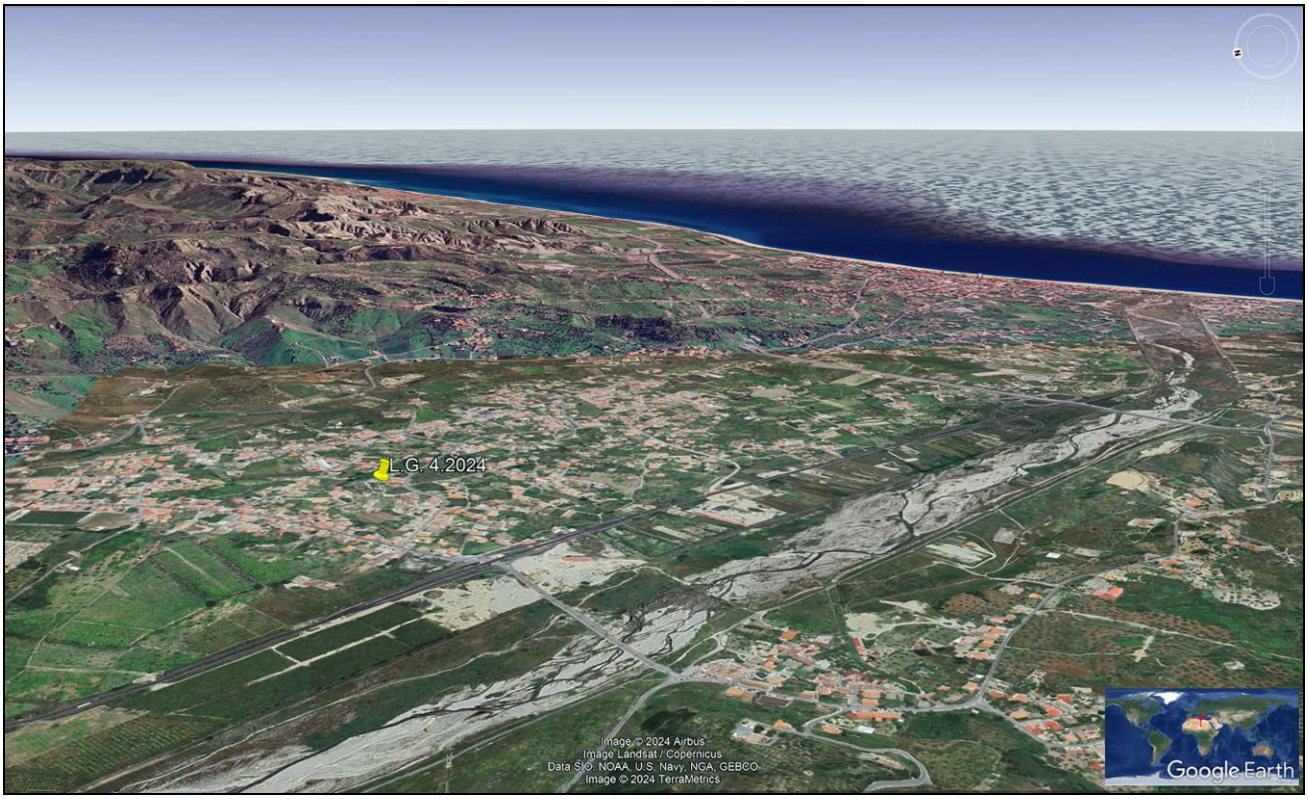
Tribunale di Locri

Sezione Liquidazioni Giudiziali



Tribunale di Locri	Liquidazione Giudiziale: N. 4/2024 - sentenza n. 6/2024, comunicata in data 24/06/2024 XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXX DI XXXXXX XXXXXXXXXX
Comune di	Gioiosa Ionica - Dati Catastali e Indirizzo (Fabbricato e Terreno di pertinenza)
Catasto Fabbricati	Foglio 32 Part. 1475Sub. 1 - C/da Lonia –
Catasto Terreni	Foglio 32 Part. 1184 – C/da Lonia

Giudice Delegato Dott.ssa Martina CASTALDO

Locri lì Lunedì 21/10/2024

Architetto Vincenzo CALIMERO

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
VINCENZO CALIMERO
N. iscr. 2111 - Sez. A - Sett. a

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

PAGINA BIANCA

Arch. Vincenzo CALIMERO, Studio Via Matteotti 368, 89044 LOCRI, Reggio C., Italy
Tel. +39 0964-490260 Cell. + 39 328-6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it P.I.02525080806
Pol. Ass. AIG C.P. AW2015 Conv. Willis Italia S.p.A. Contr. N° IFL0008956.002478 Scad. Per. 11/07/2025

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Indice Allegati Relazione Stima LIQ. GIUD.: N. 4/2024 – SENT. n. 6/2024, XXXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXX DI XXXXXX XXXXXXXXXX

- Verbale di Sopralluogo Esperto del 08/10/2024

Allegato 01 Nomina e Quesiti e Immobili

- PEC di Nomina del Curatore Dott.ssa Francesca SERAFINO del 18/09/2024
- Sentenza di Liquidazione Giudiziale (Acquisita in Cancelleria in data 25/09/2024)
- Visura Camerale (Acquisita in Cancelleria in data 25/09/2024)

Allegato 02 Documentazione Ipocatastale (Nominativi Soggetti Analizzati)

- XXXXXX XXXXXXXXXX nata a XXXX XXXX (RC) il XX/XX/XX (XXXXXXXXXXXXX), Titolare del bene dalla data del 04/04/2006 ad oggi;
- XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX & XXXXXXX XXX con sede in GIOIOSA IONICA, e Codice Fiscale XXXXXXXXXXX. Titolare del bene dal 19/05/1989 al 04/04/2006;
-

1	XXXXXXXXX Xxxxxxxxx nato a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta' 1/4
2	XXXXXXXXX Xxxxxx nata a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta' 1/4
3	XXXXXXXXX Xxxx nata a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta' 1/4
4	XXXXXXXXX Xxxxxxxx nato a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta' 1/4
	DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del XX/XX/XX - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione Volume 182 n. 58 registrato in data 09/02/1985 - Voltura n. 165085 in atti dal XX/XX/XX		
	Titolari del bene dal XX/XX/XX al 19/05/1989;		

- Xxxxxxxx Xxxxxxxxxx nata a Gioiosa Ionica (RC) in data XX/XX/XX C.F. XXXXXXXXXXXX (Successione)
- XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX – C.F. XXXXXXXXXXXXXX (Successione)

Allegato 03 Documentazione Catastale

- Visura Catastale Fabbricato Comune di Gioiosa Ionica Foglio 32 Particella 1475 Sub.1;
- Visura Catastale Storica Fabbricato Comune di Gioiosa Ionica Foglio 32 Particella 1475 Sub.1;
- Elenco Immobili Foglio 32 Part. 1475 Sub.1;
- Elaborato Planimetrico non presente (Stampa Negativa);
- Planimetria Assente - Attribuzione di Rendita Catastale (RC) Presunta;
- Visura Catastale Terreno Comune di Gioiosa Ionica Foglio 32 Particella 1184;
- Visura Catastale Storica Terreno Comune di Gioiosa Ionica Foglio 32 Particella 1184;
- Estratto di Mappa Catastale Foglio 32 Part. 1184 Scala 1:2000

Allegato 04 Documentazione Anagrafica/Progettuale acquisita Comune di Gioiosa Ionica

- Titolo Edilizio Assente
- Certificato di Destinazione Urbanistica_Foglio 32 Particella 1184
- Certificato di Stato Civile e Residenza

Allegato 05 Valutazioni OMI e Assenza Contratti AdE

- Certificato Assenza di Contratti Registrati
- Valutazioni OMI Semestre 2, Anno 2023 con Destinazione d'Uso

Allegato 06 Documentazione Fotografica

- Documentazione Fotografica – Redatta in data 08/10/2024

Allegato 07 Elaborati Grafici

- Elaborati Grafici di Inquadramento
- Elaborati Grafici/ Pianta Architettonica (Planimetria)

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

Relazione di Stima

Premesso:

che in data 12/09/2024 la Dott.ssa Francesca SERAFINO, ha richiesto per le vie brevi, al sottoscritto Arch. Vincenzo Calimero, di manifestare la propria diponibilità ad essere nominato come Esperto nell'ambito di Procedura di Liquidazione Giudiziale, iscritta presso il Tribunale di Locri;

che sempre in data 12/09/2024, il sottoscritto, manifestando la volontà di accettare, ha trasmesso, via e-mail i riferimenti per la nomina;

che in data 13/09/2024, tramite P.E.C. la Dott.ssa Francesca SERAFINO, Curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale n.4/ 2024 XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXX DI XXXXXX XXXXXXXXXX, (Tribunale di Locri: Sentenza n.6/2024, comunicata in data 24/06/2024), ha informato il sottoscritto che ai fini della presentazione dell'istanza di nomina, ai sensi degli artt. 129 c. 2 e 216 CCII, si rendeva necessario per l'incarico da affidare che il sottoscritto trasmettesse un preventivo di spesa da allegare all'istanza di nomina, in conformità alla normativa vigente;

che in data 13/09/2024, il sottoscritto ha trasmesso via P.E.C. il preventivo richiesto;

che il G.D. Dott.ssa Martina Castaldo con provvedimento del 17/09/2024 ha autorizzato la Dott.ssa Francesca SERAFINO, Curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale n.4/ 2024 XXXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXX DI XXXXXX XXXXXXXXXX, (Tribunale di Locri: Sentenza n.6/2024, comunicata in data 24/06/2024) a conferire al sottoscritto Arch. Vincenzo Calimero l'incarico di procedere alla stima beni immobili acquisiti all'attivo della liquidazione giudiziale:

che con P.E.C. del 18/09/2019, la Dott.ssa Francesca SERAFINO, ha formalmente nominato il sottoscritto quale Esperto per il compimento delle operazioni di stima, (ai sensi degli artt. 216, comma 1 CCII e dell'art. 173 *bis,* commi l e 2, disp. atto c.p.c.) relativa ai seguenti immobili:

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

1) Fabbricato categoria A/4 sito in Gioiosa Ionica alla C/da Lonia sita al piano terra di vani 3,5 Foglio 32 Part 1475 sub l;

2) Terreno sito in Gioiosa Ionica di are 06,30 Foglio 32 Part 1184 (C/da Lonia)

- **che** unitamente alla nomina, per come fin qui esposto, ha ricevuto dal Curatore, una precisa puntualizzazione, dell'oggetto dell'incarico, qui di seguito riportata ed organizzata secondo QUESITI GENERALI, successivamente articolati:

QUESITO GENERALE 1		**Il perito, prima di ogni altra attività, acquisirà, esaminerà ed eventualmente integrerà la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all'immobile acquisito all'attivo, effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale-** ***estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa;***
		Si precisa che:
	•	la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia stata acquisita all'attivo una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari - con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari - non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di richiesta del certificato ipotecario;
	•	la documentazione ipocatastale deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni - queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti - rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

Successivamente:

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna e interna.

