

TRIBUNALE ORDINARIO di PALMI
Sez. Civile

Esecuzioni immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare n° 08/2023
promossa da:

[REDACTED]

Contro

Sig. [REDACTED] 1

Giudice dell'esecuzione: d.ssa Marta Caineri
Prossima Udienza: 24-01-2024

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

C.T.U.: Ing. Pietro Galluccio



Oggetto: Tribunale Ordinario di Palmi – Sezione Civile –

Procedura di esecuzione immobiliare n° 08/2023 promossa da

[REDACTED]
Contro
Sig. [REDACTED] + 1

INDICE

01. Premessa.....	2
02. Pignoramento proc. es. n° 8/2023	4
03. Dati Catastali	4
04. Precedenti proprietari nel ventennio \antecedente al pignoramento	5
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	6
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto proposto (n. 1).....	7

Allegati

Lettere comunicazioni inizio operazioni peritali, differimento termini, nuova comunicazione inizio operazioni e comunicazione di prosecuzione.....	8
verbale di sopralluogo n 1	16
verbale di sopralluogo n 2	18
copie delle ispezioni ipotecarie.....	19
copia del bando	30
copia dell'ordinanza.....	34
copia delle disposizioni generali di vendita.....	39

01. PREMESSA

La consulenza è stata disposta dal signor Giudice dell'esecuzione che con disposizione del 26-04-2023 nomina CTU il sottoscritto ing. Pietro Galluccio nato a



Rosarno (RC) il 24-05-1951 e residente in Rizziconi (RC) alla via Umberto I° n. 59, il quale in data 05-05-2022 accetta l'incarico e presta il giuramento di rito.

Il G.E. dispone, inoltre, al CTU di

• *Procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC) al foglio di mappa n. 12 part.IIa 119:*

- **sub 3**, – piano Terra – categoria: A/3, classe 2 - consistenza: 6 vani - rendita: € 257,20;

- **sub 4** – piano 1° - categoria: F/5 - lastrico solare – cons.: mq 148 – senza rendita:

- **sub 1 e sub 2** (B.C.N.C.) pertinenze ai sub 3 e 4;

in testa ai sigg.ri. [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) e

[REDACTED] (cod. fisc.: [REDACTED])

rispettivamente n. a Taurianova il [REDACTED] – e in [REDACTED] (EE) [REDACTED] -
proprietari ciascuno di 1/2 in regime di comunione dei beni;

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo, iniziate nel giorno 22 luglio 2023 e proseguite il giorno 9 settembre c.a., sugli immobili oggetto di pignoramento dopo rinvio accettato, per motivi di salute di parte debitrice, e comunicato per il giorno 30 giugno 2023 .

- In data 12-05-2023 è stata presentata la SCHEDA INFORMATIVA; Il sig Giudice, letta la scheda preliminare invita il sottoscritto CTU a proseguire nelle operazioni peritali ed a redigere la perizia;

- Con disposizione del G.E. del 10-08-2023 viene disposto il differimento all'11-10-2023 dell'udienza del 27-09-2023;

- Con nota del 18-09-2023 è stata richiesta una proroga di gg 60 per la redazione e l'invio della perizia alle parti che viene concessa con disposizione del G.E. del 02-10-2023 e rinvia l'udienza al 24-01-2024;

- Il Comune di Taurianova (RC), su formale mia richiesta eseguita tramite Pec del 4 agosto 2023 risponde con stesso mezzo l'11 agosto 2023 dichiarando <<presso gli archivi, relativamente all'immobile in oggetto (c/da [REDACTED]), non risultano pratiche edilizie in



testa ai sigg. [REDACTED] (nato il [REDACTED] 3) e [REDACTED] (nata il 23/08/1974). Risulta invece presente un condono edilizio, [REDACTED], in testa al sig. [REDACTED] (nato il 13/03/1944) e rilasciato il 02-02-2006>>. Successivamente, su mia richiesta del 22-09-2023, il Comune di Taurianova trasmette con Pec del 25 settembre 2023 i documenti allegati al condono, tra cui la dichiarazione di destinazione urbanistica della particella catastale interessata, lo stralcio del PRG e le relative NTA nonché la delibera n. 44 del 2018 di *Rideterminazione oneri di urbanizzazione e costi di costruzione*.

02. PIGNORAMENTO - P.E. N° 100/2023, notificato il 15/02/2023.

Trascritto: Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria 28-02-2023 al n. 3700 del R.G. e al n. 2837 del R.P.;

a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED];

contro: Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] rispettivamente n. a Taurianova (RC) il [REDACTED] e [REDACTED] (EE) il [REDACTED]

unità neg. 1: piena proprietà pari a ½ ciascuno del bene censito nel Comune di Taurianova (RC) al foglio 12 part.IIIa 119 sub 3 con pertinenze su sub 1 e sub 2 (B.C.N.C.);

unità neg. 2: piena proprietà pari a ½ ciascuno del bene censito nel Comune di Taurianova (RC) al foglio 12 part.IIIa 119 sub 4 con pertinenze su sub 1 e sub 2 (B.C.N.C.);

03. Dati Catastali

I beni sono censiti in N.C.E.U. del Comune di Taurianova intestati ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] rispettivamente n. a Taurianova (RC) il [REDACTED] e [REDACTED] (EE) il [REDACTED], per diritti pari a ½ ciascuno,

Foglio di mappa n. 12 particella 119

- **sub 3**, – piano Terra – categoria: A/3, classe 2 - consistenza: 6 vani - rendita: € 257,20;



Ipoteca volontaria iscritta il 22-07-2006 al n. 15150 del R.G. e al n. 2569 del R.P.;

a favore: [redacted] S.p.a. con sede in Milano via Tortona 33;

contro: sigg. [redacted] e [redacted] rispettivamente
n. a Taurianova (RC) il [redacted] (EE) il [redacted];

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

unità neg. 1: piena proprietà pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno del bene censito nel Comune di
Taurianova (RC) al foglio 12 part.IIIa 119 sub 3 con pertinenze su sub 1 e sub 2
(B.C.N.C.);

unità neg. 2: piena proprietà pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno del bene censito nel Comune di
Taurianova (RC) al foglio 12 part.IIIa 119 sub 4 con pertinenze su sub 1 e sub 2
(B.C.N.C.);

- Pignoramento n 1:

Trascritto: Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria 28-02-2023 al n. 3700 del
R.G. e al n. 2837 del R.P.;

a favore: [redacted] con sede in Roma (RM) – C.F. [redacted]

contro: Sigg. [redacted] e [redacted] rispettivamente n. a
Taurianova (RC) il [redacted] e in Francia (EE) il [redacted]

unità neg. 1: piena proprietà pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno del bene censito nel Comune di
Taurianova (RC) al foglio 12 part.IIIa 119 sub 3 con pertinenze su sub 1 e sub 2
(B.C.N.C.);

unità neg. 2: piena proprietà pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno del bene censito nel Comune di
Taurianova (RC) al foglio 12 part.IIIa 119 sub 4 con pertinenze su sub 1 e sub 2
(B.C.N.C.);

06. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in
data 12/05/2023 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui
alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.



07. DESCRIZIONE SOMMARIA E VALORI PER LA VENDITA DEL LOTTO PROPOSTO (N. 1)

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone la costituzione di un unico lotto (Lotto n. 1). La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto è riportata negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

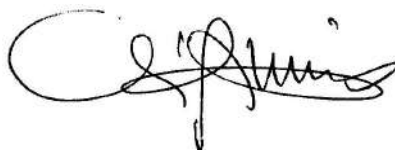
LOTTO n. 1

Comune di Taurianova (RC), identificato nel N.C.E.U. al foglio 12 **particella 119**

- **sub 3**, – piano Terra – categoria: A/3, classe 2 - consistenza: 6 vani - rendita: € 257,20;
- **sub 4** – piano 1° - categoria: F/5 - *lastrico solare* – cons.: mq 148 – senza rendita:
- **sub 1 e sub 2** (B.C.N.C.) pertinenze ai sub 3 e 4;

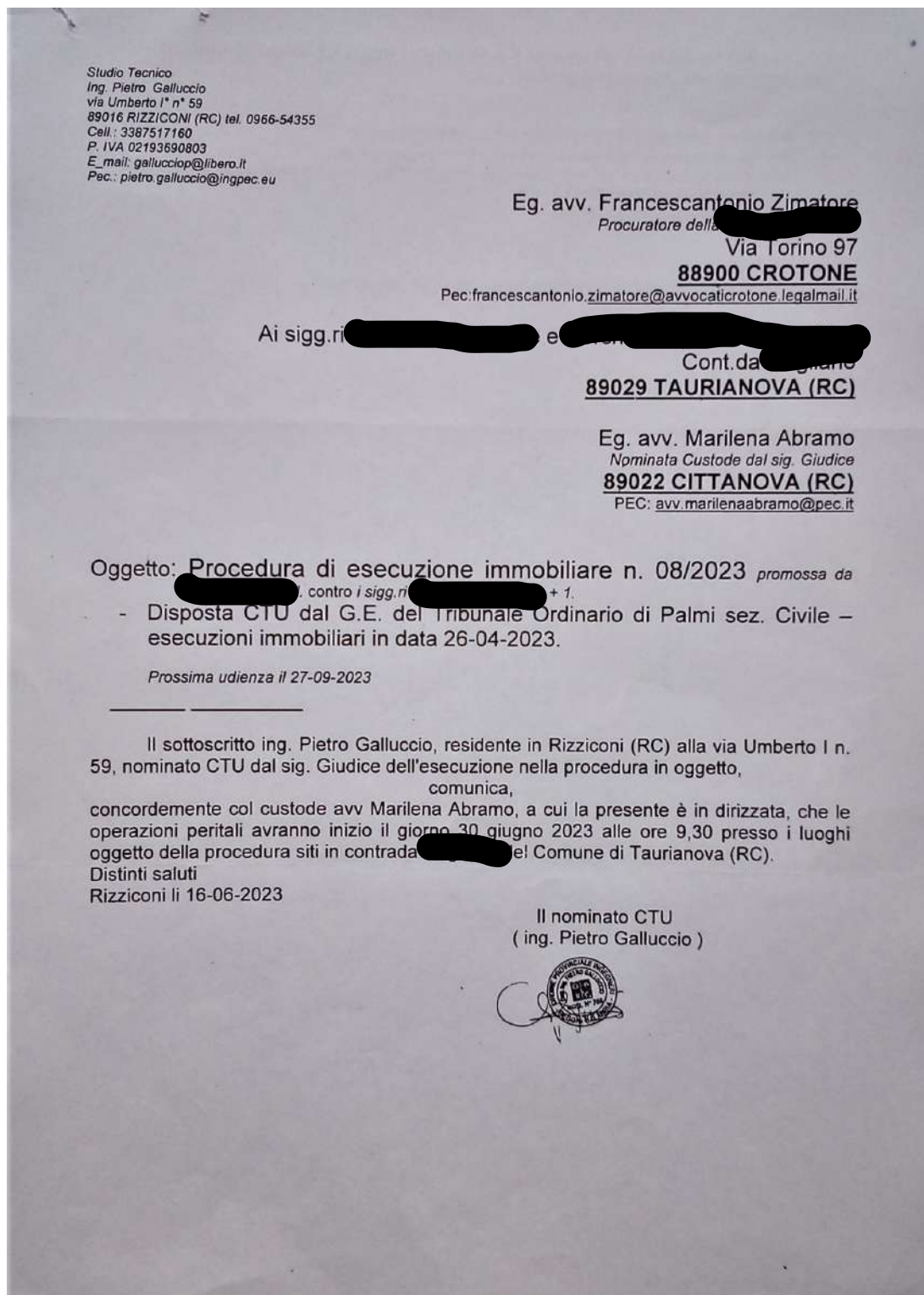
Prezzo base d'asta 173.432,00.

Il CTU
Ing. Pietro Galluccio



ALLEGATI

Lettera comunicazione inizio operazioni peritali



Ric racc per trasmissione con inizio operazioni peritali

N. Raccomandata 15013181821-5

Posteitaliane
EP1816/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 98003B (2 x 16,5) - St. 1 | Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA
È vietato introdurre danaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde.

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	[REDACTED]	
	VIA / PIAZZA	[REDACTED]	N° CIV. [REDACTED]
	C.A.P. 89029	COMUNE TAURIANOVA	PROV. RC
MITTENTE	MITTENTE	Sup. Pietro Galluccio	
	VIA / PIAZZA	via Umberto I	N° CIV. 59
	C.A.P. 89016	COMUNE RIZZICONI	PROV. RC

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI
Contrassegnare la casella interessata

Via aerea A.R.
 Assegno € (in cifre)

Fraz. 53086 Sez. 05 Operaz. 325
Causale: R 16/06/2023 13:24
Peso gr.: 9 Tariffa € 6.55 Affr. € 6.55
Serv. Agg.: AR TASSE

Avviso di ricevimento
compilazione a cura del mittente

Raccomandata Pacco
 Assicurata Euro

Numero 15013181821-5

Data di spedizione 16/06/2023 13:24 Dall'ufficio di Fraz. 53086 Sez. 05 RIZZICONI

compilazione a cura del mittente

Destinatario [REDACTED]
Via Coatta [REDACTED]
C.A.P. 89029 Località TAURIANOVA

Firma per esteso del mittente [REDACTED] Data [REDACTED]
Firma dell'incaricato alla distribuzione [REDACTED] Data 20/06/23

Bollo dell'ufficio di distribuzione

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 21 della Delibera AGCom 385/12/CONS del 20 giugno 2013:
• Invi multipli a un unico destinatario.
• Sottoscrizione rifiutata.



Pec per comunicazione inizio operazioni peritali

17/06/23, 09:56 Messaggi - Webmail PEC

**Proc esecutiva n. 08/2023 - [REDACTED] contro i sigg.r [REDACTED] +1 -
convocazione inizio operazioni peritali**

Da pietro.galluccio@ingpec.eu <pietro.galluccio@ingpec.eu>
A francescantonio.zimatore@avvocaticrotone.legalmail.it
<francescantonio.zimatore@avvocaticrotone.legalmail.it>, avv.marilenaabramo@pec.it
<avv.marilenaabramo@pec.it>
Data sabato 17 giugno 2023 - 09:55

Buongiorno,
in allegato, invio lettera di convocazione inizio operazioni peritali.

Saluti
il CTU - ing. Pietro Galluccio

comunicazione inizio operazioni peritali.pdf

1/1

[https://webmail.nor.it/smart/#webmail/main/invia](#)



Pec di richiesta del Procuratore parte debitrice per differimento termini inizio operazioni peritali con allegate motivazioni e certificazione sanitaria

29/06/23, 19:33 (151) Messaggi - Webmail PEC

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 8/2023 - Tribunale di Palmi - Inizio operazioni peritali - Richiesta di Differimento

Da **Avv. Eugenio Speranza** <eugenio.speranza@coapalmi.legalmail.it>
A **pietro.galluccio@ingpec.eu** <pietro.galluccio@ingpec.eu>
Data giovedì 29 giugno 2023 - 19:20

Egregio Ingegnere,

con riferimento alla Procedura Esecutiva specificata in Oggetto, in ordine a Delega in Allegato, la Presente al fine di richiedere un breve differimento dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 30 c.m. in considerazione del fatto che la [REDACTED] dovrà essere sottoposta ad esame medico presso l'Ospedale Germaneto di Catanzaro.

Si riserva evidentemente la produzione della documentazione giustificativa di prova dell'oggettivo impedimento.

Distinti Saluti.

Avv. Eugenio Speranza

--
Studio Legale
Avv. Eugenio Speranza
Viale San Martino 165
89029 Taurianova RC
Telefono e Fax 0966.473739
Mobile 347.0062841
e - mail avv.eugeniosperanza@gmail.com
pec eugenio.speranza@coapalmi.legalmail.it

COMUNICAZIONE DI INIZIO.pdf
DELEGA.pdf

<https://webmail.pec.it/smart/#webmail/main/inbox> 1/1



Studio Legale – Avv. Eugenio Speranza
Viale San Martino 165 – 89029 Taurianova RC
e - mail avv.eugeniosperanza@gmail.com
p.e.c. eugenio.speranza@coapalmi.legalmail.it
Telefono e Fax 0966.473739 – Mobile 347.0062841
Codice Fiscale SPR GNE 69M09 L063X – Partita IVA 02737460804

CONFERIMENTO DI DELEGA

Spett.le/Egr./Egr.ia

ING.
PIETRO
GALLUCCIO

Il/La Sottoscritto/a _____
nato/a a _____ il _____
residente in _____
alla _____

CONFERISCE DELEGA

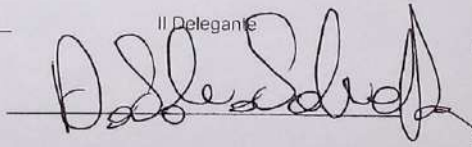
ALL'AVV. EUGENIO SPERANZA DEL FORO DI PALMI

al seguente fine:

RICHIEDA DIFFERIMENTO
INIZIO OPERAZIONI PERITALI
30 PV - 2.23
MOTIVI SALUTE
SIG.NA _____

Taurianova, li 27.06.2013

Il Delegante





AZIENDA OSPEDALIERA "PUGLIESE - CIACCIO" - CATANZARO
S.C. RADIOLOGIA DIAGNOSTICA
DIRETTORE: f.f. DR. BERNARDO BERTUCCI

CATANZARO 30-6-2023

SI ATTESTA CHE LL. SIG. [REDACTED]

IN DATA ODIERNA SI E' PRESENTATO PRESSO L'U.O. DI RADIOLOGIA

DIAGNOSTICA PER ACCOMPAGNARE [REDACTED]

PER ESSERE SOTTOPOSTO AD ESAME RADIOGRAFICO.

DISTINTI SALUTI

[Signature]

Struttura Complessa Radiologia Diagnostica.
Telefoni utili: Direttore: 0961.883487 - Fax 0961.883206; Segreteria Radiologia Pugliese: 0961.883062 / 0961.8837
Segreteria RM Pugliese: 0961.883087; Segreteria Radiologia De Lella: Telefax 0961.883664;
Capotecnico: Telefax 0961.883013

Mod. 6/67/1070 D.L. radiologia - pr. 08/09/01/02



Pec comunicazione di differimento termini inizio operazioni peritali

29/06/23, 20:12 Messaggi - Webmail PEC

Proc esecutiva n. 08/2023 [redacted] **contro i sigg.ri** [redacted] **+1 -**
richiesta differimento termini inizio operazioni peritali

Da pietro.galluccio@ingpec.eu <pietro.galluccio@ingpec.eu>
A [francescantonio.zimatore](mailto:francescantonio.zimatore@avvocaticrotone.legalmail.it) <francescantonio.zimatore@avvocaticrotone.legalmail.it>,
avv.marilenaabramo@pec.it <avv.marilenaabramo@pec.it>
Data giovedì 29 giugno 2023 - 20:12

Buonasera,
comunico che è pervenuta richiesta/istanza di differimento termini inizio operazioni peritali stabilito per il 30 p.v. ore 9,30 per motivi di salute parte debitrice.
La nuova data dell'inizio delle operazioni sarà comunicata stesso mezzo.
saluti
CTU Ing. Pietro Galluccio

<https://webmail.pec.it/smart/#webmail/main/Inviata> 1/1



Pec comunicazione inizio operazioni peritali

11/07/23, 18:13 Messaggi - Webmail PEC

**Proc esecutiva n. 08/2023 [REDACTED] contro i sigg.ri [REDACTED] +1 -
inizio operazioni peritali**

Da pietro.galluccio@ingpec.eu <pietro.galluccio@ingpec.eu>
A [francescantonio.zimatore](mailto:francescantonio.zimatore@avvocaticrotone.legalmail.it) <francescantonio.zimatore@avvocaticrotone.legalmail.it>,
[avv.marilenaabramo](mailto:avv.marilenaabramo@pec.it) <avv.marilenaabramo@pec.it>,
eugenio.speranza@coapalmi.legalmail.it <eugenio.speranza@coapalmi.legalmail.it>
Data martedì 11 luglio 2023 - 18:12

Buonasera,
dopo il differimento della data d'inizio delle operazioni fissata per il 30 giugno u.s.,
richiesto da parte debitrice per motivi di salute, comunico di avere concordato con la
parte stessa l'avvio delle operazioni peritali per il giorno 22 p.v..

