

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura Fallimentare n° 16/2022

“GN COSTRUZIONI DI VERDUCI GIUSEPPE E ATTISANO NICOLA”

G.D. Dott. Francesco Antonio Maria Buge

Curatore designato: Dott.ssa Grazia Maria FERRARO

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO DELL’OTTO N. 4

**Il Tecnico Stimatore
Arch. Domenico Impiombato**

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura Fallimentare **n° 16/2022 R.F.***“INTEGRAZIONE ALL’OTTO N. 4”***“GN COSTRUZIONI DI VERDUCI GIUSEPPE E ATTISANO NICOLA”**

G.D. dott. Francesco Antonio Maria Buge

Curatore designato: Dott.ssa Grazia Maria FERRARO



INDICE

1- Premessa.....	2;
2- Identificazione Castale.....	2;
3- Descrizione dell’immobile.....	3;
4- Valutazione	7;
5- Valore di stima.....	8;
6- Allegati Lotto 4: Mappa catastale, n. 12 fotografie, Planimetria di rilievo	11;
7- Allegati.....	17;

1. REMESSA

Premesso che il sottoscritto arch. Domenico Impiombato, con studio in Palmi alla via Nazionale Trodio n. 5, iscritto all’Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Reggio Calabria al n° 1235, è stato nominato, dal curatore fallimentare dott.ssa Grazia Maria Ferraro, quale esperto per la stima del valore attuale dei beni immobili, collocati nel comune di Campo Calabro (RC), di proprietà della società fallita **“GN Costruzioni di Verduci Giuseppe e Attisano Nicola”** nel procedimento Fallimentare n° 16/2022 presso il Tribunale di Reggio Calabria. Espletato l’incarico affidatomi procedendo alla stima del compendio immobiliare del fallimento, il curatore comunicava allo scrivente che uno dei beni staggiti è stato oggetto di un provvedimento di demolizione e per tale motivi si presentava la necessita di riformulare la stima del fabbricato, individuato con il lotto n. 4, considerato che tale atto incide sul valore del bene.

Il bene interessato dall’atto di demolizione è il seguente:

	<u>Proprieta per la quota di ½</u> del bene immobile identificato N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), foglio 6, particella 1133, qualità Ente urbano , superficie 900 m² e fabbricato Categoria C/2 “Magazzino e Locali Deposito” . “Intestato per
--	--

la **quota di ½** a **Verduci Giuseppe** nato a Reggio Calabria (RC) il 15/04/1968 e per la rimanente **quota di ½** intestato a **Sergi Annunziata** nata a Reggio Calabria (RC) il 05/12/1966". *Detti intestatari sono coniugi in regime di unione dei beni dal 25/07/1992 al 26/03/2002.*

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC), foglio 6, particella 1133

- Il predetto bene deriva dalla **particella 591** "terreno agricolo qualità vigneto classe 1 superficie 900 m²", alla data del 31/12/1993 apparteneva al Signore **IXXXo** nato a Roma (RM) il 02/04/1955 **proprietario per la quota di ½** e **XXXX** nata a
- **Con atto di compravendita** rogato dal **notaio Francesco Putortì** di Reggio Calabria (RC) in data 31/12/1993, repertorio n. 162964 e trascritto presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliare di Reggio Calabria** il 10/01/1994 al n. 326 reg. part. e n. 355 reg. gen. i signoriXXXXXXXX l'intera proprietà del predetto beni ai signori: **VXXXXXX** (c.f. VX XXXXXXXX **Proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni con Sergi Annunziata fino al 26/03/2002** e XXXXXXXX
- **Proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni con Verduci Giuseppe fino al 26/03/2002;**
- **Con tipo Mappale del 13/04/2011** pratica n. RC0120244 in atti dal 13/04/2011 per nuova costruzione, **la particella 591 passa come Ente urbano** e viene **identificata** con la **particella 1133**.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene che fa parte di questo lotto è un terreno costituita da una singola particella sulla quale è stato edificato un fabbricato con destinazione *Magazzino Locale Deposito*. Il lotto di terreno occupa una superficie complessiva di 900 m² presenta un assetto pianeggiante con forma geometrica quasi regolare; è ubicato in Via Calvario, da detta via si immette in una stradella vicinale sterrata, larga pochi metri, percorrendola per circa 70 ml si raggiunge ad una piccola stradelle sterrata

