



Ing. Ilaria Belcastro

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



TRIBUNALE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari



RELAZIONE

di

CONSULENZA TECNICA

Proc. iscritto al n. 38-2024 del R.G.E.



RINVIO UDIENZA 24 - 09- 2025 ore 11,15



C.T.U.
Ing. I. BELCASTRO

G.E.
Dott.a A. PICCIONE





Ing. Ilaria Belcastro

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



TRIBUNALE DI PALMI Sezione Esecuzioni Immobiliari



RELAZIONE

di

CONSULENZA TECNICA



Proc. iscritto al
n. 38_2024 del R.G.E.

G.E.
Dott.a A. PICCIONE



**TRA “BCC NPLS 2020 SRL”
(rappresentato dall' Avv. VILLECCO ALESSANDRA)**



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





Ing. Ilaria Belcastro

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



INDICE

1. PARTE GENERALE

✓ REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI PAG. 4

2. RELAZIONE

✓ DATI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO su Polistena / Maropati ...PAG. 6

✓ A_ INQUADRAMENTI MAPPALI PAG. 7

✓ B_ CARATTERISTICHE TECNICHE E CARENZE DEI BENI POLISTENA..... PAG. 8

✓ _ CARATTERISTICHE TECNICHE E CARENZE DEI BENI MAROPATI.....PAG 13

✓ C_VINCOLI E VIZI DEI BENI PIGNORATI POLISTENA.....PAG. 9

✓ _ VINCOLI E VIZI DEI BENI PIGNORATI MAROPATI.....PAG. 13

✓ D_ ACCERTAMENTI CONGIUNTI COL CUSTODE POLISTENA.....PAG. 13

✓ _ ACCERTAMENTI CONGIUNTI COL CUSTODE MAROPATI.....PAG. 14

✓ E_ CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI POLISTENA.....PAG. 10

✓ _ CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI MAROPATI.....PAG. 14

3. CRITERIO DI STIMA

PAG. 16

4. CONTEGGIO ESTIMATIVO

PAG. 17

5. CONCLUSIONI

PAG. 21

6. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

PAG. 23

✓ VERBALI SOPRALLUOGOPAG.24

✓ ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIOPAG. 28

✓ STATO RESIDENZA STORICO..... PAG 30

✓ ESTRATTO STATO CIVILE PAG. 32

✓ CERTIFICATO DI MORTE XXXXXXXXXXXXXXXX.....PAG. 34

✓ DOCUMENTAZIONE PRESENTE PRESSO U.T.C. di PolistenaPAG. 36

✓ DOCUMENTAZIONE PRESENTE PRESSO U.T.C. di MaropatiPAG. 44

✓ DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Planimetria, Visura storica)PAG. 46

✓ PLANIMETRIE GENERALI BENI PIGNORATI POLISTENAPAG. 64

✓ PLANIMETRIE 1° LOTTO di VENDITA POLISTENA.....PAG. 65

✓ PLANIMETRIE GENERALI BENI PIGNORATI MAROPATI.....PAG. 68

✓ PLANIMETRIE 2° LOTTO di VENDITA MAROPATI.....PAG. 69

✓ RILIEVO FOTOGRAFICOPAG. 77

✓ ATTESTAZIONE CD.....PAG. 88

7. RICHIESTA LIQUIDAZIONE COMPENSI.....PAG.89





Ing. Ilaria Belcastro

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



PARTE GENERALE



REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI

Dalla documentazione ipocatastale, costituita da **CERTIFICAZIONE NOTARILE AL VENTENNIO SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE**, redatta dal Notaio **Giulia Messina Vitrano** in Corleone (PA) (completa di estratto di mappa e dati catastali, ma carente di Visura storica attuale e di Certificato di stato civile dell'esecutato), si evince che i beni pignorati sono costituiti da:

- ✓ **1° bene – unità di tipo Magazzino e Locali deposito (cat. C/2)**, presente al **Foglio 12, part.100 sub. 25** -- PS1° del N.C.E.U. ubicata in Via QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI n°49 – Comune di Polistena (RC).
- ✓ **2° bene – unità di tipo Magazzino e Locali deposito (cat. C/2)**, presente al **Foglio 12, part.100 sub. 28** – PS1°, del N.C.E.U. ubicata in Via QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI n°49– Comune di Polistena (RC).
- ✓ **3° bene – unità di tipo Autorimessa (cat. C/6)**, presente al **Foglio 12, part.100 sub. 39** -- PS1° del N.C.E.U. ubicata in Via QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI n°49 – Comune di Polistena (RC).
- ✓ **4° bene –unita del tipo Abitazione popolare (cat. A/4)** presente al **Foglio 13 Part. 227** del N.C.E.U. ubicata in Via RISORGIMENTO n°1 – Comune di Maropati (RC).

Nel dettaglio si ha:

- ⊕ Per il bene identificato da Foglio 13, part. 227 si deduce dalla documentazione in atti che, nel ventennio preso in esame, l'immobile è in possesso della sig. XXXXXXXXXXXXXXXXX per la nuda proprietà 1/1 e XXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intero diritto di usufrutto (in comunione di beni con XXXXXXXXXXXXXXXXX), tale immobile è pervenuto per atto di compravendita del 03/03/1988 N° Rep. 45352 –Notaio Lustri di Cittanova trascritto il 08/03/1988 al nn 3243/2609 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXX Maropati.
Si evidenzia che l'usufruttuario XXXXXXXXXXXXXXXX ipoteticamente non risulta deceduto

- ⊕ Per il bene identificato da Foglio 12, part.100 sub. 25 e 28 si deduce dalla documentazione in atti che, nel ventennio preso in esame, gli immobili sono in possesso della sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in piena proprietà 1/1, che l'ha ricevuti con Atto di Donazione accettata, redatto dal Notaio Dott.



Ing. Ilaria Belcastro

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

PASQUALE VITTORIO in POLISTENA il 03-12-2010 rep. n° 20453/9122 e trascritto il 21-12-2010 ai n° 24594/16794, da parte di XXXXXXXXXXXX (nato il XXXXXXXXXXXXXXXX Maropati (RC) XXXXXXXXXX).

Per il bene identificato da Foglio 12, part.100 sub. 39 si deduce dalla documentazione in atti che, *nel ventennio preso in esame*, l'immobile è in possesso della sig. XXXXXXXXX per la quota 1/3 di piena proprietà, che l'ha ricevuto con Atto di Donazione accettata, redatto dal Notaio Dott. PASQUALE VITTORIO in POLISTENA il 03-12-2010 rep. n° 20453/9122 e trascritto il 21-12-2010 ai n° 24594/16794, da parte di XXXXXXXXX (nato il XXXXXXXXX Maropati (RC) XXXXXXXXX XXXXXXXXX).

Si precisa inoltre che le altre quote del bene appartengono a XXXXXXXXX Maropati (RC) per la quota 1/3 di piena proprietà e XXXXXXXXX nata il XXXXXXXXX a GIOIA TAURO (RC) per la quota 1/3 di piena proprietà.

Al Sig. GALLIZZI VINCENZO l'originario terreno su cui sorgono gli immobili di Polistena era prevenuto in parte (part.100) per Atto di compravendita redatto dal Dott. Ettore Albanese, notaio in Cinquefrondi, in data 10-10-1969 registrato in Polistena in data 21-10-1969 al n°14558/12928 da XXXXXXXXX del 19/04/1928 e in parte (part.260) per Atto di compravendita del 17/04/1969 redatto dal Dott. Ettore Albanese, notaio in Cinquefrondi, trascritto il 06-05-1969 ai nn 5824/5190, da potere di XXXXXXXXX del XXXXXXXXX Polistena e V XXXXXXXXX del XXXXXXXXX San Giorgio Morgeto.

