

TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA MARTINA CASTALDO

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE

PROMOSSO DA

Prelios Credit Solution S.p.A., nella qualità di mandataria della Società

SIENA NPL 2018 S.r.l.

Rappresentata dallo Studio Legale Associato Cesare

Avv. Fabrizio Cesare e Avv. Maria Gabriella Cesare

Creditore procedente

CONTRO

Debitrice esecutata

n°9/2026 R.G.E.I.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. : Ing. Esterino Fragomeli

Email: ing.fragomeli@libero.it

PEC: esterino.fragomeli@ingpec.eu



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La Società Prelios Credit Solution S.p.A., nella qualità di mandataria della Società SIENA NPL 2018 S.r.l., titolare di un portafoglio di crediti di cui era originario creditore la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., tra cui è compreso un credito vantato dalla banca M.P.S. Spa nei confronti del Signor [REDACTED] nato a Locri (RC) il 13/06/1976 e residente a [REDACTED] (debitore principale) e di [REDACTED] nata a [REDACTED] (fideiussore) a motivo di un debito bancario insoluto acceso il 29.01.2002 (in forza di decreto ingiuntivo reso provvisoriamente esecutivo dal Tribunale di Locri il 23 dicembre 2016, notificato il 31.01.2017 al Sig. [REDACTED] [REDACTED], munito del decreto di definitiva esecutorietà in data 11 novembre 2025), in data 24.03.2017 faceva iscrivere ipoteca giudiziale sui seguenti beni, tutti di proprietà della Sig.ra [REDACTED] e ricadenti nel comune di Portigliola:

- 1- Fabbricato individuato in Catasto al foglio n. 4 con la part.lla n. 466/3
- 2- Fabbricato individuato in Catasto al foglio n. 4 con la part.lla n. 466/4

- 3- Terreno individuato in Catasto al foglio n. 4 con la part.lla n. 32
- 4- Terreno individuato in Catasto al foglio n. 4 con la part.lla n. 275
- 5- Terreno individuato in Catasto al foglio n. 4 con la part.lla n. 533
- 6- Terreno individuato in Catasto al foglio n. 4 con la part.lla n. 534
- 7- Terreno individuato in Catasto al foglio n. 4 con la part.lla n. 535
- 8- Terreno individuato in Catasto al foglio n. 4 con la part.lla n. 536
- 9- Terreno individuato in Catasto al foglio n. 4 con la part.lla n. 537
- 10- Terreno individuato in Catasto al foglio n. 4 con la part.lla n. 538
- 11- Terreno individuato in Catasto al foglio n. 4 con la part.lla n. 271
- 12- Terreno individuato in Catasto al foglio n. 4 con la part.lla n. 281



Con Provvedimento del 27.03.2026 il Giudice dell'Esec. Dott.ssa Martina Castaldo, nominava il sottoscritto, Dott. Ing. Esterino Fragomeli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con il numero A1327 e con studio a Roccella J. in via Ten. Carella n°25, Consulente Tecnico d'Ufficio nel processo esecutivo immobiliare n. 9/2026 R.G.E.I. promosso da Prelios Credit Solution S.p.A., nella qualità di mandataria della Società SIENA NPL 2018 S.r.l. contro [REDACTED]; l'accettazione dell'incarico ed il giuramento venivano effettuati in data 30.03.2026 mediante sottoscrizione con firma digitale ed invio nel fascicolo telematico del verbale di accettazione e giuramento telematico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, dopo aver esaminato la documentazione presente nel fascicolo telematico, di comune accordo con il Custode Giudiziario, Avv. Annalisa Alba, facevo comunicare da quest'ultima alle parti, l'avvio delle operazioni peritali per il giorno 21.04.2026 alle ore 10,00 con appuntamento presso il fabbricato interessato dal pignoramento sito in via Petti snc riportato in catasto al foglio n. 4 con la p.lla n. 466.

Il giorno stabilito, alle ore 10,00 all'appuntamento c'era la Sig.ra [REDACTED]; con la costante presenza di quest'ultima e del Custode Giudiziario Avv. Annalisa Alba, iniziavo le operazioni peritali effettuando misurazioni e rilievi ritenuti necessari per la redazione della relazione di stima e producendo inoltre una nutrita documentazione fotografica sia all'interno che all'esterno degli immobili.

Durante la visita la Sig.ra [REDACTED] mi dichiarava che per l'immobile non è mai stata redatta né la Relazione a Strutture Ultimate, né il Collaudo Statico né l'Attestato di Prestazione Energetica

In data 30.04.2026 tramite PEC chiedevo al Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Portigliola di poter ricevere copia della documentazione ivi conservata relativa ai beni oggetto di pignoramento.

In data 15.05.2026 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del comune di Portigliola dove, ricevevo informazioni, chiarimenti, prendevo visione ed ottenevo copie della documentazione tecnica ivi depositata, ritenuta necessaria per l'espletamento dell'incarico ricevuto.



Completate le operazioni di ricerca, sulla scorta della documentazione reperita e delle informazioni rilasciate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Portigliola, passavo all'elaborazione della presente relazione di stima.

RISPOSTE AI QUESITI

a) Prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità

In merito alla certificazione catastale dei beni pignorati, in atti non risultano allegati le visure catastali storiche, le planimetrie catastali delle U.I. costituenti il fabbricato, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e gli stralci dei fogli di mappa; detta documentazione è stata prodotta ed allegata alla presente relazione (Visure catastali storiche All. da A1 ad A13), Planimetrie catastali delle U.I. All. A14 e A15; Elaborato Planimetrico All. A16, Elenco Subalterni All. A17, Stralci dei fogli di mappa catastali All. 18 e A19)

Per quanto riguarda invece i certificati delle iscrizioni e trascrizioni degli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, la documentazione presente in atti risulta completa ed idonea; in atti esiste infatti una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta a Perugia il 25.03.2026 e firmata digitalmente dal notaio Tiecco Niccolò, riferita al seguente elenco di immobili, tutti ricadernti all'interno del foglio di mappa n. 4 del comune di Portigliola:

UNITA' IMMOBILIARE n. 1 - Contrada Petti snc, Catasto Fabbricati:

Particella n. 466 Sub 3 (ex sub 1)

Piano T-S1, Cat. A/7, Classe U, Cons. 7 vani, Sup. 219 mq (escluse aree scoperte 213 mq), Rendita € 415,75

Particella 466 Subalterno 4 (ex sub. 1)

Piano T-1, Cat. A/7, Classe U, Cons. 9 vani, Sup. 228 mq (escluse aree scoperte 209 mq), Rendita € 534,53

L'area di sedime del fabbricato e l'adiacente corte, di mq 1060, censita al Catasto Terreni al foglio 4 con la part.lla n. 466 come Ente Urbano



UNITA' IMMOBILIARE n. 2 - Catasto Terreni:Particella n. 32

Qualità F.U. da accert, Sup. 55 centiare, R. D. € 0,00, R. A. € 0,00

Particella n. 534 (ex part. 278, ex part. 31)

Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 49 are 55 ca, R. D. € 29,43, R. A. € 16,63

Particella n. 535 (ex part. 278, ex part. 31)

Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 25 centiare, R. D. € 0,15, R. A. € 0,08

Particella n. 536 (ex part. 278, ex part. 31)

Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 3 are 50 centiare, R. D. € 2,08, R. A. € 1,17

Particella 537 (ex part. 33)

Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 4 are 20 centiare, R. D. € 2,49, R.A. € 1,41

Particella 538 (ex part. 33)

Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 10 are 10 centiare, R. D. € 6,00, R. A. € 3,39

Particella 281 (ex part. 42)

Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 6 are 50 centiare, R. D. € 3,86, R. A. € 2,18

UNITA' IMMOBILIARE n. 3 - Catasto Terreni:Particella 275 (ex part. 30)

Qualità Uliveto, Cl. 3, Sup. 11 are 90 centiare, R. D. € 5,22, R. A. € 3,38

Particella 533 (ex part. 395, ex part. 274, ex part. 26)

Qualità Semin Arbor, Cl. 2, Sup. 7 are 15 centiare, R. D. € 2,77, R. A. € 1,11

Particella 271 (ex part. 271, ex part. 24)

Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 2 are 80 centiare, R. D. € 1,23, R. A. € 0,80

attestante, per tutte e tre le Unità Immobiliari di cui sopra,

- che l'attuale titolo della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti di 1/1, è di livellario;

- che gli stessi beni sono gravati da diritto di livello 1/1 a favore del Decanato di Gerace

- che la provenienza dei diritti a favore della Sig.ra [REDACTED], è ultraventennale, per come di seguito riportato

UNITA' IMMOBILIARE 1Le Part.lla 31 e 32 le sono pervenute tramite atto notarile di donazione accettata, rep. 7856, redatto in data 05.04.1975 a Marina di Gioiosa Ionica (RC) dal notaio Elio AgostinoLa Part.lla 26 le è pervenuta tramite atto notarile di compravendita, rep. 7856, redatto in data 05.04.1975 a Marina di Gioiosa Ionica (RC) dal notaio Elio Agostino

UNITA' IMMOBILIARE 2

Gli immobili facenti parte dell'Unità Immobiliare n. 2 sono pervenute alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] tramite atto notarile di donazione, rep. 7856, accettata, redatto in data 05.04.1975 a Marina di Gioiosa Ionica (RC) dal notaio Elio Agostino

UNITA' IMMOBILIARE 3

Gli immobili facenti parte dell'Unità Immobiliare n. 3 sono pervenute alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per atto notarile di compravendita, rep. 7856, redatto in data 05.04.1975 a Marina di Gioiosa Ionica (RC) dal notaio Elio Agostino

- che a tutto il 24/03/2026 gli stessi immobili risultavano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

* Ipoteca Giudiziale, Registro Particolare n. 552, Registro Generale n. 4636 del 24/03/2017 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena (SI) per Euro 35.000,00 (di cui Euro 30.000,00) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo; Pubblico ufficiale: Tribunale di Locri, del 23/12/2016, rep. 1024/2016.

* Pignoramento Immobiliare, Registro Particolare n. 4267, Registro Generale n. 5089 del 24/03/2026 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma (RM); Pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Locri, in data 06/03/2026, rep. 66.

Sulla base della documentazione presente in atti si può concludere che non risulta siano stati pubblicati, sui beni interessati dal pignoramento, né sul terreno sul quale sono state costruite le U.I. pignorate, altri atti pregiudizievoli ad eccezione di quelli sopra riportati.

b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento

Gli immobili pignorati (verdasi aerofoto con sovrapposto stralcio foglio di mappa All. A0) vengono di seguito riportati

UNITA' IMMOBILIARE n. 1 – Catasto Fabbricati - Contrada Petti snc

Descrizione - Trattasi di un fabbricato a due piani f.t. più piano seminterrato costituito da un vecchio manufatto in muratura ordinaria (formato da un piano seminterrato e da un piano terra), nel tempo ampliato tramite la realizzazione (in minima parte al piano terra ed in larga parte al primo piano) di un corpo di fabbrica in c.a.