QUESITO GENERALE 2		**PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione ad eventuali occupanti a mezzo raccomandata A.R. o PEC, dell'inizio delle operazioni peritali:**

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

Q.G.2a	•	alla esatta individuazione dei beni oggetto di stima (ivi compresi i relativi confini) ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando, i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
Q.G.2b	•	all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; riferisca circa la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene;
Q.G.2c	•	alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

QUESITO GENERALE 3		**In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:**
Q.G.3a	•	accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
Q.G.3b	•	accertare se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
Q.G.3c	•	verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle nonne edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

QUESITO GENERALE 4		**Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, verifichi:**
		- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, Il. 380 e gli eventuali costi della stessa; In caso di opere non sanabili deve accertare se siano state eventualmente presentate istanze di condono, indicando in questo caso: 1. il soggetto istante; 2. la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; 3. lo stato del procedimento; 4. i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

QUESITO GENERALE 5		**In ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili acquisiti all'attivo si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della L 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall' art. 46, comma quinto del citato d.P.R. n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

QUESITO GENERALE 6		**In caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del**

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b25575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

		terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

QUESITO GENERALE 7		**Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.**

QUESITO GENERALE 8		**Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.** **REDIGA quindi, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:**
Q.G.8a	•	l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, di **almeno tre confini** e dei dati catastali, delle eventuali **pertinenze** e accessori, degli eventuali **millesimi** di parti comuni;
Q.G.8b	•	una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
Q.G.8c	•	se gli immobili siano liberi ovvero occupati dal debitore o da soggetti diversi. Ove l'immobile sia abitato dal debitore si verifichi, in particolare, se l'immobile sia abitato dal debitore prima della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, acquisendo, se necessario, presso il competente ufficio anagrafe comunale, il certificato di residenza ed il certificato dello stato di famiglia del debitore.
Q.G.8d	•	ove gli immobili fossero occupati da soggetti diversi dal debitore, precisi a che titolo; in particolare, ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi se e quando il contratto è stato registrato, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
Q.G.8e	•	i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

QUESITO GENERALE 9		**Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

Q.G.9a	•	Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
Q.G.9b	•	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
Q.G.9c	•	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
Q.G.9d	•	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

QUESITO GENERALE 10		**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**
Q.G.10a	•	Iscrizioni;
Q.G.10b	•	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

QUESITO GENERALE 11		**Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**
Q.G.11a	•	L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
Q.G.11b	•	Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
Q.G.11c	•	Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
Q.G.11d	•	Eventuali cause in corso;
Q.G.11e	•	Esatte generalità degli attuali proprietari (specificando se il bene o la porzione acquisita all'attivo ricada o non ricada nel regime della comunione legale dei beni), dei precedenti proprietari nel ventennio precedente alla dichiarazione della liquidazione giudiziale con indicazione di ciascun atto di acquisto, completo dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);
Q.G.11f	•	le caratteristiche interne ed esterne di ciascun immobile, l'attuale stato di manutenzione dello stesso e per gli impianti (elettrico, idrico e termico), la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento;
Q.G.11g	•	Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
Q.G.11h	•	La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, le superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; nella valutazione dovrà distintamente indicare gli adeguan1enti di valore dovuti a:
Q.G.11i		a) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; b) oneri di regolarizzazione urbanistica; c) stato d'uso e manutenzione; d) dello stato di possesso; e) vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; f) eventuali spese condominiali insolute; g) la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; h) altri oneri o pesi;

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

QUESITO GENERALE 12		**in caso di stima della quota di un bene indiviso, l'esperto verifichi se la quota acquisita all'attivo possa essere comodamente separata in natura indicandone, in caso affermativo, il valore, ed identificando la parte che potrebbe essere separata in favore della procedura ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Nel caso in cui non possa essere compiuta la separazione, dica se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.**

QUESITO GENERALE 13		**ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima:**
Q.G.13a	**1)**	documentazione fotografica del bene;
Q.G.13b	**2)**	planimetria dello stesso;
Q.G.13c	**3)**	visura catastale attuale;
Q.G.13d	**4)**	copia della concessione o licenza edilizia o permesso di costruire e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

Ricevendo anche la precisa indicazione che la relazione, firmata digitalmente, dovrà essere trasmessa telematicamente al Curatore della Procedura di Liquidazione entro 45 giorni dalla data dell'incarico ricevuto in data 18/09/2024, e pertanto la consegna dell'elaborato deve essere effettuata entro la data del **02/11/2024.**

N.B. Le Risposte ai quesiti sono numerate secondo l'articolazione generale fin qui esposta, per i quesiti senza numerazione di dettaglio la trattazione sarà affrontata per argomento generale.

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per assolvere all'incarico ricevuto il sottoscritto Arch. Vincenzo CALIMERO, dopo quanto esposto in premessa, ha provveduto ad effettuare Visure Catastali delle unità immobiliari, interessate dalla Procedura di Liquidazione Giudiziale 4/2024 e successivamente, in data 25/09/2024 all'acquisizione della Sentenza di Fallimento 6/2024 emessa dal Tribunale di Locri e della Visura Camerale del Registro Imprese della Società; sulla scorta del materiale acquisito sono state analizzate le risultanze delle Ispezioni Ipocatastali, al fine di verificare che il residuo dei beni acquisiti all'attivo della Procedura di Liquidazione coincidesse con gli immobili per cui era stata richiesta la stima, tramite PEC dal Curatore per il Fallimento Dott.ssa Francesca Serafino, provvedendo ai necessari accertamenti presso i pubblici Uffici Agenzia delle Entrate in Locri e Comune di Gioiosa Ionica, per sollecitare l'evasione dell'istanza relativa al rilascio della documentazione richiesta e sempre in conseguenza dell'incarico ricevuto previo giuste comunicazioni, ad effettuare in data 08/10/2024 un sopralluogo presso gli immobili siti in C/da Lonia s.n.c. del Comune di Gioiosa Ionica, prov. Rc, sopralluogo durante il quale ha acquisito ampia documentazione fotografica, ha tratto misure a seguito delle quali ha elaborato le planimetrie, raggiungendo determinazioni significative al fine di valutarne la regolarità tecnica, oltre che a desumerne il probabile valore di mercato. **Cfr. Verbale di Sopralluogo Esperto del 08/10/2024**



Foto tratta durante il sopralluogo composta dall'unione di più fotogrammi.

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

RIEPILOGO E RISPOSTA AI QUESITI

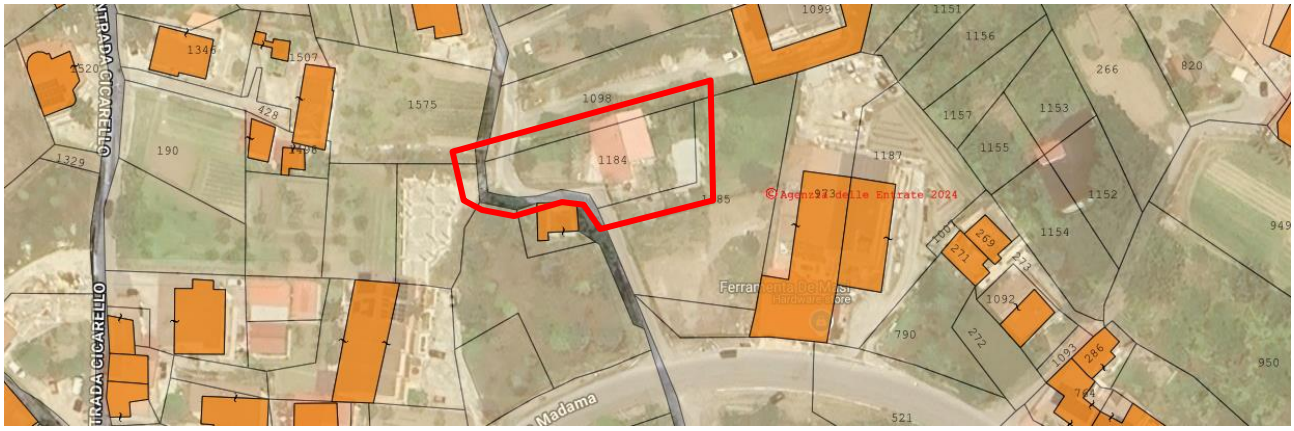
RISPOSTA QUESITO GENERALE 1

Il perito, prima di ogni altra attività, acquisirà, esaminerà ed eventualmente integrerà la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all'immobile acquisito all'attivo, effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale - *estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa;*

Si precisa che:

- *la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia stata acquisita all'attivo una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari - con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari - non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di richiesta del certificato ipotecario;*
  la documentazione ipocatastale deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni - queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti - rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

Dalla Comunicazione di nomina ricevuta via PEC, risulta che i beni interessati dalla Procedura di Liquidazione Giudiziale sono due unità immobiliari, che di fatto costituiscono un unico compendio



Costituito da una Abitazione e il relativo Terreno di pertinenza, (abitazione non riportata in mappa); i dati del compendio e la relativa intestazione catastale sono quelli riportati al seguente prospetto:

	Comune di	**Gioiosa Ionica**	
	Catasto Fabbricati	**Foglio 32 Part. 1475Sub. 1 - C/da Lonia –**	
	Catasto Terreni	**Foglio 32 Part. 1184 – C/da Lonia**	
	Intestazione Catastale	**Codice Fiscale**	**Diritto**
1)	XXXXXX XXXXXXXXXX nata a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXXXXXX	di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

appare opportuno a questo punto, giusto accennare, quello che sarà più ampiamente affrontato nell'ambito dell'esposizione della (**RISPOSTA QUESITO GENERALE 2b**) o **R.Q.G.2b**, ovvero che il compendio immobiliare all'interno dell'estratto di mappa catastale è identificato dal solo terreno, con l'indicazione che in tale posizione è presente un fabbricato non dichiarato in catasto, ovvero un fabbricato rilevato ai sensi dall'Art. 19, comma 10, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n.122 e ss. mm. e ii, dunque un atto di aggiornamento catastale redatto d'Ufficio, a seguito di sopralluogo dei tecnici dell'Agenzia del Territorio, e a seguito di pubblicazione in G.U. per il fabbricato rilevato dell'obbligatorietà di procedere agli atti di aggiornamento catastale, obbligatorietà disattesa da parte dell'intestataria.

Dovendo dare Risposta al Quesito Generale 1, (ovvero effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale del 2024 - *estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa;)* è stato effettuato uno studio a ritroso nel tempo partendo dalla prima interrogazione relativamente alla Persona Fisica attualmente titolare dell'Immobile e risalendo ai diversi proprietari nel tempo:

1	XXXXXX XXXXXXXXXX nata a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX (XXXXXXXXXXXXXXXX), Titolare del bene dalla data del 04/04/2006 ad oggi;	**-18 Anni**
	(ANNI DI POSSESSO – 18 – dal 2006)	

2	XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXX XXXXXXX & XXXXXXX XXX con sede in GIOIOSA IONICA, e Codice Fiscale XXXXXXXXXXX. Titolare del bene dal 19/05/1989 al 04/04/2006;	**-35 Anni**
	(ANNI DI POSSESSO – 17 – dal 1989 al 2006)	

3	n	**DATI ANAGRAFICI**	**CODICE FISCALE**	**DIR E ON. REALI**	**-40 Anni**
	1	XXXXXXXXX Xxxxxxxxx nato a GIOIOSA I. (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXXXXX	(1) Proprietà 1/4	
	2	XXXXXXXXX Xxxxxx nata a GIOIOSA I. (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXXXXX	(1) Proprietà 1/4	
	3	XXXXXXXXX Xxxx nata a GIOIOSA I. (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXXXXX	(1) Proprietà 1/4	
	4	XXXXXXXXX Xxxxxxxx nato a GIOIOSA I. (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXXXXX	(1) Proprietà 1/4	
	Titolari del bene dal XX/XX/XX al 19/05/1989;				
	(ANNI DI POSSESSO – 5 – dal 1984 al 1989)				

I signori XXXXXX, a loro volta, hanno acquisito l'intera proprietà del bene che precedentemente aveva altra numerazione catastale, per successione dei loro genitori, una quota pari ad 1/6, per ciascuno di loro, per successione del loro Padre XXXXXXX XXXXXXX (deceduto il XX/XX/XX) e la quota pari ad 1/12, per ciascuno di loro, per successione della loro Madre Xxxxxx Xxxxxx (deceduta il XX/XX/XX); la composizione dell'intera quota si è generata a morte della loro madre (XX/XX/XX).