Vista la carenza del certificato di stato civile, la sottoscritta l'ha personalmente recuperato presso gli uffici competenti e verificato che l'esecutata è divorziata dal 10-07-2007 (riscontro avuto dalla sottoscritta in altra procedura) e attualmente risulta nubile.

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

- **Iscrizione eseguite contro: 1) n°1 trascritta con n° 8115/2430 del 12/04/2007**
(Ipoteca volontaria gravante su Foglio 13 Part 227 Maropati derivante da Atto di concessione a garanzia del mutuo fondiario n° rep.18282/7762 redatto dal Notaio PASQUALE VITTORIO in POLISTENA il 05/04/2007 a favore di **CREDITO EMILIANO SPA**)
- **Trascrizioni eseguite contro: 1) n°1 trascritto con n° 12110/ 10057 del 203-07-2024**



Ing. Ilaria Belcastro

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

(Derivante dal Pignoramento oggetto dell'attuale Atto di procedimento,
gravante su *Foglio 12 Part. 25-28-39 Polistena e Foglio 13 Part 227*

Maropati, ed esecutivo al n°901 del 11/06/2024 notificato dal Tribunale di

Palmi a favore di BCC NPLS 2020 SRL (Conegliano –Treviso))

NOTA BENE

- ✓ **CERTIFICATO DI STATO CIVILE:** la condizione di divorzio dell'esecutato è stata rilevata dalla sottoscritta a seguito di documentazione recuperata presso gli uffici competenti.
- ✓ **VISURA STORICA MANCANTE :** recuperata dalla sottoscritta.
- ✓ **I BENI RICEVUTI IN DONAZIONE ACCETTATA DALLA DEBITRICE QUANDO ERA GIÀ IN REGIME DI DIVORZIO.**

Inoltre dallo studio della documentazione tecnica recuperata presso l'U.T.C. di Polistena si è riscontrato che l'intero stabile è carente del Certificato di idoneità statica e del relativo collaudo.

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

DATI DEGLI IMMOBILI

Gli immobili visionati e rilevati dalla sottoscritta C.T.U. Ing. Ilaria Belcastro, intestati alla debitrice sig. GALLIZZI RITA sono così identificati e ubicati:

- ✓ **1°bene – per la PIENA PROPRIETÀ unità di tipo Magazzino e Locali deposito (cat. C/2),** presente al **Foglio 12, part.100 sub. 25 -- PS1°** del N.C.E.U. ubicata in Via QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI n°49 – Comune di Polistena (RC).
- ✓ **2°bene – per la PIENA PROPRIETÀ unità di tipo Magazzino e Locali deposito (cat. C/2),** presente al **Foglio 12, part.100 sub. 28 – PS1°**, del N.C.E.U. ubicata in Via QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI n°49– Comune di Polistena (RC).
- ✓ **3°bene – per la QUOTA 1/3 della PIENA PROPRIETÀ unità di tipo Autorimessa (cat. C/6),** presente al **Foglio 12, part.100 sub. 39 -- PS1°** del N.C.E.U. ubicata in Via QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI n°49 – Comune di Polistena (RC).
- ✓ **4° bene – per la NUDA PROPRIETÀ unita del tipo Abitazione popolare (cat. A/4)** presente al **Foglio 13 Part. 227** del N.C.E.U. ubicata in Via RISORGIMENTO n°1 – Comune di Maropati (RC).

INQUADRAMENTO MAPPALE DELL'IMMOBILI

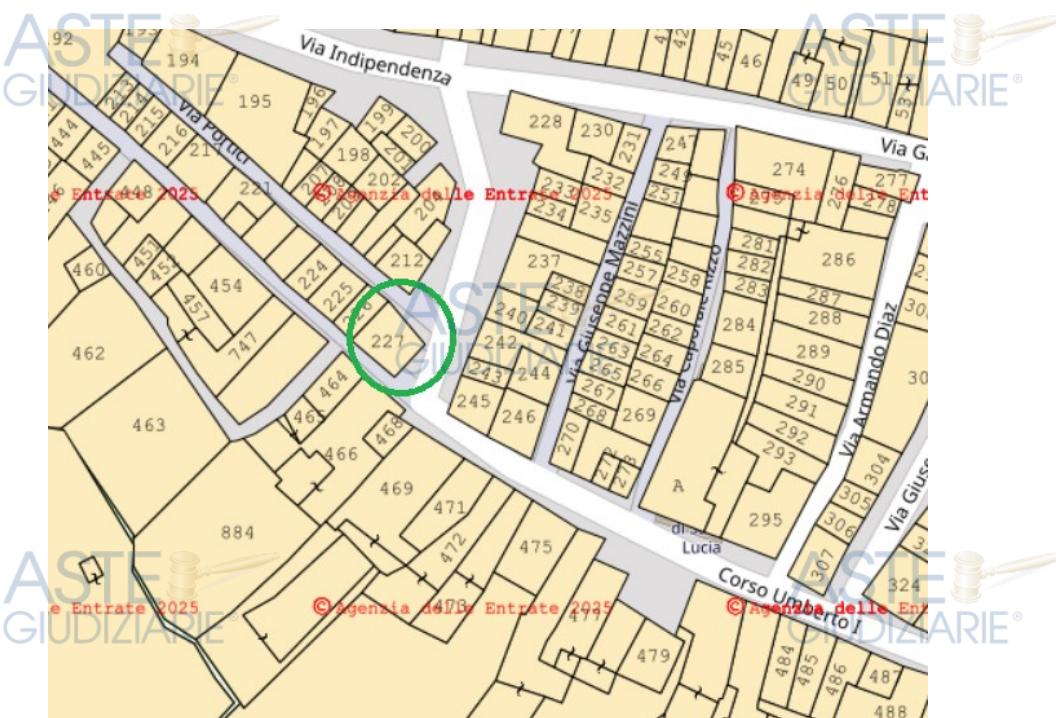


Ing. Ilaria Belcastro

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



Comune di Polistena
F:12
Part: 100
Sub: 25-28-39



Comune di
MAROPATI
F:13
Part: 227



Ing. Ilaria Belcastro

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



A. CARATTERISTICHE TECNICHE E CARENZE DEI BENI PIGNORATI

BENE	Estremi catastali	Sup. coperta	Sup. utile mq	Sup. esterne	Pertinenza	Agibilità
1	Foglio 12, part.100 sub. 25 PS1°, Via On. Luigi Longo n°49 Comune di Polistena (RC).	10 mq	8 mq	/	/	Mancante
2	Foglio 12, part.100 sub.28 PS1°, Via On. Luigi Longo n°49 Comune di Polistena (RC).	4 mq	3 mq	/	/	Mancante
3	Foglio 12, part.100 sub. 39 PS1°, Via On. Luigi Longo n°49 Comune di Polistena (RC).	148 mq	140 mq	/	/	Mancante
4	Foglio 13, part.227 PT-P1°, Via Vico I Risorgimento Comune di Maropati (RC)	116 mq	92 mq	/	/	Mancante

B. CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI SONO UBICATI GLI IMMOBILI.

Considerando che i beni oggetto del presente procedimento rientrano territorialmente su due enti diversi si procederà trattando prima i beni presenti su Polistena, poi il bene presente su Maropati, anche se l'accesso ai luoghi è stato fatto al contrario e in tempi diversi su richiesta della debitrice, per problematiche lavorative. Pertanto in funzione della precisazione appena fatta abbiamo:

➤ Su Polistena

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono composte da due **unità di tipo depositi /cantine part. 25 e 28** (categoria catastale C/2) e **un'unità di tipo Autorimessa part. 39** (categoria catastale C/6) sono poste al piano seminterrato di uno stabile di più piani, edificato con diverse tempistiche che hanno riguardato anche abusivismi, l'immobile nella sua totalità è stato edificato senza titolo autorizzativo nonostante ci sia stato parere favorevole dell'allora commissione edilizia, poi successivamente sanato e condonato con Rilascio di Concessione in Sanatoria n° **prot. 2087 del 18-02-2000** a seguito di domanda di condono effettuata dall'avente titolo, padre della debitrice, al n°**84 del 22-02-1995**.