interpodereale che conduce al lotto di interesse. Il lotto non è recintato, sul confine con le particelle 1727e 1725 è presente un muro di recinzione alto all'incirca 1,40 m, realizzato con blocchi in calcestruzzo vibrocompresso, mentre, sul confine della part. 590 e 105 è presente un piccolo dislivello di circa un metro, dotato di un muro di contenimento in c.a. Il fondo in parte è stato destinato a viabilità e in parte ad uso agricolo. La parte destinata a viabilità si riferisce ad una strada sterrata carrabile realizzata all'interno dell'otto che permette di raggiungere il fabbricato sul quale possono sostare anche gli autoveicoli, inoltre, sul lotto vi è posto una struttura metallica di una vecchia gru che allo stato risulta ricoperta da erbacce, mentre, la parte di lotto utilizzato agli usi agricoli presenta qualche albero da frutta ed è coltivato a orto, in fase di sopralluogo ho potuto constatare che vi erano delle piante di verdura, broccoli, piselli e zucchine. Buone le condizioni generali, sono chiari i segni di una regolare coltivazione e manutenzione che frutta una adeguata raccolta di verdura. Per quanto riguarda l'immobile a destinazione *Magazzino e Locale di Deposito*, collocato all'interno del lotto in prossimità del confine con la stradella interpodereale, è composto da una struttura ad un piano f.t., con distribuzione interna costituita da due vani, da come si evince dalla planimetria in allegato, il piccolo vano presenta una superficie calpestabile di circa 12,35 m² (3,46 m² x 3,57 m²) con un'altezza media interna di 2.40 m², detto vano oltre ad essere comunicante con il vano principale presenta un accesso autonomo dotato di porta in ferro, la copertura è stata realizzata con struttura in legno e manto in lamiera ondulate, all'interno di questo vano vi è posta una vasca in cemento con una piccola pressa mobile, da queste caratteristiche si evince che lo stesso veniva utilizzato per la lavorazione dell'uva per produrre il vino, mentre, il vano principale presenta una superficie calpestabile di circa 83,67 m² (11.43 m x 7.32 m) con un'altezza media utile interna di 3.33 m. L'intero fabbricato presenta una superficie lorda corrispondente alla superficie commerciale di circa 105,88 m². Al Vano principale si accede attraverso un'ampia apertura con larghezza di circa 3.00 m, è dotata di una porta in ferro con apertura scorrevole manuale. Il locale non risulta pavimentato ed è rifinito con una pavimentazione realizzata con un getto di cemento. La struttura portante è stata realizzata con una muratura portante intelaiata costituita da blocchi in calcestruzzo vibrocompresso e piccoli pilastri sulla quale poggiano i travetti IPE della copertura. La copertura è stata realizzata con struttura in Travetti IPE da 140/160 incassati nella muratura con sovrastante manto in lamiera coibentata, mentre gli infissi sono stati realizzati in alluminio di colore chiaro. L'impianto elettrico non è a norma, si presenta

molto provvisorio, la distribuzione dei fili elettrici avviene attraverso delle canaline esterne caratterizzati in alcuni punti con fili volanti. In fase di sopralluogo ho potuto constatare che all'interno del locale vi erano collocati numerose macchine tipo tornio e presse, ed altri macchinari per la lavorazione del ferro. Le stesse attrezzature venivano utilizzate dal signor CXXXXXX che era presente al momento del sopralluogo. Su dichiarazione del XXXXX XXXXX si apprendeva che il signor XXXXXXX un XXXXX

Diritti del venditore: la quota di 1/2.

Stato di possesso: al momento del sopralluogo effettuato in data 29/04/2023 i beni immobili oggetto di stima risultava libero e nella piena disponibilità del signor XXXXXXX e XXXXXXX X, questo si è dedotto in quanto in fase di sopralluogo il signor Verduci mi faceva accedere all'interno dell'immobile senza limitazione alcuna. Ai fini della valutazione il predetto bene viene considerato non locato e nella piena disponibilità del fallito.

Identificazione catastale: N.C.E.U. Comune di Campo Calabro (RC) al foglio 6, particella 1133, qualità Ente urbano, superficie 900 m² e fabbricato Categoria C/2 "Magazzino e Locali Deposito" consistenza 96 m², via Calvario s.n.c. piano terra.

In ditta per l'intera quota 1/1 a: VXXXXXpe nato a Reggio Calabria (RC) il 15/04/1968

proprietario per la quota 1/2 e XXXXX. Detti intestatari sono coniugi in regime di unione dei beni; Confini: Il lotto di terreno confina in senso orario, con stardella interpoderale, con particella 885 in ditta a XXXX, con particella n. 1727 in ditta a PXXXXe, part. n. 1725 in ditta a XXXX, part. 1723 in ditta a XXXXX e con part. 590 in ditta a NXXXX, salvo se altri.

