

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 37/2018 R.G. Es. promossa da

MONTE DEI PASCHI DI SIENA

contro

**INDICE**

01. Premessa	1
02. Pignoramento p.e. n° 37/2018.....	3
03. Dati Catastali.....	3
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	4
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	8
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 01 a 02).....	8
08. Congruità del canone di locazione	10

Allegati

• il verbale di sopralluogo (nella documentazione del Custode giudiziario).....	6
• le copie delle ispezioni ipotecarie	7
• concessione edilizia	17
• ristrutturazione anno 2012	18
• la copia del bando.....	19
• la copia dell'ordinanza.....	23
• la copia delle disposizioni generali di vendita	23

01. Premessa

I dati e le informazioni riportati nell'elaborato peritale, sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate, sia durante le operazioni di sopralluogo effettuato in data 08/11/2018 presso gli immobili oggetto di pignoramento, sia presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palmi. (vedi verbale di sopralluogo redatto con il Custode)

Dallo studio finale della CTU, considerata la natura dei beni pignorati e le loro caratteristiche si propone la suddivisione di n. 2 Lotti di Vendita.

LOTTO DI VENDITA 01: Appartamento posto al P.3 con annessa cantina posta al P.6 sita in Palmi in Via Antonio Fondacaro, n.4 e facenti parte di un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia : Le unità immobiliari presentano lo stesso subalterno e sono riportati al NCEU al fg. 31 part. 1450 sub 35, oltre i beni comuni non censibili: vano scala denominata B, corte di pertinenza esterna e portico coperto, individuati nell'ordine al NCEU al foglio 31 part. 1450 sub 25, 1 e 2.

LOTTO DI VENDITA 02: Locale garage posto al P.S. sito in Palmi in Via Antonio Fondacaro, n. 4 e facente parte di un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia, riportato al NCEU fg. 31

part. 1450 sub 45, oltre i beni comuni non censibili: vano scala denominata B, corte di pertinenza esterna e portico coperto individuati nell'ordine al NCEU al foglio 31 part. 1450 sub 25, 1 e 2.

02. **NOTA DEL 07/05/2018 N° DI FORMALITÀ 5898 E N° D'ORDINE 7256**

Verbale di pignoramento immobili a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, contro i [redacted] [redacted] 07/05/2018
[redacted] [redacted] virtù di atto giudiziario del 27/04/2018 repertorio n. 397/2018, ufficiale giudiziario del Tribunale di Palmi Pignoramento su: Unità Immobiliari in Palmi, distinte al N.C.E.U.

Note

- Nessuna discrepanza riscontrata tra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali.
- Nessuna discrepanza rilevata tra le quote di diritto pignorate e le quote di diritto di proprietà dell'esecutato così come risulta dai registri immobiliari.

La trascrizione del pignoramento del 07/05/2018 risulta essere stato notificato:

- al Signor Sposato Ugo in data 24/04/2018 presso il proprio domicilio Via Antonio Fondacaro, 4 - Coop. Columbia, brevi mano.

[redacted]

[redacted] Via XXIV Maggio, 25 e consegnandola brevi mano alla madre capace ed incaricata al ritiro.

[redacted] data 26/04/2018 presso la casa Comunale di Palmi brevi mano al Signor Rocco impiegato addetto.

03. **Dati Catastali**

~ Catasto Fabbricati di Palmi, bene intestato [redacted] [redacted] 1/2 di piena proprietà - regime di comunione legale dei beni con [redacted] [redacted] quota 1/2 di piena proprietà - regime di comunione legale dei beni con Sposato Ugo.

Foglio 31 particella 1450 sub 35, via Antonio Fondacaro n. 4, Piani 3 e 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 122 mq totale aree escluse 114 mq e rendita € 369,27.

Utilità comuni : NCEU foglio 31 part. 1450 sub 1, 2 e 25.

~ Catasto Fabbricati di Palmi, bene intestato [redacted] [redacted] quota 1/2 di piena proprietà - regime di comunione legale dei beni con [redacted] [redacted] quota 1/2 di piena proprietà - regime di comunione legale dei beni con Sposato Ugo.

Foglio 31 particella 1450 sub 45, via Antonio Fondacaro n. 4, S.1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, Superficie Catastale 23 mq e rendita € 52,68.

Utilità comuni : NCEU foglio 31 part. 1450 sub 1, 2 e 25.

04. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Palmi, foglio 31, part. 1450 subalterni 35 e 45**

1) Intestati: Columbia Società Cooperativa Edilizia a responsabilità Limitata.

Titolo: atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 03/07/1996 a rogito del Notaio Costa Concetta Maria repertorio n. 8186.

venditrice: Columbia Società Cooperativa Edilizia a responsabilità Limitata

[REDACTED] quota 1/1 di piena proprietà.

2) [REDACTED] Seminara (RC) il [REDACTED]

Titolo: [REDACTED] a Rogito del Notaio Rita Tripodi con sede in Sant'Eufemia d'Aspromonte (RC), rep. n. 66810 del 06/07/2001.

venditrice: Laganà Maria nata a Seminara (RC) il 05/09/1960 - quota 1/1 di piena proprietà.

acquirente: I coniugi Sposato Ugo nato a Palmi (RC) il 01/11/1959 e Zitolo Concetta nata a Vibo Valentia (VV) il 24/09/1966 per la quota 1/2 ciascuno di piena proprietà in comunione legale dei beni.

05. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Dalla certificazione della dichiarazione notarile sostitutiva ipocatastale - ipotecaria ventennale redatta dal Dott. Maurizio Lunetta Notaio con sede in San Giuseppe Jato (PA) risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca giudiziaria:

iscritta: il 29/05/2008 ai n. 1414 di formalità e n. 10364 d'ordine.

a favore: PLUSVALORE S.p.A. con sede in Bologna cf. 06213771006.