saluti
CTU ing. Pietro Galluccio

<https://webmail.pec.it/smart/#webmail/main/inviata> 1/1



Verbale di sopralluogo n. 1

Verbale di Sopralluogo n. 1
L'elenco successore centrate il giorno ventidue del mese
di luglio in riferimento CTU ing Pietro Galluccio
avvicinato dal sig GE del Tribunale di Palmi con disposizione
del 26.04.2023 ed accettati l'incarico per la procedura
esecutiva n. 8/2023 R.G. promossa da [redacted]
con sede legale in via Odrucci n. 131 00143 Roma
contro i siggri: [redacted] e n. a Taurianova (RC)
il [redacted] e [redacted] nota
a Taurianova (Francia) [redacted] ed esecutive residenti
in Taurianova (RC) contro [redacted], cui sono state
previa comunicazione alle parti tramite Pec:
francesca.antisimatore@avvocatosalone.legalmail.it
(procuratore della parte creditrice) - pec: su.montana
@pec.it (custode nominata dal sig GE)
pec: ruggero.ferro@coapalmi.legalmail.it
(avv. incaricato della parte debitrice) e tramite
delegata alla parte debitrice stessa, presso il
luogo ufficio di CTU n. 8 in Taurianova alla cartella
[redacted] - Fu così presunte che l'indirizzo delle
operazioni finanziarie comunicata alle parti regolarmente
Lorenz autore il giorno 30 giugno u.s. ma
su richiesta della parte debitrice è stato
diffidato alla data odierna per custodia
di salute - Alle ore 9,30 come concordato sono



Verbale di sopralluogo n. 2

L'incarico di sopralluogo è stato eseguito il giorno nove dicembre
del settembre in ottemperanza ETU ing. Pietro Galluccio
incaricato dal sig. CSE del Tribunale di Palmi
nella proc. esec. n. 8/2023 R.G. promossa da [REDACTED]
[REDACTED] con sede legale in via Cosulich n. 131-00143
Palermo contro i sigg. [REDACTED]
[REDACTED] e res. ti in Taurianova alla
candida [REDACTED] in senso recato presso i luoghi
effetti della procedura, previa comunicazione alle
parti in causa nonché al sig. [REDACTED]
col quale ho concordato data e ora per la
continuazione delle operazioni finalizzate al fine
di avere dati per elementi indispensabili per la redazione
della perizia - alle ore 9,10 sui luoghi di
sopralluogo è presente il sig. [REDACTED] (debitore).
Si rimane in attesa della presenza di altre
parti e/o procuratori. Alle ore 9,30 insieme al
sig. [REDACTED] effettua rilevazioni planimetriche e fotografiche
di alcune parti dei beni oggetto della procedura.
Risultati altresì, sui fogli separati nel fascicolo elementi
necessari per la completezza della perizia. Finita
le operazioni alle ore 10,15 si chiude il
presente verbale sottoscritto dalle parti presenti.
[REDACTED] e [REDACTED]



COPIE DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE

Elenco delle trascrizioni o iscrizioni



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 08/03/2023 Ora 12:40:08

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 192843 del 08/03/2023

Inizio ispezione 08/03/2023 12:39:40

Richiedente DNP GNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3700

Registro particolare n. 2837

Presentazione n. 34 del 28/02/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 15/02/2023

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Sede REGGIO DI CALABRIA (RC)

Numero di repertorio 100

Codice fiscale 800 067 50808

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

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

Richiedente DGSERVICE SERVIZI E

Codice fiscale 036 746 70793

Indirizzo VIA LUIGI MARSICO 12 - 88100 CATANZARO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L063 - TAURIANOVA (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 12

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Indirizzo CONTRADA GAGLIANO

Piano T

Particella 119

Consistenza 6 vani

Subalterno 3

N. civico -

Immobile n. 2

Comune L063 - TAURIANOVA (RC)

Catasto FABBRICATI





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 08/03/2023 Ora 12:40:08

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 192843 del 08/03/2023

Inizio ispezione 08/03/2023 12:39:40

Richiedente DNP GNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3700

Registro particolare n. 2837

Presentazione n. 34 del 28/02/2023

Sezione urbana	-	Foglio 12	Particella	119	Subalterno	4
Natura	F5 -	LASTRICO SOLARE	Consistenza		148 metri quadri	
Indirizzo	CONTRADA GAGLIANO			N. civico		-
Piano	1					

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 05028250263
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED] a TAURIANOVA (RC)
Sesso M 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 CONTRO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nata il [REDACTED] a FRANZIA (FE)
Sesso F 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 al fini della pubblicità immobiliare





Ispezione Ipotecaria

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

Data 12/05/2023 Ora 17:10:29
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T312931 del 12/05/2023

per dati anagrafici

Motivazione CTU procedura esecutiva

Richiedente GLLPTR per conto di GLLPTR51E24H558Y

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: S. [REDACTED]
Sesso: Maschio
Luogo di Nascita: TAURIANOVA(RC)
Data di Nascita: [REDACTED]
Tipo ricerca: Ristretta
Periodo da ispezionare: dal 01/02/2003 al 12/05/2023
Tipo di formalità: Tutte

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	24/03/1992 al	12/05/2023
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973 al	23/03/1992

Elenco omonimi

1. [REDACTED] E				
Luogo di nascita	TAURIANOVA (RC)			
Data di nascita	[REDACTED]	Sesso	M	Codice fiscale [REDACTED]*

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria





Ispezione Ipotecaria

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

Data 12/05/2023 Ora 17:11:54
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T312931 del 12/05/2023

per dati anagrafici

Motivazione CTU procedura esecutiva

Richiedente GLLPTR per conto di GLLPTR51E24H558Y

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Sesso: Maschio
Luogo di Nascita: TAURIANOVA(RC)
Data di Nascita: [REDACTED]
Periodo da ispezionare: dal 01/02/2003 al 12/05/2023
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/02/2003 al 12/05/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	24/03/1992 al	12/05/2023
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973 al	23/03/1992

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita TAURIANOVA (RC)
Data di nascita [REDACTED] Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/07/2006 - Registro Particolare 10320 Registro Generale 15149
Pubblico ufficiale [REDACTED] A Repertorio 5507/2058 del 20/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TAURIANOVA(RC)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2006 - Registro Particolare 2569 Registro Generale 15150
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5508/2059 del 20/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in TAURIANOVA(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico





Ispezione Ipotecaria

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

Data 12/05/2023 Ora 17:11:54
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T312931 del 12/05/2023

per dati anagrafici

Motivazione CTU procedura esecutiva

Richiedente GLLPTR per conto di GLLPTR51E24H558Y

-
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/2023 - Registro Particolare 2837 Registro Generale 3700
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 100 del 15/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TAURIANOVA(RC)
Nota disponibile in formato elettronico





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 12/05/2023 Ora 17:22:53

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione CTU procedura esecutiva n. T1 312931 del 12/05/2023
Inizio ispezione 12/05/2023 17:10:04
Richiedente GLLPTR per conto di GLLPTR51E24H558Y Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15149
Registro particolare n. 10320 Presentazione n. 28 del 22/07/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 20/07/2006
Notaio [REDACTED] Numero di repertorio 5507/2058
Sede MONTEBELLO IONICO (RC) Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L063 - TAURIANOVA (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 12 Particella 119 Subalterno 3
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6 vani
Indirizzo CONTRADA [REDACTED] N. civico -
Piano PT

Immobile n. 2

Comune L063 - TAURIANOVA (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 12 Particella 119 Subalterno 4
Natura L - LASTRICO SOLARE Consistenza -
Indirizzo CONTRADA GAGLIANO N. civico -





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 12/05/2023 Ora 17:22:53

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione CTU procedura esecutiva

n. T1 312931 del 12/05/2023

Inizio ispezione 12/05/2023 17:10:04

Richiedente GLLPTR per conto di
GLLPTR51E24H558Y

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15149

Registro particolare n. 10320

Presentazione n. 28 del 22/07/2006

Piano P1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nome

Nata il a FRANCIA (EE)

Sesso F 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

Nome

Nato il a TAURIANOVA (RC)

Sesso M Codice fiscale DS

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

Nome

Nato il a TAURIANOVA (RC)

Sesso M Codice fiscale DS

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

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

IL FABBRICATO DESCRITTO NEL QUADRO B E' COMPRENSIVO DELL'AREA PERTINENZIALE ANNESSA.





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 16/10/2023 Ora 10:09:09

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione CTU PROC ESECUTIVA n. T1 63202 del 16/10/2023
Inizio ispezione 16/10/2023 10:08:31
Richiedente GLLPTR per conto di GLLPTR51E24H558Y Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 15150
Registro particolare n. 2569 Presentazione n. 29 del 22/07/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 20/07/2006 Numero di repertorio 5508/2059
Notaio [redacted] Codice fiscale [redacted]
Sede MONTEBELLO IONICO (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 € 110.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi € 110.000,00 Spese - Totale € 220.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 26 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 L063 - TAURIANOVA (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 12 Particella 119 Subalterno 3
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6 vani
Indirizzo CONTRADA GAGLIANO N. civico -
Piano PT

Immobile n. 2
Comune L063 - TAURIANOVA (RC)
Catasto FABBRICATI





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 16/10/2023 Ora 10:09:09

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

Motivazione CTU PROC ESECUTIVA n. T1 63202 del 16/10/2023
Inizio ispezione 16/10/2023 10:08:31
Richiedente GLLPTR per conto di GLLPTR51E24H558Y Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 15150
Registro particolare n. 2569 Presentazione n. 29 del 22/07/2006

Sezione urbana	-	Foglio	12	Particella	119	Subalterno	4
Natura	L - LASTRICO SOLARE		Consistenza	-			
Indirizzo	CONTRADA GAGLIANO		N. civico -				
Piano	P1						

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 13263030150 Domicilio ipotecario eletto MILANO - VIA TORTONA 33
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 [REDACTED]
Nato il 19/03/1971 a TAURIANOVA (RC)
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
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 [REDACTED]
Nata il [REDACTED] a FRANCIA (EE)
Sesso F Codice fiscale [REDACTED] E
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 in regime di SEPARAZIONE DI BENI

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)

IL MUTUO E' STATO CONCESSO AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D. LGS. 385/1993, AI PATTI E SOTTO GLI OBBLIGHI PORTATI DAL CONTRATTO CHE SI ISCRIVE, DAL CODICE CIVILE, DAL TESTO UNICO DI LEGGE BANCARIA E DALLE CLAUSOLE CONTENUTE NEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DEI CONTRATTI DI MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA" ALLEGATO AL CONTRATTO. LA DURATA DEL MUTUO E' STATA FISSATA IN ANNI VENTISEI. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI VENTISEI DALLA DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, MEDIANTE MENSILITA' POSTICIPATE, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE, SENZA NECESSITA' DI





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 16/10/2023 Ora 10:09:09

Pag. 3 - segue

Ispezione telematica

Motivazione CTU PROC ESECUTIVA

n. T1 63202 del 16/10/2023

Inizio ispezione 16/10/2023 10:08:31

Richiedente GLLPTR per conto di
GLLPTR51E24H558Y

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 15150

Registro particolare n. 2569

Presentazione n. 29 del 22/07/2006

ESPRESSA RICHIESTA DA PARTE DELLA BANCA. DETTE MENSILITA' COMPRENDONO QUOTA DI CAPITALE, PREDETERMINATA IN MISURA CRESCENTE, NECESSARIA PER COMPIERE GRADUALMENTE LA RESTITUZIONE DELL'INTERA SOMMA FINANZIATA NEL PERIODO CONVENUTO IN ANNI VENTISEI, OLTRE AD INTERESSI. DAL 20 LUGLIO 2006 DECORRERA' IL PIANO DI AMMORTAMENTO. FINO AL 15 SETTEMBRE 2006 IL TASSO DI INTERESSE E' FISSATO NELLA MISURA PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI 365 PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" (QUOTAZIONE DUE GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI) ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUCCESSIVO IN ESSERE PER VALUTA IL PRIMO GIUGNO 2006, PRIMO GIORNO DEL MESE DI DELIBERA DEL MUTUO, PARI A TRE PUNTI PERCENTUALI, MAGGIORATO DI 1,750 (UNO VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. SI E' PATTUITO INOLTRE CHE IL MUTUO E' REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI 365 PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" (QUOTAZIONE DUE GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI), ARROTONDATO ALLO 0,05 SUCCESSIVO, IN ESSERE PER VALUTA IL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO ALLA SCADENZA STESSA. IN DIFETTO DI TALI PUBBLICAZIONI SU "IL SOLE 24 ORE", SI FARA' RIFERIMENTO ALL'ULTIMA PUBBLICAZIONE DISPONIBILE SUL MEDESIMO QUOTIDIANO. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR, SARA' UTILIZZATO IL LIBOR DELL'EURO SULLA PIAZZA DI LONDRA. SUCCESSIVAMENTE AL 15 GIUGNO 2008 OGNI VENTQUATTRO MESI, FINO AL RIMBORSO TOTALE DEL CAPITALE MUTUATO, LA PARTE MUTUATARIA POTRA' SCEGLIERE SE CONTINUARE IL RIMBORSO DEL MUTUO, PER I VENTQUATTRO MESI SUCCESSIVI, A TASSO FISSO OD A TASSO VARIABILE SECONDO LE SEGUENTI MODALITA': - NEL CASO LA PARTE MUTUATARIA INTENDA PROSEGUIRE IL RIMBORSO DEL MUTUO A TASSO VARIABILE, IL TASSO SARA' QUELLO CORRISPONDENTE INIZIALMENTE ALL'EURIBOR A TRE MESI 365 PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" (QUOTAZIONE DUE GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI) ARROTONDATO ALLO 0,05 SUCCESSIVO, MAGGIORATO DI 1,750 PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. IL TASSO DI INTERESSE SARA' OGGETTO DI REVISIONE IN BASE ALL'ANDAMENTO DEI TASSI SULL'EURIBOR A TRE MESI 365 PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" (QUOTAZIONE DUE GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI), ARROTONDATO ALLO 0,05 SUCCESSIVO, IN ESSERE PER VALUTA IL 15 DICEMBRE, 15 MARZO, 15 GIUGNO, 15 SETTEMBRE. IN CASO LE SCADENZE SOPRA INDICATE RICORRANO IN UN GIORNO NON LAVORATIVO, PER IL QUALE NON RISULTI DISPONIBILE LA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR, SI FARA' RIFERIMENTO ALL'EURIBOR A TRE MESI 365 PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" (QUOTAZIONE DUE GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI), ARROTONDATO ALLO 0,05 SUCCESSIVO, IN ESSERE PER VALUTA IL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO ALLA SCADENZA STESSA. IN DIFETTO DI TALI PUBBLICAZIONI SU "IL SOLE 24 ORE" SI FARA' RIFERIMENTO ALL'ULTIMA PUBBLICAZIONE DISPONIBILE SUL MEDESIMO QUOTIDIANO. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR, SARA' UTILIZZATO IL LIBOR DELL'EURO SULLA PIAZZA DI LONDRA; - IN CASO DI SCELTA DEL TASSO FISSO, IL TASSO SARA' QUELLO CORRISPONDENTE ALL'IRS A DUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE DUE GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI) ARROTONDATO ALLO 0,05 SUCCESSIVO, IN ESSERE CON VALUTA ALLA DATA COME SOPRA DETERMINATA, MAGGIORATO DI 1,750 PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. IN DIFETTO DI TALI PUBBLICAZIONI SU "IL SOLE 24 ORE", SI FARA' RIFERIMENTO ALL'ULTIMA PUBBLICAZIONE DISPONIBILE SUL MEDESIMO QUOTIDIANO. NEL CASO IN CUI DOVESSE CESSARE O MANCARE LA RILEVAZIONE E PUBBLICAZIONE DEL SUDETTO





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 16/10/2023 Ora 10:09:09

Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione CTU PROC ESECUTIVA

n. T1 63202 del 16/10/2023

Inizio ispezione 16/10/2023 10:08:31

Richiedente GLLPTR per conto di
GLLPTR51E24H58Y

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 15150

Registro particolare n. 2569

Presentazione n. 29 del 22/07/2006

PARAMETRO DAPARTE DEL QUOTIDIANO MEDESIMO, OVVERO VENISSE OMESSO IL SUDDETTO PARAMETRO O RISULTASSE MANIFESTAMENTE SBAGLIATO,PER ESEMPIO A SEGUITO DI UN ERRORE IPOGRAFICO, VARRA' IL TASSO SULL'IRS A DUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE DUE GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI) ARROTONDATO ALLO 0,05 SUCCESSIVO RILEVATO AUTONOMAMENTE DALLA BANCA SULLE PAGINE DELLA REUTERS ED IDENTIFICATO COME EUR-ISDA-EURIBOR SWAP RATE - DELLE ORE 11,00, PER LA DATA SOPRAINDICATA. LA PARTE MUTUATARIA POTRA' OPTARE PER UNA DELLE NUOVE CONDIZIONI DANDONE COMUNICAZIONE PER ISCRITTO A MEZZO DI RACCOMANDATA. TALE COMUNICAZIONE DOVRA' PERVENIRE ALLA BANCA ENTRO E NON OLTRE TRENTA GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DELL'ULTIMA RATA PER LA QUALE E' PREVISTA L'APPLICAZIONE DEL TASSO COSI' COME DESCRITTA NEL CONTRATTO. IN ASSENZA DI TALE COMUNICAZIONE, E CIO' A PARTIRE DALLA PRIMA RATA SCADENTE DOPO LA DATA COME SOPRA DETERMINATA, LA BANCAAPPLICHERA' IL TASSO VARIABILE COME SOPRA DETERMINATO, CHE SARA' OGGETTO DI REVISIONE NEI LIMITI E CON LE MODALITA' SOPRA MEGLIO PRECISATE, SENZA ALCUNA LIMITAZIONE ALLA VARIAZIONE DI TASSO. L'IMPORTO INDICATO NEL RIQUADRO TOTALE DEL QUADRO A GARANTISCE IL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI, ANCHE DI MORA, NELLA MISURA DETERMINATA IN ATTO, SPESE ANCHE GIUDIZIALI, PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE, IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POTESSE RAPPRESENTARE UNCREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO, DEL CAPITOLATO AD ESSO ALLEGATO ANCHE PER I CASI DI RISOLUZIONE O DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE. AI SENSI DELL ART. 39, COMMA TERZO, DEL D.LGS. N. 385/93, IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL IPOTECA ISCRITTA FINO ALLA CONCORRENZA DELL INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI SOPRA. PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELL ISCRIZIONE IPOTECARIA,LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE DI MILANO, VIA TORTONA, N. 33.





TRIBUNALE CIVILE DI PALMI
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROC. N. 8/2023

IL SOTTOSCRITTO CANCELLIERE AI SENSI DELL'ART.490 C.P.C

AVVISA

CHE IL G.E DOTT. MARTA CAINERI CON ORDINANZA DEL _____ HA FISSATO DAVANTI A SE' NELLA SALA DELLE PUBBLICHE UDIENZE N.5 DENOMINATA GIOVANNI FALCONE DEL TRIBUNALE DI PALMI SITO IN VIA ROMA L'UDIENZA DEL **ORE** _____ PER LAVENDITA SENZA INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DI _____ CON IL SUO PROCURATORE AVV. CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. **8/2023** R.G.E

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
FACENTI PARTE DELL'UNICO LOTTO N 1

LOTTO n. 1

Trattasi di un fabbricato ad un solo piano f.t. costituito da un appartamento, da un lastrico solare (piano 1°) e da un terreno (cortile) di circa mq 740 sito in contrada _____ del Comune di Taurianova (RC). L'edificio, con struttura portante in c.a. e parte in legno, relativamente alla sola parte in c.a. è stato costruito prima dell'anno 1995 e, per il quale, su richiesta dell'avente diritto, è stato rilasciato dal Comune di Taurianova (RC) Permesso di costruire in sanatoria n. _____. Le parti in legno, verande aperte lateralmente, antistante e retrostante, al solo piano terra nonché il piccolo manufatto adibito a legnaia, di mq circa 11, posto a circa 40 m dalla strada in direzione nord-est adiacente alla proprietà del limitante, sono state costruite successivamente senza alcuna autorizzazione. Tra il fabbricato e il piccolo manufatto adibito a legnaia nella parte retrostante e in posizione centrale rispetto al terreno esiste una vasca circolare di circa mq 11. L'architettura dell'edificio è ordinaria del tipo isolato, a disegno semplice, con finiture esterne in buono stato di conservazione. Il lastrico solare della superficie complessiva di mq 171 si presenta con strato d'impermeabilizzazione costituito da stesa di guaine bituminose. Il vano scala, di mq 14 circa, a tale piano è chiuso con una struttura esterna in mattoni forati e copertura in lastre di lamiera.



Attraverso apertura al piano terra si accede, tramite scala ancora allo stato rustico, al lastrico solare sprovvisto di qualsiasi balaustra e/o ringhiera per tutto il suo perimetro. L'appartamento, ben rifinito, della superficie complessiva di circa mq 127,00 consta di ingresso con cucina/pranzo/soggiorno, tre camere da letto e doppi servizi con veranda sul lato antistante di circa 16 mq, appartenente al fabbricato in c.a. oltre la veranda in legno di mq 40 e retrostante di circa mq 48. All'appartamento si accede dalla via [REDACTED] tramite cancello, attraversando veranda e portone d'ingresso a due ante in alluminio. Esso è fornito di tutti gli impianti tecnologici (impianto elettrico, idrico, impianto Tv, impianto citofonico, impianto di riscaldamento con termo-camino con corpi scaldanti in alluminio). La pavimentazione è in mattonelle di ceramica, le porte interne in legno massello, e quelle esterne in alluminio munite di persiane. Le pareti sono tutte tinteggiate, con rivestimento in piastrelle per cucina e bagni per alcune parti e per una certa altezza.