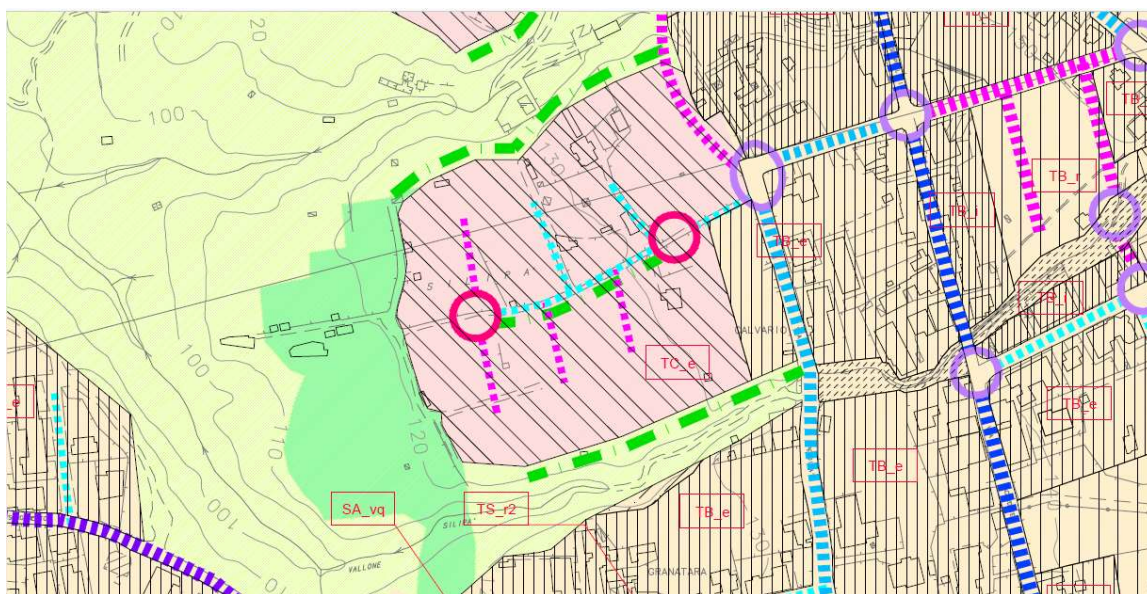
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Non risultano trascrizioni pregiudizievoli **Conformità catastale:** Non sussistono delle discrepanze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, tranne nella posizione delle aperture esterne, infatti, le aperture esterne nella planimetria catastale risultano posizionata nella parete opposta a quella dove sono collocate effettivamente le aperture. *Per maggiori chiarimenti si rinvia alla planimetria catastale e alla planimetria di rilievo in allegato.*

4. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Campo Calabro, P.S.C. completo di regolamento edilizio e Urbanistico, del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 03/12/2021 e pubblicato sul BUR Calabria n. 24 dell' 8/febbraio/2022, il predetto bene ricade nella Zona **TC_e** “Zone prevalentemente residenziali di nuovo impianto estensive”.

Destinazioni d'uso consentite:

- abitazioni di vario tipo (con SL ad uso residenziale maggiore del 65% del totale insediabile);
- negozi, botteghe ed esercizi pubblici;
- uffici pubblici e privati;
- laboratori artigianali per attività compatibili con la residenza (lavorazioni non rumorose, né generanti emissioni ed odori molesti o nocivi), limitatamente al piano terreno degli edifici;
- magazzini e depositi limitatamente al piano terreno degli edifici;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, ristoranti e pensioni;
- servizi di quartiere;
- luoghi di ritrovo e di svago, sale di spettacolo, palestre e strutture per lo sport ed il tempo libero, locali per l'esercizio dei diritti democratici, locali per le attività culturali;
- attività di servizio ed assistenza tecnica alla residenza.



Vincoli urbanistici: Non esistono sui beni vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili, ecc.

Conformità urbanistico-edilizia: Dalle ricerche fatte presso l'ufficio tecnico del comune di Campo Calabro non sono stati rinvenuti a livello urbanistico i titoli autorizzativi dei fabbricati oggetto di stima. Inoltre, come accennato in precedenza, per il fabbricato in oggetto in data 19/12/2024 il comune di Campo Calabro ha emesso un Ordinanza di Demolizione per Opera Abusiva protocollata al n. 15639, tale ordinanza intimava ai proprietari dell'immobile a provvedere, a proprie spese, alla demolizione del fabbricato e al ripristino dello stato dei luoghi. In virtù di quanto esposto, in fase di valutazione del terreno su cui sorge il fabbricato abusivo, si procederà a decurtare da tale valore le spese occorrenti per la sua demolizione.

Impianti: non conformi alla legislazione vigente

Servitù: Nessuna.

5. VALUTAZIONE

Il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo che consiste nel confrontare l'immobile con altri simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente su parametro della superficie commerciale, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare. Nel caso specifico si è svolta una prima analisi di mercato per la definizione dei prezzi correnti di vendita di fabbricati e terreni o simili con particolare riferimento alla zona interessata. Oltre alle indagini svolte sul territorio si è consultato per la definizione dei prezzi di mercato il dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate ex Territorio, delibera della Giunta Municipale del 30/05/2013 sulla quale è riportato la valutazione al m² delle aree fabbricabili e dagli operatori del settore, come Agenzie immobiliari e annunci di vendita online. L'indagine è stata svolta con l'obiettivo di ricercare i valori di mercato di manufatti che avessero le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima (ubicazione rispetto al centro urbano, stessa tipologia edilizia, stessa destinazione d'uso) e quindi di adottare i suddetti valori per analogia. Considerando che per i terreni edificabili produttivi i parametri risultano nella fascia minimo 50,00 Euro/mq e massimo 130,00 Euro/mq con n valore medio di 90,00 Euro/m². Analizzando ed confrontando i dati raccolti, considerando i fattori estrinseci del lotto, come la posizione in prossimità del centro cittadino ed alla vicinanza di negozi, uffici pubblici e servizi vari, alla tranquillità della zona e soprattutto alla panoramicità con affaccio sullo stretto,