[REDACTED]
derivante da: decreto ingiuntivo del 20/01/2008 Tribunale di Bologna, rep. n. 569, per la somma complessiva di € 81.240,14 con un capitale di € 49.531,25.

unità neg. 1 e 2:

Quota 1/1 - N.C.E.U. foglio 31 particella 756 sub 35 (A/3). (oggi neo part. 1450 sub 35)

Quota 1/1 - N.C.E.U. foglio 31 particella 756 sub 45. (C/6). (oggi neo part. 1450 sub 45)

Ipoteca Volontaria:

iscritta: il 09/07/2001 ai n. 793 di formalità e n. 8855 d'ordine.

a favore: BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Padova.

contro: i signori [redacted] nata a Vibo Valentia il 24/09/1966 [redacted] a Palmi (RC) il 01/11/1959.

derivante da: concessione di mutuo del 06.07.2001 redatta dal Notaio Tripodi Rita in Sant'Eufemia D'Aspromonte rep. n. 66811, per la somma complessiva di £ 350.000.000 con un capitale di £ 175.000.000.

unità neg. 1 e 2:

Quota 1/1 - N.C.E.U. foglio 31 particella 756 sub 35. (oggi neo part. 1450 sub 35)

Quota 1/1 - N.C.E.U. foglio 31 particella 756 sub 45. (oggi neo part. 1450 sub 45)

Ipoteca Volontaria:

iscritta: il 27/07/2004 ai n. 921 di formalità e n. 6700 d'ordine.

a favore: BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Padova, cf. 02691680280.

[redacted] nata il 24/09/1966 sposato [redacted]
[redacted] 359

derivante da: concessione di mutuo fondiario del 26/04/2004 redatta dal Notaio Costa Concetta Maria in Palmi rep. n. 30125, per la somma complessiva di € 82.500,00 con un capitale di € 55.000,00.

unità neg. 1 e 3:

Quota 1/1 - N.C.E.U. foglio 31 particella 756 sub 35. (oggi neo part. 1450 sub 35)

Quota 1/1 - N.C.E.U. foglio 31 particella 756 sub 45. (oggi neo part. 1450 sub 45)

Pignoramento della causa di cui oggetto 37/2018:

trascritto: 07/05/2018 ai n. 5898 di formalità e n. 7256 d'ordine.

a favore: del Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, cf. 00884060526.

[redacted]
[redacted], in virtù di derivante da verbale di pignoramento immobili del 27/07/2018 Ufficiale Giudiziario di Palmi, rep. n. 397/2018.

Pignoramento su: Unità Immobiliari in Palmi, distinte al N.C.E.U.

unità neg. 1: quota 1/1 - N.C.E.U. foglio 31 particella 1450 sub 35, Cat. A/3, in regime di comunione legale dei beni;

unità neg. 2: quota 1/1 - N.C.E.U. foglio 31 particella 1450 sub 45, Cat. C/6, in regime di comunione

06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 13/05/2019 non risultano formalità pregiudizievoli successive alla data del pignoramento.

07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 01 a 02)

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in 02 lotti.

La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

LOTTO 01

Quota 1/1 di piena proprietà - Appartamento (P.3) di circa 142 mq commerciali e locale cantina (P.6) di circa 29 mq, siti nel Comune di Palmi in un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia alla Via Antonio Fondacaro, n.4, regolarmente accatastati con la categoria A/3 e appartenenti allo stesso subalterno. Si riscontrano in entrambi gli immobili, difformità urbanistiche consistenti nell'ampliamento di alcune zone, sanabili con la presentazione di una CILA in Sanatoria ed ai sensi dell'art. 36 della Legge 380 del 2001, ovvero attraverso l'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001; il locale cantina è privo di pavimentazione e rifiniture interne, l'impianto elettrico è conforme all'anno di costruzione del fabbricato, identificato al NCEU, foglio 31 con la part. 1450 sub 35.

Oltre parti comuni non divisibili riportate al foglio 31 part. 1450 sub 1, 2 e 25.

Prezzo base d'asta _____ € 90.607,00

LOTTO 02

Quota 1/1 di piena proprietà - Locale Garage (S.1) di circa 20 mq commerciali, sito nel Comune di Palmi in un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia alla Via Antonio Fondacaro, n.4, regolarmente accatastato con la categoria C/6; il box auto è rifinito al suo interno con pavimentazione e tinteggiatura e presenta una saracinesca del tipo basculante in ferro, l'impianto elettrico è conforme all'anno di costruzione del fabbricato, identificato al NCEU, foglio 31 con la part. 1450 sub 45.

Oltre parti comuni non divisibili riportate al foglio 31 part. 1450 sub 1, 2 e 25.

Prezzo base d'asta _____ € 9.522,00.

Il ctu

Allegati

- **il verbale di sopralluogo**

Vedi documentazione del Custode Giudiziario

- le copie delle ispezioni ipotecarie



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

Ispezione Ipotecaria

Data 20/10/2018 Ora 17:23:14
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Motivazione CTU TECNICO INCARICATO TRIBUNALE DI PALMI
Richiedente STRRRT per conto di 82001700804

Ispezione n. T55913 del 20/10/2018

Dati della richiesta

Periodo da ispezionare: dal 07/05/2018 al 20/10/2018
 Tipo di formalità: Tutte
 Ulteriori restrizioni:
 Periodo da ispezionare: dal 07/05/2018 al 20/10/2018

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
 Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 19/10/2018
 Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 23/03/1992

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

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
 Luogo di nascita VIBO VALENTIA (VV)
 Data di nascita [REDACTED] Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 19/10/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 23/03/1992

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2018 - Registro Particolare 5898 Registro Generale 7256
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 397/2018 del 27/04/2018
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in PALMI(RC)
 Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979
 Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'



Ispezione Ipotecaria

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

Data 20/10/2018 Ora 17:23:14
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T55913 del 20/10/2018

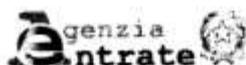
per dati anagrafici

Motivazione CTU TECNICO INCARICATO TRIBUNALE DI

PALMI

Richiedente STRRRT per conto di 82001700804

Nessuna formalita presente.



