

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 97/2012

promossa da

[REDACTED]

nei confronti di

[REDACTED]

Giudice : Dott. Sergio Malgeri

C.T.U.: arch. [REDACTED]

Indice

1. Premessa
2. Risposte ai quesiti
3. Allegati
 - N. 1 Documentazione Ipotecaria
 - N. 2 Documentazione Fotografica
 - N. 3 Visure Catastali – Stralcio foglio di mappa – Planimetria Catastale
 - N. 4 Copia Progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stignano
 - N. 5 Rilievo planimetrico stato di fatto
 - N. 6 Verbali sopralluogo
 - N.7 Specifica competenze

Premessa

La sottoscritta arch. [REDACTED] libero professionista, con studio tecnico in [REDACTED] via [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria con il n. [REDACTED], veniva nominata, con **provvedimento** del 22/08/2017 (pervenuto alla scrivente via PEC), *Consulente Tecnico d'Ufficio*, dal Giudice dell'Esecuzione dott. Sergio MALGERI nel procedimento n. **97/2012**, promosso da [REDACTED] (creditore procedente), nella persona del Ministro in carica, rappresentato e difeso per legge dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Reggio Calabria, presso i cui uffici in Via Plebiscito n. 15, contro la signora [REDACTED] al fine di provvedere alla stima del compendio pignorato.

Prestato giuramento il 13/09/2017, raccolto dal Giudice Dott. Sergio Malgeri, venivo incaricata di procedere, previo studio degli atti e accesso ai luoghi, agli accertamenti necessari per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma c od. proc. civ. (nuovo testo), **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'in testazione 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; 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;***
- 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) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, 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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi del procedimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);**
- k) 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);**
- l) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- m) 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);**

- n) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- o) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
- p) **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;**
- q) **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;**
- r) 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; invita il CTU a depositare copia cartacea di cortesia presso la cancelleria;**
- s) **compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere e alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).**

BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di pignoramento è l'immobile descritto come segue, e trattasi di:

U.I.U. destinata a civile abitazione, sita nel Comune Stignano (RC), in Contrada Favaco, al piano primo; e identificata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 18, particella 76, sub. 9, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita catastale € 171,46.

Gli intestatari del bene, da come indicato nella *visura per immobile* rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria in data 04/10/2017, risultano essere:

- [REDACTED] – Proprietà 1/2 (dato derivante da Atto Pubblico Rogante [REDACTED] del 26/11/1999).
- [REDACTED] – Proprietà 1/2 (dato derivante da Atto Pubblico Rogante [REDACTED] del 26/11/1999).

Dalla cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza si evince che:

- Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà dei signori:
[REDACTED]
[REDACTED]
ai quali è pervenuto dal signor:
[REDACTED], con strumento atto pubblico del 26/11/1999 - Repertorio n.: 58158, rogante [REDACTED] di Bova Marina – Compravendita (n. 8150.1/1999).
- Al quale, [REDACTED] l'immobile è pervenuto per vendita da:
[REDACTED], in virtù di strumento atto pubblico del 20/12/1991 - Repertorio n.: 37333, rogante Labbadia Erminia di Roccella Jonica– Compravendita (n. 958.1/1992)
- Alla cui azienda, [REDACTED], è pervenuto per edificazione fatta sul terreno di cui al foglio 18, p.lla 76, già p.lla 14; terreno a sua volta pervenuto alla stessa in virtù di Istrumento (Atto Pubblico) del 22/12/1982 a rogito del notaio Polifroni con sede in Locri.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il primo sopralluogo si svolgeva giorno 28 Ottobre dell'anno 2017, alle ore 10:30; la sottoscritta C.T.U., su incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'esecuzione, si recava presso il luogo oggetto di esecuzione immobiliare, assistita da un collaboratore tecnico di propria fiducia. Quel giorno in contrada Favaco, a Stignano, nonostante fossero state avvisate preventivamente (a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, indirizzata alla signora [REDACTED]): le parti, non si presentarono al sopralluogo. Ciò rese vana l'effettuazione del primo sopralluogo all'interno dell'immobile oggetto dell'incarico, per cui fu deciso di procedere, al momento stesso, all'effettuazione dei primi rilievi fotografici degli esterni del fabbricato.

Inoltre, si rese evidente, e quindi annotata, la mancanza di una amministrazione condominiale, e di una postazione per eventuali comunicazioni al condominio.

Tuttavia non potendo accedere all'immobile per eseguire le operazioni peritali, alle ore 11:00 si chiudeva il Verbale con esito negativo.

Di conseguenza la scrivente, in qualità di C.T.U., vista la necessità di dover effettuare il sopralluogo all'interno degli immobili e data l'impossibilità di accedervi per come verificatosi durante il sopralluogo del 28/10/2017, e registrato nel verbale redatto per la circostanza; chiedeva alla S.V. ill.ma, di assumere le opportune decisioni affinché fosse nominato un custode giudiziario, che consentisse di accedere ai locali anzidetti per effettuare il sopralluogo necessario a redigere la consulenza.

In seguito a questa richiesta, con provvedimento del 29.11.2017 del giudice dell'Esecuzione, dott. Sergio Malgeri, veniva nominato [REDACTED] quale custode giudiziario.

In data 30.01.2018, il suddetto custode giudiziario, comunicava alla sottoscritta, attraverso PEC, di potere procedere al sopralluogo.

Il secondo e unico sopralluogo di questa consulenza, in seguito a ciò, è stato fissato per il 16 febbraio 2018, alla presenza di tutte le parti interessate, preventivamente invitate a essere presenti con raccomandate A/R e comunicazioni telefoniche.

In quella data, alle ore 11:30, la sottoscritta C.T.U., si recava presso il luogo oggetto di esecuzione immobiliare: a Stignano (RC), in Contrada Favaco;

Ivi erano presenti: l'arch. [REDACTED] in qualità di *collaboratore del C.T.U.*, e l' [REDACTED] nominato *custode giudiziario* nella suddetta procedura esecutiva.

Una volta presa visione di tutta la documentazione acquisita presso gli uffici del Tribunale Civile di Locri – Sezione Esecuzioni Immobiliari, si procedeva alla *ricognizione generale* dell'immobile oggetto di pignoramento e all'*effettuazione di rilievi fotografici, analitici e metrici*, riportando su foglio separato i dati raccolti sul campo.

Come scritto in precedenza, con l'atto Pubblico Rogante Autori Maria Luisa del 26/11/1999, la signora [REDACTED] è divenuta Proprietario 1/2 del bene in oggetto, che è classificato come segue:

- Casa per civile abitazione composta da 4 vani sita in Stignano (RC), Contrada Favaco, identificata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 18, [REDACTED], Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita catastale € 171,46.

Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 12:20 con la lettura e la sottoscrizione del verbale allegato denominato come segue.

Verbali allegato n. 6

Arch. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

- C.F. [REDACTED]

[REDACTED] (RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

Risposte ai quesiti**QUESITO a)**

prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

La norma richiamata, modificata dall'art. 1 della Legge 3 agosto 1998, n. 302, impone al creditore che richiede la vendita di provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del Ricorso, di allegare a questo stesso:

- l'estratto del Catasto e delle mappe censuarie;
- il certificato di destinazione urbanistica;
- i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato.

E fa inoltre presente che tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Pertanto, in merito alla certificazione catastale della particella pignorata si allegano alla presente:

- certificati catastali;
- l'estratto di mappa in scala 1:2000;

dai quali risulta come non siano intervenute variazioni sugli intestati, mentre è stata effettuata una variazione d'ufficio per il classamento.

Per quanto concerne la certificazione ipotecaria, risulta, dalla documentazione allegata alla presente, che dal 1992 ad oggi, successivamente alla trascrizione ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del 22/03/2010 promossa da [REDACTED] nei confronti del debitore esecutato, sia stata aggiornata e che non risultino registrate altre formalità contro.

TRASCRIZIONI pregiudizievoli esistenti sul bene pignorato:**A Favore:**

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

1. Registro generale 16069 - Registro particolare 12331 del 06/12/1999.
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILE:

1. Catasto fabbricati: Foglio 18 Part. 76 sub 9, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

A Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

2. Registro generale 5569 - Registro particolare 3960 del 22/03/2010.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Arch. [REDACTED]

8

E - mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

*

[REDACTED] RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

- C.F. [REDACTED]

IMMOBILE:

2. Catasto fabbricati: Foglio 18 Part. 76 sub 9, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

A Favore: [REDACTED]

• [REDACTED]
1. Registro generale 17652 - Registro particolare 12035 del 06/09/2010.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

IMMOBILE:

1. Catasto fabbricati: Foglio 18 Part. 76 sub 9, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

ISCRIZIONI pregiudizievoli esistenti sul bene pignorato:**A Favore:** [REDACTED]

1. Registro generale 16178 – Registro Particolare 2230 del 07/12/1999

IPOTECA VOLONTARIA– CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

IMMOBILE:

1. Catasto fabbricati: Foglio 18 Part. 76 sub 9, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Documentazione Ipotecaria v. allegato n. 1

QUESITO b)

descrivere compiutamente gli immobili pignorati, allegando a loro idonea documentazione fotografica, con la relativa superficie in mq., con fini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

Il bene oggetto di valutazione è localizzato nel Comune di Stignano (RC) in una area a carattere turistico residenziale, a bassa densità edilizia, poco servita sia dal punto di vista dei collegamenti che da quello delle attività commerciali; di per sé si tratta di una unità immobiliare per civile abitazione avente le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'appartamento per vacanze ubicata al primo piano (secondo f.t.) di un maggior fabbricato in Contrada Favaco, avente ingresso comune dalla suddetta contrada tramite la corte condominiale, che cinge l'intero fabbricato su tutti i lati.