Prezzo base d'asta € 173.432,00.

offerta minima in aumento €



REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore _____ del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita).
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art 571 C.P.C per come novellato dal D.L 83/015;
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c., per come novellato dal D.L 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art.573 c.p.c. per come novellato D.L 83/2015;
 - f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più lotti si può presentare un'unica offerta specificando per quali lotti si partecipa nonché il prezzo offerto per ciascuno di esso;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n. **8/2023** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra più offerenti.
- 6) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al custode per la cancellazione dei gravami, nonché per la trascrizione, registrazione e voltura del decreto di trasferimento. Il relativo importo, non conoscibile a priori, sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione salvo il deposito di un importo forfettario per come indicato al punto successivo;
- 7) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base(30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad € 20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n **8/2023**, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza;
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;



- 9) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento è da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del **migliore** offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della individuazione della migliore offerta il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate delle forme dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, per come indicato nell'art. 573 c.p.c. per come novellato dal D.L. 83/015.
In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 173 c.p.c. il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario
- 11) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Per le modalità relative a tale contratto di rinvia alle "Disposizioni generali sulla vendita senza incanto" allegate all'ordinanza di vendita.

Maggiori informazioni in Cancelleria o presso il custode e sul sito www.asteannunci.it

Palmi li

Il Cancelliere





TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. **8/2023** R.G.E.

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del _____;

All'udienza del _____;

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

1. ritenuto che:

- per la natura del bene pignorato
- per il valore raggiunto dai beni a fronte dei vari ribassi
- per l'epoca della presente procedura incardinata nel _____
- per il fatto che il bene è attualmente occupato dal debitore

Non ha particolare utilità la nomina di un custode diverso dal debitore;

2. visto l'art.559, 3° e 4° comma c.p.c.;

ritenuto essenziale al fine di garantire un più celere ed efficace svolgimento della procedura di vendita sostituire il custode *ex lege* del compendio immobiliare pignorato e che non emergono, allo stato, circostanze che facciano ritenere inutile tale sostituzione;

NOMINA

custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato

nato/a a _____ () il _____

con studio in _____

Telefono _____ Fax _____ email _____ @ _____

e lo delega alla effettuazione delle attività di cui ai numeri 11 e 12 dell'art. 591 bis c.p.c., se rientrante nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c., nonché alla redazione degli avvisi d'asta da consegnare in cancelleria.



Il professionista designato custode e delegato per le operazioni sopra indicate, **presente in aula**, dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito. Il professionista designato custode, presa visione dei compiti a lui affidati, dichiara di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art.51 c.p.c. in quanto compatibile. Egli, in particolare, dichiara di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.

L.c.s. _____

Il Giudice consegna al custode copia delle “*Disposizioni Generali sulla custodia*”.

- Convoca il professionista nominato custode e destinatario di delega parziale il giorno _____ per il conferimento dell'incarico e la visione dei compiti affidati
- Manda alla Cancelleria di dare avviso al Custode nominato

DISPONE

che il custode nominato cui vengono delegate anche le attività di cui all'art. 591-*bis*, comma 2, nn.11) e n. 12) c.p.c., se rientrante nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp att. c.p.c., nonché la redazione della bozza del decreto di trasferimento che verrà controllata e sottoscritta dal G.e., esegua il proprio incarico secondo quanto indicato nelle “*Disposizioni Generali sulla Custodia e sulla delega parziale*” di cui può prelevare copia presso la Cancelleria Esecuzioni;

ASSEGNA

al custode la somma di € _____ a titolo di fondo spese che pone provvisoriamente a carico (come spesa rimborsabile in prededuzione ex art.2770 c.c.) del creditore che oggi ha dato impulso alla vendita;

PRECISA

- che con esclusione della somma sopra indicata l'attività del custode o delegato verrà retribuita esclusivamente all'esito dell'approvazione del rendiconto finale della gestione al momento dell'approvazione del piano di riparto, a meno che tutti i creditori non siano concordi nella richiesta di riparto parziale, a carico della procedura, che in ogni caso deve essere autorizzata dal G.e.; che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignorante ed intervenuti;

- che le competenze in favore del delegato verranno calcolate ai sensi D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 e quelle del custode ai sensi del D.M. n. 80/ 2009. Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario **la metà** del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227.

- che l'eventuale rinuncia alla vendita da parte del creditore che oggi ha dato impulso alla procedura dovrà essere comunicata, anche via fax, al custode incaricato degli adempimenti pubblicitari, almeno 4 mesi prima della data fissata per la vendita e che, in questo caso, il custode dovrà dare comunicazione dell'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se taluni di essi intenda ugualmente procedere alla vendita anticipando la spese necessarie al compimento delle prescritte formalità pubblicitarie;

- dato atto di quanto sopra:

- riscontrata la completezza della documentazione depositata;

verificata la regolarità degli avvisi

- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

ritenuto non ricorrere le condizioni previste dall'art. 503, 569 c.p.c. per la vendita con incanto (probabilità di vendita del bene ad un prezzo superiore della metà del valore di stima)

DISPONE

che il compendio pignorato di seguito sia posto in vendita unicamente **SENZA INCANTO**, in **numero 1** lotto ad un prezzo non



inferiore (c.d. prezzo base d'asta) a:

€ 173.432,00	per il 1° lotto
€	per il 2° lotto
€	per il 3° lotto
€	per il 4° lotto
€	per il 5° lotto
€	per il 6° lotto

Precisa che è valida l'offerta inferiore al suddetto prezzo base con un ribasso non superiore ad un quarto del prezzo base (c.d. offerta minima) ed in tal caso troverà applicazione quanto previsto dagli artt. 572 e 573 c.p.c.

FISSA

Termine agli interessati all'acquisto sino al _____ ore 12.00 per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

FISSA

l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. per il giorno ore **9,30**, precisando sin d'ora **che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9:30 e dunque gli offerenti dovranno presentarsi per tale ora:**

STABILISCE

per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a:

€	Per il 1° lotto
€	Per il 2° lotto
€	Per il 3° lotto
€	Per il 4° lotto
€	Per il 5° lotto
€	Per il 6° lotto

DISPONE

che, salvo quanto qui espressamente previsto, gli adempimenti pubblicitari relativi alla vendita, le modalità di presentazione delle offerte, le operazioni di vendita senza incanto, l'ambito di estensione della custodia oggi conferita ed ogni altro aspetto normativo inerente lo svolgimento e la disciplina della presente procedura sia regolato dalle depositate "Disposizioni generali in materia di vendita senza incanto" che le parti dichiarano di aver visionato e di ben conoscere;

RENDE NOTO

che gli offerenti possono sempre visionare l'immobile accompagnati dal custode in assenza del debitore esecutato;

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta,



oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, **spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore**, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria **entro 120 giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sul sito internet www.asteannunci.it **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

DISPONE

- (**PUBBLICITA' A CURA DEL CUSTODE**) che della vendita sia data pubblica notizia, a cura del custode giudiziario oggi nominato a spese del creditore che da impulso alla vendita _____, secondo le modalità illustrate nelle "*Disposizioni generali in tema di vendita senza incanto*" allegate alla presente ordinanza nonché secondo quanto stabilito nelle "*Disposizioni generali sulla custodia*"

- (**PUBBLICITA' A CURA DEL CREDITORE**) che della vendita sia data pubblica notizia a cura del creditore che ha dato impulso alla vendita _____ ovvero del creditore munito di titolo esecutivo _____ secondo le modalità illustrate nelle "*Disposizioni generali in tema di vendita senza incanto*" allegate alla presente ordinanza e con l'avvertimento che in mancanza dell'adempimento degli oneri pubblicitari da parte sua si provvederà ad affidare tale onere al custode giudiziario;

- che il soggetto, creditore o custode, incarico degli adempimenti pubblicitari dovrà produrre, nelle mani del Giudice dell'Esecuzione, all'udienza fissata per la vendita, prova degli adempimenti pubblicitari adempiuti ovvero: 1. copia del quotidiano 2. attestazione dell'inserzione dell'ordinanza di vendita nonché della perizia sul sito internet;

DISPONE

Che il **creditore procedente/ custode nominato** dia comunicazione dell'ordinanza che dispone la prima vendita ed in tutti i casi in cui la procedura venga riassunta dopo un periodo di sospensione dalle vendite, ai creditori iscritti non intervenuti, al debitore esecutato e al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. C.p.c. **entro gg 90** dalla data odierna,

AVVERTE

Che le modalità di presentazione delle offerte e di pagamento del prezzo sono descritte nelle "*Disposizioni Generali in tema di vendita senza incanto*" che si allegano alla presente ordinanza e che si intendono qui integralmente richiamate;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'**art.624bis c.p.c.**, il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto, o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base a quanto disposto dall'art.161bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c..

DESCRIZIONE degli immobili facenti parte dell'unico lotto

Trattasi di un fabbricato ad un solo piano f.t. costituito da un appartamento, da un lastrico solare (piano 1°) e da un terreno (cortile) di circa mq 740 sito in contrada _____ del Comune di Taurianova (RC). L'edificio, con struttura portante in c.a. e parte in legno, relativamente alla sola parte in c.a. è stato costruito prima dell'anno 1995 e, per il quale, su richiesta



dell'avente diritto, è stato rilasciato dal Comune di Taurianova (RC) Permesso di costruire in sanatoria n. [REDACTED]. Le parti in legno, verande aperte lateralmente, antistante e retrostante, al solo piano terra nonché il piccolo manufatto adibito a legnaia, di mq circa 11, posto a circa 40 m dalla strada in direzione nord-est adiacente alla proprietà del limitante, sono state costruite successivamente senza alcuna autorizzazione. Tra il fabbricato e il piccolo manufatto adibito a legnaia nella parte retrostante e in posizione centrale rispetto al terreno esiste una vasca circolare di circa mq 11. L'architettura dell'edificio è ordinaria del tipo isolato, a disegno semplice, con finiture esterne in buono stato di conservazione. Il lastrico solare della superficie complessiva di mq 171 si presenta con strato d'impermeabilizzazione costituito da stesa di guaine bituminose. Il vano scala, di mq 14 circa, a tale piano è chiuso con una struttura esterna in mattoni forati e copertura in lastre di lamiera. Attraverso apertura al piano terra si accede, tramite scala ancora allo stato rustico, al lastrico solare sprovvisto di qualsiasi balaustra e/o ringhiera per tutto il suo perimetro. L'appartamento, ben rifinito, della superficie complessiva di circa mq 127,00 consta di ingresso con cucina/pranzo/soggiorno, tre camere da letto e doppi servizi con veranda sul lato antistante di circa 16 mq, appartenente al fabbricato in c.a. oltre la veranda in legno di mq 40 e retrostante di circa mq 48. All'appartamento si accede dalla via c.da Gagliano tramite cancello, attraversando veranda e portone d'ingresso a due ante in alluminio. Esso è fornito di tutti gli impianti tecnologici (impianto elettrico, idrico, impianto Tv, impianto citofonico, impianto di riscaldamento con termo-camino con corpi scaldanti in alluminio). La pavimentazione è in mattonelle di ceramica, le porte interne in legno massello, e quelle esterne in alluminio munite di persiane. Le pareti sono tutte tinteggiate, con rivestimento in piastrelle per cucina e bagni per alcune parti e per una certa altezza.

In N.C.E.U del Comune di Taurianova (RC), gli immobili sono censiti:

foglio 12 **particella 119**

- **sub 3**, – piano Terra – categoria:A/3, classe 2 - consistenza: 6 vani - rendita: € 257,20;
- **sub 4** – piano 1° - categoria: F/5 - *lastrico solare* – cons.: mq 148 – senza rendita:
- **sub 1 e sub 2** (B.C.N.C.) pertinenze ai sub 3 e 4;



DISPOSIZIONI GENERALI IN TEMA DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE il nome** di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita). Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta;
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. per come novellato dal D.L. n. 83/2015 (75% del prezzo base d'asta)
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione;
 - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c., per come novellato dal D.L. n. 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per come novellato D.L. n. 83/2015
 - f. **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più lotti si può presentare un'unica offerta specificando per quali lotti si partecipa nonché il prezzo **offerto per ciascuno di esso;**
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n. **8/2023** per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra più offerenti.
- 6) le competenze in favore del delegato verranno calcolate ai sensi D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 e quelle del custode ai sensi del D.M. n. 80/ 2009. Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227.
- 7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode/delegato posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base (30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad euro 20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n **8/2023**, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza. In caso di mancato deposito delle somme di cui al punto B) l'aggiudicazione verrà comunque revocata.
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo in Cancelleria con le modalità già indicate nei punti precedenti; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;



- 9) in caso di **mancato versamento** del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, è da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti si applica l'art. 573 c.p.c. per come modificato dal D.L. 83/2015; il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 11) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI - SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Procedura esecutiva. N. **8/2023**. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche depositare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione dovrà essere presentata al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. l'eventuale custode-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quarantesimo ed il novantesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

ritenuto che in mancanza di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche del “portale delle vendite pubbliche” previste dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c., per come novellato dal D.L. 83/2015, la pubblicità su quotidiani aventi diffusione nella zona interessata possa essere disposta dal giudice senza la necessità di sentire i creditori.

si dispone che della vendita dovrà essere data **pubblica notizia** mediante:

- 1) pubblicazione sul quotidiano “La Gazzetta del Sud” in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente le seguenti informazioni:
 - a) numero di ruolo della procedura;
 - b) nome del Giudice dell'esecuzione;
 - c) nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
 - d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - e) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - g) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
 - h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
 - i) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - j) ammontare del prezzo base ed ammontare del rilancio minimo nel caso di gara tra gli offerenti o di vendita con incanto;
 - k) termine per la presentazione delle offerte;
 - l) data, luogo ed ora fissata per la vendita;
 - m) orario di apertura delle buste;
 - n) indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono - Cancelleria esecuzioni immobiliari, Tribunale Civile di Palmi - Sito internet www.asteannunci.it);



- 2) pubblicazione almeno quarantacinque prima e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet www.asteannunci.it dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima;
- 3) pubblicazione sul quindicinale La rivista delle aste giudiziarie e missiva, attraverso il servizio di postal target contenente l'avviso di vendita dell'immobile staggito;

Si dispone altresì che, quale prova dell'adempimenti dei suddetti incombenti pubblicitari dovrà essere prodotta in udienza da parte dell'incaricato a tale incombente, creditore procedente /custode: attestazione dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet e copia del quotidiano.

Gli adempimento pubblicitari di cui ai n 2, 3 e 4 dovranno essere svolti a cura del creditore pignorante/ custode.



**TRIBUNALE ORDINARIO di PALMI
Sez. Civile**

Esecuzioni immobiliari

Procedura di esecuzione immobiliare n° 08/2023
promossa da:

[REDACTED] s.r.l.

Contro

Sig. [REDACTED] + 1

Giudice dell'esecuzione: d.ssa Marta Caineri
Prossima Udienza: 24-01-2024

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

C.T.U.: Ing. Pietro Galluccio



Oggetto: Tribunale Ordinario di Palmi – Sezione Civile –

Procedura di esecuzione immobiliare n° 08/2023 promossa da

[REDACTED].l.

Contro

Sig. [REDACTED] + 1

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO n. 1

Comune di Taurianova (RC), cont.da [REDACTED], identificato nel N.C.E.U. al foglio 12
particella 119

- **sub 3**, – piano Terra – categoria: A/3, classe 2 - consistenza: 6 vani - rendita: € 257,20;
- **sub 4** – piano 1° - categoria: F/5 - *lastrico solare* – cons.: mq 148 – senza rendita:
- **sub 1 e sub 2** (B.C.N.C.) pertinenze ai sub 3 e 4;

INDICE

01. Descrizione	4
02. Diritto da vendere	4
03. Stato di possesso.....	4
04. Identificazione catastale	5
05. Confini.....	5
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	5
07. Conformità catastale.....	5
08. Vincoli urbanistici	6
09. Conformità urbanistico-edilizia.....	6
10. Impianti	7
11. Servitù.....	7
12. Altro.....	7
13. Valutazione	7



Allegati

a) Richiesta documentazione al comune di Taurianova.....pag	11
b) Risposta alla richiesta da parte del comune di Taurianova.....pag	13
c) Ulteriore richiesta documentazione al comune di Taurianova.....pag	14
d) ulteriore risposta da parte del comune di Taurianova.....pag	15
allegati:	
- Permesso di costruire in sanatoria	
- Relazione tecnica allegata all'istanza di condono edilizio	
- Elaborati grafici allegati all'istanza di condono edilizio	
e) Stralcio del PRG vigente del comune di Taurianova.....pag	27
f) Estratto delle NTC allegate al PRG vigente (art 38).....pag	27
g) Delibera di rideterminazione degli oneri di urbanizzazione.....pag	28
h) Atto acquisto immobile da parte dei coniugi [REDACTED] - [REDACTED].....pag	35
i) Ortofoto edificio c.da [REDACTED] - Comune di Taurianova - pag	43
j) Estratto di mappa della proprietà oggetto della procedura..... pag	44
k) Planimetria dell'intero lotto di terreno oggetto della procedurapag	45
l) Planimetria appartamento Piano Terra - Comune Taurianova –.....pag	46
m) Planimetria lastrico solare Piano Primo - Comune Taurianova –.....pag	47
n) Rilievo fotografico.....pag	48
o) Visure catastali pag	56
p) Elaborato planimetrico.....pag	62
q) Planimetria catastale – piano terrapag	63



01. **Descrizione:** Trattasi di un fabbricato ad un solo piano f.t. costituito da un appartamento, da un lastrico solare (piano 1°) e da un terreno (cortile) di circa mq 740 sito in contrada [REDACTED] del Comune di Taurianova (RC). L'edificio, con struttura portante in c.a. e parte in legno, relativamente alla sola parte in c.a. è stato costruito prima dell'anno 1995 e, per il quale, su richiesta dell'avente diritto, è stato rilasciato dal Comune di Taurianova (RC) Permesso di costruire in sanatoria n. [REDACTED]. Le parti in legno, verande aperte lateralmente, antistante e retrostante, al solo piano terra nonché il piccolo manufatto adibito a legnaia, di mq circa 11, posto a circa 40 m dalla strada in direzione nord-est adiacente alla proprietà del limitante, sono state costruite successivamente senza alcuna autorizzazione. Tra il fabbricato e il piccolo manufatto adibito a legnaia nella parte retrostante e in posizione centrale rispetto al terreno esiste una vasca circolare di circa mq 11. L'architettura dell'edificio è ordinaria del tipo isolato, a disegno semplice, con finiture esterne in buono stato di conservazione. Il lastrico solare della superficie complessiva di mq 171 si presenta con strato d'impermeabilizzazione costituito da stesa di guaine bituminose. Il vano scala, di mq 14 circa, a tale piano è chiuso con una struttura esterna in mattoni forati e copertura in lastre di lamiera. Attraverso apertura al piano terra si accede, tramite scala ancora allo stato rustico, al lastrico solare sprovvisto di qualsiasi balaustra e/o ringhiera per tutto il suo perimetro. L'appartamento, ben rifinito, della superficie complessiva di circa mq 127,00 consta di ingresso con cucina/pranzo/soggiorno, tre camere da letto e doppi servizi con veranda sul lato antistante di circa 16 mq, appartenente al fabbricato in c.a. oltre la veranda in legno di mq 40 e retrostante di circa mq 48. All'appartamento si accede dalla via [REDACTED] tramite cancello, attraversando veranda e portone d'ingresso a due ante in alluminio. Esso è fornito di tutti gli impianti tecnologici (impianto elettrico, idrico, impianto Tv, impianto citofonico, impianto di riscaldamento con termo-camino con corpi scaldanti in alluminio). La pavimentazione è in mattonelle di ceramica, le porte interne in legno massello, e quelle esterne in alluminio munite di persiane. Le pareti sono tutte tinteggiate, con rivestimento in piastrelle per cucina e bagni per alcune parti e per una certa altezza.

02. **Diritto da vendere:** *piena proprietà;*

03. **Stato di possesso:** attualmente l'immobile con le pertinenze è occupato dai



sigg.ri coniugi [redacted] e [redacted] unitamente ai propri figli.