Il fabbricato è ubicato su una collinetta ad alcuni chilometri dalla costa, gode di buona



esposizione e panoramicità però per arrivarci bisogna percorrere una stradina stretta e sconnessa che, partendo dalla SS 106 presenta un lungo e contorto percorso (All. da B22 a B25).

L'immobile risulta costituito da due Unità Immobiliari per come di seguito riportato

Particella 466 Sub 3

Descrizione: Trattasi di una Unità Abitativa costituita da un vecchio fabbricato in muratura posto al piano seminterrato ed al piano terra successivamente ampliato al piano terra tramite la realizzazione di due vani e la realizzazione, senza titolo autorizzativo, sul lato ovest, di due locali adibiti a legnaia e a locale di sgombro.

Le strutture portanti sono costituite in parte (vecchio corpo di fabbrica PT-P1S) da pareti in muratura ordinaria di pietrame di remota costruzione ed in parte (a PT) da un ampliamento in c.a.; le tamponature esterne sono costituite da pareti in muratura portante (per il fabbricato di remota costruzione) ed in laterizi forati (per l'ampliamento successivo); i solai sono in conglomerato cementizio armato normale (in parte del tipo messina ed in parte con putrelle e tavelloni), gli intonaci esterni sono a due strati essi appaiono rifiniti tramite tinteggiatura solo per quanto riguarda la parte del fabbricato di remota realizzazione, quelli interni sono del tipo civile a tre strati, il pavimento è in piastrelle di gres ceramico/monocottura, gli infissi esterni, sono del tipo in legno (le finestre sono sprovviste di persiane), le soglie ed i davanzali esterni sono in pietra naturale, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia.

L'immobile risulta fortemente caratterizzato da ampie macchie di umidità e abbondante presenza di muffe, causate da copiose infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura (per consistente deterioramento dello strato impermeabile) o da condensa (per inadeguato isolamento termico dei solai).

Documentazione fotografica: (All. da B1 a B10)

Superficie: L'Unità Immobile è costituita da un piano seminterrato (formato da due locali dell'altezza interna netta di 1,90 m utilizzati come cantina, il primo della superficie netta di 14,10 mq ed il secondo di 13,80 mq) e da un piano terra (formato da una cucina pranzo soggiorno di 35,20 mq, un disimpegno di 15,00 mq, un bagno di 5,40 mq, quattro camere di 32,20; 10,40; 15,80 e 16,00 mq ciascuna), all'esterno, sul lato ovest c'è una veranda di 22,50 mq, una legnaia di 13,05 mq e un locale di sgombro di 18,80 mq, dell'altezza media interna di 3,00 m)

Particella 466 Sub 4

Descrizione: Trattasi di una Unità Abitativa posta a piano primo, con accesso sia dal piazzale posto sul lato monte del fabbricato che dal piano terra (tramite una scala coperta – Sub 2 BCNC). Le strutture portanti sono costituite da telai c.a.; le tamponature esterne sono in



laterizi forati dello spessore di 30 cm, i solai sono in conglomerato cementizio armato normale del tipo messina, gli intonaci esterni sono a due strati non tinteggiati, quelli interni sono del tipo civile a tre strati, il pavimento è in piastrelle di gres ceramico/ceramica monocottura, gli infissi esterni, sono del tipo in alluminio preverniciato color bianco (le finestre sono complete di pensiane), le soglie ed i davanzali esterni sono in pietra naturale, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia.

Il solaio risulta fortemente caratterizzato da ampie chiazze di umidità e macchie di muffa causate principalmente da infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura (per deterioramento dell'originario strato di impermeabilizzazione e per la mancata realizzazione del manto di copertura).

Documentazione fotografica: (All. da B11 a B18)

Superficie: L'Unità Immobile, dell'altezza media interna netta di 3,40 m, risulta costituita dai seguenti vani (con riportata la relativa superficie netta): Cucina-pranzo-soggiorno di 66,00 mq, ingresso-disimpegno di 23,90 mq, quattro camere di 21,25; 15,50; 22,40 e 17,30 mq ciascuna, due bagni di 5,80 e 10,30 mq ciascuno; all'esterno dell'abitazione c'è una veranda coperta (delimitata da pilastri e dalle pareti esterne del fabbricato) di 19,50 mq ed un terrazzo scoperto di 102,40 mq

Confini: Il fabbricato sorge su un appezzamento di terreno (che ne costituisce in parte area di sedime e per la restante quota, corte del fabbricato), esso confina su tutti i lati con restante proprietà dell'esecutata (Part.lle 534, 536, 533, 535 e 32)

Dati catastali attuali: Nel Catasto Fabbricati l'immobile, costituito da due Unità Immobiliari viene riportata al foglio n. 4 del comune di Portigliola per come di seguito riportato

Part.lla 466 Sub 3

Piano T-S1, Cat. A/7, Classe U, Cons. 7 vani, Sup. 219 mq (escluse aree scoperte 213 mq), Rendita € 415,75, C.da Petti snc, in testa a Decanato di Gerace, Diritto del concedente e [REDACTED], Livellario

Part.lla 466 Sub 4

Piano T-1, Cat. A/7, Classe U, Cons. 9 vani, Sup. 228 mq (escluse aree scoperte 209 mq), Rendita € 534,53, C.da Petti snc, in testa a Decanato di Gerace, Diritto del concedente e [REDACTED], Livellario

Area di sedime del fabbricato e adiacente corte

Come emerge dalla visura storica al catasto terreni (All. A3), dallo stralcio di mappa (All. A18), dall'elaborato planimetrico (All. A16) e dall'elenco subalterni (All. A17), tale superficie fa parte, per quote, delle due U.I. che costituiscono il fabbricato, i quali, come riportato nell'elenco subalterni (All. A4), sono dotate di "corte e pertinenze esclusive" (sub 3) o di "corte esclusive" (sub 4), per cui, come pure il BCNC sub 2 (foto All. B22) non producendo reddito, il loro valore viene inglobato in quello delle U.I. o dell'intero fabbricato



cui sono asservite.

Corrispondenza dati catastali: I dati catastali corrispondono sostanzialmente con quelli riportati nell'atto di pignoramento

UNITA' IMMOBILIARE n. 2 - Catasto Terreni

Particella n. 32

Descrizione - Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno ubicato di fronte al fabbricato, già area di sedime di un vecchio fabbricato da tempo demolito; esso si presenta attualmente pavimentato con battuto di cemento e costituisce in pratica l'area antistante l'ingresso del fabbricato.

Documentazione fotografica: (All. B23)

Superficie: La particella ha una superficie di 55 mq

Confini: La particella n. 32 confina su tutti i lati con restante proprietà dell'esecutata (part.lle 535, 533, 534, corte del fabbricato, corpo del fabbricato)

Dati catastali attuali: Nel Catasto Terreni il suolo viene riportata al foglio n. 4 del comune di Portigliola con la Particella n. 32: Qualità F.U. da accert, Sup. 55 centiare, R. D. € 0,00, R. A. € 0,00

Corrispondenza dati catastali: I dati catastali corrispondono sostanzialmente con quelli riportati nell'atto di pignoramento

Particella n. 534

Descrizione - Trattasi di un appezzamento di terreno posto intorno al fabbricato su tre lati (sud, ovest e nord); esso risulta parzialmente occupata da una strada, per il resto viene utilizzato, per circa il 50 % (lato sud e ovest) ad uso agricolo (all'atto del sopralluogo si presentava arato) e per la restante parte (lato ovest e nord) risulta alberato.

Documentazione fotografica: (All. B43)

Superficie: La particella ha una superficie di 4.955 mq

Confini: La particella n. 534 confina

Verso Nord con part.lle

419 in testa a [REDACTED] nato a Portigliola (RC) il 22/10/1967, CF: [REDACTED], proprietario 333/1000; [REDACTED] nato a Portigliola (RC) il 14/01/1972, C.F.: [REDACTED], proprietario per 333/1000; [REDACTED] nato a Portigliola (RC) il 13/01/1974, CF: [REDACTED], proprietario per 167/500

277 in testa a [REDACTED] nato a Locri (RC) il 23/08/1941, CF: [REDACTED], proprietario per 333/1000; [REDACTED] nato a Portigliola (RC) il 22/10/1967, CF: [REDACTED], proprietario 222/1000;



██████████ nato a Portigliola (RC) il 14/01/1972, C.F.: ██████████
 proprietario per 222/1000; ██████████ nato a Portigliola (RC) il 13/01/1974, CF:
 ██████████, proprietario per 223/1000

422 in testa a ██████████ nato a Portigliola (RC) il 22/10/1967, CF:
 ██████████, proprietario 1/3; ██████████ nato a Portigliola (RC) il
 14/01/1972, C.F.: ██████████, proprietario per 1/3; ██████████ nato a
 Portigliola (RC) il 13/01/1974, CF: ██████████, proprietario per 1/3

281 in testa all'esecutata

279 in testa a Decanato di Gerace (concedente); ██████████
 (oneri beneficiario di dominio diretto); ██████████ (RC) il 30/01/1913,
 ██████████ (Livellario per 1/4 dei prodotti del suolo e per 1/2 dei prodotti del
 soprassuolo)

Verso ovest con strada vicinale Badessa

Verso Sud con strada vicinale Badessa e con restante proprietà dell'esecutata (part.lla 538)

Verso est con con restante proprietà dell'esecutata (part.lle 536, corte del fabbricato, corpo
 del fabbricato)

Dati catastali attuali: Nel Catasto Terreni il suolo viene riportata al foglio n. 4 del comune
 di Portigliola con la Particella n. 534, Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 49 are 55 ca, R. D. € 29,43,
 R. A. € 16,63

Corrispondenza dati catastali: I dati catastali corrispondono sostanzialmente con quelli
 riportati nell'atto di pignoramento

Particella n. 535

Descrizione - Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno (rifinito con battuto di cemento
 ubicato di fronte al fabbricato, che in pratica costituisce il piazzale posto di fronte all'ingresso
 del fabbricato.

Documentazione fotografica: (All. B23)

Superficie: La particella ha una superficie di 25 mq

Confini: La particella n. 535 confina su tutti i lati con restante proprietà dell'esecutata (part.lle
 32, 533, 534, corte del fabbricato, corpo del fabbricato)

Dati catastali attuali: Nel Catasto Terreni il suolo viene riportata al foglio n. 4 del comune
 di Portigliola con la Particella n. 535, Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 25 centiare, R. D. € 0,15, R.
 A. € 0,08

Corrispondenza dati catastali: I dati catastali corrispondono sostanzialmente con quelli
 riportati nell'atto di pignoramento



Particella n. 536

Trattasi di un appezzamento di terreno terrazzato posto al di sotto del fabbricato ed utilizzato ad uso agricolo (all'atto del sopralluogo si presentava arato).