Di seguito l'esplicitazione dei passaggi ultraventennali e i dettagli di provenienza del bene:

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

ESPLICITAZIONE DEI PASSAGGI ULTRAVENTENNALI CON DATI DI DETTAGLIO DI PROVENIENZA DEL BENE

1) XXXXXX XXXXXXXXXX nata a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX (XXXXXXXXXXXXXXXX), Titolare del bene dalla data del 04/04/2006 ad oggi;

Nota di trascrizione
Registro generale n. 9337
Registro particolare n. 6612 Presentazione n. 31 del 03/05/2006

Dati relativi al titolo
Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 04/04/2006 *Numero di repertorio* 104569/8188
Notaio FAZIO CLARA MARIA TERESA *Codice fiscale* FZA CRM 35M50 F158 W
Sede SIDERNO (RC)

Dati relativi alla convenzione
Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune E044 - GIOIOSA IONICA (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 32 *Particella* 1184 *Subalterno* – (PARTICELLA DERIVANTE DAL FRAZIONAMENTO DELLA PART. *Foglio* 32 *Particella* 804 ex (791/B)
Natura LE - LOTTO EDIFICABILE *Consistenza* 6 are 30 centiare
Indirizzo LOCALITA' LIBRANDI *N. civico* –

Soggetti
A favore
Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome XXXXXX *Nome* XXXXXXXXXX *Nata il* XX/XX/XX *a* GIOIOSA IONICA (RC)
Sesso F *Codice fiscale* XXXXXXXXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 *In regime di* SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXXXX & XXXXXX XXX - *Sede* GIOIOSA IONICA (RC)
Codice fiscale XXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

(ANNI DI POSSESSO – 18 – dal 2006)	**-18 Anni**

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

2) XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX & XXXXXXX XXX con sede in GIOIOSA IONICA, e Codice Fiscale XXXXXXXXXXX. Titolare del bene dal 19/05/1989 al 04/04/2006 ad oggi;

Nota di trascrizione
Registro generale n. 8061
Registro particolare n. 6804 Presentazione n. del 12/06/1989

Dati relativi al titolo
Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 19/05/1989 *Numero di repertorio* 32488/12804
Notaio LABBADIA ERMINIA *Codice fiscale*
Sede Locri (RC)

Dati relativi alla convenzione
Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune E044 - GIOIOSA IONICA (RC)
Catasto TERRENI *Foglio* 32 *Particella* 804 ex (791/B DI ARE 19.80)
Natura Porzione di Terreno Comune di Gioiosa di Are 19.80 Indirizzo LOCALITA' LIBRANDI *N. civico*

Immobile n. 2
Comune E044 - GIOIOSA IONICA (RC)
Catasto TERRENI *Foglio* 32 *Particella 789* ex (789/a DI ARE 1.20) *Natura Porzione di Terreno Comune di Gioiosa di Are 1.20 Indirizzo* LOCALITA' LIBRANDI *N. civico*
Si è precisato che la particella 791 da cui deriva la particella 804 (ex791/b) ha avuto origine dalla particella 521 e che la particella 789 da cui deriva la particella 789 (ex789/a) ha avuto origine dalla particella 253, in catasto alla partita 6085.

Soggetti
A favore
Società "XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXX." con sede in Gioiosa Ionica alla C/da Librandi CF. XXXXXXXXXXX

Contro

1	XXXXXX Xxxxxxxxx nato a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXX	Propr. 1/4
2	XXXXXX Xxxxxx nata a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXXXX	Propr. 1/4
3	XXXXXX Xxxx nata a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXXXX	Propr. 1/4
4	XXXXXX Xxxxxxx nato a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXXXX	Propr. 1/4

(ANNI DI POSSESSO – 17 – dal 1989 al 2006)	**-35 Anni**

Sembra opportuno evidenziare che in Banca Dati dei Registri Immobiliari XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX & XXXXXXX XXX con sede in GIOIOSA IONICA, ha effettuato l'acquisto dell'immobile con Partita IVA XXXXXXXXXXX, mentre in Visura Camerale alla data del 07/11/2023, risulta come Partita IVA XXXXXXX, probabilmente a seguito di variazione dell'assetto societario.

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

3) XXXXXXXXX XXXXXXXXX – XXXXXXXXX XXXXXX – XXXXXXXXX XXXX – XXXXXXXXX XXXXXXXX - Titolari del bene dal XX/XX/XX al 19/05/1989;;

3.1	n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIR E ON. REALI
	1	XXXXXXXXX Xxxxxxxxx nato a GIOIOSA IONICA (RC) il 01/04/1938	XXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta' 1/4
	2	XXXXXXXXX Xxxxxx nata a GIOIOSA IONICA (RC) il 13/07/1942	XXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta' 1/4
	3	XXXXXXXXX Xxxx nata a GIOIOSA IONICA (RC) il 22/04/1941	XXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta' 1/4
	4	XXXXXXXXX Xxxxxxxx nato a GIOIOSA IONICA (RC) il 09/02/1946	XXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta' 1/4
		DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del XX/XX/XX - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione Volume 182 n. 58 registrato in data 09/02/1985 - Voltura n. 165085 in atti dal XX/XX/XX		

Di seguito il dettaglio dei diversi passaggi di provenienza del bene con l'esplicitazione delle quote, e dei diversi titoli di provenienza con cui si è formata la piena proprietà che i signori XXXXXXXXX hanno venduto:

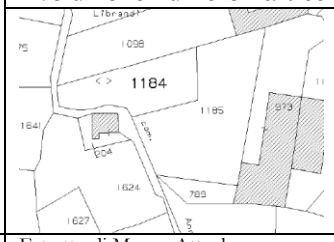
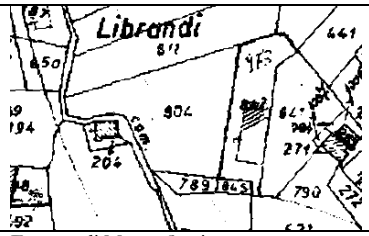
Quota di 1/3, pervenuta per successione di Xxxxxxxx Xxxxxxxxxx, nata a Gioiosa Jonica in data XX/XX/XXCF. XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduta il XX/XX/XX in Gioiosa Jonica (la quota di 1/3 è stata divisa tra i quattro fratelli pertanto 1/3*1/4= 1/12)

3.2	n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIR E ON. REALI
	1	XXXXXXXXX Xxxxxxxxx nato a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta' 1/6
	2	XXXXXXXXX Xxxxxx nata a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta' 1/6
	3	XXXXXXXXX Xxxx nata a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta' 1/6
	4	XXXXXXXXX Xxxxxxxx nato a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta' 1/6
	5	Xxxxxxxx Xxxxxxxxxx nata a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX	XXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta' 2/6
		DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del XX/XX/XX - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione Volume 181 n. 150 registrato in data 16/04/1984 - Voltura n. 803684 in atti dal XX/XX/XX		

Quota di 2/3 per successione del Padre XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a GIOIOSA IONICA (RC) il 12/06/1910 CF. XXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il XX/XX/XX in Gioiosa Jonica (la quota di 2/3 è stata ripartita come per legge 1/3 alla moglie e i 2/3 diviso tra i quattro figli, dunque 1/6)


dominicale £ 383,40, reddito agrario £ 48,99; e
particella 521, agrumeto di seconda, superficie
Ha 0.54.50, reddito dominicale £ 1123,79, reddi-
to agrario £ 109,00..... 90.000.000

Oggetto di trasferimento con le due successioni erano le quote relative alla Particella 521 del Foglio di Mappa 32 del Comune di Gioiosa Jonica, oggi identificata con la Part. 1184.

	Evoluzione numero Particella: Comune di Gioiosa Ionica		Foglio	Part.	Superficie	Data
						
			32	1184	06 30 mq	04/10/2002
			32	804	19 80 mq	
			32	791	41 80 mq	
			32	521	54 50 mq	15/02/1976
			Particella Oggetto di Successione			
	Estratto di Mappa Attuale	Estratto di Mappa Storica				

(ANNI DI PIENO POSSESSO – 5 – dal 1984 al 1989)	-40 Anni

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Per completezza di documentazione viene riportato un estratto della Successione di XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX CF. XXXXXXXXXXXXXXX4N e deceduto il XX/XX/XX in Gioiosa Jonica …. "N.B. Quanto costituisce oggetto della presente denuncia pervenne al de cuius con atto di vendita, con patto di riservato dominio, per notar Luigi Greco del 12.10.1957 al n. 344, vol.95. Tale riservato dominio dell'E.S.A.C. (già Opera per la Valorizzazione della Sila) è cessato, giusta dichiarazione Presidenziale n.669 del 29.9.1982, registrata a Cosenza il 6.10.1982 al n.2498, Mod.2, Serie 3, ed annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 6.2.1984 al n. 2284 d'ordine ed al n.117 di formalità…."

4	XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX XXXXXXXXXXXXXXX Titolare del bene dalla data del 12/10/1957 al XX/XX/XX (Morte);	**-72 Anni**
	(ANNI DI POSSESSO – 26 – dal 1952 al 1983)	

Chiariti inequivocabilmente tutti i passaggi relativi alla provenienza del bene, nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale ed estese fino alla data, antecedente al ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa, di seguito viene affrontato l'aspetto relativo a **gravami – trascrizioni - iscrizioni**- ovvero anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultanti dai pubblici registri immobiliari.

