

## **TRIBUNALE DI PALMI**

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 46/2020 R.G.Es.

### **ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001**

Immobile sito nel Comune di Rosarno, Via Aldo Moro, 10  
Identificazione Catastale: Foglio 10 Particella 631 Sub 2 – 3 -4

INDICE

Descrizione:.....	3
Diritto da vendere: .....	4
Stato di possesso:.....	4
Identificazione catastale: .....	4
Confini: .....	5
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:.....	5
Conformità catastale: .....	5
Conformità urbanistico-edilizia: .....	6
Assoggettabilità ad IVA:.....	9
Valutazione: .....	9
Allegati	
Documentazione Fotografica	
Visura Catastale	
Certificato di destinazione Urbanistica	
Planimetria Catastale	
Planimetria dello stato dei luoghi	
Estratto di Mappa	

**Descrizione:**

Oggetto di pignoramento una villetta unifamiliare ubicata nel Comune di Rosarno in Via Aldo Moro.

Il fabbricato consiste in un edificio a due piani fuori terra oltre seminterrato e lastrico solare.

L'immobile è circondato da un cortile con recinzione mista in muratura e ringhiera sulla quale sono ubicati i due cancelli d'ingresso destinati all'accesso dall'esterno dei pedoni e delle auto.

L'ingresso principale è posto sul piano rialzato, costituito da un ingresso, un ampio salone, un soggiorno-cucina, un bagno, un ripostiglio ed una camera, oltre alle scale interne di collegamento con i piani superiore ed inferiore.

Il piano seminterrato, al quale si può accedere anche dal giardino, è costituito da una zona deposito e una tavernetta con area soggiorno e angolo cottura, lavanderia e, ancora rustico, un vano wc

La zona notte è ubicata al primo piano dove sono presenti 4 camere da letto, un piccolo studio e due bagni. Inoltre, attraverso una scala a chiocciola in legno è possibile raggiungere il piano superiore, dove è presente un abbaino dal quale si accede ad un terrazzo praticabile che ricopre parzialmente il primo piano, mentre, la restante parte costituisce il tetto di copertura a falde.

I pavimenti di salone e camere da letto, così come la scala di collegamento col primo piano sono in marmo, mentre i restanti sono in gres porcellanato, così come i rivestimenti di cucina e bagni.

L'immobile appare in discrete condizioni, sebbene siano presenti tracce di umidità sia nel piano seminterrato che al primo piano.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiane, le porte sono in legno.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori in alluminio.

L'intera proprietà è ubicata in zona periferica prevalentemente a destinazione residenziale, ben servita da strade principali e non distante dal centro del paese.

**Diritto da vendere:**

Piena proprietà.

**Stato di possesso:**

L'immobile è occupato dalla famiglia del debitore esecutato .

**Identificazione catastale:**

- **Comune di Rosarno, Via Aldo Moro, 10 piano: T-1;**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
10	631	2	A/2	2	13,5 vani	-	Euro 732,08

- **Comune di Rosarno, Via Aldo Moro, 10 piano: S1;**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
10	631	3	C/2	3	80 m2	88 m2	Euro 123,95

- **Comune di Rosarno, Via Aldo Moro, 10 piano: S1;**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
10	631	4	C/3	3	96 m2	113 m2	Euro 208,24

**Confini:**

L'immobile confina in direzione Nord ed Ovest rispettivamente con le Vie Aldo Moro e Ricasoli, mentre, i restanti lati confinano con le seguenti particelle identificate al NCEU foglio 10 del Comune di Rosarno:

- Direzione EST:
  - part. 632 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Direzione SUD:
  - part. 1046, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Direzione SE:
  - part. 634 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

Dalla Certificazione Notarile redatta il 26.11.2020 dal dott. XXXXXXXXXXXX risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato:

**- Ipoteca volontaria n. 463 del 07/02/2011**

a favore: BANCO DI NAPOLI S.P.A.

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

derivante da: concessione a garanzia di contratto di mutuo fondiario con atto per notaio Poeta Stefano del 03/02/2011, rep 5509/3199 Capitale € 161.000,00, ipoteca € 322.000,00, durata 20 anni;

Pignoramento immobiliare n. 767 notificato il 01-10-2020

trascritto: in data 11/11/2020 ai nn° 17005 R.G./12777 R.P.

a favore: PENELOPE SPV SRL

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.

**Conformità catastale:**

Dal sopralluogo, dall'esame della documentazione in atti e di quella acquisita, sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- Differente distribuzione degli ambienti interni con tramezzi e, limitatamente al primo piano, pareti esterne non coincidenti con quanto riportato al catasto ;
- Il lastrico solare non risulta accatastato;
- Al piano seminterrato l'area corrispondente al locale servizi igienici è accorpata al sub 3 piuttosto che, come riportato sulle planimetrie catastali, al sub 4. Di conseguenza, le consistenze di ciascun sub non coincidono con quanto riportato al catasto;
- Al primo piano è presente una balconata che circonda l'intero edificio non presente nelle planimetrie catastali;
- La destinazione d'uso del piano seminterrato sub 3 è di tipo residenziale e non coerente con la categoria catastale C/2.

**Conformità urbanistico-edilizia:**

Dalle informazioni raccolte presso gli Uffici Tecnici del Comune di Rosarno, relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica dell' immobile pignorato, risultano le seguenti pratiche:

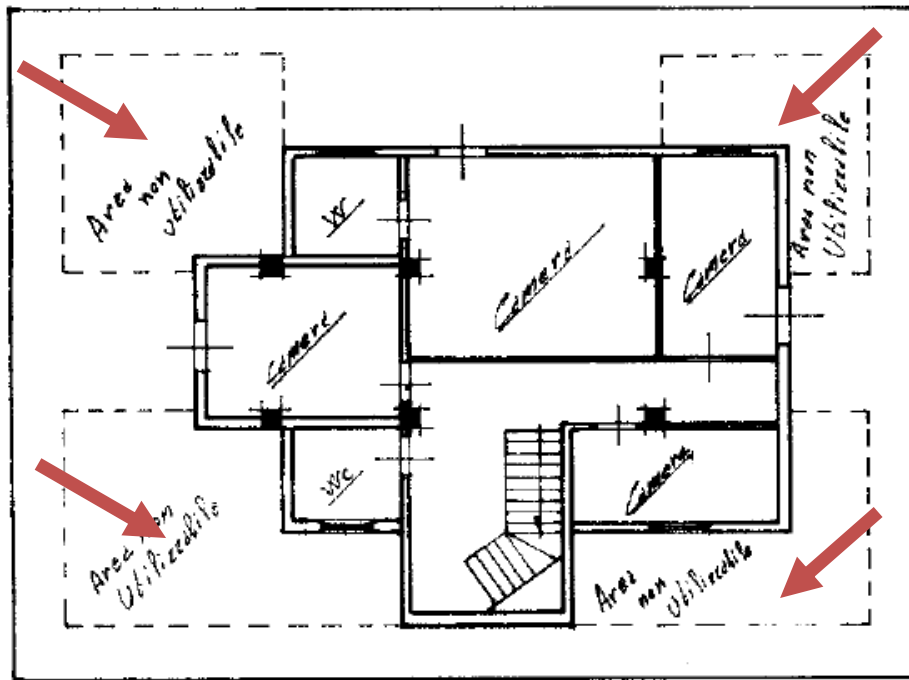
- Concessione di costruzione prot. n. 13572 rilasciata per la pratica 16/80 relativa a richiesta di autorizzazione ad eseguire i lavori di “Costruzione di un fabbricato iin c.a. per civile abitazione a due piani fuori terra oltre scantinato” presentata da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- SCIA prot. 6115 del 31.03.2011 presentata da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'esecuzione di lavori di “RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO” con opere interne di “Rifacimento WC”

Inoltre, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rosarno risulta, in base al P.R.G., che la particella ricade in zona B4 (Nucleo residenziale in località Metramello), nella quale, in base all'art. 31 del PRG è consentita l'edificazione strettamente limitata al completamento

edilizio e di urbanizzazione.

