



**Ing. Ilaria Belcastro**

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

## **TRIBUNALE DI PALMI**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

### **RELAZIONE**

**di**

### **CONSULENZA TECNICA**

**Proc. iscritto al n. \_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](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

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

**RELAZIONE**

**di**

**CONSULENZA TECNICA**

Proc. iscritto al  
n. \_38\_2024\_ del R.G.E.

G.E.  
Dott.a A. PICCIONE

**TRA “ BCC NPLS 2020 SRL”**

(rappresentato dall' Avv. VILLECCO ALESSANDRA)

**CONTRO “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx”**

(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](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto: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 SOPRALLUOGO .....PAG.24

✓ ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO .....PAG. 28

✓ STATO RESIDENZA STORICO..... PAG 30

✓ ESTRATTO STATO CIVILE ..... PAG. 32

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

✓ DOCUMENTAZIONE PRESENTE PRESSO U.T.C. di Polistena .....PAG. 36

✓ **DOCUMENTAZIONE PRESENTE PRESSO U.T.C. di Maropati .....PAG. 44**

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

✓ PLANIMETRIE GENERALI BENI PIGNORATI POLISTENA .....PAG. 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 FOTOGRAFICO .....PAG. 77

✓ ATTESTAZIONE CD.....PAG. 88

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



## 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 – unità 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. XXXXXXXXXXXXXXXX** per la nuda proprietà 1/1 e XXXXXXXXXXXXXXXX per l'intero diritto di usufrutto (in comunione di beni con XXXXXXXXXXXXXXXX), 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 XXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXX 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](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto: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) XXXXXXXXXXXX).

- ✚ 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. XXXXXXXX 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 XXXXXXXX (nato il XXXXXXXX Maropati (RC) XXXXXXXX XXXXXXXX).

Si precisa inoltre che le altre quote del bene appartengono a XXXXXXXX Maropati (RC) per la quota 1/3 di piena proprietà e XXXXXXXX nata il XXXXXXXX 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 XXXXXXXX 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 XXXXXXXX del XXXXXXXX Polistena e V XXXXXXXX del XXXXXXXX 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  
Palma 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

6

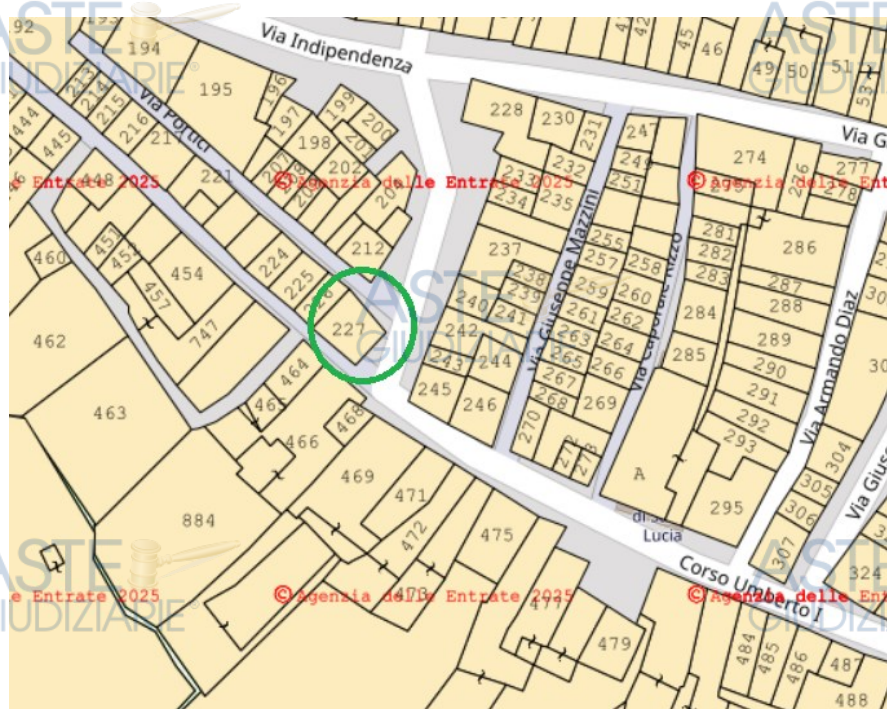


# Ing. Ilaria Belcastro

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](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