Le dimensioni e l'organizzazione degli ambienti di cui l'unità immobiliare, oggetto di descrizione, si costituisce, sono le seguenti:

- n.1 disimpegno, sup. **4,80** mq, h **2,87** m;
- n.1 cucina, sup. **17,40** mq, h **2,87** m;
- n.1 balcone, sup. **6,95** mq;
- n.1 bagno sup. **5,20** mq, h **2,87** m;
- n.1 ripostiglio, sup. **2,25** mq, h **2,87** m;
- n.1 camera, sup. **15,80** mq, h **2,87** m
- n.1 balcone, sup. **4,95** mq;
- n.1 camera, sup. **11,20** mq, h **2,87** m

Arch. [REDACTED]

E - mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

*

[REDACTED] (RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

- C.F. [REDACTED]

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati al foglio di mappa 18, particella 76, sub. 9, categoria A/3, classe 3, vani catastali 4, rendita catastale € 171,46.

L'organismo edilizio di cui fa parte l' U.I.U. in esame, è costituito da più livelli, e la copertura risulta realizzata da lastrico solare non calpestabile; il tutto è stato realizzato a struttura in conglomerato cementizio armato, costituita da travi rovesce di fondazione, traverse di piano e pilastri disposti a maglie chiuse.

Il collegamento verticale tra i vari livelli dell'unità abitativa è stato realizzato con scale in c.a. del tipo a soletta rampante adeguatamente incastrate alle travi di piano ed a quelle di servizio all'uopo inserite nella struttura.

Dati catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e confini:

- **U.I.U. destinata a civile abitazione di superficie lorda di circa 82,50 mq** sita nel Comune di Stignano (RC), Contrada Favaco, identificata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 18, particella 76, sub. 9, categoria A/3, classe terza, vani catastali 4, rendita catastale € 171,46.

Nella visura per immobile, rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria in data 04/10/2017, risulta essere intestata:

- [REDACTED] – Proprietà 1/2 (dato derivante da Atto Pubblico Rogante Autori Maria Luisa del 26/11/1999).
- [REDACTED] – Proprietà 1/2 (dato derivante da Atto Pubblico Rogante Autori Maria Luisa del 26/11/1999).

L'immobile in cui è inserita la suddetta u.i.u., è circondato da corte comune la quale confina a Nord con strada Comunale, a Sud con part.lla n. 168 di altra ditta, a Ovest con strada privata (part.lla n. 78) ed a Est con part.lle n. 91, n.88 e n. 82 di altra ditta.

La documentazione fotografica dell'unità immobiliare costituisce un documento allegato alla presente relazione.

Dai rilievi effettuati in sito l'appartamento non è rispondente al progetto depositato presso il Comune di Stignano, infatti è evidente una diversa distribuzione spazio/dimensionale degli ambienti (per come evidenziato dalle planimetrie allegate). Da ricerche fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Stignano non è emerso alcun atto che giustifichi i suddetti cambiamenti.

Per quanto riguarda la planimetria depositata in catasto a firma del [REDACTED] del 18/03/1991, la stessa corrisponde con la distribuzione spazio/funzionale dello stato attuale.

Il cespite, nel corso dell'ispezione effettuata, ha evidenziato buone condizioni dal punto di vista della manutenzione, e come può evincersi dalle foto, l'appartamento risulta ben rifinito.

La sottoscritta ha verificato inoltre, la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento nonché della proprietà degli stessi beni in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento.

Documentazione fotografica v. allegato n. 2

Planimetria Catastale v. allegato n. 3

Copia progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stignano v. allegato n. 4

Pianta piano terra rilievo stato di fatto v. allegato n. 5

Arch. [REDACTED]

*

[REDACTED] (RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

- C.F. [REDACTED]

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;

Per lo svolgimento dell'incarico è stato effettuato un sopralluogo di verifica con tutte le attenzioni richieste dalla buona tecnica professionale, presso i beni oggetto di pignoramento, nonché presso gli uffici pubblici interessati.

I dati e le notizie qui riportate descrivono quanto reperito e rilevato:

Regolarmente intestato alla ditta:

- [REDACTED] – Proprietaria 1/2
- [REDACTED] – Proprietario 1/2

Regolarità urbanistica:

- Concessione di Costruzione rilasciata dal sindaco di Stignano il 29/08/1986 prot. N. 2516, pratica n. 272, da come si evince dai documenti rilasciati dall'ufficio tecnico dello stesso Comune.

Le planimetrie catastali:

- L'immobile risulta regolarmente intestato, e le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate corrispondono allo stato di fatto rilevato in data 16/02/2018, mentre le stesse non corrispondono per distribuzione spazio/funzionale a quelle depositate al Comune (Concessione di Costruzione rilasciata dal sindaco di Stignano il 29/08/1986 prot. N. 2516, pratica n. 272)

Visure catastali – Planimetria catastale v. allegato n. 3

Copia progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stignano v. allegato n. 4

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;

L'immobile alla data del sopralluogo risultava di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED], e si presentava libero da locazioni, affitti, canoni, servitù ed altro. Il bene risultava utilizzato come casa per le vacanze.

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;

L'immobile risulta costruito a seguito di Concessione di Costruzione rilasciata dal sindaco di Stignano il 29/08/1986 prot. N. 2516, pratica n. 272. La comparazione tra la planimetria dello stato di fatto rilevato dalla sottoscritta e la planimetria di progetto depositata ha messo in risalto una difformità spazio/distributiva degli ambienti. Tale Difformità dovrà essere sanata con SCIA.

Non esistono vincoli di natura condominiale.

Per come certificato dal responsabile dall'Area tecnica del Comune di Stignano l'area è soggetta:

- A vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2014 e s.m.i. (aree di interesse paesaggistico ambientale);
- Che la stessa non risulta percorsa da incendio, per come previsto dall'art. 10, comma 2, della legge 21 novembre 2000 n. 353.

QUESITO f)

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

Il suddetto immobile facente parte della part.lla 76 del foglio di mappa n. 18, ricade:

- Parte in strada di P.R.G.
- Parte in fascia di rispetto del P.R.G.
- Parte in zona "TR 1" (Zona turistico residenziale – Residenze a carattere turistico) del PRG vigente.

QUESITO g)

indichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Resta inteso l'obbligo di regolarizzare con il Comune di Stignano, la diversa distribuzione spazio/funzionale dell'immobile.

QUESITO h)

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

Non vi sono vincoli o oneri gravanti sull'immobile da porre a carico dell'acquirente per la mancanza di una amministrazione condominiale.

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;

Il diritto sul bene del debitore pignorato deriva da titolo di proprietà: pervenuto da [REDACTED], in virtù di atto di vendita a rogito del notaio AUTUORI MARIA LUISA di Bova Marina del 26/11/1999 rep. 58158.

QUESITO j)

previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, con trolli 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, a 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);

All'epoca di realizzazione del fabbricato, lo stesso risultava conforme alle norme del vigente strumento urbanistico.

QUESITO k)

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 abusivismo assolutamente 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);

Sull'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato una diversa distribuzione spazio funzionale, tuttavia, questa può essere sanata con SCIA.

QUESITO L)

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

L'immobile non è dotato di certificazione energetica. L'attestato di prestazione energetica dovrà essere presentato al momento dell'atto di vendita.

QUESITO I)

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 e successivo, 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

La stima del bene è basata sulla determinazione del più probabile valore di mercato, ovvero del prezzo più probabile a cui il bene verrebbe venduto se venisse posto in vendita in una normale trattativa di compravendita svolgentsi nel mercato immobiliare locale.

La stima per determinare il valore della zona è stata fatta in seguito all'effettuazione di indagini di mercato sulla compravendita e locazione di immobili. Sono state valutate compravendite e locazioni simili tra loro, per tipo e caratteristiche, relative al periodo compreso dal 10/07/15 al 10/04/18. Le informazioni e i dati necessari sono stati reperiti presso un'agenzia immobiliare del luogo, pervenendo a valori variabili da un minimo di € 500,00 mq ad un max di € 850,00 mq. Viste le caratteristiche del cespite, visti i valori della banca dati delle quotazioni immobiliare della zona in

Arch. [REDACTED]

*

[REDACTED] RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

- C.F. [REDACTED]

esame, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare si è preso come valore di riferimento il valore di € 650,00 mq al quale è stato applicato un coefficiente correttivo del valore di stima pari al 0,98998771 ottenuto con l'ausilio di un software specifico e il cui calcolo è descritto nello screenshot in figura riportato:

The screenshot shows the ACTASTIME software interface. The main window is titled "STIMA IMMOBILE ID 2 - Rif. 2". The interface includes a menu bar with options like "OMETTI", "TROVA", "TUTTI", and navigation arrows. Below the menu, there are input fields for "ID Riferimento" (2), "Indirizzo completo", "Perizia", "Proprietà", "Destinazione" (Residenziale), "Foglio" (18), "Particella" (76), "Subalterno" (9), "Categoria" (A/3), and "Quota di proprietà" (1 / 2). The main area is divided into several sections: "INDIRIZZO", "CATASTO", "PLANIMETRIA", "DESCRIZIONE", "FOTOGRAFIE", "SUPERFICIE", "CORRETTIVI", "COMPARAZIONI", "STIMA", "RELAZIONE", "ALLEGATI", and "IMPAGINAZIONE". The "CORRETTIVI" section is expanded, showing a list of coefficients for various property characteristics. The final calculated coefficient is displayed as "0,98998771".

