

TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI (RC)

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n°55/21

G.E. dott.ssa Martina CASTALDO

Il ctu

Geom. Francesco CALAUTTI

PREMESSA

Il sottoscritto Geom.Francesco Calautti, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Calabria al n°2316, con studio tecnico sito alla Via Letticugna n°97 di Siderno (RC), ha accettato l'incarico affidatogli dal G.E.Dott.ssa Martina Castaldo mediante giuramento prestato il 01/03/2017 concernente la Consulenza Tecnica d'Ufficio per la causa di esecuzione iscritta al R.G.E. n°55/2021 tra **Cattolica Assicurazioni s.p.a. (*Attore Ricorrente*)** rappresentata e difesa dagli avv.ti [REDACTED]

[REDACTED] titolare di un'azienda [REDACTED]. La causa di che trattasi si riferisce alla procedura esecutiva di alcuni immobili, di proprietà degli stessi siti nel

comun [REDACTED] poiché la Convenuta Resistente è creditrice nei riguardi dell'Attore Resistente di un importo pari a € 71.796,58 .

RISPOSTA DEI QUESITI

Secondo la comunicazione del 18/07/2016 con la quale l'illustre Giudice Esecutore nominava codesto CTU, formulando allo stesso i ***quesiti*** : ***a),b)c),d),e),f),g),h),i),j),k),l),m),n)***, mentre i quesiti ***o),p),q)r)***, contengono disposizioni inerenti formalità di rito.

- a) ***QUESITO 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) ***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;

- ***RISPOSTA.***

dalla documentazione ipocatastale acquisita presso la Conservatoria dei RR. Il risulta un **atto giudiziario** del 10/11/2021 di cui n° di Repertorio 1240 da parte del Tribunale di Locri, Verbale di Pignoramento Immobili richiesto dall'Avv. Lorenzo Scafone in favore di Cattolica Assicurazioni s.p.a. con sede in Verona (VR) il quale grava sugli immobili oggetto della presente relazione.

STUDIO TECNICO
Geom.Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)



STUDIO TECNICO
Geom. Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)



STUDIO TECNICO
Geom. Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)



STUDIO TECNICO
Geom.Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)



STUDIO TECNICO
Geom. Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)



STUDIO TECNICO
Geom.Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)





STUDIO TECNICO
Geom. Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)



STUDIO TECNICO
Geom. Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)



STUDIO TECNICO
Geom.Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)



c) 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;

Risposta.

L'immobile oggetto di pignoramento, come già sopra descritto, ricade nel comune di Bianco (RC) censito in Catasto Fabbricati , di cui intestatari :

STUDIO TECNICO
Geom.Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)

nato a [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime [REDACTED]

nata a [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei [REDACTED]

Come verrà chiarito nei successivi quesiti, l'immobile risulta assentito da titolo abilitativo in conformità alla normativa urbanistica vigente.

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; chieda ai debitori mrvero 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;

RISPOSTA.

Malgrado le comunicazioni di rito concernenti l'avviso delle operazioni peritali, in fase di sopralluogo non si è presentato nessuno. Dunque non è stato possibile accedere all'interno. Per quanto è stato possibile accertare, si presume che l'immobile sia in possesso degli attuali proprietari.

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.

risposta.

Per quanto è stato possibile accertare, non si rilevano vincoli di natura condominiale o edificatoria.

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

risposta.

Per quanto è stato possibile accertare, non si evidenziano vincoli. Finiture di pregio si evidenziano nel prospetti e nella corte del fabbricato, concernenti particolari forme architettoniche.

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;

risposta.

Come già specificato al quesito "e" non si evidenziano vincoli. Per quanto concerne l'aspetto condominiale, pur non avendo avuto la possibilità di confrontarsi con i possessori dell'immobile, in questa sede si ritiene improbabile la formazione di un condominio poiché il numero delle unità immobiliari è inferiore a costituirlo.

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.

Risposta. Le circostanze hanno reso impossibile la risposta al presente quesito.

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

risposta.

Non ci sono risultanze a riguardo di censi o livelli.

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 mrvero 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 (mrvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

risposta.

Avendo effettuato istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Bianco, l'immobile, sulla base della risposta trasmessa dallo stesso ufficio, l'immobile risulta essere regolarmente assentito da titolo abilitativo, ovvero Permesso di Costruire n°31/2001 per " LA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO TERRA E SOPRAELEVAZIONE DEL PIANO PRIMO IN C.A.DA ADIBIRE A CIVILE ABITAZIONE".

