rilevare le condizioni generali degli immobili anche mediante reperti fotografici, annotando in separato foglio le principali caratteristiche dimensionali e plano-volumetriche dei fabbricati. Concluse le operazione di ispezione di detti beni, mi sono recato, con gli intervenuti nel comune di Oppido Mamertina, frazione Cirello, per visitare i beni pignorati ivi presenti. Sempre sotto la costante presenza degli intervenuti ho proceduto a rilevare le condizioni generali degli immobili anche mediante reperti fotografici. Terminate le operazioni peritale alle ore 14:45 ho dichiarato chiuse le stesse, come da verbale in allegato. Successivamente per recuperare il certificato di destinazione Urbanistica dei Beni pignorati mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oppido Mamertina e Gioia Tauro per estrarne copia e nella stessa sede ho effettuato una indagine per verificare la legittimità e la conformità urbanistica dei fabbricati pignorati ed estrarne copia. Terminate tali operazioni, ho effettuato un'aggiornata indagine di mercato immobiliare presso l'Agenzia dell'Entrata i locali operatori del settore e ritenuti sufficienti gli elementi raccolti, ho proceduto alla redazione della perizia di stima dei beni pignorati. In detta perizia il sottoscritto, nel formare i lotti, ha seguito le indicazioni dati dal G.E. accorpendo i terreni confinanti e suddividendo il compendio immobiliare in tre lotti. L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita è stata fissata al 10/05/2017. Lo stesso CTU, rispettando i termini della consegna, ha depositato l'elaborato presso la cancelleria dieci giorni prima dell'udienza e ne ha inviato copia della stessa alle parti trenta giorni prima l'udienza. Il G.E. sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 10/05/2017, rilevato che dopo l'assunzione in riserva è stata depositata da parte dei creditori istanza di riduzione, ha fissato l'udienza del 14/06/2017 invitando il creditore a depositare nota aggiornata e il CTU a presenziare per chiarire le modalità di redazione dei lotti. In detta udienza è emersa la problematica del lotto n. 1, considerato come un mega lotto, composto da fabbricati e terreni confinanti collocati nel comune di Gioia Tauro, che il sottoscritto ha valutato per una somma pari a € 4.008.000,00. Si è infine concordato di suddividere i

beni che compongono il lotto 1 in tre lotti, lasciando invariati il lotto due e il lotto tre. Nel suddividere il lotto uno in tre lotti si è proceduto alla redazione della perizia che di seguito si rassegna.

02. **Pignoramento p.e. n° 51/2016 notificato il 01/06/2016.**

trascritto: il **13/06/2016** RR.II. di Reggio Calabria al **n. 9425** reg. gen. - **n. 7564** reg. part..

a favore: **Banco di Napoli S.p.A.**

contro: [REDACTED] relativa all'unità **negoziale 1**

per diritti di proprietà per la quota di **1/3**;

[REDACTED] relativa all'unità **negoziale 1** per diritti di proprietà per la quota di **1/3**;

[REDACTED] relativa all'unità **negoziale 1** per diritti di proprietà per la quota di **1/3**;

UNITA' NEGOZIALE N. 1:

Immobile n.1

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Fabbricati, **foglio 22, particella 981**, C7 “*tettoia chiusa o aperta*”, consistenza 87 m²,
Via Ogliastro, piano terra. (ex NCT particella 981 ex 25)

Immobile n.2

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Fabbricati, **foglio 22, particella 975**, A2 “*abitazione del tipo civile*”, consistenza 15
vani, Via Ogliastro (ex NCT particella 975 ex 979 ex 25 fusa con la particella 462).

Immobile n. 3

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Fabbricati, **foglio 22, particella 976 sub 1**, A10 “*ufficio e studi privati*”, consistenza
5,5 vani, Via Ogliastro (ex NCT particella 976 ex 979 ex 25 fusa con la particella 462).

Immobile n. 4

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Fabbricati, **foglio 22, particella 976sub 2, C/2** “*magazzino e locale di deposito*”,
consistenza 44 m², Via Ogliastro PT (ex NCT particella 976 ex 980 ex 25 fusa con la
particella 462).

Immobile n. 5

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 26/AA**, consistenza are 1.96.

Immobile n. 6

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 26/AB**, consistenza are 13.14.

Immobile n. 7

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 32**, consistenza are 3.80.

Immobile n. 8

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 33**, consistenza are 36.30.

Immobile n. 9

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 819** (ex part. 87), consistenza ha 1.53.44.

Immobile n. 10

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 820** (ex part. 87), consistenza are 1.00.

Immobile n. 11

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 825** (ex part. 87), consistenza are 2.32.

Immobile n. 12

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 837** (ex part. 94), consistenza are 7.70.

Immobile n. 13

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 838** (ex part. 94), consistenza are 0,70.

Immobile n. 14

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 95/AA** (ex part. 95), consistenza ha 1.17.97.

Immobile n. 15

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 95/AB** (ex part. 95), consistenza are 33.12.

Immobile n. 16

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 95/AC** (ex part. 95), consistenza are 9.91.

Immobile n. 17

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 437**, consistenza are 5.50.

Immobile n. 18

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 438/AA**, consistenza are 21.23.

Immobile n. 19

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 438/AB**, consistenza are 7.57.

Immobile n. 20

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 439**, consistenza ha 1.11.00.

Immobile n. 21

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 974** (ex part. 462, 978 e 25), consistenza ha 2.46.46.

Immobile n. 22

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 975** (ex part.462, 979 e 25) ente urbano, consistenza are
3.02.

Immobile n. 23

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 976** (ex part. 462, 980 e 25) ente urbano, consistenza are
1.62.

Immobile n. 24

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 467**, consistenza are 5.60.

Immobile n. 25

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 840** (ex part. 740 e 742), consistenza are 42.60.

Immobile n. 26

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 841** (ex part. 740 e 742), consistenza are 14.00.

Immobile n. 27

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 842** (ex part. 740 , 742 e 34), consistenza are 74.53.

Immobile n. 28

Comune Gioia Tauro (RC)

Catasto Terreni, **foglio 22, particella 741**, consistenza are 6.20.

Immobile n. 29

Comune Oppido Mamertina (RC)

Catasto Fabbricati, **foglio 15, particella 238**, categoria F/2, Contrada Maddalena, piano terra
(ex NCT part. 238 ex part. 166).

Immobile n. 30

Comune Oppido Mamertina (RC)

Catasto Fabbricati, **foglio 15, particella 239**, categoria F/2, Contrada Maddalena, piano terra e
1° (ex NCT part. 239 ex part. 168).

Immobile n. 31

Comune Oppido Mamertina (RC)

Catasto Fabbricati, **foglio 15, particella 240**, categoria F/2, Contrada Maddalena, piano terra e
1° (ex NCT part. 240 ex part. 174).

Immobile n. 32

Comune Oppido Mamertina (RC)

Catasto Terreni, **foglio 15, particella 135**, consistenza are 85.10.

Immobile n. 33

Comune Oppido Mamertina (RC)

Catasto Terreni, **foglio 15, particella 161**, consistenza ha 5.30.00.

Immobile n. 34

Comune Oppido Mamertina (RC)

Catasto Terreni, **foglio 15, particella 165**, consistenza are 3.00.

Immobile n. 35

Comune Oppido Mamertina (RC)

Catasto Terreni, **foglio 15, particella 170**, consistenza are 1.10.

Immobile n. 36

Comune Oppido Mamertina (RC)

Catasto Terreni, **foglio 15, particella 172**, consistenza ha 10.40.00.

Immobile n. 37

Comune Oppido Mamertina (RC)

Catasto Terreni, **foglio 15, particella 173**, consistenza are 26.00.

Immobile n. 38

Comune Oppido Mamertina (RC)

Catasto Terreni, **foglio 23, particella 4**, consistenza ha 2.03.10.

Immobile n. 39

Comune Oppido Mamertina (RC)

Catasto Terreni, **foglio 23, particella 5**, consistenza are 1.50.

Immobile n. 40

Comune Oppido Mamertina (RC)

Catasto Terreni, **foglio 23, particella 129**, consistenza are 77.45.

Immobile n. 41

Comune Oppido Mamertina (RC)

Catasto Terreni, **foglio 23, particella 140**, consistenza ha 4.05.40.

03. Dati Catastali

Tutti i sotto elencati beni al catasto risultano intestati per l'intera quota, per diritti di un 1/3 ciascuno

a:

[REDACTED]

~ ***Catasto Fabbricati di Gioia Tauro (RC), foglio 22, particella 981***, via Ogliastro s.n.c., categoria C/7,

classe U, consistenza 80 m², superficie catastale 87 m², rendita € 61,98.

~ ***Catasto Fabbricati di Gioia Tauro (RC), foglio 22, particella 975***, via Ogliastro s.n.c. piano terra e 1°

piano, categoria A/2, classe 2, consistenza 15 vani, superficie catastale totale 360 m², rendita €

929,62. Al catasto terreni la particella 975 è riportata come qualità Ente Urbano, superficie are 03.02

~ ***Catasto Fabbricati di Gioia Tauro (RC), foglio 22, particella 976 sub 1***, via Ogliastro s.n.c. piano

terra, categoria A/10, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 111 m², rendita € 866,36. Al catasto terreni la particella 976 è riportata qualità Ente Urbano, superficie are 01.62.

~ **Catasto Fabbricati di Gioia Tauro** (RC), **foglio 22, particella 976 sub 2**, via Ogliastro s.n.c. piano terra, categoria C/2, classe 1, consistenza 44 m², superficie catastale totale 72,72 m², rendita € 72,72. Al catasto terreni la particella 976 è riportata qualità Ente Urbano, superficie are 01.62.

~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro** (RC), **foglio 22, particella 26/AA** (qualità Seminativo, classe 3, superficie are 01.96, reddito dominicale 0,40 €, reddito agrario 0,20 €) e **particella 26/AB** (qualità Serra, classe U, superficie are 13.14, reddito dominicale 97,38 €, reddito agrario 28,50 €).

~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro** (RC), **foglio 22, particella 1000** (ex particella 32), Categoria Unità Collabenti.

~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro** (RC), **foglio 22, particella 33** (**SOPPRESSA**).

~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro** (RC), **foglio 22, particella 1001** (ex particella 819), qualità Agrumeto, classe 2, superficie ha 1.52.34, reddito dominicale 629,42 €, reddito agrario 180,96 €.

~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro** (RC), **foglio 22, particella 820**, qualità Vigneto, classe 4, superficie are 01.00, reddito dominicale 0,39 €, reddito agrario 0,18 €.

~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro** (RC), **foglio 22, particella 825**, qualità Vigneto, classe 4, superficie are 02.32, reddito dominicale 0,90 €, reddito agrario 0,42 €.

~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro** (RC), **foglio 22, particella 837**, qualità Semin. Arbor, classe 3, superficie are 07.70, reddito dominicale 1,59 €, reddito agrario 2,39 €.

~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro** (RC), **foglio 22, particella 838**, qualità Semin. Arbor, classe 3, superficie are 00.70, reddito dominicale 0,14 €, reddito agrario 0,22 €.

~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro** (RC), **foglio 22, particella 95/AA** (qualità Seminativo, classe 3, superficie ha 1.17.97, reddito dominicale 24,37 €, reddito agrario 12,19 €), **particella 95/AB** (qualità Pascolo Arb, classe U, superficie are 33.12, reddito dominicale 3,42 €, reddito agrario 4,28 €) e **particella 95/AC** (qualità Agrumeto, classe 2, superficie are 09.91, reddito dominicale 40,94 €, reddito agrario 11,77 €).