Dalle risultanze dell'interrogazione condotta in data conservatoria dei registri immobiliari in data 21/09/2024, sul Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Ricerca estesa in AT, risulta un solo nominativo:

1. XXXXXX XXXXXXXXXX Luogo di nascita GIOIOSA IONICA (RC) Data di nascita XX/XX/XX Sesso X Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX

Dato che trova conferma sia nella Sentenza di Fallimento, Sent. n. 6/2024 pubbl. il 24/06/2024 Rep. n. 23/2024 del 24/06/2024 1st. n. 2 dep. 24/06/2024 che nella Visura Camerale del Registro Imprese Archivio ufficiale della CCIAA Documento n. T 535197015 estratto dal Registro Imprese in data 07/11/2023;

Rispetto a tale nominativo vengono di seguito riportato l'Elenco sintetico delle formalità:

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b25775d3da9c40f3704dc0

1	**TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/05/2006 - Registro Particolare 6612 Registro Generale 9337 Pubblico ufficiale FAZIO CLARA MARIA TERESA Repertorio 104569/8188 del 04/04/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in GIOIOSA IONICA(RC) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico**
2	TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/01/2010 – Registro Particolare 1129 - Registro Generale 1454 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 173/2009 del 29/10/2009
	Acquisizione altro Immobile non interessato dalla presente procedura
3	TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2013 - Registro Particolare 6124 Registro Generale 8846 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 48037/16157 del 09/04/2013 ATTO TRA VIVI - DAZIONE IN PAGAMENTO Immobili siti in GIOIOSA IONICA(RC) Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
	Dazione in Pagamento per Immobile non interessato dalla presente procedura
4	**TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2013 - Registro Particolare 15221 Registro Generale 21478 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 824 del 21/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GIOIOSA IONICA(RC) Nota disponibile in formato elettronico**
	Nota di trascrizione Registro generale n. 21478 Registro particolare n. 15221 Presentazione n. 68 del 22/11/2013 **Dati relativi al titolo** Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 21/10/2013 Numero di repertorio 824 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Codice fiscale 810 018 30801 Sede LOCRI (RC) **Dati relativi alla convenzione** Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Voltura catastale automatica NO **Unità negoziale n.1** Immobile n. 1 Comune E044 - GIOIOSA IONICA (RC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 1475 Subalterno 1 (SOLO FABBRICATO) Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza - Indirizzo CONTRADA LONIA SNC **Soggetti** **A Favore** Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale XXXXXX XXXX XXX Sede SALERNO (SA) Codice fiscale XXXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 **Contro** Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome XXXXXX Nome XXXXXXXXXX Xxxx xx XX/XX/XX a XXXXXXX XXXXXX XX Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

5	**ISCRIZIONE CONTRO del 13/01/2015 - Registro Particolare 20 Registro Generale 417** **Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Repertorio 3486 del 31/03/2014** **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** **Immobili siti in GIOIOSA IONICA(RC)** **SOGGETTO DEBITORE** **Nota disponibile in formato elettronico**
	Nota di iscrizione Registro generale n. 417 Registro particolare n. 20 Presentazione n. 44 del 13/01/2015 **Dati relativi al titolo** Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 31/03/2014 Numero di repertorio 3486 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Codice fiscale 800 103 90872 Sede CATANIA (CT) **Dati relativi all'ipoteca o al privilegio** *Specie dell'ipoteca o del privilegio* IPOTECA GIUDIZIALE *Derivante da* 0281 DECRETO INGIUNTIVO *Capitale* € 27.311,21 | *Tasso interesse annuo* - | *Tasso interesse semestrale* - *Interessi* | - *Spese* | - *Totale* € 32.656,37 **Unità negoziale n.1** Immobile n. 1 Comune E044 - GIOIOSA IONICA (RC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 1475 Subalterno 1 (SOLO FABBRICATO) Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3,5 vani Indirizzo CONTRADA LONIA Piano T **Soggetti** **A Favore** Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale XXXXXX XXX. Sede CATANIA (CT) Codice fiscale XXXXXXXXX Domicilio ipotecario eletto CATANIA, CORSO ITALIA N.171 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 **Contro** Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome XXXXXX Nome XXXXXXXXXX Xxxx xx XX/XX/XX a XXXXXXX XXXXXX XX Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b25775d3da9c40f3704dc0

6	**TRASCRIZIONE CONTRO del 11/05/2015** **Registro Particolare 6315 Registro Generale 7621** **Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI Repertorio 552 del 14/04/2015** **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** **Immobili siti in GIOIOSA IONICA(RC)** **Nota disponibile in formato elettronico**
	Nota di trascrizione Registro generale n. 7621 Registro particolare n. 6315 Presentazione n. 27 del 11/05/2015 **Dati relativi al titolo** Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 14/04/2015 Numero di repertorio 552 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI Codice fiscale 800 069 90800 Sede LOCRI (RC) **Dati relativi alla convenzione** Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Voltura catastale automatica NO **Unità negoziale n.1** Immobile n. 1 Comune E044 - GIOIOSA IONICA (RC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 1475 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3,5 vani Indirizzo CONTRADA LONIA N. civico S.N.C. Piano T Immobile n. 2 Comune E044 - GIOIOSA IONICA (RC) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 1184 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 6 are 30 centiare **Soggetti** **A Favore** *Soggetto n.* 1 *In qualità di* - *Denominazione o ragione sociale* XXXXXX XXX. *Sede* CATANIA (CT) *Codice fiscale* 00672150877 *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1 **Contro** Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome XXXXXX Nome XXXXXXXXXX Xxxx xx XX/XX/XX a XXXXXXX XXXXXX XX Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

7	**TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/2024** **Registro Particolare 11250 Registro Generale 13576** **Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 23 del 24/06/2024** **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL PATRIMONIO** **Immobili siti in GIOIOSA IONICA(RC)** **Nota disponibile in formato elettronico**
	Nota di trascrizione Registro generale n. 13576 Registro particolare n. 11250 Presentazione n. 16 del 24/07/2024 **Dati relativi al titolo** Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 24/06/2024 Numero di repertorio 23 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI Codice fiscale 810 018 30801 Sede LOCRI (RC) **Dati relativi alla convenzione** Specie ATTO GIUDIZIARIO Descrizione 600 SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL PATRIMONIO Voltura catastale automatica NO **Unità negoziale n.1** Immobile n. 1 Comune E044 - GIOIOSA IONICA (RC) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 1184 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 06 are 30 centiare Immobile n. 2 Comune E044 - GIOIOSA IONICA (RC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 1475 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3,5 Vani **Soggetti** **A Favore** Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DI XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXX DI XXXXXX XXXXXXXXXX Sede Codice fiscale - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 **Contro** Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome XXXXXX Nome XXXXXXXXXX Xxxx xx XX/XX/XX a XXXXXXX XXXXXX XX Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX DI XXXXXX XXXXXXXXXX Sede GIOIOSA IONICA (RC) Codice fiscale 01577490806 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di - Per la quota di -

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

A seguito dell'analisi delle ispezioni riportate allo stato attuale sugli immobili identificati come segue: Comune di Gioiosa Ionica, Foglio 32 Part. 1475, Sub. 1 e Foglio 32 Part. 1184 – entrambi siti in C/da Lonia, coesistono le seguenti formalità:

Nota 4: TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2013 - Registro Particolare 15221 Registro Generale 21478 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 824 del 21/10/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Comune di Gioiosa Ionica, Foglio 32, Particella 1475 Subalterno 1 a Favore di XXXXXX XXXX XXX Sede SALERNO (SA) Codice fiscale XXXXXXXXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Nota 5: ISCRIZIONE CONTRO del 13/01/2015 - Registro Particolare 20 Registro Generale 417 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Repertorio 3486 del 31/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 27.311,21 - Totale € 32.656,37 immobili Comune di Gioiosa Ionica, Foglio 32, Particella 1475 Subalterno 1 a favore di XXXXXX XXX. Sede CATANIA (CT) Codice fiscale XXXXXXXXX Domicilio ipotecario eletto CATANIA, CORSO ITALIA N.171 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

Nota 6: TRASCRIZIONE CONTRO del 11/05/2015 - Registro Particolare 6315 Registro Generale 7621 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI Repertorio 552 del 14/04/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in GIOIOSA IONICA(RC) Comune di Gioiosa Ionica, Foglio 32, Particella 1475 Subalterno 1 e Comune di Gioiosa Ionica, Foglio 32, Particella 1184, entrambi Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 a favore di XXXXXX XXX. Sede CATANIA (CT) Codice fiscale 00672150877
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Nota 7: TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/2024 - Registro Particolare 11250 Registro Generale 13576 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 23 del 24/06/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL PATRIMONIO Immobili siti in GIOIOSA IONICA(RC) Immobile n. 1 Comune E044 - GIOIOSA IONICA (RC) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 1184 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 06 are 30 centiare Immobile n. 2 Comune E044 - GIOIOSA IONICA (RC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 1475 Subalterno 1 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3,5 Vani Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI,

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

ovvero, in estrema sintesi quelle riportate al seguente prospetto:

Nota	Formalità e Dati Catastali Richiamati	Comune di Gioiosa Ionica	
Nota 4	**TRASCRIZIONE CONTRO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (21/10/2013)** a favore di XXXXXX XXXX XXX Sede SALERNO (SA) Codice fiscale XXXXXXXXX per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	**Fabbricato**	**Terreno**
		Foglio 32, Particella 1475 Sub. 1	**NO**
Nota 5	**ISCRIZIONE CONTRO DECRETO INGIUNTIVO (31/03/2014)** *Capitale* € 27.311,21 - *Totale* € 32.656,37 a favore di XXXXXX XXX. Sede CATANIA (CT) Codice fiscale XXXXXXXXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	**Fabbricato**	**Terreno**
		Foglio 32, Particella 1475 Sub. 1	**NO**
Nota 6	**TRASCRIZIONE CONTRO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI PROPRIETA' (14/04/2015)** *Per la quota di* 1/1 a favore di XXXXXX XXX. *Sede* CATANIA (CT) *Codice fiscale* 00672150877	**Fabbricato**	**Terreno**
		Foglio 32, Particella 1475 Sub. 1	Foglio 32, Particella 1184
Nota 7	**TRASCRIZIONE CONTRO ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL PATRIMONIO (24/06/2024)** Immobili siti in GIOIOSA IONICA(RC) Nota disponibile in formato elettronico	**Fabbricato**	**Terreno**
		Foglio 32, Particella 1475 Sub. 1	Foglio 32, Particella 1184

Per l'esplicitazione di ognuna delle note, Cfr. pagine precedenti utilizzando per la lettura lo stesso colore della nota ricercata.

RISPOSTA QUESITO GENERALE 2		**PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione ad eventuali occupanti a mezzo raccomandata A.R. o PEC, dell'inizio delle operazioni peritali:**
R.Q.G.2a		alla esatta individuazione dei beni oggetto di stima (ivi compresi i relativi confini) ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando, i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
R.Q.G.2b		all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; riferisca circa la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene;
R.Q.G.2c		alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a, Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b25775d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

R.Q.G.2 Con RaccomandataOnline all'indirizzo della Sig.ra XXXXXX XXXXXXXXXX e trasmissione al fascicolo telematico Procedure Concorsuali 04/2024 Liquidazione Giudiziale entrambe del 01/10/2024 è stato comunicato che in data 08/10/2024, si sarebbe svolto il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, a tale data presso l'indirizzo degli immobili, nel giorno e all'ora stabilita era presente il Sig. XXXXXXXX XXXXXXX, marito della Sig.ra XXXXXX XXXXXXXXXX, identificato mediante Carta Id. N. CA29625CI, che ha permesso e collaborato allo svolgimento del sopralluogo, descrivendo la natura e la tipologia delle opere realizzate in economia, dichiarando di essere residente unitamente alla moglie presso l'immobile oggetto del presente studio.

Prima di dare inizio alle operazioni peritali, il sottoscritto ha effettuato una ricognizione sommaria degli spazi esterni; l'intero perimetro del fondo risulta delimitato lungo il confine stradale che lo lambisce mediante la messa in opera di un piccolo muro realizzato in blocchi di calcestruzzo vibrati, con interposti elementi verticali (piccoli pali) anch'essi in calcestruzzo vibrato che fanno da sostegno alla rete di recinzione di tipo romboidale.

La particella su cui ricade l'immobile ha una forma pressappoco rettangolare/trapezoidale, in parte



modificata dal passaggio di una strada locale (Com. Annunziata) che lo lambisce nel lato ovest, nella porzione in cui l'andamento stradale, interseca la forma regolare anzidetta e la strada curva quasi a novanta gradi, sono presenti due cancelli di tipo carraio entrambi scorrevoli, realizzati in materiale metallico, di scarsa se non pessima fattura.

Il cancello maggiore posto in fondo all'arrivo della strada apre su un'area di corte, con pavimentazione di tipo palladiana in marmo, dalla quale si accede all'ambiente principale dell'immobile del fabbricato destinato a civile abitazione, mentre il cancello minore posto nel lato destro della strada conduce ad una piccola area di corte, al limite di proprietà, ovvero ormai acquisita come proprietà antistante la tettoia in legno di un secondo manufatto aderente al primo utilizzato come deposito di derrate; percorrendo questo spazio aperto coperto si trova un ulteriore manufatto isolato posto al confine di proprietà, destinato a ricovero di animali, a tal proposito è opportuno evidenziare che la tipologia costruttiva del ricovero per animali è pressappoco simile se non identica con la natura costruttiva del fabbricato destinato a civile abitazione.