## A. CARATTERISTICHE TECNICHE E CARENZE DEI BENI PIGNORATI

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

## B. CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI SONO UBICATI GLI IMMOBILE.

*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](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto: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](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

## D. ACCERTAMENTI EFFETTUATI COL CUSTODE SU POLISTENA

Eseguito il sopralluogo in presenza della debitrice sig. **XXXXXXXXX** 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.



ASTE GIUDIZIARIE®  
**foto A**



**foto B**

ASTE GIUDIZIARIE®

## 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 inferriatura 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](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

pignorato è garantito o dall'interno dell'immobile dalla scala che scende fino 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](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto: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 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. 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.

✚ **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 è 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](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto: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 PI°, 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 estrapolato 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](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto: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](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto: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 XXXXXXXXX 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](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto: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](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto: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 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 il valori otteniamo:

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



# Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto: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 segreteria 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
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>22.208,00 €</b>

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

$$\begin{aligned} \text{Valore iniziale beni su Polistena} - \text{Somma Costi} &= 33.6584,00 \text{ €} - 22.208,00 \text{ €} \\ &= 11.446,00 \text{ €} \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} \text{VALORE FINALE TOTALE DEL 1° LOTTO (Foglio:12, part.100 sub. 25-28-1/3 di 39) - 5\% vizi occulti} \\ &= 11.446,00 \text{ €} - 572,30 \text{ €} \\ &= 10.873.70 \text{ €} \end{aligned}$$

## 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

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



# Ing. Ilaria Belcastro

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

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 segreteria 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

<b>COSTI</b>	<b>Importo Costi per sanare difformità e anomalie</b>
Costo certificato statico	3.000,00 + oneri 4% cpa
Costo prove di carico.....	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
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>8.300,00 €</b>





# Ing. Ilaria Belcastro

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

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

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

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 :

$$\text{+ VALORE FINALE 1° LOTTO (Foglio:12, part.100 sub. 25-28-39 -Ps1°) = 10.873.70 €}$$

$$\text{+ VALORE FINALE 2° LOTTO (Foglio:13, part.227 -P1°-PT°) = 38.301,00 €}$$

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](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto: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 del 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, Li .. -Giugno-2025*

*IL CONSULENTE TECNICO*  
*Ing. Ilaria Belcastro*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