Rispetto alle suddette autorizzazioni sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Il progetto non prevede la presenza del lastrico solare e della relativa scala d'accesso con abbaino;
- Le tamponature interne e, dunque, la distribuzione degli ambienti è difforme rispetto al progetto approvato;
- Al primo piano, rispetto alle tavole di progetto approvate, le pareti esterne sono spostate verso l'esterno e, di conseguenza, l'area identificata come non utilizzata (si veda figura seguente) è parzialmente occupata dai vani;



➔ AREE PARZIALMENTE UTILIZZABILI

- Al primo piano è presente una balconata che circonda l'intero edificio non indicata nelle tavole di progetto approvate;
- Il piano seminterrato (limitatamente al sub 3) ha una destinazione d'uso differente rispetto

al progetto e da esso si accede ad un locale wc ubicato in un'area appartenente al sub 4;

- Il prospetto dell'edificio, relativamente al primo piano ed al terrazzo, non è conforme al progetto

OSSERVAZIONI:

Relativamente alle difformità riscontrate, esse consistono in difformità volumetriche, difformità prospettiche e di distribuzione interna degli ambienti, sanabili ai sensi degli artt. 34 e 37 del DPR 380/2001.

Dal confronto tra i rilievi effettuati ed il progetto approvato, l'aumento di cubatura determinato dalla diversa destinazione d'uso di parte del seminterrato e dall'area occupata dai vani al primo piano (considerando utilizzabili le porzioni di vani aventi altezza media pari almeno a 2,40 m), può essere di seguito schematizzato:

Volume di progetto: 937 m<sup>3</sup>

Volume di fatto: 1.112 m<sup>3</sup>

Considerato l'indice di fabbricabilità  $I_f \leq 2$  (rif. certificato di destinazione urbanistica ), data la superficie del lotto pari a 500 m<sup>2</sup>, il volume massimo consentito è pari a 1000 m<sup>3</sup>.

Ai sensi dell'art. 34 DPR 380/2001 è possibile sanare la parziale difformità mediante il pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito dalla legge 392/1978 pari a €/m<sup>2</sup> 232,41.

In aggiunta, le restanti difformità potranno essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 versando un importo pari a € 516,00.

Complessivamente si stima che l'importo per la sanatoria sia circa pari a € 9.491,83 al quale andranno sommati il costo del professionista per la redazione del progetto e l'aggiornamento catastale.



In sintesi si stima:

Importo da corrispondere per sanatoria (artt. 34 e 37 DPR 380/2021)	€ 9.491,83
Costo del professionista progetto e aggiornamento catastale	€ 5.000,00
<b><u>TOTALE COSTI SANATORIA</u></b>	<b><u>€ 14.491,83</u></b>

**Assoggettabilità ad IVA:**

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, poiché il venditore esecutato è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 10 c. 8-bis D.P.R. 633/197, non è soggetta ad IVA.

**Valutazione:**

**Considerazioni preliminari**

Al fine di dare risposta al quesito di stima dell'immobile pignorato, si è scelto il criterio o aspetto economico del più probabile valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo, effettuato sulla scorta dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare attraverso il confronto con beni di caratteristiche simili.

Considerata la zona in cui è ubicato l'immobile, tenuto conto che:

- da indagini eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari) è emerso un prezzo di vendita di euro/mq. 688;
- dalla banca dati pubblicata dall'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria Fonte O.M.I. riferita al II° semestre 2020 risulta che le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati definiti come "Ville e Villini", "stato conservativo normale" tra € 530,00 e € 750,00 al mq di superficie lorda.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, data l'ubicazione dell'immobile che è collocato non lontano dalla stazione ferroviaria e nei pressi della SS 18 Tirrena inferiore, dell'ottima dotazione di servizi, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, la scelta dello scrivente si pone sul valore maggiore tra quelli presi in considerazione e, dunque, pari a **€ 750,00 al mq.**

### Superficie commerciale

<b>Ambiente</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup> commerciali</b>
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	366	366
Balconi, terrazzi e similari <u>comunicanti</u> con i vani principali	152	15
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) <u>comunicanti</u> con i vani principali	200	100
Pertinenze di ornamento scoperte (es giardino)	49	5
<b>Superficie commerciale totale [m<sup>2</sup>]</b>		<b>486</b>

**LOTTO 001** - diritto da vendere: piena proprietà

Fabbricato di civile abitazione su terreno, sito nel Comune di Rosarno (RC), via Aldo Moro, 10

Identificazione Catastale: Foglio 10 Particella 631 Sub 2 – 3 -4

Superficie Utile = 428 mq (fabbricato) + 201 mq (aree esterne) = 629 mq

Superficie Utile Catastale = 448 mq

Superficie commerciale = **486 mq**

Valore al mq = **750 €/mq**

**Valore dell'intero: 486 mq x 750 €/mq = **€ 364.500 (A)****

**Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene  
venduto:**

- Riduzione sanatoria edilizia e aggiornamento catastale: **- € 14.491,83**
- Riduzione per intervento manutenzione e completamento wc seminterrato: **- € 18.000,00**  
(*rifacimento intonaci per risanamento umidità*)

**Valore totale della decurtazione arrotondato: € 32.492,00 (B)**

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto delle decurtazioni  
apportate:

**VALORE TOTALE LOTTO 001 (A-B) : € 332.000,00**

**Prezzo base d'asta \_\_\_\_\_ € 332.000,00**



IL C.T.U.  
Ing. Elisabetta Grillea

**Allegati**

**n° 23 foto**



**Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA**

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- [e.grillea@gmail.com](mailto:e.grillea@gmail.com) – [elisabetta.grillea@pec.it](mailto:elisabetta.grillea@pec.it)



Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- [e.grillea@gmail.com](mailto:e.grillea@gmail.com) – [elisabetta.grillea@pec.it](mailto:elisabetta.grillea@pec.it)