Si riscontra tuttavia una leggera difformità tra progetto ed accatastamento, sanabile con una C.I.L.A. (Certificazione Inizio Lavori Asseverata)e con una pratica DOCFA presso l'Agenza delle Entrate per "Diversa distribuzione degli ambienti" (da verificare lo stato di fatto). Per quanto concerne i costi della stessa, consisterebbero in 1.000,00€ di sanzione pecuniaria oltre diritti amministrativi oltre 50,00€ di spese catastali. Nel caso di specie del comune di Bianco non sono previste ulteriori spese amministrative.

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

RISPOSTA.

Agli elaborati progettuali non risulta allegato. Dal 1° luglio 2009 è obbligatorio in caso di compravendite immobiliari.

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

Risposta.

Lo scrivente oltre alle operazioni di rito concernente il sopralluogo onde ravvisare le condizioni dell'immobile, ha esteso le proprie ricerche per constatare se vi fosse l'esistenza di un mercato di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Le proprie ricerche hanno avuto riscontro presso un'agenzia immobiliare con sede nel medesimo Comune, presso la quale è stato possibile rilevare l'esistenza di un mercato, considerando come parametro di riferimento il prezzo al metro quadrato. La vendita di immobili urbani destinati a civile abitazione con peculiarità simili nella zona, si aggira tra gli 800 ed i 900,00 €/mq. Pertanto, si procederà ad applicare il più probabile valore di mercato contestualizzando l'immobile sulla base delle proprie peculiarità, intrinseche ed estrinseche.

Peculiarità intrinseche.

Come già sopra descritto in risposta al precedente quesito, l'immobile oltre a presentarsi in condizioni generali buone, è costituito da ornamenti e rifiniture architettoniche particolari,

specie nei prospetti e nella corte adiacente. Inoltre è ubicato in una zona periferica con vista panoramica verso il mare.

Condizioni estrinseche.