- ~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro (RC), foglio 22, particella 437**, qualità Serra, classe U, superficie are 05.50, reddito dominicale 40,76 €, reddito agrario 11,93 €.
- ~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro (RC), foglio 22, particella 438/AA** (qualità Seminativo, classe 3, superficie are 21.23, reddito dominicale 4,39 €, reddito agrario 2,19 €) e **particella 438/AB** (qualità Serra, classe U, superficie are 07.57, reddito dominicale 56,10 €, reddito agrario 16,42 €).
- ~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro (RC), foglio 22, particella 439**, qualità Serra, classe U, superficie ha 1.11.00, reddito dominicale 822,64 €, reddito agrario 240,77 €.
- ~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro (RC), foglio 22, particella 974**, qualità Seminativo, classe 1, superficie ha 2.46.46, reddito dominicale 140,01 €, reddito agrario 44,55 €.
- ~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro (RC), foglio 22, particella 467**, qualità Serra, classe U, superficie are 05.60, reddito dominicale 41,50 €, reddito agrario 12,15 €.
- ~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro (RC), foglio 22, particella 840**, qualità Seminativo, classe 3, superficie are 42.60, reddito dominicale 8,80 €, reddito agrario 4,40 €.
- ~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro (RC), foglio 22, particella 841**, qualità Pascolo Arb, classe U, superficie are 14.00, reddito dominicale 1,45 €, reddito agrario 1,81 €.
- ~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro (RC), foglio 22, particella 842**, qualità Canneto, classe U, superficie are 74.53, reddito dominicale 21,17 €, reddito agrario 1,54 €.
- ~ **Catasto Terreni di Gioia Tauro (RC), foglio 22, particella 741**, qualità Serra, classe U, superficie are 06.20, reddito dominicale 45,95 €, reddito agrario 13,45 €.
- ~ **Catasto Fabbricati di Oppido Mamertina (RC), foglio 15, particella 238**, categoria Unità Collabenti, Contrada Maddalena s.n.c., piano terra.
- ~ **Catasto Fabbricati di Oppido Mamertina (RC), foglio 15, particella 239**, categoria Unità Collabenti, Contrada Maddalena s.n.c., piano terra e primo.
- ~ **Catasto Fabbricati di Oppido Mamertina (RC), foglio 15, particella 240**, categoria Unità Collabenti, Contrada Maddalena s.n.c., piano terra.
- ~ **Catasto Terreni di Oppido Mamertina (RC), foglio 15, particella 135**, qualità Uliveto, classe 2,

superficie are 85.10, reddito dominicale 65,93 €, reddito agrario 43,95 €.

~ **Catasto Terreni di Oppido Mamertina (RC), foglio 15, particella 161**, qualità Uliveto, classe 2, superficie ha 5.30.00, reddito dominicale 410,58 €, reddito agrario 273,72 €.

~ **Catasto Terreni di Oppido Mamertina (RC), foglio 15, particella 165**, qualità Uliveto, classe 2, superficie are 03.00, reddito dominicale 2,32 €, reddito agrario 1,55 €.

~ **Catasto Terreni di Oppido Mamertina (RC), foglio 15, particella 170**, qualità Fabbicato Rurale, superficie are 01.10.

~ **Catasto Terreni di Oppido Mamertina (RC), foglio 15, particella 172**, qualità Uliveto, classe 2, superficie ha 10.40.00, reddito dominicale 805,67 €, reddito agrario 537,12 €.

~ **Catasto Terreni di Oppido Mamertina (RC), foglio 15, particella 173**, qualità Agrumeto, classe 2, superficie are 26.00, reddito dominicale 69,82 €, reddito agrario 23,50 €.

~ **Catasto Terreni di Oppido Mamertina (RC), foglio 23, particella 4**, qualità Uliveto, classe 2, superficie ha 2.03.10, reddito dominicale 157,34 €, reddito agrario 104,89 €.

~ **Catasto Terreni di Oppido Mamertina (RC), foglio 23, particella 5**, qualità Incolto Produttivo, classe U, superficie are 01.50, reddito dominicale 0,02 €, reddito agrario 0,01 €.

~ **Catasto Terreni di Oppido Mamertina (RC), foglio 23, particella 129**, qualità Uliveto, classe 1, superficie are 77.45, reddito dominicale 90,00 €, reddito agrario 44,00 €.

~ **Catasto Terreni di Oppido Mamertina (RC), foglio 23, particella 140**, qualità Uliveto, classe 1, superficie ha 4.05.40, reddito dominicale 471,09 €, reddito agrario 230,31 €.

04. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ **Beni identificati nel Catasto Terreni di Gioia Tauro, foglio 22, part. 437, par. 438 AA, part. 438 AB, part. 439.**

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, per diritti pari a **1/1**, i predetti beni appartenevano al signor [REDACTED] coniugato in regime patrimoniale di separazione legale.

Titolo: atto di compravendita per **notaio Federico del Noce** di Gioia Tauro del **16/06/1980**,

trascritto il 03/07/1980, ai numeri 7380 R.G./ 6697 R.P..

venditore: [REDACTED], diritti pari a **1/1**.

acquirente: [REDACTED] diritti pari a **1/1**.

2) Intestati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Titolo: In forza di **successione legittima** a favore della moglie e dei figli del signor [REDACTED]
[REDACTED] e **deceduto il 06/11/1998**:

- **denuncia di successione n. 269/9990/16** dell'Ufficio del Registro di Palmi il **16/03/2016**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria l'**1/04/2016** ai nn. **4992** reg. gen. e **4036** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 1090/9990/10** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **23/12/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **24/03/2011** ai nn. **6059** reg. gen. e **4361** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 927/9990/10** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **10/11/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **24/02/2011** ai nn. **3830** reg. gen. e **2839** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 48/460/4** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **27/07/2004**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24899** reg. gen. e **19471** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 8/412/1** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **02/06/2000**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24893** reg. gen. e **19465** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 68/398/99** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **06/05/1999**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **02/11/2009** ai nn. **19195** reg. gen. e **13573** reg. part.,

- **accettazione tacita di eredità per notar Rita Tripodi** di Sant'Eufemia d'Aspromonte del **31/05/1999 repertorio n. 59277**, trascritta presso la Conservatoria

dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **10/04/2007** ai nn. **7940** reg. gen. e **4452** reg. part.,

De Cuius: [redacted] pari a **1/1**.

Eredi: [redacted]
[redacted]
[redacted]

~**Beni identificati nel Catasto Terreni Comune di Gioia Tauro, foglio 22, part. 467.**

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, per diritti pari a **1/1**, i beni appartenevano al signor [redacted] coniugato in regime patrimoniale di separazione legale.

Titolo: **atto di permuta per notaio Federico Del Noce di Gioia Tauro del 10/03/1982, trascritto il 26/03/1982, ai numeri 4073 R.G./ 3634 R.P.**

venditore: [redacted] diritti pari **1/2**.

[redacted] diritti pari a **1/2**.

acquirente: [redacted] diritti pari a **1/1**.

2) Intestati: [redacted]
[redacted]
[redacted]

Titolo: In forza di **successione legittima** a favore della moglie e dei figli del signor **Greco** [redacted] e **deceduto il 06/11/1998**:

- **denuncia di successione n. 269/9990/16** dell'Ufficio del Registro di Palmi il **16/03/2016**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria l'**1/04/2016** ai nn. **4992** reg. gen. e **4036** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 1090/9990/10** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **23/12/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **24/03/2011** ai nn. **6059** reg. gen. e **4361** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 927/9990/10** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **10/11/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio

Calabria il **24/02/2011** ai nn. **3830** reg. gen. e **2839** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 48/460/4** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **27/07/2004**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24899** reg. gen. e **19471** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 8/412/1** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **02/06/2000**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24893** reg. gen. e **19465** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 68/398/99** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **06/05/1999**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **02/11/2009** ai nn. **19195** reg. gen. e **13573** reg. part.,

- **accettazione tacita di eredità per notar Rita Tripodi** di Sant'Eufemia d'Aspromonte del **31/05/1999 repertorio n. 59277**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **10/04/2007** ai nn. **7940** reg. gen. e **4452** reg. part.,

De Cuius: [REDACTED] pari a **1/1**.

Eredi: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

~**Beni identificati nel Catasto Fabbricati Comune di Gioia Tauro, foglio 22, part. 981** (ex NCT particella 981 ex 25), **part. 975** (ex NCT part. 975 ex 979 ex 25), **part. 976 sub 1** (ex NCT part. 976 ex 979 ex 25 fusa con la part. 462) e **part. 976 sub 2** (ex NCT part. 976 ex 980 ex 25 fusa con la part. 462) e **Beni identificati nel Catasto Terreni Comune di Gioia Tauro, foglio 22, part. 974** (ex part. 462-978-25), **part. 975** (ex part. 462-979-25) e **particella 976** (ex part. 462-980-25).

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, per diritti pari a **1/1**, i predetti beni appartenevano al signor [REDACTED] coniugato in regime patrimoniale di separazione legale.

Titolo: **atto di compravendita per notaio Battista** di Reggio Calabria del **10/02/1964 repertorio n. 36825, trascritto il 19/02/1964, ai numeri 2466 R.G./2310 R.P.**

venditore: **Istituto Religioso Piccola opera Divina Provvidenza di don Orione con sede a Roma, diritti pari a 1/1.**

acquirente: [redacted] diritti pari a 1/1.

2) Intestati:

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Titolo: In forza di **successione legittima** a favore della moglie e dei figli del signor **Greco** [redacted] **e deceduto il 06/11/1998:**

- **denuncia di successione n. 269/9990/16** dell'Ufficio del Registro di Palmi il **16/03/2016**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria l'**1/04/2016** ai nn. **4992** reg. gen. e **4036** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 1090/9990/10** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **23/12/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **24/03/2011** ai nn. **6059** reg. gen. e **4361** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 927/9990/10** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **10/11/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **24/02/2011** ai nn. **3830** reg. gen. e **2839** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 48/460/4** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **27/07/2004**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24899** reg. gen. e **19471** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 8/412/1** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **02/06/2000**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24893** reg. gen. e **19465** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 68/398/99** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **06/05/1999**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **02/11/2009** ai nn. **19195** reg. gen. e **13573** reg. part.,

- **accettazione tacita di eredità per notar Rita Tripodi** di Sant'Eufemia d'Aspromonte del **31/05/1999 repertorio n. 59277**, trascritta presso la Conservatoria

dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **10/04/2007** ai nn. **7940** reg. gen. e **4452** reg. part.,

De Cuius: [redacted] diritti pari a **1/1**.

Eredi: [redacted] diritti pari a **1/3**;

[redacted] diritti pari a **1/3**;

[redacted] diritti pari a **1/3**.

~Beni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Gioia Tauro, foglio 22, part. 33

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, per diritti pari a **1/1**, i predetti beni appartenevano al signor [redacted] coniugato in regime patrimoniale di separazione legale.

Titolo: **atto di compravendita per notaio Battista** di Reggio Calabria del **10/02/1964** repertorio n. **36826**, trascritto il **19/02/1964**, ai numeri **2467 R.G./2311 R.P.**

venditore: **Istituto Religioso Piccola opera Divina Provvidenza di don Orione con sede a Roma**, diritti pari a **1/1**.

acquirente: [redacted] diritti pari a **1/1**.

2) Intestati: [redacted]
[redacted]
[redacted]

Titolo: In forza di **successione legittima** a favore della moglie e dei figli del signor [redacted]
[redacted] **deceduto il 06/11/1998**:

- **denuncia di successione n. 269/9990/16** dell'Ufficio del Registro di Palmi il **16/03/2016**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **1/04/2016** ai nn. **4992** reg. gen. e **4036** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 1090/9990/10** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **23/12/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **24/03/2011** ai nn. **6059** reg. gen. e **4361** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 927/9990/10** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **10/11/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio

Calabria il **24/02/2011** ai nn. **3830** reg. gen. e **2839** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 48/460/4** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **27/07/2004**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24899** reg. gen. e **19471** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 8/412/1** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **02/06/2000**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24893** reg. gen. e **19465** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 68/398/99** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **06/05/1999**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **02/11/2009** ai nn. **19195** reg. gen. e **13573** reg. part.,

- **accettazione tacita di eredità per notar Rita Tripodi** di Sant'Eufemia d'Aspromonte del **31/05/1999 repertorio n. 59277**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **10/04/2007** ai nn. **7940** reg. gen. e **4452** reg. part.,

De Cuius: [REDACTED] diritti pari a **1/1**.

Eredi: [REDACTED] diritti pari a **1/3**;
[REDACTED] diritti pari a **1/3**;
[REDACTED] diritti pari a **1/3**.

~**Beni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Gioia Tauro, foglio 22, part. 840** (ex part. 740-742), **part. 841** (ex part. 740 -742), **part. 842** (ex part. 740-742-34) e **part. 741**

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, per diritti pari a **1/1**, il predetto bene apparteneva al signor [REDACTED] coniugato in regime patrimoniale di separazione legale.

Titolo: **atto di compravendita per notaio Jacone di Roma del 15/07/1964, trascritto il 17/07/1964, ai numeri 9754 R.G./9096 R.P.**

venditore: **Istituto Religioso Piccola opera Divina Provvidenza di don Orione con sede a Roma, diritti pari a1/1.**

acquirente: [REDACTED] diritti pari a **1/1**.