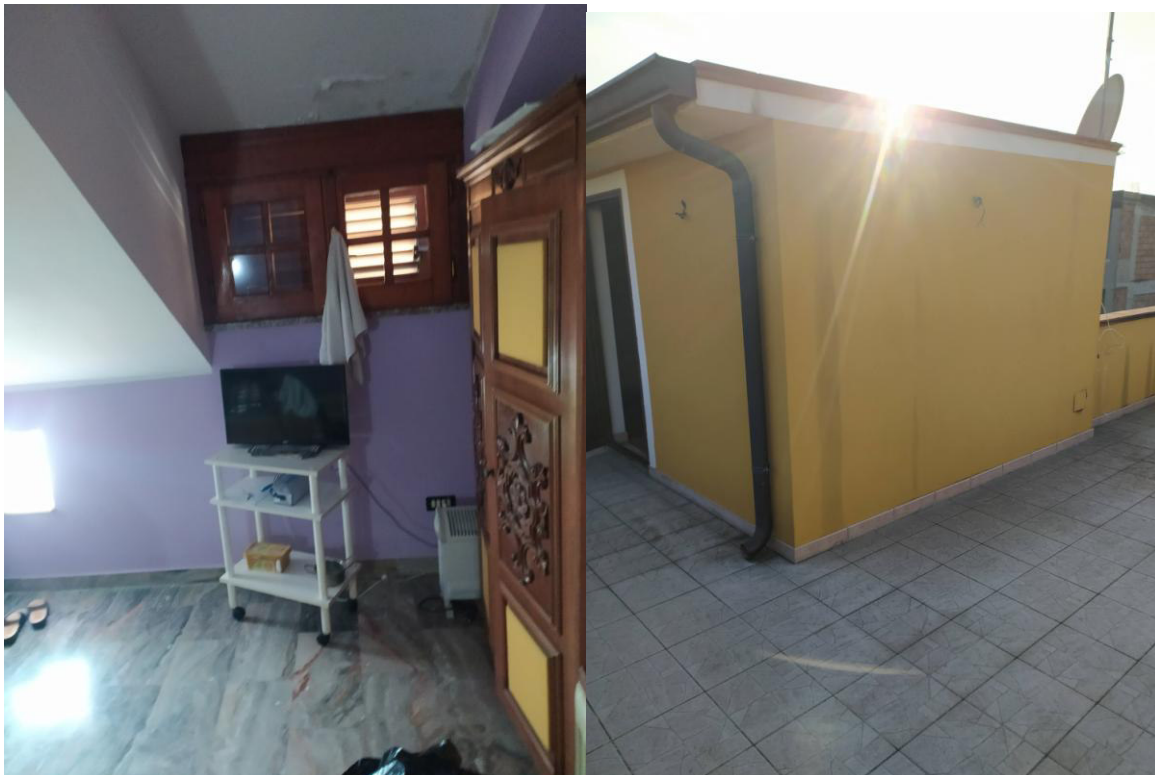
Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- [e.grillea@gmail.com](mailto:e.grillea@gmail.com) – [elisabetta.grillea@pec.it](mailto:elisabetta.grillea@pec.it)



Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- [e.grillea@gmail.com](mailto:e.grillea@gmail.com) – [elisabetta.grillea@pec.it](mailto:elisabetta.grillea@pec.it)



Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- [e.grillea@gmail.com](mailto:e.grillea@gmail.com) – [elisabetta.grillea@pec.it](mailto:elisabetta.grillea@pec.it)





Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- [e.grillea@gmail.com](mailto:e.grillea@gmail.com) – [elisabetta.grillea@pec.it](mailto:elisabetta.grillea@pec.it)



Dott. Ing. Elisabetta GRILLEA

Via Gramsci, 51 – 89015 PALMI R.C.-0966/23527- 3477634142- [e.grillea@gmail.com](mailto:e.grillea@gmail.com) – [elisabetta.grillea@pec.it](mailto:elisabetta.grillea@pec.it)

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 29/01/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROSARNO ( Codice: H558)</b>
	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 10 Particella: 631 Sub.: 2</b>

#### INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--

#### Unità immobiliare dal 08/05/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	631	2			A/2	2	13,5 vani		Euro 732,08	VARIAZIONE del 08/05/2020 protocollo n. RC0030924 in atti dal 08/05/2020 RETT. CONS. ATTIVITA' V1 ANNO 2020 (n. 7305.1/2020)	
<b>Indirizzo</b>		VIALE ALDO MORO piano: T-1; in corso con prot. RC0044871/2020 del 04/06/2020											
<b>Notifica</b>									<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-	
<b>Annotazioni</b>		di stadio: rett. cons. attivita' v1 anno 2020											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H558 - Sezione - Foglio 10 - Particella 631

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	631	2			A/2	2	9,5 vani		Euro 515,17	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/06/2014 protocollo n. RC0206612 in atti dal 27/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 117836.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIALE ALDO MORO piano: T-1;										

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 29/01/2021

Data: 29/01/2021 - Ora: 18.35.21 Segue

Visura n.: T372602 Pag: 2

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	631	2			A/2	2	9,5 vani		Euro 515,17 L. 997.500	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/1995 in atti dal 05/01/1999 (n. 6709.1/1995)	
<b>Indirizzo</b>		, VIALE ALDO MORO piano: T-1;											
<b>Notifica</b>		-				<b>Partita</b>		1001605		<b>Mod.58</b>		-	

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	631	2								COSTITUZIONE del 02/11/1995 in atti dal 06/11/1995 (n. 6709.2/1995)	
<b>Indirizzo</b>		, VIA MORO ALDO piano: T-1;											
<b>Utilità comuni:</b>		Foglio: 10 Particella: 631 Sub.: 1											
<b>Notifica</b>		-				<b>Partita</b>		1001605		<b>Mod.58</b>		21463	
<b>Annotazioni</b>		da verificare											

#### Situazione degli intestati dal 03/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/02/2011 Repertorio n.: 5508 Rogante: POETA STEFANO Sede: GIOIA TAURO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1662.1/2011)	

#### Situazione degli intestati dal 02/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 03/02/2011
2			(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 03/02/2011
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 02/11/1995 in atti dal 06/11/1995 Registrazione: (n. 6709.2/1995)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 29/01/2021

Data: 29/01/2021 - Ora: 18.35.21 Fine

Visura n.: T372602 Pag: 3

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 29/01/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROSARNO ( Codice: H558)</b>
	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 10 Particella: 631 Sub.: 3</b>

#### INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	631	3			C/2	3	80 m <sup>2</sup>	Totale: 88 m <sup>2</sup>	Euro 123,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIALE ALDO MORO piano: S1;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H558 - Sezione - Foglio 10 - Particella 631

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	631	3			C/2	3	80 m <sup>2</sup>		Euro 123,95	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/06/2014 protocollo n. RC0206613 in atti dal 27/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 117837.1/2014)
<b>Indirizzo</b>		, VIALE ALDO MORO piano: S1;										

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 29/01/2021

Data: 29/01/2021 - Ora: 18.36.25 Segue

Visura n.: T373043 Pag: 2

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	631	3			C/2	3	80 m <sup>2</sup>		<b>Euro 123,95</b> <b>L. 240.000</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/1995 in atti dal 05/01/1999 (n. 6709.1/1995)	
<b>Indirizzo</b>		, VIALE ALDO MORO piano: S1;											
<b>Notifica</b>		-				<b>Partita</b>		1001605		<b>Mod.58</b>		-	

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	631	3								COSTITUZIONE del 02/11/1995 in atti dal 06/11/1995 (n. 6709.2/1995)	
<b>Indirizzo</b>		, VIA MORO ALDO piano: S1;											
<b>Utilità comuni:</b>		Foglio: 10 Particella: 631 Sub.: 1											
<b>Notifica</b>		-				<b>Partita</b>		1001605		<b>Mod.58</b>		21463	
<b>Annotazioni</b>		da verificare											

#### Situazione degli intestati dal 03/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/02/2011 Repertorio n.: 5508 Rogante: POETA STEFANO Sede: GIOIA TAURO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1662.1/2011)	

#### Situazione degli intestati dal 02/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 03/02/2011
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 03/02/2011
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 02/11/1995 in atti dal 06/11/1995 Registrazione: (n. 6709.2/1995)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 29/01/2021

Data: 29/01/2021 - Ora: 18.36.25 Fine

Visura n.: T373043 Pag: 3

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 29/01/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROSARNO ( Codice: H558)</b>
	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 10 Particella: 631 Sub.: 4</b>

#### INTESTATO

1		(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--

#### Unità immobiliare dal 02/09/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	631	4			C/3	3	96 m <sup>2</sup>	Totale: 112 m <sup>2</sup>	Euro 208,24	VARIAZIONE del 02/09/2016 protocollo n. RC0125681 in atti dal 02/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 35623.1/2016)
<b>Indirizzo</b>					VIALE ALDO MORO piano: S1;							
<b>Annotazioni</b>					di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.6709/1995							

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H558 - Sezione - Foglio 10 - Particella 631