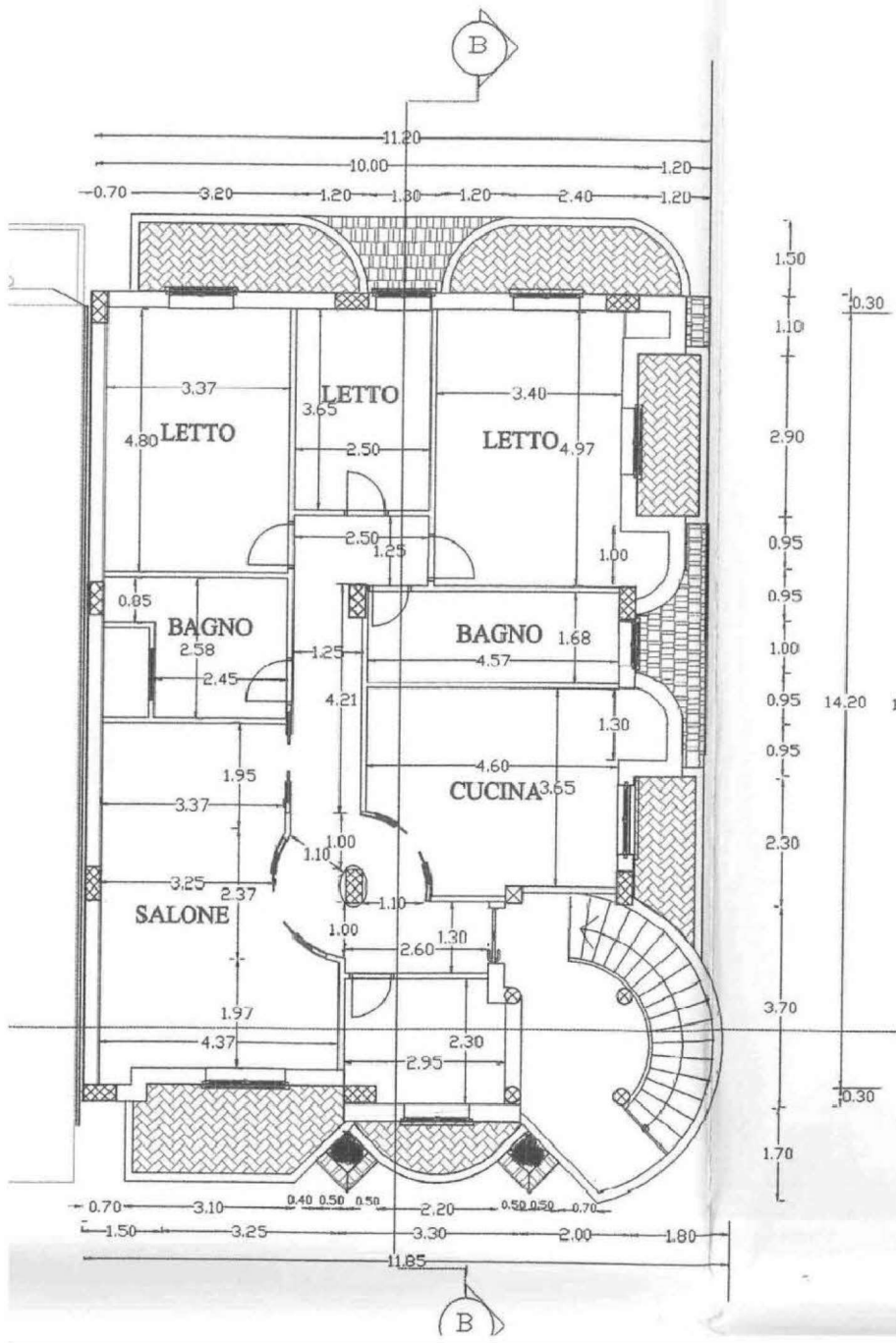
Come si evince dalla documentazione fotografica, oltre ad esigere di rifiniture esterne, ovvero la mancanza dell'intonaco colorato, l'immobile essendo posto al piano primo, ha come copertura un lastrico solare e non un tetto. Pertanto in mancanza di quest'ultimo richiederebbe una continua manutenzione per la rispettiva coibentazione. Per concludere , avviando la presente a conclusione onde giungere giudizio di stima onde attribuire il più probabile valore venale, poiché le condizioni intrinseche sono quasi equiparabili a quelle estrinseche, e poiché l'immobile risulta conforme alla norme vigenti (tranne le "leggere" difformità descritte in risposta al quesito lo scrivente in questa sede ritiene opportuno applicare un prezzo di 800€/mq. (superficie tompagnatura) + 400,00€ per balconi. Pertanto si ha $(800 \times 151 \text{ mq}) = 120.800 + (29 \text{ mq} \times 400) = 11.600\text{€}$.

VALORE IMMOBILE : $120.800 + 11.600$ (a decurtare spese di sanatoria 1050,00 €) =
131.350€

STUDIO TECNICO
Geom.Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)