Documentazione fotografica: (All. B41, B42, B45 e B46)

Superficie: La particella ha una superficie di 350 mq

Confini: La particella n. 536 confina su tutti i lati con restante proprietà dell'esecutata (part.lle 533, 537, 534 e corte del fabbricato)

Dati catastali attuali: Nel Catasto Terreni il suolo viene riportata al foglio n. 4 del comune di Portigliola con la Particella n. 536, Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 3 are 50 centiare, R. D. € 2,08, R. A. € 1,17

Corrispondenza dati catastali: I dati catastali corrispondono sostanzialmente con quelli riportati nell'atto di pignoramento

Particella 537

Trattasi di un appezzamento di terreno terrazzato posto sotto del fabbricato ed utilizzato ad uso agricolo (all'atto del sopralluogo si presentava arato).

Documentazione fotografica: (All. B41, B42 e B46)

Superficie: La particella ha una superficie di 420 mq

Confini: La particella n. 537 confina verso nord, sud ed ovest con restante proprietà dell'esecutata (part.lle 536 e 538), verso est con strada vicinale Badessa

Dati catastali attuali: Nel Catasto Terreni il suolo viene riportata al foglio n. 4 del comune di Portigliola con la Particella n. 537, Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 4 are 20 centiare, R. D. € 2,49, R.A. € 1,41

Corrispondenza dati catastali: I dati catastali corrispondono sostanzialmente con quelli riportati nell'atto di pignoramento

Particella 538

Trattasi di un appezzamento di terreno terrazzato posto a valle del fabbricato ed utilizzato ad uso agricolo (all'atto del sopralluogo si presentava arato).

Documentazione fotografica: (All. B43)

Superficie: La particella ha una superficie di 1.010 mq

Confini: La particella n. 538 confina verso nord ed est con restante proprietà dell'esecutata (part.lle 537 e 534), verso sud e ovest con strada vicinale Badessa

Dati catastali attuali: Nel Catasto Terreni il suolo viene riportata al foglio n. 4 del comune di Portigliola con la Particella n. 538, Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 10 are 10 centiare, R. D. € 6,00, R. A. € 3,39

Corrispondenza dati catastali: I dati catastali corrispondono sostanzialmente con quelli



riportati nell'atto di pignoramento

Particella 281

Descrizione - Trattasi di un appezzamento di terreno posto ad ovest del fabbricato, in parte occupato da una strada e per il resto non coltivato ed arborato a bosco.

Documentazione fotografica: (All. B44)

Superficie: La particella ha una superficie di 650 mq

Confini: La particella n. 281 confina verso nord e ovest con part.lla 280 in testa a Decanato di Gerace (concedente), [REDACTED] (Oneri beneficiario di dominio diretto), [REDACTED] (Colono perpetuo per 1/2) e [REDACTED] (Colono perpetuo per 1/2), verso est con part.lla 422 già descritta, verso sud con restante proprietà dell'esecutata (part.lla 534)

Dati catastali attuali: Nel Catasto Terreni il suolo viene riportata al foglio n. 4 del comune di Portigliola con la Particella n. 281, Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 6 are 50 centiare, R. D. € 3,86, R. A. € 2,18

Corrispondenza dati catastali: I dati catastali corrispondono sostanzialmente con quelli riportati nell'atto di pignoramento

UNITA' IMMOBILIARE n. 3 - Catasto Terreni

Particella 275

Descrizione - Trattasi di un appezzamento di terreno coltivato ad uliveto posto a circa 300 m a nord del fabbricato, vi si arriva percorrendo (solo tramite un fuoristrada) una tortuosa, sconnessa e pericolosa pista sterrata (All. B52).

Documentazione fotografica: (All. B50 e B51)

Superficie: La particella ha una superficie di 1.190 mq

Confini: La particella n. 275 confina verso nord con part.lla n. 30 in testa a Decanato di Gerace (concedente), [REDACTED] (Oneri beneficiario di dominio diretto), [REDACTED] (Proprietà dei prodotti del suolo e per 1/4 dei prodotti del soprassuolo) e [REDACTED] (Proprietà dei prodotti del suolo e per 1/4 dei prodotti del soprassuolo, verso ovest con part.lla n. 17 in testa a Decanato di Gerace (concedente), [REDACTED] (livellaria per 3/320 dei prodotti del suolo e per 3/160 dei prodotti del soprassuolo, [REDACTED] livellario per 3/320 dei prodotti del suolo e per 3/160 dei prodotti del soprassuolo, [REDACTED] livellaria per 3/320 dei prodotti del suolo e per 3/160 dei prodotti del soprassuolo, [REDACTED] livellario per 12/320 dei prodotti del suolo e per 12/160 dei prodotti del soprassuolo, [REDACTED] livellaria per 12/320 dei prodotti del suolo e per 12/160 dei prodotti del soprassuolo, [REDACTED] livellaria per 3/320 dei prodotti del suolo e per 3/160 dei prodotti del soprassuolo, [REDACTED] livellario per 12/320 dei prodotti del suolo e per 12/160



dei prodotti del soprassuolo, [REDACTED] (oneri beneficiario di dominio diretto), [REDACTED] livellaria per 32/320 dei prodotti del suolo e per 32/160 dei prodotti del soprassuolo. Verso sud con part.lla n. 35 in testa a Decanato di Gerace (concedente), [REDACTED] (livellario per ½ responsivo per 1/8 del suolo e per ¼ del soprassuolo), [REDACTED] (livellaria per ½ responsiva per 1/8 del suolo e per ¼ del soprassuolo), [REDACTED] (responsivo per 1/8 del suolo e per ¼ del soprassuolo) e part.lla n. 276 in testa a Decanato di Gerace (concedente), [REDACTED] [REDACTED] (Oneri beneficiario di dominio diretto), [REDACTED] (proprietaria dei prodotti del suolo e per ¼ dei prodotti del soprassuolo) e [REDACTED] (proprietaria dei prodotti del suolo e per ¼ dei prodotti del soprassuolo), verso est con restante proprietà dell'esecutata (part.lla 271)

Dati catastali attuali: Nel Catasto Terreni il suolo viene riportata al foglio n. 4 del comune di Portigliola con la Particella n. 275, Qualità Uliveto, Cl. 3, Sup. 11 are 90 centiare, R. D. € 5,22, R. A. € 3,38

Corrispondenza dati catastali: I dati catastali corrispondono sostanzialmente con quelli riportati nell'atto di pignoramento

Particella 533

Descrizione - Trattasi di un appezzamento di terreno posto a nord-est del fabbricato utilizzata per circa il 40% come strada; la restante parte, terrazzata, risulta alberata (per circa la metà) e per il resto utilizzata ad uso agricolo (all'atto del sopralluogo si presentava arata).

Documentazione fotografica: (All. B45 e B46)

Superficie: La particella ha una superficie di 715 mq

Confini: La particella n. 533 confina verso nord con part.lla 26 (già trattata) e con particella n. 418 in testa ad [REDACTED], verso ovest con restante proprietà dell'esecutata (part.lla 534), verso sud con restante proprietà dell'esecutata (part.lla 32, 535, 536, corte del fabbricato) e verso est con strada vicinale Badessa

Dati catastali attuali: Nel Catasto Terreni il suolo viene riportata al foglio n. 4 del comune di Portigliola con la particella n. 533, Qualità Semin Arbor, Cl. 2, Sup. 7 are 15 centiare, R. D. € 2,77, R. A. € 1,11

Corrispondenza dati catastali: I dati catastali corrispondono sostanzialmente con quelli riportati nell'atto di pignoramento

Particella 271

Descrizione - Trattasi di un appezzamento di terreno coltivato ad uliveto posto a circa 300 m a nord del fabbricato, vi si arriva percorrendo (solo tramite un fuoristrada) una tortuosa, sconnessa e pericolosa pista sterrata (All. B52).



Documentazione fotografica: (All. B50 e B51)

Superficie: La particella ha una superficie di 280 mq

Confini: La particella n. 271 confina verso nord con part.lla n. 24 in testa a [REDACTED], Enfiteuta per la quota di 1/1, verso est con part.lla n. 367 in testa a [REDACTED] proprietario per 333/1000, [REDACTED] proprietario per 333/1000 e [REDACTED] o proprietario per 167/500, verso sud con part.lla n. 272 in testa a Decanato di Gerace (concedente), [REDACTED] (Oneri beneficiario di dominio diretto), [REDACTED] (responsiva dei prodotti del suolo e di ¼ dei prodotti del soprassuolo) e [REDACTED] (responsiva dei prodotti del suolo e di ¼ dei prodotti del soprassuolo), verso ovest con part.lla n. 17 in testa a Decanato di Gerace (concedente), [REDACTED] e verso ovest con restante proprietà dell'esecutata (part.lla 275)

Dati catastali attuali: Nel Catasto Terreni il suolo viene riportata al foglio n. 4 del comune di Portigliola con la particella n. 271, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 2 are 80 centiare, R. D. € 1,23, R. A. € 0,80

Corrispondenza dati catastali: I dati catastali corrispondono sostanzialmente con quelli riportati nell'atto di pignoramento

c) Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;

Dati catastali attuali: In Catasto i beni oggetto di esecuzione immobiliare vengono tutti riportati al foglio n. 4 del comune di Portigliola con le seguenti particelle:

Part.lla 466 Sub 3

Piano T-S1, Cat. A/7, Classe U, Cons. 7 vani, Sup. 219 mq (escluse aree scoperte 213 mq), Rendita € 415,75, C.da Petti snc, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], CF: [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)

Certificato Catastale Aggiornato: La relativa certificazione aggiornata viene allegata alla presente relazione come All. A1 (visura catastale storica); All. A14 (Planimetria catastale); All. A16 (elaborato planimetrico); All. A17 (Elenco Subalterni).

Verifica conformità manufatto a titolo autorizzativo rilasciato:

Dagli accertamenti effettuati presso l'UT del comune di Portigliola è emerso che ai fini dell'edificazione dell'immobile



- in data 28/01/94 la signora [REDACTED] con istanza prot. n. 247 chiedeva il rilascio della Concessione Edilizia per la realizzazione di un fabbricato ad uso “*complesso produttivo con destinazione turistica*”

- in data 03.08.94 la signora [REDACTED], titolare del parere favorevole numero 61 del 22.02. 94 e del Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria n. 5371 del 13/07/94 chiedeva il rilascio della concessione edilizia come variante al parere favorevole n. 61 del 22.02.94 relativo non alla realizzazione di un fabbricato in c. a. ad un piano f. t. più piano seminterrato ma relativo alla realizzazione di un fabbricato in c.a. ad un piano f.t. più sottotetto e piano parziale interrato (in ampliamento di un fabbricato esistente) di un “*complesso produttivo con destinazione turistica*”.