| DESCRIZIONE | VALORE | DESCRIZIONE | VALORE |
|------------------------|---------------------------------------|-------------|---------|
| Piano con ascensore | Primo: 0,90 | PCA | x |
| Piano senza ascensore | Nessun orientamento prevalente: 1,00 | PSA | 0,900 x |
| Orientamento | Su più lati: 1,05 | ORI | 1,000 x |
| Esposizione | Affaccio | ESP | 1,050 x |
| Taglio | < mq 60: 1,10 | AFF | 1,100 x |
| Balconi | Con due balconi: 1,05 | TAG | 1,100 x |
| Distribuzione | Normale: 1,00 | BAL | 1,050 x |
| Luminosità | Molto luminoso: 1,05 | DIS | 1,000 x |
| Vetustà | 32 anni | LUM | 1,050 x |
| Finitura | Ordinaria: 1,00 | VET | 0,765 x |
| Manutenzione: immobile | Normale: 1,00 + stabile | FIN | 1,000 x |
| Riscaldamento | Senza: 0,90 | MAN | 1,000 x |
| Efficienza energetica | Classe G: 0,90 | RIS | 0,900 x |
| Localazione | Libero e arredato: 1,10 | EFF | 0,900 x |
| Stabile | Civile: 1,00 | LOC | 1,100 x |
| Parcheggio | Più facile: 1,10 | STA | 1,000 x |
| Trasporti | Lontani: 0,95 | PAR | 1,100 x |
| Traffico | Via silenziosa: 1,05 | TRAS | 0,950 x |
| Zona | Migliore della media della zona: 1,05 | TRAF | 1,050 x |
| Produttività | | ZON | 1,050 x |
| Altro | | PROD | x |
| | | ALT | = |

Coefficiente correttivo: 0,98998771

Riportando alla fine un valore di € 643,50 mq

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI (NORMA UNI 10750:2005)

Per la determinazione della superficie commerciale sono stati adoperati i seguenti coefficienti:

- le superfici coperte sono state compute con i seguenti criteri:
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- le superfici scoperte sono state compute con i seguenti criteri:
 - 25% dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
 - 35% dei patii e porticati;
 - 60% delle verande;
 - 15% dei giardini di appartamento;
 - 10% dei giardini di ville e villini.

STIMA DEL BENE

civile abitazione, sita in Stignano (RC), c/da Favaco, riportata al foglio di mappa n. 18, particella 76, sub. 9

| | |
|---|------------------|
| Superficie Coperta = | 67,85 mq |
| Superficie balconi scoperti = | 2,95 mq |
| Superficie giardino (Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%) = | 33,50 mq |
| Superficie Commerciale = | 104,30 mq |

Per cui si ha:

Valore di mercato del cespite = 104,30 mq * 643,50 €/mq = Euro 67.117,05

Che in cifra tonda viene stimato in Euro **67.100,00**

La sottoscritta, data la configurazione fisica dell'immobile, è propensa alla vendita in un unico lotto. 1° Lotto proprietà per 1/2 di un alloggio posto al piano primo di un fabbricato di maggiore entità in cls adibito a civile abitazione sito in c/da Favaco snc, del Comune di Stignano (RC) in Catasto al foglio 18 part.lla n. 76 sub 9 di superficie commerciale mq 104,30.

QUESITO m)

per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

La pianta planimetrica del singolo cespite redatto dalla sottoscritta sulla base dei rilievi metrici effettuati in sito, costituiscono apposito allegato alla presente.

Rilievo planimetrico stato di fatto v. allegato n. 5

QUESITO n)

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

La vendita degli immobili non è soggetta a IVA, perché i beni eseguiti sono di proprietà di persona fisica e non di operatori commerciali, ma è soggetta alle imposte di registrazione: registro – bollo – ipotecaria – catastale – e tributi speciali; tutti da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.

Arch. [REDACTED]

E – mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

*

[REDACTED] RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

- C.F. [REDACTED]

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, li 10/05/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(arch. [REDACTED])

Allegato n.1

Arch. [REDACTED]

E - mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

*

[REDACTED] RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

- C.F. [REDACTED]



Ispezione Ipotecaria

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

Data 05/05/2018 Ora 20:26:08
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T75064 del 05/05/2018

per dati anagrafici
 Richiedente CHRPTR

Dati della richiesta

Cognome:
 Nome:
 Sesso: Femmina
 Luogo di Nascita:
 Data di Nascita:
 Periodo da ispezionare: dal 01/01/1995 al 05/05/2018
 Tipo di formalità: Tutte
 Ulteriori restrizioni:
 Periodo da ispezionare: dal 01/01/1995 al 05/05/2018

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
 Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 04/05/2018
 Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 23/03/1992
 Sezione 2:
 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979
 ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.
 Luogo di nascita [REDACTED]
 Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 04/05/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 23/03/1992

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/1999 - Registro Particolare 12331 Registro Generale 16069
 Pubblico ufficiale AUTUORI MARIA LUISA Repertorio 58158 del 26/11/1999
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Immobili siti in STIGNANO(RC)
 SOGGETTO ACQUIRENTE
 Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/1999 - Registro Particolare 2230 Registro Generale 16178
 Pubblico ufficiale AUTUORI MARIA LUISA Repertorio 58159 del 26/11/1999

[REDACTED] * [REDACTED] RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]
 E-mail: [REDACTED]
 PEC: [REDACTED] - C.F. [REDACTED]



Ispezione Ipotecaria

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

Data 05/05/2018 Ora 20:26:08
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T75064 del 05/05/2018

per dati anagrafici
Richiedente CHRPTR

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in STIGNANO(RC)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2010 - Registro Particolare 3960 Registro Generale 5569
Pubblico ufficiale CORTE DEI CONTI -SEZ. PIEMONTE Repertorio 285 del 09/03/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Immobili siti in STIGNANO(RC)
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/09/2010 - Registro Particolare 12035 Registro Generale 17652
Pubblico ufficiale CORTE DEI CONTI SEZ. GIURISDIZIONALE DEL PIEMONTE Repertorio 49 del 06/09/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Immobili siti in STIGNANO(RC)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2695 del 15/11/2012 (SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA E CONVERSIONE IN PIGNORAMENTO)

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

Arch. [REDACTED]

*

[REDACTED] RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

E - mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

- C.F. [REDACTED]



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2018 Ora 20:26:58

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 75064 del 05/05/2018

Inizio ispezione 05/05/2018 20:24:09

Richiedente CHRPTR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16069

Registro particolare n. 12331

Presentazione n. 9 del 06/12/1999

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 26/11/1999

Notaio AUTUORI MARIA LUISA

Sede BOVA MARINA (RC)

Numero di repertorio 58158

Codice fiscale TRA MLS 48H41 C361 P

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 2

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune 1955 - STIGNANO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 18 Particella 76 Subalterno 9

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4 vani

Indirizzo LOCALITA'FAVACO

N. civico -

Scala A Piano 1

Arch. [REDACTED]

*

[REDACTED] (RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

- C.F. [REDACTED]



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2018 Ora 20:26:58

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T 75064 del 05/05/2018

Inizio ispezione 05/05/2018 20:24:09

Richiedente CHRPTR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16069

Registro particolare n. 12331

Presentazione n. 9 del 06/12/1999

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

UNITAMENTE ALL'APPARTAMENTO SONO STATI TRASFERITI AGLI ACQUIRENTI I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA SULLLE PARTI COMUNI DEL CORPO DI FABBRICA "A" PRECISANDOSI CHE E PARTE COMUNE NON CENSIBILE A DETTO CORPO DI FABBRICA LA PARTICELLA 76 SUBALTERNO 3. PER LA PIU ESATTA INDIVIDUAZIONE E DISCIPLINA DELLE PREDETTE PARTI COMUNI I COMPARENTI HANNO FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO NEGLI ATTI DEL NOTAIO ERMINIA LABBADA IL 3 GIUGNO 1993, NUMERO 40.184 DI REPERTORIO, REGISTRATO A LOCRI IL 14 GIUGNO 1993 AL NUMERO 573, CHE I CONIUGI [REDACTED] HANNO DICHIARATO DI CONOSCERE IN OGNI SUA PARTE E CHE SI SONO OBBLIGATI, ANCHE PER I PROPRI EREDI ED AVENTI CAUSA AD OSSERVARE.

Arch. [REDACTED]

* [REDACTED] (RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED] - C.F. [REDACTED]



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2018 Ora 20:26:59

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 75064 del 05/05/2018

Inizio ispezione 05/05/2018 20:24:09

Richiedente CHRPTR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5569

Registro particolare n. 3960

Presentazione n. 119 del 22/03/2010

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

| | | |
|--------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Descrizione | ATTO GIUDIZIARIO | |
| Data | 09/03/2010 | Numero di repertorio 285 |
| Pubblico ufficiale | CORTE DEI CONTI -SEZ. PIEMONTE | Codice fiscale 80184430587 |
| Sede | TORINO (TO) | |

Dati relativi alla convenzione

| | | |
|------------------------------|---|--|
| Specie | ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE | |
| Descrizione | 732 ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO | |
| Voltura catastale automatica | NO | |

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente GG.FF. DI REGGIO CALABRIA

Dati riepilogativi

| | | | | | |
|-----------------|---|-------------------|---|-----------------|---|
| Unità negoziali | 1 | Soggetti a favore | 1 | Soggetti contro | 1 |
|-----------------|---|-------------------|---|-----------------|---|

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

| | | | |
|----------------|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Comune | I955 - STIGNANO (RC) | | |
| Catasto | FABBRICATI | | |
| Sezione urbana | - | Foglio 18 | Particella 76 |
| Natura | A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | Consistenza - | Subalterno 9 |
| Indirizzo | LOC. FAVACO | | N. civico - |

Arch. [REDACTED]

E - mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

[REDACTED] (RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

[REDACTED] - C.F. [REDACTED]



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2018 Ora 20:26:59

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T 75064 del 05/05/2018

Inizio ispezione 05/05/2018 20:24:09

Richiedente CHRPTR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5569

Registro particolare n. 3960

Presentazione n. 119 del 22/03/2010

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome
Nome
Nata il [REDACTED]
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

E'AUTORIZZATO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO FINO ALLA SOMMA DI EURO 1.202.408,80 .