2) Intestati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Titolo:

In forza di **successione legittima** a favore della moglie e dei figli del signor [REDACTED]

[REDACTED] e **deceduto il 06/11/1998:**

- **denuncia di successione n. 269/9990/16** dell'Ufficio del Registro di Palmi il **16/03/2016**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria l'**1/04/2016** ai nn. **4992** reg. gen. e **4036** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 1090/9990/10** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **23/12/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **24/03/2011** ai nn. **6059** reg. gen. e **4361** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 927/9990/10** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **10/11/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **24/02/2011** ai nn. **3830** reg. gen. e **2839** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 48/460/4** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **27/07/2004**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24899** reg. gen. e **19471** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 8/412/1** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **02/06/2000**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24893** reg. gen. e **19465** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 68/398/99** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **06/05/1999**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **02/11/2009** ai nn. **19195** reg. gen. e **13573** reg. part.,

- **accettazione tacita di eredità per notar Rita Tripodi** di Sant'Eufemia d'Aspromonte del **31/05/1999 repertorio n. 59277**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **10/04/2007** ai nn. **7940** reg. gen. e **4452** reg. part.,

De Cuius:

[REDACTED] diritti pari a **1/1**.

Eredi: [redacted] diritti pari a **1/3**;
[redacted] diritti pari a **1/3**;
[redacted] diritti pari a **1/3**.

~Beni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Gioia Tauro, foglio **22**, part. **26/AA**, part.

26/AB, part.**32**, part. **819** (ex part. 87), part. **820** (ex part. 87), part. **825** (ex part. 87), part. **837** (ex part. 94), part. **838** (ex part. 94), part. **95/AA** (ex part. 95), part. **95/AB** (ex part. 95), part.**95/AC** (ex part. 95).

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, per diritti pari a **1/1**, il predetto bene apparteneva al signor [redacted] coniugato in regime patrimoniale di separazione legale.

Titolo: **atto di compravendita per notaio Divisa di Polistena del 08/07/1968 repertorio n. 12390, trascritto il 19/07/1968, ai numeri 10302 R.G./ 9321 R.P.**

venditore: [redacted] e [redacted]
[redacted] diritti pari a **1/1**.

acquirente: [redacted] diritti pari a **1/1**.

2) Intestati: [redacted]
[redacted]
[redacted]

Titolo: In forza di **successione legittima** a favore della moglie e dei figli del signor [redacted]
[redacted] e **deceduto il 06/11/1998**:
- **denuncia di successione n. 269/9990/16** dell'Ufficio del Registro di Palmi il **16/03/2016**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **1/04/2016** ai nn. **4992** reg. gen. e **4036** reg. part.,
- **denuncia di successione n. 1090/9990/10** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **23/12/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **24/03/2011** ai nn. **6059** reg. gen. e **4361** reg. part.,
- **denuncia di successione n. 927/9990/10** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **10/11/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio

Calabria il **24/02/2011** ai nn. **3830** reg. gen. e **2839** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 48/460/4** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **27/07/2004**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24899** reg. gen. e **19471** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 8/412/1** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **02/06/2000**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24893** reg. gen. e **19465** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 68/398/99** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **06/05/1999**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **02/11/2009** ai nn. **19195** reg. gen. e **13573** reg. part.,

- **accettazione tacita di eredità per notar Rita Tripodi** di Sant'Eufemia d'Aspromonte del **31/05/1999 repertorio n. 59277**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **10/04/2007** ai nn. **7940** reg. gen. e **4452** reg. part.,

De Cuius: [redacted] diritti pari a **1/1**.

Eredi: [redacted] diritti pari a **1/3**;

[redacted] diritti pari a **1/3**;

[redacted] diritti pari a **1/3**.

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati Comune di Oppido Mamertina, foglio 15, part. 238** (ex NCT part. 166), **Beni identificati nel Catasto Terreni Comune di Oppido Mamertina, foglio 15, part. 161** (ex 38/b), **170** (ex 40/f), **part. 165** (ex 135/b).

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, per diritti pari a **1/1**, al signor [redacted]
[redacted] coniugato in regime patrimoniale separazione legale.

Titolo: **atto per notaio Nicolò Flores di Messina del 20/05/1985, trascritto il 19/06/1985, ai nn. 8433 R.G./ 7411 R.P.**

venditore: [redacted] diritti pari a **1/1**.

acquirente: [redacted] diritti pari a **1/1**.

2) Intestati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Titolo:

In forza di **successione legittima** a favore della moglie e dei figli del signor [REDACTED]

[REDACTED] **deceduto il 06/11/1998:**

- **denuncia di successione n. 269/9990/16** dell'Ufficio del Registro di Palmi il **16/03/2016**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **1/04/2016** ai nn. **4992** reg. gen. e **4036** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 1090/9990/10** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **23/12/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **24/03/2011** ai nn. **6059** reg. gen. e **4361** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 927/9990/10** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **10/11/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **24/02/2011** ai nn. **3830** reg. gen. e **2839** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 48/460/4** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **27/07/2004**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24899** reg. gen. e **19471** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 8/412/1** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **02/06/2000**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24893** reg. gen. e **19465** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 68/398/99** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **06/05/1999**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **02/11/2009** ai nn. **19195** reg. gen. e **13573** reg. part.,

- **accettazione tacita di eredità per notar Rita Tripodi** di Sant'Eufemia d'Aspromonte del **31/05/1999 repertorio n. 59277**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **10/04/2007** ai nn. **7940** reg. gen. e **4452** reg. part.,

De Cuius: [redacted] diritti pari a **1/1**.

Eredi: [redacted] diritti pari a **1/3**;
[redacted] 58, diritti pari a **1/3**;
[redacted] diritti pari a **1/3**.

~ **Beni identificati nel catasto Fabbricati del comune di Oppido Mamertina, foglio 15, part. 239**

(ex NCT part. 239 ex part. 168), **part. 240** (ex N.C.T. part. 174 ex part. 168) e **Beni identificati**

nel Catasto Terreni del comune di Oppido Mamertina, foglio 15, part. 135 (ex part. 135/a),

part. 173 (ex part. 39), **part. 172** (ex part. 38/b).

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, per diritti pari a **1/1**, i beni appartenevano al signor [redacted] coniugato in regime patrimoniale di separazione legale.

Titolo: **atto di divisine per notaio Nicolò Flores di Messina del 20/05/1985, trascritto il 19/06/1985, ai numeri 8432 R.G./ 7410 R.P. “atto intervenuto tra il signor Greco Francesco Saverio e la propria madre signora Storace Carmelina, già titolari pro quota delle unità immobiliari sopra descritte”**

venditore: [redacted] diritti pari a **3/4**;
[redacted] diritti pari a **1/4**;

acquirente: [redacted] per diritti pari a **1/1**.

2) Intestati: [redacted]
[redacted]
[redacted]

Titolo: In forza di **successione legittima** a favore della moglie e dei figli del signor [redacted]
[redacted] **deceduto il 06/11/1998:**
- **denuncia di successione n. 269/9990/16** dell’Ufficio del Registro di Palmi il **16/03/2016**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria l’**1/04/2016** ai nn. **4992** reg. gen. e **4036** reg. part.,
- **denuncia di successione n. 1090/9990/10** dell’Ufficio del Registro di Palmi del **23/12/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio

Calabria il **24/03/2011** ai nn. **6059** reg. gen. e **4361** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 927/9990/10** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **10/11/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **24/02/2011** ai nn. **3830** reg. gen. e **2839** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 48/460/4** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **27/07/2004**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24899** reg. gen. e **19471** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 8/412/1** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **02/06/2000**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24893** reg. gen. e **19465** reg. part.,

- **denuncia di successione n. 68/398/99** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **06/05/1999**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **02/11/2009** ai nn. **19195** reg. gen. e **13573** reg. part.,

- **accettazione tacita di eredità per notar Rita Tripodi** di Sant'Eufemia d'Aspromonte del **31/05/1999 repertorio n. 59277**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **10/04/2007** ai nn. **7940** reg. gen. e **4452** reg. part.,

De Cuius: [REDACTED] diritti pari a **1/1**.

Eredi: [REDACTED] diritti pari a **1/3**;

[REDACTED] diritti pari a **1/3**;

[REDACTED] diritti pari a **1/3**.

~**Beni identificati nel Catasto Terreni del comune di Oppido Mamertina, foglio 23, part. 4, part. 5, part. 140 (ex 90/b), part. 129 (ex 129/a).**

1) Intestati: in data anteriore al ventennio, per diritti pari a **1/1**, i beni appartenevano al signor [REDACTED] coniugato in regime patrimoniale di separazione legale.

Titolo: **atto di divisine per notaio Nicolò Flores di Messina del 29/05/1985, trascritto il 19/06/1985, ai numeri 8431 R.G./ 7409 R.P.**

venditore: [REDACTED], diritti pari a **1/4**;
 [REDACTED] diritti pari a **1/4**;
 [REDACTED] per diritti pari a **1/4**.

acquirente: [REDACTED] proprietario per la
 quota di **1/4**, diviene proprietario per diritti pari a **1/1**.

2) Intestati:

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Titolo: In forza di **successione legittima** a favore della moglie e dei figli del signor [REDACTED]
 [REDACTED] e **deceduto il 06/11/1998**:

- **denuncia di successione n. 269/9990/16** dell'Ufficio del Registro di Palmi il **16/03/2016**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **1/04/2016** ai nn. **4992** reg. gen. e **4036** reg. part.,
- **denuncia di successione n. 1090/9990/10** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **23/12/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **24/03/2011** ai nn. **6059** reg. gen. e **4361** reg. part.,
- **denuncia di successione n. 927/9990/10** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **10/11/2010**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **24/02/2011** ai nn. **3830** reg. gen. e **2839** reg. part.,
- **denuncia di successione n. 48/460/4** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **27/07/2004**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24899** reg. gen. e **19471** reg. part.,
- **denuncia di successione n. 8/412/1** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **02/06/2000**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **16/12/2008** ai nn. **24893** reg. gen. e **19465** reg. part.,
- **denuncia di successione n. 68/398/99** dell'Ufficio del Registro di Palmi del **06/05/1999**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **02/11/2009** ai nn. **19195** reg. gen. e **13573** reg. part.,

- *accettazione tacita di eredità per notar Rita Tripodi* di Sant'Eufemia d'Aspromonte del **31/05/1999 repertorio n. 59277**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il **10/04/2007** ai nn. **7940** reg. gen. e **4452** reg. part.,

De Cuius: [redacted] diritti pari a **1/1**.

Eredi: [redacted] diritti pari a **1/3**;

[redacted] diritti pari a **1/3**;

[redacted] diritti pari a **1/3**.

05. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento in relazione ai beni di cui alla presente procedura, sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione costituzione di diritti reali a titolo oneroso:**

iscritta: in data **21/12/1995 ai nn. 18470 reg. gen. e 15558 reg. part.**

a favore: **ENEL** Società per Azioni con sede a Roma.

contro: [redacted]

derivante da: *scrittura privata* per notaio **Concetta Maria Costa** di Palmi del **23/11/1995 repertorio n. 7417** “è stata costituita servitù di elettrodotto sulle unità immobiliari in **Oppido Mamertina**, distinte al **Catasto Terreni** al **foglio 15** part.lle **39, 173, 38/b e 38/c** tutte natura terreno”

- **Ipoteca volontaria:**

iscritta: il **28/01/2000** ai nn. **1226 reg. gen. e 287 reg. part**

a favore: **Banca di Napoli S.p.A. con sede a Napoli**

contro: [redacted] per la quota di **1/3**;

[redacted] per la quota di **1/3**;

[redacted] per la quota di **1/3**.

derivante: *Atto per notar Francesco Maria Albanese* di Reggio Calabria del **25/01/2000 repertorio n. 47275**, mutuo di lire 1.610.003.000 da rimborsare in 15 anni.

