

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 1/2023

promossa da

contro



Giudice dell'Esecuzione:

C.T.U.:

Indice generale

Indice generale

PREMESSA.....	4
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	7
RISULTANZE DA VISURA CATASTALE.....	7
INTESTATI.....	8
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	9
RISPOSTE AI QUESITI.....	10
QUESITO a).....	10
QUESITO b).....	11
Descrizione della CIVILE ABITAZIONE.....	11
Contesto territoriale.....	11
Contesto architettonico.....	11
Descrizione dell'unità immobiliare.....	11
Superfici rilevate dell'unità immobiliare.....	11
Dati catastali attuali.....	12
Confini.....	12
Descrizione del TERRENO AGRICOLO.....	12
Dati catastali attuali.....	13
Confini.....	13
Documentazione fotografica.....	13
QUESITO c).....	14
Intestazione catastale.....	14
Visure catastali.....	14
Regolarità catastale.....	14
Regolarità urbanistico - edilizia.....	14
Certificazione di abitabilità.....	15
QUESITO d).....	16
Stato di possesso del bene.....	16
QUESITO e).....	16
Vincoli e oneri.....	16
Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria.....	16
QUESITO f).....	17
Vincoli storici, artistici o alberghieri.....	17
QUESITO g).....	17
Formalità, vincoli e oneri.....	17
QUESITO h).....	17
Spese fisse, spese straordinarie, spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	17
QUESITO i).....	18
Censo, livello o uso civico.....	18
Diritto sul bene.....	18
QUESITO j).....	20
Accertamento Opere abusive.....	20
QUESITO k).....	22

Attestato di prestazione energetica.....22

 QUESITO l).....22

Criteri di stima.....22

 QUESITO m).....26

Restituzione delle planimetrie rilevate.....26

 QUESITO n).....26

Trasferimento beni soggetti a IVA.....26

CONCLUSIONI.....27



PREMESSA

La sottoscritta arch. _____, libero professionista, con Studio Tecnico a _____ in Via _____, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria con il n. 2172, veniva nominata, con provvedimento del 19/09/2023 (notificato alla scrivente in data 19/09/2023 via PEC), quale Consulente Tecnico d'Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione Dott. _____ nel procedimento n. 1/2023, promosso da _____ (creditore procedente), con sede legale in _____, rappresentata e difesa dall' Avv. _____, elettivamente domiciliata in Via _____), contro i signori _____.

Prestato giuramento il 20/09/2023, raccolto dal Giudice Dott. _____, è stato conferito incarico a procedere tale che, previo studio degli atti e accesso ai luoghi, si procedesse agli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti riportati testualmente:

a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma Cod. Proc. Civ., **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.**

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;

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;**

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;**

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;

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

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;

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;

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;

*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 della demolizione);*

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

*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)**;*

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

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

*o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*

p) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;

q) depositi senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale

r) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).



BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da un'unità immobiliare ad uso **civile abitazione**, e da un **terreno** ad uso agricolo, localizzati nell'entroterra del territorio comunale di , in provincia di Reggio Calabria. Tali beni sono presenti rispettivamente al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni come riportano i dati che seguono trascritti dalle visure effettuate.

Per la trattazione presente i beni saranno indicati, per brevità, come la **civile abitazione** e il **terreno agricolo**.

RISULTANZE DA VISURA CATASTALE

Situazione aggiornata al : 07/11/2023

CIVILE ABITAZIONE

Tipo di ricerca: **Visura per immobile**
 Catasto:..... **Fabbricati**
 Comune:.....
 Codice:..... **E956**
 Foglio:..... **3**
 Particella:..... **695**
 Subalterni:..... **3, 4**
 Motivazione: **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - CAUSA RG 01/2023**

TERRENO AGRICOLO

Tipo di ricerca: **Visura per immobile**
 Catasto:..... **Fabbricati**
 Comune:.....
 Codice:..... **E956**
 Foglio:..... **3**
 Particella:..... **696**
 Porzioni:..... **a, b**
 Motivazione: **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - CAUSA RG 01/2023**

INTESTATI

Sia il **terreno** che il **fabbricato** risultano in capo ai medesimi intestatari:

- 1 .
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione di beni;
- 2 .
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione di beni;



Visure catastali (vedi allegato n. 3)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Presa preventivamente visione di tutta la documentazione agli atti acquisita presso gli uffici del Tribunale Civile di Locri – Sezione Esecuzioni Immobiliari, il giorno 24/11/2023, la scrivente effettuava un'indagine catastale sui beni oggetto di esecuzione con la quale otteneva: n. 1 Estratto di Mappa; n. 1 Elaborato Planimetrico; n. 1 Planimetria catastale e n. 3 Visura Catastale.

Sulla base delle prime informazioni ottenute, il 29/11/2023, alle ore 10:00 come da preavviso inoltrato alle parti a mezzo A/R, si recava presso l'immobile oggetto di esproprio in _____, nella frazione Leggio del comune di _____, in provincia di Reggio Calabria, per dare inizio alle operazioni peritali.

Ivi erano presenti, oltre alla sottoscritta, l'arch. _____ Giuseppe in qualità di collaboratore del C.T.U.; e i signori _____ e _____ in qualità di debitori esecutati.

Sul posto, le attività di sopralluogo hanno avuto inizio con la ricognizione generale dell'immobile, seguita poi dalle attività di accertamento dello stato dei luoghi, e di conseguenza, a supporto, sono stati prodotti in loco i rilievi metrici e fotografici di rito.

Dell'accesso ai luoghi si è redatto verbale che si allega alla presente (*cf. verbale di sopralluogo allegato n. 7*). Le operazioni peritali sono state chiuse alle ore 11:15 con la lettura e la sottoscrizione del verbale.

Successivamente, in data 14/12/2023, la sottoscritta ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di _____ richiesta di accesso agli atti per consultare la documentazione urbanistica relativa all'immobile pignorato giacente negli archivi comunali. Detta richiesta è stata soddisfatta in data 09/01/2024.

A seguire, in data 16/12/2024, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria tramite portale telematico dell'Agenzia delle Entrate è stata effettuata una ispezione ipotecaria circa le formalità riferite agli immobili oggetto di pignoramento.

Sulla scorta di quanto accertato con gli elementi in proprio possesso, i dati raccolti sul campo, quanto constatato sul posto durante il sopralluogo effettuato, e quanto appreso dalla testimonianza degli atti, la sottoscritta è in grado di esporre al Giudice dell'Esecuzione quanto appreso.

Documentazione Ipocatastale (vedi allegato n. 1)

Verbale di sopralluogo (vedi allegato n. 7)

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO a)

Prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma Codice Procedura Civile (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

Dalla consultazione ipocatastale effettuata presso la Conservatoria di Reggio Calabria tramite il portale SiSter dell'Agenzia delle Entrate sono risultate delle formalità cui il cespite in esame è oggetto.

Sia la **civile abitazione** quanto il **terreno agricolo**, per il *Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 16/01/2024*, risultano, in base all'Elenco sintetico delle formalità, interessati dalla medesima trascrizione così richiamata:

- TRASCRIZIONE del 06/02/2023

- Registro Particolare 1802

- Registro Generale 2237

- Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LOCRI

- Repertorio 1583 del 05/01/2023

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documentazione Ipocatastale (vedi allegato n. 1)

Visure Catasto fabbricati (vedi allegato n. 3)

Stralcio foglio di mappa – Elaborati Planimetrici – Planimetrie catastali (vedi allegato n. 4)

QUESITO 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;

Descrizione della CIVILE ABITAZIONE**Contesto territoriale**

La **civile abitazione**, è localizzata nel comune di M (RC), in contrada Junchi, presso la fraz. Leggio, alle coordinate geografiche 38.346210, 16.347914; è inserita in un contesto decisamente poco urbanizzato, nell'entroterra collinare del territorio comunale.

Contesto architettonico

Trattasi di un fabbricato di tipo isolato, a due piani: un piano terra e un seminterrato; e sorge su un lotto di forma piana rettangolare, di lati 25 x 23.

Descrizione dell'unità immobiliare

Il piano terra e il piano seminterrato non comunicano tra di loro internamente; ad essi si accede separatamente dall'esterno. Procedendo dall'ingresso del fondo, ovvero dal cancello posto sulla strada, attraverso il viale non pavimentato, si giunge a un portico d'angolo, sopraelevato rispetto il piano di campagna di due o tre gradini, il quale inquadra il portoncino di ingresso della **civile abitazione**, di cui, il piano terra e il seminterrato, sono inclusi e rappresentati dal sub 3; sempre nel portico d'angolo, vi è poi una scala che conduce al piano di copertura rappresentato dal *lastrico solare* identificato dal sub 4. Il portoncino d'ingresso introduce in un corridoio centrale, che si pone a filtrare la zona giorno dall'esterno e dalla zona notte; infatti, da una porta si accede a un ampia cucina/pranzo che affaccia su un balcone terrazza; dalla stessa cucina, tramite una parete con un ampio varco, si accede al salone il quale gode del medesimo balcone terrazzo della cucina. Sempre dal corridoio si accede, alla lavanderia, e al disimpegno che distribuisce gli ingressi a tre camere da letto e al bagno padronale. Il piano seminterrato è utilizzato per ricovero attrezzi, magazzini e cucina rustica. Il piano del lastrico solare è accessibile, come anticipato, dalla scala del portico; allo stato attuale oltre a funzione strutturale di copertura accoglie un impianto fotovoltaico.

Superfici rilevate dell'unità immobiliare

Gli ambienti, per dimensioni e funzioni, sono elencati e ordinati così come segue:

Piano seminterrato:

- n.1 Cucina rustica, sup. **65,10** mq, h 3,00 m;
- n.1 Ripostiglio, sup. **6,15** mq, h 2,40 m;

Piano terra:

- n.1 Ingresso corridoio, sup. **6,15** mq, h 2,40 m;
- n.1 Cucina, sup. **24,74** mq, h 2,83 m; e sup.del Balcone 1 di mq **22,36**
- n.1 Salone, sup. **22,62** mq, h 2,83 m;
- n.1 lavanderia, sup. **6,64** mq, h 2,88 m;
- n. 1 Disimpegno zona notte **7,07** mq, h 2,40
- n.1 Camera 3, sup. **15,06** mq, h 2,88 m;
- n. 1 Camera 2, sup. **10,02** mq, h 2,88 m; Balcone 3 sup. **5,17** mq
- n.1 Camera 1, sup. **18,14** mq, h 2,88 m; Balcone 2 sup. **5,86** mq
- n.1 Bagno, sup. **7,97** mq, h 2,88 m;

Piano Primo:

- n.1 Lastrico solare, sup. **185,40** mq;

Dati catastali attuali

Dal Catasto Fabbricati, del Comune di _____, la **civile abitazione** risulta così identificato: Foglio 3, Particella 695 e subalterni 3 e 4.

Confini

La particella 695, sorge su un lotto di terreno al centro di un terreno maggiore, che abbiamo definito per convenzione 'il terreno agricolo', per tanto trattasi di un lotto incluso i cui confini risultano:

- a **nord** con la particella 696 della stessa ditta;
- a **ovest** con la particella 696 della stessa ditta;
- a **sud** con la particella 696 della stessa ditta;
- a **est** con la particella 696 della stessa ditta;

Descrizione del TERRENO AGRICOLO

Il **terreno agricolo** si sviluppa tutto attorno al lotto della **civile abitazione**, per cui è localizzato alle medesime coordinate geografiche, 38.346210, 16.347914; nel territorio collinare del comune di _____. Misura circa dodici mila metri quadrati, ed è diviso in due porzioni, una a seminativo, e l'altra a uliveto, per come registrate al Catasto Terreni. Esso si presenta come un lotto intercluso, in quanto tra esso e la contrada Junchi si frappone un terreno di

altra ditta della particella 90, tale da crearsi una servitù di passaggio di fatto a rispetto a detta particella.

Il terreno ha una morfologia tale da presentarsi nel complesso leggermente acclive, con buone porzioni di terreno a *piani inclinati*.

Questo terreno, si presenta ben tenuto, come il resto dei terreni che offrono un'estetica molto gradevole lungo la strada da Camoncelli fino a Leggio.

Dati catastali attuali

Dal Catasto Fabbricati, del Comune di _____, il **terreno agricolo** risulta così identificato: Foglio 3, Particella 696

Confini

- a **nord** con le particelle 90 e 92;
- a **nord ovest** con le particelle 88 e 96;
- a **sud ovest** con le particelle 107 e 108;
- a **sud est** con la divisione della strada poderale;
- a **nord est** con la particella 110.

Documentazione fotografica

La documentazione fotografica delle unità immobiliari, allegata alla presente, (*allegato n. 2*) costituisce testimonianza visiva di quanto testualmente descritto.