Ing. Ilaria Belcastro

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

Proprio la parte del seminterrato dell'immobile nel 2009 è stata oggetto di una **DIA Prot. N°2781 del 2-20-2009** avente come oggetto divisione del Garage-locali di deposito.

Nella totalità l'immobile a cui appartengono i beni pignorati sono posti al piano seminterrato dello stabile e con accesso posto lateralmente su una traversa a una delle strade basilari del comune di Polistena, è ben inserito nel contesto urbano del comune che in tale ambito è ben sviluppato e urbanizzato, con un contesto territoriale consolidato sorto su una delle arterie cittadine principali, occupando una posizione importante su una via di snodo del traffico urbano.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile e quindi l'unità pignorata ricadono in **A.T.O.** (ambito territoriale omogeneo) o **Zona Omogenea** di tipo **B** del **P.S.C.** insistendo su un'area priva di vincoli ambientali o paesaggistici.

C. VINCOLI E VIZI DEI BENI SU POLISTENA

Le unità pignorate che come già detto sono di categoria catastale (**part. 25 e 28 - C/2 – deposito /cantine**) e (**part. 39 - C/6- autorimessa/box**), vi si accede da traversa limitrofa alla strada principale, Via Quattro Giornate di Napoli. Si presentano di discreta qualità, adeguate alle categorie catastali assegnate e non sono presenti specifici pregi architettonici o tecnici che particolarizzano le unità o che ne richiedano la variazione di classe catastale, la manodopera qualitativamente si presenta adeguata e corrispondente ai tempi di edificazione e l'inalterabilità dal periodo di costruzione è confermata da materiali utilizzati, tipologia, qualità e rifiniture. Pur se i diversi ambienti sono rifiniti da intonaco civile di colore chiaro nella loro peculiarità sono molto spartani.

All'esterno la palazzina e le unità pignorate si presentano rifinite con intonaco civile di colore chiaro, anche se datato, che in alcuni punti andrebbe ripreso.

Bisogna però fare alcune precisazioni:

- ✓ **In merito alla documentazione catastale** gli elaborati presso l'agenzia del territorio delle unità oggetto del presente procedimento sono corrispondenti a quanto rilevato.
- ✓ **In merito alla documentazione progettuale**, dai controlli fatti presso l'U.T.C. gli elaborati presenti relativi ai beni pignorati corrispondono a quanto presente presso l'ente, ma *risulta che non sia stata mai inoltrata richiesta di agibilità dell'immobile, né tanto meno risulta presente agli atti certificato statico con conseguente collaudo di tutto la palazzina, ed anche per questo aspetto bisogna tenere in considerazione i costi di gestione della pratica per il rilascio del certificato statico, i diritti di segreteria presso l'ente e quelli per il collaudo.*



Ing. Ilaria Belcastro

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

D. ACCERTAMENTI EFFETTUATI COL CUSTODE SU POLISTENA

Eseguito il sopralluogo in presenza della debitrice sig. XXXXXXXX e del custode® Geom. ARCANGELO CICCONE, in tale occasione *la debitrice ha dichiarato che per l'immobile è presente la figura di un amministratore, anche se in fase di dimissione, che gestisce l'intero stabile con relative spese fisse di manutenzione di natura condominiale.*



foto B



E. CONSISTENZA BENI PIGNORATI SU POLISTENA

Descrivendo l'immobile nella totalità si ha che le unità pignorate ubicate al PS1° sono adibite a locali di deposito

e autorimessa di una palazzina posizionata in un quartiere ben definito e schematizzato nel tempo dal P.R.G. vigente nel periodo di edificazione, oggi P.S.C.; sviluppandosi lungo una strada che in profondità presenta una differenza di quota, come ben visibile dalla *foto A* che inquadra l'immobile nella totalità, mentre nella *foto B* è segnalato l'accesso posto lateralmente all'immobile. La palazzina composta da 3 piani f.t. più tetto mansardato è contraddistinta da una *struttura portante in c.a. e solai di tipo misto in latero cemento*. L'esterno dell'immobile risulta completo di intonaco, tinteggiatura, balconi con inferriata curati e tetto mansardato di copertura a completamento, il basamento del prospetto principale presenta parete nella totalità rivestita di marmo travertino, mentre l'accesso al piano seminterrato e alle unità



Ing. Ilaria Belcastro

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

pignorate è garantito o dall'interno dell'immobile dalla scala che scende fini al seminterrato e da un varco diretto con dall'esterno realizzato da una serranda carrabile.

Nei dettagli abbiamo:

 **Bene pignorato (F: 12- part. 100- sub.25), IL BENE DI PIENA PROPRIETÀ DELLA DEBITRICE,**

è posto al PS1° di una palazzina che fa parte di una serie di immobili in linea sul fronte strada; vi si accede esternamente tramite varco realizzato da serranda carrabile posta nella traversa lateralmente al lotto edificato su Traversa Via On. Luigi Longo (Via QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI 49 Polistena), oppure dall'interno dello stabile tramite il vano scale. Varcato l'accesso carrabile laterale si entra direttamente nell'autorimessa, dove i condomini dello stabile parcheggiano le proprie autovetture e alla fine di tale area all'estremo opposto rispetto all'ingresso si trovano le due cantine.

Dal punto di vista qualitativo delle rifiniture interne, si ha che all'interno del sub non c'è pavimentazione a protezione del calpestio ma lo stesso è in semplice cemento.

Per quanto riguarda le pareti non sono tinteggiate ma rifinite da semplice intonaco civile di colore bianco che in alcuni punti presenta anche problematiche di umidità. La porta di ingresso è in ferro e chiusa da saliscendi con lucchetto, il tutto in sufficiente stato di manutenzione.

Per quanto riguarda gli impianti si ha che:

- ✓ *Impianto elettrico* risulta presente, funzionante ma privo delle dichiarazioni di conformità.
- ✓ *Impianto di riscaldamento* risulta non presente.
- ✓ *Impianto a gas*, non presente.
- ✓ *Impianto idrico* risulta non presente.
- ✓ *Impianto igienico sanitario* risulta non presente.
- ✓ *I muri interni e l'intonaco*, si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.
- ✓ *Impianto di climatizzazione* risulta non presente.

 **Bene pignorato (F: 12- part. 100- sub. 28), IL BENE DI PIENA PROPRIETÀ DELLA DEBITRICE,**

è posto al PS1° di una palazzina che fa parte di una serie di immobili in linea sul fronte strada; vi si accede esternamente tramite varco realizzato da serranda carrabile posta nella traversa lateralmente al lotto edificato su Traversa Via On. Luigi Longo (Via QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI 49- Polistena), oppure dall'interno dello stabile tramite il vano scale. Varcato l'accesso carrabile laterale



Ing. Ilaria Belcastro

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

si entra direttamente nell'autorimessa, dove i condomini dello stabile parcheggiano le proprie autovetture e alla fine di tale area all'estremo opposto rispetto all'ingresso si trovano le due cantine.

Dal punto di vista qualitativo delle rifiniture interne, si ha che all'interno deli sub non c'è pavimentazione a protezione del calpestio ma lo stesso è in semplice cemento.