04. Identificazione catastale: N.C.E.U. del Comune di Taurianova (RC) foglio di mappa n. foglio 12 particella 119

- **sub 3**, – piano Terra – categoria: A/3, classe 2 - consistenza: 6 vani - rendita: € 257,20;
- **sub 4** – piano 1° - categoria: F/5 - *lastrico solare* – cons.: mq 148 – senza rendita:
- **sub 1 e sub 2** (B.C.N.C.) pertinenze ai sub 3 e 4;
in testa ai sigg.ri [redacted] (cod. fisc. [redacted]) e [redacted] (cod. fisc.: [redacted])
rispettivamente n. a Taurianova il [redacted] – e in [redacted] (EE) [redacted] -
proprietari ciascuno di 1/2 in regime di comunione dei beni;

05. Confini: l'appartamento, col suo cortile, prospetta su via Gagliano; confina, sui due lati adiacenti e sul confine lato sud, con proprietà altra ditta.

06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).

- *Ipoteca volontaria* iscritta il 22-07-2006 al n. 15150 del R.G. e al n. 2569 del R.P.;
- *atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili* iscritto il 28-02-2023 al n. 3700 del R.G. e al n. 2837 del R.P.;

07. Conformità catastale: esistono, tra i dati catastali e lo stato di fatto, per il fabbricato condonato (corpo in c.a.) delle discrepanze interne; in prossimità



dell'ingresso sono stati eliminati dei tratti di tramezzatura. Le verande coperte antistante e retrostante nonché la legnaia di circa mq 11 posta, verso l'interno a circa 40 m dalla strada, al confine lato nord-est del cortile di pertinenza, non sono accatastate. Sull'elaborato planimetrico il fabbricato appare in posizione errata; Essa è collocata dal lato opposto, nella parte retrostante dir Ovest.

08. Vincoli urbanistici: il fabbricato con tutte le sue pertinenze, secondo il vigente Strumento Edilizio del Comune di Taurianova, ricade in zona **“E1” – Zona agricola -** con gli indici e i parametri indicati all'art 38 delle NTA allegate allo strumento vigente. Per effetto di tali norme le parti dell'edificio non condonate non possono essere regolarizzate in quanto la edificazione abitativa è assolutamente inibita.

09. Conformità urbanistico - edilizia: l'immobile al solo piano terra con lastrico solare al primo piano oggetto della presente proc. es. è stato costruito prima dell'anno 1995 dall'avente diritto sig. [REDACTED] da cui, tramite atto notarile d.ssa [REDACTED], notaio in Montebello Jonico, del 20-07-2006 rep. 5507/2058 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria - il 22-07-2006 al n. 10320 di formalità, i beni sono pervenuti ai sigg.ri eseguiti. Per il fabbricato, su istanza di [REDACTED] [REDACTED] prot. [REDACTED] inoltrata dall'avente diritto sig. [REDACTED], IL Comune di Taurianova (RC), ha rilasciato Permesso di costruire in sanatoria N.R.P. [REDACTED]. Le parti in legno, verande aperte lateralmente, antistante e retrostante, al solo piano terra nonché il piccolo manufatto adibito a legnaia, posto a circa 40 m dalla strada in dir nor-est adiacente alla proprietà del limitante sono state costruite successivamente senza alcuna autorizzazione. Dagli atti forniti dal Comune di Taurianova (RC) sull'edificio oggetto del condono e sul lotto di terreno circostante non sono stati rilasciati altri titoli abilitativi per nuove costruzioni e/o sopraelevazioni ovvero altre istanze. Pertanto, le parti in ampliamento al fabbricato in oggetto (veranda



antistante e retrostante nonché manufatto adibito a legnaia) non possiedono la regolarità edilizia ed urbanistica. Da un attento esame dello stato dei luoghi e della documentazione prodotta dal Comune di Taurianova, su richieste formulate dal sottoscritto CTU, si riesce a comprendere che le parti in ampliamento oggetto della proc. es. non possono essere sanabili. L'elemento ostativo per la sanabilità i limiti imposti dalle NTA allegate allo strumento urbanistico vigente.

10. **Impianti:** tutti gli impianti tecnici all'interno degli immobili sono funzionali e rispondenti alle norme in vigore all'epoca del loro utilizzo.
11. **Servitù:** non esistono servitù di alcun genere sugli immobili oggetto della presente relazione.
12. **Altro:** sul bene oggetto di pignoramento non grava alcun censo, livello o uso civico ovvero altro diritto. Non esiste condominio costituito né alcun regolamento.
13. **Valutazione:**

LOTTO n 1 - diritto da vendere: **piena proprietà.**

L'immobile è ubicato nel Comune di Taurianova (RC) in cont.da [REDACTED]. Un quartiere extraurbano a circa un 1,1 Km dalla strada Provinciale Rosarno-Spina-Russo-Taurianova ed a quattro Km circa dall'inizio del centro abitato di Taurianova. La zona presenta, per la maggior parte, fabbricati sparsi adibiti ad abitazione e a ricoveri mezzi per l'attività agricola dei terreni. Essi si sviluppano, principalmente, sulla via Cont.da [REDACTED]; l'unica strada interpoderale in parte asfaltata. La zona è priva di urbanizzazione primaria efficiente, di viabilità adeguata e di buona illuminazione pubblica. Non esistono in zona servizi collettivi e/o altri servizi pubblici. La superficie complessiva, considerati i rispettivi parametri d'incidenza per ogni elemento considerato, misura:



- <i>Appartamento</i>	<i>mq</i> 113
- <i>Veranda facente parte del fabbricato in c.a. (mq 16x0,25)</i>	<i>mq</i> 4
- <i>Veranda in legno antistante (mq 40x0,25)</i>	<i>mq</i> 10
- <i>Veranda in legno retrostante (mq 48x0,25)</i>	<i>mq</i> 12
- <i>Lastrico solare (mq 171x0,25)</i>	<i>mq</i> 42,75
- <i>Legnaia di pertinenza (11,25x0,25)</i>	<i>mq</i> 2,81
- <i>Terreno circostante (accatastato a cortile) - mq 720x0,10</i>	<i>mq</i> 72

Per una **superficie commerciale** di:

$$\text{mq} [113 + (4+10+12+42,75+2,81+72)] = \text{mq } 256,56$$

Il valore commerciale dei beni sopra descritti va ricercato attraverso il metodo *sintetico-comparativo*. Tale metodo fa riferimento ai valori ricorrenti del mercato edilizio per fabbricati residenziali ricadenti nella stessa fascia extraurbana del Comune di Taurianova, con le stesse pertinenze e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari. Da indagini esperite direttamente presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - Conservatoria dei RR. II.- nonché da fonti locali si può evidenziare che il prezzo medio per fabbricati residenziali ricadenti nella stessa zona omogenea, similari e con le stesse pertinenze, in condizioni di normale stato conservativo e costruiti nello stesso periodo oscilla **da un minimo di 650,00 €/mq ad un massimo di € 800,00 al mq**. Per il bene oggetto della presente perizia si ritiene congruo applicare un **valore unitario di 700,00 €/mq** e, pertanto, il valore commerciale del costituito lotto corrisponde a:

$$\begin{aligned} \text{Valore Commerciale} &= \text{Sup. Comm.le (mq)} \times \text{valore unitario (€)} = \\ &= 256,56 \text{ mq} \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } \mathbf{179.592,00} \end{aligned}$$

Il bene in oggetto si presenta in sufficiente stato di conservazione privo di crepe e/o fessurazioni alle pareti e privo di qualsivoglia altra forma di difetto all'interno.



All'esterno manifesta segni di infiltrazioni per cattiva raccolta delle acque e insufficiente impermeabilizzazione specie su sotto-balconi e cornicioni.

La valutazione di un'eventuale richiesta di sanatoria con annessi tutti gli oneri relativi merita un più attento e complesso studio dell'intera struttura sia dal punto di vista urbanistico, strutturale, ambientale e anche catastale. A tal proposito, il Comune di Taurianova, nel rispondere all'istanza prodotta dal sottoscritto circa la sanabilità o meno dell'immobile nel suo complesso, *ha rilasciato la dichiarazione che il fabbricato e l'area circostante è posta in "zona E1" del vigente strumento urbanistico, le cui NTA allegare non consentono alcuna edificazione e nemmeno sanatoria per realizzazione di ampliamenti o corpi aggiunti.*

Pertanto, si ritiene, ai fini della commerciabilità dell'immobile con tutte le pertinenze e terreno circostante, di considerare il ripristino dei luoghi all'epoca dell'esistenza del solo fabbricato in c.a. per il quale, come sopra riportato, è stato rilasciato dal comune di Taurianova il Permesso di costruire in sanatoria.

Il ripristino dei luoghi, comporta un lavoro di demolizione delle parti abusive costituite, fondamentalmente, da strutture in legno formate da pilastri e travi con copertura in lastre di lamiera. Le strutture in legno sono assemblate tramite giunzioni imbullonate. Il costo di tali opere di demolizioni può essere assunto pari al costo della loro costruzione diminuito del valore del legname recuperato.

Quindi:

- *costo per lavori di demolizione* della veranda antistante e retrostante costruite con strutture similari (mq 40+mq 48) x € 170,00 = € 14.960,00
- *valore del legname recuperato* costituito da travi e pilastri e tavolato nonché lastre di lamiera (mq 40+48) x € 100,00 = € 8.800,00
- **Costo delle demolizioni delle parti in legno realizzate senza alcuna autorizzazione** (€ 14.960,00 - € 8.800,00) = € = **6.160,00**

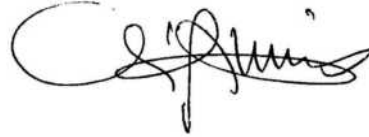
Non esistono altre decurtazioni da praticare. Possono considerarsi trascurabili i vizi occulti ovvero altri oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.



Per quanto suesposto si determina il seguente valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento con annesse pertinenze e terreno circostante.

Prezzo base d'asta (€ 179.592,00 - € 6.160,00) = € 173.432,00.

Il CTU
Ing. Pietro Galluccio



Allegati

RICHIESTA DOCUMENTAZIONE AL COMUNE DI TAURIANOVA

richiesta documenti fabbricato in c.da [REDACTED] ditta [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e

MessaggioRicevute

pietro.galluccio@ingpec.eu

03/08 19:29

A: protocollo, urbanistica

Buonasera,

invio, in allegato, richiesta rilascio documentazione in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Palmi proc esec n 8/2023.

Per ogni comunicazione

ing. Pietro Galluccio - cell: [REDACTED]

Grazie - distinti saluti

1 Allegato(i) (390.5 KB)

[Scarica tutti gli allegati](#) [Mostra allegati](#)

Al Responsabile Ufficio Urbanistica del Comune di Taurianova.pdf
390.5 KB

Conferma Registrazione della vostra PEC del .

MessaggioBusta di trasporto

protocollo@pec.comune.taurianova.rc.it

04/08 08:09

A: me

La vostra PEC, avente ad oggetto: "POSTA CERTIFICATA: RICHIESTA DOCUMENTI FABBRICATO IN C.DA [REDACTED] DITTA [REDACTED] E [REDACTED]", è stata acquisita e registrata con protocollo N. 0020064 del 04/08/2023 08:09:27.

Cordiali Saluti



Studio Tecnico
Ing. Pietro Galluccio
Via Umberto I°, 59
89025 RIZZICONI (RC)
Tel/fax: 096654355 – Cell. [REDACTED]
Pec: pietro.galluccio@ingpec.eu

*Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Sez. Urbanistica
del Comune di Taurianova
Piazza Libertà, 2
89029 TAURIANOVA (RC)
Pec: protocollo@pec.comune.taurianova.rc.it
Pec: urbanistica@comune.taurianova.rc.it*

Oggetto: richiesta documentazione e parere correlato.

Il sottoscritto **ing. Pietro Galluccio** residente in Rizziconi (RC) alla via Umberto I n. 59, nominato **CTU** dal signor G.E. del Tribunale di Palmi sez. Civile - Esecuzioni Immobiliari – nella procedura es. n. 8/2023 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]+1,

relativamente al fabbricato al solo piano terra con relativo lastrico solare sito in Taurianova (RC) con da [REDACTED], per il quale è stato rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. [REDACTED] 6 e riportato in N.C.E.U. del Comune di Taurianova al foglio di mappa n 12 part 119

- sub 1 – 2 (BCNC);
- sub 3 - p. T – cat. A/3 – cl 2 – vani 6 – R.C. € 257,20;
- sub 4 – p. 1 – cat. F/5 – mq 148- senza rendita-

in testa a:

- [REDACTED] n. a Taurianova (RC) il [REDACTED] – propr. per ½ in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] n. a [REDACTED] (Francia) il [REDACTED] – propr. per ½ in regime di separazione dei beni;
chiede

- a. il rilascio del titolo autorizzativo di cui sopra con elaborati allegati;
- b. ogni altro titolo autorizzativo successivo (Lic. edil., Conc. edil., P. di C., Condoni ovvero Titoli in sanatoria, DIA, SCIA, CIL, CILA, CILAS, Titoli autorizz. in variante a quelli già rilasciati ed altro) per il su menzionato fabbricato ed aree di pertinenza.

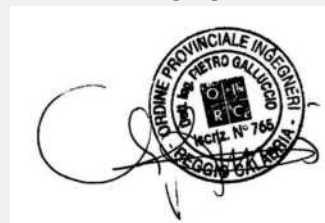
Inoltre, nelle condizioni in cui il fabbricato si trova con le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale vigente, si chiede se possa ottenere la sanabilità urbanistica.

Nel caso positivo, chiede, salvo gli oneri della completa progettazione, quanto ammontano i costi degli oneri concessori e quanto i costi della relativa sanatoria (oneri in genere, oblazione ovvero altro).

Distinti Saluti

Rizziconi li 03-08-2023

Il CTU



RISPOSTA ALLA RICHIESTA DA PARTE DEL COMUNE DI TAURIANOVA

12/08/23, 09:09 (165) Messaggi - Webmail PEC

Prot.N.0020613/2023 - RIF.0020064/2023 - POSTA CERTIFICATA: RICHIESTA DOCUMENTI FABBRICATO IN C/DA GAGLIANO DITTA [REDACTED] E. RISCONTRO RICERCA IN ARCHIVIO

Da protocollo@pec.comune.taurianova.rc.it <protocollo@pec.comune.taurianova.rc.it>
A pietro.galluccio@ingpec.eu <pietro.galluccio@ingpec.eu>
Data venerdì 11 agosto 2023 - 10:37

Egr. Ing. Galluccio Pietro,
In riscontro alla richiesta in oggetto, si conferma che, come constatato in contraddittorio nella giornata di ieri 10/08/2023, dalla ricerca presso i ns. archivi, relativamente all'immobile in oggetto (c/da [REDACTED]), non risultano pratiche edilizie in testa ai sigg. [REDACTED] (nato il 15/03/1923) e [REDACTED] (nata il [REDACTED]).
Risulta invece presente un condono edilizio, prot. n. 4255/94, n. reg. 520/94, in testa al sig. Madullì Gilberto (nato il 13/03/1944) e rilasciato il 02/02/2006.

Cordiali Saluti.

Ing. [REDACTED]
Uff. Tecnico – Comune di Taurianova
Tel: 0966.618043 (sport.) – 0966.618047 (dir.)

<https://webmail.pec.it/smart/#webmail/main/Inbox>



ULTERIORE RICHIESTA DOCUMENTAZIONE AL COMUNE DI TAURIANOVA

Re: richiesta documenti fabbricato in c.da [redacted] ditta [redacted] [redacted]

MessaggioRicevute
pietro.galluccio@ingpec.eu
22/09 11:59

A: protocollo, urbanistica

All'attenzione dell'ing. Giuseppe [redacted]

Buongiorno,

invio, in allegato a completamento della richiesta da me avanzata, copia incarico CTU da parte del G.E del Tribunale di Palmi con relativa accettazione;

Vi ricordo, anche in funzione degli accordi telefonici intercorsi, di trasmettermi oltre alla documentazione rilasciata con nota Pec del 11 agosto u.s.::

- a) gli allegati alla pratica di condono edilizio prot. n. [redacted] n. reg. [redacted] rilasciata il [redacted];
- b) attestazione di certificazione urbanistica della zona su cui ricade il fabbricato ed il terreno circostante;
- c) stralcio dello strumento edilizio vigente e norme di attuazione della zona interessata;
- d) parametri degli oneri concessori per edificazione, nel caso sia possibile.

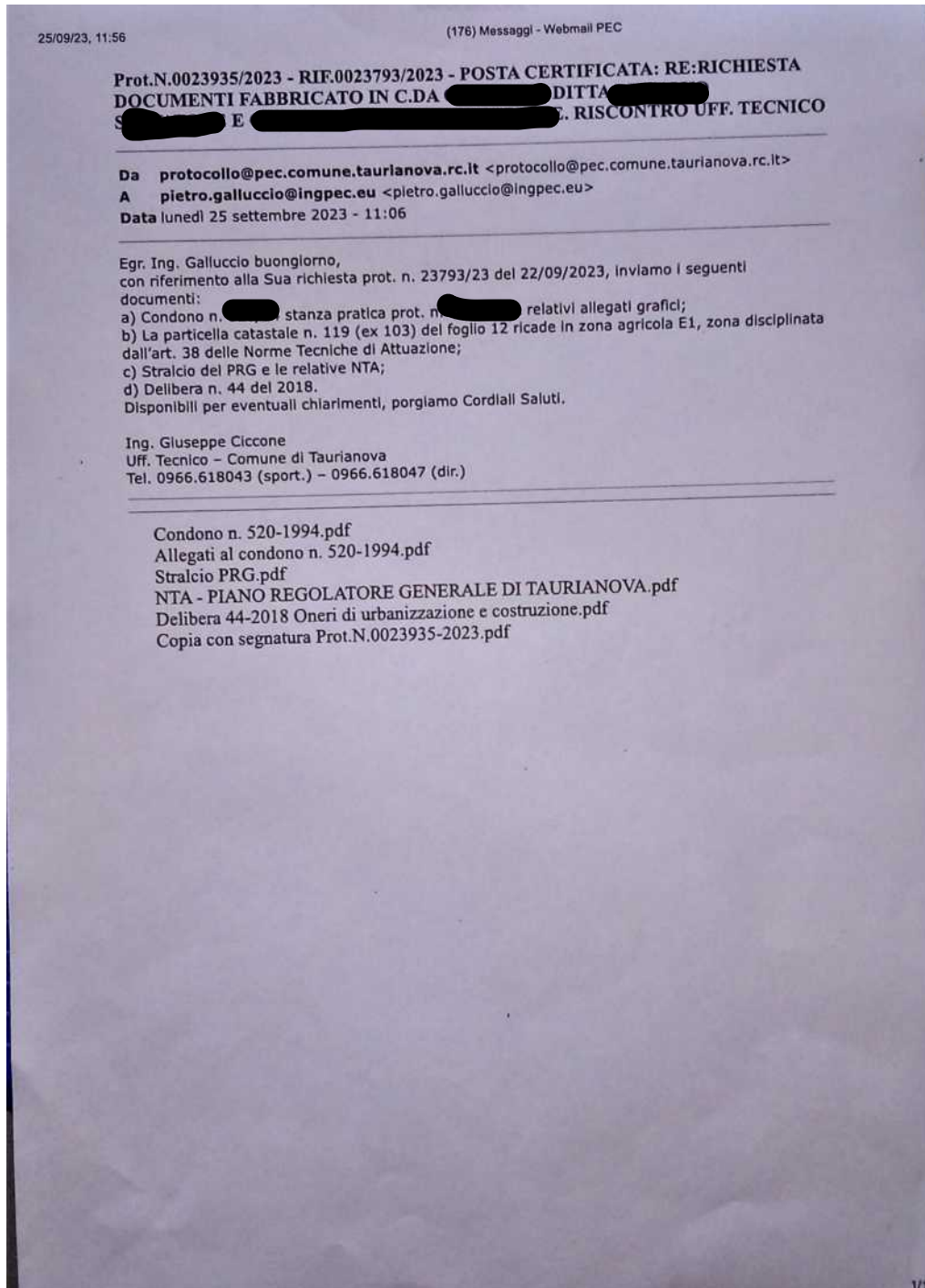
Per ogni comunicazione
ing. Pietro Galluccio - cell: [redacted]
Grazie - distinti saluti

2 Allegato(i) (493.9 KB)
[Scarica tutti gli allegati](#) [Mostra allegati](#)

lettera inc CTU .pdf
159.9 KB
Atti di accettazione incarico e giuramento.pdf
334 KB