Arch. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

*

[REDACTED] RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

- C.F. [REDACTED]



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2018 Ora 20:27:00

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 75064 del 05/05/2018

Inizio ispezione 05/05/2018 20:24:09

Richiedente CHRPTR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17652

Registro particolare n. 12035

Presentazione n. 34 del 06/09/2010

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

| | | |
|--------------------|---|----------------------------|
| Descrizione | ATTO GIUDIZIARIO | |
| Data | 06/09/2010 | Numero di repertorio 49 |
| Pubblico ufficiale | CORTE DEI CONTI SEZ. GIURISDIZIONALE DEL PIEMONTE | Codice fiscale 80218670588 |
| Sede | REGGIO DI CALABRIA (RC) | |

Dati relativi alla convenzione

| | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Specie | ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE |
| Descrizione | 706 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO |
| Voltura catastale automatica | NO |

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente GRUPPO GUARDIA DI FINANZA DI REGGIO CALABRIA

Indirizzo VIA ENOTRIA 107 REGGIO CALABRIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

| | | | |
|----------------|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Comune | I955 - STIGNANO (RC) | | |
| Catasto | FABBRICATI | | |
| Sezione urbana | - | Foglio 18 | Particella 76 |
| Natura | A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | Consistenza - | Subalterno 9 |
| Indirizzo | LOCALITA FAVACO | N. civico - | |

Arch. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

[REDACTED] (RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

- C.F. [REDACTED]



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2018 Ora 20:27:00

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

n. T 75064 del 05/05/2018

Inizio ispezione 05/05/2018 20:24:09

Richiedente CHRPTR

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17652

Registro particolare n. 12035

Presentazione n.34 del 06/09/2010

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome
Nata il a [REDACTED] Nome
Sesso [REDACTED] Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

E' AUTORIZZATO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO FINO ALLA SOMMA DI EURO 1.202.408,80

Arch. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

* [REDACTED]

RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

- C.F. [REDACTED]



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2018 Ora 20:27:00

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

n. T 75064 del 05/05/2018

Inizio ispezione 05/05/2018 20:24:09

Richiedente CHRPTR

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 12035 del 06/09/2010

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 15/11/2012 Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA
Registro particolare n. 2695 Registro generale n. 21120
Tipo di atto: 0700 - SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA E
CONVERSIONE IN PIGNORAMENTO

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

Arch. [REDACTED]

*

[REDACTED] RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

E - mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

- C.F. [REDACTED]



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2018 Ora 20:26:59

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

| | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| | n. T 75064 del 05/05/2018 |
| | Inizio ispezione 05/05/2018 20:24:09 |
| Richiedente CHRPTR | Tassa versata € 3,60 |
| Nota di iscrizione | |
| Registro generale n. | 16178 |
| Registro particolare n. | 2230 |
| | Presentazione n. 75 del 07/12/1999 |

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

| | | | |
|-------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| Descrizione | ATTO NOTARILE PUBBLICO | | |
| Data | 26/11/1999 | Numero di repertorio | 58159 |
| Notaio | AUTUORI MARIA LUISA | Codice fiscale | TRA MLS 48H41 C361 P |
| Sede | BOVA MARINA (RC) | | |

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

| | | | |
|--------------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------|
| Specie dell'ipoteca o del privilegio | IPOTECA VOLONTARIA | | |
| Derivante da | 168 | CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO | |
| Capitale | € 45.000.000 | Tasso interesse annuo | 6% |
| Interessi | - | Tasso interesse semestrale | - |
| Spese | € 45.000.000 | Totale | € 90.000.000 |
| Presenza di condizione risolutiva | - | Durata | 10 anni |
| Termine dell'ipoteca | - | Stipulazione contratto unico | SI |

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

| | | | |
|----------------|-----------------------------------|-------------|---------------|
| Immobile n. | 1 | | |
| Comune | I955 - STIGNANO | (RC) | |
| Catasto | FABBRICATI | | |
| Sezione urbana | - | Foglio 18 | Particella 76 |
| Natura | A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | Consistenza | 4 vani |
| Indirizzo | LOCALITA'FAVACO | N. civico | - |
| Scala | A Piano 1 | | |

Arch. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

[REDACTED] (RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

[REDACTED] - C.F. [REDACTED]



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2018 Ora 20:26:59

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

n. T 75064 del 05/05/2018

Inizio ispezione 05/05/2018 20:24:09

Richiedente CHRPTR

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 16178

Registro particolare n. 2230

Presentazione n. 75 del 07/12/1999

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale SANPAOLO IMI S.P.A.
Sede TORINO (TO)
Codice fiscale 06210280019 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome
Nato il [REDACTED]
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome
Nata il [REDACTED]
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

L'EROGAZIONE DELLE SOMME MUTUATE E STATA EFFETTUATA CONTESTUALMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO CHE SI ISCRIVE. IL SANPAOLO IMI S.P.A. ELEGGE DOMICILIO IN TORINO PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO. IL TASSO DI INTERESSE DEL MUTUO E STABILITO NELLA MISURA FISSA DEL 0,4875% MENSILE PROPORZIONALMENTE PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 4,85% FINO AL 30 GIUGNO 2002. SUCCESSIVAMENTE, OVE NON AVVENGA ESERCITATA DALLA PARTE MUTUATARIA L'OPZIONE DI CUI INFRA, IL TASSO D'INTERESSE VARIERA MENSILMENTE E SARA PARI, PER CIASCUNA RATA MENSILE, AD UN DODICESIMO (1/12) DELLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: 1) SPREAD NOMINALE ANNUO FISSO DEL 1,50%; 2) TASSO NOMINALE ANNUO "EURIBOR" (EURO INTERBANK OFFERED RATE), BASE 360 A TRE MESI LETTERA INTESO COME IL TASSO LETTERA NOMINALE ANNUO DEPOSITI INTERBANCARI IN EURO A TRE MESI, CALCOLATO DALLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA (F.B.E.) IL QUART, ULTIMO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DECORRENZA DI CIASCUNA RATA ALLE ORE 11 ANTIMERIDIANE DI BRUXELLES E DIFFUSO SUL CIRCUITO BRIDGE TELERATE OVVERO SUL CIRCUITO REUTERS E DI NORMA PUBBLICATO IN GIORNO SUCCESSIVO SU "IL SOLE 24 ORE". SE PER QUALSIASI MOTIVO IL TASSO EURIBOR NON FOSSE DISPONIBILE, ESSO SARA SOSTITUITO DALLA MEDIA ARITMETICA DELLE

Arch. [REDACTED]

* [REDACTED] (RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED] - C.F. [REDACTED]