Per quanto riguarda le pareti non sono tinteggiate ma rifinite da semplice intonaco civile di colore bianco. La porta di ingresso e in ferro e chiusa da saliscendi con lucchetto, il tutto in sufficiente stato di manutenzione

Per quanto riguarda gli impianti si ha che:

- ✓ *Impianto elettrico* risulta presente, funzionante ma privo delle dichiarazioni di conformità.
- ✓ *Impianto di riscaldamento* risulta non presente.

- ✓ *Impianto a gas*, non presente.
- ✓ *Impianto idrico* risulta non presente.
- ✓ *Impianto igienico sanitario* risulta non presente.
- ✓ *I muri interni e l'intonaco*, si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.
- ✓ *Impianto di climatizzazione* risulta non presente.

 **Beni pignorati (F: 12- part. 100- sub. 39)**, IL BENE DI PROPRIETÀ DELLA DEBITRICE PER LA QUOTA di 1/3 della PIENA PROPRIETÀ, è posto al PS1° di una palazzina che fa parte di una serie di immobili in linea sul fronte strada; vi si accede esternamente tramite varco realizzato da serranda carrabile posta nella traversa lateralmente al lotto edificato su Traversa Via On. Luigi Longo (Via QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI 49 Polistena), oppure dall'interno dello stabile tramite il vano scale. Varcato l'accesso carrabile laterale si entra direttamente nell'autorimessa, dove i condomini dello stabile parcheggiano le proprie autovetture e alla fine di tale area all'estremo opposto rispetto all'ingresso si trovano le due cantine.

Dal punto di vista qualitativo delle rifiniture interne, si ha all'interno del sub c'è una pavimentazione realizzata da marmetti del tipo Trani di colore chiaro, in sufficiente stato di manutenzione.

Per quanto riguarda le pareti non sono tinteggiate ma rifinite da semplice intonaco civile di colore bianco. La serranda di ingresso e in alluminio, in buono stato di manutenzione

Per quanto riguarda gli impianti si ha che:

- ✓ *Impianto elettrico* risulta presente, funzionante ma privo delle dichiarazioni di conformità.
- ✓ *Impianto di riscaldamento* risulta non presente.
- ✓ *Impianto a gas*, non presente.



Ing. Ilaria Belcastro

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



- ✓ *Impianto idrico* risulta non presente.
- ✓ *Impianto igienico sanitario* risulta non presente.
- ✓ *I muri interni e l'intonaco*, si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.
- ✓ *Impianto di climatizzazione* risulta non presente.



➤ Su MAROPATI

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è composta da **un'unità di tipo abitazione popolare (categoria catastale A/4)** composta da un PT e P1°, attualmente sede di un studio medico, è stata edificata in tempi lontani presumibilmente a fine 1800 per come riportato nell'atto notarile di acquisto si allega extrapolato alla presente, riportato successivamente nelle mappe di impianto del catasto nel giugno del 1940.

L'immobile nella sua totalità vista la datazione è stato edificato senza titolo autorizzativo essendo non solo Ante '67 ma anche Ante '42 ed infatti presso l'U.T.C. del Comune di Maropati non è stato possibile recuperare alcuna documentazione relativa all'immobile, per come anche dichiarato dal responsabile dell'U.T.C. "i registri storici dei titoli abilitativi in possesso dell'ente iniziano dal 1966".

Nella totalità l'immobile pignorato è composto da un piano terra e da un primo piano ed è ubicato in pieno centro storico del comune di Maropati.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile e quindi l'unità pignorata ricadono in **A.T.O.** (ambito territoriale omogeneo) o **Zona Omogenea** di tipo **A** del **P. di F.** insistendo su un'area soggetta a vincoli storico/urbanistici.

C. VINCOLI E VIZI DEI BENI SU MAROPATI

L'unità pignorata che come già detto è riportata come **abitazione popolare (categoria catastale A/4)**, vi si accede da via principale e come già menzionato è in pieno centro storico. Si presenta di buona qualità, ma non adeguata alla categoria catastale assegnata perché potrebbe essere anche una A/2, non sono presenti specifici pregi architettonici che particolarizzano l'unità, ma con molta probabilità nel tempo è stata oggetto di intervento di ristrutturazione consistente per la qualità degli elementi trovati, per le tecniche presenti, per il tipo di impianti presenti, per il semplice fatto che c'è un tetto in tavelloni/armatura e non in legno come avrebbe dovuto essere vista la datazione presente nell'atto notarile, interventi probabilmente risalenti agli anni '80 circa per il tipo di materiali impiegati e la tecnica,



Ing. Ilaria Belcastro

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

interventi che al momento non è possibile datare se effettuati prima o dopo dell'atto di compravendita del 1988. Si precisa che neanche di tali interventi non è stata recuperata alcuna documentazione.

Pur se i diversi ambienti sono discretamente rifiniti da intonaco civile, nella loro peculiarità in alcuni punti andrebbero ripresi per la presenza di umidità da risalita e da infiltrazioni.

All'esterno l'immobile si presenta rifinito con intonaco civile di colore chiaro, anche se datato, che in alcuni punti andrebbe ripreso, così come i sotto-tetto che presenta i ferri di armatura scoperti e ben evidenti sull'esterno dell'immobile.

Bisogna però fare alcune precisazioni:

- ✓ In merito alla documentazione catastale gli elaborati presso l'agenzia del territorio dell'unità oggetto del presente procedimento non sono corrispondenti e totalmente difformi a quanto rilevato.
- ✓ In merito alla documentazione progettuale, dai controlli fatti presso l'U.T.C. come già detto non esistono elaborati presenti agli atti quindi andrebbe regolamentata la situazione alla luce degli interventi, così come non risulta alcuna agibilità dell'immobile, né tanto meno risulta presente agli atti certificato statico con conseguente collaudo, ed anche di questo aspetto bisogna tenere in considerazione i costi di gestione della pratica per il rilascio del certificato statico, i diritti di segreteria presso l'ente e quelli per il collaudo.

D. ACCERTAMENTI EFFETTUATI COL CUSTODE

Eseguito il sopralluogo in presenza della debitrice sig. XXXXXXXX e del custode Geom. ARCANGELO CICCONE.



E. CONSISTENZA BENI PIGNORATI SU MAROPATI

Descrivendo l'immobile nella totalità si ha che l'unità pignorata è *composta da un PT e P1°, edificato in pieno centro storico secondo il P di F. vigente. Posta in un punto di snodo e di angolo tra via Indipendenza e Via*



Ing. Ilaria Belcastro

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

Portici è un elemento di testa di una tutta serie di immobili a schiera presenti sul posto.

L'immobile è composto da 2 piani f.t. più tetto a falde con coppi è contraddistinto, definito, rifinito internamente e l'esterno dell'immobile risulta completo di intonaco, tinteggiatura, finestre al piano terra con inferriate, il basamento esterno dei prospetti al piano terra presenta zoccolatura alta in marmo travertino, l'accesso all'immobile è su strada principale inizio di Via Portici.

Nei dettagli abbiamo:

Bene pignorato (F: 13- part. 227), IL BENE È DI PROPRIETÀ DELLA DEBITRICE PER LA NUDA PROPRIETÀ 1/1 anche se tale posizione andrebbe regolarizzata con la piena proprietà in quanto l'usufruttuario XXXXXXXX è deceduto, ma per la conservatoria R.I. risulta ancora vivo in quanto non è mai stata effettuata la voltura.

Descrivendo il bene vi si accede da ingresso posto su strada principale ed è attualmente sede al piano terra di uno studio medico; varcato l'ingresso si accede subito alla sala di attesa e da lì si susseguono una segreteria e due ambulatori, mentre salendo al primo piano tramite scala interna, troviamo due ampie camere, un wc e un ampio disimpegno a ridosso del corpo scala.