ed quelli intrinseci come l'estensione del lotto, giacitura pianeggiante e forma regolare, si ritiene congruo considerare il valore di 90,00 €/m²

6. VALORE DI STIMA

Stima area edificabile:

Considerato che il lotto ha una superficie di 900 m² si avrà:

$$900 \text{ m}^2 \times 90 \text{ €/m}^2 = \mathbf{81.000,00 \text{ €}}$$

A tale somma va sottratta le spese occorrenti per la demolizione del fabbricato abusivo collocato sul lotto di terreno. Considerato che il fabbricato da demolire è isolato a semplice elevazione, dal punto di vista costruttivo, è stato realizzato con una muratura portante intelaiata costituita da blocchi a monocamera in calcestruzzo vibrocompresso e piccoli pilastri sulla quale poggiano i travetti IPE della copertura sulla quale è posto un manto in lamiera coibentata. Tale caratteristica, fabbricato isolato ad un piano con forma regolare, struttura portante in blocchi in calcestruzzo vibrato, disponibilità di terreno circostante per la predisposizione del cantiere, non implica particolari accorgimenti e difficoltà, è permette di procedere alla demolizione con mezzi meccanici contenendo i costi di demolizione.

Per procedere al ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza all'emessa ordinanza di demolizione si espone quanto segue:

Demolire totalmente il fabbricato, per individuare il prezzo unitario della demolizione si fa riferimento all'ultimo prezzario Regionale pubblicato sul Burc n. 45 del 28/02/2024, Codice Regionale: CAL24_01.A03.001.002, Voce: 001 Demolizione totale o parziale di fabbricati Articolo:002 la quale è riportato testualmente *“Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature , eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, **incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, entro 10 km di distanza, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura. Valutato a metro cubo vuoto per pieno, Unità di misura il m³”*** per tale tipo di intervento, comprese le spese generali, oneri di sicurezza afferenti all'impresa, utili di impresa, incidenza manodopera, incidenza oneri di sicurezza con S.G. e U.I , prevede un costo di 27,35762 €/m³ ”;

considerato che il fabbricato da demolire possiede una cubatura corrisponde a circa 352,58 m³,

si ha: $352,58 \text{ m}^3 \times 27,35762 \text{ €/m}^3 = \mathbf{9.645,75 \text{ €}}$

A questa somma vanno aggiunto la demolizione delle fondazioni, tale fondazioni considerate in c.a. con una profondità di circa 0.50 m, presentano una cubatura di circa $52,94 \text{ m}^3$ ($105,88 \text{ m} \times 0.50 \text{ m}$). Il costo per la demolizione delle fondazioni è di $52,94 \text{ m}^3 \times 27,35762 \text{ €/m}^3 = \mathbf{1.448,31 \text{ €}}$. Considerato che i costi di demolizione include il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, entro 10 km di distanza, nel calcolare il costo di smaltimento dei materiali derivante dalla demolizione verranno conteggiati soltanto gli oneri di discarica tralasciando gli oneri di carico e trasporto.

Per lo smaltimento di calcinacci ed inerti derivanti dalla demolizione delle pareti perimetrali dell'immobile, costituite da blocchi in calcestruzzo vibrato, bisogna premettere che in linea di massima il costo dello smaltimento di tale materiale al m^3 varia dai 15 € ai 20 €. Considerato che la quantità di materiale da smaltire si aggira all'incirca a 44 m^3 e applicando il costo di 20 €/m^3 si determina che l'importo per gli oneri in discarica del materiale inerte corrisponde a **880,00 €** ($20,00 \text{ €/m}^3 \times 44,00 \text{ m}^3$).

Per lo smaltimento del materiale di fondazione viene considerato un costo di $20,00 \text{ €/ton}$, considerato che la quantità di materiale da smaltire si aggira all'incirca a 119 ton e applicando il costo di 20 €/m^3 si determina che l'importo per gli oneri in discarica del materiale inerte corrisponde a **2.380,00 €** ($20,00 \text{ €/m}^3 \times 119 \text{ ton.}$).