Ispezione Ipotecaria

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

Data 20/10/2018 Ora 17:28:13
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T56292 del 20/10/2018

per dati anagrafici
 Motivazione CTU TECNICO INCARICATO TRIBUNALE DI
 PALMI
 Richiedente STRRRT per conto di 82001700804

Dati della richiesta

Codice fiscale: [REDACTED]
 Periodo da ispezionare: dal 07/05/2018 al 20/10/2018
 Tipo di formalità: Tutte
 Ulteriori restrizioni:
 Periodo da ispezionare: dal 07/05/2018 al 20/10/2018

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
 Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 19/10/2018
 Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 23/03/1992
 Sezione 2:
 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979
 ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

[REDACTED]
 Luogo di nascita PALMI
 Data di nascita [REDACTED] Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 19/10/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 23/03/1992

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2018 - Registro Particolare 5898 Registro Generale 7256
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 397/2018 del 27/04/2018
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in PALMI(RC)
 Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979
 Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'



Ispezione Ipotecaria

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

Data 20/10/2018 Ora 17:28:13
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T56292 del 20/10/2018

per dati anagrafici

Motivazione CTU TECNICO INCARICATO TRIBUNALE DI

PALMI

Richiedente STRRRT per conto di 82001700804

Nessuna formalità presente.



Ispezione Ipotecaria

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

Data 20/10/2018 Ora 17:23:14
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T55913 del 20/10/2018

per dati anagrafici
 Motivazione CTU TECNICO INCARICATO TRIBUNALE DI PALMI
 Richiedente STRRRT per conto di 82001700804

Dati della richiesta

Codice fiscale: 
 Periodo da ispezionare: dal 07/05/2018 al 20/10/2018
 Tipo di formalità: Tutte
 Ulteriori restrizioni:
 Periodo da ispezionare: dal 07/05/2018 al 20/10/2018

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
 Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 19/10/2018
 Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 23/03/1992
 Sezione 2:
 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979
 ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. 
 24/09/1966 Sesso F Codice fiscale 

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 19/10/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 23/03/1992

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2018 - Registro Particolare 5898 Registro Generale 7256
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 397/2018 del 27/04/2018
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in PALMI(RC)
 Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979
 Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'



Ispezione Ipotecaria

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

Data 20/10/2018 Ora 17:23:14
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T55913 del 20/10/2018

per dati anagrafici

Motivazione CTU TECNICO INCARICATO TRIBUNALE DI
PALMI

Richiedente STRRRT per conto di 82001700804

Nessuna formalità presente.



Ispezione ipotecaria

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

Data 13/05/2019 Ora 10:37:13
 Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T76779 del 13/05/2019

per dati anagrafici
 Motivazione CTU ARCH. STERRANTINO
 Richiedente STRRRT per conto di 82001700804

Dati della richiesta

Cognome: SPOSATO
 Nome: UGO
 Sesso: Maschio
 Luogo di Nascita: PALMI(RC)
 Data di Nascita: 01/11/1959
 Periodo da ispezionare: dal 07/05/2018 al 13/05/2019
 Tipo di formalità: Tutte
 Ulteriori restrizioni:
 Periodo da ispezionare: dal 07/05/2018 al 13/05/2019

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 10/05/2019
 Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 23/03/1992

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

Luogo di nascita PALMI(RC)
 Data di nascita Sesso M Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2018 - Registro Particolare 5898 Registro Generale 7256
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 397/2018 del 27/04/2018
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in PALMI(RC)
 Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione Ipotecaria

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

Data 20/10/2018 Ora 17:28:13
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T56292 del 20/10/2018

per dati anagrafici
 Motivazione CTU TECNICO INCARICATO TRIBUNALE DI PALMI
 Richiedente STRRTT per conto di 82001700804

Dati della richiesta

Codice fiscale: SPSGU059S01G288R - Ricerca estesa in AT
 Periodo da ispezionare: dal 07/05/2018 al 20/10/2018
 Tipo di formalità: Tutte
 Ulteriori restrizioni:
 Periodo da ispezionare: dal 07/05/2018 al 20/10/2018

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
 Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 19/10/2018
 Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 23/03/1992
 Sezione 2:
 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979
ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elementi
 LUOGO DI NASCITA PALMI (RC)
 Data di nascita 01/11/1959 Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 19/10/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 23/03/1992

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2018 - Registro Particolare 5898 Registro Generale 7256
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 397/2018 del 27/04/2018
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in PALMI(RC)
 Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979
 Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'



Ispezione Ipotecaria

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

Data 20/10/2018 Ora 17:28:13
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Motivazione CTU TECNICO INCARICATO TRIBUNALE DI
PALMI
Richiedente STRRRT per conto di 82001700804

Ispezione n. T56292 del 20/10/2018

Nessuna formalità presente.

**Ispezione ipotecaria**

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

Data 13/05/2019 Ora 10:44:51
 Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T82809 del 13/05/2019

per dati anagrafici

Motivazione CTU ARCH. STERRANTINO

Richiedente STRRRT per conto di 82001700804

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
 Nome: [REDACTED]
 Sesso: Femmina
 Luogo di Nascita: VIBO VALENTIA(VV)
 Data di Nascita: [REDACTED]
 Periodo da ispezionare: [REDACTED] al 13/05/2019
 Tipo di formalità: Tutte
 Ulteriori restrizioni:
 Periodo da ispezionare: dal 07/05/2018 al 13/05/2019

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 10/05/2019

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 23/03/1992

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

[REDACTED]
 Luogo di nascita [REDACTED]
 Data di nascita 24/09/1966 Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2018 - Registro Particolare 5898 Registro Generale 7256
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 397/2018 del 27/04/2018
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in PALMI(RC)
 Nota disponibile in formato elettronico



COMUNE DI PALMI

(Provincia di Reggio Calabria)



Comune di Palmi
Prot. n° 00266
del 07/12/20



C.F. 8200065080 - P.zza Municipio - 89015 PALMI - Tel.: 0966/262111

COMUNE DI PALMI Ufficio Protocollo -
05 DIC 2012 Ave. 6
ARRIVO

Allo sportello unico
per l'edilizia del Comune di PALMI
P.ZZA MUNICIPIO
89015 - PALMI (RC)

OGGETTO: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA. (S.C.I.A.).