Documentazione fotografica (vedi allegato n. 2)

Stralcio dei fogli di mappa – Elaborati Planimetrici - Planimetrie Catastali (vedi allegato n. 4)

Rilievi Planimetrici Stato di Fatto (vedi allegato n. 6)

QUESITO 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;

Intestazione catastale

L'intestazione catastale dei Beni oggetto di Pignoramento è stata verificata in base al raffronto tra le visure catastali e le visure ipotecarie prodotte con il servizio di consultazione dell'Agenzia delle Entrate.

Visure catastali

Il cespite indicato come 'la **civile abitazione**' nella **Visura catastale** del 07/11/2023 allegata alla presente (vedi *Allegato n. 1*), risulta intestato a:

1 .

2 .

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione di beni;

Regolarità catastale

La **civile abitazione** presenta complessivamente regolarità catastale. Infatti, al momento del sopralluogo, risulta che allo *Stato di Fatto* rispecchia quanto è rappresentato graficamente nelle **planimetrie catastali** datate 08/04/2008. fatta eccezione per alcuni dettagli, al piano seminterrato, che verranno specificati più avanti.

Regolarità urbanistico - edilizia

L'accertamento della **conformità urbanistico/edilizia** della **civile abitazione** si basa fondamentalmente sul confronto tra lo *stato del progetto autorizzato* e lo *stato di fatto* rilevato con il sopralluogo. Questa operazione di confronto non è stata resa possibile dalle difficoltà incontrate negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di nel reperire la documentazione del titolo autorizzativo depositato. In parte, tale impedimento può essere superato, secondo l'ultimo periodo del comma 1-bis art. 9-bis DPR 380/01 con il quale il legislatore ammette una sorta di **dimostrazione sostitutiva dello stato legittimo con altri elementi degni di valore probante**, ossia di contenuto e di datazione/periodizzazione

attendibile, rappresentato, in questo caso, dalla documentazione rimaneggiata della Istanza di Permesso di Costruire e del Rilascio di permesso di costruire, venuta alla luce nella ricerca di archivio. Tuttavia non essendo stati trovati gli elaborati grafici di progetto, si possono fare delle deduzioni ricorrendo al confronto con le planimetrie catastali che normalmente vengono redatte dopo la fine lavori della nuova costruzione per registrare la stessa al Catasto Fabbricati.

Certificazione di abitabilità

In merito alla sussistenza dei certificati di abitabilità e/o di usabilità, non è possibile esprimersi se siano stati fatti a tempo debito o meno, dal momento che la ricerca è stata sempre impedita dalle oggettive difficoltà di gestione degli atti archiviati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.



Visure catasto fabbricati (vedi allegato n. 3)
Planimetrie catastali (vedi allegato n. 4)
Documenti Ufficio Tecnico Comune di

(vedi allegato n. 5)

QUESITO 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; chiedi 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;

Stato di possesso del bene

La **civile abitazione**, di proprietà dei coniugi _____ alla data del sopralluogo risulta essere la dimora principale della famiglia e ad uso esclusivo della stessa. Pertanto, si esclude essere oggetto di locazioni, affitti, canoni, servitù ed altro.

QUESITO 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;*

Vincoli e oneri

La **civile abitazione**, oltre alle formalità da cui è interessata, per quanto concerne **vincoli e oneri di natura condominiale**, non risulta essere soggetta ad alcunché.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria

Non risultano, dalle ricerche effettuate, contratti che possano inibire l'attitudine edificatoria, che, riferita agli standard urbanistici del terreno su cui sorge l'opera, secondo le NTA ricadente in Zona omogenea E, Sottozona E2 - definita Zona agricola collinare.

QUESITO f)

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

Vincoli storici, artistici o alberghieri

A carico dell'immobile non risultano esserci vincoli storici, né tanto meno artistici o alberghieri. Oltremodo, è evidente che non sono rilevabili sul fabbricato aggettivazioni di particolar pregio.

Le informazioni relative a eventuali vincoli a cui potrebbe essere soggetta l'area in cui sorge il fabbricato sono riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente, dal quale emerge che l'area ha le caratteristiche di Zona E – Sottozona E2, definita *Agricola collinare*, ed è soggetta a un vincolo di tipo idrogeologico, e ricade in parte nel presidio del Piano Gestione Rischio Alluvioni, oltre a far parte di quei territori segnalati, secondo la Legge 353/2000, per essere stati interessati da incendi boschivi.

Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato n. 5)

QUESITO 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;

Formalità, vincoli e oneri

Non vi sono vincoli o oneri gravanti sui beni che andrebbero a carico dell'acquirente. Tuttavia, in merito alle formalità, il vincolo giuridico sullo scambio dei beni insito nella procedura di pignoramento verrà estinto con la soddisfazione del creditore procedente.

QUESITO 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;

Spese fisse, spese straordinarie, spese condominiali e procedimenti giudiziari

Non risultano spese condominiali in quanto non vi sono le condizioni oggettive perché si istituisca un condominio per la **civile abitazione**.

QUESITO 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;

Censo, livello o uso civico

Sia il **terreno agricolo**, che il terreno su cui sorge la **civile abitazione** non risultano gravati da Censo, livelli o usi civici. Il primo, identificato al Catasto Terreni, al foglio 3 dalla particella 696, e il secondo, corrispondente al Catasto Fabbricati, al foglio 3, alla particella 695, sono derivati da una operazione di frazionamento della particella 109 foglio 3 del catasto terreni.

Diritto sul bene

Il diritto sul TERRENO AGRICOLO, identificato al foglio 3 particella 696, è in capo agli intestati:

1 .

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione di beni;

2 .

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione di beni;

Il diritto di proprietà deriva dal seguente atto di compravendita:

- Atto del 01/04/2003 Pubblico ufficiale

(RC) Repertorio

n. 24157 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4323.1/2003 Reparto PI di REGGIO CALABRIA -

Pratica n. 124176 in atti dal 14/05/2003

Con tale atto, i sigg.

e

, fratello del primo

, acquistarono, in data 01/04/2003 dal sig.

il terreno identificato al Catasto Terreni dalla particella 109 del foglio 3, ri-

spettivamente per le quote di $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{4}$ e $\frac{1}{2}$.

Successivamente, nel 2007, la parte di terreno intestata al sig.

viene trasferita

ai sigg.

con il seguente atto:

- Atto del 10/05/2007 Pubblico ufficiale

Sede

(RC) Repertorio n. 36139 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 7537.1/2007

Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 11/06/2007.

Una volta acquisito il terreno per intero, i sigg. [REDACTED] hanno successivamente operato un frazionamento delimitando al centro del terreno originario, foglio 3 particella 109, il lotto di lati 25

x 22,6, determinando la soppressione della particella 109 del foglio 3, e generando le nuove particelle: la 696 e la 695, sulla quale sarebbe in seguito sorta la **civile abitazione**.

La **civile abitazione**, risulta intestata a:

1 .

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione di beni;

2 .

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione di beni;

Il diritto di proprietà deriva dal seguente atto:

1. COSTITUZIONE del 08/04/2008 Pratica n. RC0108090 in atti dal 08/04/2008 COSTITUZIONE (n. 691.1/2008)



QUESITO 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 della demolizione);

Accertamento Opere abusive

Come già scritto, dal punto di vista catastale il rilievo della distribuzione planimetrica della **civile abitazione** rispecchia la planimetria catastale. Il fabbricato rispetta gli standard urbanistici previsti dalle NTA per la *Sottozona E2 – Agricola collinare*.

Si ribadisce, che a causa di problemi di gestione dell'archivio dell'Ufficio Tecnico del , resi noti dal Responsabile di settore alla scrivente tramite PEC (vedi Allegato n. 5), non è stato possibile recuperare, con la procedura di accesso agli atti, la documentazione relativa al titolo autorizzativo del fabbricato. Si è potuto, però, risalire all'esistenza del Permesso di Costruire, attraverso alcune parti della copia in possesso dei sigg. e

. Detta documentazione rimaneggiata, risulta costituita da:

- **Richiesta di Permesso di Costruire** del 4 agosto 2006 – prot. n. 0037, per la costruzione di «un fabbricato da adibire ad abitazione unifamiliare ad un piano fuori terra più seminterrato da realizzarsi alla località ...» (fogli n. 1)
- **Notifica di pagamento oneri di urbanizzazione** del 9 novembre 2006 – prot. n. 12488 a seguito dell'istanza su menzionata. (fogli n. 2)
- **Rilascio di Permesso di Costruire n. 33/2006** del 16 novembre 2006 – prot. n. 12678. Pratica Edilizia n. 46/2006. (fogli n. 4)

Si fa presente, che mancando gli elaborati grafici del progetto legittimato con il rilascio del Permesso di costruire, non è possibile stabilire se il fabbricato realizzato si è attenuto al progetto autorizzato. Plausibilmente però, si può ritenere che il fabbricato registrato con la planimetria

catastale, inserita con il docfa in data 8 aprile 2008, sia lo stesso del progetto presentato il 4 agosto 2006. Soltanto in corrispondenza del seminterrato sono ravvisabili degli avanzamenti della muratura perimetrale, nell'ordine di un metro e mezzo circa verso l'esterno, per cui in aumento di volumetria, che non sono riportati nella planimetria catastale, e pertanto a rigor di logica da ritenersi abusivi. Dette eccedenze di volume costruito riguardano l'edificio accessorio e non quello residenziale, per cui non costituiscono aumento del carico urbanistico, e da questo punto di vista sarebbero sanabili come **variante di progetto finale**. Il volume difforme, stando ai calcoli eseguiti sull'elaborato grafico che restituisce lo stato di fatto del fabbricato, risulta eccedere il 2% della volumetria totale della parte definita accessoria secondo le NTA del Piano Regolatore Generale, che è il limite ammissibile per l'art. 34 bis del DPR 380/2001. Si presenta uno scenario in cui l'esubero non può essere compensato dalla capacità edificatoria del terreno e di conseguenza, le strade percorribili sono tre: la prima, quella di ricorrere alla capacità edificatoria di un terreno idoneo allo scopo e usare il volume assentito per sanare; la seconda, quella di demolire le parti eccedenti e regolarizzare i luoghi; la terza, nel caso la demolizione rischiasse di cagionare il resto dell'opera, si procederebbe a sanare, fiscalizzando l'abuso, ovvero pagando il doppio del valore venale della parte non autorizzata. Tuttavia, la capacità edificatoria insita nel **terreno agricolo**, a fronte di una superficie agricola totale di 13230 mq, con un indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq, risulta di 369,9 mc, che rispetto un fabbricato di 3 mt di altezza, darebbe luogo a una superficie di sedime di 132,3 mq per quanto concerne la parte residenziale del costruito; per le parti accessorie, quelle riferite ai locali del seminterrato, la regola di edificare dipende dal Rapporto di Copertura, fissato dalle Norme Tecniche Attuative a 1/150 mq/mq, ovvero 1 metro quadro ogni 150 metri quadri della superficie fondiaria; di conseguenza, a fronte di un fondo, il **terreno agricolo**, di 13230 mq, la superficie destinabile ai locali accessori è pari a:

$$(13230 \text{ mq} * (1 / 150)) = 88,2 \text{ mq}$$

Contro la superficie di locali accessori realizzata pari a 107,00 mq.

Quindi per un eccesso pari a:

$$107 \text{ mq} - 88,2 \text{ mq} = 18,8 \text{ mq} \quad \gg \text{ che per l'altezza del fabbricato di mt 3.00}$$

$$3,00 \text{ m} * 18,8 \text{ mq} = 56,4 \text{ mc di volume non autorizzato.}$$

Le spese tecniche presunte, per la messa in pristino dei luoghi e le pratiche di sanatoria ammonterebbero a € 10.000,00.

QUESITO k)

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

Attestato di prestazione energetica

Dalle informazioni ricevute dai presenti alla visita di sopralluogo, l'Attestato di Prestazione Energetica non è mai stato redatto. Ad ogni modo si consideri che questo tipo di documento, potrà essere redatto e presentato al momento dell'atto di vendita del bene pignorato.

QUESITO 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);*

Criteri di stima**Civile abitazione**

Le operazioni di stima, hanno lo scopo di individuare il **più probabile prezzo di mercato**, ovvero quel prezzo che potrebbe essere pagato per un determinato bene in un dato momento in una libera contrattazione di mercato.

La determinazione del **valore corrente di mercato** del bene esaminato, è stata condotta cercando con il **metodo di comparazione** in base al quale il **valore unitario del bene** è stato stabilito utilizzando le quotazioni di mercato fornite dall'OMI, e di conseguenza si è ricorso al calcolo delle superfici commerciali utilizzando il criterio dettato dal DPR 138/98.

Dalla consultazione della banca dati O.M.I. riferita al Comune di Marina di Gioiosa Ionica, per la Zona R1/Extraurbana/FRAZIONI CAMOCELLI, LEGGIO, JUNCHI E RIMANENTE TERRITORIO IN ZONA RURALE (in cui ricade l'immobile), per il primo semestre dell'anno 2023, per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, il valore di mercato è compreso tra i valori minimo e massimo di 440,00 €/mq e 345,00 €/mq, a cui corrisponde un valore medio di

mercato di 392,50 €/mq.