# *Ing. Ilaria Belcastro*

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



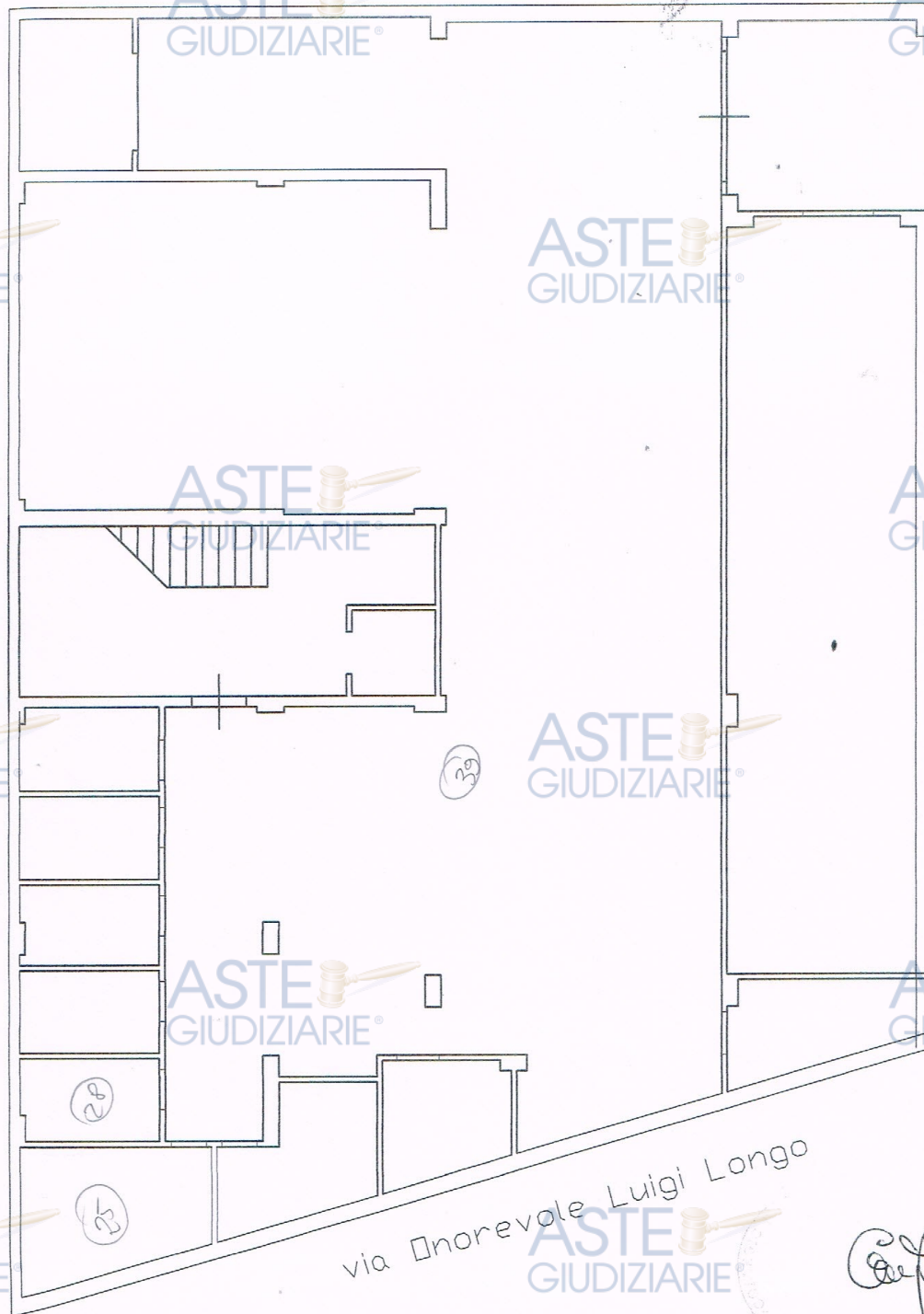




# Ing. Ilaria Belcastro

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

Piano Seminterrato  
situazione attuale  
scala 1:100



via Quattro Giornate di Napoli

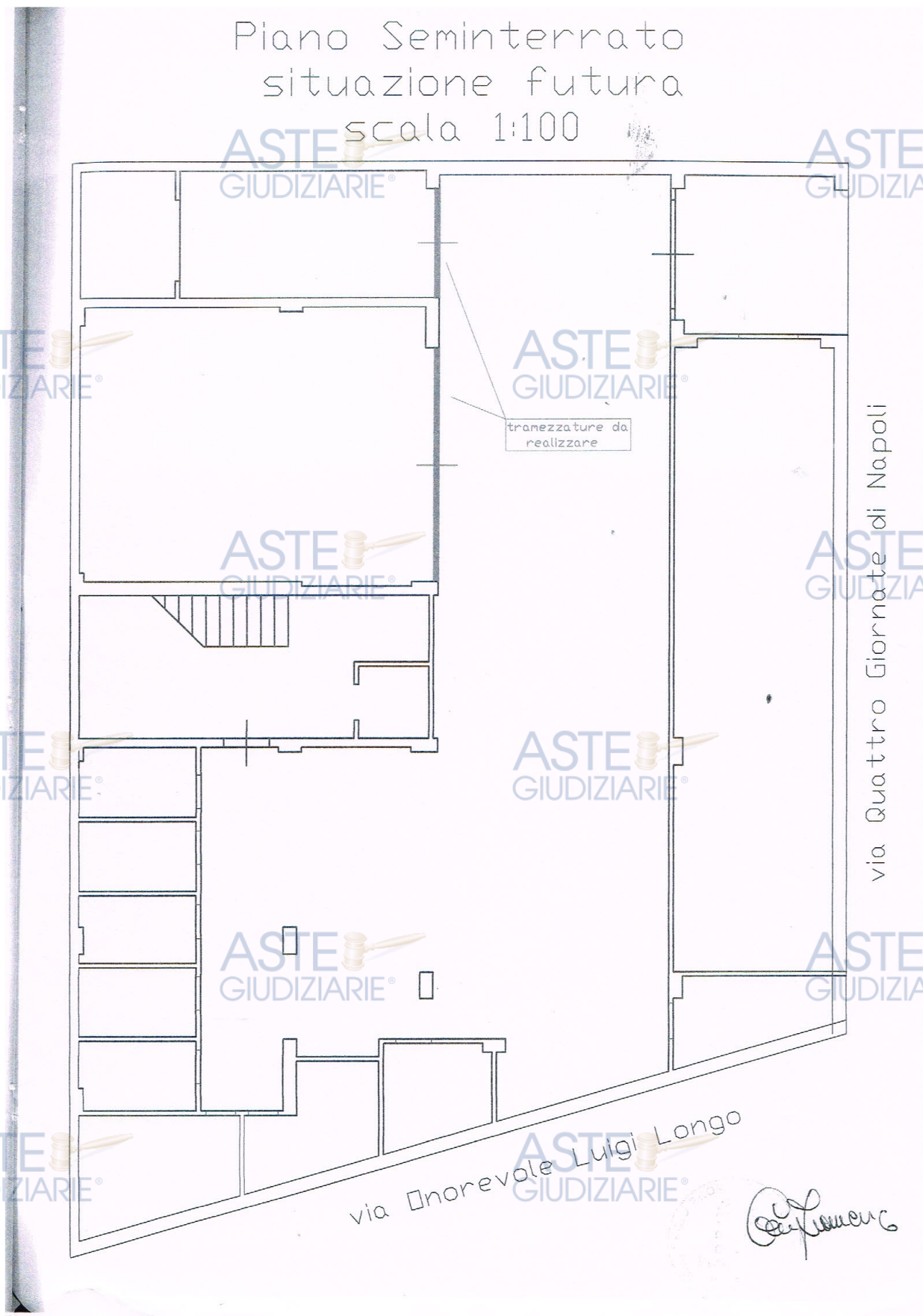
via Onorevole Luigi Longo

*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



# 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  
F. ing. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

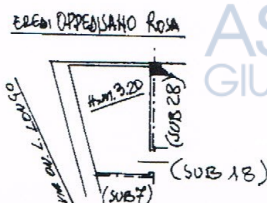
MOD. BN 4/94

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (R.D. 13-4-1939 n. 652)

200

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

S.M.C.



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

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐  
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOM.  
(Titolo)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

Data di presentazione: 17/12/1999

Scheda 1 - Formato 5 acq.: A4

Iscritto all'albo dei SEMPER

Data: 08/04/2025 - N. pratica: RC0054977/2025

Richiedente: ctu - Ultima planimetria in atti

data 16/12/1999 Firma Ilaria Belcastro

Catasto del Comune di POLISTENA (7701) - c. Foglio 12 Particella 100 Subalterno 25 - VIA OROLOGIOLE LUIGI LONGO n. 49 Piano S1