Ipoteca interessa l'intera proprietà dei sotto elencati immobili:

- **Comune di Gioia Tauro distinte al Catasto Terreni al foglio 22, particella 23 di are 5.02, particella 25 di ha 2.48.00, particella 26 di are 15.10, particella 32 di are 3.80, particella 33 di are 36.30, particella 87 di are ha 1.72.90, particella 94 di are 9.80, particella 95 di ha 1.61.00, part. 437 di are 5.50, part. 438 di are 28.80, particella 439 di ha 1.11.00, particella 461 di are 4.00 particella 462 di are 4.00, particella 463 di are 0.20, particella 464 di are 0.60, particella 465 di are 3.60, particella 467 di are 5.60, part. 740 di ha 1.24.00, part. 741 di are 6.20, part. 742 di are 6.60 e part. 34 di are 0.53**
- **Comune di Oppido Mamertina distinte al catasto terreni al foglio 15, particella 39 di are 9.90, particella 135 di are 85.10, particella 161 di ha 5.30.00, part. 165 di are 3.00, part. 166 di are 0.70, particella 168 di are 4.30, part. 170 di are 1.10, part. 172 di ha 10.40.00, particella 173 di are 26.00, particella 174 di are 7.40 e foglio 23, particella 4 di ha 2.03.10, part. 5 di are 1.50, part. 129 di are 77.45 e part. 140 di ha 4.05.40.**

Annotazioni:

- **Registro generale n. 7773 registro particolare n. 558 del 29/05/2002**, in virtù di scrittura privata per notar **Francesco Maria Albanese** di Reggio Calabria del **20/05/2002 repertorio n. 54513**. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Gioia Tauro, alla Località Torre o Scinelli, distinte al Catasto Terreni al **foglio 22 part. n. 827** di are 2.86 e **part. n. 828** di are 0.89;
- **Registro generale n. 9841 registro particolare n. 720 del 05/07/2002**, in virtù di scrittura privata per **notar Francesco Maria Albanese** di Reggio Calabria del **28/06/2002 repertorio n. 54987**. Restrizione dei beni relativa all'unità immobiliare nel comune di **Gioia Tauro** alla contrada Torre o Scinelli, distinta al Catasto Terreni al **foglio 22 part. n. 826** di are 3.90.
- **Registro generale n. 15276 reg. part. n. 1412 del 21/10/2003**, in virtù di atto per **notar Francesco Maria Albanese di Reggio Calabria dell'8/10/2003 repertorio n. 59361**. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari nel Comune di **Gioia Tauro**, località Torre o Scinelli, distinta al Catasto Terreni al **foglio 22 part. n. 822** di are 3.67 e **part. n. 823** di are 4.03.
- **Registro generale n. 11700 registro particolare n. 1372 del 17/06/2014** in virtù di scrittura

privata per **notar Stefano Poeta di Gioia Tauro del 30/05/2014 repertorio n. 10242.**

Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari nel comune di Gioia Tauro, alla località

Torre o Scinelli, distinte al **Catasto Terreni al foglio 22 part. n. 34** di are 0.53, **part. n. 839**

di are 1.40 **e part. n. 842** di are 74.00

06. **Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria', in data 15/12/2016, risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

07. **Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 1 a 5)**

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in cinque lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione del singolo lotto è riportata nell'allegato fascicoletto cui si rimanda.

LOTTO 1

- Comune di Gioia Tauro (RC), via Giuseppe Garibaldi n. 180 – piena proprietà di un lotto di terreno costituito da una particella su cui insistono dei fabbricati come di seguito identificati:

- Comune di Gioia Tauro (RC), via Ogliastro s.n.c., piano terra – identificata nel Catasto Fabbricati al **foglio 22** con la **particella 981**, categoria C7, classe U, consistenza 80,00 m², superficie catastale totale 87 m², rendita 61,98 €;
- Comune di Gioia Tauro (RC), via Ogliastro s.n.c. piano terre e primo – abitazione identificata nel Catasto Fabbricati al **foglio 22, particella 975**, Categoria A/2 “*abitazione di tipo civile*”, classe 2, consistenza 15 vani, superficie catastale totale 360 m² esclusa area scoperta 351 m², rendita 929,62 €. Al catasto terreni la particella 975 è classificata come Ente Urbano di superficie di are 03.02;
- Comune di Gioia Tauro (RC), via Ogliastro s.n.c. piano terre – locale identificata nel Catasto Fabbricati al **foglio 22, particella 976:**
 - sub 1**, categoria A/10 “*Ufficio e Studi Privati*”, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 111 m² rendita 866,36 €;
 - sub 2**, categoria C/2 “*Magazzino e Locale di Deposito*”, classe 1, consistenza 44 m²,

superficie catastale 58 m².

Al catasto terreni la particella 976 è classificata come Ente Urbano di superficie di are 01.62;

- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22, part. 974**, qualità seminativo, classe 1, consistenza ha 2.46.46, r. d. 140,01 €, r. a. 44,55 €;

Prezzo base d'asta _____ **1.240.700,00 €**

LOTTO 2

Comune di Gioia Tauro (RC), piena proprietà di un lotto di terreno costituito da più particelle confinanti su cui insistono dei fabbricati come di seguito identificati:

- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22 , part. 26/AA**, qualità seminativo, classe 3, consistenza are 01.96, r. d. 0,40 €, r. a. 0,20 € e **particella 26/AB**, qualità serra, classe U, consistenza are 13.14, r. d. 97,38 €, r. a. 28,50 € ;
- Catasto fabbricati foglio **22 particella 1000** (ex 32) categoria F2 “*unità collabenti- fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili*”, al catasto terreni è riportata come Ente Urbano, superficie di are 04.90;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22, part. 1001** (ex 819), qualità Agrumeto, classe 2, consistenza ha 1.52.34, r. d. 629,42 €, r. a. 180,96 € ;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22 , part. 825**, qualità vigneto, classe 4, consistenza are 02.32, r. d. 0,90 €, r. a. 0,42 €;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22, part. 837**, qualità seminativo arboreo, classe 3, consistenza are 07.70, r. d. 1,59 €, r. a. 2,39 €;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22, part. 95/AA**, qualità seminativo, classe 3, consistenza ha 1.17.97, r. d. 24,37 €, r. a. 12,19 €, **part. 95/AB**, qualità pascolo arboreo, classe U, consistenza are 33.12, r. d. 3,42 €, r. a. 4,28 € e **part. 95/AC**, qualità agrumeto, classe 2, consistenza are 09.91, r. d. 40,94 €, r. a. 11,77 €;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22, part. 437**, qualità serra, classe U, consistenza are 05.50, r. d. 40,76 €, r. a. 11,93 €;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22, part.**

438/AA, qualità seminativo, classe 3, consistenza are 21.23, r. d. 4,39 €, r. a. 2,19 € e **part.**

438/AB, qualità serra, classe U, consistenza are 07.57, r. d. 56,10 €, r. a. 16,42 €;

- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22, part.**

439, qualità serra, classe U, consistenza ha 1.11.00, r. d. 822,64 €, r. a. 240,77 €;

- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22, part.**

467, qualità serra, classe U, consistenza are 05.60, r. d. 41,50 €, r. a. 12,15 €;

- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22, part.**

840, qualità seminativo, classe 3, consistenza are 42.60, r. d. 8,80 €, r. a. 4,40 €

Prezzo base d'asta _____ **2.420.000,00 €**

LOTTO 3

Comune di Gioia Tauro (RC), piena proprietà di un lotto di terreno, costituito da più particelle confinanti tra di loro, come di seguito identificati:

- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22 , part.**

838, qualità seminativo arboreo, classe 3, consistenza are 00.70, r. d. 0,14 €, r. a. 0,22 €;

- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22, part.**

841, qualità pascolo arboreo, classe U, consistenza are 14.00, r. d. 1,45 €, r. a. 1,81 €;

- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22, part.**

842, qualità canneto, classe U, consistenza are 74.53, r. d. 21,17 €, r. a. 1,54 €;

Prezzo base d'asta _____ **312.000,00 €**

LOTTO 4

Comune di Oppido Mamertina, Contrada Castellace, località Maddalena – piena proprietà di un fondo rustico formato da più particelle di terreni confinanti come di seguito identificati:

- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15,**

part. 135, qualità Uliveto, classe 2, consistenza are 85.10, r. d. 65,93 €, r. a. 43,95 €;

- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15,**

part. 161, qualità Uliveto, classe 2, consistenza ha 5.30.00, r. d. 410,58 €, r. a. 273,72 €;

- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15,**

part. 165, qualità Uliveto, classe 2, consistenza are 3.00, r. d. 2,32 €, r. a. 1,55 €;

- Fabbricato rurale, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15, part. 170**, consistenza are 01.10;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15, part. 172**, qualità Uliveto, classe 2, consistenza ha 10.40.00, r. d. 805,67 €, r. a. 537,12 €;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15, part. 173**, qualità Agrumeto, classe 2, consistenza are 26.00, r. d. 69,82 €, r. a. 23,50 €;
- Fabbricato identificato al N.C.E.U. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15, part. 238**, categoria unità collabenti “*fabbricato in rovina*”
- Fabbricato identificato al N.C.E.U. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15, part. 239**, categoria unità collabenti “*fabbricato in rovina*”;
- Fabbricato identificato al N.C.E.U. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15, part. 240**, categoria unità collabenti “*fabbricato in rovina*”, al N.C.T. la particella n. 240 qualità ente urbano, superficie di are 07,40.

Prezzo base d’asta _____ **609.600,00 €**

LOTTO 5

Comune di Oppido Mamertina, Contrada Castellace, località Maddalena – piena proprietà di un fondo rustico formato da più particelle di terreni confinanti come di seguito identificati:

- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 23, part. 4**, qualità Uliveto, classe 2, consistenza ha 2.03.10, r. d. 157,34 €, r. a. 104,89 €;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 23, part. 5**, qualità incolt. Prod., classe U, consistenza are 01.50, r. d. 0,02 €, r. a. 0,01 €;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 23, part. 129**, qualità Uliveto, classe 1, consistenza are 77.45, r. d. 90,00 €, r. a. 44,00 €;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 23, part. 140**, qualità Uliveto, classe 1, consistenza ha 4.05.40, r. d. 471,09 €, r. a. 230,31 €;

Prezzo base d’asta _____ **240.600,00 €**

Palmi, li 07/10/2017

Il CTU

Arch. Domenico Impiombato

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 51/2016 R.G.E..

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO n. 3

- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22 , part. 838**, qualità seminativo arboreo, classe 3, consistenza are 00.70;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22, part. 841**, qualità pascolo arboreo, classe U, consistenza are 14.00,
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22, part. 842**, qualità canneto, classe U, consistenza are 74.53,
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22, part. 741**, qualità serra, classe U, consistenza are 74.53,

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Identificazione catastale	2
05. Confini.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
07. Conformità catastale.....	4
08. Vincoli urbanistici	4
09. Conformità urbanistico-edilizia.....	4
10. Impianti	4
11. Servitù	4
12. Altro	4
13. Valutazione.....	4

Allegati

• n° 10 foto.....	7
• la visura catastale	12
• l'estratto di mappa.....	25
• il certificato di destinazione urbanistica	26
• l'elaborato planimetrico	32
• la planimetria catastale	33
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	34
• la copia delle Domande di Condono	35
• la copia del certificazione Comune di Gioia Tauro.....	36

01. **Descrizione:** sommaria descrizione del bene.

I beni facenti parte di questo lotto sono collocati in zona semi centrale dell'abitato del comune di Gioia Tauro (RC). Il lotto è costituito da un insieme di particelle di terreno confinanti tra di loro, come meglio specificato in seguito. L'andamento del terreno è pianeggiante caratterizzato in alcuni punti da piccoli dislivelli, l'accesso al lotto avviene dalla strada via Alessio Sofia che ingloba per intero la particella 741 come di seguito meglio specificato.

Le particelle 842, 841, 838 e 741 che compongono il lotto al momento del sopralluogo si presentavano come di seguito descritte:

le particelle 841 e 842 erano incolte e ricoperte di un rigoglioso canneto (*foto n. 6, 7, 8, 9 e 10*), la superficie della particella 838 non è coltivata ed è attraversata da una strada interna ad utilizzo dell'intero fondo di proprietà degli esecutati; la particella 741 allo stato non rientra nella disponibilità degli esecutati, in quanto come specificato sopra e nella parte generale della presente perizia è attraversata da strada Comunale denominata via Alessio Sofia (*vedi in allegato foto n. 4 e certificazione rilasciata dal comune di Gioia Tauro*). Per quanto riguarda la collocazione, il lotto è posizionato in località marina del comune di Gioia Tauro, poco distante dal centro urbano, a brevissima distanza dal mare, in prossimità dell'area portuale, inoltre, l'area di interesse può disporre nelle vicinanze di tutti i servizi sia pubblici che privati che il centro cittadino offre.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.

03. **Stato di possesso:** al momento del sopralluogo effettuato in data 02/02/2016 gli immobili pignorati risultavano liberi e nella disponibilità degli esecutati. Questo si evince dal fatto che durante il sopralluogo l'intervenuta esecutata [REDACTED] mi faceva accedere ai beni pignorati senza limitazione alcuna. Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, non sono emersi contratti di locazione depositati a nome dei proprietari esecutati. Ai fini della valutazione dei beni vengono considerati non locati e nella piena disponibilità degli esecutati.