La stima del **valore di mercato** in assenza di informazioni che permettano il **metodo MCA** si basa sull'utilizzo del **valore unitario medio** di mercato che rappresenta in maniera generalizzata il valore unitario degli immobili appartenenti alla stessa zona OMI e sulla sua caratterizzazione attraverso un coefficiente correttivo, che particolarizza il valore generico della zona di mercato, adeguandolo alle caratteristiche del bene esaminato.

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	138,85	100%	138,85
Balconi coperti	5,17	30%	1,55
Terrazze coperte	28,16	35%	9,86
Cantine non collegate ai vani principali	106,40	25%	26,60
Superficie commerciale totale, m²			176,86

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1,04
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Giardini di pregio	1,10
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Est	0,98
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFOONICO - Senza citofono	0,98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
IMPIANTO ANTENNA TV - Con parabola satellitare	1,02
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
ARREDAMENTO - Buono	1,08
Coefficiente globale	1,04

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 345,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 440,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 392,50

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e catastale (ex art. 34 bis DPR 380/2001 s.m.i.)	€ 10.000,00
Totale	€ 10.000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 600,00

Valore Catastale = Rendita catastale X coefficiente di categoria

Valore OMI = Valore normale X superficie commerciale

Valore medio di mercato = Valore medio unitario OMI x coefficiente caratteristico x superficie commerciale – spese adeguamenti

Valore stimato = valore stimato unitario x coefficiente caratteristico x superficie commerciale – spese per adeguamenti

Valore catastale:	€ 68.002,20
Valore OMI:	€ 88.106,06
Valore medio di mercato:	€ 62.194,25 = (€ 392,50 x 1,04 x m ² 176,86 - € 10.000,00)
Valore stimato:	€ 100.360,64 = (€ 600,00 x 1,04 x m ² 176,86 - € 10.000,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 100.360,00

VALORE STIMATO € 100.360,00
(euro centomilatrecentosessanta/00)

Terreno agricolo

Il terreno oggetto di stima, appartiene alla regione agraria n. 7 del territorio provinciale di Reggio Calabria, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate nella definizione ordinata dei valori dei terreni agricoli, i cosiddetti VAM, valori agricoli medi, definiti in base alle caratteristiche colturali dei suoli. I valori nel caso specifico, riguardano un suolo caratterizzato per una porzione da utilizzo a seminativo e per la rimanente parte a uliveto. In base ai VAM pubblicati nel 2021, il valore dei terreni a seminativo hanno un valore di 7200 euro per ettaro, e i terreni sfruttati a uliveto hanno un valore di 25000 euro per ettaro. Questo dato però, non restituisce un valore commerciale che tiene conto delle realtà specifica del terreno in esame, e per questo motivo ci si è riferiti ai valori dei suoli agricoli stabilito dall'Osservatorio dei Valori Agricoli, che tiene conto dei suoli ripartiti secondo i territori comunali, con un valore massimo e un valore minimo per ogni tipo di coltura praticata. Oltremodo, l'OVA definisce una combinazione delle caratteristiche del terreno da stimare che tiene conto di: orientamento, acclività, accessibilità, fertilità, ampiezza, forma, giacitura, vincoli e altre criticità. Questa combinazione viene rappresentata da un numero detto Coefficiente di Differenziazione.

CALCOLO SUPERFICIE	Sup. catastale
Foglio 3, num. 696/A (Seminativo)	7.640,00
Foglio 3, num. 696/B (Uliveto)	5.025,00
Superficie totale, m²	12.665,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. catastale m ²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo	7.640,00	7.200,00	5.500,80
Uliveto	5.025,00	25.000,00	12.562,50
Valore totale, €			18.063,30

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
GIACITURA - Mediocre	0,95
FORMA - Normale	1,00
ACCESSO - Buono	1,00
UBICAZIONE - Cattiva	0,90
AMPIEZZA - Medio Appezamento	1,20
FERTILITÀ - Buona	1,00
Suolo interessato da incendi	0,90
vincolo idrogeologico	0,95
Coefficiente globale	0,88

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore medio secondo OVA	€ 3,05
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 3,05

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 4,00
--------------------------------	--------

Valore catastale:	€ 8.736,75
Valore VAM:	€ 18.063,30
Valore medio di mercato:	€ 33.942,20 = € 3,05 x 0,88 x m ² 12.665,00
Valore stimato:	€ 44.580,80 = € 4,00 x 0,88 x m ² 12.665,00
Valore stimato arrotondato:	€ 44.580,00

VALORE STIMATO € 44.580,00 (euro quarantaquattromilacinquecentoottanta/00)

Riepilogando i valori ottenuti dalla stima:
per la **civile abitazione** è risultato un valore di € 100.360,00 (euro centomilatrecentosessanta/00),
per il **terreno agricolo** è risultato un valore di € 44.580,00 (euro quarantaquattromilacinquecentoottanta/00).

Poiché per caratteristiche strutturali, per posizione baricentrica della **civile abitazione** rispetto al **terreno agricolo** è da preferirsi la vendita in un unico lotto, per mantenerne intatto il sistema produttivo rurale. Il valore complessivo del lotto è di € 144.940,00 (euro centoquarantaquattromilacinquecentoquarantamila), approssimabili a € 145.000,00 che diconsi centoquarantacinquemila

QUESITO m)

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Restituzione delle planimetrie rilevate

Le piante del singolo cespite sono state redatte dalla sottoscritta sulla base dei rilievi metrici e fotografici effettuati in sito, e costituiscono apposito allegato alla presente.

Rilievi planimetrici stato di fatto (vedi. allegato n. 6)

QUESITO n)

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

Trasferimento beni soggetti a IVA

La vendita degli immobili non è soggetta a IVA, mentre è soggetta alle imposte di registrazione:

- imposta di registro
- imposta di bollo
- imposta ipotecaria
- imposta catastale
- tributi speciali;

Tutto da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione del G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Caulonia, lì 16/01/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(



TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 21/2023

promossa da

contro

 **ASTAlegale.net**
ALLEGATO N. 1
Documentazione Ipocatastale

Giudice dell'Esecuzione:

C.T.U.:

ELENCO DELLE FORMALITA' FABBRICATO**Ispezione Ipotecaria**

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

Data 16/01/2024 Ora 17:24:28
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T358558 del 16/01/2024

per immobile

Motivazione Tribunale di Locri - CTU proc. 01/2023

Richiedente **Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di (RC)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 3 - Particella 695

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2003 al 20/10/2023

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2003 al 20/10/2023

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

24/03/1992 al

16/01/2024

Elenco immobiliComune di (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 00695 Subalterno 0003

Comune di MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 00695 Subalterno 0004

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 1802 Registro Generale 2237
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 1583 del 05/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

FORMALITA' FABBRICATO



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 16/01/2024 Ora 17:20:09

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Locri - CTU proc.
01/2023

n. T1 358558 del 16/01/2024

Inizio ispezione 16/01/2024 17:13:54

Richiedente li

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2237

Registro particolare n. 1802

Presentazione n. 61 del 06/02/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 05/01/2023

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI
LOCRI

Sede LOCRI (RC)

Numero di repertorio 1583

Codice fiscale 810 033 70806

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E956 (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 3

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Indirizzo

Piano T-S1

Particella 695 Subalterno 3

Consistenza 9,5 vani

N. civico -

Immobile n. 2

Comune E956 (RC)

Catasto FABBRICATI



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 16/01/2024 Ora 17:20:09

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Locri - CTU proc.
01/2023

n. T1 358558 del 16/01/2024

Inizio ispezione 16/01/2024 17:13:54

Richiedente

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2237

Registro particolare n. 1802

Presentazione n. 61 del 06/02/2023

Sezione urbana	-	Foglio	3	Particella	695	Subalterno	4
Natura	F5 - LASTRICO SOLARE			Consistenza	160 metri quadri		
Indirizzo					N. civico -		
Piano	1						
Immobile n.	3						
Comune	E956 - (RC)						
Catasto	TERRENI						
Foglio	3	Particella	696	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 ettari 26 are 65 centiare		
Indirizzo					N. civico -		

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nato il

Sesso M

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Nome

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

Nata il

Sesso F

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Nome

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

ELENCO DELLE FORMALITA' TERRENO



Ispezione Ipotecaria

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

Data 16/01/2024 Ora 23:35:54
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T368205 del 16/01/2024

per immobile

Motivazione Tribunale di Locri - CTU proc. 01/2023

Richiedente

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di (RC)

Tipo catasto : Terreni

Foglio : 3 - Particella 696

Periodo da ispezionare:

dal 01/01/2003 al 16/01/2024

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

dal 01/01/2003 al 16/01/2024

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

24/03/1992 al

16/01/2024

Elenco immobili

Comune di (RC) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 00696 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 1802 Registro Generale 2237
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 1583 del 05/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

FORMALITA' TERRENO



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 16/01/2024 Ora 20:49:01

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Locri - CTU proc.
01/2023

n. T1 432890 del 16/01/2024

Inizio ispezione 16/01/2024 17:28:04

Richiedente

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2237

Registro particolare n. 1802

Presentazione n. 61 del 06/02/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 05/01/2023

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI

LOCRI

Sede LOCRI (RC)

Numero di repertorio 1583

Codice fiscale

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E956 - (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 3

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Indirizzo

Piano T-S1

Particella 695

Consistenza 9,5 vani

Subalterno 3

N. civico -

Immobile n. 2

Comune E956 - (RC)

Catasto FABBRICATI



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 16/01/2024 Ora 20:49:01

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Locri - CTU proc.
01/2023

n. T1 432890 del 16/01/2024

Inizio ispezione 16/01/2024 17:28:04

Richiedente

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2237

Registro particolare n. 1802

Presentazione n. 61

del 06/02/2023

Sezione urbana	-	Foglio	3	Particella	695	Subalterno	4
Natura	F5 - LASTRICO SOLARE			Consistenza	160 metri quadri		
Indirizzo					N. civico -		
Piano	1						
Immobile n.	3						
Comune	E956 - (RC)						
Catasto	TERRENI						
Foglio	3	Particella	696	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 ettari 26 are 65 centiare		
Indirizzo					N. civico -		

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nato il

Sesso M

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Nome

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

Nata il

Sesso F

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Nome

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 1/2023

promossa da

contro



ALLEGATO N. 2

Documentazione Fotografica

Giudice dell'Esecuzione:

C.T.U.:



Comune di

Foglio 3 Particella 695

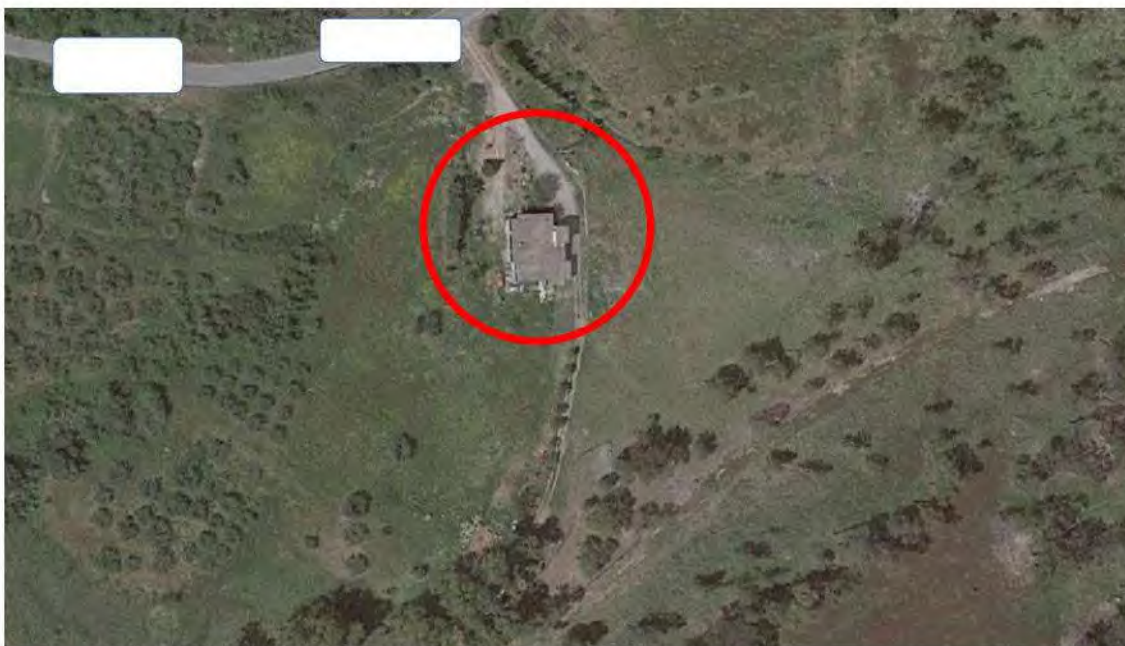


Foto 1: ortofoto Area del cespite oggetto di pignoramento

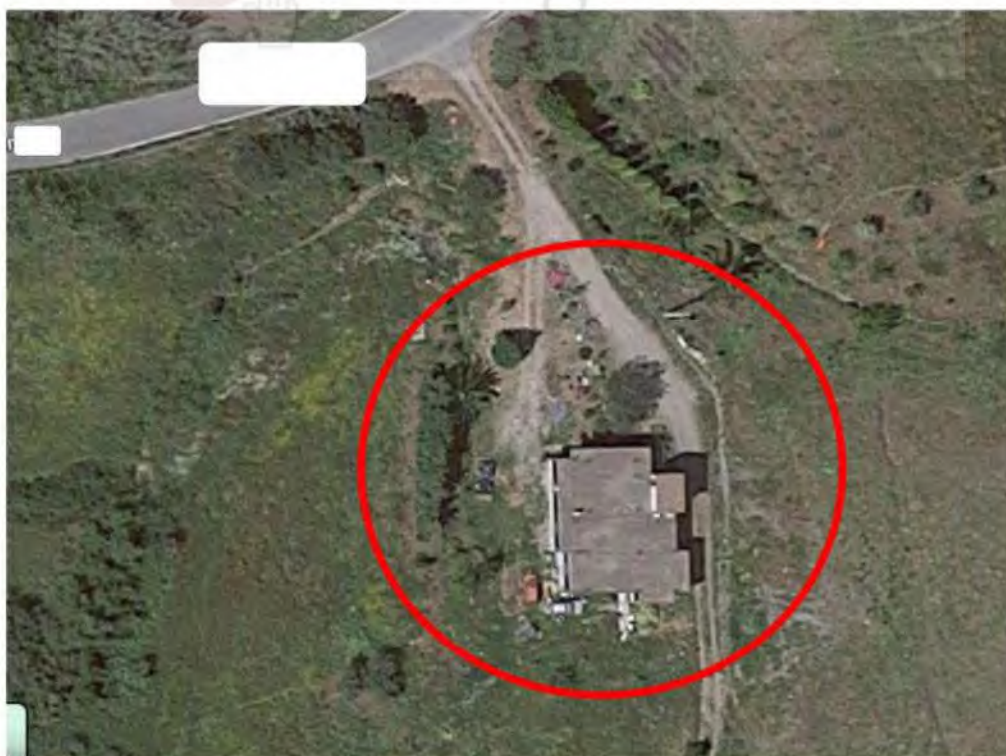


Foto 2: ortofoto

Arch.

9

Viste esterne dell'immobile

Foto 3: vista esterna del cespite dalla via (lato nord)



Foto 4: vista esterna del cespite ingresso scale pianerottolo (lato nord - est)



Figura 5: vista esterna del cespite lato nord - ovest



Figura 6: vista esterna del cespite lato sud - est

Viste interne Particella 695 subalterno 3 (piano terra)*Figura 7: vista della cucina**Figura 8: vista del salone*



Foto 9 e 10: vista del corridoio

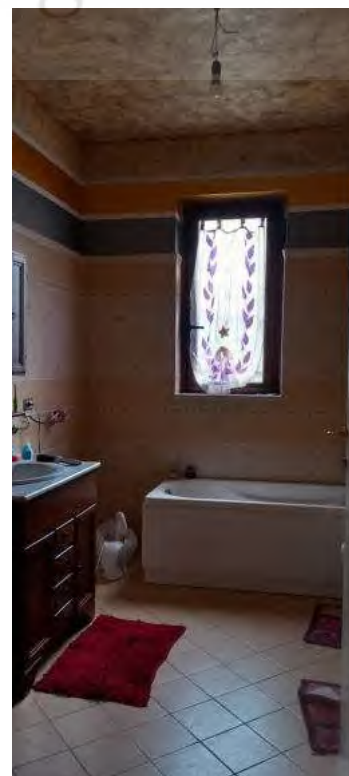


Foto 11: vista della lavanderia e foto12: vista del bagno

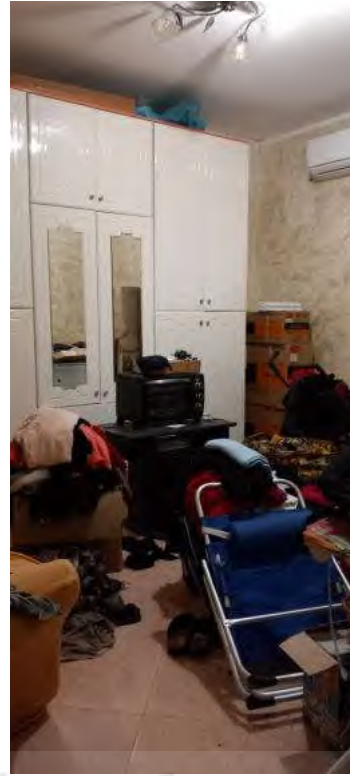


Foto 12: vista del disimpegno e foto 13: vista della camera 3



Foto 14: vista della camera 2 e foto 15: vista della camera 1

Viste esterne Particella 695 subalterno 4 (piano primo)

Figura 16: vista del vano scale che conduce al piano primo, sub 4 (lastrico solare)16



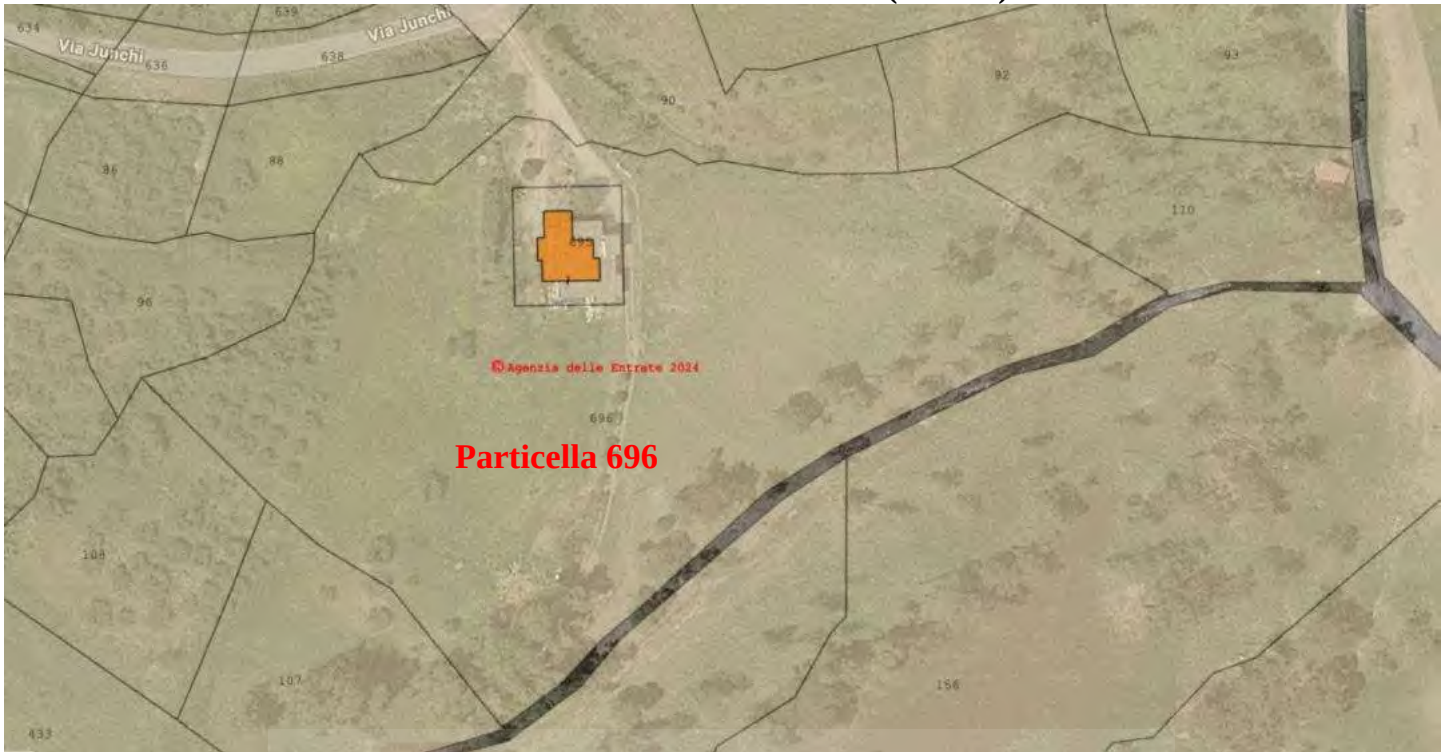
Figura 17: vista del lastrico solare, sub 4



Figura 18: vista del piano primo, sub 4 (lastrico solare)

 ASTAlegale.net

Viste esterne ed interne Particella 695 subalterno 3 (piano seminterrato)*Figura 19: vista esterna del piano seminterrato (sub 3)**Figura 20: vista interna della cantina al piano seminterrato (sub 3)**Figura 21: vista interna del ripostiglio al piano seminterrato (sub 3)*

Viste esterne della Particella 696 (terreno)

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 1/2023

promossa da

contro



ALLEGATO N. 3
Visure catasto fabbricati
Visure catasto terreni

Giudice dell'Esecuzione:

C.T.U.:

Comune di Marina di Gioiosa Ionica Foglio 3 Particella 695 Subalterno 3

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2023
Ora: 23:16:19
Numero Pratica: T398285/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 24/03/1992 al 24/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/11/2023**Dati identificativi:** Comune di (E956) (RC)

Foglio 3 Particella 695 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreniComune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 695

Classamento:

Rendita: Euro 539,70

Categoria A/2^a, Classe 1, Consistenza 9,5 vani

Foglio 3 Particella 695 Subalterno 3

Indirizzo: STRADA JUNCHI n. SNC Piano T-S1**Dati di superficie:** Totale: 172 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 163 m²**> Intestati catastali**

> 1.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

> 2.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **> Dati identificativi**

dal 08/04/2008

Immobile attuale

Comune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 695 Subalterno 3

COSTITUZIONE del 08/04/2008 Pratica n. RC0108090
in atti dal 08/04/2008 COSTITUZIONE (n. 691.1/2008)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2023
Ora: 23:16:19
Numero Pratica: T398285/2023
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

☐ dal 08/04/2008 al 20/09/2011

Immobile attuale

Comune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 695 Subalterno 3

n. SNC Piano T-S1

COSTITUZIONE del 08/04/2008 Pratica n. RC0108090
in atti dal 08/04/2008 COSTITUZIONE (n. 691.1/2008)

☐ dal 20/09/2011

Immobile attuale

Comune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 695 Subalterno 3

n. SNC Piano T-S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011
Pratica n. RC0267624 in atti dal 20/09/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 37708.1/2011)

> Dati di classamento

☐ dal 08/04/2008 al 15/04/2008

Immobile attuale

Comune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 695 Subalterno 3

Rendita: Euro 309,87

Categoria A/3^d, Classe 1, Consistenza 7,5 vani

COSTITUZIONE del 08/04/2008 Pratica n. RC0108090
in atti dal 08/04/2008 COSTITUZIONE (n. 691.1/2008)

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

☐ dal 15/04/2008

Immobile attuale

Comune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 695 Subalterno 3

Rendita: Euro 539,70

Categoria A/2^a, Classe 1, Consistenza 9,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2008
Pratica n. RC0116718 in atti dal 15/04/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13762.1/2008)
Notifica effettuata con protocollo n. RC0276163 del
17/09/2008

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

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 695 Subalterno 3

Totale: 172 m²

Totale escluse aree scoperte : 163 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
08/04/2008, prot. n. RC0108090



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2023
Ora: 23:16:19
Numero Pratica: T398285/2023
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di (E956)(RC) Foglio 3
Particella 695 Sub. 3

> 1.