Dal punto di vista qualitativo delle rifiniture interne, gli ambienti sono di discreta qualità, con pareti tinteggiate, anche se al piano terra l'ambulatorio più piccolo presenta tracce di infiltrazioni e nella sala di attesa c'è umidità da risalita in un angolo.

La porta di ingresso è in vetro e alluminio, così fatta facilita il passaggio della luce in tale area che altrimenti sarebbe in penombra, il tutto è in discreto stato di manutenzione, le altre porte sono del tipo tamburato di colore chiaro e gli infissi esterni in alluminio con tapparelle esterne. Per quanto riguarda gli impianti è presente impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e impianto di climatizzazione.

Per quanto riguarda gli impianti nel dettaglio si ha che:

- ✓ *Impianto elettrico* risulta presente, funzionante ma privo delle dichiarazioni di conformità.
- ✓ *Impianto di riscaldamento* risulta presente e funzionante.
- ✓ *Impianto a gas*, presente.
- ✓ *Impianto idrico* risulta presente.
- ✓ *Impianto igienico sanitario* risulta presente.
- ✓ *I muri interni e l'intonaco*, si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione anche se in alcuni punti andrebbero ripresi.
- ✓ *Impianto di climatizzazione* risulta presente.



Ing. Ilaria Belcastro

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

CRITERIO DI STIMA

Per la ricerca del probabile valore di mercato degli immobili prima descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, sono stati utilizzati i dati forniti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, attenendoci alla più vicina e similare zona di riferimento, tenendo in considerazione non solo la qualità degli ambienti, la zona di appartenenza, ma anche la qualità dei servizi presenti.

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

In funzione di quanto detto, tenuto conto delle condizioni di rifinitura dell'ambiente interno ed esterno, della stabilità, del grado di manutenzione, del contesto della zona nell'ambito urbano, della qualità degli impianti presenti, del grado di rifinitura presente, la sottoscritta considerando tutte queste componenti attribuisce un valore diverso all'unità pignorata riportato per come segue.

Inoltre si precisa che si procederà come prima a trattare in modo distinto i beni.

In funzione di ciò sarà attribuito alla:



SU POLISTENA

- **F: 12- part. 100- sub.25**, un valore di 1.100,00 €/mq per la superficie coperta di 10,00 mq
- **F: 12- part. 100- sub.28**, un valore di 1.100,00 €/mq per la superficie coperta di 4,00 mq
- **F: 12- part. 100- sub.39**, un valore di 310,00 € /mq per la superficie coperta di 148,00 mq

SU MAROPATI

- **F: 13- part. 227**, un valore Medio di 460,00 € /mq per la superficie coperta di 116 mq





Ing. Ilaria Belcastro

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

CONTEGGIO ESTIMATIVO

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

Si procederà considerando e costituendo solo **DUE LOTTI DI VENDITA, UN TUTT'UNO PER LE UNITÀ SU POLISTENA E L'ALTRO PER L'IMMOBILE SU MAROPATI**. Avremo pertanto alla luce di quanto precedentemente detto che:

SU POLISTENA

➤ **1° Bene pignorato (unità di tipo Magazzino e Locali deposito (cat. C/2), Foglio:12, part.100 sub. 25 –PS1°)**

Superficie coperta = 10 mq a 1.100,00 €/mq da un valore di 11.000,00 €

➤ **2° Bene pignorato (unità di tipo Magazzino e Locali deposito (cat. C/2), Foglio:12, part.100 sub. 28 –PS1°)**

Superficie coperta = 4 mq a 1.100,00 €/mq da un valore di 4.400,00 €

➤ **3° Bene pignorato (unità di tipo Autorimessa/ Box (cat. C/6), Foglio:12, part.100 sub. 39 –PS1°)**

Superficie coperta = 148 mq a 370,00 €/mq da un valore di 54.760,00 €

che la quota di 1/3 della proprietà corrisponde a 18.254,00 €

Considerando com'è costituito il sub 39 e il fatto che la debitrice ne è proprietaria per una quota pari ad 1/3, la sottoscritta considererà 1/3 del valore del valore del bene sub 39 che andrà sommato agli altri importi (relativi a sub 25-28), per costituire così il valore iniziale di un solo lotto di vendita per gli immobili su Polistena, pertanto andando a sommare i valori otteniamo:

Ottenendo **valore iniziale del bene** (Foglio:12, part.100 sub. 25+28+ 1/3 di 39–Ps1°) = 33.654,00 €



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Ing. Ilaria Belcastro

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

Ma in funzione delle irregolarità riscontrate presso l'ente si ha che dai valori ottenuti sommandoli per avere il valore del 1°lotto, vanno decurtati gli importi dei costi da sostenere per sanare le anomalie riscontrate che saranno:

1. **Costo certificato statico** quantificabile in circa **4.000,00 € + oneri**, precisando che tale valore può variare da tecnico a tecnico
2. **Costo deposito genio civile** quantificazione che dipende dalla tipologia dell'intervento da **80,00 a circa 600**
3. **Costo prove di carico e carotaggi per adeguamento alle norme sismiche**, considerando circa 10 prove di carico da fare la spesa prevista si aggirerebbe tra le **15.000,00 circa + IVA** precisando che tale valore può variare da laboratorio a laboratorio.
4. **Costo per competenze professionista per pratiche presso l'Ente**: alla luce delle difformità riscontrate per conseguire l'agibilità dell'immobile, la spesa sarà quantificabile in circa **2.000,00 € + oneri**, precisando che tale valore può variare da tecnico a tecnico e che esclude i diritti di segretaria e gli oneri da corrispondere all'ente per le sanzioni, così come non sarà conteggiato il valore dell'IVA, perchè dipende dal regime fiscale del tecnico.
5. **Costo diritti di segreteria per rilascio S.C.A. più valori bollati: 200 € circa**
6. **Spese condominiali circa 408 €**
7. *Inoltre per avere il valore finale di mercato, bisognerà decurtare ulteriormente una percentuale relativa ad a garanzia di possibili "Vizi occulti" e in merito a tale Decurtazione per possibili "vizi occulti" si effettuerà una riduzione del 5 % del valore finale facendo rientrare in tale voce tutte quelle che potrebbero essere difformità riscontrate successivamente dall'ente nella fase avvio di regolarizzazione. Si precisa sempre che da tali conteggi sono esclusi gli oneri da versare presso l'ente, il catasto o il genio civile già computati prima.*

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

COSTI	Importo Costi per sanare difformità e anomalie
Costo certificato statico	4.000,00 + oneri 4% cpa
Costo prove di carico.....	15.000,00
Costo deposito Genio civile	600,00
Costo per competenze professionista...	2.000,00 € + oneri 4% cpa



Ing. Ilaria Belcastro

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

Costo diritti di segreteria ...	200,00
Spese condominiali	408,00
TOTALE COSTI	22.208,00 €

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

Valore iniziale beni su Polistena - Somma Costi = 33.6584,00 € - 22.208,00 €
= 11.446,00 €

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

VALORE FINALE TOTALE DEL 1° LOTTO (Foglio:12, part.100 sub. 25-28-1/3 di 39) – 5%vizi occulti
= 11.446,00 € - 572,30 €
= 10.873,70 €

SU MAROPATI

➤ **2° Bene pignorato (unità di tipo Abitazione economico/popolare (cat. A/4), F: 13- part. 227 - PT-P1°)**