04. **Identificazione catastale:**

- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Gioia Tauro (RC) al **foglio 22, part. 838**,

qualità seminativo arboreo, classe 3, consistenza are 00.70, r. d. 0,14 €, r. a. 0,22 €;

- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22 , part. 841**, qualità pascolo arboreo, classe U, consistenza are 14.00, r. d. 1,45 €, r. a. 1,81 €;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22 , part. 842**, qualità canneto, classe U, consistenza are 74.53, r. d. 21,17 €, r. a. 1,54 €;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Goia Tauro (RC) al **foglio 22 , part. 741**, qualità serra, classe U, consistenza are 74.53, r. d. 45,95 €, r. a. 13,45 €.

Detti immobili al catasto risultano intestati per l'intera quota, per diritti di un 1/3 ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

05. **Confini:** l'intero lotto, costituito dalle particelle di terreno sopra descritte presentano i seguenti confini:

- La particella **838** confina in senso antiorario con fiume Budello, part. 837, part. 841 e part. 839, salvo se altri e più aggiornati;
- La particella **841** confina in senso antiorario con la part.838, part. 840, part. 464, part. 465 e part. 842, salvo se altri e più aggiornati;
- La particella **842** confina in senso antiorario con la part.839, part. 841, part. 465, part. 1008, part. 1007, part.1006, part. 1005, part. 670, part. 865, part. 876, part. 741 e con via Alessio Sofia, salvo se altri e più aggiornati.

06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).

Vengono indicati sinteticamente gli estremi delle formalità pregiudizievoli

- **Trascrizione costituzione di diritti reali a titolo oneroso** iscritta in data 21/12/1995 ai nn. 18470 reg. gen /15558 reg. part.;
- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 28/01/2000 ai numeri 1226 reg. gen. / 287 reg. part.
- **Pignoramento p.e.** trascritto in data 13/06/2016 ai numeri 9425 reg. gen. / 7564 reg. part.

07. **Conformità catastale:** -----

08. **Vincoli urbanistici:** il lotto di che trattasi, come previsto da P.S.C. (*Piano Strutturale Comunale*)

adottato dal Comune di Gioia Tauro, è gravato dai seguenti vincoli urbanistici:

- Vincolo Paesaggistico;
- Area parzialmente sottoposta a vincolo archeologico;
- Aree esondabili;
- Difesa fluviale e litorale

09. **Conformità urbanistico-edilizia:** -----

10. **Impianti:** -----

11. **Servitù:** -----

12. **Altro:**-----

13. **Valutazione:**

LOTTO 1 - diritto da vendere intera proprietà 1/1.

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo a base d'asta degli immobili pignorati è il più probabile valore di mercato utilizzando il procedimento comparativo sintetico per immobili aventi le stesse caratteristiche, attingendo nel contempo, alle fonti ufficiali di valutazione dei costi di mercato Osservatorio Mercato Immobiliare "O.M.I." dell'Agenzia delle Entrate ex Territori riferite agli ultimi disponibili, che sono quelli relativi al secondo semestre del 2016. Come parametro di confronto, viene utilizzata l'unità di superficie, tenendo in debito conto la localizzazione, la destinazione economica del bene, nonché tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare. Dai rilievi e dagli accertamenti tecnici tendenti a stabilire le richieste di determinazione e studiando ed elaborando i dati acquisiti e la documentazione di cui si è in possesso, si può procedere alla valutazione con sufficiente attendibilità. Sotto il profilo Urbanistico le particelle di terreno che compongono il lotto oggetto di stima, allo stato utilizzati ad uso agricolo, nel certificato di destinazione urbanistica (*in allegato*), ricadono negli Ambiti NI1 (Porta a Mare) e Strada. Per quanto riguarda la

Porta a Mare costituisce ambito di nuovo impianto, indicato nella carta degli ambiti con la sigla NI1, si estende dal porto commerciale ai terreni a sud del Budello, verso l'interno è delimitato dall'impianto di depurazione. L'ambito comprende il porto turistico, individuato da vigenti atti di programmazione, dai relativi servizi a terra e dalle strutture urbanistiche ed edilizie ad esso funzionali costituite da destinazioni d'uso commerciali, turistiche, alberghiere, direzionali, ricreative, sportive, di ristoro e, residenziali di qualità. Gli interventi in detta zona sono subordinati, da parte di soggetti pubblici o privati, alla presentazione presso il Comune del programma di fattibilità che deve specificare l'assetto e l'uso dell'ambito, le destinazioni d'uso e i relativi dimensionamenti, le risorse investite nell'intervento, i livelli occupazionali garantiti, le fasi di realizzazione delle opere, gli spazi pubblici, le attrezzature e i servizi pubblici e di interesse pubblico, l'infrastrutturazione delle aree, la valutazione ambientale e degli effetti sulle risorse. Inoltre, il programma della Porta a Mare deve includere, in aggiunta agli standard di cui il D.M. 1444/1968, un sistema di piazze pubbliche per una superficie complessiva del 20% della superficie totale dell'ambito. In relazione a quanto esposto e sulla base delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate e gli operatori del settore della zona sul mercato locale, tenendo in debita considerazione le buone possibilità edificatorie del lotto, la vicinanza al centro urbano, la buona accessibilità, la giacitura pianeggiante e, d'altra parte, l'ubicazione a pochi passi dal mare, è possibile affermare che il valore unitario di mercato dei terreni ricadenti nell'ambito NI1 (Porta a Mare) ammonta a 35,00 €/m². Di seguito la stima dei terreni:

particella **841** - superficie catastale di 1.400 m² (are 14.00);

particella **838** - superficie catastale di 70 m² (are 00.70);

particella **842**- superficie catastale di 7.453 m² (are 74.53).

Di seguito il valore di stima:

$$\begin{aligned} \textbf{Valore totale dei terreni} &= (1.400 \text{ m}^2 \times 35,00 \text{ €}) + (70 \text{ m}^2 \times 35,00 \text{ €}) + (7.453 \text{ m}^2 \times 35,00 \text{ €}) = 49.000,00 \\ &\text{€} + 2.450,00 \text{ €} + 260.855,00 \text{ €} = \textbf{312.305,00 €} \end{aligned}$$

Terreno identificato con la particella 741

Per quanto riguarda il terreno identificato con la particella numero 741, come si evince dalla certificazione in allegato, ricade in strade di piano. Allo stato come specificato sopra la particella non rientra nella disponibilità degli esecutati, in quanto attraversata da strada comunale. Per tale motivo non si procederà alla stima delle particelle 741.

In definitiva si hanno i seguenti valori:

VALORE TOTATE INTERO LOTTO

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato dell'intero lotto:

Prezzo base d'asta _____ **312.000,00 €**

Palmi, li 07/10/2017

Il ctu

arch . Domenico Impiombato

Allegati

- n° 10 foto



Foto 1: vista aerea



Foto 2: vista aerea – delimitazione lotto



Foto 3: vista aerea – identificazione lotto per particelle



Foto 4: vista prospettica – identificazione lotto per particelle



Foto 5: Accesso al lotto



Foto 6: strada con accesso dalla via Alessio Sofia



Foto 7: particella 842



Foto 8: particella 842



Foto 9: particella 842



Foto 10: particella 841

- l'estratto di mappa



Certificato di Destinazione Urbanistica

 **CITTA' DI GIOIA TAURO**
Provincia di Reggio Calabria

Prot. n. 650/RIS Del 14.02.2017

UFFICIO TECNICO
Certificato di Destinazione Urbanistica

A richiesta dell' Arch. **Impiombato Domenico (C.T.U.)**;

B) Visto l'art. 30 comma 2 DPR 6-6-2001 n° 380;

C) Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che i terreni distinti al catasto di questo Comune al **foglio di mappa n. 22** con i
mappali n. 26 - 1000 -1001-820-825-837-838-95-437-438-439-974-467-840-841-
842-741-975-976-981 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE

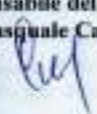
PIANO STRUTTURALE COMUNALE

B) DESTINAZIONE URBANISTICA:

Ambiti: TC1 – (Lottizzazioni), NI1 – (Porta a Mare) e Strada.

C) Vedi copia norme tecniche di attuazione allegate.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Pasquale Calfapietra



V Settore Urbanistica Edilizia
Il Capo Ripartizione
Arch Francesco Mangione



V Settore Urbanistica Edilizia
Il Responsabile
Dott.ssa Saffioti Rosaria







- mantenimento della tessitura stradale longitudinale nord-sud per quanto possa costituire persistenza dell'originario insediamento;
- formazione di una facciata continua sul fronte verso mare degli edifici, dell'altezza di gronda continua di m. 11,50;
- uniformità formale della facciata verso mare degli edifici;
- destinazione a funzioni pubbliche e di uso pubblico delle strutture edilizie progettate, compresi piazze, gallerie, spazi di spettacolo, mostre ed esposizioni, locali di ristoro, ricreativi e sociali, nella misura non minore del 30% della superficie utile lorda delle strutture edilizie di ciascun intervento, con esclusione delle superfici dei parcheggi pubblici;
- formazione di parcheggi pubblici in conformità alle vigenti disposizioni legislative e normative, fatta salva la facoltà del Comune di prescrivere quantità maggiori al momento dell'approvazione del programma di fattibilità.

Art. 44 Ambito delle Aree Ferroviarie TS2

1. Oltre quanto stabilito nel precedente art. 42, gli interventi di sostituzione nell'ambito TS2, devono osservare i seguenti indirizzi progettuali:

- formazione di un polo intermodale per il trasporto ferroviario Battipaglia-Reggio Calabria, per quello metropolitano costituito dalle linee Taurensi, e per il trasporto collettivo su gomma, cittadino e di area vasta;
- formazione di una struttura edilizia a ponte o sotterranea che costituisca collegamento tra le due parti di città attualmente separate dalla linea ferroviaria;
- destinazione a funzioni pubbliche e di uso pubblico delle strutture edilizie, compresi piazze, gallerie, spazi di spettacolo, mostre ed esposizioni, locali di ristoro, ricreativi e sociali, nella misura non minore del 50% della superficie utile lorda delle strutture edilizie di ciascun intervento, con esclusione della superficie dei parcheggi;
- formazione di parcheggi pubblici in conformità alle vigenti disposizioni legislative e normative, e in rapporto alla formazione del nodo intermodale, nelle quantità prescritte dal Comune all'atto di approvazione del programma di fattibilità.

CAPO V AMBITI DI TRASFORMAZIONE, TIPOLOGIA DI COMPLETAMENTO

Art. 45 Completamenti degli insediamenti residenziali e produttivi

1. Costituiscono gli ambiti di completamento, contrassegnati dalla sigla TC nella carta degli ambiti, le lottizzazioni convenzionate, i programmi di recupero urbano e qualsiasi altro tipo di piano attuativo approvato, ancorché non ancora realizzato, le zone residenziali e produttive del previgente strumento urbanistico generale non ancora soggette a piano



attuativo, quando risultino confermate dal presente piano strutturale, e le aree di completamento di frangia dei tessuti urbani esistenti previste dal presente piano strutturale, corrispondenti alle zone omogenee C e D del Dm. 1444/1968.

2. L'attuazione delle lottizzazioni convenzionate è tenuta all'osservanza delle quantità edificabili, degli spazi pubblici e di uso comune, delle attrezzature e dei servizi, della suddivisione in lotti e delle tipologie edilizie facenti parte della lottizzazione convenzionata o del piano attuativo approvato.

Al fine di ottimizzare l'utilizzo del suolo, è ammesso un aumento premiale pari al 15% del volume convenzionato o approvato, in cambio della cessione al Comune di una superficie non minore del 20% dell'intera superficie della lottizzazione o del piano, da destinare esclusivamente a verde pubblico e piazze, in aggiunta agli spazi di standard stabiliti dalla lottizzazione o dal piano e comunque agli spazi pubblici e di uso comune facenti parte della lottizzazione e del piano.

In concomitanza con l'aumento della volumetria edificabile è ammessa altresì la modifica dei lotti e delle tipologie edilizie.

Le modifiche di cui ai precedenti capoversi, sono subordinate all'approvazione di piano attuativo unitario in variante della lottizzazione convenzionata o del piano approvato.