1. COSTITUZIONE del 08/04/2008 Pratica n. RC0108090 in atti dal 08/04/2008 COSTITUZIONE (n. 691.1/2008)

dal 08/04/2008

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 1)

> 2.

dal 08/04/2008

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico

Comune di Marina di Gioiosa Ionica Foglio 3 Particella 695 Subalterno 4

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2023
Ora: 23:24:44
Numero Pratica: T399408/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 24/03/1992 al 24/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/11/2023

Dati identificativi: Comune di (E956) (RC)
Foglio 3 Particella 695 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di (E956)
(RC)
Foglio 3 Particella 695

Classamento:

Categoria F/5⁹¹, Consistenza 160 m²
Foglio 3 Particella 695 Subalterno 4

Indirizzo: . SNC Piano 1

> Intestati catastali

> 1.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

> 2.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

> Dati identificativi

dal 08/04/2008

Immobile attuale

Comune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 695 Subalterno 4

COSTITUZIONE del 08/04/2008 Pratica n. RC0108090
in atti dal 08/04/2008 COSTITUZIONE (n. 691.1/2008)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2023
Ora: 23:24:44
Numero Pratica: T399408/2023
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dal 08/04/2008 al 20/09/2011

Immobile attuale

Comune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 695 Subalterno 4

n. SNC Piano 1

COSTITUZIONE del 08/04/2008 Pratica n. RC0108090
in atti dal 08/04/2008 COSTITUZIONE (n. 691.1/2008)

dal 20/09/2011

Immobile attuale

Comune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 695 Subalterno 4

n. SNC Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011
Pratica n. RC0267625 in atti dal 20/09/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 37709.1/2011)

> Dati di classamento

dal 08/04/2008

Immobile attuale

Comune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 695 Subalterno 4

Categoria F/5^a, Consistenza 160 m²

COSTITUZIONE del 08/04/2008 Pratica n. RC0108090
in atti dal 08/04/2008 COSTITUZIONE (n. 691.1/2008)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di (E956)(RC) Foglio 3
Particella 695 Sub. 4

➤

1. COSTITUZIONE del 08/04/2008 Pratica n.
RC0108090 in atti dal 08/04/2008 COSTITUZIONE (n.
691.1/2008)

dal 08/04/2008

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con (deriva dall'atto 1)

➤

dal 08/04/2008

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con (deriva dall'atto
1)

Visura telematica



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2023
Ora: 23:24:44
Numero Pratica: T399408/2023
Pag: 3 - Fine

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

a) F/5: Lastrico solare

Comune di Marina di Gioiosa Ionica Foglio 3 Particella 696 (terreno)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2023
Ora: 23:29:08
Numero Pratica: T399932/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 24/03/1992 al 24/11/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/11/2023

Dati identificativi: Comune di (E956) (RC)

Foglio 3 Particella 696

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 77,66

agrario Euro 31,98

Superficie: 12.665 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle eventuali deduzioni indicate in
tabella

Porzione	A	B
Reddito dominicale	Euro 33,54	Euro 44,12
Reddito agrario	Euro 13,81	Euro 18,17
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	7.640	5.025
Qualità	SEMINATIVO	ULIVETO
Classe	2	1

> Intestati catastali

> 1.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

> 2.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

> Dati identificativi



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2023
Ora: 23:29:08
Numero Pratica: T399932/2023
Pag: 2 - Segue

dall'impianto al 01/04/2008

Impianto meccanografico del 15/02/1976

Immobile predecessore

Comune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 109

dal 01/04/2008

FRAZIONAMENTO del 01/04/2008 Pratica n. RC0100276 in atti dal 01/04/2008 (n. 100276.1/2008)

Immobile attuale

Comune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 696

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune (E956) (RC)
Foglio 3 Particella 109
Foglio 3 Particella 695

> Dati di classamento

dall'impianto al 12/12/2007

Impianto meccanografico del 15/02/1976

Immobile predecessore

Comune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 109

Redditi: dominicale Euro 58,08 Lire 112.455
agrario Euro 23,91 Lire 46.305

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 02
Superficie: 13.230 m²

Partita: 3864

dal 12/12/2007 al 01/04/2008

TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. RC0465820 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 53830.1/2007)

Immobile predecessore

Comune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 109

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 68,46
agrario Euro 33,00

Superficie: 13.230 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2023
Ora: 23:29:08
Numero Pratica: T399932/2023
Pag: 3 - Segue

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 36,02	Euro 32,44
Reddito agrario	Euro 14,83	Euro 18,17
Deduzioni	-	-
Superficie m²	8.205	5.025
Qualità	SEMINATIVO	ULIVETO
Classe	2	2

dal 01/04/2008 al 01/04/2008

Immobile predecessore

Comune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 109

Redditi: dominicale Euro 58,08

agrario Euro 23,91

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 02
Superficie: 13.230 m²

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/04/2008 Pratica n.
RC0100509 in atti dal 01/04/2008 FUSIONE QUALITA'
X PREGEO 100276\08 (n. 5434.1/2008)

dal 01/04/2008 al 01/04/2008

Immobile attuale

Comune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 696

Redditi: dominicale Euro 55,60

agrario Euro 22,89

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 02
Superficie: 12.665 m²

FRAZIONAMENTO del 01/04/2008 Pratica n.
RC0100276 in atti dal 01/04/2008 (n. 100276.1/2008)

dal 01/04/2008

Immobile attuale

Comune di (E956)
(RC)

Foglio 3 Particella 696

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 77,66

agrario Euro 31,98

Superficie: 12.665 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle eventuali deduzioni indicate in

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: (E956) (RC)

Foglio 3 Particella 109

Foglio 3 Particella 695

TABELLA DI VARIAZIONE del 01/04/2008 Pratica n.
RC0101018 in atti dal 01/04/2008 (n. 5469.1/2008)
Notifica effettuata con protocollo n. RC0023640 del
26/01/2009

Annotazioni: var qual su dichiarazione di parte anno
2008



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2023
Ora: 23:29:08
Numero Pratica: T399932/2023
Pag: 4 - Segue

tabella

Porzione	A	B
Reddito dominicale	Euro 33,54	Euro 44,12
Reddito agrario	Euro 13,81	Euro 18,17
Deduzioni	-	-
Superficie m²	7.640	5.025
Qualità	SEMINATIVO	ULIVETO
Classe	2	1

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di (E956) (RC) Foglio 3 Particella 109

- ☐ dal 06/03/1981 al 02/04/1992
 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
- ☐ dal 06/03/1981 al 02/04/1992
 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
- ☐ dal 02/04/1992 al 01/04/2003
 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)
- ☐ dal 01/04/2003 al 10/05/2007
 Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 3)
- ☐ dal 01/04/2003 al 10/05/2007
 Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 3)
-

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/03/1981 - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione Volume 178 n. 451 registrato in data 16/09/1981 - Voltura n. 615281 in atti dal 25/03/1987

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/04/1992 - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione Volume 189 n. 661 registrato in data 02/10/1992 - Voltura n. 101.1/1993 in atti dal 30/09/1999

3. Atto del 01/04/2003 Pubblico ufficiale Sede (RC) Repertorio n. 24157 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4323.1/2003 Reparto PI di REGGIO CALABRIA - Pratica n. 124176 in atti dal 14/05/2003



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/11/2023
Ora: 23:29:08
Numero Pratica: T399932/2023
Pag: 5 - Fine

dal 01/04/2003 al 10/05/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

➤

dal 10/05/2007 al 01/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con SCALI GRAZIANO (deriva dall'atto 4)

➤

dal 10/05/2007 al 01/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con CALAUTTI FRANCA (deriva dall'atto 4)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di (E956) (RC) Foglio 3
Particella 696

➤

dal 01/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 5)

➤

dal 01/04/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 5)

4. Atto del 10/05/2007 Pubblico ufficiale
 Sede (RC) Repertorio n.
36139 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico
n. 7537.1/2007 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in
atti dal 11/06/2007

5. Atto del 10/05/2007 Pubblico ufficiale
 Sede (RC) Repertorio n.
36139 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico
n. 7537.1/2007 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in
atti dal 11/06/2007

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale

(E956) (RC)
Foglio 3 Particella 109

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 1/2023

promossa da

contro



ALLEGATO N. 4

Stralcio foglio di mappa – Elaborato Planimetrico – Planimetria catastale

Giudice dell'Esecuzione:

C.T.U.:

Comune di

Stralcio foglio di mappa: Area dei cespiti oggetto di pignoramento: Foglio 3 Particelle 695 e 696



Arch.

32

Elaborato planimetrico Foglio 3 Particelle 695 subalterni 3 e 4

Data: 24/11/2023 - n. T400343 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Calabria	
Compilato da: 			
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Reggio Calabria N.			
Comune di		Protocollo n. RC0108090 del 08/04/2008	
Sezione: Foglio: 3 Particella: 695		Tipo Mappale n. 100276 del 01/04/2008	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

stessa ditta

1

2

3

stessa ditta

PIANO TERRA

stessa ditta

2

4

PIANO PRIMO

2

3

PIANO SEMINTERRATO

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2023 - Comune 956) - < Foglio 3 Particella 695 >

Ultima planimetria in atti

Data: 24/11/2023 - n. T400343 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

orientamento

Arch.

33

Firmato Da: LEUZZI RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: d4b35

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Planimetria catastale Foglio 3 Particelle 695 subalterno 3

Data: 24/11/2023 - n. T401833 - Richiedenti:

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0108090 del 08/04/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 695

Subalterno: 3

Completata da:

Isoritto all'albo:
Geometri

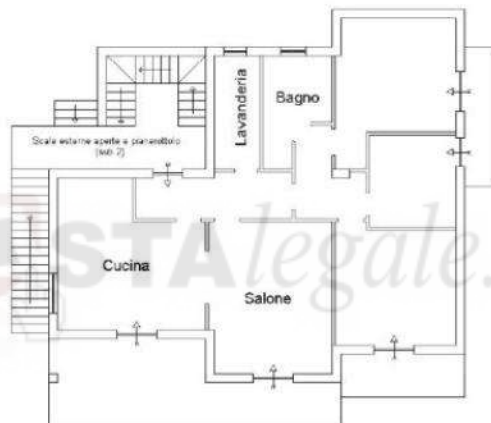
Prov. Reggio Calabria

N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

Scala 1:200

PIANO TERRA
h=2,80



PIANO SEMINTERRATO
h=2,80



Ultima planimetria in atti

Data: 24/11/2023 - n. T401833 - Richiedente

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

Contatto dei Fabricati - Situazione al 24/11/2023 - Comune

Arch.

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 1/2023

promossa da

.

contro



ALLEGATO N. 5

Documenti reperiti ufficio tecnico e documenti
forniti dal Debitore Esecutato: contratto mutuo fondiario; permesso di costruire

Giudice dell'Esecuzione:

C.T.U.:

Documenti reperiti presso Ufficio Tecnico

Certificato di Destinazione Urbanistica



Comune di
Città Metropolitana di Reggio Calabria

8

Marche da bollo € 16,00
Istanza
 n. 01220600894870 del 11/12/2023
Rilascio
 n. 01220600894869 del 11/12/2023

Prot. n. _____ del 09/01/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art.30 comma 2 e 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380)

VISTA la domanda presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia Pratica n. 895 Prot. Reg. 558360/2023, ns prot. nr 28487 del 15/12/2023 dall'arch.

qualità di CTU per proc. 1/2023 per Tribunale di Locri (RC), con la quale richiede un certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 D.P.R. 06 GIUGNO 2001 N.380 dei beni di seguito riportati:

Foglio n 3 particella 696 =====

- VISTI gli atti d'Ufficio;
- VISTO l'art. 30 comma 2 e 3 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380, s.m.i.;
- VISTO il Vigente Strumento Urbanistico del P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 3956 del 23/07/98, con Decreto pubblicato sul B.U.R. del 16/10/98 n° 94;
- VISTA la delibera C.C n.63 -29/12/2016 con la quale questo Ente ha aderito all'Art.27 Quater (Consumo suolo zero);
- VISTA la Circolare n. 0222149 del 26/06/2018 - contenete chiarimenti relativi alla L.R. n.19/02 e ss.mm.ii. e alle disposizioni normative Tomo IV QTRP. - L.R. n. 28 del 05/08/2016.
- VISTO il versamento dei diritti di segreteria di € 50,00 riferimento pagamento: 4009607644404 del 09/01/2024.

SI ATTESTA

che l'immobile indicato/ in premessa ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio n. 3 particella n. 696=====

Ricade in:

Zona E2 – Agricola Collinare;Sottoposta ai seguenti Vincoli:

- Vincolo H1 – Idrogeologico.
- Parte ricadente in Area di Attenzione PGRA;

INOLTRE SI CERTIFICA CHE I TERRENI SOPRA MENZIONATI RISULTANO PARZIALMENTE ESSERE STATI INTERESSATI DA INCENDI E QUINDI SUSSISTONO MOTIVI OSTATIVI AI SENSI DELLA L. 353 DEL 21/11/2000.

Il Responsabile del Settore Tecnico II

Comune di Marina di Gioiosa Ionica Prot. n. 0000692 del 09-01-2024 partenza Caté Cl.3 Fascicolo

Richiesta di accesso agli atti

STUDIO DI ARCHITETTURA [redacted] 27943 10 7 DIC. 2023

[redacted]
(Prov. di Reggio Calabria)

SCHEDA DI ACCESSO AGLI ATTI E DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

IL SOTTOSCRITTO ARCH. [redacted] REGOLARMENTE ISCRITTO PRESSO L'ALBO DEGLI ARCHITETTI DI REGGIO CALABRIA, COL [redacted] CON STUDIO IN [redacted] NOMINATA C.T.U. DAL TRIBUNALE DI LOCRI NELLA PROCEDURA N. 1/2023

CHIEDE

Che venga rilasciata alla sottoscritta documentazione idonea, autenticata, attestante la conformità urbanistica (Permesso a costruire, concessione edilizia, ecc), certificato d'agibilità e quanto altro inerente agli immobili ubicate [redacted] ca (RC), identificati come:

1 – Appartamento per civile abitazione di vani 9,5 vani, sito in [redacted] (RC), [redacted] e riportato al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 3, particella 695, sub 3 (ex particella 109), piano T-S1, cat. A/2, Classe 1;

2 – Immobile dalla consistenza di mq 160, sito in [redacted] (RC), Strada [redacted] e riportato al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 3, particella 695, sub 4 (ex particella 109), piano 1, cat. F/5;

3 – Terreno sito in [redacted] (RC), [redacted] e riportato al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 3, particella 696 (ex particella 109), porz. A, seminativo, classe 2, are 76 ca 40; porz. B, uliveto, classe 1, are 50 ca 25;

Si fa presente che gli immobili in questione risultano intestati alla ditta: [redacted] (RC)

Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Allegati:

1. Estratto di mappa

Caulonia, lì 05/12/2023

[redacted]

[redacted]

Dichiarazione Ufficio Tecnico di rilascio documenti

SETTORE TECNICO 1

Protocollo a margine

2024

Spett.le

OGGETTO: istanza accesso atti prot.n. 27943 del 07/12/2023

- riscontro

In riferimento all'oggetto, si comunica che è stata effettuata una ricerca presso gli archivi comunali da cui è emerso quanto segue:

- risulta dal registro pratiche il rilascio di una concessione edilizia a nome SCALI Graziano anno riferimento 2006 n.33 – richiesta prot.n. 9037 del 04/08/06 – oggetto: **Permesso a Costruire per un'abitazione ad un piano fuori terra oltre seminterrato in Località** [] – rilascio prot.n. 12675 del 16/11/2006 – volume 165 (copia registro allegata)
- non risulta rinvenuto il carteggio relativo alla pratica in questione.