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	631	4			C/3	3	96 m <sup>2</sup>	Totale: 113 m <sup>2</sup>	Euro 208,24	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>					, VIALE ALDO MORO piano: S1;							

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 29/01/2021

Data: 29/01/2021 - Ora: 18.37.24 Segue

Visura n.: T373477 Pag: 2

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	631	4			C/3	3	96 m <sup>2</sup>		Euro 208,24	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/06/2014 protocollo n. RC0206614 in atti dal 27/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 117838.1/2014)
<b>Indirizzo</b> , VIALE ALDO MORO piano: S1;												

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	631	4			C/3	3	96 m <sup>2</sup>		Euro 208,24 L. 403.200	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/1995 in atti dal 05/01/1999 (n. 6709.1/1995)
<b>Indirizzo</b> , VIALE ALDO MORO piano: S1;												
<b>Notifica</b> -				<b>Partita</b> 1001605				<b>Mod.58</b>		-		

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	631	4								COSTITUZIONE del 02/11/1995 in atti dal 06/11/1995 (n. 6709.2/1995)
<b>Indirizzo</b> , VIA MORO ALDO piano: S1;												
<b>Utilità comuni:</b> Foglio: 10 Particella: 631 Sub.: 1												
<b>Notifica</b> -				<b>Partita</b> 1001605				<b>Mod.58</b>		21463		
<b>Annotazioni</b> da verificare												

#### Situazione degli intestati dal 03/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/02/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/02/2011 Repertorio n.: 5508 Rogante: POETA STEFANO Sede: GIOIA TAURO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1662.1/2011)	

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 29/01/2021

Data: 29/01/2021 - Ora: 18.37.24 Fine

Visura n.: T373477 Pag: 3

**Situazione degli intestati dal 02/11/1995**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 03/02/2011
2			(1) Proprieta` per 500/1000 fino al 03/02/2011
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 02/11/1995 in atti dal 06/11/1995 Registrazione: (n. 6709.2/1995)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



# CITTA' DI ROSARNO

(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

Viale della Pace 89025 ROSARNO

Tel. 0966/7101 - Fax 0966/780042

PEC: comune.rosarno@pec.comune.rosarno.rc.it

UFFICIO TECNICO COMUNALE 3^ UNITÀ OPERATIVA COMPLESSA

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
(art. 30 D.P.R. 06.06.2001, n. 380)

Vista l'istanza, acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 06/07/2021 n. 13784, a firma dell'Ing. Grillea Elisabetta, nom. Ausiliare del giudice nella causa immobiliare 46/2020, al fine del rilascio di un certificato di destinazione urbanistica per uso consentito.

Visti gli atti dell'Ufficio;

## CERTIFICA

Che il Comune di Rosarno è dotato di Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio approvato con Decreto del Dirigente Generale – 5° Dipartimento Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria n. 317 del 27.09.2000;

Che secondo il P.R.G., i terreni siti in questo Comune, di cui ai seguenti fogli di mappa e particelle:

**Foglio di Mappa**

**10**

**Particelle**

**631**

**La particella identificata con il numero 631 del foglio di mappa 10, ricade in zona B4;**

Si riporta integralmente le Norme Tecniche di Attuazione delle relative zone di piano:

La zona distinta con la sigla **B4** è regolata dall'Art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione, che di seguito si riporta integralmente:

Art. 31

(Nucleo residenziale in località Metramello - B4)

Si tratta di un nucleo di edilizia residenziale realizzato negli anni più recenti al di fuori delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, per cui per la gran parte delle costruzioni sono in corso le procedure di sanatoria. La trama viaria è regolare, mentre si riscontrano forti carenze nelle opere di urbanizzazione, per cui gli interventi dell'Amministrazione comunale saranno finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria occorrenti.

L'area ricade all'interno delle "Zone stabili : Tipo B con sottozona B1" individuate dallo "Studio geologico", in conseguenza delle quali l'edificazione viene limitata alle strette esigenze di completamento edilizio e di urbanizzazione e subordinata all'assunzione di "accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre le condizioni di rischio". Inoltre i progetti presentati per la richiesta di concessione debbono essere corredati da studi geologico-geotecnici basati su indagini in situ e prove di laboratorio, nonché da studi di compatibilità idraulica.

Destinazione di base: residenziale.

Utilizzazioni consentite: attività commerciali ed artigiane, non nocive e non moleste, piccoli alberghi e pensioni, residenze collettive a carattere normale ed a carattere speciale, servizi connessi alla residenza, servizi connessi alle attività turistiche, servizi connessi alle attività ricreative, culturali, sociali, amministrative, scolastiche con carattere di specialità.

Con queste prescrizioni, l'edificazione è prescritta tramite intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri edilizi:

Hmax : 10.50 m  
If =  $\leq$  2.00 mc/mq  
Np : 3  
Df :  $\geq$  10.00 m  
Dc :  $\geq$  5.00 m  
Ds :  $\geq$  5.00 m

Nei casi in cui le richieste di concessioni o autorizzazioni riguardino situazioni in ordine alle quali siano in corso procedure di condono edilizio, le stesse saranno rilasciate solo se ammissibili ai sensi della normativa vigente. E' consentita la costruzione in aderenza dei confini nei casi di parete esistente non finestrata.

Con destinazione e limitazioni previsti nelle relative Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio allegati al Piano Regolatore Generale e della Legge Regionale n.19/2002 e s.m. e i. (in particolare agli artt. 50-51 e 52 della stessa legge, di cui al B.U.R.C. n. 85 del 05/08/2016 e Art. 16 che modifica l'Art. 65 della L.R. n. 28 del 05/08/2016;

Che il terreno sopradetto non è sottoposto a vincolo di cui alla legge 428 del 29.10.1993.

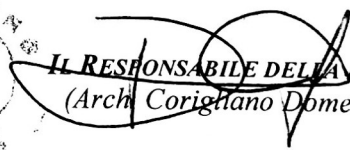
Si rilascia il presente certificato a richiesta della Ditta interessata, in carta libera, per uso consentito.