Le dimensioni, la localizzazione e la conformazione della superficie a verde pubblico e a piazze ceduta al Comune in cambio dell'aumento del volume edificabile, saranno stabilite dal Comune; la superficie deve comunque essere continua e unitaria, non suddivisa in aree separate tra loro.

3. L'attuazione dei programmi di recupero urbano Pru approvati è tenuta all'osservanza di quanto previsto, prescritto e normato dai programmi stessi.

4. L'attuazione dei piani attuativi e delle lottizzazioni approvati di zone industriali, artigianali e produttive, è tenuta all'osservanza delle quantità edificabili, degli spazi pubblici e di uso comune, delle attrezzature e dei servizi, della suddivisione in lotti e delle tipologie edilizie facenti parte dei piani attuativi approvati.

5. Le zone residenziali e produttive previste dallo strumento urbanistico previgente, qualora non ancora fatte oggetto di lottizzazione o di piano attuativo e le aree di completamento residenziale di margine all'abitato, costituenti aree di frangia, saranno attuate in conformità alla disciplina urbanistica di cui ai successivi artt. 48 e 49.

Art. 46 Lottizzazioni

1. Sono contrassegnate dalla sigla TCI ed elencate in allegato le lottizzazioni convenzionate, per ciascuna delle quali sono richiamati i dati di superficie totale, volume complessivo e superfici degli spazi pubblici e di uso comune, comprese strade e piazze.

Le lottizzazioni convenzionate sono soggette alla disciplina urbanistica di cui al comma 2 del precedente art. 45.



l'impegno territoriale conseguente, non contraddicendo l'indirizzo generale di limitazione dell'uso del suolo che persegue il piano strutturale di Gioia Tauro.

Le due parti del sistema insediativo corrispondono rispettivamente al porto del turismo nautico, con i relativi servizi e l'insediamento accogliente le attività funzionali al porto, denominato Porta a Mare, e al polo polifunzionale, residenziale, commerciale, direzionale, sportivo e turistico denominato Porta a Terra. Nella carta degli ambiti la prima è indicata con la sigla NI1, la seconda con la sigla NI2.

2. Per ciascuno dei due ambiti, assimilabili alle zone C del D.m. 1444/1968, la presente normativa, nei successivi articoli d'ambito, stabilisce gli obiettivi strategici d'area, gli indirizzi progettuali e gli effetti attesi.

3. L'attuazione della Porta a Mare e della Porta a Terra è eventualmente subordinata all'approvazione da parte della conferenza di pianificazione di cui all'art. 13 della L.r. 19/2002, dei relativi programmi di fattibilità di cui all'art. 6 della presente normativa e, successivamente, per ciascuna delle due previsioni, all'approvazione comunale del piano attuativo unitario o dello strumento di pianificazione negoziata.

I programmi di fattibilità devono contenere la valutazione di sostenibilità e di impatto ambientale di cui all'art. 10 della L.r. 19/2002, in aggiunta ai contenuti stabiliti dal regolamento edilizio e urbanistico.

4. Costituiscono inoltre ambiti di nuovo impianto l'insediamento industriale, previsto dal previgente piano regolatore generale, contrassegnato dalla sigla NI3, che interessa i terreni a occidente della zona portuale e industriale, e l'insediamento residenziale, anche questo corrispondente a zona impegnata dal previgente piano regolatore generale, posto a monte della città, lungo la strada statale 18, contrassegnato dalla sigla NI4.

Art. 51 Ambito della Porta a Mare NI1

1. La Porta a Mare costituisce ambito di nuovo impianto, indicato nella carta degli ambiti con la sigla NI1; si estende dal porto commerciale ai terreni a sud del Budello; verso l'interno è delimitato dall'impianto di depurazione.

2. L'ambito comprende il porto turistico, individuato da vigenti atti di programmazione, dai relativi servizi a terra e dalle strutture urbanistiche ed edilizie ad esso funzionali costituite da destinazioni d'uso commerciali, turistiche, alberghiere, direzionali, ricreative, sportive, di ristoro e, residenziali di qualità.

3. I soggetti pubblici e privati interessati alla realizzazione della Porta a Mare o di sue parti organiche e funzionali, prima di qualsiasi intervento che non sia di bonifica e di mantenimento delle coltivazioni esistenti, hanno l'obbligo di presentare al Comune il programma di fattibilità di cui all'art. 6 della presente normativa, specificando l'assetto e uso dell'ambito, le destinazioni d'uso e i relativi dimensionamenti, le risorse investite nell'intervento, i livelli occupazionali garantiti, le fasi di realizzazione delle opere, gli spazi



pubblici, le attrezzature o i servizi pubblici e di interesse pubblico, l'infrastrutturazione delle aree, la valutazione ambientale e degli effetti sulle risorse. Il programma conterrà inoltre, a integrazione dei contenuti definiti dal regolamento edilizio e urbanistico gli indirizzi, le prescrizioni e le regole tecniche per il piano regolatore del porto e quanto altro stabilito dal regolamento edilizio e urbanistico.

Una volta ricevuto il programma di fattibilità, che costituisce il documento preliminare di cui all'art. 13, comma 1 della Lr. 19/2002, il Comune potrà indire apposita conferenza; dopo la conclusione della conferenza con i pareri, gli indirizzi le valutazioni, le proposte e le prescrizioni dei partecipanti alla conferenza, i soggetti proponenti il programma di fattibilità, hanno la facoltà di presentare il piano attuativo unitario o lo strumento di pianificazione negoziata, come specificato dal Comune.

4. In aggiunta agli standard di cui al D.m. 1444/1968, il progetto della Porta a Mare deve includere un sistema di piazze pubbliche per una superficie complessiva pari al 20% della superficie totale dell'ambito.

Art. 52 Ambito della Porta a Terra NT2

1. La Porta a Terra costituisce ambito di nuovo impianto, indicato nella carta degli ambiti con la sigla NT2; si estende su due aree a ovest dell'abitato di Gioia Tauro: la prima tra la strada comunale Filicuso e la strada provinciale Gioia Tauro-Rizziconi, la seconda tra la detta provinciale e la ferrovia metropolitana Cinquefrondi; questa seconda area comprende a ovest il campo sportivo. Il limite occidentale dell'ambito coincide con la prevista strada tangenziale dallo svincolo autostradale al porto.

L'ambito, nella parte settentrionale, al di sopra della strada provinciale per Rizziconi, ingloba una zona di espansione a destinazione d'uso terziaria prevista dal previgente strumento urbanistico generale; questa previsione deve intendersi assorbita da quanto stabilito nei successivi commi.

L'insediamento è caratterizzato dalla pluralità delle funzioni in rapporto al ruolo sovramunicipale dell'ambito, tra la città di Gioia Tauro e la Piana. L'area sportiva esistente sarà potenziata da attività ricreative in modo da farne un polo verde attrezzato connesso al fascio infrastrutturale regionale e provinciale.

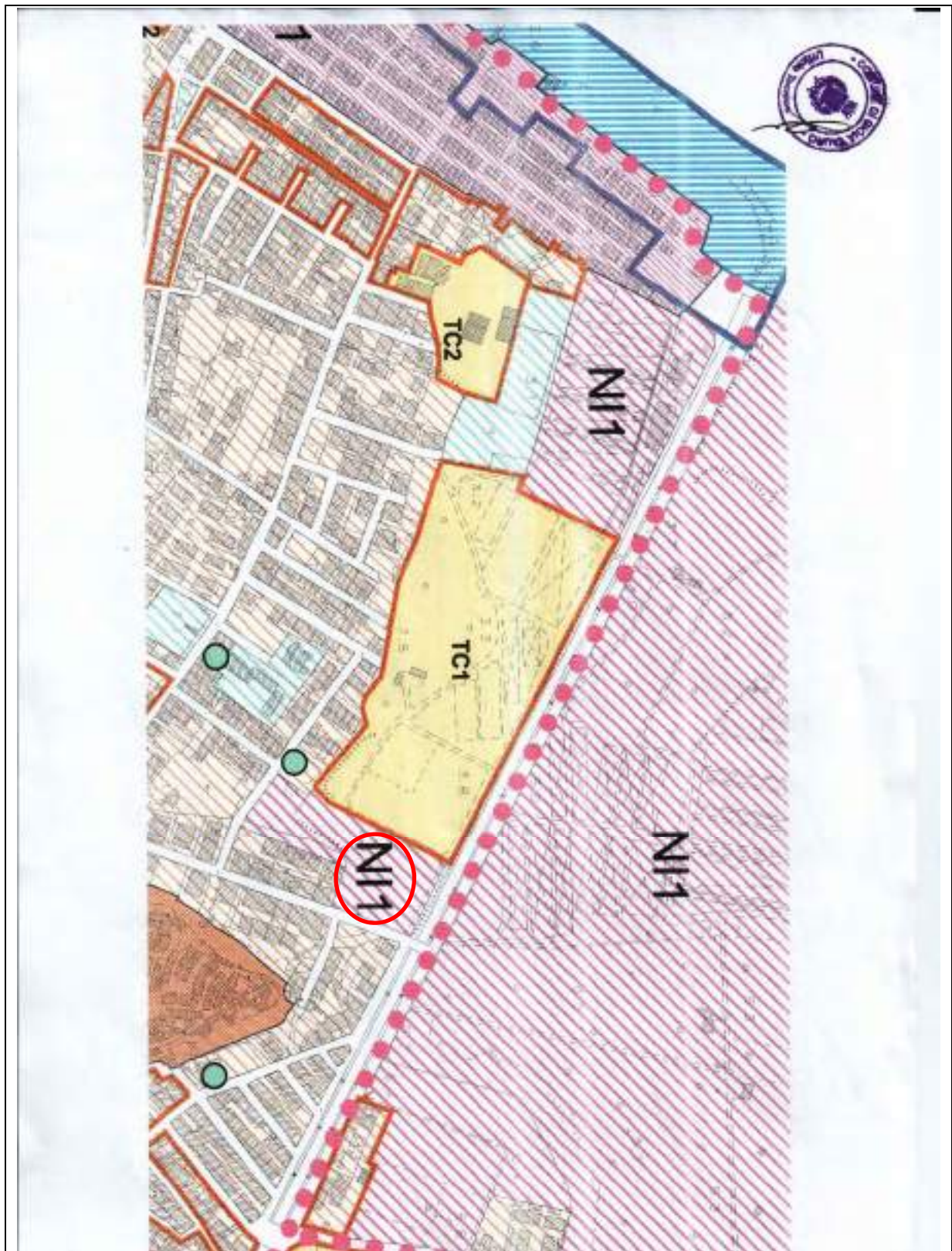
2. L'insediamento è servito dall'autostrada, dalla strada statale 111, dalla strada provinciale per Rizziconi, dalla tangenziale, tra lo svincolo autostradale e il porto e dalla linea metropolitana Gioia Tauro – Cinquefrondi.

In corrispondenza dell'incrocio della tangenziale con la linea metropolitana Gioia Tauro – Cinquefrondi, è previsto un nodo intermodale fra trasporto su ferro e trasporto su gomma, fra traffico su mezzi privati e traffico su mezzi pubblici; in questo nodo trova collocazione la stazione delle autolinee.

00

341

Perizia
abile
saria



- **l'elaborato planimetrico**

NON PRESENTE –TRATTASI DI TERRENI

- **la planimetria catastale**

NON PRESENTE –TRATTASI DI TERRENI

- **la planimetria indicativa dello stato dei luoghi**

NON PRESENTE –TRATTASI DI TERRENI

- **Domanda di condono edilizio**

NON PRESENTE –TRATTASI DI TERRENI

- **Certificazione del comune di Gioia Tauro**



CITTA' DI GIOIA TAURO
DI REGGIO CALABRIA

Prot. 8054
Del 17/03/2017

All'arch. Domenico Impiombato
Via Sila 37
Palmi

Vista la richiesta avente prot. n 4651 del 14.02.2017;
Visti gli atti d'ufficio si :

CERTIFICA

Che le particelle catastali ricadenti nel foglio mappale n° 22 particelle nn° 741 e 820 ,
ricadono in strade di piano .

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge-



Il Capo ripartizione Urb-
Arch. Francesco Mangione

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 51/2016.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 4

Comune di Oppido Mamertina, Contrada Castellace, località Maddalena – fondo rustico formato da più particelle di terreni confinanti, identificati nel Catasto Terreni al foglio 15, particella **135** uliveto di are 85,10, particella **161** uliveto di ha 5,30,00, particella **165** uliveto di are 03,00, particella **170** fabbricato rurale di are 01,10, particella **172** uliveto di ha 10,40,00, particella **173** agrumeto di are 26,00 e al Catasto Fabbricati con le particelle **238, 239 e 240** tutti fabbricati classificati al catasto come “*unità Collabenti*” i così detti fabbricati in rovina “*ruineri*” (foto 1 e 2).