Si notizia la S.V. che è in corso una più attenta verifica in quanto, essendo stato recentemente trasferito l'archivio comunale, è ancora in corso un riordino dei faldoni.

Distinti saluti

Il Responsabile del Settore

Ionica Prot. n. 0000610 del 09-01-2024 partenza cart14 Cl.1 Fascicolo

Comune

SETTORE TECNICO 1

Prot. n. 0000610 del 09-01-2024 partenza cat14 CI.1 Fascicolo

DITTA	ACQUENTA		OGGETTO	COMUNICAZIONE C.D.C.	RICHIEDI A CONTR.	PAG. N.	VOP
	COD.	DATA					
2006							
301							
211							
221							
231							
241							
251							
261							
271							
281							
291							
301							
311							
321							
331							
SCAL GIANFRANCO	9037	04/01/2024	Richiesta di esecuzione forzata di pagamento di denaro.			14/01/2024	165

Arch.

Documenti resi dal Debitore Esecutato
Contratto di mutuo fondiario

COPIA

Repertorio N. 15120 Raccolta N.5926

(In carta libera ai sensi del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni)

CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

(ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette il giorno diciotto del mese di luglio. In _____

_____, presso la Filiale di _____ Avanti a

me Avv. _____ Notaio in _____ con studio alla via

_____ iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Reggio Calabria e

Locri, sono comparsi:

- la _____ Società per Azioni, sede legale e Direzione di _____

al _____ - Direzione di _____

_____ Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, capitale sociale Euro 1.468.208.505,92 (unmiliardoquattrocentosessantaottomilioniduecentoottomilacinquecentocinquevirgolanovantadue) codice fiscale, partiva iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di _____ Albo delle Banche n.5562, Albo dei Gruppi bancari n. 5026.0, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Banche Popolari Unite S.C.R.L., che in appresso per brevità sarà denominata "Banca", qui rappresentata dalla sig.ra _____

_____ nella qualità di Direttore pro - tempore della Filiale di _____ della Banca,

ove domicilia per la carica, per effetto della procura ad negozia rogata dal Notaio _____ in data 12 giugno 2007, repertorio n. _____

25867, registrata a [redacted] il 18 detti, che in copia autentica si allega al
presente atto sotto la lettera "A" ;
coniugi [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted], coniugati in regime patrimoniale di
comunione legale, che intervengono al presente contratto per concedere
le garanzie di cui in appresso e che per brevità verranno denominati "Parte
mutuataria" e "Parte datrice d'ipoteca".
Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Nota-
io sono certo, premesso:
- che la parte mutuataria ha inoltrato alla Banca una richiesta di mutuo ga-
rantito da ipoteca sugli immobili descritti in calce al presente atto per sop-
perire a necessità finanziarie connesse alla costruzione di un immobile che
verrà adibito dalla parte mutuataria stessa esclusivamente ad abitazione
principale;
- che la Banca, sulla base della situazione economica e patrimoniale dichia-
rata dalla parte mutuataria e sulla scorta della valutazione attribuita agli
immobili oggetto della garanzia ipotecaria ha deliberato di accordare il mu-
tuo fondiario richiesto per l'importo di Euro 100.000,00 (centomila), sussi-
stendo i requisiti e le condizioni previste dall'art. 38 del Testo Unico delle
leggi in materia bancaria e creditizia, emanato con il decreto legislativo 1
settembre 1993 n. 385, di seguito per brevità denominato "T.U.B.";
- che la parte mutuataria dichiara di non aver mai esercitato nè di voler e-
sercitare il diritto all'informativa precontrattuale;
2

	- che in ottemperanza alla Delibera C.I.C.R. del 4 marzo 2003, si allega al presente atto sotto la lettera "B" debitamente sottoscritto dalle parti e da me Notaio il relativo "Documento di Sintesi";
	- tutto ciò premesso, stipulano e convengono quanto segue.
	ART. 1 - (Importo e disciplina del mutuo - modalità di erogazione) - La Banca concede a titolo di mutuo, ai sensi dell'art. 38 del T.U. alla parte mutuataria, che accetta, la somma di Euro 100.000,00 (centomila), al tasso di interesse per la durata indicati ai successivi artt. 2 e 3.
	Salvo eventuali proroghe concesse dalla Banca, la somma verrà interamente erogata in una o più soluzioni entro la scadenza dell'ultima rata di preammortamento di cui al successivo art. 2.
	Per preammortamento deve intendersi il periodo concesso alla parte mutuataria per l'esecuzione delle opere edili in programma e per il conseguente accesso alle erogazioni della somma mutuata, restando inteso che, qualora entro il suddetto periodo di preammortamento il mutuo non venisse erogato totalmente, l'importo originariamente pattuito si considererà definitivamente ridotto all'ammontare erogato, anche agli effetti dell'ammortamento.
	Le singole erogazioni parziali avverranno in relazione ed in proporzione al valore attuale dell'immobile oggetto dell'ipoteca ed ai valori, idoneamente documentati e comprovati, degli stati di avanzamento dei lavori eseguiti su detto immobile. Resta comunque riservata alla Banca la facoltà di verificare tali stati di avanzamento dei lavori e di procedere, a suo insindacabile giudizio, alla rilevazione del costo di costruzione dell'immobile stesso mediante apposite perizie eseguite da un tecnico di fiducia della Banca stessa.
	3

L'esecuzione delle erogazioni è subordinata comunque alla produzione di prove documentali in ordine all'avveramento delle seguenti condizioni:

a) regolare iscrizione dell'ipoteca di cui al successivo art. 6 ed assenza di precedenti trascrizioni pregiudizievoli e/o iscrizioni, fatta eccezione per quelle eventualmente indicate nel predetto art. 6;

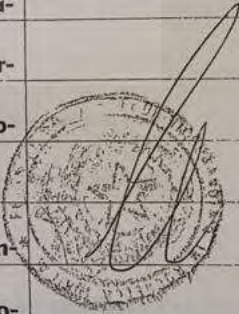
b) pieno e libero godimento dei propri diritti in capo alla parte mutuataria accertato sino a data posteriore di dieci giorni rispetto a quella di pubblicazione delle formalità ipotecarie di cui al precedente punto a);

c) avvenuta prestazione di tutte le garanzie secondo le modalità richieste dalla Banca ed esecuzione di tutti gli adempimenti a suo tempo indicati dalla Banca nella lettera di approvazione del mutuo o in eventuali lettere successive.

Resta altresì fin da ora inteso che nel caso in cui le condizioni e gli adempimenti di cui sopra non dovessero verificarsi entro il predetto termine di scadenza dell'ultima rata di preammortamento, oppure entro quello eventualmente risultante da proroga concessa dalla Banca, il contratto di mutuo diverrà privo di efficacia e si risolverà automaticamente, ferma restando a carico della parte mutuataria decaduta, l'obbligo di corrispondere alla banca le spese e commissioni di cui al successivo art. 5.

Contestualmente ad ogni erogazione come sopra prevista verrà sottoscritto uno specifico atto di quietanza nella forma di atto pubblico da annotarsi a margine dell'iscrizione ipotecaria conseguente al presente contratto, ferma restando per la Banca la facoltà di consentire solo per le erogazioni intermedie - e non per quella finale - che in luogo del predetto atto venga sottoscritta una semplice dichiarazione di quietanza.

4

Le parti si danno atto che il presente mutuo fondiario è regolato, oltre che dalle pattuizioni contenute nel presente atto, dalle "Norme Generali" che firmate dalle parti e da me Notaio si allegano al presente atto sotto la lettera "B", per formarne parte integrante, nonché dalle disposizioni legislative, vigenti e future, queste ultime in quanto applicabili, in materia di credito fondiario. Le parti dichiarano di approvare specificamente, anche ai sensi dell'art. 1341, comma secondo, del codice civile tutte le pattuizioni e le condizioni contenute nei seguenti articoli delle "NORME GENERALI" allegate all'atto stesso: 5 (risoluzione del contratto e decadenza dal beneficio del termine); - 7 (modalità delle condizioni economiche); - 8 (Interessi di mora); - 10 (deroga agli artt. 1955 e 2869 cod. civ.); - 12 (Foro Competente). ART. 2 - (Termini e modalità di rimborso - eventuale assicurazione infortuni) - La somma capitale mutuata dovrà essere restituita da parte della parte mutuataria, che al riguardo espressamente si impegna, entro quattrocentoventi mesi da oggi, maggiorata degli interessi maturandi, mediante: - numero quattrocentoquattordici rate mensili posticipate di ammortamento, comprensive di capitale ed interessi, precedute da sei rate mensili posticipate di preammortamento, con le quali saranno corrisposti alla Banca i soli interessi sulle somme erogate dal giorno dell'erogazione alla scadenza del periodo di preammortamento. Ciascuna rata di ammortamento di cui sopra sarà determinata secondo il metodo di ammortamento "alla francese". Tutte le rate di cui sopra scadranno ogni mese, nello stesso giorno di calendario in cui è stipulato il presente contratto. Qualora il contratto sia sti-	
--	---

pulato nell'ultimo giorno del mese, le rate di sopra scadranno sempre il giorno della fine di ogni mese di scadenza delle rate stesse anche se non coincidente con il giorno della stipula.

La parte mutuataria prende atto che il presente mutuo è assistito da una Polizza Assicurazione Infortuni le cui condizioni sono riportate nel manuale informazioni alla Clientela - Fogli informativi a disposizione della Clientela presso gli sportelli della Banca.

Qualora la parte mutuataria sia una o siano più persone fisiche, assicurata sarà ogni singola persona; resta inteso che in caso di cointestazione tra più persone l'indennizzo sarà ridotto in proporzione al numero delle suddette persone.

Qualora la parte mutuataria sia una ditta individuale, assicurato sarà il titolare della ditta individuale. Qualora il mutuatario sia una società di persone, assicurati saranno i soci illimitatamente responsabili. Resta inteso che in caso di pluralità di soci illimitatamente responsabili l'indennizzo sarà ridotto in proporzione al numero dei suddetti soci che risulteranno tali alla data dell'infortunio.

La parte mutuataria accetta a titolo di rimborso del premio, calcolato in base alla durata del mutuo ed all'importo di ciascuna rata di ammortamento entro il limite del massimale assicurato, l'addebito della somma di Euro 9,63 (novevirgolasessantatrè) che verrà corrisposta, per il periodo di riferimento, in aggiunta all'ammontare di ciascuna rata di ammortamento.

ART. 3 (Tasso di interesse) - Le prime numero ventiquattro rate mensili qui e di seguito indifferentemente di preammortamento e/o ammortamento, l'ultima delle quali scadente due anni dopo il perfezionamento del con-

tratto di mutuo, saranno regolate al tasso fisso annuo nominale del 5,69% (cinque virgolasessantatré per cento).

Per quanto concerne le rimanenti numero trecentonovantasei rate mensili, la parte mutuataria potrà scegliere, per ogni biennio successivo al primo periodo a tasso fisso, il tasso da applicare tra i due seguenti:

a) tasso fisso nominale determinato considerando il tasso IRS (Interest Rate Swap relativo all'Euro) relativo alla quotazione "lettera" per la durata di anni due, rilevato dalla Banca il terzo ultimo giorno lavorativo bancario del mese precedente a quello di decorrenza di ogni biennio, maggiorato di uno spread di 1,75 (uno virgolasettantacinque) punti percentuali (il parametro IRS sarà espresso fino alla seconda cifra decimale, con arrotondamento ai cinque centesimi superiori).

L'attuale valore del predetto parametro è pari al 4,70% (quattro virgola settanta per cento); oppure:

b) tasso variabile annuo nominale, pari alla media aritmetica semplice dei valori giornalieri, con arrotondamento ai cinque centesimi superiori, del tasso "Euribor a tre mesi", determinata secondo la modalità di cui alle successive lettere A) e B), maggiorata di uno spread di 1,75 (uno virgolasettantacinque) punti percentuali.