Il sottoscritto Sposato Ugo, nato a Palmi il 01/11/1959 ivi residente alla via Francesco Carbone
Cooperativa Columbia strada 2. [REDACTED] avendone titolo quale

- proprietario usufruttuario superficario
 altro titolo

DENUNCIA

in relazione al combinato disposto degli articoli 22 e 23 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, art. 49, comma 4-bis,
della Legge 122/2010 ed art. 19 della Legge 241/1990 e successive modificazioni, che in data 20/11/2012
darà effettivo inizio ai lavori di cui al seguente prospetto:

DESCRIZIONE DEI LAVORI	Opere interne che comprenderanno la messa in opera di pavimentazione, messa in opera di porte interne, soglie, rifacimento delle tramezzature. Finitura e pitturazione interna a lavori ultimati.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Via Francesco Carbone, Cooperativa Columbia Strada 2 - scala B piano 3-6
ESTREMI CATASTALI	Foglio 31 Mappali 756 SUB. 35-45
IMPRESA CUI INTENDE AFFIDARE I LAVORI	VEDI D.U.R.C. ALLEGATO Cod. Fis.
DITTA	sig. SPOSATO UGO

Il presente atto di denuncia è stato redatto in data 15/11/2012, dal sig. Palacchio Pietro Vincenzo, nato a Palmi, il
23/05/1950, che risulta iscritto al n. 1547 della lista elettorale del Comune di Palmi, in qualità di
consigliere comunale della lista n. 1547 del 15/05/2012.





DOCUMENTO UNICO DI REGOLARITÀ CONTRIBUTIVA
PER LAVORI PRIVATI IN EDILIZIA
Rilasciato a favore di lavoro

Protocollo documento n°	20790167	del	17/09/2012
Codice Identificativo Pratica (C.I.P.) (da citare sempre nella corrispondenza)	20120624093740		

Raccomandata A/R
Spett.le CASSA EDILE DI GAGLIOSTRO & SNC
VIA ANTONIO ALTOMONTE SNC
89015 PALMI (RC)

Impresa	COSTRUEDEL DI GAGLIOSTRO & SNC				
Sede legale	VIA ANTONIO ALTOMONTE SNC 89015 PALMI (RC)				
Sede operativa/ind attività	VIA ANTONIO ALTOMONTE SNC 89015 PALMI (RC)				
Codice Fiscale	02327710806	e-mail	costruedil@libero.it	e-mail PEC	
C.C.N.L. applicato	Edilizia				

Con il presente documento si dichiara che l'Impresa **RISULTA REGOLARE** ai fini del DURC in quanto:

<input checked="" type="checkbox"/> INAIL - Sede di REGGIO CALABRIA	<input checked="" type="checkbox"/> È assicurata con Codice Ditta n° 14267986
Risulta regolare con il versamento dei premi e accessori al 28/09/2012	
Il responsabile del procedimento LOFARO MARCELLA	
<input checked="" type="checkbox"/> INPS - Sede di REGGIO CALABRIA	<input checked="" type="checkbox"/> È iscritta con Malinco's Azienda n° 6704084706
Risulta regolare con il versamento dei contributi al 27/09/2012	
Il responsabile del procedimento RUSSO ANTONIA	
<input checked="" type="checkbox"/> CASSA EDILE - C.E. DI REGGIO CALABRIA - RC	<input checked="" type="checkbox"/> È iscritta con C.I. n° 5209
Risulta regolare con il versamento dei contributi al 17/09/2012	
Risulta regolare con la Cassa Edile emittente	
Risulta regolare con altre Casse Edili come da esito BNI o equivalente del 19/09/2012	
Il responsabile del procedimento VERDUCI FORTUNATO	

Il presente certificato è rilasciato ai sensi dell'art.86 co.10 D.Lgs. n°278/2003 ed è valido 90 giorni dalla data di rilascio.
IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI SERVIZI PUBBLICI.
Il certificato viene rilasciato in base alle risultanze dello stato degli atti e non ha effetti liberatori per l'Impresa. Rimane pertanto improprietaria l'azione per l'accertamento ed il recupero di eventuali somme che successivamente risultassero dovute.

Emissa dalla CASSA EDILE in data 28/09/2012

Per INAIL-INPS-CASSA EDILE
Il Responsabile dello Sportello Unico Previdenziale
COZZUPOLI DOMENICO

Handwritten signature



Per verifica: www.sportellounico.previdenziale.it

Pag. 1 di 1



6402/12

Scanned by CamScanner





Tribunale civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROC. N. 37/2018

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

AVVISA

CHE IL G.E DOTT.SSA VIVIANA A. PICCIONE CON ORDINANZA DEL HA FISSATO DAVANTI A
SÈ' NELLA SALA DELLE PUBBLICHE UDIENZE N.5 DENOMINATA GIOVANNI FALCONE DEL TRIBUNALE
DI PALMI SITO IN VIA ROMA L'UDIENZA DEL ORE **9,30** PER LA VENDITA SENZA INCANTO
DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DEL MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
CON IL SUO PROCURATORE AVV. FRANCESCO NAPOLI CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA IMMOBILIARE N. **37/2018** R.G.E

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 01 - Quota da vendere 1/1 di piena proprietà.