Alla progettazione veniva allagata

* una relazione tecnica riferita alla **costruzione di un fabbricato costituito da piano parziale seminterrato (da destinare a cantina della superficie utile di 37,60 mq), un piano terra rialzato (destinato a complesso produttivo con destinazione turistica** della superficie utile di 117 mq comprensivo di cucina, quattro sale da pranzo, un bagno, un ripostiglio, una veranda di 19,42 mq, un corpo scala di 19,17 mq ed una scala a chiocciola a servizio della cantina), più sottotetto non praticabile e non abitabile di 223,50 mq.

* una dichiarazione di conformità dove si attestava che l'immobile ricadeva in zona agricola.

* uno stralcio del foglio di mappa n. 4 con inserimento del fabbricato in progetto all'interno delle particelle n. 31 e 32 (All. C1)

* Elaborati architettonici raffiguranti il fabbricato in progetto (All. C2)

- In data 28.12.1994 il Sindaco del comune di Portigliola rilasciava Concessione di Costruzione prot. n. 1887, Pratica n. 201 per la realizzazione di un fabbricato in c. a. ad un piano f. t. più piano seminterrato e sottotetto non praticabile contenente la seguente prescrizione “Il sottotetto rimane escluso dal calcolo del costo di costruzione in quanto non praticabile non essendo munito di scala di accesso” (All. C3)

Premesso

- che, negli elaborati di progetto e nello stralcio di mappa allegato alla progettazione, la parte di fabbricato in muratura di remota costruzione (individuata negli elaborati come “*fabbricato esistente stessa ditta*”) viene rappresentata in modo molto superficiale, senza alcuna quotatura e che la stessa, se si considera il consistente spessore delle pareti in muratura di alcuni vani dell’abitazione attualmente ubicata al piano terra, risulta chiaramente errata.

- che in base alle leggi vigenti la dimostrazione dell’edificazione di un immobile ante 1967 in zona agricola spetta al proprietario dell’immobile stesso, per cui, nella presente relazione, sulla base della progettazione in atti (approvato dagli uffici preposti), del tipo di lavorazione e materiale utilizzato nella realizzazione della struttura del “*fabbricato esistente stessa ditta*”)



ci si limiterà a considerare detto fabbricato come realizzato in zona agricola prima del 1967, e quindi regolarmente edificato, rimandando agli enti preposti la verifica di quanto attestato nella progettazione presentata.

- che dai chiarimenti forniti dal responsabile dell'UT del comune di Portigliola e sulla base della documentazione ivi presente, è emerso che per l'immobile non risulta siano mai state presentate domande di condono o esistano altri titoli edilizi richiesti o rilasciati nel tempo, né è mai stato rilasciato il relativo certificato di agibilità. A tal proposito si precisa che tra la documentazione presente presso detto Ufficio Tecnico, relativamente al fabbricato di cui trattasi, esiste il Nulla Osta dell'Assessorato all'Agricoltura e Demanio Forestale relativo ai vincoli idrogeologici e Tecnico-Forestali prot. n. 1253 del 17.09.1994 ed il N.O. dell'Ufficio del Genio Civile per la costruzione di un fabbricato in c.a. ad un piano f.t. oltre sottotetto non abitabile e parziale cantinato prot. n. 5371 del 13.07.1994

In base a quanto sopra riportato, dal raffronto (effettuato tramite la sovrapposizione grafica dello stato attuale dell'immobile con quanto riportato negli elaborati grafici di progetto - All. D1 e D2), si può dedurre quanto segue:

- L'Unità Immobiliare individuata in catasto con la Part.lla 466/3 allo stato attuale risulta costituita:

* da due locali seminterrati in muratura di pietrame di remota costruzione, adibiti a cantina ed edificati ante 1967 (foto All. B9)

* da una parte di fabbricato a PT in muratura di pietrame di remota costruzione adibito a civile abitazione edificata ante 1967

* da una parte di fabbricato a PT in c.a. (ampliamento assentito tramite Concessione di Costruzione prot. n. 1887, Pratica n. 201 del 28.12.1994) costituente il vano cucina-pranzo dell'unità abitativa e l'antistante androne d'ingresso (dove risulta ubicato il vano scala).

* da un ampliamento abusivamente realizzato che poggia, lato monte, sulla parete del vecchio fabbricato in muratura e, lato valle, su alcuni pilastri in c.a., tale ampliamento costituisce la camera ed il bagno posti a sud-est dell'abitazione (foto All. B8 e B10)

* da una veranda esistente sul lato ovest dell'abitazione, abusivamente realizzata. (foto All. B10)

* da due locali adibiti a legnaia e locale di sgombro abusivamente realizzati sul lato ovest del fabbricato (foto All. B10 e B25)

Dall'esame degli elaborati di cui sopra, in relazione allo stato attuale del fabbricato, si rileva che

- la distribuzione interna e le aperture esterne, risultano in alcuni punti diversamente realizzati



rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto.

- la destinazione d'uso dell'U.I. (attualmente adibita a civile abitazione), non corrisponde alla destinazione di progetto (Cantina)

L'Unità immobiliare non risulta pertanto conforme agli elaborati grafici di progetto né per quanto riguarda la volumetria né per quanto riguarda la distribuzione interna e le aperture esterne né infine per quanto riguarda la destinazione d'uso.

Esistenza Certificato Agibilità: Per quanto riguarda la sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, dalle dichiarazioni fatte dall'esecutata e dalle ricerche effettuate presso l'U.T. comunale è emerso che l'Unità Immobiliare risulta sprovvista del certificato di agibilità; ciò anche a causa dell'assenza del certificato di collaudo.

Part.IIa 466 Sub 4

Piano T-1, Cat. A/7, Classe U, Cons. 9 vani, Sup. 228 mq (escluse aree scoperte 209 mq), Rendita € 534,53, C.da Petti snc, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)

Certificato Catastale Aggiornato: La relativa certificazione aggiornata viene allegata alla presente relazione come All. D (visura catastale storica); All. A1 (Planimetria catastale); All. A2 (elaborato planimetrico); All. A3 (ElencoSubalterni).

Verifica conformità manufatto a titolo autorizzativo rilasciato- Dagli accertamenti effettuati presso l'UT del comune di Portigliola è emerso che ai fini dell'edificazione dell'immobile

- in data 28/01/94 la signora [REDACTED] con istanza prot. n. 247 chiedeva il rilascio della Concessione Edilizia per la realizzazione di un fabbricato **ad uso complesso produttivo con destinazione turistica**

- in data 03.08.94 la signora [REDACTED], titolare del parere favorevole numero 61 del 22.02. 94 e del Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria n. 5371 del 13/07/94 chiedeva il rilascio della concessione edilizia come variante al parere favorevole n. 61 del 22.02.94 relativo non alla realizzazione di un fabbricato in c. a. ad un piano f. t. più piano seminterrato ma relativo alla realizzazione di un fabbricato in c.a. ad un piano f.t. più sottotetto e piano parziale interrato (in ampliamento di un fabbricato esistente) di un **complesso produttivo con destinazione turistica**.

Alla progettazione veniva allegata

* una relazione tecnica riferita alla costruzione di un fabbricato costituito da piano parziale seminterrato (da destinare a cantina della superficie utile di 37,60 mq), un piano terra rialzato (**destinato a complesso produttivo con destinazione turistica** della superficie utile di 117 mq comprensivo di cucina, quattro sale da pranzo, un bagno, un ripostiglio, una veranda di



19,42 mq, un corpo scala di 19,17 mq ed una scala a chiocciola a servizio della cantina) più sottotetto non praticabile e non abitabile di 223,50 mq)

* una dichiarazione di conformità dove si dichiarava che l'immobile ricadeva in zona agricola.

* uno stralcio del foglio di mappa n. 4 con inserimento del fabbricato in progetto all'interno delle particelle n. 31 e 32 (All. All. C1)

* Elaborati architettonici raffiguranti il fabbricato in progetto (All. C2)

- In data 28.12.1994 il Sindaco del comune di Portigliola rilasciava Concessione di Costruzione prot. n. 1887, Pratica n. 201 per la realizzazione di un fabbricato in c. a. ad un piano f. t. più piano seminterrato e sottotetto non praticabile contenente la seguente prescrizione "Il sottotetto rimane escluso dal calcolo del costo di costruzione in quanto non praticabile non essendo munito di scala di accesso" (All. C3)

Premesso

- che, negli elaborati di progetto e nello stralcio di mappa allegato alla progettazione, la parte di fabbricato in muratura di remota costruzione (individuata negli elaborati come "*fabbricato esistente stessa ditta*") viene rappresentata in maniera molto superficiale, senza alcuna quotatura e che la stessa, se si considera il consistente spessore delle pareti in muratura di alcuni vani dell'abitazione attualmente ubicata al piano terra, risulta chiaramente errata.

- che in base alle leggi vigenti la dimostrazione dell'edificazione di un immobile ante 1967 in zona agricola spetta al proprietario dell'immobile stesso, per cui, nella presente relazione, sulla base della progettazione in atti (approvato dagli uffici preposti), del tipo di lavorazione e del tipo di materiale utilizzato nella realizzazione della struttura del "*fabbricato esistente stessa ditta*") ci si limiterà a considerare detto fabbricato come realizzato in zona agricola prima del 1967, e quindi regolarmente edificato, rimandando agli enti preposti la verifica di quanto attestato nella progettazione presentata.

- che dai chiarimenti forniti dal responsabile dell'UT del comune di Portigliola e sulla base della documentazione ivi presente, è emerso che per l'immobile non risulta siano mai state presentate domande di condono o esistano altri titoli edilizi richiesti o rilasciati nel tempo, né è mai stato rilasciato il relativo certificato di agibilità. A tal proposito si precisa che tra la documentazione presente presso detto ufficio, relativamente al fabbricato di cui trattasi, esiste il Nulla Osta dell'Assessorato all'Agricoltura e Demanio Forestale relativo ai vincoli idrogeologici e Tecnico-Forestali prot. n. 1253 del 17.09.1994 ed il N.O. dell'Ufficio del Genio Civile per la costruzione di un fabbricato in c.a. ad un piano f.t. oltre sottotetto non abitabile e parziale cantinato prot. n. 5371 del 13.07.1994

In base a quanto sopra riportato, dal raffronto (effettuato tramite la sovrapposizione grafica dello stato attuale dell'immobile con quanto riportato negli elaborati grafici di progetto - All.