Il fabbricato principale è ad un piano fuori terra con copertura a falde e struttura portante in blocchi di calcestruzzo, costruito per addizione di parti (ovvero realizzato in diverse epoche) e cordolo di calcestruzzo perimetrale in sommità, nel quale è incastrata l'orditura metallica che sorregge la copertura

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

realizzata in lamiere metalliche/coibentato; in continuo con quanto appena descritto è presente un altro piccolo manufatto aderente al primo utilizzato come deposito di derrate, sempre con struttura portante in blocchi di calcestruzzo e copertura con struttura portante in legno e manto di copertura realizzato con elementi in coppo e controcoppo, nella porzione finale verso altra ditta, il manufatto prosegue solo nella parte della copertura e al confine di proprietà sono posti degli elementi verticali che la sorreggono, questo spazio aperto coperto mette in comunicazione, la piccola area di corte accessibile dal cancello di destra con l'area posta oltre il fabbricato di civile abitazione, dove è collocato il ricovero per animali.

Il sopralluogo finalizzato all'attività di rilievo ai fini della redazione delle Piante Architettoniche (o Planimetrie) ha avuto inizio dall'ambiente principale del fabbricato destinato a civile abitazione, ovvero zona Ingresso Soggiorno Pranzo (sup. 32.85 mq), da questo grande ambiente si accede direttamente al Bagno (sup. 3.90 mq), alla Camera da Letto (sup. 16.70 mq) e a un ambiente che possiamo definire di rappresentanza Salotto (sup. 16.15 mq) da cui si accede all'ambiente Cucina (sup. 17.55 mq), qui è posta una porta balcone tramite la quale percorrendo una piccola scala si può raggiungere la corta esterna lato est posta ad una quota leggermente più bassa rispetto alla zona di ingresso e alla quota di calpestio del fabbricato, a questa quota più bassa si trovano il secondo manufatto in aderenza con copertura in legno e tegole e il ricovero per animali.

Il manufatto in aderenza ha la stessa natura costruttiva dell'abitazione ma a differenza di questa ha la copertura realizzata con travi in legno di sezione circolare e travicelli per la messa in opera di controcoppi e coppi, tipica copertura delle case in muratura, nella porzione verso il confine di proprietà, il manufatto finisce ed oltre prosegue solo la sua copertura, questo spazio aperto coperto viene percorso per raggiungere direttamente dalla strada il ricovero per animali.

Il ricovero per animali è posto al confine di proprietà ed ha una (sup. 45.00 mq) con altezza variabile e copertura in lamiere metalliche e infissi anche in metallo e/o metallo e vetro, l'ambiente si presenta unico con divisioni interne per la conservazione delle granaglie e lo stallo degli animali suini.

L'area di corte sia quella a Est che quella ad Ovest, sono destinate alla coltivazione di alberi da frutta in genere o agrumi tipici della macchia mediterranea.

Preliminarmente alla trattazione dell'aspetto catastale è bene chiarire che ai sensi del D.L 262/2006 Art. 2, c.36, Lettera b, l'Agenzia del territorio, anche sulla base delle informazioni fornite dall'AGEA e delle verifiche, amministrative, da telerilevamento e da sopralluogo sul terreno, dalla stessa effettuate nell'ambito dei propri compiti istituzionali, individuava i fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, nonché quelli che non risultavano dichiarati al catasto.

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

L'Agenzia del territorio, con apposito comunicato da **pubblicare nella Gazzetta Ufficiale**, ha reso nota la disponibilità, per ciascun comune, dell'elenco degli immobili individuati ai sensi del periodo precedente, comprensivo, qualora accertata, della data cui riferire la mancata presentazione della dichiarazione al catasto, e ha provveduto a pubblicizzare, per i sessanta giorni successivi alla pubblicazione del comunicato, presso i comuni interessati e tramite gli uffici provinciali e sul proprio sito internet, il predetto elenco, con valore di richiesta, per i titolari dei diritti reali, di presentazione degli atti di aggiornamento catastale redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministero delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

Per il fabbricato oggetto di studio Data Comunicato in G.U. 15/12/2009 – Stato Accertamento – Attribuita rendita presunta – Protocollo Avviso di Accertamento RC0064747 - Periodo pubblicazione avviso accertamento 03/05/2012 - 02/07/2012

Qualora i titolari non avessero ottemperano alla richiesta entro sette mesi dalla data di pubblicazione del comunicato di cui al periodo precedente, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio hanno provveduto, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle relative dichiarazioni redatte in conformità al regolamento di cui al decreto del Ministero delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, e a notificarne i relativi esiti. (…) applicando le sanzioni per le violazioni previste dall'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.

L'aggiornamento della base dati censuaria di **Catasto Edilizio Urbano** con la registrazione della proposta veniva generato, al CEU (Catasto Edilizio Urbano), con un numero di unità immobiliari urbane pari a quelle individuate dal tecnico che aveva effettuato il sopralluogo, per ciascuna delle quali veniva apposta l'annotazione: "*Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del Dl 78/2010*" e nel database planimetrico ad ogni unità veniva associata una planimetria "fittizia" che riportava solo la dicitura "*planimetria assente – attribuzione di RC presunta*".

L'intestazione catastale di ciascuna unità immobiliare, di norma, veniva così attribuita:

corrispondeva a quella già esistente al CEU, qualora la particella originaria di CT (Catasto Terreni) fosse individuata a "partita speciale 1", o in altra partita speciale, e tutte le unità immobiliari urbane sulle corrispondenti particelle al CEU fossero intestate alla stessa ditta; si identificava con quella proveniente dalla particella originaria di CT, qualora quest'ultima era censita in partita ordinaria.

Nel caso in cui le U.I.U. (Unità Immobiliare Urbana) preesistenti sulla particella interessata da un fabbricato mai dichiarato fossero state intestate a più ditte, la nuova unità immobiliare sarebbe stata intestata ad una delle ditte esistenti, tenendo conto delle risultanze degli atti catastali. Qualora la

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

particella fosse stata censita alla partita speciale 1, ma non fosse stata ancora presentata la relativa dichiarazione al CEU, la nuova unità immobiliare sarebbe stata intestata alla ditta associata allo stadio antecedente al passaggio della particella a partita 1.

In assenza delle particolari risultanze soprarichiamate, (senza entrare nel merito di tecnicismi catastali) le nuove unità immobiliari, di fabbricati mai dichiarati, sono di norma attribuiti al soggetto già intestatario della corte (ovvero terreno) sul quale l'unità immobiliare indiduata insiste (come nel caso in esame); a dimostrazione di quanto appena esposto nell'aggiornamento della banca dati cartografica, sulla particella oggetto di aggiornamento e di attribuzione della rendita presunta è apposto in cartografia, (estratto di mappa catastale) il segno "< >" per marcare visivamente la presenza di un fabbricato accertato e non dichiarato.

R.Q.G.2a) Esatta individuazione dei beni oggetto di stima

1)	**Catasto Terreni Foglio 32 Part. 1184 – C/da Lonia**	**Nota di trascrizione (Terreno acquisto con Compravendita) R.G n. 9337 - R.P. n. 6612**
2)	**Catasto Fabbricati Foglio 32 Part. 1475Sub. 1 - C/da Lonia**	**Fabbricato Accatastato d'Ufficio, con rendita presunta e planimetria assente**

Il fabbricato e il terreno, anche se catastalmente individuati da due particelle distinte, (Abitazione Foglio 32 Part. 1475 Sub. 1 e Terreno Foglio 32 Part. 1184) di fatto costituiscono un unico compendio immobiliare rappresentato dal fabbricato per civile abitazione (con caratteristiche e finiture di scarsa qualità) e dalla sua corte, sulla quale insistono altri manufatti precari, privi di identificazione catastali, uno utilizzato come deposito derrate e uno come ricovero per animali; l'area in cui è situato il compendio immobiliare è nella zona bassa del Comune di Gioiosa Ionica, in Località Lonia, la forma della particella è pressappoco rettangolare/trapezoidale, in parte modificata dal passaggio di una strada locale che lo lambisce nel lato ovest; la giacitura è pressoché pianeggiante, con qualche lieve pendenza, con il lato maggiore disposto in direzione Est-Ovest, il fabbricato si trova al Centro della Particella, costituendo di fatto oltre all'area di accesso tra la strada e il fabbricato, di fatto due porzioni di corte una verso la Strada Com. Annunziata, di cui appena scritto, e uno verso terreno di altre ditte che fiancheggiano l'immobile interessato dal presente studio, Particella 1098 per la parte Nord e Particella 1185 per i lati Est e Sud, in particolare tra la particella 1184 e 1185, come rappresentato nelle Planimetrie, sono presenti delle difformità circa il posizionamento dei confini catastali, che risultano diversi rispetto a quelli riportati in mappa, la copertura del manufatto derrate risulta realizzata in parte sulla part. 1185 (esclusa dal presente studio) come

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

anche parte della corte e il cancello di accesso sul lato destro risultano realizzati su area demaniale, ovvero risulta una differenza tra l'allineamento dell'estratto di mappa catastale e lo stato dei luoghi, all'atto del sopralluogo tale situazione risulta ormai certamente consolidata da anni, e l'eventuale acquirente viene reso edotto circa tale circostanza.

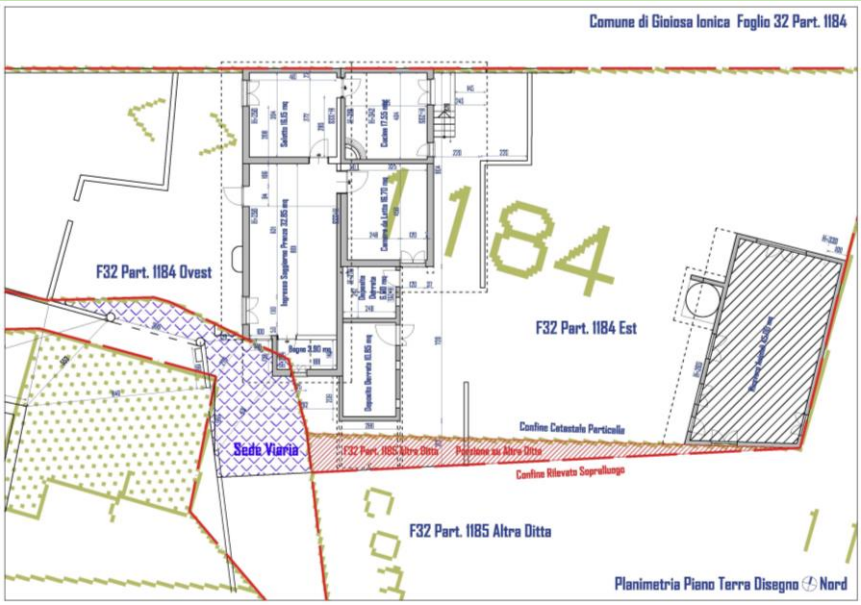
Per la descrizione fin qui esposta, ad avviso di chi scrive, è possibile predisporre esclusivamente un unico Lotto per Fabbricato e Terreno che costituiscono un unico compendio.