ULTERIORE RISPOSTA DA PARTE DEL COMUNE DI TAURIANOVA



ALLEGATI

Permesso di costruire in sanatoria

U COMUNE DI TAURIANOVA Protocollo N. 0023935/2023 del 25/09/2023	<p>COMUNE DI TAURIANOVA (Provincia di Reggio Calabria)</p> <p>Protocollo n. 4255</p> <p>PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA (ex Concessione Edilizia in sanatoria legge 724/1994)</p> <p>VISTA la domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 724/1994 presentata dal sig. [REDACTED] nato a Taurianova il [REDACTED], ed ivi residente alla Contrada [REDACTED], in data 28.02.1995, protocollo n. 4255, per le opere rientranti nella tipologia d'abuso "1" di cui alla tabella allegata alla legge 47/1985, per i lavori di costruzione di un fabbricato in cemento armato a piano terra e un capannone in un lotto di terreno sito in Taurianova alla località Gagliano, distinto in catasto al foglio di mappa 12 particella 103;</p> <p>DESTINAZIONE: fabbricato a piano terra civile abitazione (prima casa) e capannone attività artigianale;</p> <p>DATO ATTO che l'istante ha presentato la domanda di condono nella qualità di possessore;</p> <p>VISTA la documentazione tecnico-grafica allegata alla domanda;</p> <p>VISTO il certificato d'idoneità statica redatto dall' Arch. Bernava Antonino in data 03.02.1995, e depositato all'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria in data 03.02.1995 protocollo n. 1082, relativo al fabbricato a piano terra in c.a.;</p> <p>VISTA la perizia giurata redatta dall'Arch. Bernava Antonino in data 27.02.1995 relativa al fabbricato a piano terra in c.a.;</p> <p>VISTA la relazione tecnico- descrittiva redatta dall'Arch. Francesco Carpinelli in data 15.10.2004 relativa al fabbricato a piano terra in c.a.;</p> <p>VISTA la legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni;</p> <p>VISTO il Decreto Ministeriale del 15.05.1985 accertamenti e norme tecniche per la certificazione d'idoneità statica delle costruzioni abusive;</p> <p>VISTA la legge Regionale relativa alla riduzione degli oneri concessori del 20.03.1997;</p> <p>VISTA la dichiarazione sostitutiva di notorietà del 18.10.2004 ;</p> <p>ACCERTATO che l'oblazione relativa al fabbricato a piano terra in c.a, ammonta a € 2.078,88 compresi interessi ed è stata versata con ricevute di c.c.p. nn 12/94, 138/2004 e 74/2004 ;</p> <p>ACCERTATO altresì che gli oneri concessori di cui alla legge 28.01.1977 n. 10 relativi al fabbricato a piano terra ammontano a complessive Euro 1.548,270 compresi interessi e sono state versati con ricevute di c.c.p. 33/2004 e 73/2004;</p> <p>VISTA l'istanza del sig. [REDACTED] del 31.01.2006 protocollo n. 2427 con la quale ha chiesto che gli venga rilasciata la concessione edilizia relativa al fabbricato in c.a. a piano terra</p>	<p>N. R. P. 206 Pubblicato all'Albo pretorio per gg. 15 consecutivi dal 21/02/06 al 21/02/06</p> <p>IL MESSO NOTIFICATORE Reg. 526 Salvatore Spasato -</p>
--	---	--



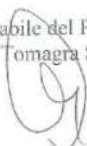
costruito sulla particella 103 del foglio di mappa 12 (ed oggi N.C.E.U. foglio 12 particella 119 sub. 3 e 4);

RILASCIA PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 della legge n. 724/1994 a favore di [redacted] nato a Taurianova il [redacted] ed ivi residente alla C.da [redacted] relativamente al fabbricato a piano terra distinto in catasto al foglio di mappa 12 particella 119 sub. 3 e 4 , nella sua qualità di proprietario come risulta dalla documentazione esibita: copia atto del [redacted] del 09.02.2005 e Registrato in Palmi il 19.02.2005 al n. 216, per i lavori indicati nella premessa in conformità alla documentazione grafico-technica allegata , a quanto richiesto e fatti salvi i diritti di terzi.

Taurianova li 02.02.2006

Il Responsabile del Procedimento
(geom. Tomagra Salvatore)



Il Responsabile Area Tecnica
Settore 4 geom. Filippo Romeo



RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Notificatore del Comune di Taurianova dichiara d'aver oggi notificato il presente permesso a costruire in sanatoria al sig. [redacted] consegnandola nelle mani del
Co. g. m. Sposato: GIOVANNI
Taurianova li 22/02/06



Il Messo Notificatore
IL MESSO NOTIFICATORE
Sposato -



Relazione tecnica allegata all'istanza di condono edilizio

OGGETTO: Condono Edilizio – art. 39 Legge 724/94.
Pratica n° [REDACTED] – fabbricato ad un piani f.t. in c.a. per uso residenziale.
Soggetto richiedente: [REDACTED].

Relazione Tecnico-Descrittiva

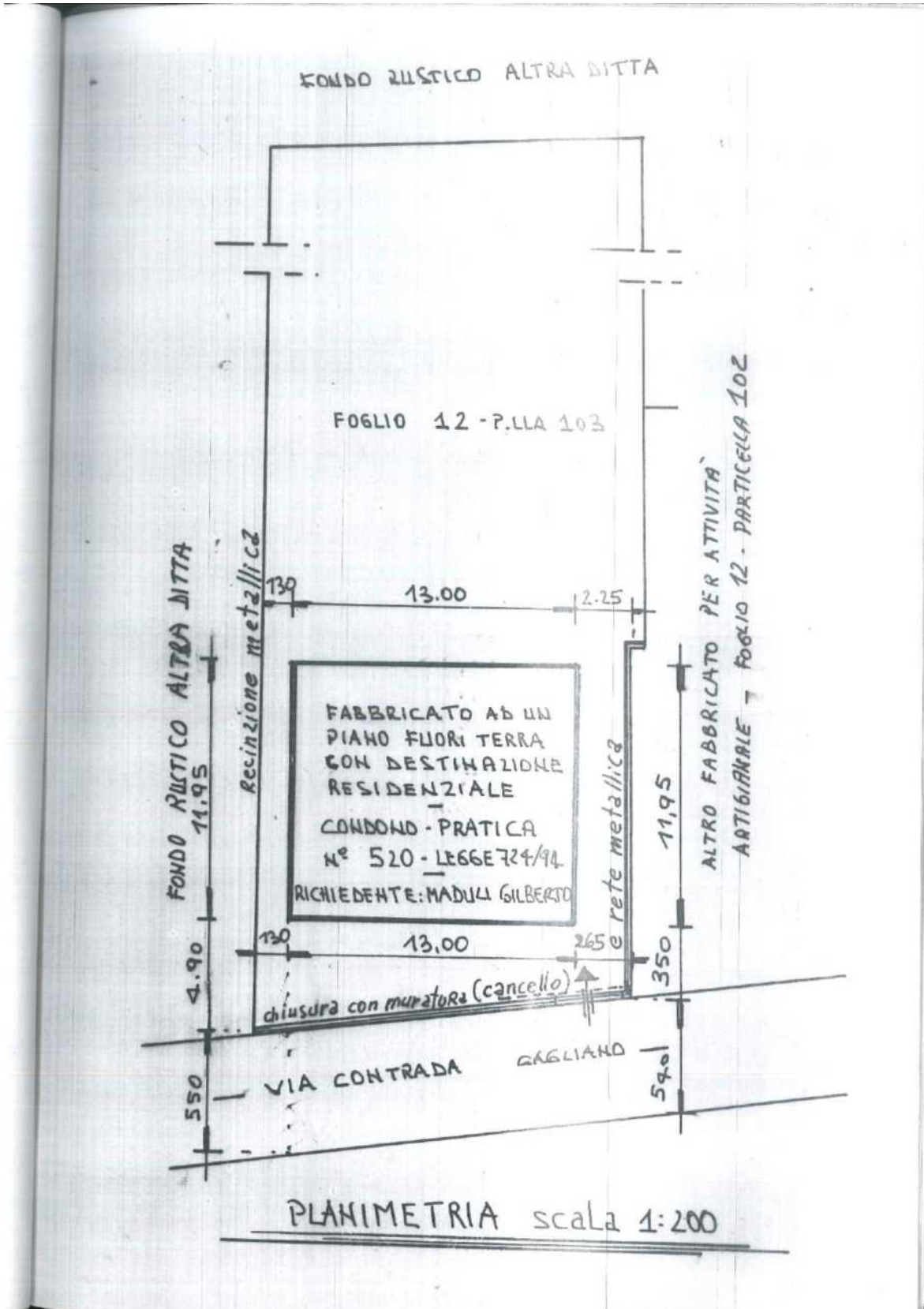
- Il fabbricato oggetto del condono edilizio di cui in oggetto insiste sulla particella n° 103 del foglio di mappa n° 12 in catasto terreni del Comune di Taurianova, in Via Contrada [REDACTED]
- La struttura portante è in cemento armato a maglie quadrangolari chiuse ed è munito di certificato di idoneità statica redatto dall'Architetto Antonino Bernava in data 03/02/1995 e regolarmente depositato all'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria al n° 1082 in pari data.
- La muratura diompagno è in mattoni forati e malta cementizia dello spessore di cm 30.
- Detto fabbricato risulta censito nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 119 (ex 103 terreni) sub 3-cat. A/3-classe 2a-consistenza vani 5-P.T., e sub 4 – lastrico solare, in data 13/10/2004.
- Le tramezzature sono in laterizi e malta cementizia con spessore cm 10.
- Le pareti esterne sono intonacate in malta bastarda.
- Il lastrico solare a cui si accede da un abbaino con copertura in lamieroni, è impermeabilizzato con quaina in P.V.C. elettrosaldata.
- La casa è internamente rifinita ed abitata.
- Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile a tre strati.
- I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.
- L'impianto elettrico è sottotraccia conforme alla normativa vigente.
- I bagni e la cucina sono funzionanti e serviti di acqua calda e fredda.
- L'edificio ha una superficie coperta di mq 155,35.
- Il volume netto è di mc 436,96.
- La superficie utile è di mq 106,8.
- La superficie non residenziale depurata è di mq 9,28.
- La superficie complessiva è di mq 115,36.
- L'accesso è dalla Via Contrada [REDACTED] attraverso un cancello scorrevole.
- Lo spazio antistante la strada pubblica e porzione del confine della p.lla 103 lato sud sono chiusi con un muretto in blocchi di cemento alto un metro e sovrastante rete metallica con paletti in ferro.
- Il rimanente dei lati della p.lla 103 sono chiusi con una rete metallica.
- Detto spazio esterno vicino alla casa è sistemato a camminamenti in battuta di cemento ed aiuole. Il resto del terreno retrostante l'abitazione è coltivato, con presenza di diversi alberi d'alto fusto.
- Ogni altro particolare può essere desunto dai disegni allegati.