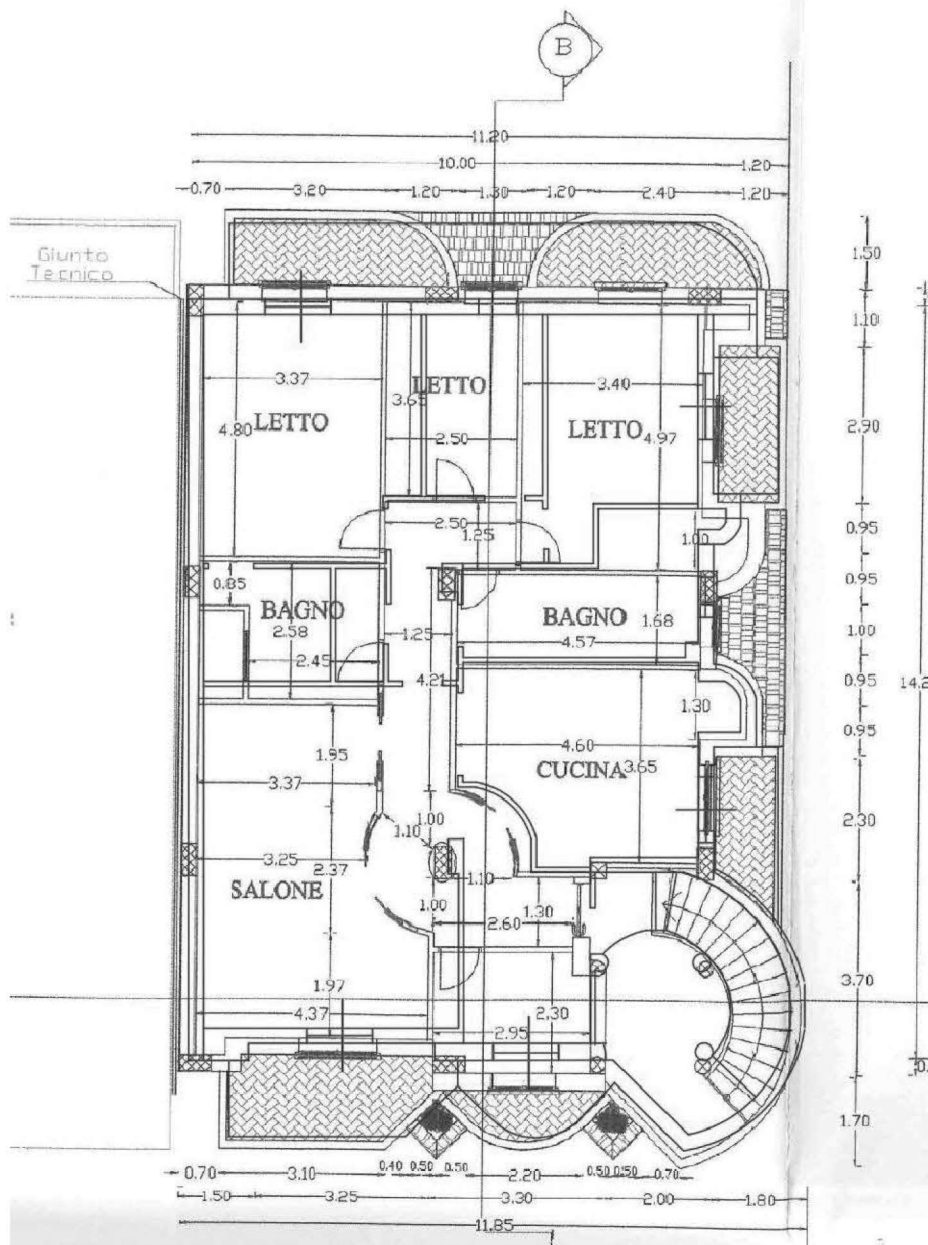
PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

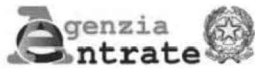
PIANTA PIANO PRIMO Rapp. 1:100



SOVRAPPOSIZ. PROGETTO-ACCATASTAMENTO

PIANTA PIANO PRIMO Rapp. 1:100





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/09/2022
Ora: 12:50:38
Numero Pratica: T170882/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/09/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/09/2022

Dati identificativi: Comune di **BIANCO (A843) (RC)**

Foglio 15 Particella 1057 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BIANCO (A843) (RC)**

Foglio 15 Particella 1057

Classamento:

Rendita: Euro 303,68

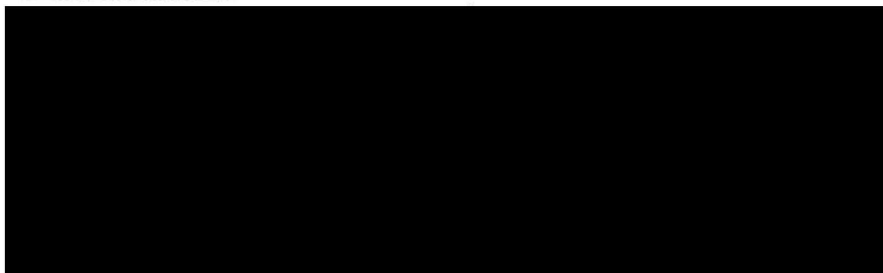
Categoria A/3^a), Classe 2, Consistenza 6 vani

Foglio 15 Particella 1057 Subalterno 4

Indirizzo: VIA GIACOMO MATTEOTTI n. SNC Piano 1

Dati di superficie: Totale: 148 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 140 m²

> Intestati catastali



> Dati identificativi

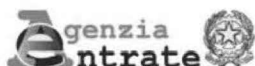
dal 16/02/2009

Immobile attuale

Comune di **BIANCO (A843) (RC)**

Foglio 15 Particella 1057 Subalterno 4

COSTITUZIONE del 16/02/2009 Pratica n. RC0050897
in atti dal 16/02/2009 COSTITUZIONE (n. 349.1/2009)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