Rosarno, li 13/07/2021

**ISTRUTTORE TECNICO**  
(ARCHITETTO MESSINA ALESSANDRO)



**IL RESPONSABILE DELLA III UOC**  
(Arch. Corigliano Domenica)



MODULARIO  
F. rig. rend. 487

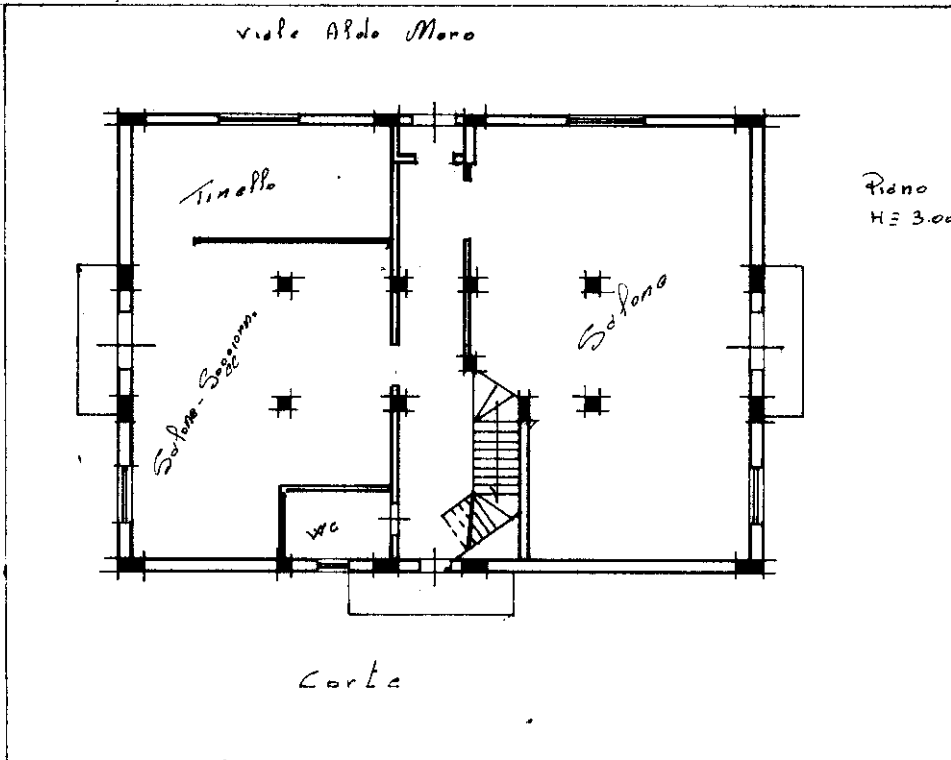


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

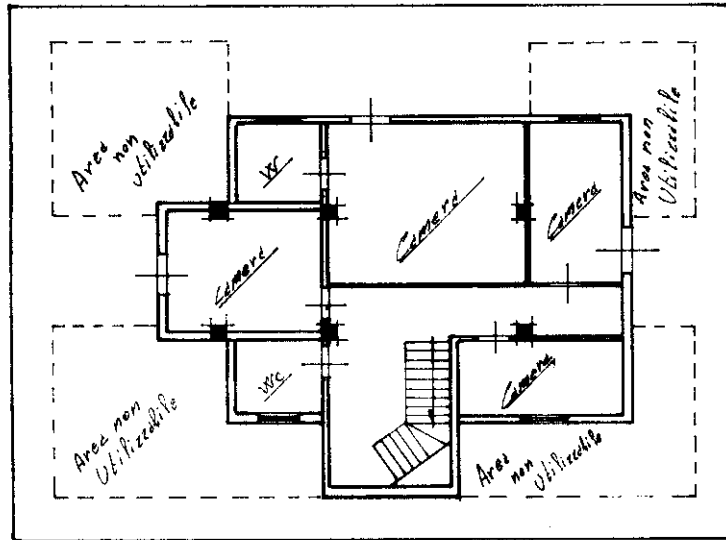
MOD. 8N (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ROSARNO** viale **ALDO MORO** civ. **S.N.C.**

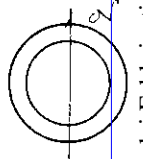


Piano Ripulito  
H = 3.00 mb.



Piano Primo  
H = Variabile mt. 2.80

ORIENTAMENTO



SCALA DI:

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2021 - Comune di ROSARNO (H558) - < Foglio: 10 - Particella: 631 - Subalterno: 2 >  
VIALE ALDO MORO piano: T-1;

Ultima planimetria in atti  
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Data presentazione: 02/11/1995 - Data: 29/01/2021 - n. T381763 - Richiedente: GRLGNN48A30G288F  
Totale schede in Catasto all'acquisizione: A4 (210x297) - stampato: stampato richiesto: A4 (210x297)  
F. **10**  
n. **631** sub. **9**

Compilata dal **GEN. LANCIOTTI**  
(Titolo, cognome e nome)  
**FERNANDO**  
della provincia di **P.C.** n. **1629**  
data **22-12-33** Firma **Lancioti**

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



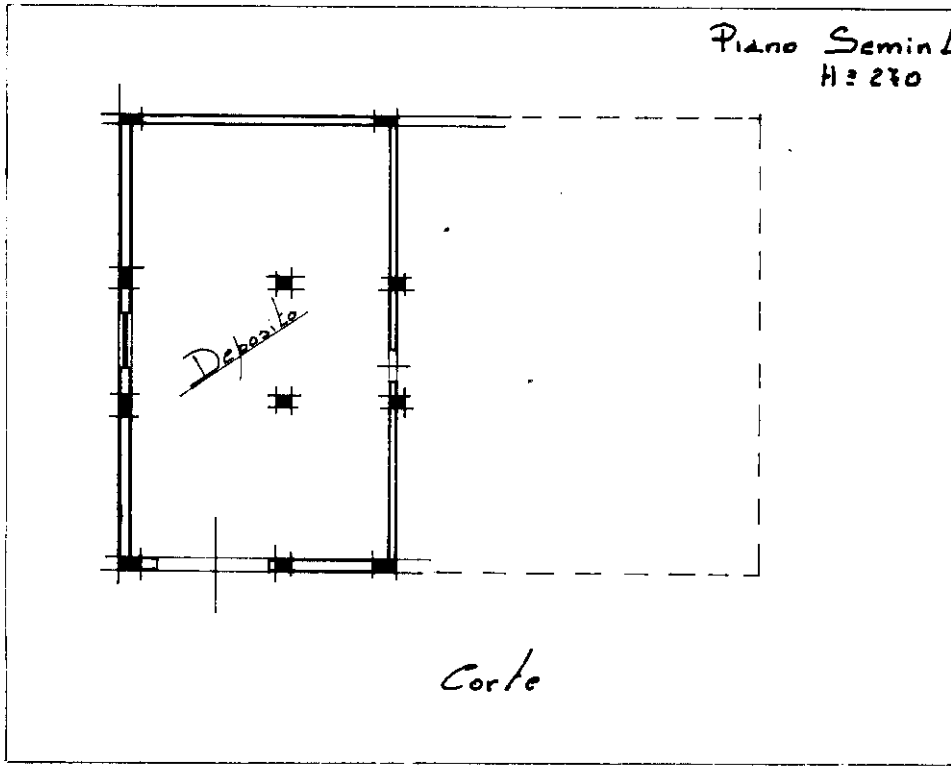
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

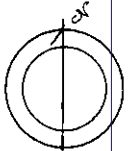
LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ROSARNO** via **ALDO MORO** civ. **S.T.C.**

Viale Aldo Moro



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Compilata dal **Geom. LANCIOTTO**

(Titolo, cognome e nome)

**FERRINANDO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 02/11/1995 - Data: 29/01/2021 - n. T381764 - Richiedente: GRLGNN48A30G288F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Registro: 1629

n. 831 sub. 5

data 22-12-92 Firma **Lancia Ferrin**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2021 - Comune di ROSARNO (H558) - < Foglio: 10 - Particella: 631 - Subalterno: 3 >  
VIA LEALDO MORO piano: S1;