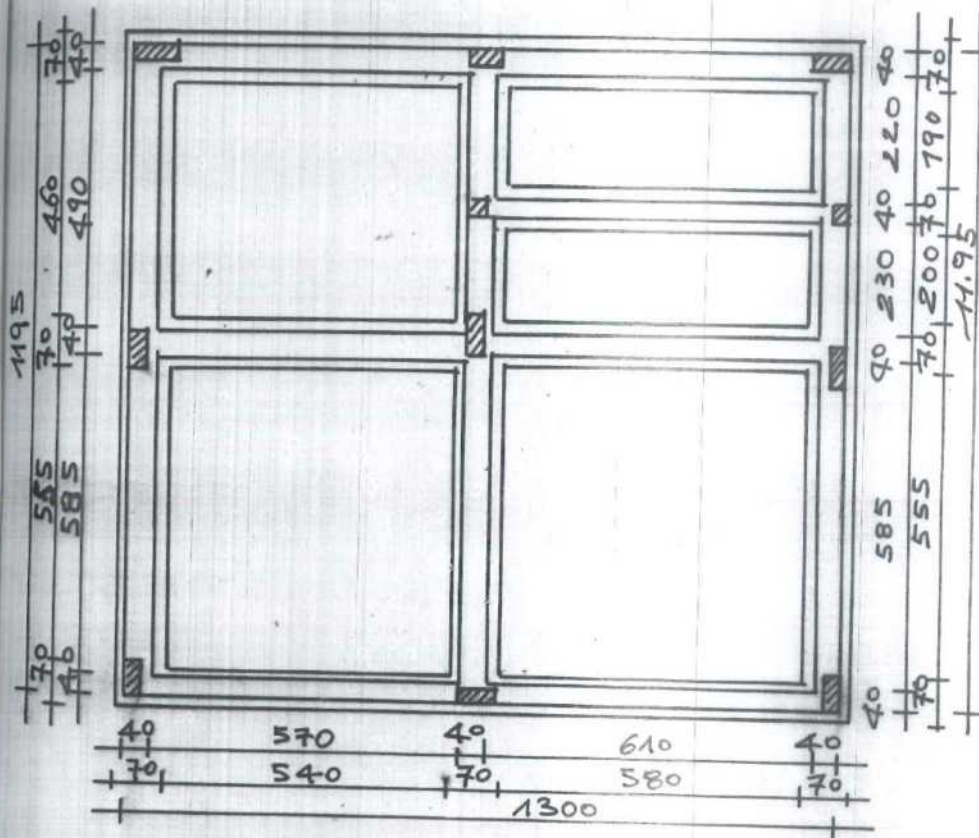
Addì 15/10/2004

IL TECNICO

Elaborati grafici allegati all'istanza di condono edilizio

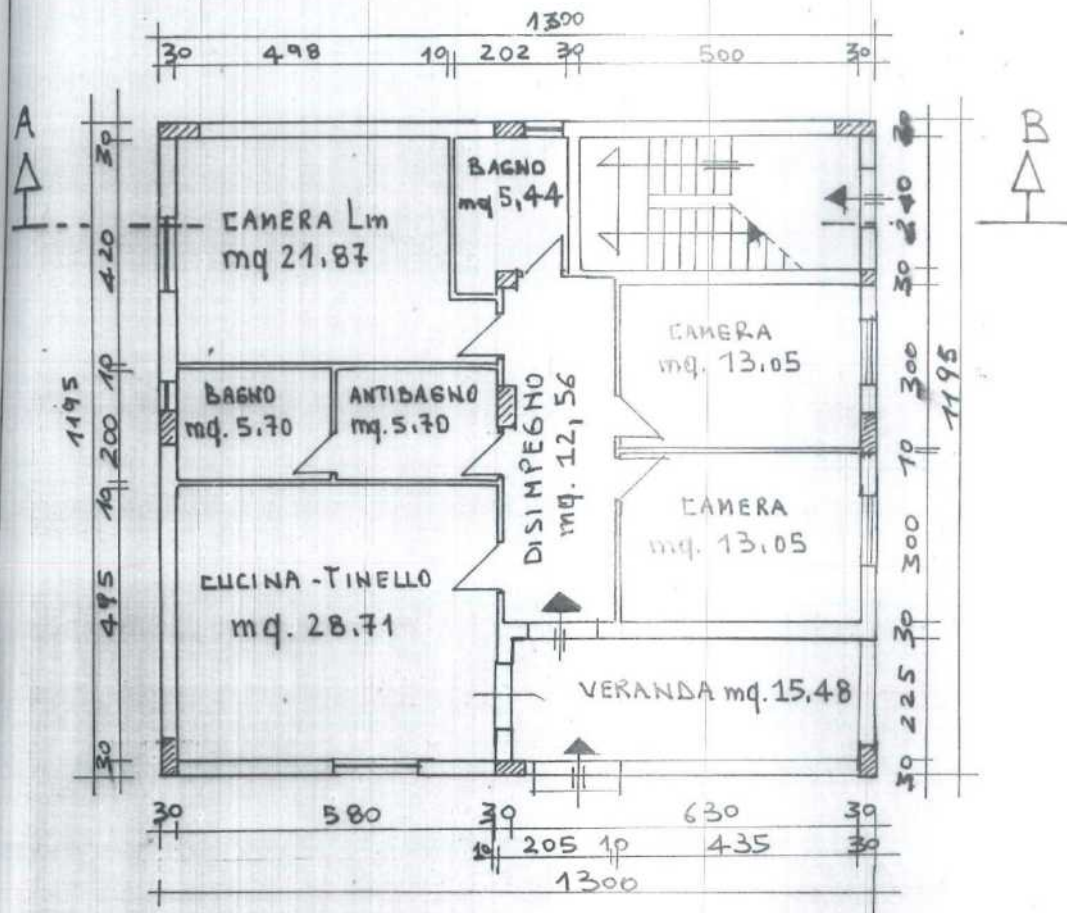






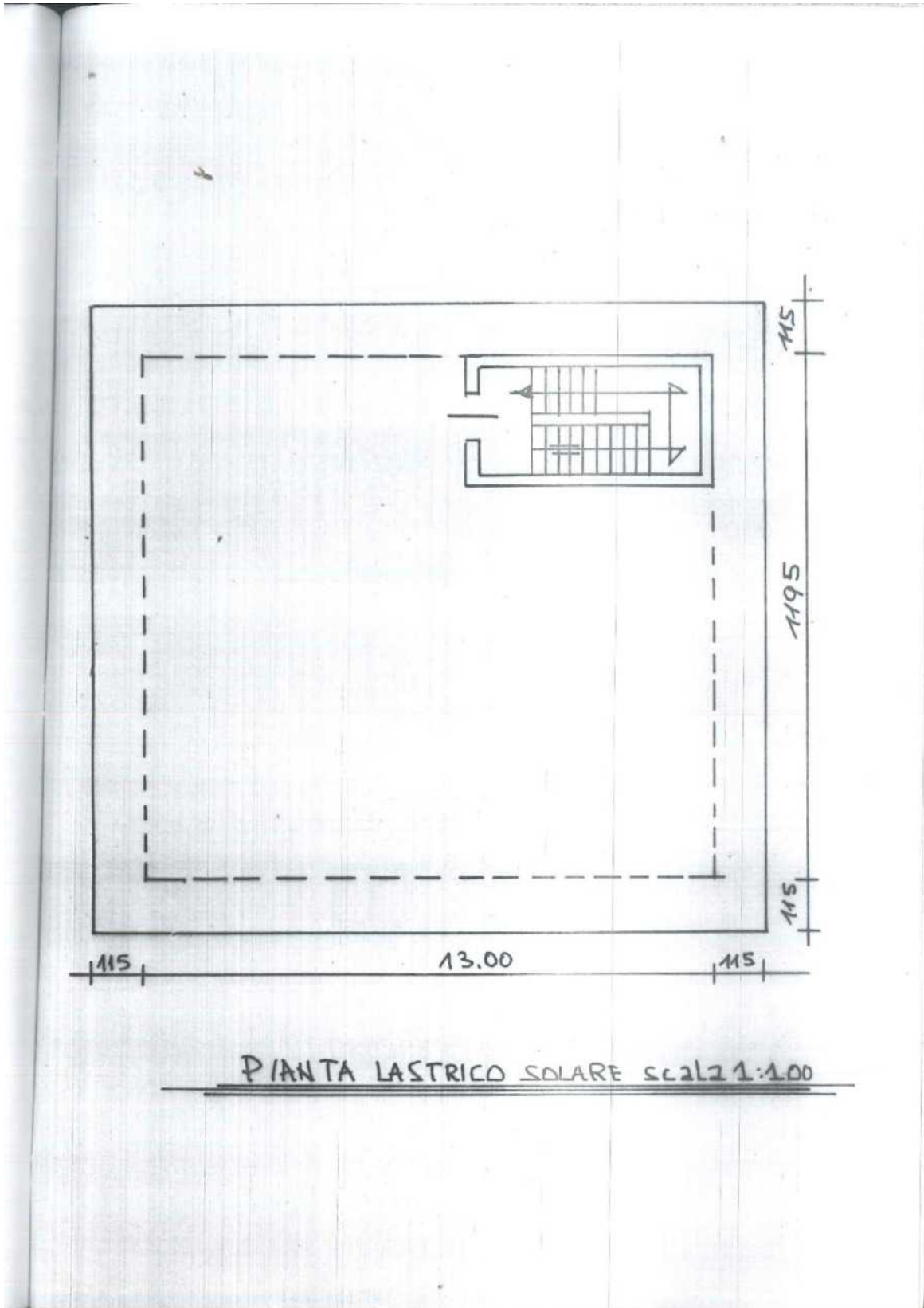
FONDAZIONI E TELAIO DI BASE scala 1:100

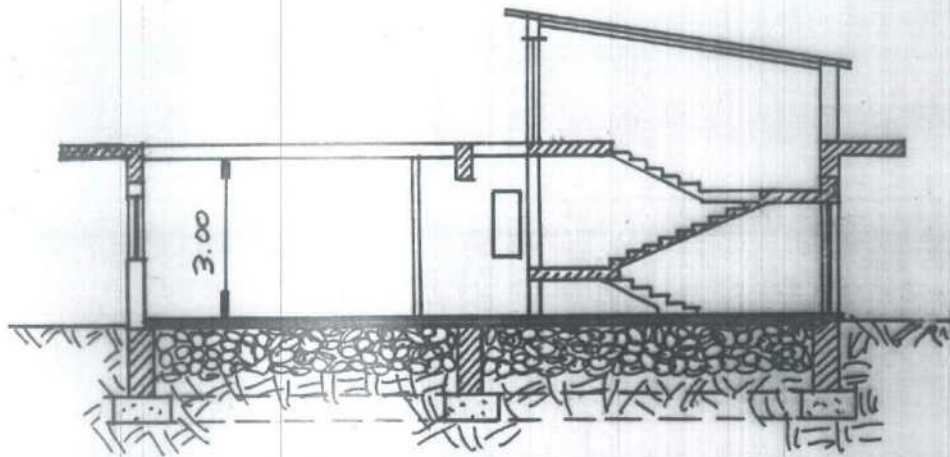




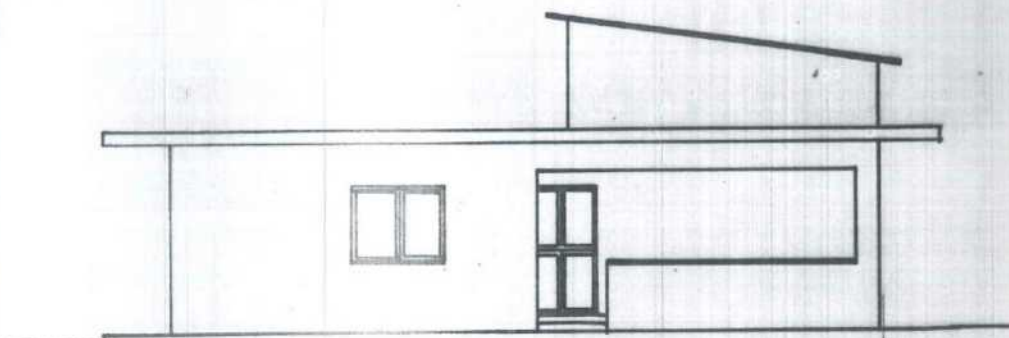
PIANTA PIANO TERRA scala 1:100





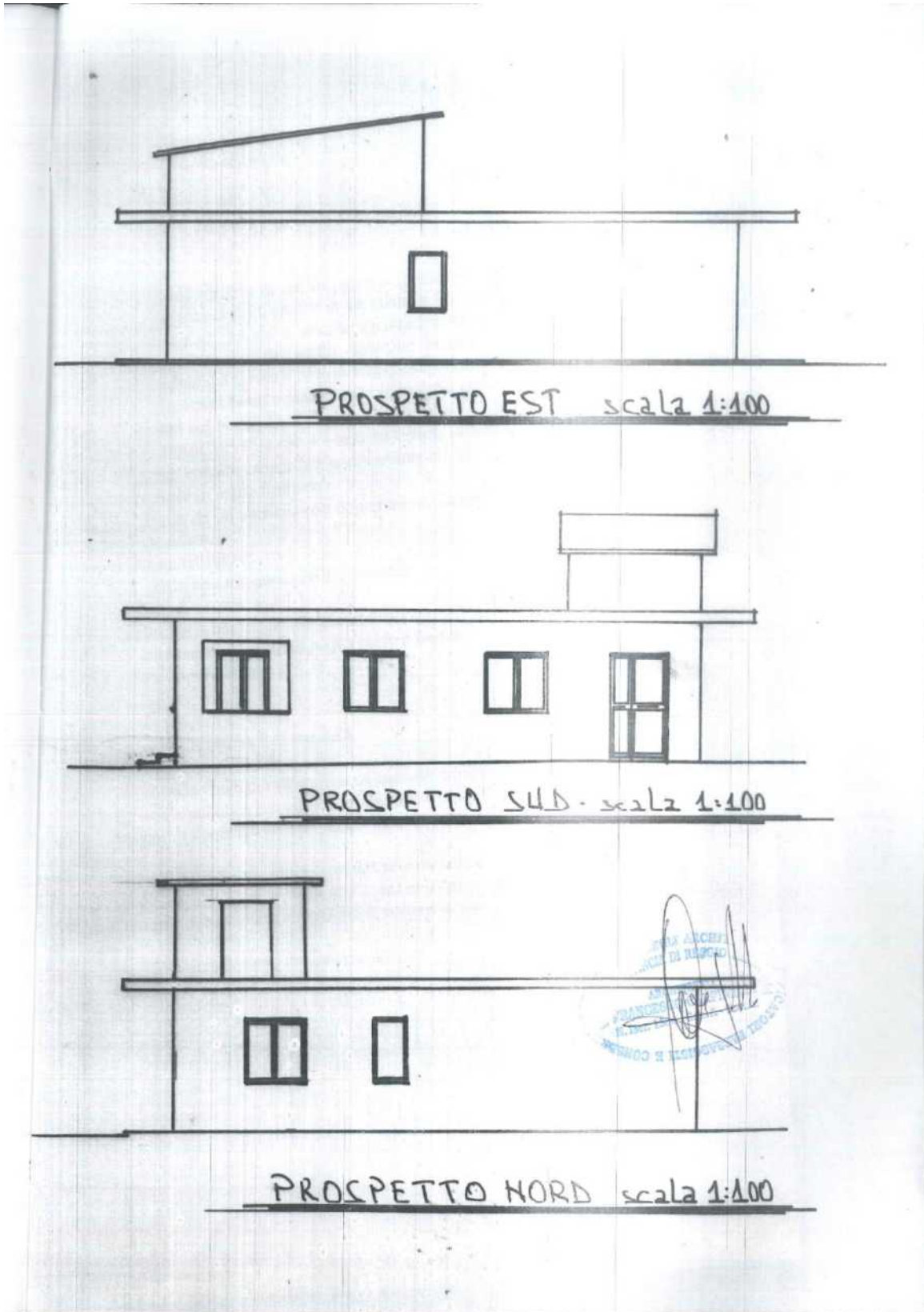


SEZIONE A:B scala 1:100



PROSPETTO LATO STRADA scala 1:100





Stralcio del PRG vigente del comune di Taurianova



Estratto delle NTC allegate al PRG vigente (art 38)

Art. 38 Sottozona E 1 – Agricolo - produttiva

Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti solo nelle zone ad uso agricolo produttivo (seminativi e serre), alle seguenti condizioni:

- Per quanto attiene gli interventi relativi alle abitazioni è necessario che le costruzioni stesse siano in funzione della attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia;
- Per quanto attiene gli interventi relativi alle infrastrutture ed attrezzature agricole, ivi compreso le attrezzature per l'allevamento zootecnico, è necessario che le costruzioni siano in funzione della attività agricola dell'imprenditore, singolo o associato, dimostrata tramite la presentazione, all'atto della concessione, del piano aziendale e della documentazione attestante l'attività di imprenditore agricolo.

In tutte le aree agricole in cui si prevede la edificazione residenziale debbono essere individuate aree pubbliche, in misura minima pari a 6 mq/ab. Gli interventi edificatori consentiti sono i seguenti.

- **Abitazioni in aree di attività agricole a carattere estensivo (seminativi):**
- Disponibilità di un fondo coltivato, anche non accorpato, (di almeno 5 ha), che viene impegnato, con atto d'obbligo, per la stessa edificazione;
- Volume complessivo commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, non superiore a 900 mc., collocato in una parte della proprietà avente dimensione maggiore di 10.000 mq.;
- Altezza massima m. 6,50.
- Distanza minima dal limite di proprietà pari a m. 5,00.
- **Abitazioni in aree di attività agricola a carattere intensivo (colture ortive specializzate, serre):**
- valgono le stesse prescrizioni del punto precedente, con disponibilità di un fondo di almeno 15.000 mq per le colture ortive (7.000 per le serre) e volume complessivo non superiore a 900 mc., collocato in parte del fondo maggiore di 6.000 mq., altezza massima 6,50 m, distanza minima dal limite di proprietà m. 5,00.
- **Attrezzature ed infrastrutture** necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola (silos, serbatoi, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, manufatti per l'attività zootecniche, ecc.):
- Superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore al 10% dell'area di pertinenza;
- Altezza massima m. 4,50, salvo particolari e documentate esigenze tecniche;
- Distanza minima dalle abitazioni m. 10,00.
- Serre permanenti con struttura in metallo, legno e pannelli in vetro o altri materiali rigidi;
- Serre provvisorie, a carattere stagionale, con struttura smontabile e copertura in fogli.

Art. 39 Sottozona E 2 – Aree agricole interne al tessuto urbano

Restano in tale zona aree di uso agricolo strettamente connesse ad aree urbanizzate. In esse è consentita l'edificazione residenziale, sulla base delle seguenti indicazioni:

- Collocazione degli edifici residenziali lungo gli assi viari esistenti;
- Indice di edificabilità territoriale pari a 0,2 mc/mq;
- Proprietà minima pari a 5.000 mq;



Delibera di rideterminazione degli oneri di urbanizzazione

COPIA



COMUNE DI TAURIANOVA
CITTÀ METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
Codice Fiscale 82000670800
Piazza Libertà

Deliberazione n° 44	Publicata il _____
in data 16/10/2018	Immediatamente eseguibile: SI[X] NO[]

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Adunanza Ordinaria di 1ª convocazione-seduta pubblica

Oggetto:

Rideterminazione oneri di urbanizzazione e costi di costruzione.

L'anno 2018 il giorno sedici del mese di ottobre alle ore 09.40, nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune, si è riunito il Consiglio comunale in **seduta pubblica - sessione Ordinaria di 1ª convocazione**, convocato dal Presidente con avvisi scritti regolarmente notificati ai sigg. consiglieri.

Risultano all'appello nominale, alle ore 09.40:

		Presenti	Assenti
1	Siclari Fausto	Presidente	X
2	Scionti Fabio	Sindaco	X
3	Gerace Maria Teresa	Consigliere	X
4	Morabito Maria Stella	Consigliere	X
5	Romeo Dario	Consigliere	X
6	Falletti Giuseppe	Consigliere	X
7	Forestieri Francesco	Consigliere	X
8	Ascone Rosalba	Consigliere	X
9	De Marco Francesco	Consigliere	X
10	Versace Marianna	Consigliere	X
11	Lazzaro Filippo	Consigliere	X
12	Biasi Rocco	Consigliere	X
13	Scarfò Raffaele	Consigliere	X
14	Perri Maria Teresa	Consigliere	X
15	Caridi Antonino	Consigliere	X
16	Nicolosi Concetta	Consigliere	X
17	Sposato Rocco	Consigliere	X
		15	2

Risulta che gli intervenuti sono in numero legale per la validità della seduta.

Presiede il sig. Siclari Fausto nella sua qualità di Presidente.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale dott. Minniti Francesco D.M..

Sono presenti alla seduta gli Assessori Patrizio, Ferraro, Mamone e Loprete.

È presente in aula il Responsabile del II Settore – Servizi Economico-Finanziari, Dott. Giuseppe Crocitti.

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento iscritto all'ordine del giorno, premettendo che sulla proposta di deliberazione sono stati acquisiti, ove richiesti, i pareri di regolarità tecnica e contabile previsti dall'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000.



Dato atto che:

- gli interventi e la discussione registratasi in Aula sul presente argomento sono riportati, testualmente e integralmente, nel Processo verbale dell'odierna seduta consiliare (R.G. n° 8/2018), redatto ai sensi dell'art. 115 e ss. del regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale, il cui contenuto fa parte integrante e sostanziale della presente deliberazione anche se materialmente non allegato;
- dalle ore 11.20 è assente il consigliere Sposato, dalle ore 11.22 sono assenti i consiglieri Biasi, Perri, Versace, dalle ore 11.40 sono assenti i consiglieri Lazzaro e Morabito. Assenti 8, Presenti 9;
- Il Responsabile del Settore 2' dott. Crocitti è assente dalla conclusione del precedente 2' punto all'ordine del giorno, il Responsabile del Settore 4' arch. Cardona è presente dalle ore 11.30 (presente punto);
- il dibattito consiliare, fermo restando quanto sopra e quanto risultante dalla registrazione audio integrale, ha avuto lo svolgimento come di seguito sinteticamente indicato.

Udita La relazione illustrativa del Responsabile del Settore 4' Servizi Tecnici, arch. Cardona.

Udito l'intervento del Sindaco il quale spiega che si tratta di adempimento richiesto dal Ministero dell'Interno nell'ambito del procedimento di approvazione dell'ipotesi di bilancio di previsione stabilmente riequilibrato.

Premesso che:

- Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico in Materia Edilizia) prevede che ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire o, in alternativa, alla presentazione della denuncia di inizio attività, ed interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lettera a) del D.P.R. n. 380/01 (qualora comportati aumento del carico urbanistico e aumento della superficie calpestabile);
- l'art. 17, del DPR 380/2001, prevede le tipologie di intervento per le quali il contributo di costruzione non è dovuto o è ridotto secondo le indicazioni dell'Amministrazione;

Tenuto conto che:

- relativamente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, lo stesso articolo 16 stabilisce ai commi 4, 5 e 6 che:
 - 4) *L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:*
 - a) *all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;*
 - b) *alle caratteristiche geografiche dei comuni;*
 - c) *alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;*
 - d) *ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'[articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;*
 - d-bis) *alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera d\)](#), anziché quelli di nuova costruzione;*
 - d-ter) *alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.*
 - 4-bis) Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.
 - 5) *Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.*
 - 6) *Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale;*
- ai sensi del comma 4, art. 17 del DPR 380/2001, "Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'[articolo 6, comma 2, lettera a\)](#), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile";



- ai sensi dell'articolo 19, commi 2 e 3, d.P.R. n. 380 del 2001 "Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 ...";
- gli interventi sugli edifici esistenti di cui al punto precedente sono solo quelli di ristrutturazione onerosa come individuati dall'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380 del 2001, in quanto gli altri interventi di ristrutturazione, diversi da quelli di cui alla fattispecie citata, devono intendersi gratuiti in quanto estranei al regime del permesso di costruire;
- ai sensi del comma 3, dell'art. 16 del DPR 380/2001, "La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione";
- detta rateizzazione è possibile effettuarla ai sensi dell'art. 47 della Legge n. 457/78 ovvero in non più di quattro rate semestrali;
- la Regione Calabria con deliberazione del Consiglio Regionale n. 421 del 09/09/1977 ha approvato i criteri e le tabelle inerenti il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

Considerato che il Comune di Taurianova con Deliberazione del Commissario Prefettizio n° 147 del 24.02.1979 ha provveduto a rideterminare gli oneri di urbanizzazione relativamente alla ex Legge 10/1977;

Preso atto che:

- l'attuale vigente valore degli oneri di urbanizzazione, così come stabilito nella n° 147 del 24.02.1979 è pari nelle zone residenziali ad € 1,49 di cui € 0,82 per opere di urbanizzazione primaria ed € 0,67 per opere di urbanizzazione secondaria, e nelle zone industriali e artigianali ad € 0,68 di cui € 0,50 per opere di urbanizzazione primaria ed € 0,18 per opere di urbanizzazione secondaria;
- la Regione Calabria, non si è espressa ulteriormente negli anni a seguire con nuove tabelle e nuovi costi per gli oneri di urbanizzazione;

Rilevato pertanto che per quanto sopra esposto, occorre adeguare ed aggiornare il contributo di costruzione relativamente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione facendo riferimento alle ultime tabelle parametriche approvata dalla Regione Calabria per gli oneri di urbanizzazione, considerando sia l'attuale situazione, sia la variazione ISTAT in aumento intervenuta nel periodo compresa tra il 24.02.1979 e il 31.08.2018 (data di pubblicazione della citata deliberazione di Commissario Prefettizio n. 147/79 e la data di aggiornamento annuale ISTAT) come di seguito indicata:

RESIDENZE								
Urbanizzazione primaria								
Dal	Al	Giorni	Coeff.	Capitale iniziale Lire	Capitale rivalutato Lire	Diff. Importo Lire	Totale Lire	Euro
24.02.1979	31.08.2018	14433	6,279	1.607,00	10.090,00	8.483,00	10.090,00	5,21
Urbanizzazione secondaria								
Dal	Al	Giorni	Coeff.	Capitale iniziale Lire	Capitale rivalutato Lire	Diff. Importo Lire	Totale Lire	Euro
24.02.1979	31.08.2018	14433	6,279	1.312,00	8.238,00	6.926,00	8.238,00	4,25
INDUSTRIA e ARTIGIANATO								
Urbanizzazione primaria								
Dal	Al	Giorni	Coeff.	Capitale iniziale Lire	Capitale rivalutato Lire	Diff. Importo Lire	Totale Lire	Euro
24.02.1979	31.08.2018	14433	6,279	980,00	6.153,00	5.173,00	6.153,00	3,18
Urbanizzazione secondaria								
Dal	Al	Giorni	Coeff.	Capitale iniziale Lire	Capitale rivalutato Lire	Diff. Importo Lire	Totale Lire	Euro
24.02.1979	31.08.2018	14433	6,279	350,00	2.198,00	1.848,00	2.198,00	1,13

Dato atto pertanto che si rende necessario attuare, ove richiesto, la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione, ai



sensi dell'art. 47 della legge n. 457 del 1978, nel numero massimo di 4 rate semestrali (ovvero in numero minore ove richiesto) di cui la prima da corrispondere all'atto del rilascio del titolo edilizio precisando che le rate rimanenti, dovranno essere versate entro i successivi 60 giorni dalla data di ultimazione lavori nel caso in cui questi, si concludessero antecedentemente alla conclusione del piano di rateizzazione;

Tenuto conto inoltre che relativamente al costo di costruzione i commi 9 e 10 dell'art 16 del DPR 380/2001 stabiliscono che:

- 9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione;
- 10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera d\)](#), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni;

Che ai sensi dell'art. 17, comma 4-bis del DPR 380 2001, al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, ai sensi della norma di cui al periodo precedente, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione;

Evidenziato che:

- antecedentemente al trasferimento alle Regioni della competenza della determinazione del costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380 del 2001, il ministero dei LL.PP. con il D.M. 20/06/1990 ha aggiornato il costo di costruzione dei nuovi edifici, ai fini della determinazione degli Oneri concessori, portandolo su tutto il territorio nazionale a £. 250.000 al mq. di costruzione, con decorrenza dal 28/06/1990;
- l'art. 7 della Legge n. 357 del 28/12/1993 ha stabilito che il sopradetto costo di costruzione va determinato periodicamente dalle Regioni e che nei periodi intercorrenti, tra le determinazioni regionali o in assenza di esse, lo stesso sia adeguato annualmente ed autonomamente dai Comuni, in ragione della intervenuta variazione dei costi di costruzione accertati dall'ISTAT;
- l'attuale vigente valore del costo di costruzione, è pari ad € 175,38 (Euro centosettantacinque/38);
- la Giunta Regionale con deliberazione n. 5792 del 21.09.1997 ha provveduto ad aggiornare i limiti massimi del costo di costruzione per gli interventi determinato, in riferimento ad essi, il costo di costruzione da applicarsi al momento del rilascio del Permesso di Costruire per le nuove edificazioni, per un importo di £ 819.000;

Rilevato pertanto che per quanto sopra esposto, occorre adeguare ed aggiornare il contributo di costruzione relativamente all'incidenza del costo di costruzione per l'edilizia convenzionata, considerando anche in questo caso la variazione ISTAT in aumento intervenuta nel periodo compreso tra il 21.09.1997 e il 31.08.2018 (data di pubblicazione della Deliberazione di G.R. n. 5792/1997 e la data di aggiornamento annuale ISTAT) come di seguito indicata:

COSTO DI COSTRUZIONE								
Dal	Al	Giorni	Coeff.	Capitale iniziale Lire	Capitale rivalutata Lire	Diff. Importo Lire	Totale Lire	Euro
21.09.1997	31.08.2018	7588	1,421	819.000,00	1.163.799,00	344.799,00	1.163.799,00	601,05

Dato atto pertanto che:

- è intenzione di questa Amministrazione, a fronte dell'aumento del costo di costruzione, e contemporaneamente per agevolare gli interventi di recupero degli edifici esistenti a fronte di un minor consumo di suolo, applicare una riduzione per come di seguito riportato:



- del 30% della percentuale del costo di costruzione per interventi di ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione senza demolizione e ricostruzione;
- del 50% della percentuale del costo di costruzione per interventi di ristrutturazione che comportino la demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1, lettera d);

Rilevata l'opportunità, ove richiesto dall'istante, concedere la rateizzazione del costo di costruzione nel numero massimo di 3 rate (ovvero in numero minore ove richiesto) di cui la prima, equivalente a un terzo del costo di costruzione, alla fine del primo anno dalla data del rilascio del titolo edilizio, da corrispondere all'atto del rilascio del titolo edilizio, la seconda, equivalente a un terzo del costo di costruzione, alla fine del secondo anno dalla data del rilascio del titolo edilizio, la terza, equivalente a un terzo del costo di costruzione, alla fine del terzo anno dalla data del rilascio del titolo edilizio precisando che, qualora i lavori oggetto del rilascio del titolo edilizio, dovessero essere ultimati prima dei termini ivi previsti, le quote di contributo rimanenti, seppur già rateizzate, dovranno essere versate entro i successivi 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori;

Visti:

- Il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- lo Statuto Comunale;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Con voti: n° 9 favorevoli, espressi mediante votazione elettronica, da n° 9 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

Le premesse parte integrante e sostanziale della presente proposta e del sottostante dispositivo;