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2018 Ora 20:26:59

Pag. 3 - segue

Ispezione telematica

n. T 75064 del 05/05/2018

Inizio ispezione 05/05/2018 20:24:09

Richiedente CHRPTR

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 16178

Registro particolare n. 2230

Presentazione n. 75 del 07/12/1999

QUOTAZIONI LETTERA DELL'EURO A TRE MESI RILEVATA NELLO STESSO GIORNO SOPRA INDICATO DALLE SEGUENTI BANCHE: "ABN-AMRO BANK N.V." DI ANSTERDAM, "DEUTSCHE BANK" DI FRANCOFORTE, "SOCIETE'GENERALE" DI PARIGI, "BANCO BILBAO VIZCAJA" DI MADRID E "SANPAOLO IMI S.P.A."; QUALORA, INVECE, LA PARTE MUTUATARIA OPTI PER LA RIDETERMINAZIONE DEL TASSO FISSO INIZIALMENTE STABILITO, IL MUTUO, A DECORRERE DAL 1 LUGLIO 2002 E PER TUTTA LA DURATA RESIDUA, SARA REGOLATO AD UN NUOVO TASSO FISSO NOMINALE ANNUO DETERMINATO SULLA BASE DELLA MEDIA DELLE QUOTAZIONI GIORNALIERE DEL "EUROIRS" (EURO INTEREST RATE SWAP) A 5 ANNI LETTERA DEI PRIMI 5 GIORNI LAVORATIVI BANCARI DEL MESE DI GIUGNO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE LA DATA STABILITA PER LA DECORRENZA DEL NUOVO TASSO MAGGIORATO DI 1,50% PUNTI NOMINALI ANNUI. IL RILIEVO DELLE SUDDETTE QUOTAZIONI DEI TASSI EUROIRS SARA EFFETTUATO DA "IL SOLE 24 ORE". L'AMMORTAMENTO DEL MUTUO AVVERRA IN RATE MENSILI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI QUOTA INTERESSE E QUOTA DI CAPITALE CALCOLATA QUEST'ULTIMA CON PIANO FRANCESE COME SEGUE: - PER IL PERIODO INIZIALE A TASSO FISSO SULLA BASE DEL CAPITALE ORIGINARIO DEL MUTUO (FATTO SALVO IL CASO DI EVENTUALE RIMBORSO ANTICIPATO PARZIALE) E DELLA SUA DURATA COMPLESSIVA; - PER IL SUCCESSIVO PERIODO SULLA BASE DEL CAPITALE RISULTANTE DOPO LA SCADENZA DELLA RATA DEL MESE PRECEDENTE E DELLA RELATIVA DURATA RESIDUA, SE IL MUTUO SI TRASFORMA IN TASSO VARIABILE, OVVERO SULLA BASE DEL CAPITALE RESIDUO AL MOMENTO DELLA DETERMINAZIONE DEL NUOVO TASSO FISSO (FATTO SALVO IL CASO DI EVENTUALE RIMBORSO ANTICIPATO PARZIALE) DELLA DURATA RESIDUA AL MOMENTO STESSO. L'IPOTECA SI ESTENDE ANCHE: * AGLI INTERESSI PER TUTTE LE RATE SCADUTE AL SAGGIO, AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, DEL 6% ANNUO; * AL COMPENSO PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA DETERMINATO, IN PERCENTUALI SUL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RESTITUITO, NELLE SEGUENTI MISURE: A) 3,00% QUALORA L'ESTINZIONE AVVENGA QUANDO IL MUTUO E REGOLATO A TASSO FISSO; B) 1,00% QUALORA L'ESTINZIONE AVVENGA QUANDO IL MUTUO E REGOLATO A TASSO VARIABILE; * ALL'AMMONTARE DELLE RATE DI INTERESSE E DI CAPITALE, SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DI CUI SONO COMPOSTE, EVENTUALMENTE VARIATE IN APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI SOPRA; * AGLI INTERESSI DI MORA DI OGNI SOMMA INSOLUTA NELLA MISURA CORRISPONDENTE AL TASSO DI RIFERIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CREDITO AGEVOLATO PER L'EDILIZIA, STABILITO, AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI MINISTERIALI IN MATERIA, IL PRIMO E IL SETTIMO MESE DI CIASCUN ANNO E DA APPLICARE, RISPETTIVAMENTE, AL PRIMO E AL SECONDO SEMESTRE SOLARE, MAGGIORATO DI QUATTRO PUNTI PERCENTUALI ANNUI. QUALORA TALE TASSO DI RIFERIMENTO NON VENISSE PIU DETERMINATO, L'INTERESSE DI MORA SARA CORRISPOSTO NELLA MISURA PARI AL TASSO ANNUO "EURIBOR" (EURO INTERBANK OFFERED RATE) BASE 360 A TRE MESI LETTERA INTESO COME IL TASSO LETTERA NOMINALE ANNUO PER DEPOSITI INTERBANCARI IN EURO A TRE MESI, TEMPO PER TEMPO VIGENTE CALCOLATO DALLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA (F.B.E.) ALLE ORE 11 ANTIMERIDIANE DI BRUXELLES NEL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO CHE PRECEDE I TRIMESTRI GENNAIO/MARZO, APRILE/GIUGNO, LUGLIO/SETTEMBRE, OTTOBRE/DICEMBRE, DI CIASCUN ANNO, DIFFUSO SUL CIRCUITO BRIDGE TELERATE OVVERO SUL CIRCUITO REUTERS E DI NORMA PUBBLICATO IL GIORNO SUCCESSIVO SU "IL SOLE 24 ORE" MAGGIORATO DI SEI PUNTI PERCENTUALI ANNUI. OVE NEL GIORNO CONSIDERATO NON VENISSE RILEVATO IL TASSO EURIBOR, ESSO SARA SOSTITUITO DAL TASSO ANNUO DEL CREDITO FIDUCIARIO A BREVE IN CONTO CORRENTE INDICATO DALL'ASSOCIAZIONE BANCARIA ITALIANO PER LA MIGLIOR CHIENNELA, VIGENTE SEMPRE NEL GIORNO PREDETTO, MAGGIORATO ANCH'ESSO DI SEI PUNTI PERCENTUALI. * AL RIMBORSO DELLE IMPOSTE, TRIBUTI, TASSE E CONTRIBUTI DI QUALUNQUE GENERE E OGNI ALTRO ONERE FISCALE; * AL RIMBORSO DELLE SPESE DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DELL'IPOTECA, DELLA ISCRIZIONE E RINNOVAZIONE, DI QUELLE ORDINARIE OCCORRENTI PER L'INTERVENTO NEL PROCESSO DI ESECUZIONE E DELLE ALTRE SPESE GIUDIZIALI NON PRIVILEGIATE, RIPETIBILI O NO; * AI PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI

E - mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

[REDACTED] * Cellulare: +39. [REDACTED]

[REDACTED] - C.F. [REDACTED]



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 05/05/2018 Ora 20:26:59

Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| | n. T 75064 del 05/05/2018 |
| | Inizio ispezione 05/05/2018 20:24:09 |
| Richiedente CHRPTR | Tassa versata € 3,60 |

Nota di iscrizione

| | | | |
|-------------------------|-------|---------------------|----------------|
| Registro generale n. | 16178 | | |
| Registro particolare n. | 2230 | Presentazione n. 75 | del 07/12/1999 |

DEGLI INCENDI. AI SENSI DELL'ART.39,3? COMMA,DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/9/1993 N.385,IL CREDITO DELL'ISTITUTO E GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO,PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE; PERTANTO,AI SENSI DEL COMMA 3? DI DETTO ARTICOLO,LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA IPOTECA SI INTENDE AUMENTATA DI PIANO DIRITTO FINO ALLA COPERTURA DELL'IMPORTO SUDDETTO.

Arch. [REDACTED]

E - mail: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

* [REDACTED] RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

- C.F. [REDACTED]

Allegato n.2

Arch. [REDACTED]

[REDACTED] * [REDACTED] RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]
E - mail: [REDACTED]
PEC: [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Vista aerea



Area del cespite oggetto di pignoramento

Viste esterne dell'immobile

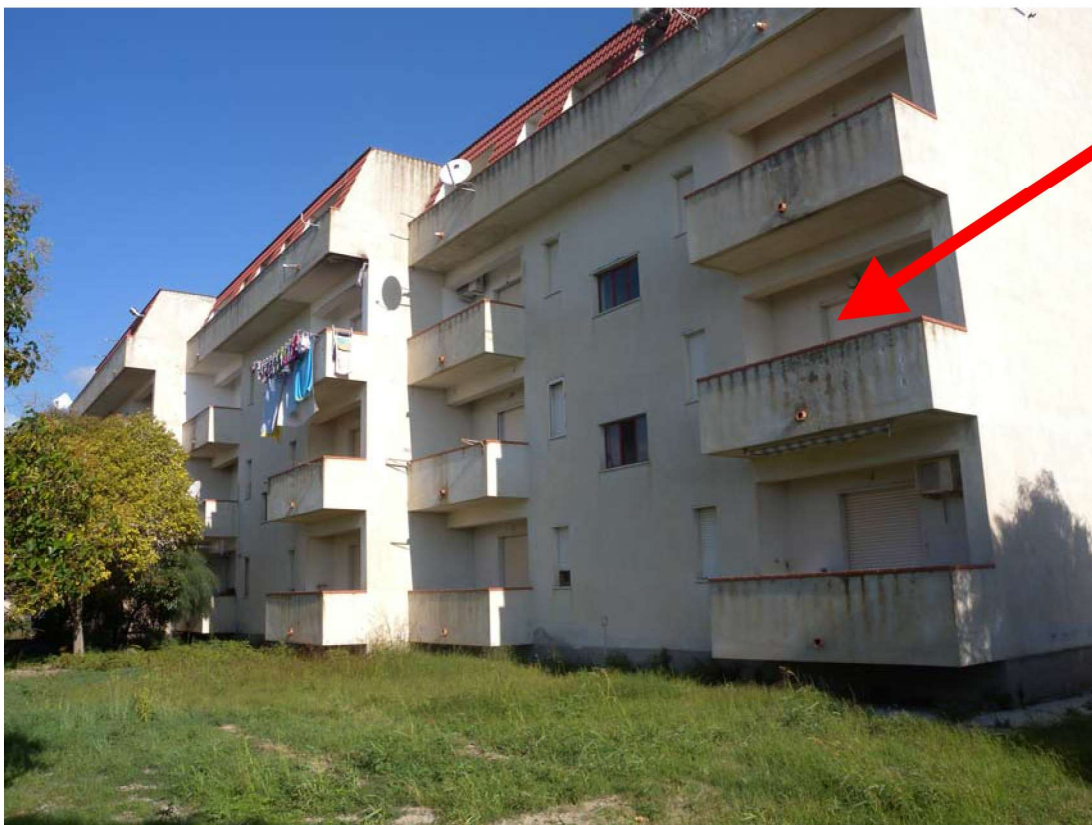
Foto n. 1 Vista lato ingresso strada privata