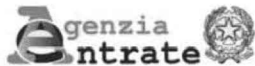
Data: 26/09/2022
Ora: 12:50:38
Numero Pratica: T170882/2022
Pag: 2 - Segue

> **Indirizzo**

- | | |
|--|---|
| <p>☐ dal 16/02/2009 al 27/06/2011 Immobile attuale Comune di BIANCO (A843) (RC) Foglio 15 Particella 1057 Subalterno 4 VIA MATTEOTTI n. SNC Interno 2 Piano 1</p> | <p>COSTITUZIONE del 16/02/2009 Pratica n. RC0050897 in atti dal 16/02/2009 COSTITUZIONE (n. 349.1/2009)</p> |
| <p>☐ dal 27/06/2011 al 21/02/2013 Immobile attuale Comune di BIANCO (A843) (RC) Foglio 15 Particella 1057 Subalterno 4 VIA MATTEOTTI III TRAVERSA n. SNC Piano 1</p> | <p>ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 27/06/2011 Pratica n. RC0193680 in atti dal 27/06/2011 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17833.1/2011)</p> |
| <p>☐ dal 21/02/2013 al 04/01/2016 Immobile attuale Comune di BIANCO (A843) (RC) Foglio 15 Particella 1057 Subalterno 4 VIA MATTEOTTI n. SNC Piano 1</p> | <p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2013 Pratica n. RC0039894 in atti dal 21/02/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11193.1/2013)</p> |
| <p>☐ dal 04/01/2016 Immobile attuale Comune di BIANCO (A843) (RC) Foglio 15 Particella 1057 Subalterno 4 VIA GIACOMO MATTEOTTI n. SNC Piano 1</p> | <p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/01/2016 Pratica n. RC0001099 in atti dal 04/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 723.1/2016)</p> |

> **Dati di classamento**

- | | |
|---|--|
| <p>☐ dal 16/02/2009 al 27/06/2011 Immobile attuale Comune di BIANCO (A843) (RC) Foglio 15 Particella 1057 Subalterno 4 Categoria F/3^o, Consistenza m²</p> | <p>COSTITUZIONE del 16/02/2009 Pratica n. RC0050897 in atti dal 16/02/2009 COSTITUZIONE (n. 349.1/2009)</p> |
| <p>☐ dal 27/06/2011 al 27/06/2012 Immobile attuale Comune di BIANCO (A843) (RC) Foglio 15 Particella 1057 Subalterno 4 Rendita: Euro 303,68 Categoria A/3^o, Classe 2, Consistenza 6 vani</p> | <p>ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 27/06/2011 Pratica n. RC0193680 in atti dal 27/06/2011 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17833.1/2011)</p> <p>Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)</p> |
| <p>☐ dal 27/06/2012 Immobile attuale Comune di BIANCO (A843) (RC) Foglio 15 Particella 1057 Subalterno 4</p> | <p>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2012 Pratica n. RC0147515 in atti dal 27/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14329.1/2012)</p> <p>Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro</p> |



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/09/2022
Ora: 12:50:38
Numero Pratica: T170882/2022
Pag: 3 - Segue

Rendita: Euro 303,68
Categoria A/3⁹, Classe 2, Consistenza 6 vani

dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

> **Dati di superficie**

☞ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **BIANCO (A843) (RC)**

Foglio 15 Particella 1057 Subalterno 4

Totale: 148 m²

Totale escluse aree scoperte : 140 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
27/06/2011, prot. n. RC0193680

> **Storia degli intestati dell'immobile**

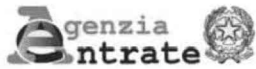
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **BIANCO (A843)(RC)** Foglio 15 Particella 1057 Sub. 4

1. COSTITUZIONE del 16/02/2009 Pratica n.
RC0050897 in atti dal 16/02/2009 COSTITUZIONE (n.
349.1/2009)

2. Atto del 15/02/2017 Pubblico ufficiale PADERNI
STEFANO Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 2620
registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota
presentata con Modello Unico n. 2875.1/2017 Reparto
PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 07/03/2017