Superficie coperta = 116 mq a 460,00 €/mq da un valore di **53.360,00 €**

Considerando che il bene su Maropati è apparentemente in possesso della debitrice per la NUDA PROPRIETÀ in quanto l'usufruttuario è già deceduto ma non è mai stata effettuata voltura, PERTANTO NON ESISTENDO IL DIRITTO DI USUFRUTTO IL BENE VERRÀ CONSIDERATO IN PIENO POSSESSO DELLA DEBITRICE

valore iniziale del bene (Foglio:13, part.100 sub. 227-PT-P1°) =53.360,00 €



Ing. Ilaria Belcastro

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

Ma in funzione delle regolarità mancanti presso l'ente si ha che il valore ottenuto, va decurtato dei costi da sostenere per sanare le lacune riscontrate che saranno:

1. **Costo certificato statico** quantificabile in circa **3.000,00 € + oneri**, precisando che tale valore può variare da tecnico a tecnico.
2. **Costo deposito genio civile** quantificazione che dipende dalla tipologia dell'intervento da **80,00 a circa 600.**
3. **Costo prove di carico e carotaggi per adeguamento alle norme sismiche**, considerando circa 6 prove di carico da fare la spesa prevista si aggirerebbe tra le **4.000,00 circa + IVA** precisando che tale valore può variare da laboratorio a laboratorio.
4. **Costo per competenze professionista per pratiche presso l'Ente:** alla luce delle difformità riscontrate per conseguire l'agibilità dell'immobile, la spesa sarà quantificabile in circa **1.500,00 € + oneri**, precisando che tale valore può variare da tecnico a tecnico e che esclude i diritti di segretaria e gli oneri da corrispondere all'ente per le sanzioni, così come non sarà conteggiato il valore dell'IVA, perché dipende dal regime fiscale del tecnico.
5. **Costo diritti di segreteria per rilascio S.C.A. più valori bollati: 200 € circa**

Inoltre per avere il valore finale di mercato, bisognerà decurtare ulteriormente una percentuale relativa ad a garanzia di possibili "Vizi occulti" e in merito a tale Decurtazione per possibili "vizi occulti" si effettuerà una riduzione del 15 % del valore finale facendo rientrare in tale voce tutte quelle che potrebbero essere difformità riscontrate successivamente dall'ente nella fase avvio di regolarizzazione soprattutto in funzione della qualità riscontrata difforme con la datazione presente nell'atto notarile

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

COSTI	Importo Costi per sanare difformità e anomalie
Costo certificato statico	3.000,00 + oneri 4% cpa
Costo prove di carico.....	4.000,00
Costo deposito Genio civile	600,00
Costo per competenze professionista...	1.500,00 € + oneri 4% cpa
Costo diritti di segreteria ...	200,00
TOTALE COSTI	8.300,00 €





Ing. Ilaria Belcastro

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

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

$$\begin{aligned} \text{Valore iniziale bene su Maropati - Somma Costi} &= 53.360,00 \text{ €} - 8.300,00 \text{ €} \\ &= 45.060,00 \text{ €} \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} \text{VALORE FINALE TOTALE DEL 2° LOTTO (Foglio:13 Part.227) - 15%vizi occulti} \\ &= 45.060,00 \text{ €} - 6.759,00 \\ &= 38.301,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Nota bene

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

CONCLUSIONI

Pertanto in risposta agli interrogativi posti dal G.E., ritengo di poter quantificare che i **VALORI FINALI DEI DUE LOTTI DI VENDITA** sono :

⊕ **VALORE FINALE 1° LOTTO (Foglio:12, part.100 sub. 25-28-39 –Ps1°) = 10.873,70 €**

⊕ **VALORE FINALE 2° LOTTO (Foglio:13, part.227 –P1°-PT°) = 38.301,00 €**

Si ricorda che i beni sono di proprietà della sig. Gallizzi Rita per le unità su POLISTENA si ha che per (Foglio:12, part.100 sub. 25-28) piena proprietà quindi il pignoramento è stato eseguito per



Ing. Ilaria Belcastro

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



l'intero, mentre per quanto riguarda la (Foglio:12, part.100 sub. 39) è stata pignorata la quota di 1/3. Su MAROPATI PER l'unità (Foglio : 13 - Part: 227) anche se il procedimento era per la nuda proprietà in considerazione dl fatto che non c'è più vincolo di usufrutto perché l'avente titolo è deceduto si è considerata la piena proprietà.
Inoltre in relazione dell'art. 10 del D.P.R. 633_1972 LA VENDITA è SOGGETTA AD IVA, pertanto al valore determinato va aggiunta.

Gioia Tauro, Lì .. -Giugno-2025

IL CONSULENTE TECNICO
Ing. Ilaria Belcastro





Ing. Ilaria Belcastro

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



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA





Ing. Ilaria Belcastro

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



COMUNE DI POLISTENA

— Ripartizione Servizi Tecnici —
(Settore Urbanistica)

I presenti elaborati tecnici fanno parte integrante dell'autorizzazione/concessione edilizia in sanitaria rilasciata in data 18.8.2000 prot. 2081 ai sensi della Legge 23/12/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni alla Ditta: SALVETI VINCENZO EUGENIO.