Per quanto riguarda lo smaltimento del manto di copertura in lamiera coibentata, composto da metallo e isolante in poliuretano espanso contenuto all'interno del pannello, va calcolato un costo di smaltimento che oscilla tra gli 80 € e 120 € a quintale, considerato che il manto di copertura ha un peso specifico di circa 5 kg/m^2 per una estensione di $105,88 \text{ m}^2$ corrispondente alla superficie del tetto, si ricava che il materiale da smaltire ha un peso complessivo totale di $529,40 \text{ kg}$, paria $5,30/\text{q}$. Applicando il valore di 120 €/q , si avrà che gli oneri di smaltimento del manto di copertura è **624,00 €** ($5,30/\text{q} \times 120/\text{q}$).

Per smaltire i due infissi in alluminio, considerato che in linea di massima il prezzo per questo tipo di servizio va dai $15,00/20,00 \text{ € m}^3$ di materiali da smaltire, considerato che la somma del volume di entrambi ha una dimensione inferiore al metro cubo possiamo considerare un costo **20,00 €**.

Infine per quanto riguarda le parti in ferro, è precisamente la parte strutturale del tetto composto da putrelle in ferro del tipo Travetti IPE da 140/160 e l'ampia porta d'ingresso in ferro di dimensioni 3.00 m x 3.00 m, non viene calcolato nessun costo visto che lo smaltimento del ferro avviene in maniera gratuita. Per quanto esposto gli oneri di discarica per lo smaltimento del materiale di risulta corrisponde all'incirca a **5.352,31 €**.

In definitiva per procedere alla demolizione del fabbricato occorre una somma come di seguito riportata:

$$9.645,75 \text{ €} + \text{€ } 5.352,31 \text{ €} = \mathbf{14.998,06 \text{ €}}$$

Per determinare il valore del lotto, dalla stima verrà sottratta il su detto costo di demolizione.

Pertanto il valore totale del lotto:

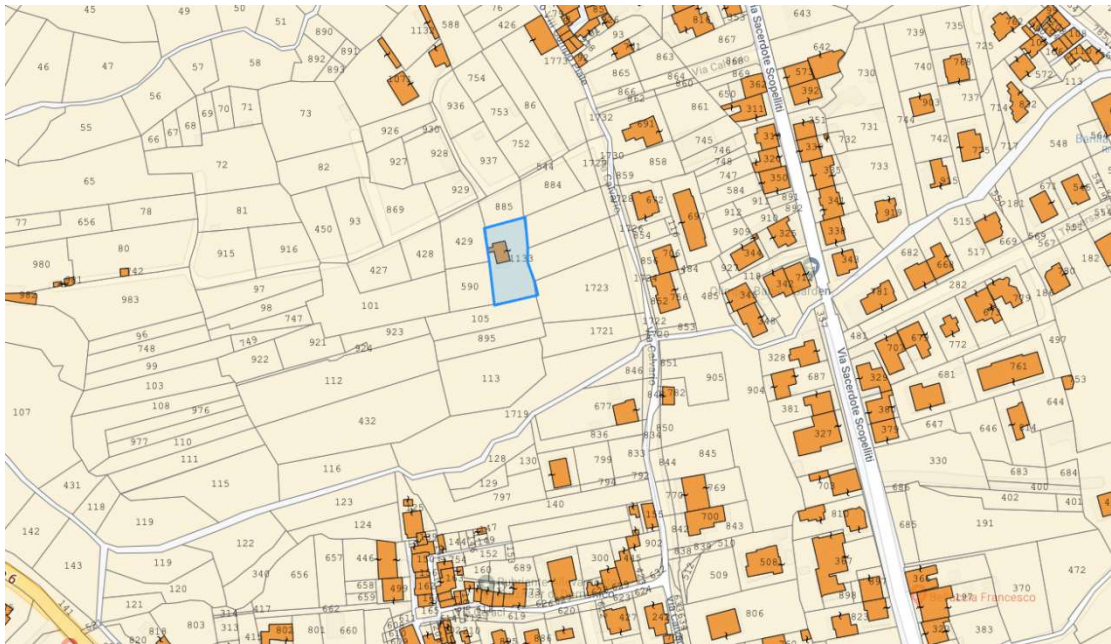
$$81.000,00 \text{ €} - 14.998,06 \text{ €} = 66.000,00 \text{ € in tondo (Euro sessantaseimila/00)}$$

Considerato che la quota posseduta dal fallito è uguale ad $\frac{1}{2}$ si ha:

$$66.000,00 \text{ €} : 2 = \mathbf{\underline{33.000,00 \text{ €}}}$$
 Euro trentatremila/00)