# Ing. Ilaria Belcastro

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

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

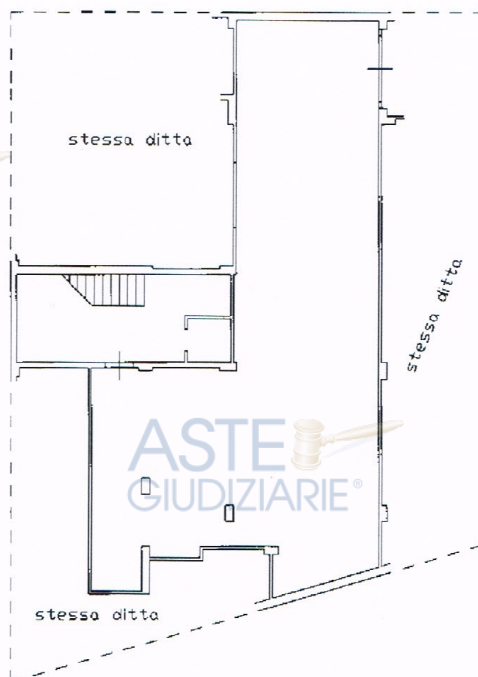
Compilata da:  
Crea Francesco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Reggio Calabria

N. 1833

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Seminterrato h= 3,20



Catasto dei Fabbricati - Situazione 11/12/2007 - Comune di POLISTENA (G791) - Foglio 12 Particella 100 Subalterno 39 -  
VIA QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI n. 49 Piano S1

NOR

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 CATASTALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939, N° 602)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°  
Comune MARSPATI Ditta [redacted]  
Via CAYOUB N° 27  
Scoprire cognome, nome, paternita' del proprietario intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R. D. L. 13 aprile 1939, XVII, n. 602)

COMUNE  
di MARSPATI

Talloncino di riscontro  
DELLA  
**SCHEDA NUMERO**  
**7878022**

**AVVERTENZA:** Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodurre la parte immobiliare denunciata con la presente scheda) in presenza al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939, XVII, n. 602.

VIA PORTICI  
VIA INDIPENDENZA  
VIA CAYOUB  
P.T.  
P.P.  
CUCINA  
P.P.  
P.T.

ORIENTAMENTO  
N  
SCALA di 1:100  
Compilata da:  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritta all'Albo de  
della Provincia di  
Data 12-6-1999 Firma [signature]

Com di presentazione: 29/12/1939 - Data: 08/04/2005 - N. pratica: RC0054963/2025 - Richiedente: cto - Ultima planimetria in atto  
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - 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](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PLANIMETRIA GENERALE  
BENI PIGNORATI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**Ing. Ilaria Belcastro**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PLANIMETRIA 2° LOTTO MAROPATI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





# Ing. Ilaria Belcastro

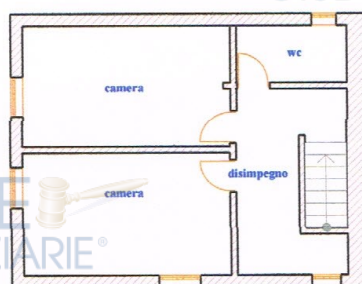
Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) Tel. 0966 – 506697- cell. : 347-2914536  
email: [i.belcastro@inwind.it](mailto:i.belcastro@inwind.it) P.I.: 02612730800 - pec: [ilaria.belcastro@ingpec.eu](mailto:ilaria.belcastro@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

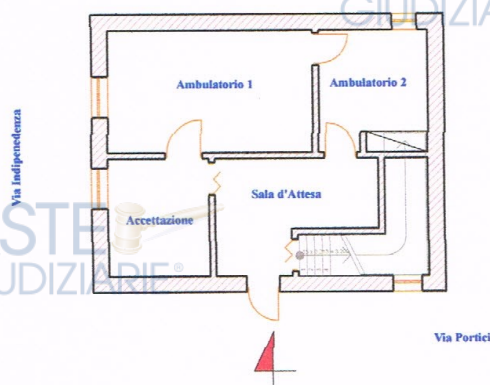
ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PLANIMETRIA 2° LOTTO

### Piano Primo



### Piano Terra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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. / XXXXXXXXXXXXXXXX

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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

VIA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXN°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. /  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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.

Gioia Tauro , lì.....

Distinti saluti

**Ing. Ilaria Belcastro**