Addi 21 FEB 2000
RIPARTIZIONE SERVIZI TECNICI
Geom. DOMENICO CANNATA



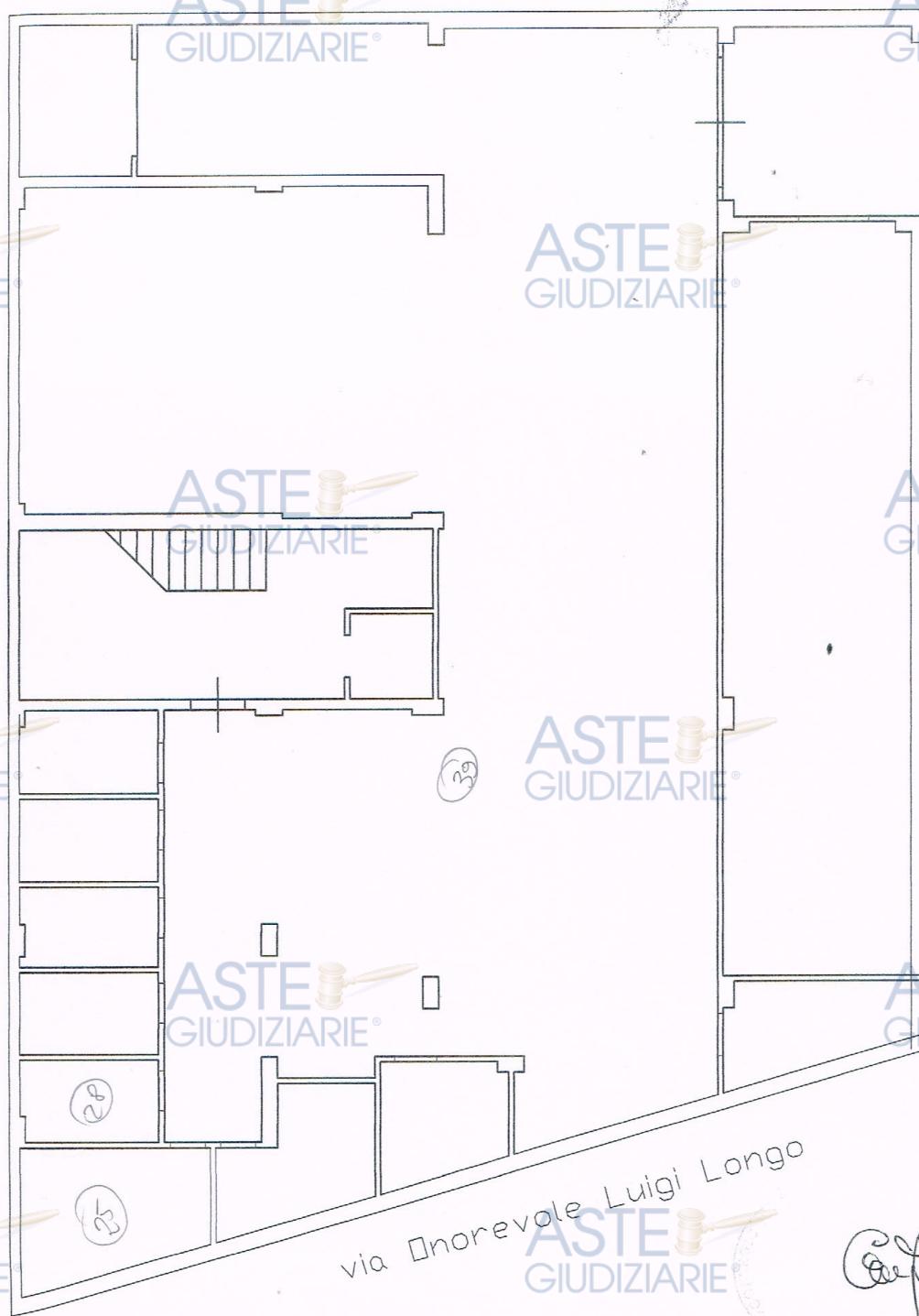


Ing. Ilaria Belcastro

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



Piano Seminterrato
situazione attuale
scala 1:100



via Quattro Giornate di Napoli

Cefalù



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





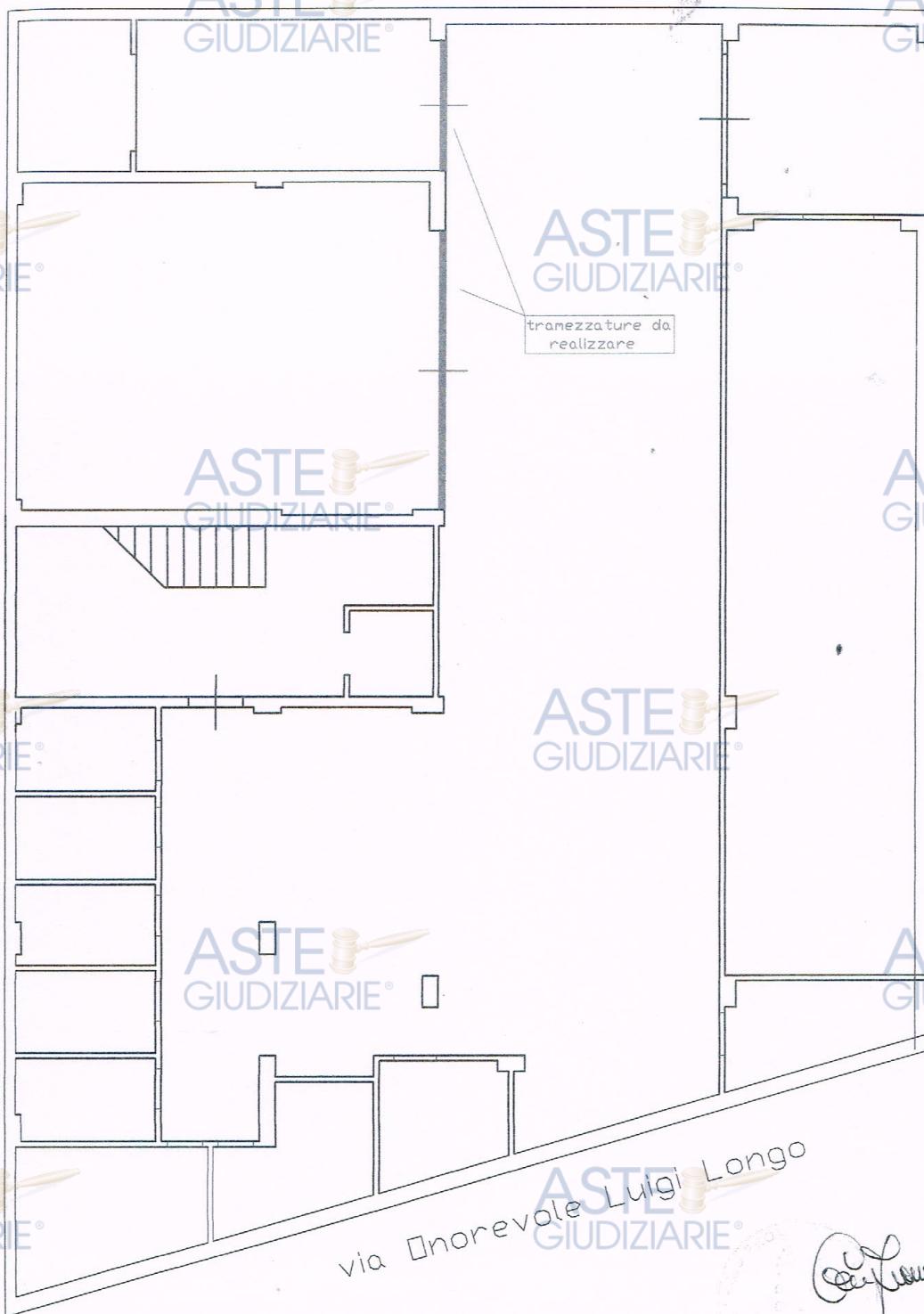
Ing. Ilaria Belcastro

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



Piano Seminterrato
situazione futura

scala 1:100



via Quattro Giornate di Napoli

Belcastro





Ing. Ilaria Belcastro

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

Data di presentazione: 17/12/1999 - Data: 08/04/2025 - N. pratica: RC0054977/2025 - Richiedente: ctu - Ultima planimetria in atti

MODULARIO
Frig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDI 13-4-1939 n. 652)

MOD. BN 1.0.1

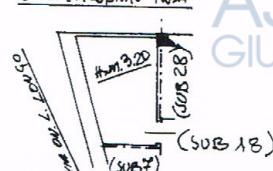
200

S.N.C.

Planimetria di u.u. in Comune di POLISTENA via QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI



Eredi APPASSIONATO Rosa



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
(RISPETTO A VIA DR. L. LONGO)



Catasto delle Immobili - Situazione al 08/04/2025 - Comune di POLISTENA (CT) - < Foglio 1/2 Partecella 100 Subalbero 25 >



Banca - Istituto Previdenziale e Zecca dello Stato - P.R.

Dichiarazione di NC <input type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>
Identificativi catastali	
Data di presentazione: 17/12/1999	
Scheda 100 1 - Formato 5 acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1	

Compilata dal GEOM
(Titolo)

Inscritto all'albo dei SERVETRI
della provincia di CECIATI n. 84
data 16/12/1999 Firma Ilaria Belcastro

RISERVATO ALL'UFFICIO

ORIENTAMENTO



N

SCALA DI 1:

Catasto delle Immobili - Situazione al 08/04/2025 - Comune di POLISTENA (CT) - < Foglio 1/2 Partecella 100 Subalbero 25 >
VIA OFOP/CLE LUIGI LONGO n. 49 Palazzo SI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

49



Ing. Ilaria Belcastro

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

Data di presentazione: 11/12/2007 - Data: 08/04/2025 - N. pratica: RC0054985/2025 - Richiedente: cut - Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0445822 del 11/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Polistena

Via Quattro Giornate Di Napoli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 12
Particella: 100
Subalterno: 39