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

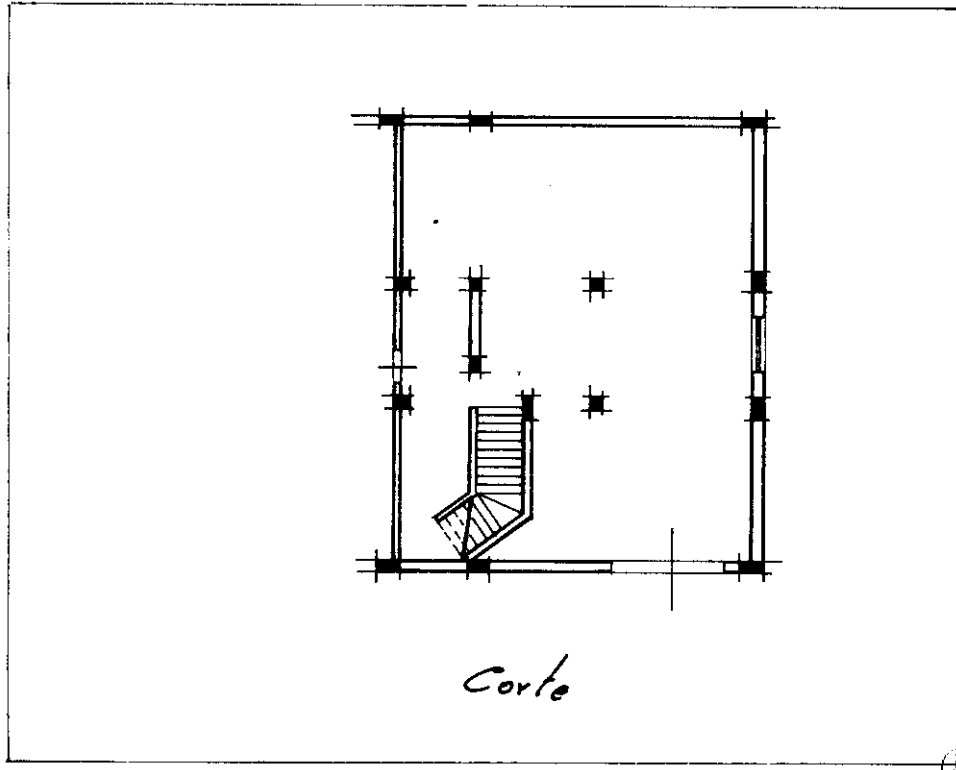
LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di ..... via ..... civ. ....

Viale Aldo Moro

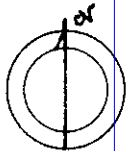
Piano Seminterrato

H = 2.70



Corte

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti

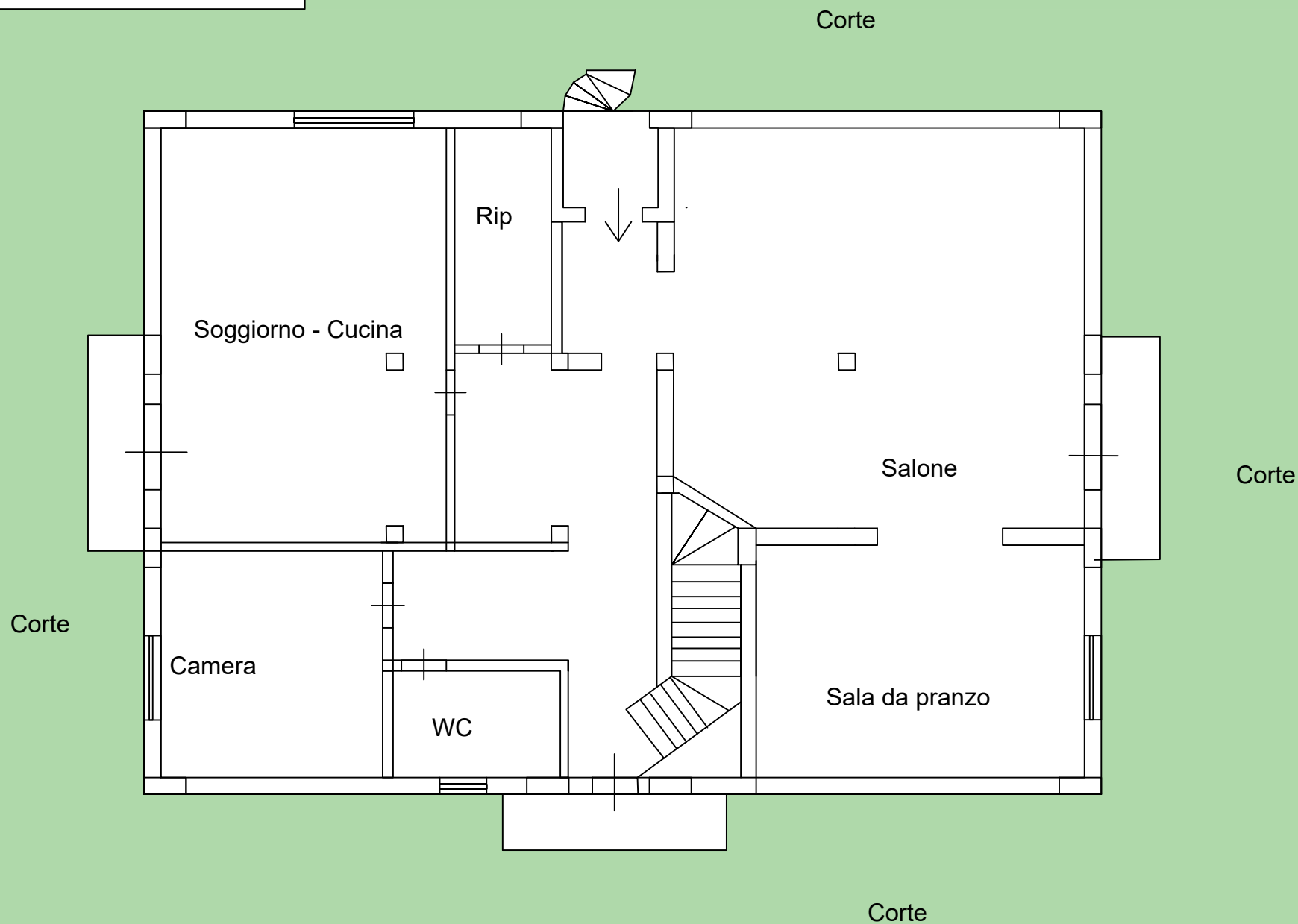
Compilata dal GEM. LANCIOTTO  
(Titolo, cognome e nome)  
FERDINANDO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2021 - Comune di ROSARNO (H558) - < Foglio: 10 - Particella: 631 - Subalterno: 631 - Subalterno: 631 - VIA LEALDO MORO piano: S1;