R.Q.G.2b) Identificazione Catastale ed altri elementi per Decreto di Trasferimento

Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, per un compendio immobiliare costituito da un Terreno Edificabile B4 Foglio 32 Part. 1184, [con soprastante Fabbricato Foglio 32 Part. 1475 Sub.1 Cat. A/4 individuato con attribuzione di rendita presunta e con planimetria assente (Accatastato d'Ufficio) (NON SUSCETTIBILE DI SANATORIA)] e piccole porzioni di corte una ricadente in Sede Viaria e una sulla Part. 1185 (di altra ditta dunque da rettificare/acquisire/rinunciare) sito in nel Comune di Gioiosa Ionica (Rc) con accesso da Strada Com. Annunziata che lo lambisce nel lato Ovest.

Rappresentazione Grafica.

Qui a lato sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale foglio 32 part. 1184, con indicazioni, dei confini difformi, e della parte di corte in sede viaria, cosi come confermato dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Gioiosa Ionica



1)	**Catasto Terreni** **Foglio 32 Part. 1184 – C/da Lonia**	**Nota di trascrizione (Terreno acquisto con Compravendita) R.G n. 9337 - R.P. n. 6612**
2)	**Catasto Fabbricati** **Foglio 32 Part. 1475Sub. 1 - C/da Lonia**	**Fabbricato Accatastato d'Ufficio, con rendita presunta e planimetria assente**

Non essendo presente in Banca Dati, la planimetria Catastale del bene oggetto di Liquidazione giudiziale non è possibile esprimere pareri circa la regolarità della stessa.

R.Q.G.2c) Verifica della Regolarità Edilizia e Urbanistica, Agibilità, Cert. Dest. Urbanistica

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Con comunicazione PEC del 30/09/2024 è stata richiesta la documentazione Urbanistica, circa l'esatta regolarità con cui è stato edificato l'immobile oggetto del presente studio, acquisita al Protocollo Generale al N° 0009483 del 03-10-2024, successivamente è stata sollecitata l'evasione della richiesta, e dal confronto avuto con l'ufficio urbanistica del Comune di Gioiosa Ionica è stata presentata una ulteriore richiesta più di dettaglio, sempre tramite PEC, tendente ad ottenere, un certificato di destinazione urbanistica dell'area in cui sorge il fabbricato e il titolo edilizio in forza del quale lo stesso è stato edificato, istanza acquisita al Protocollo Generale al N° 0009803 del 10-10-2024.

Rispetto alle istanze prodotte, con comunicazione PEC del 15/10/2024, il Responsabile dell'Area Tecnica, ha trasmesso al sottoscritto la documentazione richiesta, nel dettaglio è stato certificato che:

1) in riscontro alla richiesta, effettuata, agli atti non risultava alcun titolo edilizio rilasciato dall'Ente relativamente all'immobile distinto in Catasto al Foglio n. 32, Particella n. 1475, Subalterno 1, sito in C/da Lonia, e che lo stesso risultava privo di numero civico (pertanto non è stato possibile accertare se l'immobile sia effettivamente posto in Contrada Librandi 37/E).

2) dalle prescrizioni urbanistiche del Comune di Gioiosa Ionica riguardanti le aree oggetto del presente studio, (Comune di Gioiosa Ionica Foglio 32 Part. 1184) per effetto della variante al P.R.G. adottata con delibera del C.C. n. 22 del 14.07.2003 ed approvata con Decreto del Dirigente del Dipartimento Urbanistica della Regione Calabria n. 15234 del 24.09.2004, sono le seguenti:

I) – AZZONAMENTO:

- L'area ricade per la maggior parte in zona **B.4** e per la restante minor parte in zona **SEDE VIARIA**;

II) - INDICI DI FABBRICABILITA', CARATTERISTICHE EDILIZIE E DESTINAZIONE:

ZONA B.4: zona residenziale parzialmente o totalmente edificata (di rinnovamento e di completamento edilizio)

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,80 mc/mq;
- indice max di copertura: 0,50 mq/mq;
- numero max di piani: 3;
- altezza max: 11,50 mt;
- distanze minime:
- da edifici: come da prec. art. 12 lett. a delle norme tecniche attuative;
- da edifici con interposta strada: come da prec. art. 12 lett. b delle norme tecniche attuative;
- da confini: 0,00 mt. / d = H / ≥ 5,00 mt;
- destinazione edilizia ammessa ed utilizzazione del suolo: come da art. 21 e 21.5 delle nor. tec. attuative.

III) - VINCOLI SPECIFICI:

- L'area non è compresa in piani di attuazione ovvero su piani territoriali paesaggistici o aree soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali;
- Lungo i corsi d'acqua è vietata ogni nuova costruzione per una fascia di profondità dal limite del Demanio non inferiore a mt 10,00 per come riportato dall'art. 26.2 delle norme tecniche di attuazione.

IV) – ALTRI CONDIZIONAMENTI:

L'area ricade:

- in zona sismica di 1^ categoria;
- in zona non soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267;
- in zona non sottoposta a vincolo P.A.I. (adottato dall'Autorità Bacino Reg. con del n. 13 del 29.10.2001);
- in zona stabile nell'indagine geomorfologica della variante al P.R.G..

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

L'immobile anche se realizzato in Zona B4, [zona residenziale parzialmente o totalmente edificata (di rinnovamento e di completamento edilizio)], del vigente P.R.G. come dettagliatamente riportato precedentemente è privo di Titolo edilizio e conseguentemente non ha titolo di agibilità

RISPOSTA QUESITO GENERALE 3		**In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:**
R.Q.G.3a	**a)**	accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
R.Q.G.3b	**b)**	accertare se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
R.Q.G.3c	**c)**	verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle nonne edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

R.Q.G.3a Accertare se gli immobili risultino regolarmente accatastati;

Gli immobili risultano accatastali d'ufficio, con planimetria assente, ed è stata attribuita una rendita presunta, inoltre il confine con la part. 1185, appare incerto e dovrà essere oggetto di rettifica/acquisizione/rinuncia; **Cfr. R.Q.G.2**

R.Q.G.3b Accertare se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

Immobile privo di Titolo Edilizio, considerato che la Sig. XXXXXX in data 04/04/2006 ha acquistato un Lotto Edificabile, e non vi è menzione di presenza di fabbricati, verosimilmente l'edificazione è avvenuta dopo tale data.

R.Q.G.3c Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norne edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Immobile privo di Titolo Edilizio.

RISPOSTA QUESITO GENERALE 4	• **Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, verifichi:**
	- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, Il. 380 e gli eventuali costi della stessa; In caso di opere non sanabili deve accertare se siano state eventualmente presentate istanze di condono, indicando in questo caso: 1. il soggetto istante; 2. la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; 3. lo stato del procedimento; 4. i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

L'immobile risulta totalmente abusivo e non risulta agli atti alcuna richiesta di Condono Edilizio,

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

RISPOSTA QUESITO GENERALE 5	• **In ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili acquisiti all'attivo si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della L 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall' art. 46, comma quinto del citato d.P.R. n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Il nuovo TESTO UNICO DELL'EDILIZIA DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 **Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia** nella **VERSIONE COORDINATA CON SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI NORMATIVE Testo aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024** più conosciuto come "decreto salva casa 2024", in sostituzione ed aggiornamento degli

~~L.47/85 Art.40 Mancata presentazione dell'istanza C6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.~~

~~D.P.R.380 Art.46 C5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.~~

articoli richiamati dal Quesito Generale 5, prevede ai sensi dell'**Art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire** *(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)* **Comma 2** Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione ~~pari al doppio del costo di produzione~~ triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al ~~doppio del valore venale~~ triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. Vale la pena evidenziare che questo istituto di Legge, ha natura di esistere per la regolarizzazione di piccole porzioni di immobili, tanto è vero che nel calcolo il costo risultante per la sanatoria del solo fabbricato destinato a civile abitazione in esame risulta sproporzionata.

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

Considerato che la superficie residenziale è di circa 105 mq, mentre per i rimanenti manufatti deposito derrate e ricovero animali la superficie è di 76.50 mq ovvero calcolata con un Coefficiente di riduzione pari a 0.25 ai fini del calcolo del valore da monetizzare avremo una superficie totale pari a 150 mq.
Tale Superficie va moltiplicata per Euro 749.863 (parametro che può avere degli aggiustamenti in positivo o in negativo in base ai parametri della zona dove è stato commesso l'abuso al numero di abitanti residenti all'interno del comune, al pregio della zona dove si trova l'immobile), dunque avremo:

Calcolo Sanzione: 150,00 mq x Euro 749.863 = Euro 112.479,45 x 3 = Euro 337.438,35

A questo punto è utile specificare che la fiscalizzazione dell'abuso ha lo scopo di reprimere l'indebito arricchimento derivante dal mantenimento dell'opera abusiva, quest'ultimo è possibile però a certe rigide condizioni: il pagamento di questa sanzione non costituisce sanatoria edilizia, perché l'unica procedura che può sanare l'immobile è quella dell'accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01, ovvero la doppia conformità urbanistica, norma oggi superata dalla **Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024** più conosciuto come "decreto salva casa 2024 non porta all'estinzione del reato edilizio e il procedimento penale prosegue ugualmente, non va a sanare o bloccare gli aspetti sanzionatori e repressivi previsti da altre norme speciali e di settore (autorizzazione antisismica, paesaggistica, ecc. ovvero la costruzione per essere sanata deve rispondere alle norme tecniche per civile abitazione ed essere oggetto di calcolo strutturale con verifiche sismiche e rispondere all'autorizzazioni paesaggistiche di tutela del paesaggio) con la si "giustifica" la mancata demolizione e non la permanenza dell'illecito. Da questo calcolo rimangono esclusi gli altri manufatti presenti.

RISPOSTA QUESITO GENERALE 6	**In caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.**

Come visto precedentemente l'ipotesi della fiscalizzazione dell'abuso, nonché il disbrigo delle pratiche urbanistico/tecniche necessarie per legittimare l'immobile è certamente antieconomica e vista la natura tecnica alquanto precaria della costruzione potrebbe addirittura non essere totalmente percorribile, poiché la costruzione è in muratura ordinaria e cordolo perimetrale in sommità, non è dato sapere la profondità e la natura delle fondazioni, e potrebbe essere necessario procedere all'esecuzione di adeguamenti strutturali, perché l'immobile possa essere calcolato ed autorizzato dal punto di vista tecnico, non ultimo la muratura di blocchi in cls ha una bassa capacità di isolamento termico e

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

unitamente alla copertura in lamiera coibentata non sono adatti alla permanenza antropica, soprattutto nelle stagioni con maggiori escursione termiche.

Conviene a questo punto valutare l'ipotesi di stimare il costo dell'area edificabile, dal valore della quale dovrà essere detratto il costo della demolizione dei manufatti presenti sulla particella oggetto di studio, (demolizione intesa come demolizione in sicurezza con tutti i permessi e piano per le demolizioni, chiusura della strada, demolizione mediante spinta trascinamento e/o ribaltamento, riduzione in piccole parti carico su mezzi di trasporto adeguati superiori a 35 q.li, trasporto in discarica entro 15 km, oneri di campionatura dei materiali da conferire in discarica/centro di recupero e oneri conferimento in discarica/centro di recupero, compreso il trasporto delle terre con materiali inerti, fino al ripristino dello stato dei luoghi, nelle condizioni precedenti alla realizzazione dell'abuso; tale costo visto la natura dell'opera secondo il calcolo analitico effettuato con Prezziario Regionale 2024 è pari ad Euro 18.770,00 tale prezzo - (Ribasso d'Asta offerto dall'Impresa che potrebbe essere stimato in -20%) diventerebbe = 15.016,00 ovvero **Euro 15.000,00**.