Quota 1/1 di piena proprietà - Appartamento (P.3) di circa 142 mq commerciali e locale cantina (P.6) di circa 29 mq, siti nel Comune di Palmi in un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia alla Via Antonio Fondacaro, n.4, regolarmente accatastati con la categoria A/3 e appartenenti allo stesso subalterno. Si riscontrano in entrambi gli immobili, difformità urbanistiche consistenti nell'ampliamento di alcune zone, sanabili con la presentazione di una CILA in Sanatoria ed ai sensi dell'art. 36 della Legge 380 del 2001, ovvero attraverso l'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001; il locale cantina è privo di pavimentazione e rifiniture interne, l'impianto elettrico è conforme all'anno di costruzione del fabbricato, identificato al NCEU, **foglio 31 con la part. 1450 sub 35.**

Oltre parti comuni non divisibili riportate al foglio 31 part. 1450 sub 1, 2 e 25.

prezzo base d'asta € 90.607,00

offerta minima in aumento €

LOTTO 02 - Quota da vendere 1/1 di piena proprietà.

Quota 1/1 di piena proprietà - Locale Garage (S.1) di circa 20 mq commerciali, sito nel Comune di Palmi in un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia alla Via Antonio Fondacaro, n.4, regolarmente accatastato con la categoria C/6; il box auto è rifinito al suo interno con pavimentazione e tinteggiatura e presenta una saracinesca del tipo basculante in ferro, l'impianto elettrico è conforme

all'anno di costruzione del fabbricato, identificato al NCEU, **foglio 31 con la part. 1450 sub 45**.
Oltre parti comuni non divisibili riportate al foglio 31 part. 1450 sub 1, 2 e 25.

prezzo base d'asta € 9.522,00
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 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).
- 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.è.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.37/2018" 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 piu' 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. 37/2018, 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 A/2 F4
Maria Assunta Cutellè

REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA CON INCANTO

- 1) ogni offerente, per poter essere ammesso all'incanto, dovrà depositare presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palmi, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, la domanda di partecipazione corredata di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Palmi – settore esecuzioni immobiliari – Procedura N. 37/2018, di importo pari al 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione;
- 2) la domanda di partecipazione 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. 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 minorenne, 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. Il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo;
- 4) salvo quanto disposto nel successivo punto, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare :**A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione,, dovranno essere versati, **entro il termine di novanta giorni dall'aggiudicazione** (cento giorni dall'incanto), mediante deposito presso la Cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Procedura esecutiva n. 37/2018 - con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza.
- 5) 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;
- 6) 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;

- 7) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia ommesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta dalla procedura esecutiva.

Maggiori informazioni in Cancelleria e sul sito Internet www.asteannunci.it.

Palmi li

Il Cancelliere A2/F4
Maria Assunta Cutellè



TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 37/2018 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 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 spesa 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 _____ lotti ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d'asta) a:

€ 90.607,00	per il 1° lotto
€ 9.522,00	per il 2° 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:

<u>€ 90.607,00</u>	per il 1° lotto
<u>€ 9.522,00</u>	per il 2° 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 incumbente 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 DELL'IMMOBILE

(riportare la descrizione dell'immobile data in pignoramento eventualmente integrata da quella del c.t.u. con l'esatta indicazione dei dati catastali e dell'ubicazione)

LOTTO 01

Descrizione: Quota 1/1 di piena proprietà - I beni oggetto di pignoramento riguardano un'unità immobiliare adibita a civile abitazione (cat. A/3) posta al P.3 ed un locale cantina posto al P.6, quest'ultimo in corso di costruzione, ricadenti nel Comune di Palmi in Via Antonio Fondacaro, n. 4, facenti parte di un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia. Quest'ultimo risulta essere stato realizzato agli inizi degli anni '90; si presenta con una struttura portante in c.a. a maglia regolare e copertura a falde. Il sottotetto è adibito a locali cantine.

L'accesso alle unità immobiliari è garantito mediante la presenza del corpo scala denominato B e un vano ascensore. L'appartamento (P.3) ha una superficie di circa 122 mq, si presenta in buone condizioni; composto da un unico vano con cucina / soggiorno, n. 2 camerette, n. 1 camera padronale e n. 2 Bagni, oltre balconi di circa 20 mq. L'unità immobiliare è stato oggetto di ampliamento occupando una parte del balcone tale difformità è possibile sanarla ai sensi dell'art. 36 della Legge 380 del 2001, ovvero attraverso l'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001.

L'intero piano è rifinito e mantenuto in buono stato di conservazione e manutenzione.

La pavimentazione si presenta in laminato a tappeto, le pareti tinteggiate e alternata nei colori verdi per le zone giorno e avorio nelle camere padronali; nella parete della camera da letto e porzione del salone vi è un rivestimento del tipo pietra. I soffitti presentano in alcune zone un controsoffitto con illuminazione a faretto e luce soffusa. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica e disegni con piastrelle stile mosaico nella zona doccia, (colorato per il bagno piccolo e di colore beige per il bagno grande). Gli infissi interni sono in alluminio color oro e vetro singolo per tutto l'immobile ad eccezione della finestra installata, successivamente, per la chiusura balcone che è del tipo pvc bianco e doppio vetro. Le porte sono in laminato di colore bianco. Vi è la presenza di un impianto di riscaldamento (radiatori) ed impianto di climatizzazione (inverter). L'impianto elettrico risulta a norma in riferimento a dei lavori di ristrutturazioni effettuati nell'anno 2012.

La cantina posta al 6° piano, occupa una porzione del sottotetto spiovente dello stabile ed accessibile mediante lo stesso vano scala; la sua superficie catastale è oggi di circa mq 29, la stessa difatti occupa una zona ampliata sul corridoio di accesso alle unità; si presenta priva di un impianto elettrico a norma, priva di pavimentazione e non tinteggiata.

Il fabbricato è situato nella zona semi-periferica del Comune di Palmi e in posizione ottimale e ben collegata sia con il centro cittadino, raggiungibile mediante la strada Via Francesco Carbone e sia con lo svincolo autostradale della A3 SA-RC.