Pianta Piano Rialzato stato di fatto



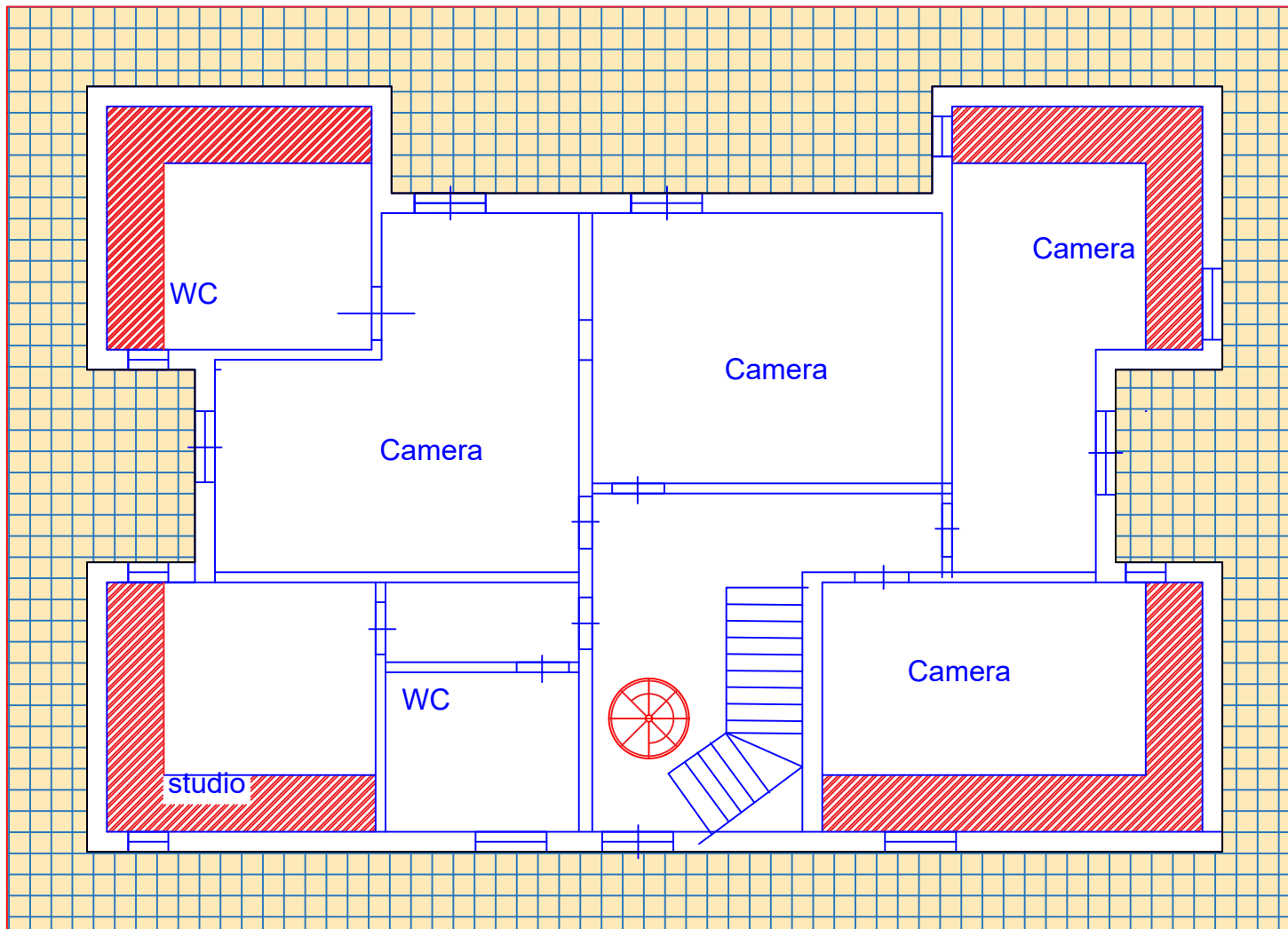
Procedura Esecutiva  
46/2020

Oggetto:  
Tav. Piano rialzato Stato di fatto


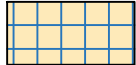
Localizzazione: Via Aldo Moro-Rosarno (RC)

CTU  
Ing. Elisabetta Grillea

# Pianta Piano Primo Stato di fatto

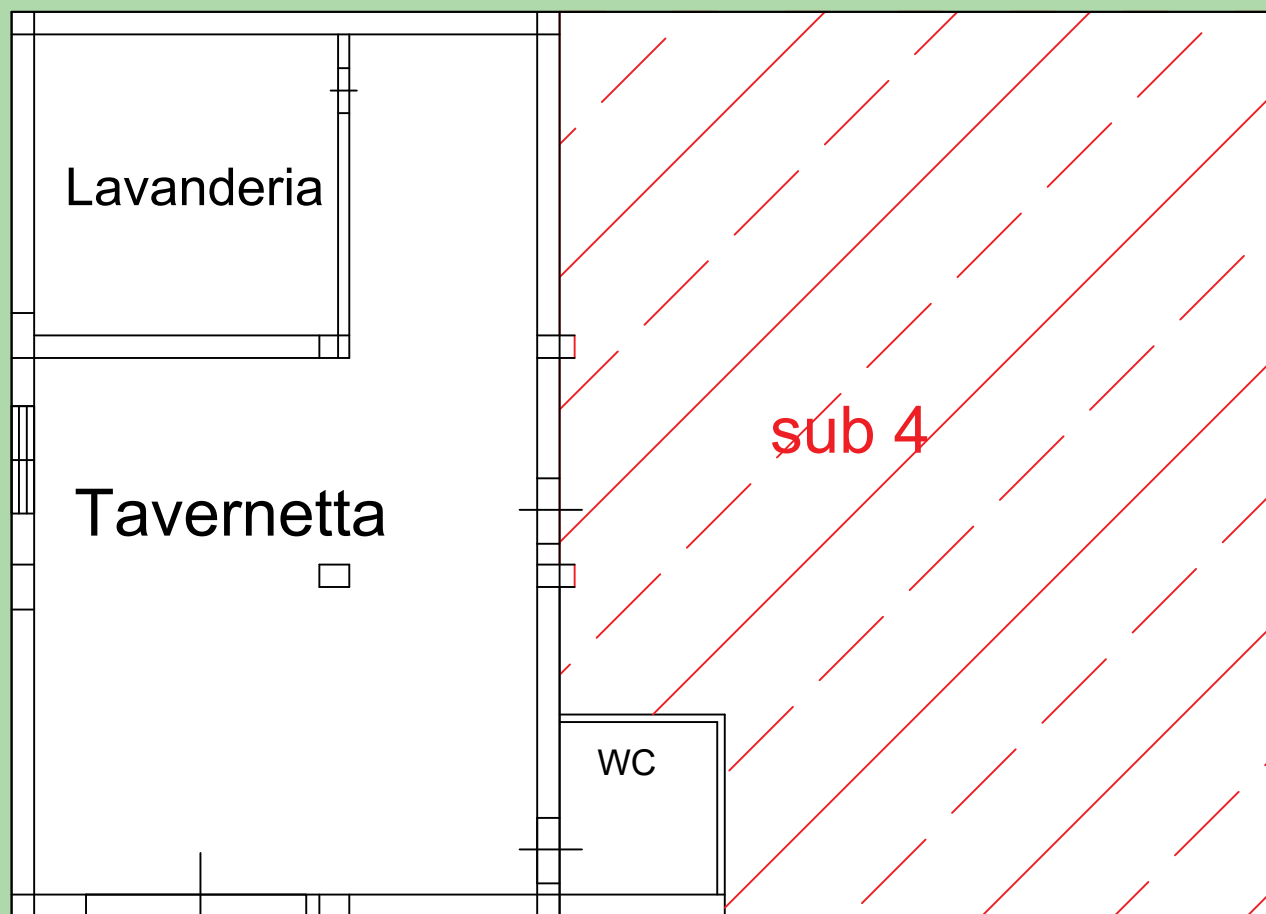


## Legenda

-  Area non abitabile  
Altezza media Inferiore 2.40 m.
-  Balcone

Procedura Esecutiva 46/2020	Oggetto: Tav. Piano Primo Stato di fatto		CTU
Localizzazione: Via Aldo Moro-Rosarno (RC)			Ing. Elisabetta Grillea