L'attuale valore del predetto parametro è pari al 4,142% (quattro virgola centoquarantadue per cento).

La scelta dovrà essere comunicata dalla parte mutuataria alla Banca Filiale di [redacted] mediante lettera raccomandata o lettera semplice consegnata personalmente che dovrà pervenire all'indirizzo sopra indicato almeno due giorni lavorativi bancari prima della data di decorrenza

di ogni biennio successivo al primo periodo a tasso fisso.

Resta inteso che nel caso in cui la parte mutuataria non eserciti l'opzione, con le modalità e nei termini soprariportati, relativamente al biennio successivo al primo periodo a tasso fisso, il tasso da applicare a tale biennio sarà il tasso fisso annuo nominale di cui alla lettera a); altresì, nel caso in cui la parte mutuataria non eserciti l'opzione, con le modalità e nei termini soprariportati, relativamente ai singoli bienni successivi, il tipo di tasso a) o b) applicabile a ciascun biennio, o all'eventuale più breve ultimo periodo di ammortamento, sarà il medesimo applicato al biennio rispettivamente precedente.

Relativamente agli eventuali periodi a tasso variabile, si precisa che il tasso annuo nominale verrà determinato come segue:

- A) successivamente ad un periodo a tasso fisso, in base alla predetta media aritmetica semplice dei valori giornalieri, con arrotondamento ai cinque centesimi superiori, del tasso "EURIBOR a tre mesi" relativa al mese immediatamente precedente la data di decorrenza della prima rata successiva al periodo di tasso fisso, maggiorata del suddetto spread;
- B) a partire dalla prima data di revisione tra quelle sottoindicate, in base alla suddetta media relativa al mese di dicembre, di marzo, di giugno e di settembre di ogni anno, maggiorata del suddetto spread, rilevata rispettivamente alle seguenti date di periodica revisione:
- per i mutui con rate di pagamento mensile e trimestrale, ogni anno, l'uno gennaio, l'uno aprile, l'uno luglio e l'uno ottobre;
 - per i mutui con rate di pagamento semestrale, ogni anno:
- a) l'uno gennaio e l'uno luglio, per i mutui stipulati nel primo o nel terzo tri-

- delle commissioni di incasso rata pari ad Euro 1,50 (unovirgolacinquanta);
- delle spese per invio di comunicazione pari ad Euro 3,00 (tre).

Il costo totale della presente operazione a carico della parte mutuataria, determinato dagli interessi di cui al precedente articolo tre e dalle spese di assicurazione contro gli infortuni, dalle commissioni di istruttoria e dalle eventuali commissioni di incasso rata, è rappresentato dall'ISC (Indicatore Sintetico di costo) pari al 6,047% (sei virgola zero quarantasette per cento).

Sono altresì a carico della parte mutuataria:

- le imposte connesse e conseguenti alla presente operazione e specificamente l'imposta sostitutiva, da corrispondere all'Erario a norma degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, nella misura che risulta applicabile in base alla dichiarazione della parte mutuataria che si allega al presente atto sotto la lettera "D" (e quindi pari allo 0,25% - zerovirgolaventicinque per cento dell'importo mutuato);
- le eventuali spese di annotamento per il rinnovo dell'ipoteca, per lo svincolo, la cancellazione o la riduzione della stessa, le commissioni per variazioni del piano di ammortamento, per il frazionamento, accollo, subentro e/o variazioni dell'intestazione del mutuo, le commissioni per ogni certificazione, attestazione e dichiarazione, nella misura in vigore al momento della richiesta.

resta inteso che nessun importo può essere addebitato alla parte mutuataria con riferimento alla predisposizione, produzione, spedizione o altre spese comunque denominate, relative alle comunicazioni di cui agli articoli 7 (estinzione anticipata), 8 (portabilità del mutuo - surrogazione) e 13 com-

mezzo del sopraddetto suo rappresentante e che elegge domicilio, agli effetti dell' art. 39 comma primo del citato T.U., presso la propria sede sociale, ipoteca sugli immobili descritti in calce al presente atto, nonché su tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge, garantendo che detti immobili appartengono ad essa in piena proprietà e disponibilità e sono liberi da iscrizioni di ipoteche, da trascrizioni pregiudizievoli, da riserve e privilegi, da vincoli e gravami in genere.

La somma iscritta s'intende aumentata di diritto a norma dell'art. 39, comma 3, del citato T.U., sino alla concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione delle clausole d'indicizzazione degli interessi previste nel presente contratto.

L'ipoteca sarà regolata, oltre che dal presente articolo, dalle specifiche disposizioni contenute nell'art. 4 delle NORME GENERALI, nonché dalle applicabili disposizioni legislative in materia.

La parte concedente ipoteca assume l'obbligo di assicurare i fabbricati contro i rischi dell'incendio alla concorrenza del loro valore reale, con vincolo a favore della Banca, affinché non si faccia luogo, in caso di sinistro, a liquidazione di danni ed a versamento di indennità senza la presenza od il consenso scritto della Banca.

ART. 7 (Agevolazioni tributarie e tariffe notarili) - Si chiede che al presente contratto, nonché agli atti e formalità conseguenti, vengano applicate le agevolazioni fiscali di cui al D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, nonché le agevolazioni tariffarie notarili (onorari ridotti alla metà) e di formalità degli atti previste dall'art. 39, comma settimo, del più volte richiamato T.U.B.. Si

12

chiede altresì che il Notaio trasmetta alla Banca copia informale esecutiva del contratto medesimo.

DESCRIZIONE DEI BENI DA IPOTECARE:

- terreno in [redacted] contrada Junchi con entrostante fabbricato in corso di costruzione a due elevazioni, il tutto confinante con [redacted] con strada vicinale [redacted] e con proprietà [redacted] altri; il fabbricato non è stato ancora dichiarato per l'accatastamento, il suolo su sorge è riportato nel Catasto terreni al foglio 3, particella 109 di ettari 1.32.30 r.d. Euro 56,08.

Le parti mi esonerano espressamente dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto a mia cura con mezzi meccanici e integrato di mia mano su sedici pagine e quanto di questa diciassettesima di cinque fogli intercalati e del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano, lo confermano e lo sottoscrivono, unitamente a me Notaio, alle ore dodici.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Tabellone del Notaio

13



Permesso di costruire

Prot. n° 0038

del 04 AGO. 2006

AL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
SETTORE URBANISTICA
COMUN. [REDACTED] (RC)

[REDACTED]

04/08/2006

**OGGETTO : Richiesta di Permesso Di Costruire**Il sottoscritto [REDACTED] nato a [REDACTED] e
residente in [REDACTED]
[REDACTED]CHIEDE ALLA S.V.
IL PERMESSO DI COSTRUIRE

per un fabbricato da adibire ad abitazione unifamiliare ad un piano fuori terra più piano seminterrato da realizzarsi alla località Iunchi sul terreno contraddistinto catastalmente dalla particella n. 109 cumulata alla n. 88 del foglio n. 3.

Allega alla presente n. 6 coppie di progetto completo di tutti gli elaborati di rito, a firma dell'ing. [REDACTED] (RC), copia del titolo di proprietà e Dichiarazione Sostitutiva del comproprietario.

Si fa presente che n. 3 copie sono per la richiesta del Nulla Osta Idrogeologico preso la competente sede della Forestale, a cura di Codesto Ente.

Con Osservanza

[REDACTED]

[REDACTED]



PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

TEL. [REDACTED]
UFFICIO TECNICO

Prot. n° 12488 del 09 NOV. 2006

Pratica Edilizia n°
Vol.

46/2006
165

Spett.le [REDACTED]

(R.C.)

Oggetto: Progetto per la costruzione di una abitazione unifamiliare ad un piano fuori terra più piano seminterrato da erigere in località lunchi.

In riferimento alla domanda di permesso di costruzione sopra identificato per i lavori di cui all'oggetto, si comunica che affinché possa essere rilasciato il permesso di costruire, la S.V. è tenuta a versare mediante bollettino postale su C/C n° 12595898, intestato a Comune di [REDACTED] Causale "ONERI DI URBANIZZAZIONE"

ONERI DI URBANIZZAZIONE

A - Da versare in unica soluzione prima del rilascio del permesso a costruzione

Di cui: per incidenza primaria € 416,88
per incidenza secondaria € 297,81

COSTO DI COSTRUZIONE

B1 - In unica soluzione prima del rilascio del permesso a costruzione

Totale Costo di Costruzione da versare € 2113,25
o in alternativa

B2 - in quattro rate come dal prospetto sotto indicato

1° rata € 528,31 da versare prima del rilascio del permesso a costruire
2° rata € 528,31 da versare entro 365 dal rilascio del permesso a costruire
3° rata € 528,31 da versare entro 730 dal rilascio del permesso a costruire
4° rata € 528,31 da versare entro 1035 dal rilascio del permesso a costruire

Quindi la S/v è tenuta a depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale gli attestati di cui sopra.

Prima dell'inizio dei lavori la S/v dovrà comunicare la data di inizio lavori e quella di fine lavori.
Prima del rilascio del permesso a costruire dovrà essere esibire la seguente documentazione integrativa:

1	[REDACTED]
2	[REDACTED]
3	[REDACTED]
4	[REDACTED]
5	[REDACTED]

**GARANZIE RICHIESTE AFFINCHÉ POSSANO ESSERE RATEIZZATE GLI ONERI
CONCESSORI E GARANTIRE IL PUNTUALE PAGAMENTO**

L'importo del costo di costruzione dovranno essere garantiti a mezzo di polizza fidejussoria stipulata tra il richiedente e una delle Agenzie di Credito di cui al D.P.R. n° 365 del 22 Maggio 1956, avente la validità di tre anni.

Affinchè possa essere rilasciato il permesso di costruzione, il richiedente, oltre gli attestati di versamento di cui al punto 1 deve depositare presso il Comune :

a) due Marche da Bollo di € . **14,62**

b) attestato di versamento di c/c postale n° **12595898**, intestato al Comune di [redacted]
[redacted] a riportante la causale "diritti di segreteria" per il rilascio del permesso a costr.
Edilizia pratica n° **46/2006** per l'importo di € **181,00** €

Il mancato ritardo del versamento di contributo del residuo degli oneri concessori, comporta ai sensi dell'art. 42 del D.P.R. n° 380/2001;

- a) l'aumento del contributo in misura del 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni
- b) l'aumento del contributo in misura del 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40%, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

I contributi e le relative spese inerenti il mancato ritardo di pagamento saranno riscossi con ingiunzione prevista dall'art. 2 del R.D. n° 639 del 14 Aprile 1910.

Il P. [redacted] nico

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto messo comunale in servizio presso il Comune di Marina di Gioiosa J.ca

DICHIARA di avere notificato copia del presente atto a _____

presso _____

consegnandolo direttamente nelle mani di _____

Marina di Gioiosa J.ca _____

il Messo Comunale

UFFICIO TECNICO

prot. n° 22648
Li 16 NOV. 2006

Pratica Edilizia N. 46/06

COMUNE DI MARINA DI REGGIO CALABRIA
UFFICIO TECNICO
MARCA CA/201/06
Ministero dell'Interno
e delle Finanze
Agenzia Entrate
00027743 00000391 W087X001
00000976 02/11/2006 11:19:26
0001-00009 7E8587F281443616
0 1 05 080882 617 7

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 33/06
(D.P.R. 380/2001 s.m.i.)
IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Vista l'istanza presentata in data 04/08/06 con prot. n° 9037 alla Sig. _____ (R.C.), alla _____ con allegato progetto, redatto dall'Ing. _____ iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con il n° 932, per il rilascio del **Permesso a Costruire** per un'abitazione unifamiliare ad un piano fuori terra più piano seminterrato in _____, e riportato in catasto al foglio n° 3 particelle n. 109 – 88 ricadente in Zona "E 2" - (Agricola Collinare) del Piano Regolatore generale vigente;

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere il suddetto Permesso a Costruire nella qualità di proprietario come risulta dall'Atto di Compravendita stipulato in data 01/04/03 dal Notaio Do _____ con il numero di Racc. n° 6586 - Registrato a Locri il 15/04/03 al n° 509 serie IV, Trascritto in R.C. il 10/04/03 ai n° 5497 – 4323.

- Superficie utile edificabile dichiaratamq. 244,20
- Altezza Massimaml. 10,50
- Volumemc. 752,30
- Arretramento dai confini con altre proprietà private come da progetto.