D3), si può dedurre quanto segue:

- L'Unità Immobiliare individuata in catasto con la Part.lla 466/4 allo stato attuale risulta costituita:

* da un manufatto a P1 in c.a. assentito tramite Concessione di Costruzione prot. n. 1887, Pratica n. 201 del 28.12.1994 costituito dai seguenti locali: Cucina-pranzo-soggiorno di 66,00 mq, ingresso-disimpegno di 59,70 mq, quattro camere di 21,25; 15,50; 22,40 e 17,30 mq ciascuna, due bagni di 5,80 e 10,30 mq ciascuno

*da un terrazzo esterno costituito in pratica dal lastrico solare di parte dell'abitazione sottostante, di remota costruzione in muratura; come già precisato le dimensioni di detto terrazzo, dipendono dal sottostante fabbricato, non quotato negli elaborati grafici di progetto per cui, rimandando ad altra amministrazione la verifica delle relative dimensioni, nella presente relazione si prendono per buone le grandezze riportate in progetto, pari a 102,40 mq

* da una veranda coperta (delimitata da pilastri e dalle pareti esterne del fabbricato) di 4,90 mq

In relazione allo stato attuale del fabbricato, si rileva

- una minore superficie del disimpegno d'ingresso realizzato rispetto a quanto riportato nel progetto
- la mancata realizzazione di due scale di accesso al piano (che da progetto doveva essere rialzato ma che in realtà risulta posizionato quasi allo stesso livello dell'adiacente piano di campagna)
- la distribuzione interna e le aperture esterne, risultano in alcuni punti diversamente realizzati rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto.
- la destinazione d'uso dell'U.I. (attualmente adibita a civile abitazione), non corrisponde alla destinazione di progetto (Complesso produttivo con destinazione turistica)

L'Unità immobiliare non risulta pertanto conforme agli elaborati grafici di progetto né per quanto riguarda la volumetria né per quanto riguarda la distribuzione interna e le aperture esterne né infine per quanto riguarda la destinazione d'uso.

Esistenza Certificato Agibilità: Per quanto riguarda la sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, dalle dichiarazioni fatte dall'esecutata e dalle ricerche effettuate presso l'U.T. comunale è emerso che l'Unità Immobiliare risulta sprovvista del certificato di agibilità; ciò



anche a causa dell'assenza del certificato di collaudo.

Part.lla n. 32: Qualità F.U. da accert, Sup. 55 mq, R. D. € 0,00, R. A. € 0,00, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)
Certificato Catastale Aggiornato: All. A4

Part.lla n. 534, Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 4955 mq, R. D. € 29,43, R. A. € 16,63, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)
Certificato Catastale Aggiornato: All. A8

Part.lla n. 535, Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 25 mq, R. D. € 0,15, R. A. € 0,08, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)
Certificato Catastale Aggiornato: All. A5

Part.lla n. 536, Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 350 mq, R. D. € 2,08, R. A. € 1,17, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)
Certificato Catastale Aggiornato: All. A9

Part.lla n. 537, Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 420 mq, R. D. € 2,49, R.A. € 1,41, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)
Certificato Catastale Aggiornato: All. A10

Part.lla n. 538, Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 1010 mq, R. D. € 6,00, R. A. € 3,39, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)
Certificato Catastale Aggiornato: All. A11

Part.lla n. 281, Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 650 mq, R. D. € 3,86, R. A. € 2,18, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)
Certificato Catastale Aggiornato: All. A6



Part.lla n. 275, Qualità Uliveto, Cl. 3, Sup. 1190 mq, R. D. € 5,22, R. A. € 3,38, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)
Certificato Catastale Aggiornato: All. A13

Part.lla n. 533, Qualità Semin Arbor, Cl. 2, Sup. 715 mq, R. D. € 2,77, R. A. € 1,11, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)
Certificato Catastale Aggiornato: All. A7

Part.lla n. 271, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 280 mq, R. D. € 1,23, R. A. € 0,80, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED] [REDACTED] nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)
Certificato Catastale Aggiornato: All. A12

d) Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

L'Unità Immobiliare individuata in catasto con la Part.lla 466 Sub 3 (Piano T-S1) al momento del sopralluogo risultava adibita a civile abitazione ed utilizzata come abitazione principale dalla Sig.ra [REDACTED], mentre l'Unità Immobiliare individuata in catasto con la Part.lla 466 Sub 4 (Piano T-1) al momento del sopralluogo risultava utilizzata come abitazione principale, senza contratto di locazione o altro valido titolo, dai germani [REDACTED]
[REDACTED]

e) Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

Dalle ricerche fatte, dagli accertamenti eseguiti, dall'esame degli elaborati di progetto, dalle



visure storiche e dall'esame dei titoli di provenienza non sono emersi vincoli particolari che possono incidere sull'attitudine edificatoria dei beni o limiti imposti alla proprietà.

A tal proposito in atti esiste una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta a Perugia il 25.03.2026 e firmata digitalmente dal notaio Tiecco Niccolò, attestante
- che tutti i beni ipotecati di proprietà della Sig.ra [REDACTED] risultano gravati da diritto di livello 1/1 a favore del Decanato di Gerace

- che a tutto il 24/03/2026, a parte quanto riportato al punto precedente, gli stessi immobili sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

* Ipoteca Giudiziale, Registro Particolare n. 552, Registro Generale n. 4636 del 24/03/2017 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena (SI) per Euro 35.000,00 (di cui Euro 30.000,00) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo; Pubblico ufficiale: Tribunale di Locri, del 23/12/2016, rep. 1024/2016.

* Pignoramento Immobiliare, Registro Particolare n. 4267, Registro Generale n. 5089 del 24/03/2026 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma (RM); Pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Locri, in data 06/03/2026, rep. 66.

Si può concludere quindi che non risulta siano stati pubblicati, sui beni interessati dal pignoramento, né sul terreno sul quale sono stati costruiti, altri atti pregiudizievoli ad eccezione di quelli sopra riportati.

Non sono emersi vincoli o oneri di natura condominiale gravante sui beni anche perché, l'immobile oggetto della presente CTU consiste in due singole Unità Abitativa per il quale non è mai stato costituito un condominio (e quindi non esiste il relativo amministratore)

Da quanto riportato nella documentazione in atti e da quanto emerso durante la visita fatta presso l'UT comunale, non risulta esistano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni pignorati;

f) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

I beni oggetto della procedura esecutiva risultano privi di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale, inoltre, considerata l'ubicazione, il tipo di immobile e sulla base di



quanto riportato nella documentazione in atti e di quanto emerso dalla ricerca fatta presso l'Ufficio Tecnico del comune di Portigliola si può concludere che sullo stesso non esistono vincoli inibitori comunali o ministeriali (e quindi storici, artistici o alberghieri)

g) Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dalle ricerche effettuate, dagli accertamenti eseguiti presso diversi uffici e durante i sopralluoghi effettuati non è emerso che sull'immobile oggetto di perizia gravino formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, da cancellare o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

h) Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dalle ricerche effettuate e dagli accertamenti eseguiti è emerso che per le due U.I. pignorate non fanno parte di un condominio per cui non esiste alcun *“importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia”* né infine risulta ci siano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati all'infuori di quello di cui alla presente CTU.

i) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalle verifiche effettuate, dalle visure catastali e dalla ispezione ipotecaria e certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta a Perugia il 25.03.2026 e firmata digitalmente dal notaio Tiecco Niccolò, si può concludere che tutti i beni ipotecati risultano gravati da diritto di livello 1/1 a favore del Decanato di Gerace e che non vi è mai stata affrancazione da tali pesi per cui il diritto sui beni del debitore pignorato deriva da livello.



j) In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

Considerato

- Che l' Art. 36-bis del DPR 380/2001 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024, al primo comma dispone che *“In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire ... nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'art. 32”*

- Che l'Art. 32 (Determinazione delle variazioni essenziali) dello stesso decreto, al primo comma stabilisce che “Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

....



b) aumento **consistente** della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

c) modifiche **sostanziali** di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero **della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza**;

- Che l'Art. 13 della LR n. 25/2022 (**Determinazione delle variazioni essenziali** al progetto approvato) precisa che si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:

b) **aumento di entità superiore al 5 per cento di uno dei seguenti parametri**: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria;

Nel caso che ci riguarda, dei due magazzini abusivamente realizzati ad ovest del fabbricato, essendo in presenza di variazioni essenziali, per poter sanare le difformità riscontrate, come stabilito dall'Art. 36-bis del DPR 380/2001, occorre che gli stessi **risultino conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione**.

Tale conformità non esiste in quanto, ricadendo gli immobili in zona agricola, pur volendo utilizzare il diritto di superficie di tutto il suolo riportato in testa all'esecutata, non si dispone del lotto minimo ai fini di una eventuale edificazione, non esiste pertanto la possibilità di sanare, ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 detti due immobili.

Ne consegue che il loro valore è stato determinato tenendo conto esclusivamente del valore economico del loro uso per un periodo di cinque anni (ipotizzabile come necessario per la demolizione) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione); nello specifico, il valore economico d'uso è stato ricavato ipotizzando un valore di locazione pari a 30 €/mese, corrispondenti a 1.800,00 Euro nei cinque anni considerati; per quanto riguarda invece il residuo valore del suolo, essendo lo stesso già considerato come corte del fabbricato, si ritiene corretto non attribuire ad esso alcun valore.

Per quanto riguarda invece le altre difformità rilevate non riconducibili alle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/01, (diversa distribuzione degli spazi interni e della destinazione dei vani, modifica della forma e dell'ubicazione delle aperture esterne, realizzazione della veranda-Ve.Pa.), considerato che tali modifiche non alterano la sostanza del Progetto, non superano le soglie di variazione essenziale, sono inferiori ai limiti della L.R. Calabria 25/2022, non incidono sui parametri urbanistici e non comportano aumento significativo di volumetria, alterazione della destinazione d'uso o impatto sugli standard urbanistici; rientrando nelle varianti leggere (con conseguente assenza di illecito



edilizio sostanziale) le stesse, sulla base dell'art. 37 le DPR 380/2001 possono tranquillamente essere regolarizzate tramite la presentazione di una CILA/SCIA in sanatoria; i relativi costi, per come di seguito indicato, verranno tenuti in conto in fase di valutazione dell'immobile.