Compilata da:
Crea Francesca
Iscritto all'albo:
Geometri

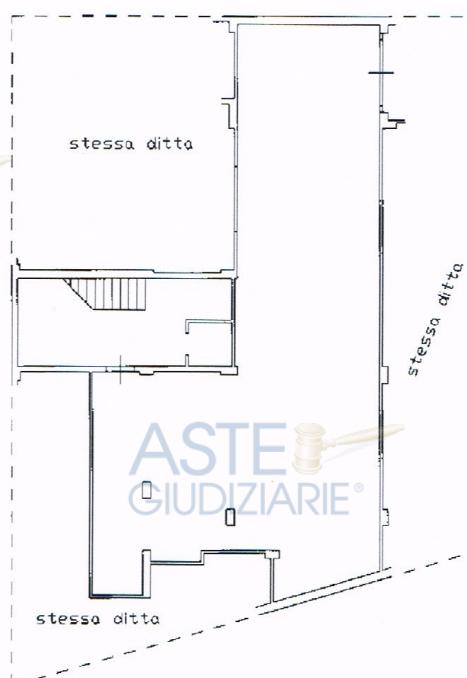
Prov. Reggio Calabria

N. 1833

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Seminterrato h= 3.20



Castello dei Fabroni - Strada Provinciale POLISTENA (G79) l < Foglio 12 Particella 100 Subalterno 39 >
N.R. 08/04/2025 - Comune di POLISTENA (G79) l < Foglio 12 Particella 100 Subalterno 39 >
VIA ONOREVOLE LUGLIO LONDO 5 - 9100 SI

Data di presentazione: 11/12/2007 - Data: 08/04/2025 - N. pratica: RC0054985/2025 - Richiedente: cut - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Ing. Ilaria Belcastro

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

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939, n. 662)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°
Comune MAROPATI Ditta "
Via CAURO N. 27 Segnare cognome, nome, paternità del sovrintendente incaricato

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939, n. 662)
COMUNE
di MAROPATI
Tallonecino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
7878022

A V V E R T E N T A: Il presente
indirizzo deve essere compilato a
cura del dichiarante sulla planimetria
(riproducente le rette im-
mobiliari) e deve essere presentato al
suo stesso incarico, presso gli
uffici dell'Ufficio tecnico S. del R. D. L.
13 aprile 1939-XVII, n. 662.

VIA PORTICI
P.zza CAMILLO CONNETTA
P.T.
VIA CAURO
T.P.

INPIRENTA

ORIENTAMENTO
N
SCALA 1:100
Compilata da:
(titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de _____ della Provincia di _____
Data 12-6-1990 Firma dell'Ing. Camillo Caucho

Carrozza numero 01-2025 - Città di Maropati - Trapani - Piazza 15 Paesaggio - Palermo - 96050
Aste Giudiziarie - 1 mese - 1

Data di presentazione: 30/12/1939 - Data: 08/04/2025 - N. pratica: RC0054963/2025 - Richiedente: c/o - Ultima plancimetria in uso
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ing. Ilaria Belcastro

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



PLANIMETRIA GENERALE BENI PIGNORATI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ing. Ilaria Belcastro

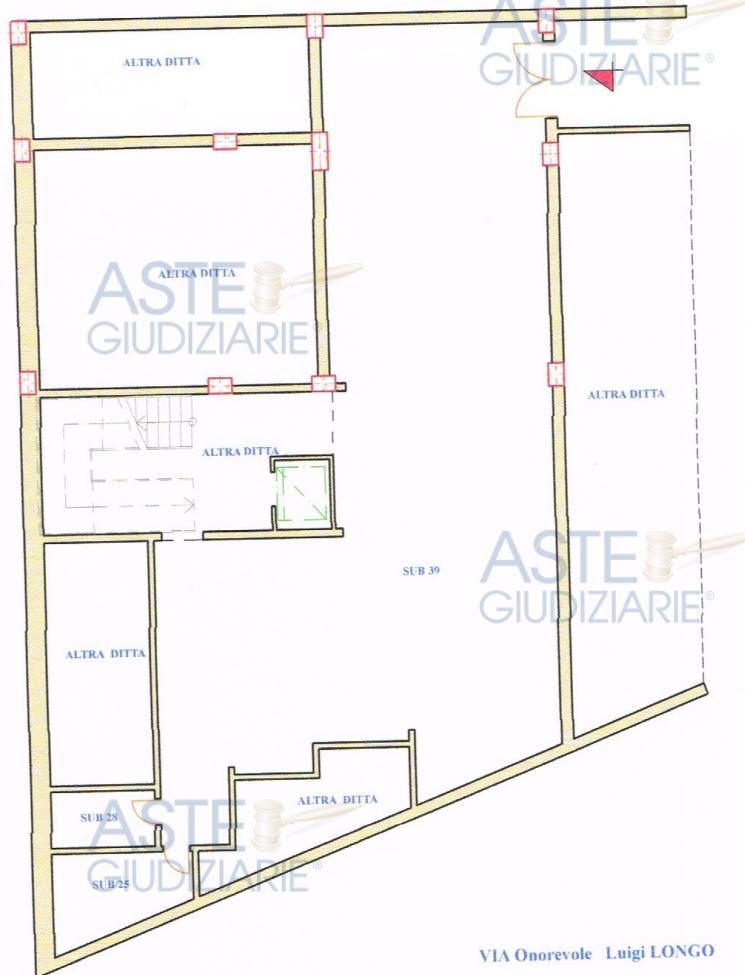
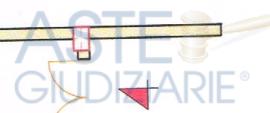
Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu



POLISTENA



Piano Seminterrato



VIA QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ing. Ilaria Belcastro

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



PLANIMETRIA 2° LOTTO MAROPATI





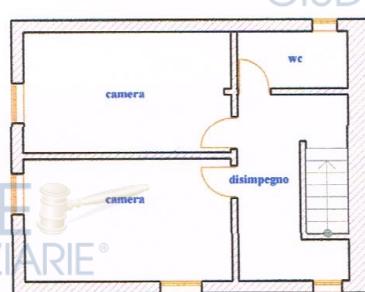
Ing. Ilaria Belcastro

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

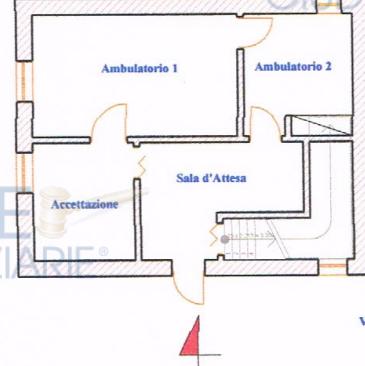


PLANIMETRIA 2° LOTTO

Piano Primo



Piano Terra





Ing. Ilaria Belcastro

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



ATTESTAZIONE

LA SOTTOSCRITTA C.T.U. ING. ILARIA BELCASTRO, PERITO NOMINATO DAL G.E. PER LA CAUSA
N° 38/ 2024 DEL R.G.E. PROMOSSA DA BCC NPLS 2020 S.R.L. / XXXXXXXXXXXXXXXXX

DICHIARA

DI AVER MANDATO LA COMUNICAZIONE, SOTTO RIPORTATA, SECONDO QUANTO DISPOSTO DAL G.E.

C.T.U.

ING. ILARIA BELCASTRO



Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) – cell.: 347-29145347
e. mail: i.belcastro@inwind.it - Pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - P.I. : 02612730800

SIG. a XXXXXXXXXXXXXXXXXX

VIA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX N°xx MAROPATI (RC)



Oggetto: Invio della RELAZIONE FINALE Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al procedimento esecutivo N °38/2024 DEL R.G.E. PROMOSSA DA BCCNPLS2020S.R.L. / XXXXXXXXXXXXXXXXX

In qualità di C.T.U., nominato dal G.E. Dott.a A. PICCIONE per la causa in oggetto, invio, secondo quanto disposto dal Giudice, copia su supporto informatico della perizia redatta, completa di tutti i relativi allegati, comunicando che è possibile far pervenire alla sottoscritta eventuali osservazioni sul proprio elaborato fino a 15 g.g. prima dell'udienza

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.



Distinti saluti

Ing. Ilaria Belcastro