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	3
03. Stato di possesso.....	3
04. Identificazione catastale	3
05. Confini.....	4
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	4
07. Conformità catastale.....	5
08. Vincoli urbanistici	5
09. Conformità urbanistico-edilizia.....	5
10. Impianti	5
11. Servitù	5
12. Altro	5
13. Valutazione.....	5

Allegati

• n° 10 foto.....	8
• la visura catastale	13
• l’estratto di mappa.....	43
• il certificato di destinazione urbanistica	46
• l’elaborato planimetrico	47
• la planimetria catastale	48
• la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.....	49
• la copia della concessione edilizia.....	50
• la copia del certificato di agibilità	51

01. Descrizione: sommaria descrizione del bene.

Terreni collocati alla località Maddalena, Contrada Castellace frazione del Comune di Oppido Mamertina (RC), tutti a destinazione agricola e confinanti tra loro, ad eccezione della particella 135 e 165, separati idealmente dal resto del lotto da una striscia di terreno, larga all’incirca 4,00 ml,

identificata con la particella 134 di proprietà della società Cassa per il Mezzogiorno Ufficio Acquedotti Calabria con sede a Reggio Calabria, sotto la quale passa la condotta dell'acqua. Detta divisione si evince soltanto sulle planimetrie catastali, ma di fatto, sul posto tale divisione non si evidenzia perché non esistono delimitazioni di confine tra la particella dell'acquedotto e quelle pignorate presentandosi a vista come un unico lotto (*vedi planimetria catastale in allegato*). Ha detti terreni si arriva dalla Strada Provinciale 2 bis dalla quale si immette in una strada sterrata posta sul confine della particella 161 e 172 che conduce ai fabbricati identificati con le particelle 170, 240, 239 e 238. Il fondo in esame di forma irregolare con andamento pianeggiante è privo di recinzione e presenta una coltura ad uliveto con all'incirca 2.120 piante. Le piante di ulivo, per lo più secolari, sono disposte a sesto regolare circa 10 m x 10 m, mentre, la forma di allevamento degli alberi è del tipo libera o a pieno vento. Le stesse piante di ulivo, alcuni anni fa, hanno subito una potatura alla base del tronco, dalla quale sono nati i polloni che allo stato sono diventati alberi adulti e produttivi. Questo ha portato ad un ringiovanimento totale delle piante che si presentano composte in prevalenza, dai tre agli otto polloni (foto 3, 4 e 5). Il fondo, composto da più particelle, gode di un ottimo accesso, di una buona pulizia, buone le condizioni generali, sono chiari i segni di una regolare coltivazione e manutenzione che frutta un'adequata raccolta di olive. Come accennato sopra oltre ai terreni vi sono dei vecchi fabbricati che si presentano totalmente o parzialmente crollati e attualmente immersi e coperti da una fitta vegetazione che ne impedisce l'accesso. La documentazione fotografica prodotta, riportata nell'allegato (*foto n. 6, 7, 8, 9 e 10*), conferma lo stato di rudere che determina la specifica categoria di "unità collabenti" così come riportato nelle visure catastali. Si tratta di costruzioni con un alto livello di degrado. Detti fabbricati in rovina al catasto terreni riportano una superficie di 740 m² per il fabbricato identificato con la particella 240 (*foto n. 6, 7, e 8*), 430 m² per il fabbricato individuato con la particella 239 e 70 m² il fabbricato identificato con la particella 238 (*foto n. 9*). Per quanto riguarda la particella 170, che al catasto viene considerata come fabbrico rurale di are 01,10, risulta completamente demolito, vi sono soltanto i muri perimetrali per

un'altezza di circa un 1,50 m ricoperta di una fitta vegetazione che ne impedisce la vista (*foto n. 10*).

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà.

03. **Stato di possesso:** al momento del sopralluogo effettuato in data 02/02/2017 gli immobili pignorati risultavano liberi e nella disponibilità degli esecutati. Questo si evince dal fatto che durante il sopralluogo l'intervenuta esecutata [REDACTED] mi faceva accedere ai beni pignorati senza limitazione alcuna. Inoltre, dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione depositati a nome dei proprietari esecutati. Ai fini della valutazione dei beni vengono considerati non locati e nella piena disponibilità degli esecutati.

04. **Identificazione catastale:**

- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15, part. 135**, qualità Uliveto, classe 2, consistenza are 85.10, r. d. 65,93 €, r. a. 43,95 €;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15, part. 161**, qualità Uliveto, classe 2, consistenza ha 5.30.00, r. d. 410,58 €, r. a. 273,72 €;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15, part. 165**, qualità Uliveto, classe 2, consistenza are 3.00, r. d. 2,32 €, r. a. 1,55 €;
- Fabbricato rurale, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15, part. 170**, consistenza are 01.10;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15, part. 172**, qualità Uliveto, classe 2, consistenza ha 10.40.00, r. d. 805,67 €, r. a. 537,12 €;
- Lotto di Terreno, identificato al N.C.T. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15, part. 173**, qualità Agrumeto, classe 2, consistenza are 26.00, r. d. 69,82 €, r. a. 23,50 €;
- Fabbricato identificato al N.C.E.U. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15, part. 238**, categoria unità collabenti "*fabbricato in rovina*";
- Fabbricato identificato al N.C.E.U. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15, part. 239**, categoria unità collabenti "*fabbricato in rovina*";

- Fabbricato identificato al N.C.E.U. nel comune di Oppido Mamertina (RC) al **foglio 15, part. 240**, categoria unità collabenti “fabbricato in rovina”, al N.C.T. la particella n. 240 qualità ente urbano, superficie di are 07,40 ;

05. **Confini:** l'intero lotto, costituito dalle particelle di terreno sopra descritte presentano i seguenti confini:

- La particella **135** confina in senso orario con strada provinciale 2 bis, con part. 206, con part. 134 e part. 165, salvo se altri e più aggiornati;
- La particella **172** confina in senso orario con la part. 161, con la part. 134, con la part. 33, part. 38, part. 181, part. 182, part. 171, part. 39, part. 173 e part. 179, salvo se altri e più aggiornati;
- La particella **173** confina con la part. 240, part. 172 e part. 39;
- La particella **240** con spazio comune con part. 172, part. 173 e part. 239;
- La particella **239** confina con spazio comune, con part. 240, part. 39 e part. 171;
- La particella **238** confina con spazio comune e part. 180;
- La particella **170** confina con spazio comune e part. 180 e part. 179;
- La particella **161** confina in senso orario con part. 172, part. 179, part. 163, strada vicinale, part. 162, part. 178, part. 223, part. 222, part. 221, part. 220, part. 219 e part. 134;
- La particella **165** confina in senso orario con strada provinciale 2 bis, part. 135, part. 134 e part. 160.

06. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima). Si indicano sinteticamente gli estremi delle formalità pregiudizievoli

- **Trascrizione costituzione di diritti reali a titolo oneroso** iscritta in data **21/12/1995** ai nn. **18470** reg. gen /**15558** reg. part.;
- **Ipoteca volontaria** iscritta in data **28/01/2000** ai numeri **1226** reg. gen. / **287** reg. part.

- **Pignoramento p.e.** trascritto in data **13/06/2016** ai numeri **9425** reg. gen. / **7564** reg. part.

07. **Conformità catastale:** -----

08. **Vincoli urbanistici:** dal certificato di destinazione urbanistica “*in allegato*” non sussistono vincoli urbanistici .

09. **Conformità urbanistico-edilizia:**-----

10. **Impianti:** -----

11. **Servitù:**

- le particelle 172 e 173 sono attraversati da fili elettrici alta tensione sorretti da traliccio metallico.

12. **Altro:** -----

13. **Valutazione:** L’aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo a base d’asta degli immobili pignorati è il più probabile valore di mercato utilizzando il procedimento comparativo sintetico per immobili aventi le stesse caratteristiche, attingendo nel contempo, alle fonti ufficiali di valutazione dei costi di mercato (Ufficio del Territorio della Provincia di Reggio Calabria e Commissione Provinciale degli Espropri di Reggio Calabria). Come parametro di confronto, viene utilizzata l’unità di superficie, tenendo in debito conto la localizzazione, la destinazione economica del bene, nonché tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare. Per quanto riguarda i valori dell’Ufficio del Territorio della Provincia di Reggio Calabria è fatto riferimento agli ultimi disponibili, che sono quelli relativi al 2015, mentre, per il valori della Commissione Provinciale Espropri di Reggio Calabria si è fatto riferimento agli ultimi disponibili riferiti all’anno 2016 e pubblicati il 23/01/2017. Dai rilievi e dagli accertamenti tecnici tendenti a stabilire le richieste di determinazione e studiando ed elaborando i dati acquisiti e la documentazione di cui si è in possesso, si può procedere alla valutazione con sufficiente attendibilità arrivando alle seguenti conclusioni: per i vecchi fabbricati in condizione di ruderi e inagibili “collabenti” (accatastati in Cat. F/2: unità in parte o completamente inabitabili; unità parzialmente demolite, distrutte, o che, in

ogni caso, non producono reddito) viene difficile individuare un loro valore. Al tal proposito per detti beni la stima viene fatta sull'area occupata dal fabbricato, considerata questa come area edificabile senza conteggiare il fabbricato esistente collabente. Detta valutazione dell'are, viene fatta nel momento in cui il fabbricato collabente insiste su area non prevista come edificabile dallo strumento urbanistico, ma in relazione alla quale lo stesso strumento urbanistico renda possibile procedere alla riedificazione dei fabbricati esistenti. E' chiaro che l'esistenza di un fabbricato determina il riconoscimento di una potenzialità edificatoria, in virtù di questa finzione di edificabilità, che dovrà peraltro tenere conto del valore attribuibile ad un terreno edificabile situato nella zona in cui si trova il *fabbricato collabente*. Inoltre, il fabbricato rurale identificato con la particella 170, come specificato sopra, pur non essendo classificato al catasto come unità collabenti allo stato è anch'esso un rudere e, per tale motivo, in fase di stima viene assimilato alle unità collabenti.

Pertanto, in applicazione del metodo sintetico-analitico, che si concretizza attraverso l'opportuna comparazione dei beni in esame con altri di caratteristiche endogene e posizioni analoghe, assunte informazioni presso l'agenzia dell'Entrata, gli operatori del settore agenti nella zona, si sono desunte le condizioni generali di mercato relative alla domanda e all'offerta di beni simili, si appalesa equo assumere a base della pratica operazione estimativa i seguenti prezzi unitari:

Per i terreni si ritiene congruo un valore di 35.000,00€/ha (3,50 €/m²), mentre, per quanto riguarda l'area occupata dai fabbricati, considerato la possibilità di procedere alla demolizione e ricostruzione dell'esistente, si ritiene congruo un valore di 15 €/m²

LOTTO 4 - diritto da vendere: intera proprietà.