1. **Di aggiornare** il contributo di costruzione relativamente all'incidenza delle opere di urbanizzazione come indicato nella seguente tabella:

Tipologia art. 16 D.P.R. 380/2001	Tipologia oneri	IMPORTO IN €uro
Oneri di Urbanizzazione per insediamenti abitativi	Opere urbanizzazione primarie	5,21
	Opere urbanizzazione secondarie	4,25
Oneri di Urbanizzazione per insediamenti industriali e artigianali	Opere urbanizzazione primarie	3,18
	Opere urbanizzazione secondarie	1,13

2. **Di stabilire** che il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione viene applicata una riduzione del 70% ai sensi dell'art. 17, comma 4-bis del DPR 380/2001, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili presenti in qualsiasi ZTO dismessi o in via di dismissione, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d);
3. **Di applicare**, relativamente alla residenza, i coefficienti riduttivi previsti alla tabella G della delibera di Consiglio Regionale n. 421 del 09.11.1977;
4. **Di dare atto che** nel caso di realizzazione di immobili promiscui in cui la destinazione d'uso in termini di superficie utile calpestabile sia residenziale ovvero uffici privati, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione andrà calcolata in quota parte per ogni tipologia di destinazione individuata nella precedente tabella G;
5. **Di applicare**, relativamente all'industria, i coefficienti riduttivi previsti alla tabella I della delibera di Consiglio Regionale n. 421 del 09.11.1977;
6. **Di dare atto che** nel caso di realizzazione di immobili promiscui in cui la destinazione d'uso in termini di superficie utile calpestabile sia industriale secondo le tipologie della precedente tabella, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione andrà calcolata interamente applicando gli importi e i coefficienti relativi all'industria anche per le superfici con destinazione diversa;
7. **Di attuare**, ove richiesto, la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione nel numero massimo di 4 rate semestrali (ovvero in numero minore ove richiesto) di cui la prima da corrispondere all'atto del rilascio del titolo edilizio precisando che le rate rimanenti, dovranno essere versate entro i successivi 60 giorni dalla data di ultimazione lavori, nel caso in cui questi, terminino antecedentemente alla conclusione del piano di rateizzazione;
8. **Di stabilire** che il costo di costruzione, secondo le modalità indicate dalla normativa vigente, nonché in ragione dell'intervenuta variazione ISTAT, rispetto alla Delibera di Consiglio Regionale n. 5792 del 21.09.1997 è pari ad € 601,05 al mq. di superficie utile complessiva;



9. **Di agevolare** gli interventi di recupero degli edifici esistenti a fronte di un minor consumo di suolo, attraverso la riduzione:
- del 30% della percentuale del costo di costruzione per interventi di ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione senza demolizione e ricostruzione;
 - del 50% della percentuale del costo di costruzione per interventi di ristrutturazione che comportino la demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1, lettera d);
10. **Di dare atto** che per gli interventi concernenti il cambio di destinazione d'uso, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle descritte all'art. 23 ter del DPR 380/2001, il costo di costruzione è ridotto del 20%;
11. **Di attuare**, ove richiesto, la rateizzazione del costo di costruzione nel numero massimo di 3 rate (ovvero in numero minore ove richiesto) di cui la prima equivalente a un terzo del costo di costruzione, da corrispondere alla fine del primo anno dalla data del rilascio del titolo edilizio, la seconda, equivalente a un terzo del costo di costruzione, da corrispondere alla fine del secondo anno dalla data del rilascio del titolo edilizio, la terza, equivalente a un terzo del costo di costruzione, da corrispondere alla fine del terzo anno dalla data del rilascio del titolo edilizio precisando che, qualora i lavori oggetto del rilascio del titolo edilizio, dovessero essere ultimati prima dei termini ivi previsti, le quote di contributo rimanenti, seppur già rateizzate, dovranno essere versate entro i successivi 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori;
12. **Di dare atto** che i casi in cui è previsto l'esenzione del contributo di costruzione, sono indicati all'art. 17 del DPR 380/2001;
13. **Di stabilire** che i nuovi importi verranno applicati alle istanze prodotte a questo Ente a far data dalla pubblicazione della presente deliberazione;
14. **Di demandare** ai competenti Uffici comunali tutti gli adempimenti gestionali nascenti dalla presente;

IL CONSIGLIO COMUNALE

in relazione all'urgenza della esecuzione del presente provvedimento, Con voti: n° 9 favorevoli, espressi mediante votazione elettronica, da n° 9 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 143, comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE
Fto Siclari Fausto

IL SEGRETARIO GENERALE
Fto Minniti Francesco D.M.

Copia conforme all'originale composta da n.ro/ _____ /fogli per uso
amministrativo.

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE
Minniti Francesco D.M.

Il sottoscritto Segretario Generale

ATTESTA

Che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Taurianova, li 16/10/2018

IL SEGRETARIO GENERALE
Fto Minniti Francesco D.M.

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

⇒ Si attesta che la presente deliberazione:

- E' stata pubblicata all'albo pretorio on-line il _____ Registro n. _____ e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi come previsto dall'articolo 124, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000.

Li, _____

Il Responsabile della Pubblicazione

Fto _____

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

- ❖ CHE la su estesa deliberazione
- A** – E' stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune come da attestazione che precede;
 - B** – E' divenuta esecutiva il giorno _____ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D. Lgs. n. 267/2000).

NOTE

Li, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
Fto Minniti Francesco D.M.

Per l'attestazione di cui alle lettere () – ()



Atto acquisto immobile da parte dei coniugi De Salvo - Cerchia

Richiesta copia atto di provenienza

04/09/23, 19:39 Libero Mail_ Posta richiesta copia atto Stampa

28/7/2023 10:34

gallucclop@libero.it
richiesta copia atto
A mponteriori@notariato.it <mponteriori@notariato.it>

Buongiorno d.ssa,
come concordato telefonicamente Le chiedo, in qualità di CTU nominato dal sig. GE del Tribunale di Palmi,
copia del seguente atto da Lei redatto:
- atto di compravendita del 20-07-2006 rep. 5507/2058 - trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di
Pubblicità Immobiliari di RC il 22-07-2006 al n 10320 di form. - Favore: [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED].
allego: documento d'identità
Grazie
cordiali saluti

- C.I. Galluccio Pietro.pdf (253 KB)

https://mail1.libero.it/appsuite/v=7,10,6-27,20230522,223108/print.html?print_1693849181329 1/1



Copia atto pubblico notaio [REDACTED]

Rep. n. 5.507

Racc. n. 2.058

compravendita

REPUBBLICA ITALIANA

Il venti luglio duemilasei

(20.07.2006),

in Reggio di Calabria, Via Filippini, n. 38/A, dinanzi a me

[REDACTED] Notaio in Montebello Ionico, iscritto nel

Ruolo dei Distretti Riuniti di Reggio Calabria e Locri, sono

presenti:

- il sig. [REDACTED], nato a Taurianova il 13 marzo

1944, ivi domiciliato alla Contrada [REDACTED] n. 40, il quale

dichiara che il suo codice fiscale è: [REDACTED] ed

i coniugi

- sig.ra [REDACTED] nata a Toulon (Francia)

il [REDACTED] la quale dichiara che il suo codice fisca-

le è: [REDACTED] e

- sig. [REDACTED], nato a Taurianova il [REDACTED]

[REDACTED], il quale dichiara che il suo codice fiscale è: [REDACTED]

[REDACTED]
domiciliati a Taurianova, Via La Resta, Trav. I, n. 33.

I componenti, della cui identità personale io Notaio sono

certo, mi chiedono di ricevere il presente atto in virtù del

quale convengono e stipulano quanto segue.

Essi, preliminarmente, dichiarano che:

- il sig. [REDACTED] è in regime di separazione dei beni



con il proprio coniuge;

- i coniugi [REDACTED] sono in regime di separazione
dei beni.

Quindi il signor [REDACTED] vende ai coniugi [REDACTED]
[REDACTED], i quali accettano ed acquistano in comuni indivi-
se parti uguali, il fabbricato al piano terra, con annessa
corte, sito in Comune di Taurianova, Contrada [REDACTED], com-
posto di sei vani catastali, con soprastante lastrico solare;
confinante con via pubblica, con proprietà [REDACTED], con
proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], o loro aven-
ti causa, salvo altri.

Nel N.C.E.U.: foglio n. 12, particella n. 119, sub. n. 3
(Contrada [REDACTED] - PT - Categ. A/3 - cl. 2 - Vani 6 - R.C.
euro 257,20) e sub. n. 4 (Contrada [REDACTED] - P1 - lastrico
solare di mq. 148).

La parte alienante, in riferimento alla legge 28 febbraio
1985, n. 47 e al D.P.R. 380/2001, dichiara che il fabbricato
sopradescritto è stato realizzato abusivamente e, per lo
stesso, è stato rilasciato dal Comune di Taurianova permesso
a costruire in sanatoria n. 4255 in data 2 febbraio 2006 e
che al riguardo non sono mai stati adottati, nè risultano
pendenti, provvedimenti di carattere sanzionatorio.

Quanto sopra descritto è, quindi, trasferito alla parte ac-
quirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,
con ogni accessorio, accessione ed afficienza, così come si



possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice
in base ad atto di compravendita ricevuto dal Notaio Nando
Zuccarello di Taurianova in data 9 febbraio 2005, rep. n.
1273, registrato a Palmi il 19 febbraio 2005, al n. 216.

La parte venditrice garantisce la buona e piena proprietà di
quanto venduto, nonché la sua libertà da ipoteche, altre i-
scrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, servitù non appa-
renti, pesi e diritti di terzi in genere.

In particolare, la parte venditrice dichiara:

- che non vi sono aventi diritto alla prelazione di quanto
forma oggetto del presente atto;
- di essere al corrente con il pagamento di tasse, imposte
dirette o indirette, contributi e spese, comunque afferenti
l'immobile in oggetto, precisando che quelle eventualmente
fino ad oggi dovute restano a proprio carico, anche se accer-
tate o iscritte a ruolo successivamente alla stipula del pre-
sente atto.

Il prezzo della compravendita è convenuto, a corpo, in euro
110.000,00 (euro centodiecimila/00) e viene così regolato nel
pagamento:

- euro 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00), dichiara la
parte venditrice di averle ricevute in più riprese, in con-
tanti, prima d'ora;
- i restanti euro 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00) sa-
ranno pagati con l'assegno circolare n. 8.950.634.936 09, di



pari importo, all'ordine della parte venditrice, emesso in
data 14 luglio 2006 da [REDACTED] Gruppo UniCredit
Banca S.p.A., con Sede in Milano, e costituenti parte del
netto ricavo del mutuo che, successivamente alla stipula del
presente atto la parte acquirente stipulerà con la Banca Per
la Casa S.p.A..

Come sopra regolato l'intero prezzo della compravendita, la
parte venditrice rilascia sin da ora a quella acquirente li-
beratoria quietanza a saldo, con rinuncia ad ogni diritto di
ipoteca legale.

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre
2005, n. 266, la parte acquirente richiede che la base impo-
nibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e cata-
stale in relazione agli immobili di cui al presente atto, sia
costituita dal valore degli stessi, determinato ai sensi del-
l'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 131/1986.

A tal fine si precisa:

- che le parti del presente atto sono persone fisiche che non
agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- che oggetto del trasferimento di cui al presente atto è un
immobile ad uso abitativo;
- che il valore dell'immobile di cui sopra, determinato ai
sensi dell'art. 52 del D.P.R. 131/1986 è pari ad euro
29.706,60 (euro ventinovemilasettecentosei/60).

La parte acquirente chiede le agevolazioni fiscali di cui

all'art. 3, comma 131, della legge 28 dicembre 1995, n. 549,
all'uopo dichiarando che quest'atto contiene trasferimento a
titolo oneroso, effettuato a favore di persone fisiche da
soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o
professione, di fabbricato o porzione di fabbricato destinato
ad abitazioni non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M.
dei LL.PP. 2 agosto 1969.

La medesima parte acquirente dichiara:

- di non essere titolare, neanche in regime di comunione legale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato e in cui essa risiede;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni di cui al comma 131, art. 3, della Legge 549/95 suindicata e a tutte le disposizioni in essa richiamate.

In relazione all'art. 1, comma 496 della citata legge 23 dicembre 2005, n. 266, la parte venditrice dichiara che, con riferimento al trasferimento dell'immobile sopradescritto, il presente atto non è idoneo a realizzare plusvalenze ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera b), del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, giacchè oggetto



della vendita è immobile acquistato da non più di cinque anni, ma che costituisce unità immobiliare urbana che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la data odierna è stata adibita ad abitazione principale della parte venditrice.

In riferimento ai D.L. 4 luglio 2006, n. 223, i componenti richiamati ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000 sulla responsabilità penali cui va incontro chi rilascia dichiarazioni mendaci - mi dichiarano:

- che il prezzo suindicato è stato pagato dalla parte acquirente a quella venditrice:

a) per euro 65.000,00 mediante assegno circolare non trasferibile n. 8.950.634.936 09, emesso da Banca per la Casa S.p.A., G. [REDACTED], in data 14 luglio 2006, all'ordine della parte venditrice;

b) che la parte di prezzo di euro 45.000,00 pagata in contanti è stata corrisposta mediante consegna alla parte venditrice in più riprese con importi ciascuno inferiore a euro 12.500,00 (euro dodicimilacinquecento/00) per il quale la legge 197/1991, e successive modifiche ed integrazioni, non impone il ricorso a specifiche e diverse modalità di pagamento;

- che, per la conclusione del contratto, non si sono avvalsi dell'opera di alcun mediatore.

Dichiarano i componenti che tra la parte venditrice e quella



acquirente non sussiste rapporto di parentela in linea retta
o che sia considerato tale ai fini dell'imposta sulle succes-
sioni e donazioni.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto da me letto
ai comparenti, che lo approvano.

Consiste di due fogli in parte scritti ed in parte dattilo-
scritti da persona di mia fiducia su sei pagine e quanto fin
qui della settimana.

F.to: [REDACTED]

" [REDACTED]

" [REDACTED]

" [REDACTED]

Registrato a Reggio Calabria il 21 luglio 2006, al n. 2323

SIT.

Trascritto a Reggio Calabria il 22 luglio 2006, sotto i n.ri

15.149/10.320.

E' copia conforme all'originale.

In carta semplice per gli usi consentiti, che si rilascia a
richiesta del dott. Galluccio Pietro in qualità di CTU.

Reggio Calabria, 31 luglio 2023



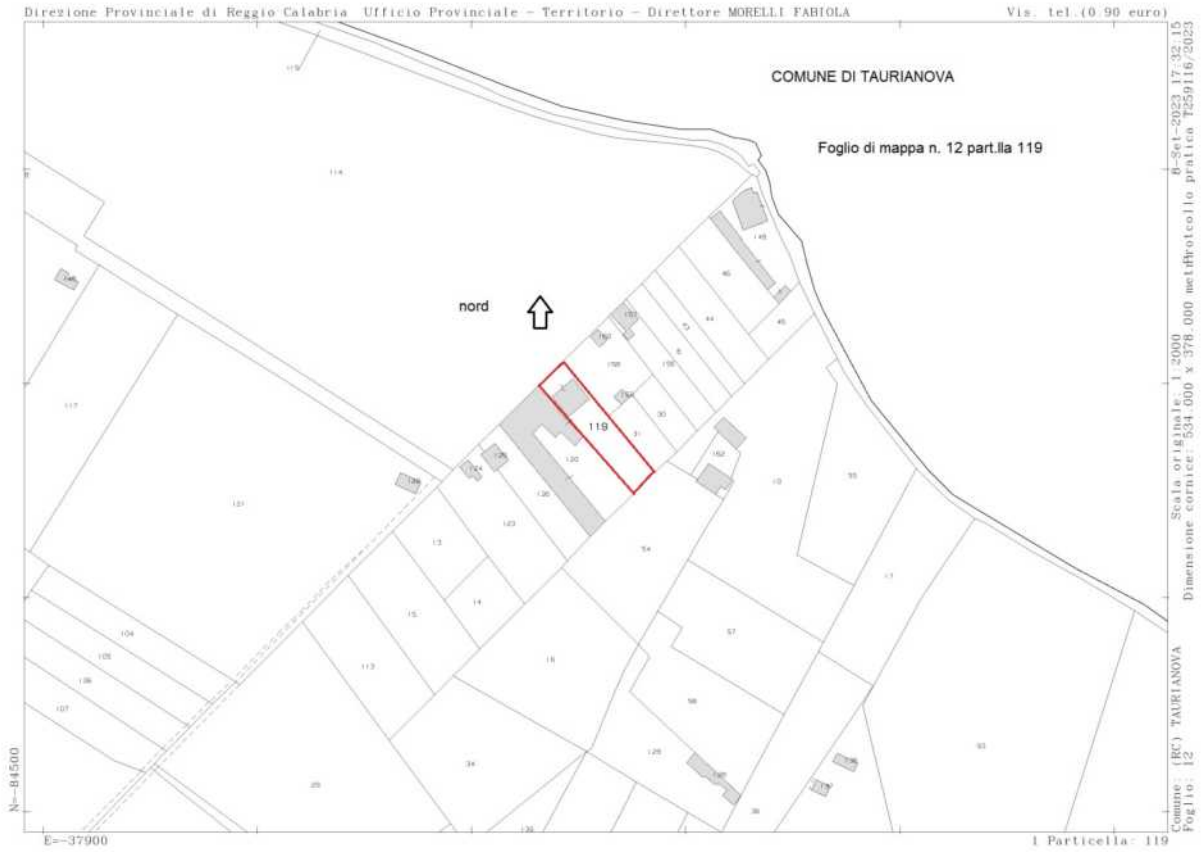
[REDACTED SIGNATURE]



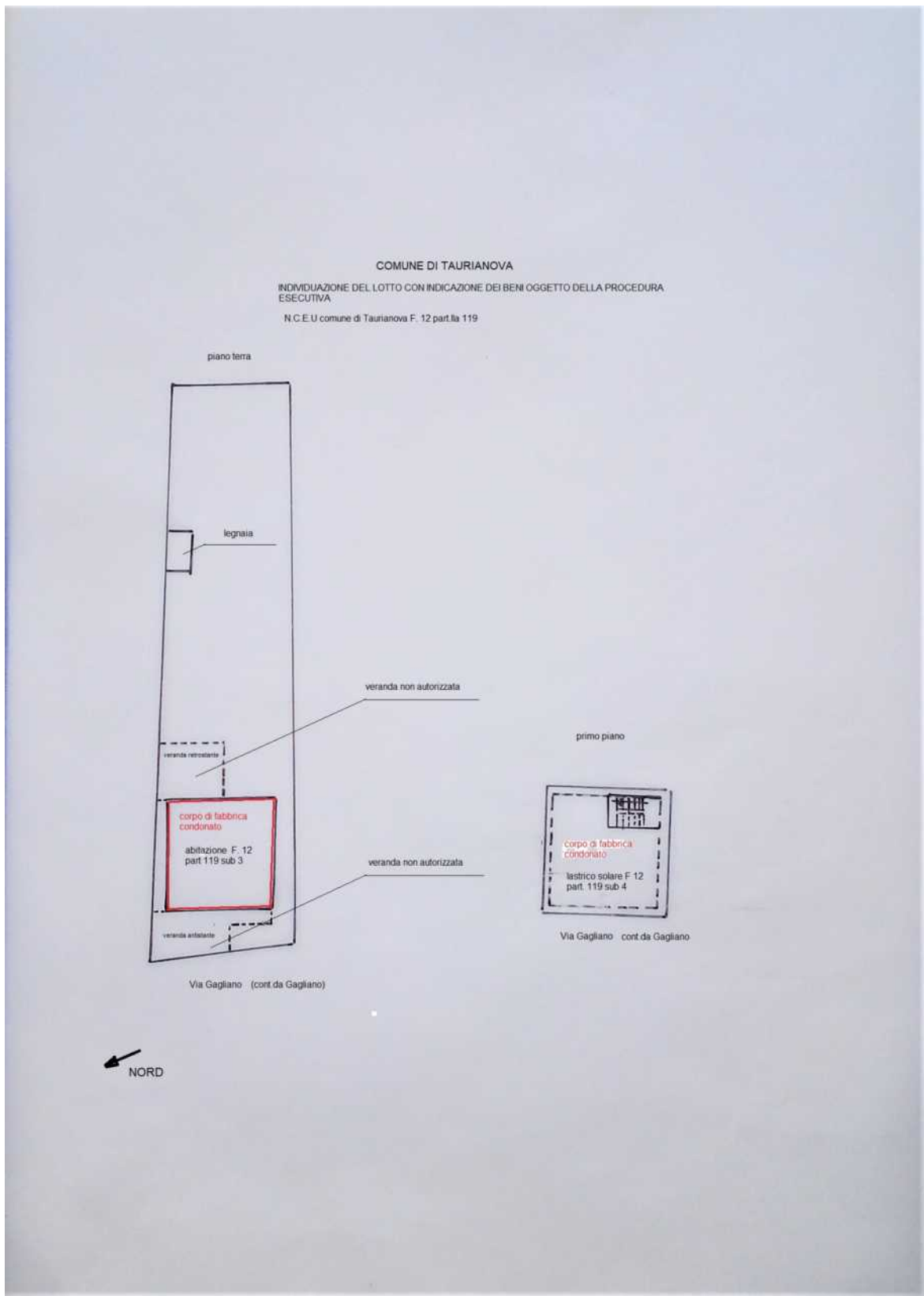
Ortofoto edificio c.da [REDACTED] – Comune di Taurianova -