RISPOSTA QUESITO GENERALE 7	•	**Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.**

Il fabbricato oggetto di studio non è un immobile di tipo industriale, gli impianti potrebbero essere conformi ma il titolare non è stato in grado di fornire la documentazione che ne comprova la loro regolarità.

Alla data del sopralluogo effettuato, presso gli immobili in oggetto, non risultava la presenza di rifiuti speciali o tossici

RISPOSTA QUESITO GENERALE 8		**Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.** **REDIGA quindi, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:**
R.Q.G.8a	•	l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, di **almeno tre confini** e dei dati catastali, delle eventuali **pertinenze** e accessori, degli eventuali **millesimi** di parti comuni;
R.Q.G.8b	•	una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
R.Q.G.8c	•	se gli immobili siano liberi ovvero occupati dal debitore o da soggetti diversi. Ove l'immobile sia abitato dal debitore si verifichi, in particolare, se

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

		l'immobile sia abitato dal debitore prima della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, acquisendo, se necessario, presso il competente ufficio anagrafe comunale, il certificato di residenza ed il certificato dello stato di famiglia del debitore.
R.Q.G.8d	•	ove gli immobili fossero occupati da soggetti diversi dal debitore, precisi a che titolo; in particolare, ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi se e quando il contratto è stato registrato, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
R.Q.G.8e	•	i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

R.Q.G.8a l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, di almeno tre confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

Unico Lotto: Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, per un compendio immobiliare costituito da un Terreno Edificabile B4 Foglio 32 Part. 1184, [con soprastante Fabbricato Foglio 32 Part. 1475 Sub.1 Cat. A/4 individuato con attribuzione di rendita presunta e con planimetria assente (Accatastato d'Ufficio) (NON SUSCETTIBILE DI SANATORIA)] e piccole porzioni di corte una ricadente in Sede Viaria e una sulla Part. 1185 (di altra ditta dunque da rettificare/acquisire/rinunciare) sito in nel Comune di Gioiosa Ionica (Rc) con accesso da Strada Com. Annunziata che lo lambisce nel lato Ovest.

R.Q.G.8b una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

L'immobile in oggetto, ricade nel Comune di Gioiosa Ionica, a Nord della Città di Locri, nella fascia Jonica della Città Metropolitana di Reggio Calabria; il comune, la cui popolazione stimata è intorno ai 7000 abitanti ha una superficie pari a circa 36 kmq, originariamente aveva sbocco sul mare, fino alla divisione amministrativa con la porzione al mare oggi identificata dal Comune Marina di Gioiosa Ionica, i suoi confini comunali lambiscono i comuni di Grotteria, Martone, Roccella Jonica, e come scritto in precedenza Marina di Gioiosa Ionica.

L'insediamento urbano, che ospita la parte più antica del paese si trova a mezza costa a circa 5 km dal mare Jonio, orograficamente la differenza di quota compresa all'interno del territorio comunale varia dai 46 a 969 m s.l.m., mentre la quota del Casa Comunale all'interno del centro abitato è pari a 120 m

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

s.l.m.; il centro storico, è caratterizzato dalla presenza di numerose emergenze architettoniche e popolari religiose ed è sostanzialmente composto da un abitato compatto attraversato da strade tortuose che si snodano lungo una serie di fabbricati gli uni attaccati agli altri.

Il paese è da sempre un polo dedito al commercio all'ingrosso e al dettaglio soprattutto per i mercati settimanali, grazie alla Strada di Grandi Comunicazioni Jonio-Tirreno che lo lambisce, uscendo da questa per raggiungere il centro di Gioiosa Ionica si prosegue lungo il Viale delle Rimembranze, viale alberato di grande importanza nella parte bassa del paese, percorrendolo in direzione del centro storico si incontrano una serie di strade secondarie la prima delle quali è quella che porta alla Contrada Anna Madama, continuando su quest'ultima la seconda strada minore che si interseca è la strada Com. Annunziata, lungo la quale in prossimità di una curva stretta si trova il compendio pignorato.

La zona si trova a breve distanza dallo svincolo stradale S.G.C. o SS682, e presenta delle caratteristiche suburbane con presenza sporadica di negozi ed episodi di edilizia organizzata, villette a schiera e diverse case sparse ragionevolmente di iniziativa privata, come nel caso in esame.



Mappa Città Metropolitana di Reggio Calabria
Gioiosa Ionica a Nord della Città di Locri



Terreno Comune di Gioiosa Ionica Foglio 32 Part. 1184
Fabbricato Comune di Gioiosa Ionica Foglio 32 Part. 1475 Sub. 1

Compendio immobiliare costituito da un Terreno Edificabile B4 Foglio 32 Part. 1184, con soprastante Fabbricato Foglio 32 Part. 1475 Sub.1 Cat. A/4 di realizzato in muratura di blocchi, in parte non finito e con planimetria assente (Accatastato d'Ufficio) e piccole porzioni di corte una ricadente in Sede Viaria e una sulla Part. 1185 (di altra ditta dunque da rettificare/acquisire/rinunciare) come evincibile dalla ortofoto con estratto di mappa catastale, per il dettaglio Cfr. Pag. 27 sito in nel Comune di Gioiosa Ionica, Prov. Rc, con accesso da Strada Com. Annunziata che lo lambisce nel lato Ovest.

R.Q.G.8c se gli immobili siano liberi ovvero occupati dal debitore o da soggetti diversi. Ove l'immobile sia abitato dal debitore si verifichi, in particolare, se l'immobile sia abitato dal debitore prima della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, acquisendo, se necessario, presso il competente ufficio anagrafe comunale, il certificato di residenza ed il certificato dello stato di famiglia del debitore.

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b25775d3da9c40f3704dc0

Alla data del sopralluogo gli immobili si presentavano liberi, il Sig. XXXXXXXX XXXXXXX, marito della Debitrice, che ha permesso le operazioni di sopralluogo ha dichiarato di essere residente presso detto immobile unitamente alla moglie, di fatti i due risultano residenti presso Gioiosa Ionica in Contrada Librandi 37/E, dal Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia trasmesso via Pec dagli Uffici Demografici del Comune di Gioiosa Ionica, Protocollo ANPR: 1978998958 risulta che:

1)	**XXXXXXXX XXXXXXX** nato il XX/XX/XX a XXXXXXXXXX XXXXX (XX) e **XXXXXXXXXXXXXXX** nata il XX/XX/XX a GIOIOSA IONICA (RC) hanno contratto matrimonio in data XX/XX/XX in GIOIOSA IONICA Atto di Matrimonio Anno 1988 Parte 2 Serie A N. 11 del Comune di GIOIOSA IONICA **Annotazioni:** Con Atto in data 30/01 /2006 a rogito del notaio Fazio Clara del distretto notarile di REGGIO CALABRIA E LOCRI gli sposi XXXXX XXXX, nato in XXXXXXXX XXXXX il XX/XX/XX, di cittadinanza ITALIANA, residente in Gioiosa Ionica e XXXXXX XXXXXX, nata in Gioiosa Ionica il XX/XX/XX, di cittadinanza ITALIANA, residente in Gioiosa Ionica hanno scelto il regime della separazione dei beni. Gioiosa Ionica, 17/03/2006
2)	la Sig.ra XXXXXX XXXXXXXXXX sia residente in Contrada LIBRANDI N. 37 - Lettera: E del Comune GIOIOSA IONICA (RC),

al fine di appurare e verificare quanto dichiarato, il sottoscritto ha presentato richiesta all'Ufficio urbanistica al fine di sapere l'esatto indirizzo dell'immobile e in riscontro a tale richiesta, meglio generalizzata precedentemente, agli atti l'immobile risultava privo di numero civico (pertanto non è stato possibile accertare se l'immobile sia effettivamente posto in Contrada Librandi 37/E, tenuto conto che la documentazione catastale riporta C/da Lonia).

R.Q.G.8d ove gli immobili fossero occupati da soggetti diversi dal debitore, precisi a che titolo; in particolare, ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi se e quando il contratto è stato registrato, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Dall'indagine condotta presso l'Agenzia delle Entrate, richiesta del 01/01/2024 e risultanze trasmesse via pec, in pari data, non risultano contratti registrati a nome del debitore, è da sottolineare anche che essendo presente un primo Verbale di Pignoramento immobili del 21/10/2013, a Favore di XXXXXX XXXX XXX Sede SALERNO (SA), il debitore non era legittimato a stipulare contratti d'affitto, se non a seguito dell'autorizzazione del Giudice, ed essendo trascorsi, da allora, 11 anni eventuali contratti per civile abitazione (di norma di lunghezza 4 Anni + 4) possono comunque ritenersi estinti.

R.Q.G.8e i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

Demolizione Opere Abusive, ovvero Fiscalizzazione della mancata demolizione, e Sanatoria ai sensi della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 più conosciuto come "decreto salva casa 2024", Di norma per i terreni edificabili a seconda dei regolamenti comunali è dovuto il Pagamento IMU per zona Edificabile a meno che il terreno non sia posseduto o gestito da un coltivatore diretto o Imprenditore Agricolo Professionale, in tal caso non è dovuta. Oltre quanto fin'ora esposto l'acquirente sarà soggetto alle Imposte dovute per il trasferimento della Proprietà: Imposta di Registro, Ipotecaria, e Catastale nelle misure stabilite dalla Legge. Non risultano spese condominiali.

QUESITO GENERALE 9		**Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**
R.Q.G.9a	•	Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
R.Q.G.9b	•	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
R.Q.G.9c	•	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
R.Q.G.9d	•	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

R.Q.G.9a Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Il sottoscritto non è in grado di rispondere a questo quesito poiché non è titolato a svolgere tale tipo di indagine; le trascrizioni risultanti dalla Conservatoria dei Registri immobiliari sono state evidenziate nelle pagine precedenti;

R.Q.G.9b Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Non risultano dalle interrogazioni condotte presso la Banca Dati Conservatoria dei Registri Immobiliari Atti di Asservimento Urbanistico.