Visti:

- il parere favorevole del Corpo Forestale dello Stato – Coordinamento Distrettuale di Locri rilasciato in data 18/09/06 Prot. 3029 pos. II – 2/7, acclarato al protocollo di questo Ente in data 27/09/06 Prot. 10850;
- il parere Favorevole dell'Ufficio Tecnico;
- il Regolamento Edilizio Comunale vigente;
- gli strumenti urbanistici comunali;
- la legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150 e succ.mod.ed int.
- la legge 28.01.1977 n. 10;
- la legge 28.02.1985 n. 47 e succ. modifiche ed integraz.;
- le vigenti leggi regionali;
- il deposito presso il G.C. di Reggio Calabria dei calcoli delle opere in conglomerato cementizio armato Pratica n° 0630550 Prot. 7998 del 30 Ottobre 2006;
- Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10, stabilito in base alle deliberazioni del consiglio comunale n. 225 del 30/12/1977, sono stati determinati in €. 714.69 (di cui €. 416.88 incidenza primaria ed €. 297.81 incidenza secondaria), che il contributo commisurato al costo di costruzione è stato determinato in €. 2.113.25 e che i diritti di segreteria ammontano ad €. 181,00.

Accertato che gli oneri non sono dovuti ai sensi dell'art. 17, comma 3 lett. B, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., Fatti salvi tutti i diritti di terzi.

Rilascia il

PERMESSO A COSTRUIRE

Al Sig. _____ residente a Marina _____ (R.C.), alla _____, per un'abitazione unifamiliare ad un piano fuori terra più piano seminterrato in Loc. Junchi, di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa con le seguenti prescrizioni:

a) inizio lavori: entro un anno dal rilascio della presente,

- b) termine di ultimazione: entro tre anni dall'inizio lavori, e con l'osservanza delle condizioni e prescrizioni:
- a) i diritti dei terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
 - b) si deve evitare, in ogni caso, di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e devono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
 - c) versamento al Comune degli oneri di urbanizzazione relativi all'incidenza primaria e secondaria degli oneri commisurati al costo di costruzione più diritti di Segreteria ammontanti a € 3.008,94 effettuato in unica soluzione con bolletta n° 036 del 13/11/06;
 - c) il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
 - d) per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio comunale. Le aree e gli spazi così occupati devono essere restituiti nello stato originario, a lavoro ultimato o anche prima per richiesta dell'ufficio comunale, nel caso in cui la costruzione sia abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
 - e) per manomettere il suolo pubblico il costruttore deve aver ottenuto uno speciale nulla osta dall'Ente competente;
 - f) gli assiti di cui al paragrafo 3, od altri ripari, devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
 - g) l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che fossero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
 - h) l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti interventi di nuova costruzione, saranno dati da un funzionario dell'Ufficio comunale competente previo sopralluogo da effettuarsi per richiesta e alla presenza del Direttore dei Lavori;
 - i) devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui al Capo I - II e IV del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, in merito alle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche (ex Legge 1086/1971) nonché alle prescrizioni per le zone sismiche (ex Legge 64/1974);
 - j) il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, ai sensi del Capo I del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002;
 - k) la costruzione deve essere iniziata **entro e non oltre il termine di un anno** dalla data di rilascio del permesso di costruire e **deve essere completata e resa agibile entro e non oltre il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori**. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza sia richiesta proroga (art. 15, comma 2, D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002);
 - l) devono trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
 - m) devono essere osservate le Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;
 - n) il rilascio del permesso di costruire non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intenda eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico ecc.) in conseguenza dei quali non possono essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
- **IL DIRETTORE DEI LAVORI** è tenuto a comunicare, per iscritto, entro tre giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.
 - Il titolare del presente permesso o il responsabile dei lavori, prima dell'inizio, è obbligato a trasmettere al Comune il nominativo dell'impresa, che eseguirà l'intervento, unitamente alle dichiarazioni di regolarità contributiva, dell'impresa stessa, rilasciate dalla Cassa Edile, dall'INPS e dall'INAIL;
 - Prima dell'inizio dei lavori deve essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni non esaustive: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi del presente permesso di costruire.

Il Res

co



Allegati: copia del progetto munito di visto

VOLTURA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico



RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di Marina di Gioiosa Jonica dichiara di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. _____, consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di _____
Mar. di Gioiosa Jonica, Li' _____

Il Ricevente

Il messo notificatore

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 1/2023

promossa da

contro



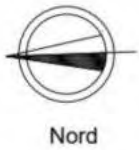
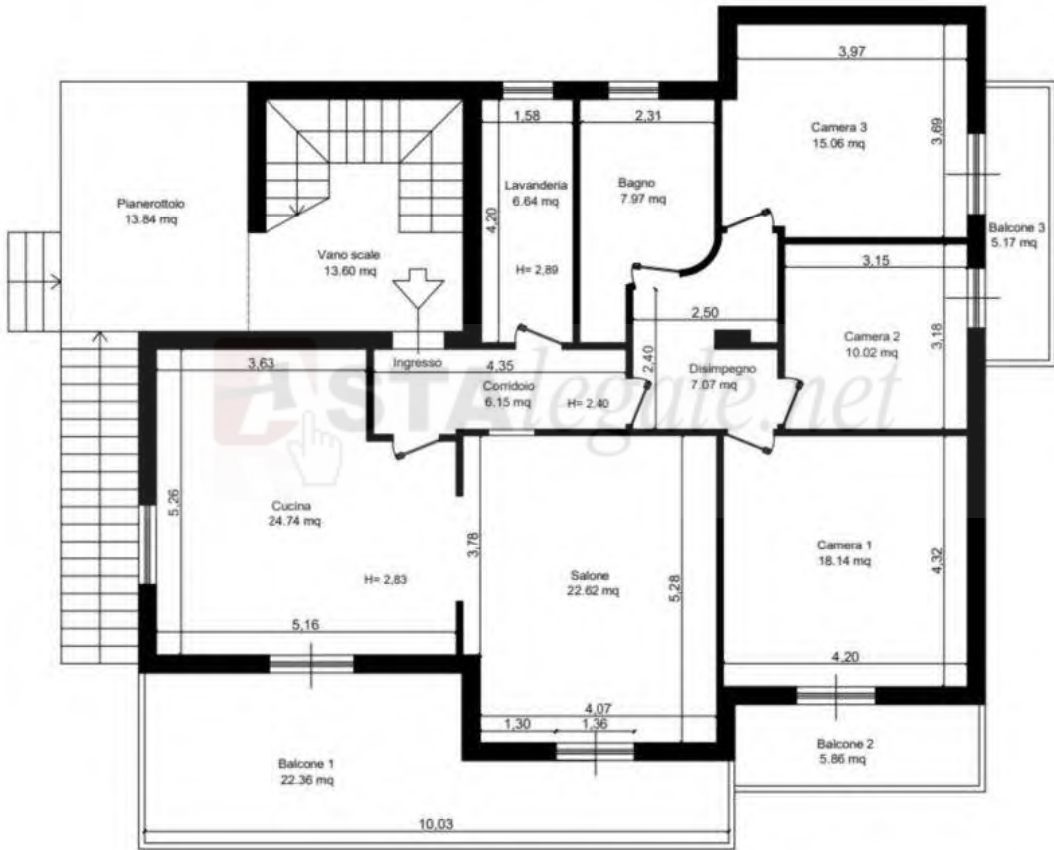
ALLEGATO N. 6

Rilievi planimetrici stato di fatto

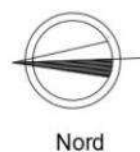
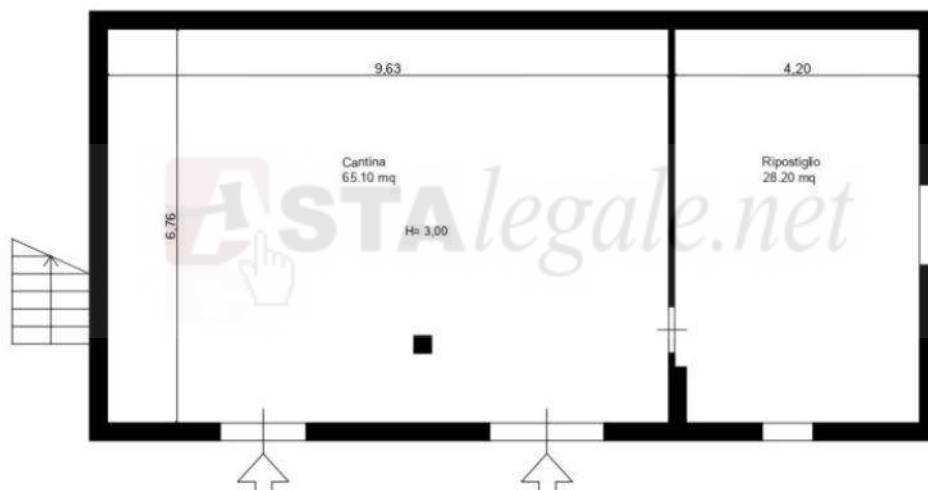
Giudice dell'Esecuzione:

C.T.U.:

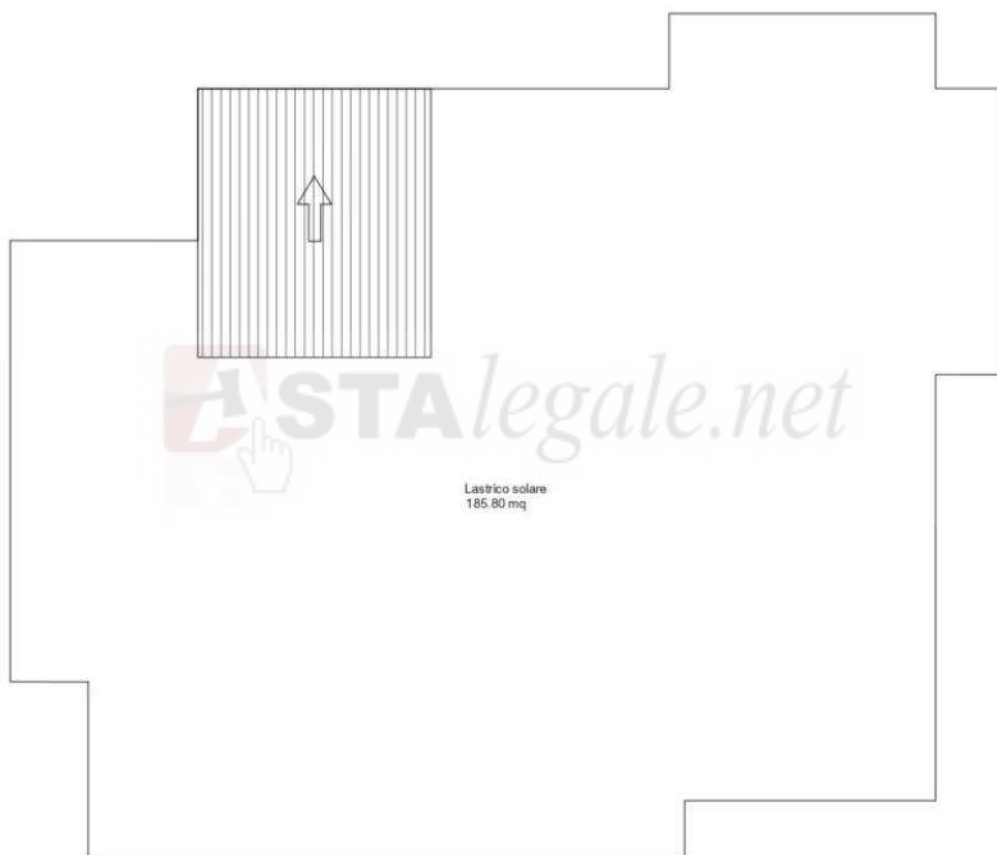
PIANTA PIANO TERRA: STATO ATTUALE - foglio 3 - particella 695
subalterno 3 - ditta



PIANTA PIANO SEMINTERRATO: STATO ATTUALE - foglio 3 - particella 695
subalterno 3 - ditta



PIANTA PIANO PRIMO: STATO ATTUALE - foglio 3 - particella 695
subalterno 4 - ditta



TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 1/2023

promossa da

contro



ALLEGATO N. 7

Verbale di sopralluogo

Giudice dell'Esecuzione:

C.T.U.:

Tribunale di Locri
Consulenza Tecnica d'Ufficio
nella Causa Civile 1/2023
Tra

[Redacted]

contro

[Redacted]

Verbale di Sopralluogo
Il giorno ventinove del mese
di novembre dell'anno due
mila ventitre alle ore 10.00
in [Redacted]

dopo regolare invito (tramite
PEC e raccomandata A/R) si
sono trovati sul posto in

[Redacted]

ignoti

[Redacted] in qualità di
debitore esecutato

[Redacted] in qualità di
coniuge e debitore esecutato

[Redacted] in qualità
di collaboratore del CTU
altre alle sottoscritte CTU

architetto [redacted]

Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali consistenti in:

- rilievo sclerometri di misura e verifica degli ambienti e rilievo fotografico.

Vengono consegnati dagli iscrutati alcuni documenti in copia:

- Contratto di mutuo fondiario
- Permesso di costruire.

Infine poiché il sottoscritto non ha più nulla da esaminare o misurare né altri hanno da aggiungere dichiarazioni, il presente Verbale viene chiuso alle undici e quindici minuti.

Esso viene letto confermato e sottoscritto dai presenti.