Foto n. 2 Vista portone ingresso scala condominiale



Foto n. 3 Vista lato posteriore



Viste interne dell'immobile

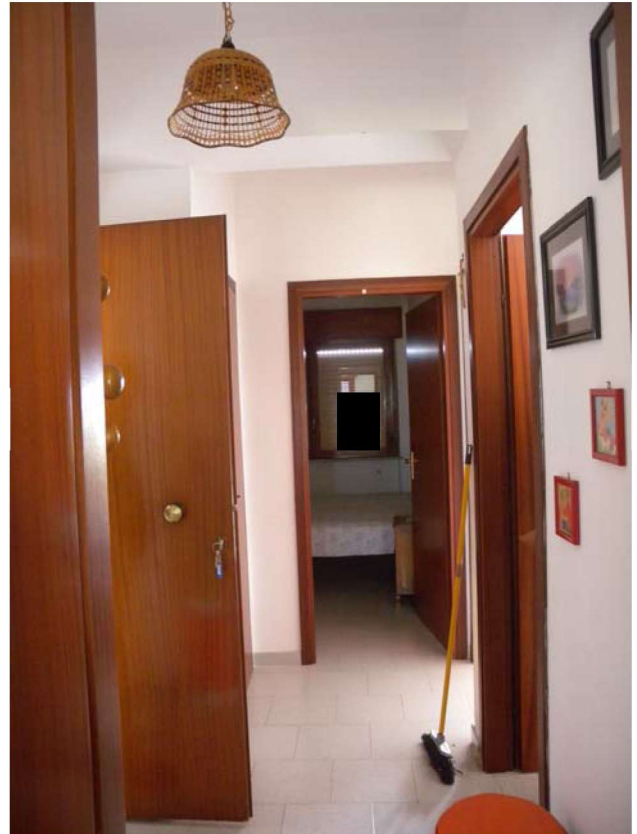


Foto n. 4 e 5 (ingresso/disimpegno)

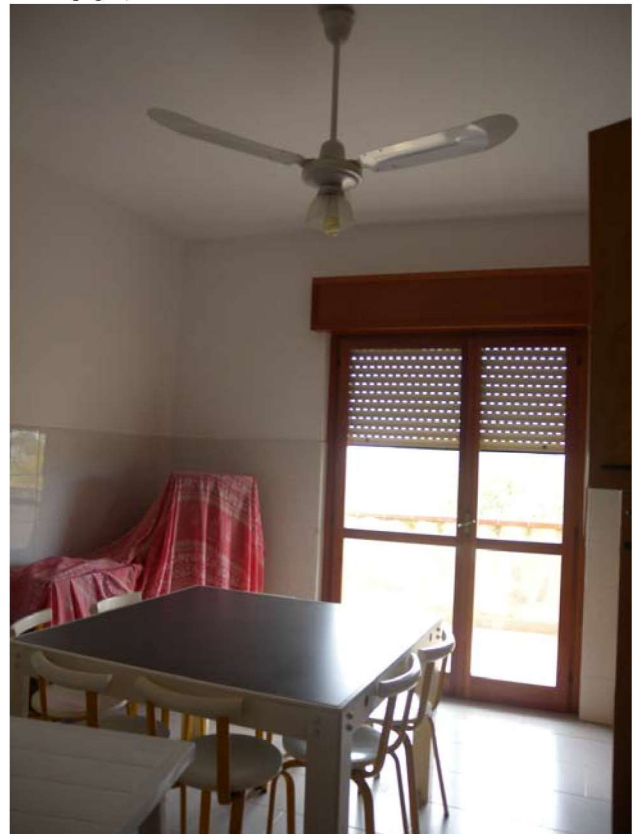


Foto n. 6 e 7 (cucina)



Foto n. 8 (cucina)



Foto n. 9 (balcone cucina)



Foto n. 10 e 11 (bagno)



Foto n. 12 (camera 1)



Foto n. 13 (camera 2)

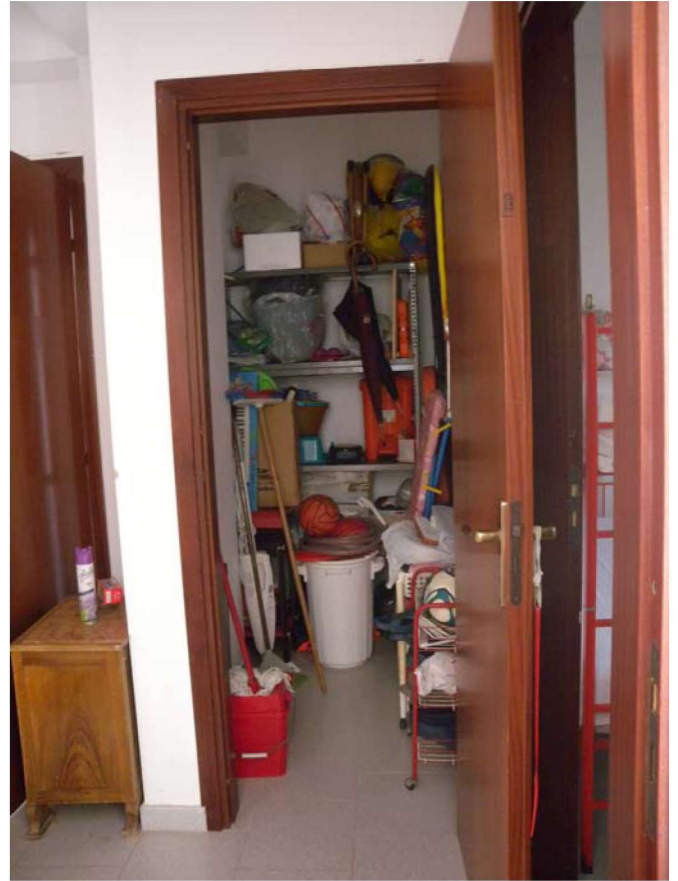


Foto n. 14 (ripostiglio)

Allegato n.3



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 04/10/2017 - Ora: 19,07,50 Fine

Visura n.: T332417 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/10/2017

Situazione degli intestati dal 20/12/1991

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--|----------------|----------------------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà fino al 26/11/1999 |
| DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/1991 Voltura in atti dal 17/06/1996 Repertorio n.: 37333 Rogante: LABBADIA ERMINIA Sede: ROCCELLA IONICA Registrazione: UR Sede: LOCRI n: 173 del 09/01/1992 COMPRAVENDITA (n. 958.1/1992) | | |

Situazione degli intestati dal 18/05/1992

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|------------------------|----------------|--|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 20/12/1991 |
| DATI DERIVANTI DA | in atti dal 18/05/1992 | | |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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).

Visura catasto terreni



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/05/2018

Data: 05/05/2018 - Ora: 15.47.09
Visura n.: T62204 Pag: 1

Segue

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Dati della richiesta | Comune di STIGNANO (Codice: 1955) Provincia di REGGIO DI CALABRIA | |
| Catasto Terreni | Foglio: 18 Particella: 76 | |

Area di enti urbani e promiscui dal 30/04/1999

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|--------------------|---|------------|-----|------------------|----------------|--|-------------------|---------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz | Reddito | |
| 1 | 18 | 76 | - | - | ENTE URBANO | 27 28 | | | RIORDINO FONDARIO del 30/04/1999 in atti dal 16/12/1999 IST. CAT. DEM. MAR.94 (n. 26.DEM/1999) |
| Notifica | Partita 1 | | | | | | | | |
| Riserve | 1 Atti passaggi intermedi non esistenti | | | | | | | | |
| Annotazioni | tm.762/90 | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 12 - foglio 18 particella 42 - foglio 18 particella 68 - foglio 18 particella 239 - foglio 18 particella 240 - foglio 18 particella 241 - foglio 18 particella 242 - foglio 18 particella 243 - foglio 18 particella 244 - foglio 18 particella 245 - foglio 18 particella 246 - foglio 18 particella 247 - foglio 18 particella 248 - foglio 18 particella 249 - foglio 18 particella 250 - foglio 18 particella 251 - foglio 18 particella 252 - foglio 18 particella 253 - foglio 18 particella 254 - foglio 18 particella 255 - foglio 18 particella 256 - foglio 18 particella 257 - foglio 18 particella 258 - foglio 18 particella 259 - foglio 18 particella 260 - foglio 18 particella 261 - foglio 18 particella 262 - foglio 18 particella 263 - foglio 18 particella 264 - foglio 18 particella 265 - foglio 18 particella 266 - foglio 18 particella 267 - foglio 18 particella 268 - foglio 18 particella 269 - foglio 18 particella 270 - foglio 18 particella 271 - foglio 18 particella 272 - foglio 18 particella 273 - foglio 18 particella 274 - foglio 18 particella 291 - foglio 18 particella 295 - foglio 18 particella 353

Area di enti urbani e promiscui dal 16/03/1996

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|--------------------|---|------------|-----|------------------|----------------|--|-------------------|---------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz | Reddito | |
| 1 | 18 | 76 | - | - | ENTE URBANO | 27 30 | | | VARIAZIONE CON PARTICELLA in atti dal 16/03/1996 (n. 6.1/1990) |
| Notifica | Partita 1 | | | | | | | | |
| Riserve | 1 Atti passaggi intermedi non esistenti | | | | | | | | |
| Annotazioni | tm.762/90 | | | | | | | | |



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/05/2018

Data: 05/05/2018 - Ora: 15.47.10 Segue

Visura n.: T62204 Pag: 2

Situazione dell'Immobile dal 23/02/1996

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|----------|---------------------|------------|----------|------------------|--|-------|-------------------------|----------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz | Reddito | | |
| 1 | 18 | 76 | - | SEMINATIVO 2 | 27 30 | | Dominicale L. 23.205 | Agrario L. 13.650 | FRAZIONAMENTO in atti dal 23/02/1996 (n. 35.1/1981) |
| Notifica | | | | Partita | | 1428 | | | |
| Riserve | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 18 particella 168