Diritto da vendere: la quota del diritto da vendere è pari alla quota 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Stato di possesso: L'appartamento e il locale cantina sono occupati dal debitore esecutato.

Identificazione catastale: Immobile sito in Palmi (RC), Via Antonio Fondacaro, N. 4, riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa 31 particella 1450 sub 35, P3 - P6, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 122 mq totale aree escluse scoperte 114 mq, rendita € 369,27. Proprietà per 1/2 ciascuno dei debitori in regime di comunione dei beni.

Utilità Comuni: N.C.E.U. foglio 31 part. 1450 sub 1, 2 e 25.

Confini: L'intero fabbricato confina con la corte circostante, con le particelle 676, 994, 1300 e l'accesso è garantito dalla Via Antonio Fondacaro, 4 che si immette dalla strada principale denominata Francesco Carbone.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziaria iscritta: il 29/05/2008 ai n. 1414 di formalità e n. 10364 d'ordine.
- Ipoteca Volontaria iscritta: il 09/07/2001 ai n. 793 di formalità e n. 8855 d'ordine.
- Ipoteca Volontaria iscritta: il 27/07/2004 ai n. 921 di formalità e n. 6700 d'ordine.
- Pignoramento trascritto: 07/05/2018 ai n. 5898 di formalità e n. 7256 d'ordine.

Conformità catastale: I beni oggetto di pignoramento sono regolarmente accatastati presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, tuttavia dal sopralluogo effettuato dalla CTU, si è constatato che entrambi i beni presentano una modifica nella loro distribuzione interna e nello specifico:

- l'appartamento: è stato oggetto di ampliamento della zona soggiorno occupando tutto il balcone adiacente e chiuso da una vetrata in pvc bianco con doppio vetro;

- la cantina: è stata interessata da un ampliamento che occupa porzione del corridoio di accesso.

Vincoli urbanistici: Nessun Vincolo.

Conformità urbanistico - edilizia: L'appartamento e il locale cantina fanno parte di un maggior fabbricato a più elevazioni lo stesso è stato realizzato con regolare rilascio di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Palmi in data 29/11/1989, con il n. 3320 e successiva varianti in corso d'opera rilasciate in data 29/05/1992 e 06/11/1992 n. 4341. Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria, n. n. 10320 del 17/10/1990. L'intero complesso è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Palmi, in data 06/11/1995. L'unità immobiliare è stato oggetto di ristrutturazione interna con regolare richiesta autorizzato dall'Ufficio Tecnico di Palmi nell'anno 2012, tuttavia l'immobile presenta delle difformità sia urbanistica che catastale; l'abuso consiste nell'ampliamento del salone che occupa l'intera area del balcone adiacente allo stesso, come si evince anche dalla planimetria catastale; anche il locale cantina si presenta con un ampliamento che interessa il corridoio di accesso.

Si precisa che al fine di poter sanare le opere di ampliamento e aggiornare le planimetrie catastali, sarà necessario presentare una CILA in Sanatoria ed ai sensi dell'art. 36 della Legge 380 del 2001, ovvero attraverso l'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, con il quale l'aggiudicatario, dovrà presentare domanda del permesso in sanatoria entro (120 gg.) centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Per la CILA in Sanatoria:

(le spese da sostenere successive alla vendita degli immobili oggetto di pignoramento verranno detratte già dal CTU nella valutazione del Valore Commerciale del bene, nella presente relazione)

- a) - € 500,00 Ammenda per la Sanatoria in autodenuncia,
- b) - € 150,00 Diritti di segreteria
- c) - circa € 3.186,45 Spese Tecniche per la presentazione CILA, Accatastamento e nuova richiesta di agibilità pari ad una percentuale del 3% dell'importo del Valore Commerciale dei beni oggetto di pignoramento. (da ritenersi esclusa direzione lavori)

Impianti: l'appartamento presenta un impianto elettrico a norma in riferimento ad un intervento di ristrutturazione avvenuta nell'anno 2012; la cantina è privo di un impianto a norma, bisogna realizzarlo ex novo.

Servitù: Utilità comuni vano scala, portico esterno e portico interrato riportati al N.C.E.U. foglio 31 part. 1450 sub 1, 2 e 25.

Altro: il diritto dei debitori esecutati sui beni pignorati è della piena proprietà, derivante da atto di compravendita con atto trascritto in data 24/07/2001 n. 7943 di formalità e n. 9674 d'ordine in regime di comunione dei beni.

Il fabbricato è amministrato e gestito secondo delle regole condominiali e ripartite le spese secondo la presenza di tabelle millesimali; Il fabbricato è stato oggetto di intervento di lavori di manutenzione straordinaria ed in riferimento alle quote ricadenti sull'immobile la cifra richiesta dall'amministratore all'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata pari ad € 2.300,00 di cui solo la metà (€ 1.150,00) risulta essere stata pagata (pagamento effettuato dal debitore esecutato). Pertanto la rimanente cifra verrà detratta dalla valutazione finale del valore Commerciale.

Le spese condominiale mensili corrispondono a circa € 42,00.

LOTTO 02

Descrizione: Il bene oggetto di pignoramento riguarda un'unità immobiliare adibita a garage (cat. C/6) posta al P.S., ricadente nel Comune di Palmi in Via Antonio Fondacaro, n. 4, facenti parte di un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia. Quest'ultimo risulta essere stato realizzato agli inizi degli anni '90; si presenta con una struttura portante in c.a. a maglia regolare e copertura a falde. Il sottotetto è adibito a locali cantine.