Piano seminterrato sub 3 - Stato di fatto



Stanza WC annessa al sub 4

Corte

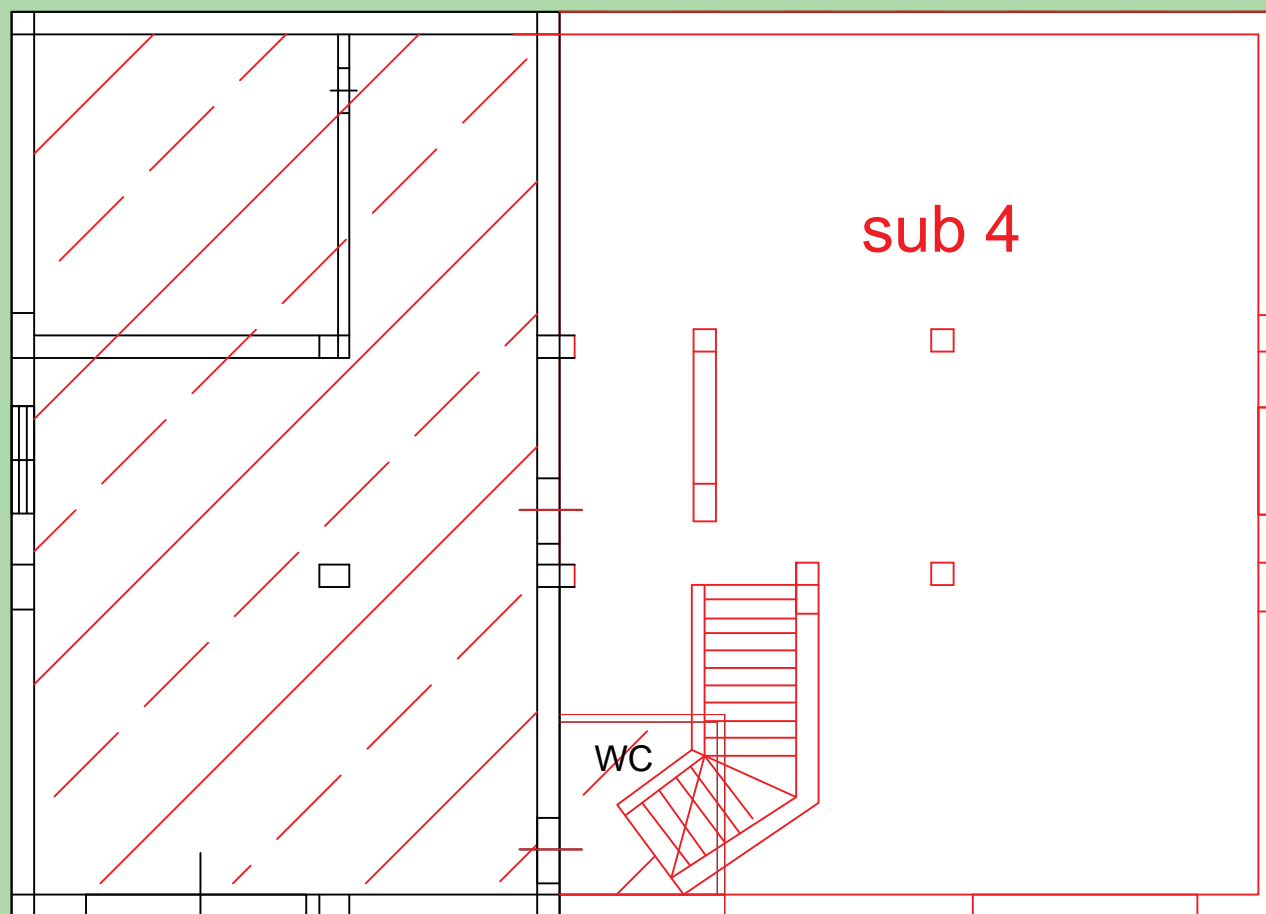
Procedura Esecutiva  
46/2020

Oggetto:  
Piano seminterrato sub 3 Stato di fatto

Localizzazione: Via Aldo Moro-Rosarno (RC)

CTU  
Ing. Elisabetta Grillea

# Piano seminterrato sub 4 - Stato di fatto




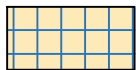
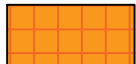
Stanza WC accessibile dal sub 3

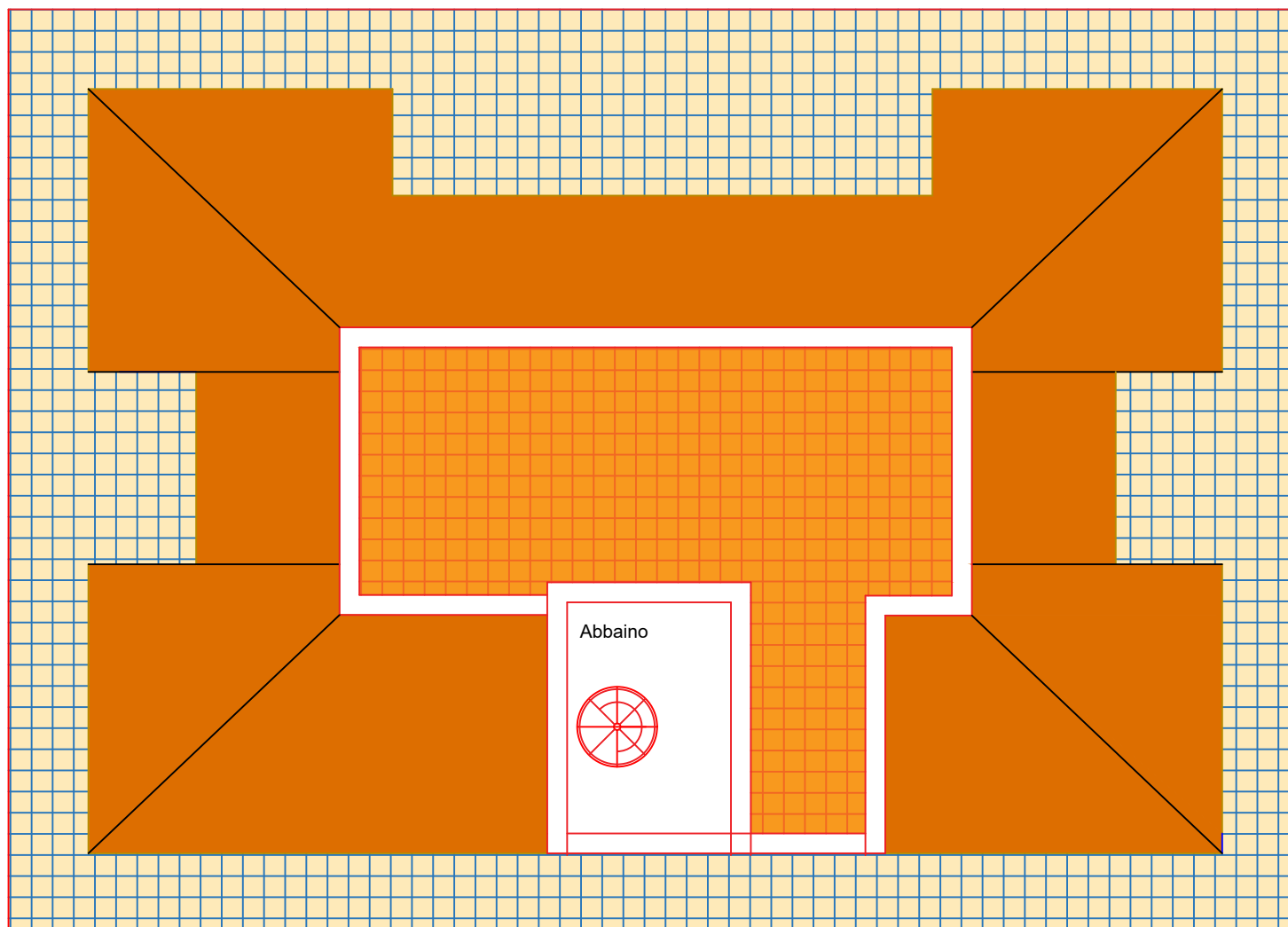
Corte

Procedura Esecutiva 46/2020	Oggetto: Piano seminterrato sub 4 Stato di fatto	CTU Ing. Elisabetta Grillea
Localizzazione: Via Aldo Moro-Rosarno (RC)		

# Lastrico solare stato di fatto

## Legenda

-  Tetto a Falde
-  Balcone
-  Terrazzo



Procedura Esecutiva  
46/2020

Oggetto:  
Tav. Lastrico Solare Stato di fatto

Localizzazione: Via Aldo Moro-Rosarno (RC)

CTU  
Ing. Elisabetta Grillea



N=-72200

E=-39600

1 Particella: 631

21-Set-2021 21:34:5

Prot. n. T426014/2021

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

Comune: ROSARNO  
Foglio: 10