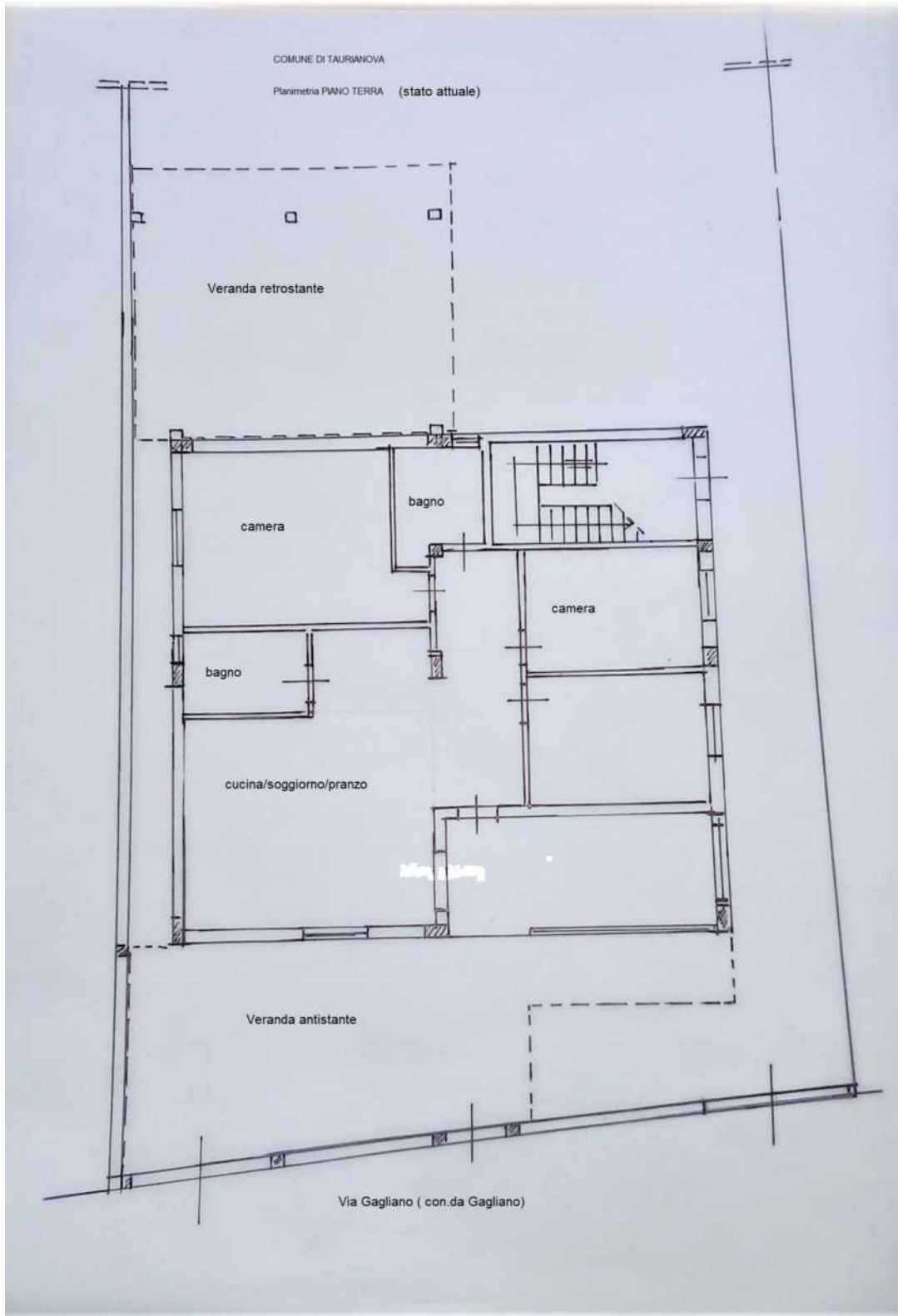
Estratto di mappa della proprietà oggetto della procedura



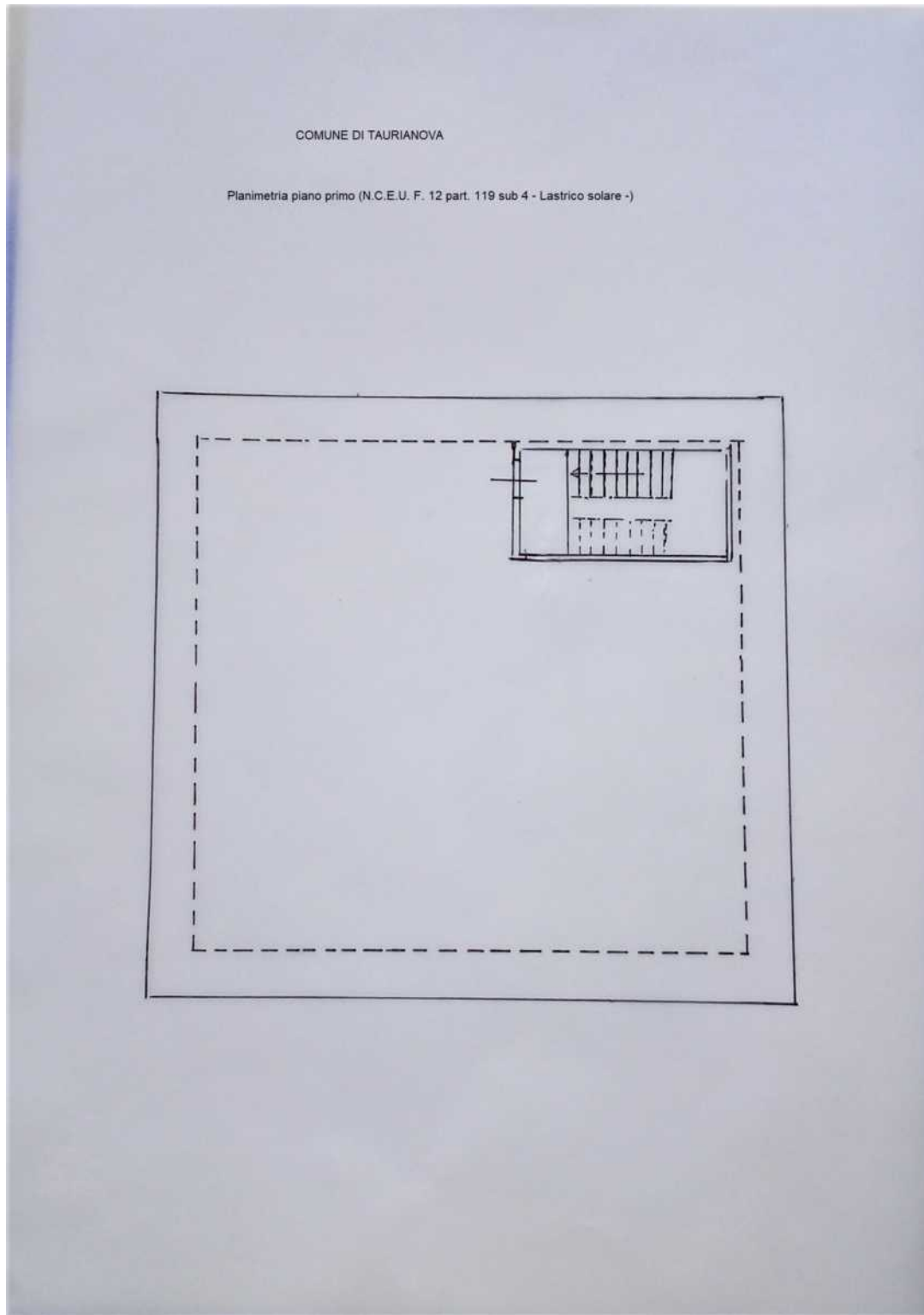
Planimetria dell'intero lotto di terreno oggetto della procedura



Planimetria appartamento Piano Terra - Comune Taurianova –



Planimetria lastrico solare Piano Primo - Comune Taurianova –



Rilievo fotografico

Prospetto Nord-Ovest

Foto n 1



Prospetto Nord-Est

Foto n. 2



Ingresso – veranda antistante

Foto n. 3



Veranda antistante

Foto n. 4



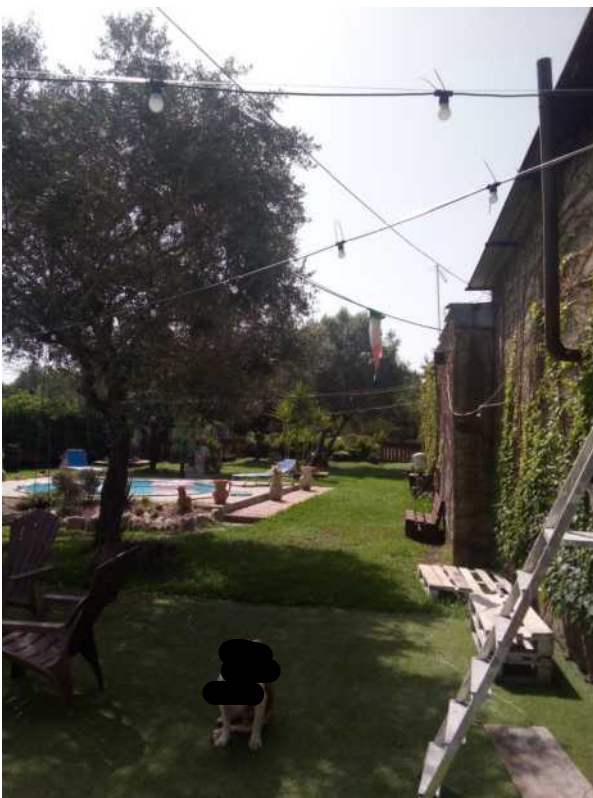
Ingresso laterale Cortile

Foto n. 5



Cortile

Foto n. 6



Cortile

Foto n. 7



Veranda coperta retrostante

Foto n 8



Scala accesso al piano primo (lastrico solare)

Foto n. 9



Ingresso appartamento P.T.

Foto n. 10



Soggiorno/cucina/pranzo

Foto n 11



Soggiorno/cucina/pranzo

Foto n 11



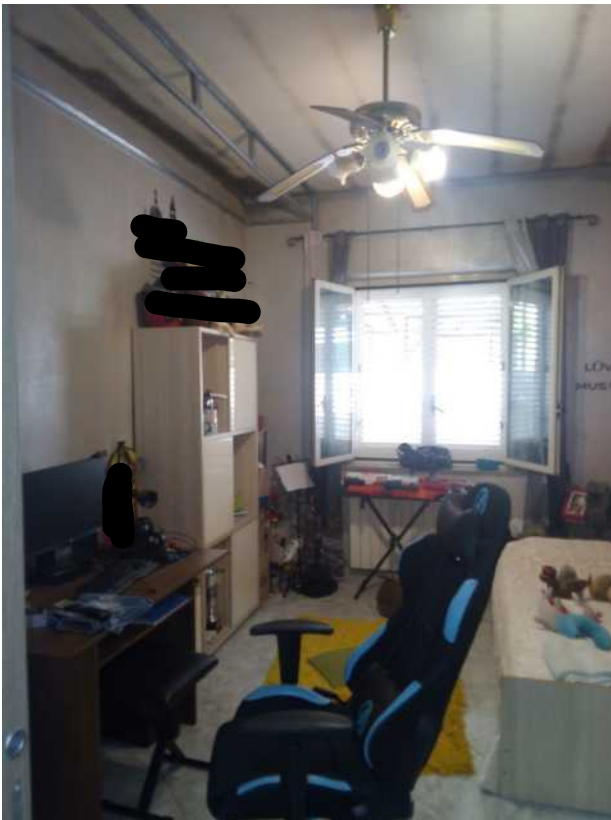
Bagno

Foto n. 12



Camera da letto

Foto n. 13



Camera

Foto n 14



Bagno

Foto n. 15



Visura catastale

Visura catastale F. 12 part.IIa 119 sub 3 – Comune di Taurianova



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/05/2023
Ora: 10:00:17
Numero Pratica: T82889/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/05/2023

Dati identificativi: Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 12 Particella 119 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 12 Particella 119

Classamento:

Rendita: Euro 257,20

Categoria A/3⁹⁾, Classe 2, Consistenza 6 vani

Foglio 12 Particella 119 Subalterno 3

Indirizzo: CONTRADA [REDACTED] SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 127 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 122 m²

> Intestati catastali

- > 1. [REDACTED]
nata in FRANCIA (EE) il [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
- > 2. [REDACTED]
nato a TAURIANOVA (RC) il [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

☒ dal 13/10/2004

Immobile attuale

Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)

Foglio 12 Particella 119 Subalterno 3

COSTITUZIONE del 13/10/2004 Pratica n. RC0210940
in atti dal 13/10/2004 COSTITUZIONE (n. 2162.1/2004)





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/05/2023
Ora: 10:00:17
Numero Pratica: T82889/2023
Pag: 2 - Segue

> **Indirizzo**

📅 dal 13/10/2004
Immobilibile attuale
Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**
Foglio 12 Particella 119 Subalterno 3
CONTRADA [REDACTED] n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 13/10/2004 Pratica n. RC0210940
in atti dal 13/10/2004 COSTITUZIONE (n. 2162.1/2004)

> **Dati di classamento**

📅 dal 13/10/2004 al 28/04/2005
Immobilibile attuale
Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**
Foglio 12 Particella 119 Subalterno 3
Rendita: **Euro 214,33**
Categoria **A/3^c**, Classe 2, Consistenza **5,0 vani**

COSTITUZIONE del 13/10/2004 Pratica n. RC0210940
in atti dal 13/10/2004 COSTITUZIONE (n. 2162.1/2004)

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

📅 dal 28/04/2005
Immobilibile attuale
Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**
Foglio 12 Particella 119 Subalterno 3
Rendita: **Euro 257,20**
Categoria **A/3^c**, Classe 2, Consistenza **6,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2005
Pratica n. RC0071242 in atti dal 28/04/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7244.1/2005)
Notifica in corso con protocollo n. RC0075499 del 05/05/2005

Annotazioni: 2-classamento e/o rendita rettificati con
procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015
Immobilibile attuale
Comune di **TAURIANOVA (L063) (RC)**
Foglio 12 Particella 119 Subalterno 3
Totale: **127 m²**
Totale escluse aree scoperte : **122 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
13/10/2004, prot. n. RC0210940





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/05/2023
Ora: 10:00:17
Numero Pratica: T82889/2023
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TAURIANOVA (L063)(RC) Foglio 12 Particella 119 Sub. 3

- > 1. [REDACTED] a [REDACTED]
(CF [REDACTED] P)
nata a [REDACTED] (RC) il [REDACTED]
dal 13/10/2004 al 09/02/2005
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
1. COSTITUZIONE del 13/10/2004 Pratica n. RC0210940 in atti dal 13/10/2004 COSTITUZIONE (n. 2162.1/2004)
- > 1. [REDACTED] a [REDACTED]
(CF [REDACTED] P)
nato a TAURIANOVA (RC) il [REDACTED]
dal 09/02/2005 al 20/07/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)
2. Atto del 09/02/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede TAURIANOVA (RC) Repertorio n. 1273 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2359.1/2005 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 28/02/2005
- > 1. [REDACTED] a [REDACTED]
(CF [REDACTED] P)
nata a [REDACTED] (EE) il [REDACTED]
dal 20/07/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)
3. Atto del 20/07/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede MONTEBELLO JONICO (RC) Repertorio n. 5507 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10320.1/2006 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 24/07/2006
- > 2. [REDACTED] a [REDACTED]
(CF [REDACTED] P)
nato a TAURIANOVA (RC) il [REDACTED]
dal 20/07/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

Visura telematica

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) A/3: Abitazioni di tipo economico



Visura catastale F. 12 part.IIa 119 sub 4 – Comune di Taurianova



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/05/2023
Ora: 10:05:09
Numero Pratica: T87024/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/05/2023

Dati identificativi: Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)
Foglio 12 Particella 119 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)
Foglio 12 Particella 119

Classamento:

Categoria F/5ⁿ, Consistenza 148 m²
Foglio 12 Particella 119 Subalterno 4
Indirizzo: CONTRADA [REDACTED] n. SNC Piano 1

> Intestati catastali

- > 1. [REDACTED] (E)
nata in FRANCIA (EE) il [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
- > 2. [REDACTED]
nato a TAURIANOVA (RC) il [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

☞ dal 13/10/2004
Immobile attuale
Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)
Foglio 12 Particella 119 Subalterno 4

COSTITUZIONE del 13/10/2004 Pratica n. RC0210940
in atti dal 13/10/2004 COSTITUZIONE (n. 2162.1/2004)





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/05/2023
Ora: 10:05:09
Numero Pratica: T87024/2023
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

📅 dal 13/10/2004 COSTITUZIONE del 13/10/2004 Pratica n. RC0210940
in atti dal 13/10/2004 COSTITUZIONE (n. 2162.1/2004)
Immobile attuale
Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)
Foglio 12 Particella 119 Subalterno 4
CONTRADA [REDACTED] n. SNC Piano 1

> Dati di classamento

📅 dal 13/10/2004 COSTITUZIONE del 13/10/2004 Pratica n. RC0210940
in atti dal 13/10/2004 COSTITUZIONE (n. 2162.1/2004)
Immobile attuale
Comune di TAURIANOVA (L063) (RC)
Foglio 12 Particella 119 Subalterno 4
Categoria F/5^a, Consistenza 148 m²

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TAURIANOVA (L063)(RC) Foglio 12 Particella 119 Sub. 4

- > 1. [REDACTED] a [REDACTED]
([REDACTED])
nata a TAURIANOVA (RC) il [REDACTED]
📅 dal 13/10/2004 al 09/02/2005 1. COSTITUZIONE del 13/10/2004 Pratica n.
RC0210940 in atti dal 13/10/2004 COSTITUZIONE (n.
2162.1/2004)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- > 1. [REDACTED]
([REDACTED])
nato a TAURIANOVA (RC) il [REDACTED]
📅 dal 09/02/2005 al 20/07/2006 2. Atto del 09/02/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Sede TAURIANOVA (RC) Repertorio n. 1273 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 2359.1/2005 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in
atti dal 28/02/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 2)
- > 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata in [REDACTED] (EE) il [REDACTED]
📅 dal 20/07/2006 3. Atto del 20/07/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Sede MONTEBELLO JONICO (RC) Repertorio
n. 5507 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 10320.1/2006 Reparto PI di REGGIO
CALABRIA in atti dal 24/07/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)
- > 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a TAURIANOVA (RC) il [REDACTED]
📅 dal 20/07/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

Visura telematica





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/05/2023
Ora: 10:05:09
Numero Pratica: T87024/2023
Pag: 3 - Fine

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/5: Lastrico solare



Elaborato planimetrico

Elaborato planimetrico – F. di mappa 12 part 119 – Comune di Taurianova

Data: 09/05/2023 - n. T89168 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Calabria	
Compilato da: Repaci Stefano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Reggio Calabria N. 1864		Protocollo n. RC0210940 del 13/10/2004 Tipo Mappale n. 204698 del 06/10/2004	
Comune di Taurianova Sezione: Foglio: 12 Particella: 119		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	
<p>Piano Terra h = 3,00 m</p> <p>Piano Primo</p> <p>Ultima planimetria in atti</p> <p>Data: 09/05/2023 - n. T89168 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile</p> <p>Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2023 - Comune di TAURIANOVA(L.063) - < Foglio 12 Particella 119 ></p>			



Planimetria catastale

Planimetria catastale F. di mappa 12 part.IIa 119 sub 3 – comune di Taurianova

Data: 09/05/2023 - n. T132027 - Richiedente: GLLPTR51E24H558Y

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Calabria	Dichiarazione protocollo n. RC0210940 del 13/10/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Taurianova Via Contrada Gagliano civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1: 200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Repaci Stefano
	Sezione: Foglio: 12 Particella: 119 Subalterno: 3	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Reggio Calabria N. 1864

Ultima planimetria in atti

Data: 09/05/2023 - n. T132027 - Richiedente: GLLPTR51E24H558Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Annotazione: la planimetria catastale della part.IIa 119 sub 4 (cat. F/5 –
Lastrico solare) Foglio di mappa 12 del Comune di Taurianova,
su formale consultazione, non è rilasciabile dall’Agenzia delle
Entrate – Ufficio del Territorio di Reggio Calabria.