L'unità immobiliare posto nel seminterrato del fabbricato è raggiungibile mediante la presenza di un porticato coperto; lo

stesso è dotato di un accesso pedonale posto nel corpo scala denominato B provvisto di ascensore, oltre due accessi carrabili privi di serramento e con a ridosso delle rampe a cielo aperto. Il garage (P.S) ha una superficie di circa 20 mq, ha una saracinesca basculante manuale; la pavimentazione in piastrelle di cotto ed è tinteggiato di colore bianco; si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria.

Il fabbricato è situato nella zona semi-periferica del Comune di Palmi e in posizione ottimale e ben collegato sia con il centro cittadino, raggiungibile mediante la strada Via Francesco Carbone e sia con lo svincolo autostradale della A3 SA-RC.

Diritto da vendere: la quota del diritto da vendere è pari alla quota 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Stato di possesso: L'appartamento e il locale cantina sono occupati dal debitore esecutato.

Identificazione catastale: Immobile sito in Palmi (RC), Via Antonio Fondacaro, *riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa 31 particella 1450 sub 45*, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale 23 mq, rendita € 52,68, *intestato alle ditte:* Proprietà per 1/2 ciascuno dei debitori in regime di comunione dei beni.

Utilità Comuni: N.C.E.U. foglio 31 part. 1450 sub 1, 2 e 25.

1) **Confini:** L'intero fabbricato confina con la corte circostante, con le particelle 676, 994, 1300 e l'accesso è garantito dalla Via Antonio Fondacaro, 4 che si immette dalla strada principale denominata Francesco Carbone.

2) **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- Ipoteca giudiziaria iscritta: il 29/05/2008 ai n. 1414 di formalità e n. 10364 d'ordine.
- Ipoteca Volontaria iscritta: il 09/07/2001 ai n. 793 di formalità e n. 8855 d'ordine.
- Ipoteca Volontaria iscritta: il 27/07/2004 ai n. 921 di formalità e n. 6700 d'ordine.
- Pignoramento trascritto: 07/05/2018 ai n. 5898 di formalità e n. 7256 d'ordine.

Conformità catastale: Il bene oggetto di pignoramento è regolarmente accatastato presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, e dal sopralluogo effettuato la planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Vincoli urbanistici: Nessun Vincolo.

Conformità urbanistico - edilizia: Il locale garage fa parte di un maggior fabbricato a più elevazioni lo stesso realizzato con regolare rilascio di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Palmi in data 29/11/1989, con il n. 3320 e successive varianti in corso d'opera rilasciate in data 29/05/1992 e 06/11/1992 con il n. 4341. Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria, n. n. 10320 del 17/10/1990. L'intero complesso è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Palmi, in data 06/11/1995.

Impianti: l'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente all'anno di realizzazione.

Servitù: nessuna.

Altro: il diritto dei debitori esecutati sui beni pignorati è della piena proprietà, derivante da atto di compravendita con atto trascritto in data 24/07/2001 n. 7943 di formalità e n. 9674 d'ordine in regime di comunione dei beni.

Il fabbricato è amministrato e gestito secondo delle regole condominiali e ripartite le spese secondo la presenza di tabelle millesimali; Il fabbricato è stato oggetto di intervento di lavori di manutenzione straordinaria ed in riferimento alle quote ricadenti sull'immobile la cifra richiesta dall'amministratore all'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata pari ad € 2.300,00 di cui solo la metà (€ 1.150,00) risulta essere stata pagata (pagamento effettuato dal debitore esecutato).

Si precisa che tale importo risulta già essere defalcato nella valutazione del Lotto di Vendita 01 pertanto la rimanente cifra per il presente bene non verrà detratta dalla valutazione finale del valore Commerciale.

Le spese condominiale mensili corrispondono a circa a 1/3 di € 42,00 per le spese manutenzione delle parti comuni del fabbricato.

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.37/2018" 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) 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, questi ultimi sono calcolati in base alla tabella D dell'attività notarile di cui al D.M. 140/2012. Il relativo importo, non conoscibile a priori, sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione, fatto 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/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. 37/2018, 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.00/0000". 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 rivolgendosi alla Società Ediservice s.r.l. via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, tel. 0415351922, fax 0415351923. e- mail info.palmi@edicomsrl.it

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 37/2018.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 01

Comune di Palmi, Via Antonio Fondacaro, n. 4, appartamento posto al P3 con annessa cantina posta al P6 facenti parte di un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia e aventi lo stesso subalterno (NCEU fg. 31 part. 1450 sub 35), oltre i beni comuni non censibili vano scala denominata B, corte di pertinenza esterna e corte di pertinenza coperta, individuati nell'ordine al NCEU al foglio 31 part. 1450 sub 25, 1 e 2.

INDICE

01. Descrizione	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso	2
04. Identificazione catastale	2
05. Confini.....	2
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
07. Conformità catastale.....	3
08. Vincoli urbanistici.....	3
09. Conformità urbanistico-edilizia	3
10. Impianti	3
11. Servitù	3
12. Altro	3
13. Valutazione.....	4
Allegati	
• n° 16 foto.....	9
• la visura catastale	15
• la planimetria catastale	31
• la planimetria rilevata dal CTU in fase di sopralluogo in data 02/08/2017	32
• l'estratto di mappa	33

- 1) **Descrizione:** I beni oggetto di pignoramento riguardano un'unità immobiliare adibita a civile abitazione (cat. A/3) posta al P.3 ed un locale cantina annesso posto al P.6, quest'ultimo in corso di costruzione, ricadenti nel Comune di Palmi in Via Antonio Fondacaro, n. 4 e facenti parte di un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia. Quest'ultimo risulta essere stato realizzato

agli inizi degli anni '90; si presenta con una struttura portante in c.a. a maglia regolare e copertura a falde. Il sottotetto è adibito a locali cantine.