Palmi, 31 marzo 2025

Il tecnico CTU incaricato
Arch. Domenico Impiombato



Mappa catastale foglio 6 part. 1133



Foto aerea con l'individuazione dell'immobile



Foto Aerea prospettica



Ingresso al lotto

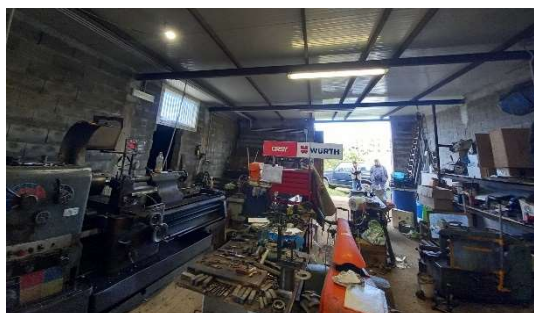
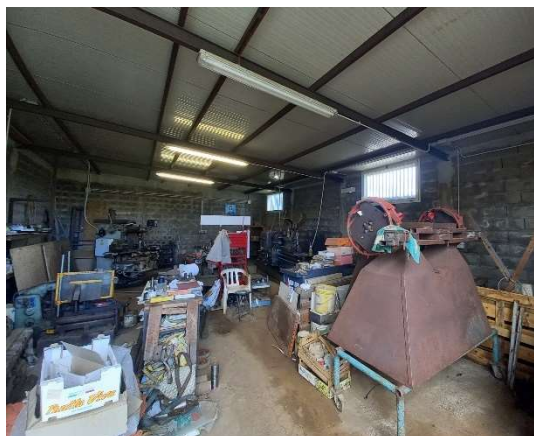


Viabilità interna al lotto



Coltura presente nel lotto





Data: 21/06/2023 - n. T397375 - Richiedente: MPMDNC66L17G288B

14

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Calabria	Dichiarazione protocollo n. RC0123591 del 14/04/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Campo Calabro Via Calvario civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Patafi Giuseppe
	Sezione: Foglio: 6	Iscritto all'albo: Architetti
	Particella: 1123	Prov. Reggio Calabria N. 842
	Subalterno:	