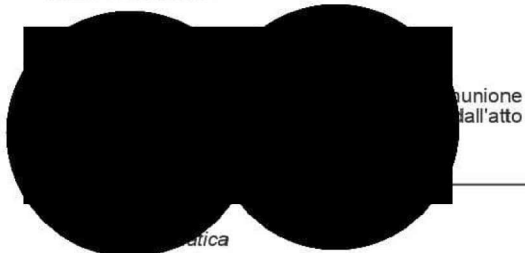
3. Atto del 31/03/2021 Pubblico ufficiale PADERNI
STEFANO Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 6761
registrato in data - RISOLUZIONE PER MUTUO
DISSENSO DI CONTRATTO DI DONAZIONE Nota
presentata con Modello Unico n. 5009.1/2021 Reparto
PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 13/04/2021

STUDIO TECNICO
Geom. Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/09/2022
Ora: 12:50:38
Numero Pratica: T170882/2022
Pag: 4 - Fine



Unione
dall'atto

atica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- 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) F/3: Unita` in corso di costruzione
- d) A/3: Abitazioni di tipo economico



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 22/09/2022 Ora 11:17:00

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione ctu n. T1 116766 del 22/09/2022
Inizio ispezione 22/09/2022 11:12:08
Richiedente CLTFNC Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20349
Registro particolare n. 17044 Presentazione n. 117 del 26/11/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 10/11/2021 Numero di repertorio 1240
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Codice fiscale 810 033 70806
Sede LOCRI (RC)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente AVV. LORENZO SCOFONE STUDIO
LEGALE SCOFONE PER
Codice fiscale CAT TOL ICA

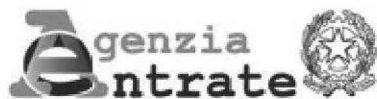
Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune A843 - BIANCO (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 15 Particella 1057 Subalterno 4
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6 vani
Indirizzo VIA MATTEOTTI N. civico -



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 22/09/2022 Ora 11:17:00

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| Motivazione ctu | n. T1 116766 del 22/09/2022 |
| | Inizio ispezione 22/09/2022 11:12:08 |
| Richiedente CLTFNC | Tassa versata € 3,60 |

Nota di trascrizione

| | | | |
|-------------------------|-------|----------------------|----------------|
| Registro generale n. | 20349 | | |
| Registro particolare n. | 17044 | Presentazione n. 117 | del 26/11/2021 |

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale CATTOLICA ASSICURAZIONI S.P.A.
Sede VERONA (VR)
Codice fiscale 00320160237
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Nome

A065 O
Per il diritto di PROPRIETA'
In regime di COMUNIONE LEGALE

Nome

A065 Q
1 Per il diritto di PROPRIETA'
In regime di COMUNIONE LEGALE
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' RELATIVA ALLA DESCRIZIONE DEI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI INDICATI NEL QUADRO C E DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DI CUI SI CONFERMANO LE RISULTANZE.

STUDIO TECNICO
 Geom. Francesco Calautti
 Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)

Data: 15/09/2022 - n. T377682 - Richiedente: Telematico

| ELABORATO PLANIMETRICO | |
|-----------------------------------|---------|
| Compilato da: Maurici Domenico | |
| Iscritto all'albo: Geometri | |
| Prov. Reggio Calabria | N. 1939 |

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Reggio Calabria

| | |
|--------------------------------------|--|
| Comune di Bianco | Protocollo n. RC0050897 del 16/02/2009 |
| Sezione: Foglio: 15 Particella: 1057 | Tipo Mappale n. 48396 del 12/02/2009 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

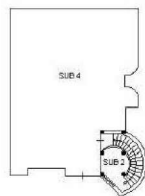


Nord Cartografico

PIANTA PIANO TERRA H = 2.90



PIANTA PIANO PRIMO H = 2.90



Ultima planimetria in atti

Data: 15/09/2022 - n. T377682 - Richiedente: Telematico

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

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2022 - Comune di BIANCO(A843) - < Foglio 15 Particella 1057 >

STUDIO TECNICO
Geom. Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)

Data: 15/09/2022 - n. T374439 - Richiedente: CLTFNC85M14D976Z

| | | |
|---|--|---|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Calabria | Dichiarazione protocollo n. RC0193680 del 27/06/2011 ¹ | |
| | Planimetria di u.i.u. in Comune di Bianco Via Matteotti civ. SNC | |
| | Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 15 Particella: 1057 Subalterno: 4 | Compilata da: Maurici Domenico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Reggio Calabria N. 1939 |