- Oblazione per CILA/SCIA in sanatoria	1.000,00 Euro
- Onorario per elaborazione Sanatoria e diritti di segreteria per istruttoria	950,00 Euro
Totale complessivo dei costi della CILA/SCIA:	1.950,00 Euro

Si precisa inoltre che per ambedue gli immobili abusivismi rilevati, oltre ad aver controllato l'impossibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, durante la visita fatta presso l'Ufficio Tecnico del comune di Portigliola è stata anche verificata l'assenza di presentazione, nel tempo, di istanze di condono ed è stato verificato che gli stessi non si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Per quanto riguarda infine il cambio di destinazione d'uso, si precisa che

- Dopo l'entrata in vigore della legge 105/2024, di conversione del DL 69/2024 (28 luglio 2024), qualsiasi mutamento rilevante (cioè con opere all'interno della stessa categoria, o senza opere tra categorie diverse) può essere regolarizzato tramite la CILA/SCIA in sanatoria di cui sopra, anche se si tratta di passaggi da una categoria all'altra. Infatti il Decreto Salva Casa ha modificato l'art. 23-ter T.U. Edilizia, prevedendo al comma 1-quinquies che per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, anche tra aree non omogenee (quindi verticali) sono sempre ammessi, anche tra diverse categorie funzionali (come nel caso di specie) e anche se accompagnati da opere edilizie.
- Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione, essendo in presenza di un cambio d'uso tra categorie funzionali senza aumento di superfici, volumi, unità immobiliari e senza significativi incrementi del carico urbanistico, gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti.

k) Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

Dalle dichiarazioni fatte dall'esecutata e dalle ricerche effettuate è emerso che per le due Unità Immobiliari costituenti il fabbricato pignorato non è mai stata redatta alcuna attestazione di prestazione energetica (anche perché non esistono recenti contratti di locazione), in ogni caso si precisa che detti immobili possono tranquillamente dotarsi di tale attestazione.



l) Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

Criterio e metodo di stima utilizzato

Per la stima, procedo con il metodo sintetico comparativo diretto, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore e che si sintetizza nell'individuare il più probabile valore venale degli immobili simili, in zona, in una situazione di ordinario e libero mercato attribuito da ordinari compratori, al fine di esprimere il **“più probabile valore venale di mercato”** che avrebbe l'immobile se immesso in commercio.

A tal fine, considerando in particolare le caratteristiche proprie degli immobili come l'ubicazione, l'esposizione, la panoramicità, l'areazione, la comodità delle vie di accesso, la disponibilità di spazi nelle vicinanze adibiti a parcheggi/spazi di manovra o ad area libera, la tipologia costruttiva utilizzata, il numero di pareti finestrate, il tipo e le caratteristiche delle rifiniture, l'indice di prestazione energetica ottenibile, lo stato di conservazione e di manutenzione generale, i costi necessari per una eventuale adattabilità dell'immobile, le condizioni statiche, le spese eventualmente necessarie per l'ottenimento dell'agibilità, l'assenza o meno di servitù, ma essenzialmente l'incombente crisi economica che ha fatto diminuire notevolmente le compravendite di fabbricati (non più appetibili in quanto gravati da sproporzionate ed insostenibili tassazioni), ed inoltre in base a quanto desunto da opportune indagini di mercato presso fonti accreditate indirette e dirette, tramite dati forniti da riviste specializzate, da operatori immobiliari (integrati dai dati del proprio archivio personale) ed in base ai dati indicati dall'OMI sono stati dedotti i valori unitari di seguito riportati.

Valutazione degli immobili

Dalle risultanze così desunte e con riguardo alle caratteristiche del mercato immobiliare,



prendendo in esame recenti compravendite che hanno interessato immobili simili a quelli di cui trattasi effettivamente avvenute di recente in zona (offerti attualmente a prezzi bassi a causa della vigente crisi e delle enormi tassazioni, che facendo diminuire notevolmente la domanda hanno fatto abbassare i relativi prezzi di mercato) ed escludendo nella ricerca tutti i valori eccezionali affinché i dati individuati siano l'espressione di un mercato ordinario, e valutando la superficie del terreno esistente intorno ai fabbricati (privo di diritto di superficie e riportato in catasto come corte), come pertinenza delle due U.I., di cui contribuisce ad incrementarne il valore unitario, reputo di essere nel giusto e nell'equo attribuire ai beni da stimare i seguenti valori commerciali unitari:

Particella n. 466 Sub 3

Alloggio posto al piano T-S1, Cat. A/7, Classe U, Cons. 7 vani, Sup. 219 mq (escluse aree scoperte 213 mq), Rendita € 415,75

Valore unitario attribuito (per metro quadrato di superficie commerciale netta): 630,00 €/mq

Il valore unitario così determinato andrà corretto per tenere conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per come di seguito riportato:

- Adeguamento per gli oneri di regolarizzazione urbanistica dell'Unità Immobiliare: riduzione dell'8% del valore a causa degli oneri necessari per l'ottenimento del collaudo statico e dell'agibilità.
- Adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione: nessuna riduzione (tale fattore è stato già considerato durante l'attribuzione del valore unitario)
- Adeguamento per lo stato di possesso: nessuna riduzione (immobile libero da locazioni registrate)
- Adeguamento per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: nessuna riduzione (il vincolo del livello che condiziona la proprietà potrà essere eliminato in fase di stipula del rogito per il trasferimento dell'immobile)
- Adeguamento per le eventuali spese condominiali insolute: nessuna riduzione

Complessivamente, per i motivi di cui sopra, viene prevista una riduzione pari all'8% del valore unitario

Il valore unitario corretto (per unità di superficie) dell'alloggio individuato in catasto con la Particella n. 466 Sub 3 risulta pari a $630,00 \text{ €/mq} \times 0,92 = 579,60 \text{ €/mq}$

Costo della CILA/SCIA in sanatoria necessaria per regolarizzare le difformità interne all'abitazione e per la diversa realizzazione delle aperture esterne e per il cambio di destinazione d'uso

- Oblazione per sanatoria: 1.000,00 Euro



- Onorario per elaborazione Sanatoria/diritti di segreteria per istruttoria	950,00 Euro
Totale complessivo del costo della CILA/SCIA:	<u>1.950,00 Euro</u>

Valore dei due manufatti edificati ad ovest del fabbricato

Essendo in presenza, come già precisato, di una difformità per la quale al momento non si ravvede alcuna possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 (abuso non sanabile), il loro valore è stato determinato tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso per un periodo di cinque anni ipotizzabile come necessario per la demolizione e del residuo valore del suolo. Nel caso specifico considerato che trattasi di manufatti di semplice fattura adibiti a deposito prodotti/attrezzature agricole o a ricovero animali, sprovvisti di autonoma strada di accesso e di validi sistemi di chiusura, ubicati in zona rurale, dove per tale tipologia di immobile non esiste alcuna richiesta di locazione, ai fini della determinazione del valore economico d'uso è stata ipotizzata la possibilità di locare i due manufatti ad un canone mensile pari a 30 €/mese (equivalenti a 1.800,00 Euro nei cinque anni considerati). Per quanto riguarda il residuo valore del suolo, poiché catastalmente i due magazzini risultano collegati alla corte tramite graffatura, ad indicare che essi (e quindi il suolo su cui sorgono) risulta corte/pertinenza dell'adiacente abitazione, si può concludere che detto suolo non è dotato di valore autonomo ma che il suo valore ha contribuito a stabilire il valore dell'adiacente abitazione principale, per cui si ritiene corretto non attribuire al suolo alcun valore.

Complessivamente il valore dell'immobile risulta quindi pari a

5 (anni) x 12 (mensilità) x 30,00 €/mese (canone mensile di locazione) = 1.800,00 Euro

Valore dell'ampliamento verso sud a PT del fabbricato

Essendo in presenza, come già precisato, di una difformità per la quale al momento non si ravvede alcuna possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 (abuso non sanabile), il suo valore è stato determinato tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso per un periodo di cinque anni ipotizzabile come necessario per la demolizione e del residuo valore del suolo. Nel caso specifico considerato che trattasi di una camera allo stato rustico e di un bagno, ai fini della determinazione del valore economico d'uso è stata ipotizzata la possibilità di locare i due manufatti ad un canone mensile pari a 30 €/mese (equivalenti a 1.800,00 Euro nei cinque anni considerati). Per quanto riguarda il residuo valore del suolo, poiché al di sotto dei due locali esiste un suolo adibito a corte, pertinenza dell'adiacente abitazione, si può concludere che detto suolo non è dotato di valore autonomo ma che il suo valore ha contribuito a stabilire il valore dell'adiacente abitazione principale, per cui



si ritiene corretto non attribuire al suolo alcun valore.

Complessivamente il valore dei due vani risulta quindi pari a

5 (anni) x 12 (mensilità) x 30,00 €/mese (canone mensile di locazione) = 1.800,00 Euro

Costo per la demolizione dei due manufatti sul lato ovest e dell'ampliamento sul lato sud

- Oblazione per CILA/SCIA in sanatoria/diritti di segreteria per Istruttoria	1.100,00 Euro
- Onorario per progettazione Piano di demolizione in Sanatoria	1.200,00 Euro
- Costi per demolizione, trasporto a discarica del materiale di risulta e sistemazione del suolo	3.800,00 Euro
Costi complessivo richiesto per la demolizione:	<u>6.100,00 Euro</u>

Particella 466 Subalterno 4

Alloggio posto al piano T-1, Cat. A/7, Classe U, Cons. 9 vani, Sup. 228 mq (escluse aree scoperte 209 mq), Rendita € 534,53

Valore unitario attribuito (per metro quadrato di superficie netta/commerciale): 750,00 €/mq

Il valore unitario così determinato andrà corretto per tenere conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per come di seguito riportato:

- Adeguamento per gli oneri di regolarizzazione urbanistica dell'Unità Immobiliare: riduzione dell'8% del valore a causa degli oneri necessari per l'ottenimento del collaudo statico e dell'agibilità.
- Adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione: nessuna riduzione (tale fattore è stato già considerato durante l'attribuzione del valore unitario)
- Adeguamento per lo stato di possesso: nessuna riduzione (immobile libero da locazioni registrate)
- Adeguamento per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: nessuna riduzione (il vincolo del livello che condiziona la proprietà potrà essere eliminato in fase di stipule del rogito per il trasferimento dell'immobile)
- Adeguamento per le eventuali spese condominiali insolute: nessuna riduzione

Complessivamente, per i motivi di cui sopra, viene prevista una riduzione pari all'8% del valore unitario

Il valore unitario corretto della superficie dell'alloggio individuato in catasto con la Particella n. 466 Sub 4: 750,00 €/mq x 0,92 = 690,00 €/mq

I costi della CILA/SCIA in sanatoria necessaria per regolarizzare le difformità interne all'abitazione e le aperture verso l'esterno e per il cambio di destinazione d'uso:

- Oblazione per sanatoria: 1.000,00 Euro



- Onorario per elaborazione Sanatoria/diritti di segreteria per istruttoria	950,00 Euro
Totale complessivo dei costi della CILA/SCIA in sanatoria:	<u>1.950,00 Euro</u>

Particella n. 32: Qualità F.U. da accert, Sup. 55 centiare, R. D. € 0,00, R. A. € 0,00

Valore unitario attribuito: 5,00 €/mq

Particella n. 534 (ex part. 278, ex part. 31): Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 49 are 55 ca, R. D. € 29,43, R. A. € 16,63