Piano Terra
h=4,50 ml

Deposito

Deposito

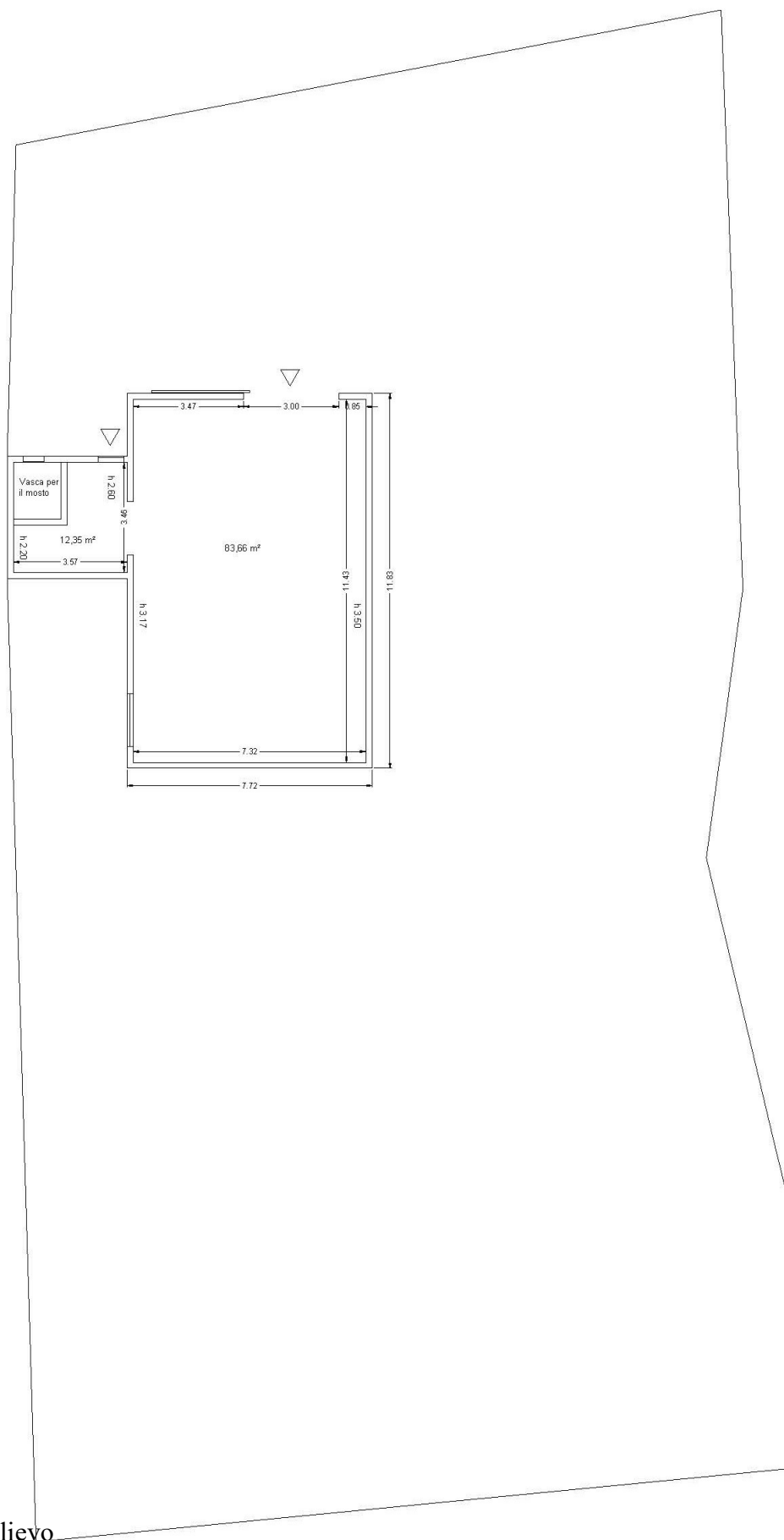
Ultima planimetria in atti

Data: 21/06/2023 - n. T397375 - Richiedente: MPMDNC66L17G288B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/06/2023 - Comune di CAMPO CALABRO(B516) - < Foglio 6 - Particella 1123 - Subalterno >
VIA CALVARIO n. SNC Piano T

Planimetria catastale



8. ALLEGATI

Allegati Lotto 4

- *Nota di trascrizione atto Compravendita redatto dal notaio Putortì Francesco il 31/12/1993;*
- *Visure storiche per immobile;*

Verbale di Sopralluogo

Allegati lotto 4**Nota di trascrizione atto Compravendita redatto dal notaio Putortì Francesco il 31/12/1993**


 Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 14/04/2023 Ora 11:21:19

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 26315 del 2023

Ispezione n. RC 26316/2 del 2023

Inizio ispezione 14/04/2023 11:21:13

Tassa versata € 4,00

Richiedente MPMDNC

Nota di trascrizione

Registro generale n. 355

Registro particolare n. 326

Presentazione n. 63 del 10/01/1994

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione

Data 31/12/1993

Notaio PUTORTI' FRANCESCO

Sede REGGIO DI CALABRIA (RC)

Numero di repertorio 162964

Codice fiscale -

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 2

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B516 - CAMPO CALABRO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 310 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza

Immobile n. 2

Comune B516 - CAMPO CALABRO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 591 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza

Agencia entrate
 Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 14/04/2023 Ora 11:21:19

Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 26315 del 2023

Ispezione n. RC 26316/2 del 2023

Inizio ispezione 14/04/2023 11:21:13

Tassa versata € 4,00

Richiedente MPMDNC

Nota di trascrizione

Registro generale n. 355

Registro particolare n. 326

Presentazione n. 63 del 10/01/1994

Sezione C - Soggetti*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome VERDUCI

Nato il 15/04/1968 a REGGIO DI CALABRIA (RC)

Nome GIUSEPPE

Sesso M Codice fiscale VRD GPP 68D15 H224 V

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con SERGI ANNUNZIATA (soggetto n.2)

Diritto riservato - Prezzo o valore £ 1.700.000

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome SERGI

Nato il 05/12/1966 a REGGIO DI CALABRIA (RC)

Nome ANNUNZIATA

Sesso F Codice fiscale SRG NNZ 66T45 H224 V

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con VERDUCI GIUSEPPE (soggetto n.1)

Diritto riservato - Prezzo o valore £ 1.700.000

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome IDONE

Nato il 02/04/1955 a ROMA (RM)

Nome ANTONINO

Sesso M Codice fiscale DNI NNN 55D02 H501 F

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome IDONE

Nato il 24/11/1953 a ROMA (RM)

Nome VINCENZA

Sesso F Codice fiscale DNI VCN 53S64 H501 L

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Visure storiche per immobile

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/03/2023
Ora: 13:32:48
Numero Pratica: T295845/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/03/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/03/2023

Dati identificativi: Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 1133

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 1133

Classamento:

Rendita: Euro 237,98

Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 96 m²

Foglio 6 Particella 1133

Indirizzo: VIA CALVARIO n. SNC Piano T**Dati di superficie:** Totale: 190 m²> **Intestati catastali**> **1. SERGI Annunziata (CF SRGNNZ66T45H224V)**

nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 05/12/1966

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con VERDUCI GIUSEPPE

> **2. VERDUCI Giuseppe (CF VRDGPP68D15H224V)**

nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 15/04/1968

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con SERGI ANNUNZIATA

> **Dati identificativi**

dal 14/04/2011

Immobile attuale

Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 1133

COSTITUZIONE del 14/04/2011 Pratica n. RC0123591
in atti dal 14/04/2011 COSTITUZIONE (n. 4727.1/2011)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/03/2023
Ora: 13:32:48
Numero Pratica: T295845/2023
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dal 14/04/2011

Immobile attuale

Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 1133

VIA CALVARIO n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 14/04/2011 Pratica n. RC0123591
in atti dal 14/04/2011 COSTITUZIONE (n. 4727.1/2011)