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO H = 2.90




Nord Cartografico

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2022 - Comune di BIANCO(A843) - < Foglio 15 - Particella 1057 - Subalterno 4 >
VIA GIACOMO MATTEOTTI n. SNC Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 15/09/2022 - n. T374439 - Richiedente: CLTFNC85M14D976Z

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

STUDIO TECNICO
Geom.Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)

STUDIO TECNICO
Geom.Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)

QUESITO C : risposta

QUESITO d) : i beni oggetto di pignoramento risultano in possesso e gestione dei rispettivi proprietari.

QUESITO e) : risposta

Sulla base delle ricerche esperite e per quanto è stato possibile accertare, gli edifici di cui l'immobile oggetto di pignoramento ne fanno parte, pur essendo costituito da più unità immobiliari, istituendo quindi un condominio, non è rappresentato da un amministratore né risulta la presenza di regolamento condominiale

QUESITO f) : risposta

Non risultano vincoli di alcuna natura e consistenza. L'immobile è facente parte di un fabbricato a due piani fuori terra che a sua volta presenta le peculiarità ordinarie ed oggettive attribuibili ad un edificio ad uso abitativo. Lo stesso è costituito da non oltre quattro unità immobiliari per cui non vi è formazione di condominio.

QUESITO g) :

come già specificato,per quanto è stato possibile accertare non risultano oneri.

QUESITO h) :

come già specificato, per quanto è stato possibile accertare non vi è la presenza di un amministratore, né di un regolamento condominiale atto a stabilire quote e spese varie. Ne consegue che non si rilevano spese di alcun genere per un periodo antecedente di sette anni.

QUESITO 1) : risposta

sull'immobile non risulta tipo di gravame alcuno tale da comprometterne o inficiarne il godimento, la proprietà ed il possesso dell'attuale proprietario.

QUESITO k) : risposta

l'immobile non risulta dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica). Secondo quanto sancito dal D.P.R. n°412 del 06/08/1993, l'immobile *può* essere dotato di APE poiché rientra nella classificazione energetica di categoria E2 (ufficio). Per una eventuale dotazione in questa sede si rimanda però ad ulteriori approfondite verifiche in virtù delle difformità edilizie/abusi.

Sulla base di quanto è stato possibile accertare le peculiarità dell'immobile non inducono a prevedere imposte aggiunte.

STUDIO TECNICO
Geom.Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)

PLANIMETRIE

STUDIO TECNICO
Geom.Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)

STUDIO TECNICO
Geom.Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)

VERBALE SOPRALLUOGO

VERBALE DI SOPRALLUOGO
PROCEDURA ESECUT. RG. N° 55/2021

IL GIORNO 30 DEL MESE DI SETTEMBRE ANNO 2022, IL SOTTOSCRITTO GEOM. F. CALAOTTI N. Q. DI CTU DELLA PROCEDURA DI CUI SOPRA, ALLE ORE 10:00 SI TROVA PRESSO I LUOGHI DI CAUSA, CONCERNENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SITI PRESSO IL COMUNE DI BIANCO (RC) PER GIUSTA COMUNICAZIONE ALLE PARTI, OVVERO CONVENUTA RESISTENTE, TRAMITE RACCOMANDATA A/R E LEGALE ATTORE RICORRENTE TRAMITE PEC. NESSUNA DELLE PARTI È STATA PRESENTE, ~~IL CTU~~ LO SCRIVENTE NON HA POTUTO COMPLETARE IL SOPRALLUOGO CON ACCESSO INTERNO, MA SOLO DALL'ESTERNO. AVENDO RAVVICATO LE PECULIARITÀ PRINCIPALI DELL'IMMOBILE, ANCHE MEDIANTE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, CHIUDE IL PRESENTE E ~~TERMINA~~ ^{TERMINA} IL SOPRALLUOGO ALLE ORE 10:40.

~~IL CTU~~
BIANCO (RC) Li 30/09/2022

STUDIO TECNICO
Geom.Francesco Calautti
Via Letticugna n°97, 89048 Siderno (RC)

Il ctu

Geom. Francesco CALAUTTI