- Superficie terreno:

particella **135** uliveto di 8.510 m² (are 85,10)

particella **161** uliveto di 53.000 m² (ha 5,30,00)

particella **165** uliveto di 300 m² (are 03,00)

particella **172** uliveto di 104.000 m² (ha 10,40,00)

particella **173** agrumeto di 2.600 m² (are 26,00)

totale superficie terreni: 168.410 m² (ha 16.84.10)

- Superficie fabbricati unità collabenti: particella **238** di 70 m², particella **239** di 430 m² e particella

240 di 740 m², **per un totale di 1240 m²**

- Superficie fabbricato rurale: particella **170** di 110 m² (are 01,10)

Valore dell'intero: $(168.410 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ €/m}^2) + (1.240 \text{ m}^2 + 110 \text{ m}^2) \times 15,00 \text{ €/m}^2 = (589.435,00 \text{ €} + 20.250,00 \text{ €}) = \mathbf{609.685,00 \text{ €}}$

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato:

Prezzo base d'asta _____ **609.600,00 €**

Palmi, li 07/10/2017

Il ctu

Arch. Domenico IMPIOMBATO

Allegati

- n° 10 foto

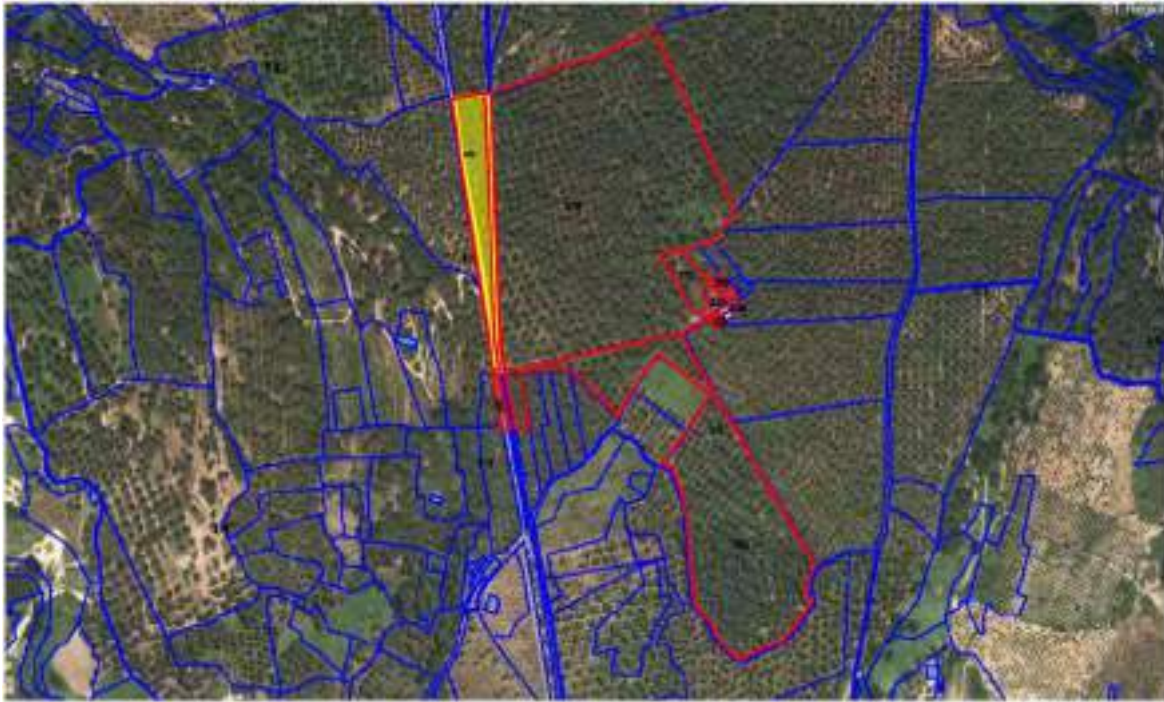


Foto 1: foto aerea.



Foto 2: foto aerea- particolare fabbricati ricoperti totalmente dalla vegetazione



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6: fabbricato part. 240



Foto 7: fabbricato part. 240



Foto 8: interno fabbricato part. 240



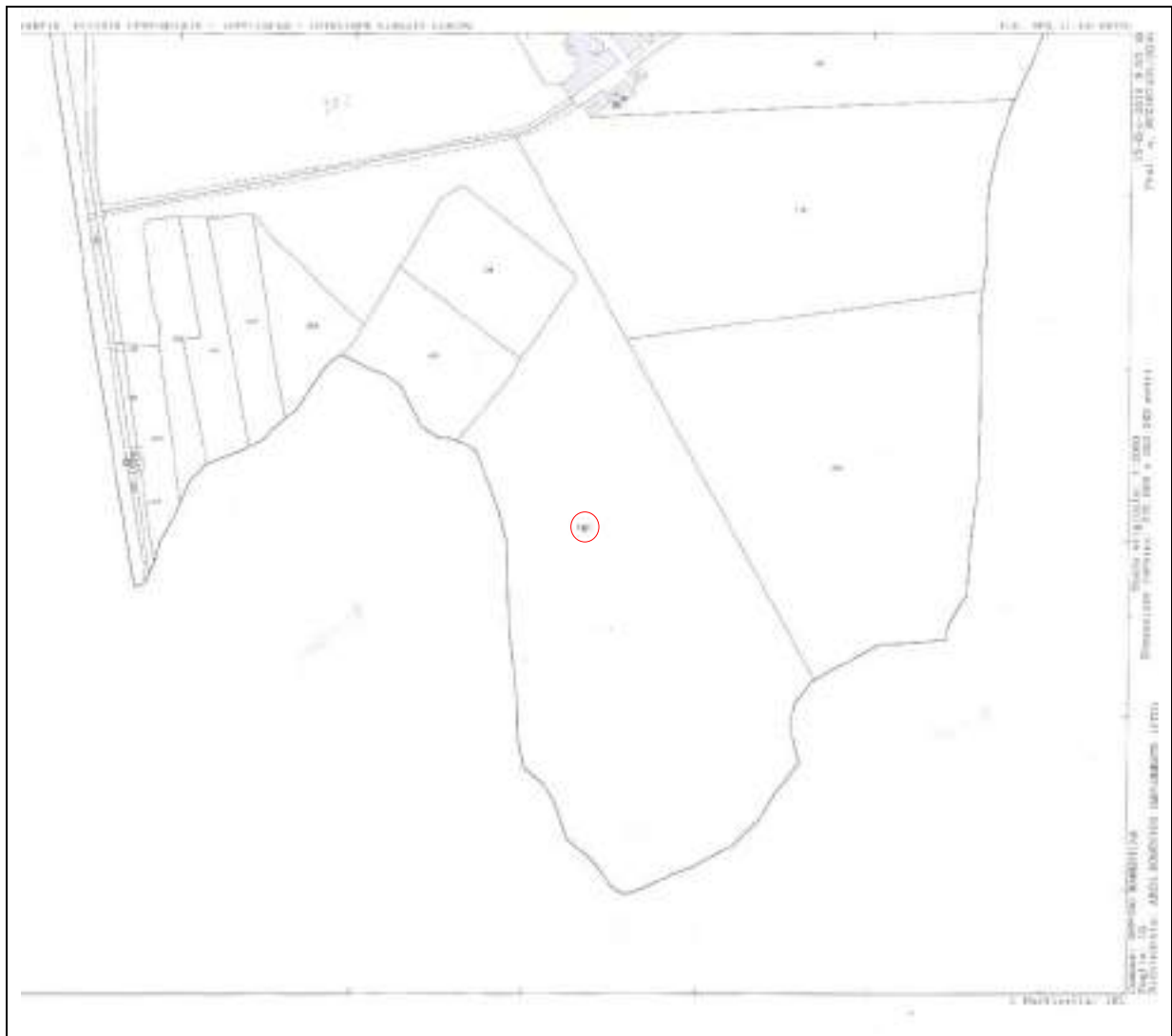
Foto 9: fabbricato part. 238

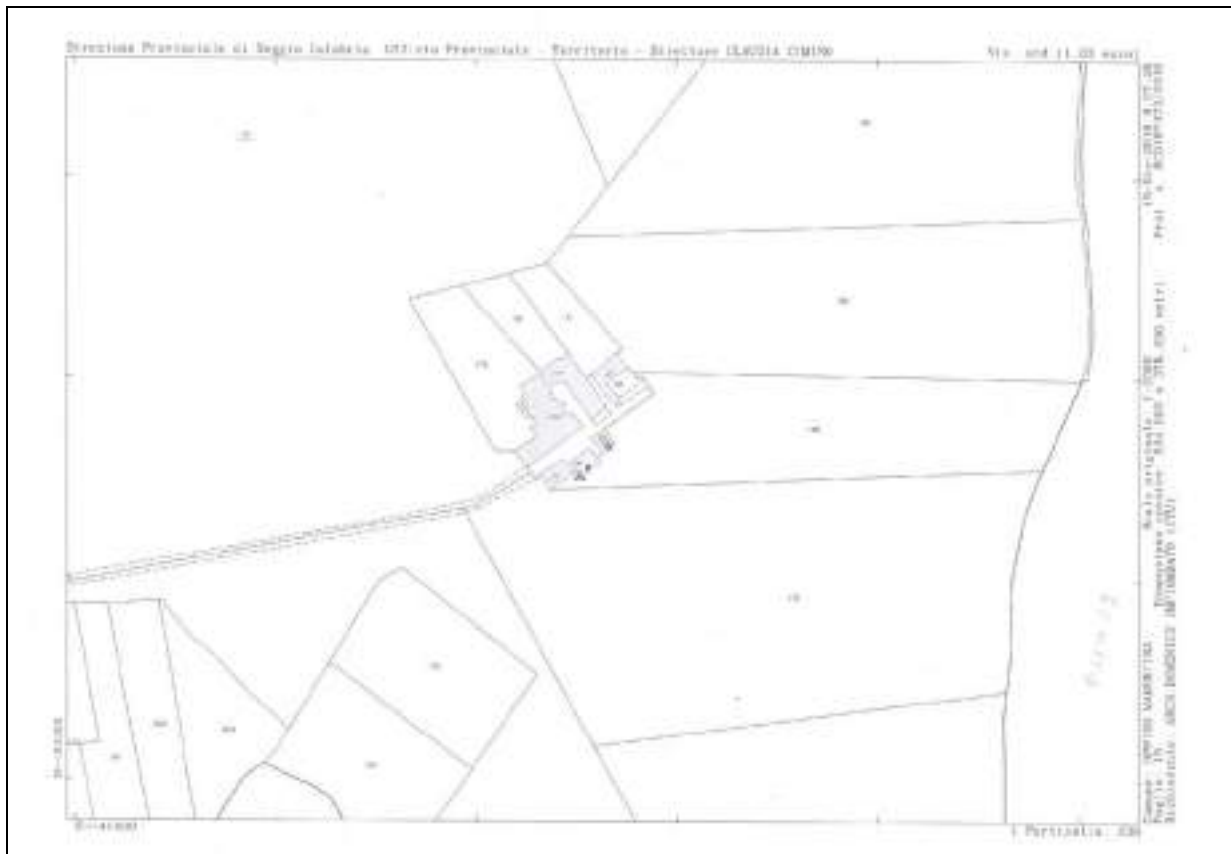


Foto 10: fabbricato rurale - part. 170

- l'estratto di mappa







- il certificato di destinazione urbanistica



COMUNE DI OPPIDO MAMERTINA
 89014 - Corso Luigi Razza
 Provincia di Reggio Calabria
UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistico

Prot. N. 3245
 del 11 APR. 2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista l'istanza dell'arch. Domenico Impiombato, nato a Palmi (R.C.) il 17/07/1966 ed ivi residente in Via Silla n. 37, in qualità di CPTU, accettata al protocollo generale di questo Comune in data 11/04/2017 prot. N. 3240;

Visto il vigente Programma di Fabbricazione;

Vista la Legge Regionale n. 19 del 16 aprile 2002 "Norme per la tutela ed uso del Territorio - Legge Urbanistica della Calabria" e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 38/2010 con la quale è stato preso atto di quanto dettato dagli art. 51 e 52 della L. R. 19/2002 per così come modificata dalla L.R. 14/2006 e dal punto 3.19 e dal punto 3.2 del capitolo III, parte seconda, delle Linee Guida della Pianificazione Regionale approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 106 del 10/11/2006;

CERTIFICA

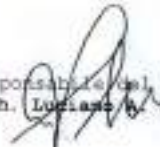
che le particelle n. 135, 161, 165, 170, 172, 173, 238, 239 e 240, riportate in Catasto del Comune di Oppido Mamertina al foglio di mappa n. 15 e le particelle n. 4, 5, 129 e 140 del foglio di mappa n. 23 ricadano in zona classificata "Zona Agricola" (E), soggetta alle seguenti prescrizioni:

- numero max piani f.t. consentiti: due;
- altezza max edificio: metri sette;
- copertura max del lotto: un ventesimo;
- superficie minima del lotto: mq diecimila;
- indice di edificabilità per strutture rurali a scopo residenziale: zero virgola zero tredici (0,013) mq/mq;
- indice di edificabilità per strutture da adibire ad attività produttive e di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli: zero virgola uno (0,1) mq/mq;
- distanza minima dal ciglio stradale: m. 60 per strade di tipo "A", metri 40 per strade di tipo "B"; metri 30 per strade di tipo "C", metri 20 per strade di tipo "D";
- distanza minima dal confine: metri sei;
- distanza minima dai fabbricati: metri dodici.

Si rilascia ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Oppido Mamertina li 11/04/2017




 Il Responsabile del Servizio
 Arch. Luciano A. Macri

- **l'elaborato planimetrico**

Non presente

- **la planimetria catastale**

Non presente

- **la planimetria indicativa dello stato dei luoghi**

Non presente

- **la copia della concessione edilizia**

Non presente

- **la copia del certificato di agibilità**

Non presente