> Dati di classamento

dal 14/04/2011 al 14/04/2012

Immobile attuale

Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 1133

Rendita: Euro 237,98

Categoria C/2³⁾, Classe 2, Consistenza 96 m²

COSTITUZIONE del 14/04/2011 Pratica n. RC0123591
in atti dal 14/04/2011 COSTITUZIONE (n. 4727.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

dal 14/04/2012

Immobile attuale

Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 1133

Rendita: Euro 237,98

Categoria C/2³⁾, Classe 2, Consistenza 96 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/04/2012
Pratica n. RC0087460 in atti dal 14/04/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8009.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 1133

Totale: 190 m²

Totale escluse aree scoperte : 190 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
14/04/2011, prot. n. RC0123591



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/03/2023
Ora: 13:32:48
Numero Pratica: T295845/2023
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAMPO CALABRO (B516)(RC) Foglio 6 Particella 1133

> 1. SERGI Annunziata
(CF SRGNNZ66T45H224V)
nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 05/12/1966
dal 14/04/2011
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con VERDUCI GIUSEPPE (deriva dall'atto
1)

1. COSTITUZIONE del 14/04/2011 Pratica n.
RC0123591 in atti dal 14/04/2011 COSTITUZIONE (n.
4727.1/2011)

> 2. VERDUCI Giuseppe
(CF VRDGPP68D15H224V)
nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 15/04/1968
dal 14/04/2011
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con SERGI ANNUNZIATA (deriva dall'atto
1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/03/2023
Ora: 13:35:12
Numero Pratica: T296823/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/03/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/03/2023**Dati identificativi:** Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 1133

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 1133

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 900 m²**> Dati identificativi****📅 dall'impianto al 25/03/1987**

Impianto meccanografico del 01/05/1977

Immobile predecessore

Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 429

📅 dal 25/03/1987 al 13/04/2011

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 980)

Immobile predecessore

Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 591

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 590

Foglio 6 Particella 429

📅 dal 13/04/2011**Immobile attuale**

Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 1133

Tipo Mappale del 13/04/2011 Pratica n. RC0120244 in atti dal 13/04/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 120244.1/2011)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 591

> Dati di classamento



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/03/2023
Ora: 13:35:12
Numero Pratica: T296823/2023
Pag: 2 - Segue

dall'impianto al 25/03/1987

Immobile predecessore

Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 429

Redditi: dominicale Euro 43,19 Lire 83.625

agrario Euro 10,94 Lire 21.185

Particella con qualità: VIGNETO di classe 01

Superficie: 2.230 m²

Partita: 657

Impianto meccanografico del 01/05/1977

dal 25/03/1987 al 13/04/2011

Immobile predecessore

Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 591

Redditi: dominicale Euro 17,43 Lire 33.750

agrario Euro 4,42 Lire 8.550

Particella con qualità: VIGNETO di classe 01

Superficie: 900 m²

Partita: 657

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 980)

dal 13/04/2011

Immobile attuale

Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 1133

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:
900 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 590

Foglio 6 Particella 429

Tipo Mappale del 13/04/2011 Pratica n. RC0120244 in
atti dal 13/04/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.
120244.1/2011)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: CAMPO CALABRO (B516) (RC)

Foglio 6 Particella 591



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/03/2023
Ora: 13:35:12
Numero Pratica: T296823/2023
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 6 Particella 429

- **1. IDONE Antonino ; Di Domenico E Fu Cotroneo Domenica**
 dall'impianto al 31/01/1981
 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)
 1. Impianto meccanografico del 01/05/1977
- **1. NERI Vincenza (CF NREVCN53A51B516H)**
 nata a CAMPO CALABRO (RC) il 11/01/1953
 dal 31/01/1981
 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)
 2. Atto del 31/01/1981 Pubblico ufficiale FRANCESCO PUTORTI Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 75824 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione n. 600 registrato in data 06/02/1981 - Voltura n. 101881 in atti dal 25/03/1987

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 6 Particella 591

- **2. IDONE Antonino (CF DNINNN55D02H501F)**
 nato a ROMA (RM) il 02/04/1955
 dal 31/01/1981 al 31/12/1993
 Diritto di: Comproprietario per per 1/2 (deriva dall'atto 2)
- **3. IDONE Vincenza**
 nata a ROMA (RM) il 21/11/1953
 dal 31/01/1981 al 31/12/1993
 Diritto di: Comproprietario per per 1/2 (deriva dall'atto 2)
- **1. IDONE Antonino ; Di Domenico E Fu Cotroneo Domenica**
 dal 25/03/1987 al 31/01/1981
 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 3)
 3. FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 980)
- **1. SERGI Annunziata (CF SRGNNZ66T45H224V)**
 nata a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 05/12/1966
 dal 31/12/1993 al 13/04/2011
 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 4)
 4. Atto del 31/12/1993 Pubblico ufficiale PUTORTI FRANCESCO Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 162964 - Trascrizione n. 326.1/1994 in atti dal 03/02/1994
- **2. VERDUCI Giuseppe (CF VRDGPP68D15H224V)**
 nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 15/04/1968
 dal 31/12/1993 al 13/04/2011
 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 4)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