Valore unitario attribuito: 3,00 €/mq

Particella n. 535 (ex part. 278, ex part. 31): Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 25 centiare, R. D. € 0,15, R. A. € 0,08

Valore unitario attribuito: 5,00 €/mq

Particella n. 536 (ex part. 278, ex part. 31): Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 3 are 50 centiare, R. D. € 2,08, R. A. € 1,17

Valore unitario attribuito: 3,00 €/mq

Particella 537 (ex part. 33): Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 4 are 20 centiare, R. D. € 2,49, R.A. € 1,41

Valore unitario attribuito: 3,00 €/mq

Particella 538 (ex part. 33): Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 10 are 10 centiare, R. D. € 6,00, R. A. € 3,39

Valore unitario attribuito: 3,00 €/mq

Particella 281 (ex part. 42): Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 6 are 50 centiare, R. D. € 3,86, R. A. € 2,18

Valore unitario attribuito: 1,00 €/mq

UNITA' IMMOBILIARE n. 3 - Catasto Terreni:

Particella 275 (ex part. 30): Qualità Uliveto, Cl. 3, Sup. 11 are 90 centiare, R. D. € 5,22, R. A. € 3,38

Valore unitario attribuito: 3,00 €/mq

Particella 533 (ex part. 395, ex part. 274, ex part. 26): Qualità Semin Arbor, Cl. 2, Sup. 7 are 15 centiare, R. D. € 2,77, R. A. € 1,11



Valore unitario attribuito: 3,00 €/mq

Particella 271 (ex part. 271, ex part. 24): Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 2 are 80 centiare, R. D. € 1,23, R. A. € 0,80

Valore unitario attribuito: 3,00 €/mq

Valore dei beni

A fine di determinare il valore dei beni ipotecati, occorre preliminarmente determinare, per le due Unità Immobiliari, quali sono le superfici da utilizzare nel conteggio, a tal fine, premesso che per “*comunicante*” si intende il vano al quale si accede dall’unità principale attraverso aperture, scale, corridoi, interne ed esclusive all’unità stessa; nel caso in esame, di “*unità immobiliare ad uso abitativo o assimilabile*”, per la stima ci si baserà sugli stessi criteri utilizzati dall’Agenzia delle Entrate per l’attribuzione della rendita (e conseguentemente del valore); trasformando, tramite appositi valori percentuali, come di seguito riportati, le superfici delle differenti tipologie di vani o accessori, a superficie di vani principali (con la piccola variante di utilizzare quale unità di riferimento la superficie netta calpestabile)

- **Vani** aventi funzione **principale** (camere, cucina, stanze, saloni, ecc.) e dei vani (o locali) accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, w.c. ripostigli, tavernette, mansarde, ingressi, corridoi e simili: 100% della superficie

- **Vani** (o locali) **accessori** a servizio **indiretto** dei vani principali, quali soffitte, sottotetti, cantine, centrali termiche e simili qualora **non comunicanti** con i vani principali: **25%** della superficie

- **Balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili**, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare qualora **comunicanti** con i vani principali: **30%** della superficie fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente

Aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare: 10% fino alla superficie definita dai locali principali, 2% per le superfici eccedenti detto limite

Una volta determinate le superfici in gioco, applicando ad esse le relative percentuali, si otterranno le superfici rettificate delle due U.I. di seguito riportato

Particella n. 466 Sub 3

Vani principali $114,20 \text{ mq} \times 100\% \text{ della superficie} = 114,20 \text{ mq}$

Cantine a P1S $14.10 + 13.80 = 27,90 \text{ mq} \times 25\% \text{ della superficie} = 6,97 \text{ mq}$

Veranda comunicante $22,50 \times 0,30 \text{ (fino a 25 mq)} = 6,75 \text{ mq}$

Aree scoperte, corte libera detratta area sedime fabbricato di 613 mq:

$130 \times 10\% + 483 \times 2\% = 13 + 9,66 = 22,66 \text{ mq}$



Sommando tali superfici si ricava la superficie omogeneizzata dell'U.I.: 115,58 mq

Particella n. 466 Sub 4

Vani principali 182,45 mq x 100% della superficie = 142,45 mq
 Veranda 19,50 mq x 0,30 = 5,85 mq
 Terrazza di 102,40 mq: 25 x 0,30 + 77,40 x 0,10 = 7,50 + 7,74 = 15,24 mq
 Sommando tali superfici si ricava la superficie omogeneizzata dell'U.I.: 163,54 mq

Il valore commerciale, di mercato dei beni pignorati si ottiene moltiplicando (per le due U.I.) le superfici nette commerciali omogeneizzate per i relativi valori unitari corretti attribuiti all'unità di superficie dei vani principali, e per i terreni i valori unitari per le corrispondenti superfici per come di seguito riportato:

Particella n. 466 Sub 3

Valore corretto per unità di superficie netta: 579,60 €/mq
 Superficie netta commerciale omogeneizzata: 115,58 mq
 Valore corretto dell'U.I.: 579,60 €/mq x 115,58 mq = + 66.990,17 Euro
 Valore economico d'uso dei due manufatti abusivamente realizzati: + 1.800,00 Euro
 Valore economico d'uso dell'ampliamento verso sud: + 1.800,00 Euro
 Costo CILA in sanatoria per difformità interne e cambio destinazione d'uso: - 1.950,00 Euro
 Costo della demolizione dei due manufatti abusivi e ampliamento sud - 6.100,00 Euro
Valore commerciale, di mercato dell'U.I.: 62.540,17 Euro

Particella n. 466 Sub 4

Valore corretto per unità di superficie netta: 690,00 €/mq
 Superficie netta commerciale omogeneizzata: 163,54 mq
 Valore corretto dell'U.I.: 690,00 €/mq x 163,54 mq = + 112.842,60 Euro
 Costo CILA in sanatoria per difformità interne e cambio destinazione uso - 1.950,00 Euro
Valore commerciale, di mercato dell'U.I.: 110.892,60 Euro

Particella n. 32 - Valore: 5,00 €/mq x 55 mq = 275,00 €

Particella n. 534 - Valore: 3,00 €/mq x 4.955 mq = 14.865,00 €

Particella n. 535 - Valore: 5,00 €/mq x 25 mq = 125,00 €

Particella n. 536 - Valore: 3,00 €/mq x 350 mq = 1.050,00 €



Particella 537 - Valore: 3,00 €/mq x 420 mq= 1.260,00 €

Particella 538 - Valore: 3,00 €/mq x 1.010 mq= 3.030,00 €

Particella 281 - Valore: 1,00 €/mq x 650 mq= 650,00 €

UNITA' IMMOBILIARE n. 3 - Catasto Terreni:

Particella 275 - Valore: 3,00 €/mq x 1.190 mq= 3.570,00 €

Particella 533 - Valore: 3,00 €/mq x 7.154 mq= 21.462,00 €

Particella 271 - Valore: 3,00 €/mq x 280 mq= 840,00 €

Da quanto sopra esposto il sottoscritto CTU determina, per gli immobili oggetto di pignoramento, un valore complessivo pari a 220.559,77 € Diconsi duecentoventimilacinquecentocinquantanove/77 Euro, somma questa da intendere come valore commerciale, di mercato, da attribuire complessivamente a tutti gli immobili ipotecati.

Per quanto riguarda l'opportunità o meno di operare il frazionamento in lotti dei beni ipotecati, nel caso specifico, trattandosi di beni già di per sè funzionalmente autonomi uno dall'altro, ai fini di una più facile vendita, appare conveniente un loro frazionamento in quattro lotti per come di seguito esposto:

Lotto n. 1

Alloggio al PT-P1S individuato in catasto al foglio n. 4 con la part.lla n. 466/3

Terreno antistante l'abitazione di cui sopra in catasto al foglio n. 4 con la part.lla n. 32

Terreno antistante l'abitazione di cui sopra in catasto al foglio n. 4 con la part.lla n. 535

Lotto n. 2

Alloggio al PT-1 individuato in catasto al foglio n. 4 con la part.lla n. 466/4

Lotto n. 3

Terreno agricolo in Loc.tà Patti individuato in catasto al foglio n. 4 con le part.lle n. 534, 536, 537, 538, 281 e 533



Lotto n. 4

Terreno agricolo coltivato ad uliveto in Loc.tà Patti individuato in catasto al foglio n. 4 con le part.lle n. 275 e 271

m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Per le Unità Immobiliari oggetto della presente stima, sono state redatte le relative piante per come di seguito riportato:

U.I. a piano T-S1 individuato in catasto con la part.lla n. 466 Sub 3: All. E1 ed E2

U.I. a piano T-1 individuato in catasto con la part.lla n. 466 Sub 4: All. E3

n) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

Poiché l'Imposta sul Valore Aggiunto si applica sulle cessioni di beni (costituiscono cessioni di beni gli atti a titolo oneroso che comportano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere) e le prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese o nell'esercizio di arti e professioni; nel caso specifico poiché i beni stimati non sono beni strumentali legati all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutata, né la stessa partecipa alla cessione o incassa l'imposta, la cessioni di beni stimati non è assoggettabile ad IVA.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'onorevole incarico ricevuto.

Roccella Jonica 27.05.2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. Esterino Fragomeli)



TRIBUNALE DI LOCRI - PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE n°09/2026 R.G.E.I.
LOTTO 1

1: IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Unità Abitativa posta a circa 3,5 Km in linea d'aria dalla SS 106 Ionica in loc.tà Petti del comune di Portigliola, costituita da un vecchio fabbricato in muratura (posto al piano seminterrato ed al piano terra) successivamente ampliato (al piano terra) tramite la realizzazione di due vani con struttura in c.a. e la realizzazione, senza titolo autorizzativo, sul lato ovest, di due locali adibiti a legnaia e a locale di sgombro, con adiacente piccolo appezzamento di terreno in prossimità dell'ingresso.

Dati catastali

Foglio n. 4 del comune di Portigliola (RC)

Part.lla 466 Sub 3 (C.F.)

Piano T-S1, Cat. A/7, Classe U, Cons. 7 vani, Sup. 219 mq (escluse aree scoperte 213 mq), Rendita € 415,75, C.da Petti snc, in testa a Decanato di Gerace, Diritto del concedente e [REDACTED]
[REDACTED] nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, Livellario

Particella n. 32 (C.T.)

Qualità F.U. da accert, Sup. 55 mq, R. D. € 0,00, R. A. € 0,00, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)

Part.lla n. 535 (C.T.)

Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 25 mq, R. D. € 0,15, R. A. € 0,08, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)

Indirizzo

Immobili siti in contrada Petti n. 2 del comune di Portigliola (RC)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile in mediocri condizioni di manutenzione, le tamponature esterne sono costituite da pareti in muratura portante o laterizi forati; i solai sono in conglomerato cementizio armato normale, gli intonaci esterni sono a due strati (rifiniti tramite tinteggiatura solo per quanto riguarda la parte del fabbricato di remota realizzazione), quelli interni sono del tipo civile a tre strati, il pavimento è in piastrelle di gres ceramico/monocottura, gli infissi esterni, sono in legno (le finestre sono sprovviste di pensiane), le soglie ed i davanzali esterni sono in pietra naturale, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'immobile risulta caratterizzato da macchie di umidità causate da infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura. Il suolo antistante risulta pavimentato tramite battuto di cls.

Superfici commerciali

Superficie netta alloggio	114,20 mq
Superficie netta delle due cantine a P1S	14.10 + 13.80 = 27,90 mq
Veranda comunicante	22,50 mq
Aree scoperte, corte libera detratta area sedime fabbricato	613,00 mq
Superficie netta dei due magazzini da demolire:	31,85 mq
Superficie netta dell'ampliamento sud da demolire:	15,80 mq
Superficie del suolo antistante il fabbricato:	80 mq

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, il 21.04.2026, gli immobili risultava libero da locazioni registrate ed ed utilizzati dall'esecutata come propria residenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno.



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

* Ipoteca Giudiziale, Registro Particolare n. 552, Registro Generale n. 4636 del 24/03/2017 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena (SI) per Euro 35.000,00 (di cui Euro 30.000,00) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo; Pubblico ufficiale: Tribunale di Locri, del 23/12/2016, rep. 1024/2016.

* Pignoramento Immobiliare, Registro Particolare n. 4267, Registro Generale n. 5089 del 24/03/2026 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma (RM); Pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Locri, in data 06/03/2026, rep. 66.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALE PROPRIETARIO

Suolo:

Le Part.lle 31 e 32 su cui è stato edificato il fabbricato sono pervenute a [REDACTED], per i diritti di 1/1 di livellario tramite atto notarile di donazione accettata, rep. 7856, redatto in data 05.04.1975 a Marina di Gioiosa Ionica (RC) dal notaio Elio Agostino

Fabbricato:

[REDACTED], per la quota di 1/1, in forza di Concessione di Costruzione prot. n. 1887, Pratica n. 201, rilasciata in data 28.12.1994 dal Sindaco del comune di Portigliola rilasciata a [REDACTED] il 29/05/1946 avente ad oggetto "*Lavori per la realizzazione di un fabbricato in c. a. ad un piano f. t. più piano seminterrato e sottotetto non praticabile*"

PRECEDENTI PROPRIETARI

La provenienza dei beni a favore della Sig.ra [REDACTED], tutte gravate da diritto di livello 1/1 a favore del Decanato di Gerace, è ultraventennale; per come di seguito riportato

Le Part.lle 31 e 32 su cui è stato edificato il fabbricato sono pervenute tramite atto notarile di donazione accettata, rep. 7856, redatto in data 05.04.1975 a Marina di Gioiosa Ionica (RC) dal notaio Elio Agostino

La part.lla 535 (C.T.) è pervenuta tramite atto notarile di donazione, rep. 7856, accettata redatto in data 05.04.1975 a Marina di Gioiosa Ionica (RC) dal notaio Elio Agostino



6. DIRITTO REALE DA PORRE IN VENDITA E QUOTA

Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Valore di vendita stimato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 62.940,17
Euro

Data della valutazione: 27/05/2026



TRIBUNALE DI LOCRI - PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE n°09/2026 R.G.E.I.
LOTTO 2

1: IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Unità Abitativa posta a circa 3,5 Km in linea d'aria dalla SS 106 Ionica in Loc.tà Petti del comune di Portigliola, costituita dal primo piano con struttura in c.a. di un fabbricato a due piani f.t. più seminterrato.

Dati catastali

Foglio n. 4 del comune di Portigliola (RC)

Part.lla 466 Sub 4 (C.F.)

Piano T-1, Cat. A/7, Classe U, Cons. 9 vani, Sup. 228 mq (escluse aree scoperte 209 mq), Rendita € 534,53, C.da Petti snc, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)

Indirizzo

Immobile sito in contrada Petti n. 2 del comune di Portigliola (RC)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Unità Abitativa in discrete condizioni di manutenzione, posta a piano primo, con accesso sia dal piazzale posto sul lato monte del fabbricato che dal piano terra (tramite una scala coperta). Le strutture portanti sono costituite da telai c.a.; le tamponature esterne sono in laterizi forati dello spessore di 30 cm, i solai sono in conglomerato cementizio armato normale, gli intonaci esterni sono a due strati non tinteggiati, quelli interni sono del tipo civile a tre strati, il pavimento è in piastrelle di gres ceramico/ceramica monocottura, gli infissi esterni, sono del tipo in alluminio preverniciato color bianco (le finestre sono complete di pensiane), le soglie ed i davanzali esterni sono in pietra naturale, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. Il solaio risulta caratterizzato da chiazze di umidità.



Superfici commerciali

- Superficie netta alloggio	182,45 mq
- Veranda	19,50 mq
- Terrazza	102,40 mq

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, il 21.04.2026, gli immobili risultava libero da locazioni registrate ed ed utilizzati come residenza da nipoti dell'esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

* Ipoteca Giudiziale, Registro Particolare n. 552, Registro Generale n. 4636 del 24/03/2017 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena (SI) per Euro 35.000,00 (di cui Euro 30.000,00) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo; Pubblico ufficiale: Tribunale di Locri, del 23/12/2016, rep. 1024/2016.

* Pignoramento Immobiliare, Registro Particolare n. 4267, Registro Generale n. 5089 del 24/03/2026 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma (RM); Pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Locri, in data 06/03/2026, rep. 66.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARIATTUALE PROPRIETARIOSuolo:

Le Part.ile 31 e 32 su cui è stato edificato il fabbricato sono pervenute a [REDACTED]





TRIBUNALE DI LOCRI - PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE n°09/2026 R.G.E.I.
LOTTO 3

1: IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Appezamento di terreno posto a circa 3,5 Km in linea d'aria dalla SS 106 Ionica in Loc.tà Petti del comune di Portigliola, costituito da una serie di terrazzamenti utilizzati, per la maggiore, ad uso agricolo.

Dati catastali

Foglio n. 4 del comune di Portigliola (RC)

Part.lla n. 534, Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 4.955 mq, R. D. € 29,43, R. A. € 16,63, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)

Part.lla n. 536, Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 350 mq, R. D. € 2,08, R. A. € 1,17, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)

Part.lla n. 537, Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 420 mq, R. D. € 2,49, R.A. € 1,41, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)

Part.lla n. 538, Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 1.010 mq, R. D. € 6,00, R. A. € 3,39, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)

Part.lla n. 281, Qualità Uliveto, Cl. 2, Sup. 650 mq, R. D. € 3,86, R. A. € 2,18, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)

Part.lla n. 533, Qualità Semin Arbor, Cl. 2, Sup. 715 mq, R. D. € 2,77, R. A. € 1,11, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)



Indirizzo

Immobili siti in contrada Petti del comune di Portigliola (RC)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Suolo terrazzato e coltivabile, ottima esposizione e panoramicità.

Superfici commerciali

- Superficie 8.100 mq

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, il 21.04.2026, gli immobili risultava libero da locazioni registrate ed ed utilizzati ad uso agricolo dall'esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

* Ipoteca Giudiziale, Registro Particolare n. 552, Registro Generale n. 4636 del 24/03/2017 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena (SI) per Euro 35.000,00 (di cui Euro 30.000,00) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo; Pubblico ufficiale: Tribunale di Locri, del 23/12/2016, rep. 1024/2016.

* Pignoramento Immobiliare, Registro Particolare n. 4267, Registro Generale n. 5089 del 24/03/2026 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma (RM); Pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Locri, in data 06/03/2026, rep. 66.



5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALE PROPRIETARIO

In catasto il suolo viene riportato in testa a [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario); Decanato di Gerace (Diritto del concedente)

PRECEDENTI PROPRIETARI

La provenienza dei beni a favore della [REDACTED], tutte gravate da diritto di livello 1/1 a favore del Decanato di Gerace, è ultraventennale; deriva da atto notarile di donazione accettata, rep. 7856, redatto in data 05.04.1975 a Marina di Gioiosa Ionica (RC) dal notaio Elio Agostino e da atto notarile di compravendita, rep. 7856, redatto in data 05.04.1975 a Marina di Gioiosa Ionica (RC) dal notaio Elio Agostino

6. DIRITTO REALE DA PORRE IN VENDITA E QUOTA

Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Valore di vendita stimato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 42.317,00 Euro

Data della valutazione: 27/05/2026



TRIBUNALE DI LOCRI - PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE n°09/2026 R.G.E.I.
LOTTO 4

1: IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Appezamento di terreno piantumato ad uliveto posto a circa 4 Km in linea d'aria dalla SS 106 Ionica a monte della loc.tà Petti del comune di Portigliola.

Dati catastali

Foglio n. 4 del comune di Portigliola (RC)

Part.lla n. 275, Qualità Uliveto, Cl. 3, Sup. 1.190 mq, R. D. € 5,22, R. A. € 3,38, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)

Part.lla n. 271, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 280 mq, R. D. € 1,23, R. A. € 0,80, in testa a Decanato di Gerace (Diritto del concedente) e [REDACTED] [REDACTED] nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario)

Indirizzo

Immobili siti in contrada Petti del comune di Portigliola (RC)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Suolo semipianeggiante coltivato ad uliveto.

Superfici commerciali

- Superficie 1.470 mq

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, il 21.04.2026, gli immobili risultava libero da locazioni registrate ed ed utilizzati ad uso uliveto dall'esecutata.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

* Ipoteca Giudiziale, Registro Particolare n. 552, Registro Generale n. 4636 del 24/03/2017 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena (SI) per Euro 35.000,00 (di cui Euro 30.000,00) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo; Pubblico ufficiale: Tribunale di Locri, del 23/12/2016, rep. 1024/2016.

* Pignoramento Immobiliare, Registro Particolare n. 4267, Registro Generale n. 5089 del 24/03/2026 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma (RM); Pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Locri, in data 06/03/2026, rep. 66.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALE PROPRIETARIO

In catasto il suolo viene riportato in testa a [REDACTED], nata a Portigliola (RC) il 29/05/1946, (Livellario); Decanato di Gerace (Diritto del concedente)

PRECEDENTI PROPRIETARI

La provenienza dei beni a favore della [REDACTED], tutte gravate da diritto di livello 1/1 a favore del Decanato di Gerace, è ultraventennale, deriva da atto notarile di compravendita, rep. 7856, redatto in data 05.04.1975 a Marina di Gioiosa Ionica (RC) dal notaio Elio Agostino

6. DIRITTO REALE DA PORRE IN VENDITA E QUOTA

Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà



7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Valore di vendita stimato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 4.410,00
Euro

Data della valutazione: 23/05/2026