R.Q.G.9c Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Con comunicazione PEC del 30/09/2024 è stata richiesta la documentazione Anagrafica relativa alla Sig.ra XXXXXX XXXXXXXXXX, in data XX/XX/XX, la Responsabile del servizio, ha trasmesso la documentazione richiesta dalla quale si evince che: la Sig.ra XXXXXX XXXXXXXXXX ha contratto matrimonio con Atto di Matrimonio Anno 1988 Parte 2 Serie A N. 11 del Comune di GIOIOSA IONICA, inoltre ha stipulato la seguente Convenzione Matrimoniale: successivamente al Matrimonio contratto in data XX/XX/XX**, c**on successivo Atto in data 30/01 /2006 a rogito del notaio Fazio Clara del distretto notarile di REGGIO CALABRIA E LOCRI gli sposi XXXXXXXX XXXXXXX, nato in XXXXXXXX XXXXX il XX/XX/XX, di cittadinanza ITALIANA, residente in Gioiosa Ionica e XXXXXX XXXXXXXXXX, nata in Gioiosa Ionica il XX/XX/XX, di cittadinanza ITALIANA, residente in Gioiosa Ionica hanno scelto il regime della separazione dei beni. Gioiosa Ionica, XX/XX/XX**;**

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

R.Q.G.9d Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

Non risultano altri pesi o limitazioni oltre quelli esposti in relazione

QUESITO GENERALE 10		Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
Q.G.10a	•	Iscrizioni;
Q.G.10b	•	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

CANCELLAZIONE DEI SEGUENTI GRAVAMI:

Nota	Formalità	Dati Catastali Comune di Gioiosa Ionica	
Nota 4	**TRASCRIZIONE CONTRO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (21/10/2013)** a favore di XXXXXX XXXX XXXSede SALERNO (SA) Codice fiscale XXXXXXXXX per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	**Fabbricato**	**Terreno**
		Foglio 32, Particella 1475 Sub. 1	**NO**
Nota 5	**ISCRIZIONE CONTRO DECRETO INGIUNTIVO (31/03/2014)** *Capitale* € 27.311,21 - *Totale* € 32.656,37 a favore di XXXXXX XXX. Sede CATANIA (CT) Codice fiscale XXXXXXXXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	**Fabbricato**	**Terreno**
		Foglio 32, Particella 1475 Sub. 1	**NO**
Nota 6	**TRASCRIZIONE CONTRO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI PROPRIETA' (14/04/2015)** *Per la quota di* 1/1 a favore di XXXXXX XXX. *Sede* CATANIA (CT) *Codice fiscale* 00672150877	**Fabbricato**	**Terreno**
		Foglio 32, Particella 1475 Sub. 1	Foglio 32, Particella 1184
Nota 7	**TRASCRIZIONE CONTRO ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL PATRIMONIO (24/06/2024)** Immobili siti in GIOIOSA IONICA(RC) Nota disponibile in formato elettronico	**Fabbricato**	**Terreno**
		Foglio 32, Particella 1475 Sub. 1	Foglio 32, Particella 1184

RISPOSTA QUESITO GENERALE 11		Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
R.Q.G.11a	•	L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
R.Q.G.11b	•	Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
R.Q.G.11c	•	Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
R.Q.G.11d	•	Eventuali cause in corso;

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

R.Q.G.11e	•	Esatte generalità degli attuali proprietari (specificando se il bene o la porzione acquisita all'attivo ricada o non ricada nel regime della comunione legale dei beni), dei precedenti proprietari nel ventennio precedente alla dichiarazione della liquidazione giudiziale con indicazione di ciascun atto di acquisto, completo dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);
R.Q.G.11f	•	le caratteristiche interne ed esterne di ciascun immobile, l'attuale stato di manutenzione dello stesso e per gli impianti (elettrico, idrico e termico), la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento;
R.Q.G.11g	•	Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
R.Q.G.11h	•	La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, le superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; nella valutazione dovrà distintamente indicare gli adeguan1enti di valore dovuti a:
R.Q.G.11i		i) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; j) oneri di regolarizzazione urbanistica; k) stato d'uso e manutenzione; l) dello stato di possesso; m) vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; n) eventuali spese condominiali insolute; o) la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; p) altri oneri o pesi;

R.Q.G.11a L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
R.Q.G.11b Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
R.Q.G.11c Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Le spese di gestione dell'immobile, sono da distinguere per il terreno edificabile IMU mentre per il Fabbricato, TARI TARSU IMU e spese utenze, esclusivamente fino alla sua demolizione, essendo unica unità immobiliare non esiste condominio costituito;

R.Q.G.11d Eventuali cause in corso;

Il sottoscritto non è in grado di rispondere a questo quesito poiché non è titolato a svolgere tale tipo di indagine;

R.Q.G.11e Esatte generalità degli attuali proprietari (specificando se il bene o la porzione acquisita all'attivo ricada o non ricada nel regime della comunione legale dei beni), dei precedenti proprietari nel ventennio precedente alla dichiarazione della liquidazione giudiziale con indicazione di ciascun atto di acquisto, completo dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);

XXXXXX XXXXXXXXXX nata a GIOIOSA IONICA (RC) il XX/XX/XX CF. XXXXXXXXXX

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. **Cfr. Risposta Quesito Generale 1, pag. 11**

R.Q.G.11f le caratteristiche interne ed esterne di ciascun immobile, l'attuale stato di manutenzione dello stesso e per gli impianti (elettrico, idrico e termico), la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento;

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

È stato scritto in precedenza, che il fabbricato si trova al centro della particella, generando di fatto nell'ambito della zona di ingresso due porzioni, una lato est tra il fabbricato e altre ditte, e una lato ovest, lambita dalla strada comunale, che in prossimità del terreno in epigrafe forma un curva stretta, qui si trovano due cancelli dai quali si accede alle due porzioni di area in ditta; dal cancello maggiore posto perpendicolarmente alla via si accede a un'area di corte con pavimentazione tipo palladiana in marmo e da qui si accede al fabbricato e alla rimanente area di corte destinata alla coltivazione, dal cancello minore posto a destra rispetto alla via, si accede in un'altra porzione del terreno dove è presente un ulteriore manufatto precario usato come deposito derrate, attraversando la copertura di quest'ultimo si raggiunge la corte lato est in cui è presente un ulteriore manufatto destinato al ricovero di animali.

L'edificio principale è stato realizzato in muratura di blocchi di calcestruzzo vibrato si presenta in parte non finito solo alcune facciate risultano intonacate, mentre per altre è possibile leggerne la tessitura muraria, la struttura di copertura è stata realizzata con scatolare metallico con orditura primaria e secondaria e manto di copertura in lamiera semplice o coibentata, di ferro, aderente a questo si trova un piccolo fabbricato anch'esso in muratura di blocchi e copertura in legno, a breve distanza si trova il ricovero per animali anche questo realizzato in blocchi e copertura in metallo, la cui struttura costruttiva è per similitudine identica a quella del fabbricato, accatastato d'ufficio come civile abitazione. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia l'acqua calda è prodotto con boiler elettrico, e il riscalamento raffrescamento sono presenti alcuni condizionatori, mentre nel locale cucina è presente un caminetto. Non esiste alcuna certificazione per detti impianti.

R.Q.G.11g Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

Dal cancello posto perpendicolarmente alla via si accede a un'area di corte pavimentata dalla quale si accede al fabbricato, tale area è utilizzata come parcheggio nell'ambito del compendio immobiliare, dal cancello minore posto a destra rispetto alla via, si accede in un'altra porzione del terreno, appena superato l'accesso si trova un piccolo spazio per la sosta di un piccolo veicolo, tale apertura, viene utilizzata ragionevolmente per carico scarico merci per le derrate destinate agli animali. Entrambi di gli accessi aprono sulla strada Com. Annunziata, una via a bassa intensità di traffico veicolare di norma attraversata solo dai residenti.

R.Q.G.11h La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, le superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; nella valutazione dovrà distintamente indicare gli adeguan1enti di valore dovuti a:

Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, per un compendio immobiliare costituito

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

Ist. n. 24 dep. 26/10/2024

da un Terreno Edificabile B4 Foglio 32 Part. 1184, [con soprastante Fabbricato Foglio 32 Part. 1475 Sub.1 Cat. A/4 individuato con attribuzione di rendita presunta e con planimetria assente (Accatastato d'Ufficio) (NON SUSCETTIBILE DI SANATORIA)] e piccole porzioni di corte una ricadente in Sede Viaria e una sulla Part. 1185 (di altra ditta dunque da rettificare/acquisire/rinunciare) sito in nel Comune di Gioiosa Ionica (Rc) con accesso da Strada Com. Annunziata che lo lambisce nel lato Ovest.

Valore Terreno ZONA B.4: zona residenziale parzialmente o totalmente edificata (di rinnovamento e di completamento edilizio)	**Prezzo Min.**	**Prezzo Max**	**Prezzo Medio**
Media dei Prezzi Terreni Edificabili	50,00 €/mq	60,00 €/mq	**55,00 €/mq**

Parte dell'Immobile	**Caratteristica**	**Sup. Intera**	**Coeff. Rid**		**Sup. Ridot.**	**Prezzo Medio**
		mq effettivi			mq pesati	**55,00 €/mq**
Superficie Maggiore Porzione	Zona B4	570 mq				31.350,00 €
Superficie Minore Porzione	Sede Viaria	60 mq				3.300,00 €
						Tot.
Superficie Catastale	630 mq	630,00 mq	x	100%	630,00 mq	**34.650,00 €**
Costo per la Demolizione	150 mc Muratura					**-15.000,00 €**
Probabile Valore Residuale di Mercato						**€ 19.650,00**

R.Q.G.11i

a) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
b) oneri di regolarizzazione urbanistica;
c) stato d'uso e manutenzione;
d) dello stato di possesso;
e) vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
f) eventuali spese condominiali insolute;
g) la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;
h) altri oneri o pesi;

a) Il bene venduto è da intendersi esclusivamente il terreno come ampiamente esposto
b) La fiscalizzazione nell'ipotesi di sanatoria è pari Euro 337.438,35 questo elevato pagamento avrebbe lo scopo di reprimere l'indebito arricchimento derivante dal mantenimento dell'opera abusiva, la sanzione comunque non costituisce sanatoria edilizia, perché l'unica procedura che può sanare l'immobile è quella dell'accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01, ovvero la doppia conformità urbanistica, norma oggi superata dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 più conosciuto come "decreto salva casa 2024;
c) Lo stato d'uso si presenta decoroso per gli spazi interni anche se all'esterno l'edificio si presenta incompleto
d) Secondo quanto riferito è l'indirizzo di residenza della Sig.ra XXXXXX XXXXXXXXXX e del Marito XXXXXXXX XXXXXXX
e) Abuso Edilizio relativamente a tutti e 3 gli immobili presenti sulla particella, in sostanza Fabbricato Principale Manufatto aderente con copertura in tegole, ricovero per animali;
f) Non risulta condominio costituito
g) Non sono stati individuati materiali che necessitano di bonifica e nemmeno tossici.
h) Non risultano altri pesi oltre quanto esposto

Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0

RISPOSTA QUESITO GENERALE 12	• **in caso di stima della quota di un bene indiviso, l'esperto verifichi se la quota acquisita all'attivo possa essere comodamente separata in natura indicandone, in caso affermativo, il valore, ed identificando la parte che potrebbe essere separata in favore della procedura ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Nel caso in cui non possa essere compiuta la separazione, dica se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.**

Il bene in oggetto è interamente di proprietà del Debitore che ne possiede il Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, visto la natura del bene il bene non può essere separato;

RISPOSTA QUESITO GENERALE 13		**ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima:**
	1)	documentazione fotografica del bene;
	2)	planimetria dello stesso;
	3)	visura catastale attuale;
	4)	copia della concessione o licenza edilizia o permesso di costruire e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

RQG 13.1 Documentazione fotografica del bene; Cfr. All. 06 Documentazione Fotografica

RQG 13.2 Planimetria dello stesso; Cfr. All. 07 Elaborati Grafici

RQG 13.3 Visura catastale attuale; Cfr. All. 03 Documentazione Catastale

RQG 13.4 Copia della concessione o licenza edilizia o permesso di costruire e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; Cfr. Allegato 04 Doc Anagrafica/Progettuale acquisita Comune di Gioiosa Ionica

Con la presente Relazione di Stima costituita da **41 pagine** compresa la presente, il Verbale di Sopralluogo e numero 07 Allegati, il sottoscritto Arch. Vincenzo CALIMERO, ritiene di aver assolto il mandato assegnatogli, rimane a disposizione per ogni ulteriore e necessario chiarimento. Cordialità.

Locri lì Lunedì 21/10/2024

Arch. Vincenzo CALIMERO



Arch. Vincenzo CALIMERO Iscr. all'Ordine degli Arch. della Prov. di Reggio Cal. Al Numero 2111 Sez A, Sett. a,
Via Matteotti 368, 89044 Locri, Reggio C. Tel. 0964.490260, 328.6531090 e-mail vcali@hotmail.com P.E.C. vcalimero@oappc-rc.it
Internet www.vcali.it - www.architettovirtuale.it

VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: VINCENZO CALIMERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47d0d31c6e8b2575d3da9c40f3704dc0