Situazione dell'Immobile dal 23/02/1996

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|----------|---------------------|------------|----------|------------------|--|-------|-------------------------|----------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz | Reddito | | |
| 1 | 18 | 76 | - | SEMINATIVO 2 | 30 30 | | Dominicale L. 25.755 | Agrario L. 15.150 | FRAZIONAMENTO in atti dal 23/02/1996 (n. 14.1/1980) |
| Notifica | | | | Partita | | 1428 | | | |
| Riserve | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 18 particella 114 - foglio 18 particella 115 - foglio 18 particella 116

Situazione dell'Immobile dal 23/02/1996

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|----------|---------------------|------------|----------|------------------|--|-------|-------------------------|----------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz | Reddito | | |
| 1 | 18 | 76 | - | SEMINATIVO 2 | 54 30 | | Dominicale L. 46.155 | Agrario L. 27.150 | FRAZIONAMENTO in atti dal 23/02/1996 (n. 13.1/1979) |
| Notifica | | | | Partita | | 1428 | | | |
| Riserve | | | | | | | | | |

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 18 particella 14 - foglio 18 particella 77 - foglio 18 particella 78

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Arch. [REDACTED]

* 89041 Caulonia (RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/05/2018

Data: 05/05/2018 - Ora: 15.47.10 Segue

Visura n.: T62204 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 22/12/1982

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--|----------------|---|
| 1 | | | (10) Oneri CONTESTATARIO fino al 16/03/1996 |
| 2 | | | (10) Oneri POSSESSORE fino al 16/03/1996 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/1982 Voltura in atti dal 23/02/1996 Repertorio n.: 73656 Rogante: POLIFRONI Sede: LOCRI Registrazione: UR Sede: LOCRI n. 78 del 10/01/1983 (n. 2192.2/1983) | | |

Situazione degli intestati dal 23/02/1996

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--------------------------------------|----------------|---|
| 1 | | 00018 | (10) Oneri CONTESTATARIO fino al 22/12/1982 |
| 2 | | | PROPRIETARIO POSSESSO CONTESTATO fino al 22/12/1982 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| | Frazionamento in atti dal 23/02/1996 | | |

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 02/08/1977

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|--|---------------------|------------|-----|------------|------------------|--|-------|--------------------------|-----------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz | | Reddito | |
| 1 | 18 | 14 | - | SEMINATIVO | 2 | 2 29 00 | | Dominicale L. 194.650 | Agrario L. 114.500 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/1977 in atti dal 17/12/1991 (n. 2685.2/1978) |
| Notifica | | | | | | | | | | |
| I Altri passaggi intermedi non esistenti | | | | | | | | | | |
| Riserve | | | | | | | | | | |

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|-----------------|---------------------|------------|-----|------------|------------------|--|-------|--------------------------|-----------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz | | Reddito | |
| 1 | 18 | 14 | - | SEMINATIVO | 2 | 2 29 00 | | Dominicale L. 194.650 | Agrario L. 114.500 | Impianto meccanografico del 01/08/1975 |
| Notifica | | | | | | | | | | |
| Partita | | | | | | | | | | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/05/2018

Data: 05/05/2018 - Ora: 15.47.10 Fine
Visura n.: T62204 Pag: 4

Situazione degli intestati dal 09/10/1980

| N. | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|----------------|--|
| 1 | 0000000018 | (10) Oneri CONTESTATARIO |
| 2 | 00579830803 | (1) Proprieta' per 1000/1000 CONTESTATARIO PER LA PROPRIETA' |

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/1980 protocollo n. RC0164424 Voltura in atti dal 09/07/2010 Repertorio n.: 70636 Rogante: CESARINO POLIFRONI Sede: LOCRI
Registrazione: UR Sede: LOCRI Volume: 174 n. 2122 del 21/10/1980 VENDITA (n. 8781.1/2010)

Situazione degli intestati dal 02/08/1977

| N. | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|-----------------------|
| 1 | | |

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/1977 Voltura in atti dal 17/12/1991 Repertorio n.: 32298 Rogante: V. COSCO Sede: CATANZARO Registrazione: UR Sede: CATANZARO Volume: 276 n. 2913 del 10/08/1977 (n. 2685.2/1978)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|----------------|---|
| 1 | 00018 | (10) Oneri CONTESTATARIO fino al 09/10/1980 |

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/08/1975
POSSESSORE CONTESTATO fino al 02/08/1977

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Arch. [REDACTED]

* 89041 Caulonia (RC) * Cellulare: +39. [REDACTED]

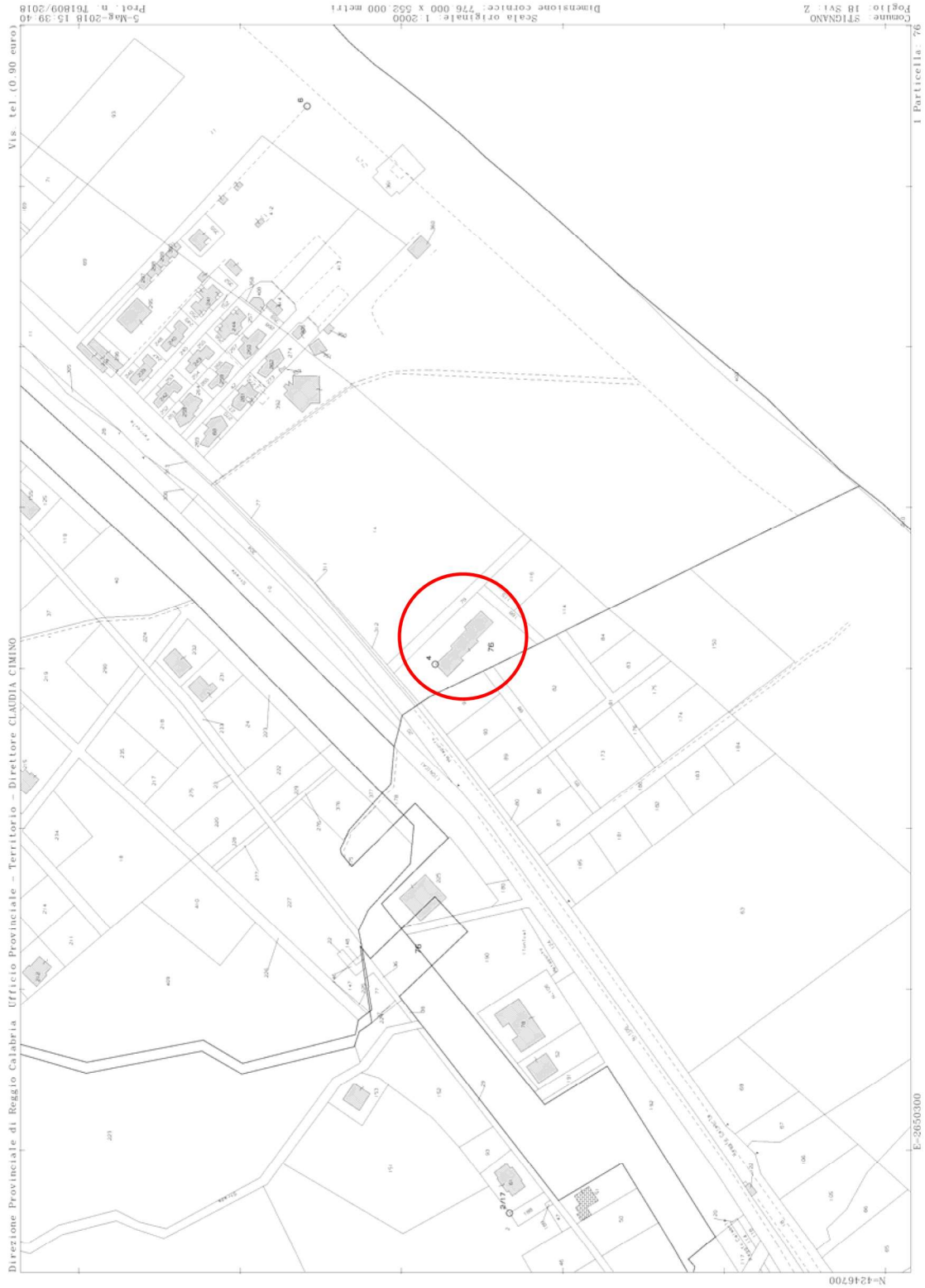
E-mail: [REDACTED]

Comune di Stignano

Stralcio foglio di mappa


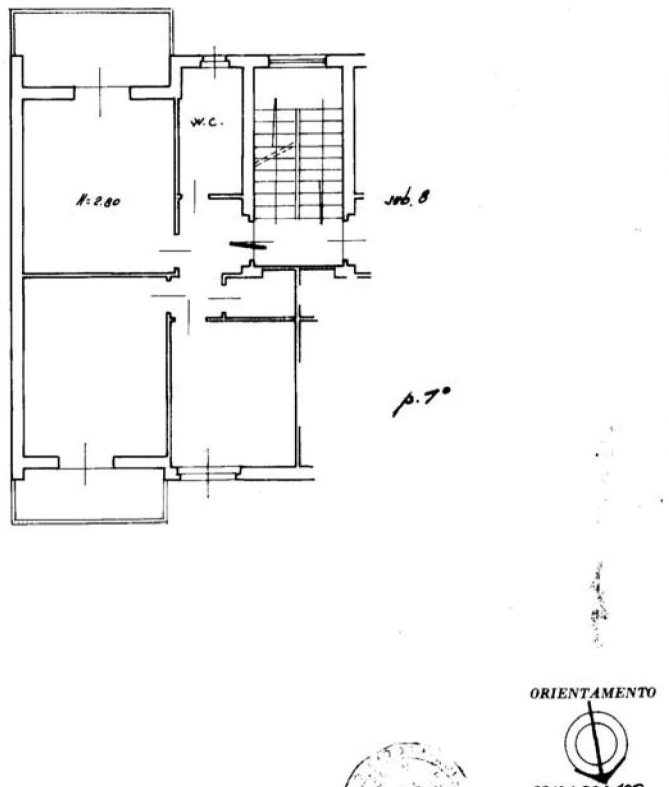


Area del cespite oggetto di pignoramento: Foglio 18 part.lla 76 sub 9



Planimetria Catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati ufficio provinciale di Reggio Calabria del 18/03/1991

Data presentazione: 18/03/1991 - Data: 30/09/2017 - n. T55693 - Richiedente:

| | | | | | |
|--|--|--|---|--|-------------|
| MODULARIO F. - sig. rend. - 488 | |  MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1939, N. 437)</small> | | Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) | Lire 350 |
| Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>STIGNANO</u> Via <u>loc. Favaco</u> Ditta <u>con sede in Stignano</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>REGGIO CAL.</u> | | | | | |
|  | | | | | |
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA PROT. N° | | | Compilata dal n° 18 - part. 76 sub. 9 Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di <u>REGGIO CAL.</u> DATA <u>ottobre 1989</u> Firma: _____ | | |

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/09/2017 - Comune di STIGNANO (1955) - < Foglio: 18 - Particella: 76 - Subalterno: 9 >
 CONTRADA FAVACO piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/03/1991 - Data: 30/09/2017 - n. T55693 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

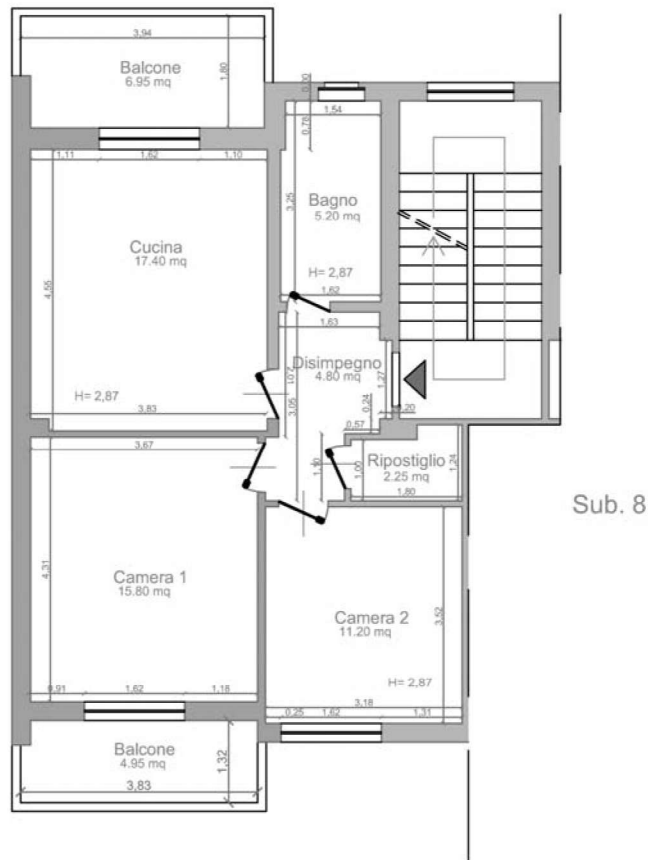
Arch. _____

* 89041 Caulonia (RC) * Cellulare: +39. _____

E-mail: _____

Allegato n.4

Allegato n.5

PIANTA PIANO PRIMO: STATO ATTUALE APPARTAMENTO ditta

Scala 1:100



Arch.

* 89041 Caulonia (RC) * Cellulare: +39.

E-mail:

Allegato n.6

Verbale primo sopralluogo

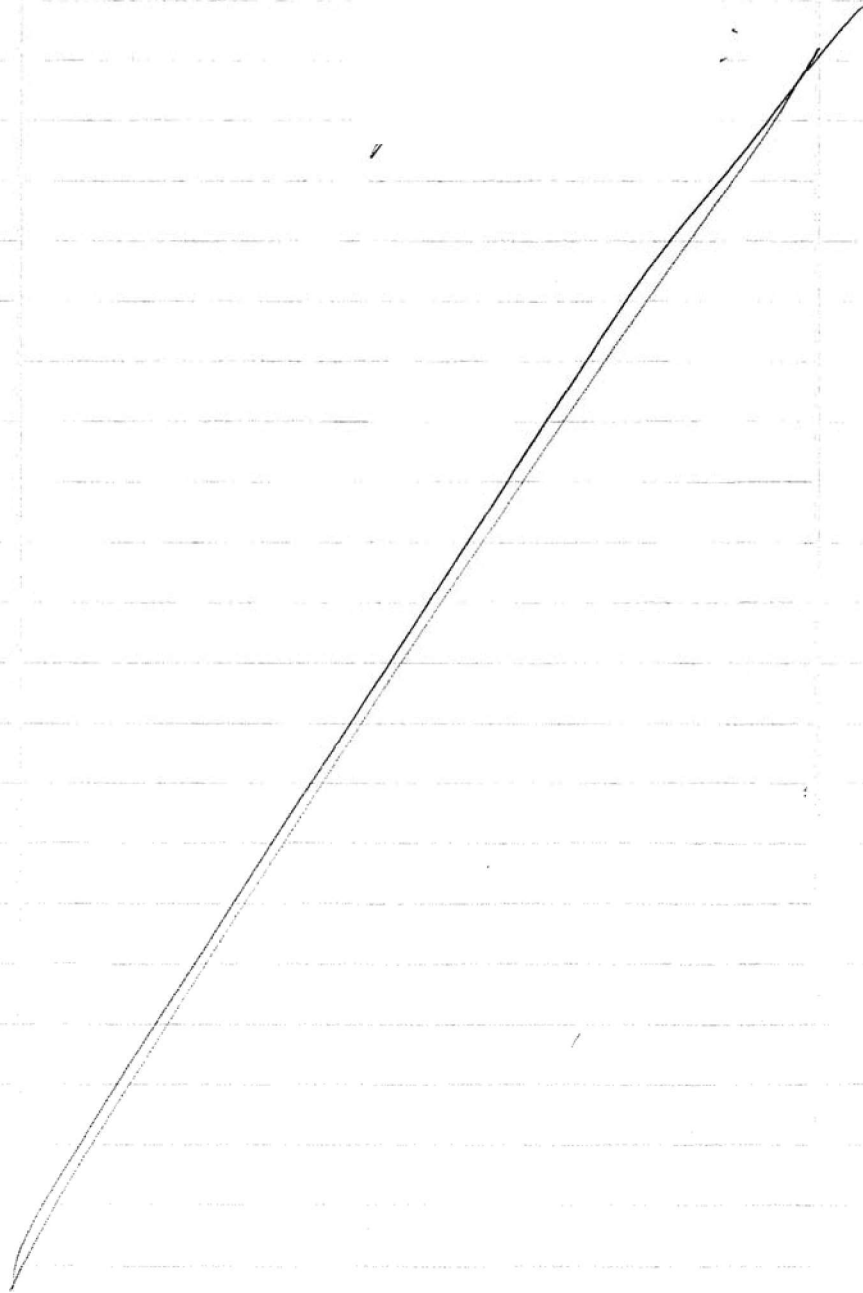
TRIBUNALE DI LOCRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
N° 97/2012 TRA MINISTERO DELLA
GIUSTIZIA E

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno ventotto del mese di
ottobre dell'anno duemilodiciassette
alle ore 10:30, in
Stigiano dopo regolare invito
si sono trovati sul posto in
loc. Fovaco SNC i signori:
- Arch. [redacted] in qualità
di collaboratore del C.T.U.,
oltre al sottoscritto Arch.
[redacted] (C.T.U.)

Vista l'opposizione degli interessati
non potendo accedere all'immobile
per eseguire le operazioni
fiscali, alle ore 11:00 si
chiude il presente verbale con
esito negativo.
Le operazioni fiscali si
rinviano ad altra data

da Stabilire
Cno viene letto, confermato
e sottoscritto dai presenti.



Verbale secondo sopralluogo

TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA DUFFICIO N°
97/2012 TRA MINISTERO DELLA
GIUSTIZIA E

VERBALE DI SOPRALLUOGO

IL GIORNO SEDICI DEL MESE DI
FEBBRAIO DELL'ANNO DUEMILA E DI
CIOTTO ALLE ORE 11:30, IM
STIGUANO DOPO REGOLARE INVITO
SI SONO TROVATI SUL POSTO IN
LOCALITA' FAVACO S.N.C. I SIGGURI:

- AW. IN QUALITA'
DI CUSTODE GIUDIZIARIO DI
NOMINA TRIBUNALE DI LOCRI
- ARCH. IN
QUALITA' DI COLLABORATORE DEL
C.T.U
- OLTRE AL SOTTO SCRITTO ARCH.
(C.T.U)

ALLA PRESENZA CONTINUA DEGLI
INTERVENUTI SI E PROCE DUTO
ALLE OPERAZIONI PERITALI
CONSISTENTI IN MISURE E

AL LIEVO FOTOGRAFICO.

Dopo di ciò NON AVENDO NIENTE
DA DICHIARARE, NESSUNO DEI
PRESENTI IL VERBALE SI
CHIUSO ALLE ORE 12:20.

ESSO VIENE LETTO, CONFERMATO
E SOTTOSCRITTO DAI PRESENTI
e protetto ed' imbustato