L'accesso alle unità immobiliari è garantito mediante la presenza del corpo scala denominato B e un vano ascensore. L'appartamento (P.3) ha una superficie di circa 122 mq, si presenta in buone condizioni; composto da un unico vano con cucina / soggiorno, n. 2 camerette, n. 1 camera padronale e n. 2 Bagni, oltre balconi di circa 20 mq. L'unità immobiliare è stato oggetto di ampliamento occupando una parte del balcone tale difformità è possibile sanarla ai sensi dell'art. 36 della Legge 380 del 2001, ovvero attraverso l'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001.

L'intero piano è rifinito e mantenuto in buono stato di conservazione e manutenzione.

La pavimentazione si presenta in laminato a tappeto, le pareti tinteggiate e alternata nei colori verdi per le zone giorno e avorio nelle camera padronale; nella parete della camera da letto e porzione del salone vi è un rivestimento del tipo pietra. I soffitti presentano in alcune zone un controsoffitto con illuminazione a faretti e luce soffusa. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica e disegni con piastrelle stile mosaico nella zona doccia, (colorato per il bagno piccolo e di colore beige per il bagno grande). Gli infissi interni sono in alluminio color oro e vetro singolo per tutto l'immobile ad eccezione della finestra installata, successivamente, per la chiusura balcone che è del tipo pvc bianco e doppio vetro. Le porte sono in laminato di colore bianco. Vi è la presenza di un impianto di riscaldamento (radiatori) ed impianto di climatizzazione (inverter). L'impianto elettrico risulta a norma in riferimento a dei lavori di ristrutturazioni effettuati nell'anno 2012.

La cantina posta al 6 piano, occupa una porzione del sottotetto spiovente dello stabile ed accessibile mediante lo stesso vano scala; la sua superficie catastale è oggi di circa mq 29, la stessa difatti occupa una porzione del corridoio di accesso alle unità stessa; si presenta priva di un impianto elettrico a norma, priva di pavimentazione e non tinteggiata.

Il fabbricato è situato nella zona semi-periferica del Comune di Palmi e in posizione ottimale e ben collegata sia con il centro cittadino, raggiungibile mediante la strada Via Francesco Carbone e sia con

lo svincolo autostradale della A3 SA-RC.

2) **Diritto da vendere:** la quota del diritto da vendere è pari alla quota 1/1 di piena proprietà e nello specifico è in testa ai debitori esecutati [REDACTED] Palmi il 01/11/1959 e [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

3) **Stato di possesso:** L'appartamento è occupato dallo stesso debitore esecutato ed i suoi figli.

4) **Identificazione catastale:** Immobile sito in Palmi (RC), Via Antonio Fondacaro, riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa 31 particella 1450 sub 35, P3 - P6, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 122 mq totale aree escluse scoperte 114 mq, rendita € 369,27, intestato alle ditte: Sposato Ugo nato a Palmi il 01/11/1959 e Zitolo Concetta nata a Vibo Valentia il 24/09/1966. (proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni).

Utilità Comuni: N.C.E.U. foglio 31 part. 1450 sub 1, 2 e 25.

5) **Confini:** L'intero fabbricato confina con la corte circostante, con le particelle 676, 994, 1300 e l'accesso è garantito dalla Via Antonio Fondacaro, 4 che si immette dalla strada principale denominata Francesco Carbone.

6) **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- Ipoteca giudiziaria iscritta: il 29/05/2008 ai n. 1414 di formalità e n. 10364 d'ordine.
- Ipoteca Volontaria iscritta: il 09/07/2001 ai n. 793 di formalità e n. 8855 d'ordine.
- Ipoteca Volontaria iscritta: il 27/07/2004 ai n. 921 di formalità e n. 6700 d'ordine.
- Pignoramento trascritto: 07/05/2018 ai n. 5898 di formalità e n. 7256 d'ordine.

7) **Conformità catastale:** I beni oggetto di pignoramento sono regolarmente accatastati presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, tuttavia dal sopralluogo effettuato dalla CTU, si è constatato che entrambi i beni presentano una modifica nella loro distribuzione interna e nello specifico:

- l'appartamento: è stato oggetto di ampliamento della zona soggiorno occupando tutto il balcone adiacente e chiuso da una vetrata in pvc bianco con doppio vetro;

- la cantina: è stata interessata da un ampliamento che occupa una porzione del corridoio di accesso all'unità stessa.

8) **Vincoli urbanistici:** Nessun Vincolo.

9) **Conformità urbanistico - edilizia:** L'appartamento e il locale cantina fanno parte di un maggior fabbricato a più elevazioni lo stesso è stato realizzato con regolare rilascio di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Palmi in data 29/11/1989, con il n. 3320 e successiva varianti in corso d'opera rilasciate in data 29/05/1992 e 06/11/1992 n. 4341. Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria, n. n. 10320 del 17/10/1990. L'intero complesso è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Palmi, in data 06/11/1995. L'unità immobiliare è stato oggetto di ristrutturazione interna con regolare richiesta autorizzato dall'Ufficio Tecnico di Palmi nell'anno 2012, tuttavia l'immobile presenta delle difformità sia urbanistica che catastale; l'abuso consiste nell'ampliamento del salone che occupa l'intera area del balcone adiacente allo stesso, come si evince anche dalla planimetria catastale; anche il locale cantina si presenta con un ampliamento che interessa il corridoio di accesso.

Si precisa che al fine di poter sanare le opere di ampliamento e aggiornare le planimetrie catastali, sarà necessario presentare una CILA in Sanatoria ed ai sensi dell'art. 36 della Legge 380 del 2001, ovvero attraverso l'art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, con il quale l'aggiudicatario, dovrà presentare domanda del permesso in sanatoria entro (120 gg.) centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Per la CILA in Sanatoria:

(le spese da sostenere successive alla vendita degli immobili oggetto di pignoramento verranno detratte già dal CTU nella valutazione del Valore Commerciale del bene, nella presente relazione)

a) - € 500,00 Ammenda per la Sanatoria in autodenuncia,

b) - € 150,00 Diritti di segreteria

c) - circa € 3.186,45 Spese Tecniche per la presentazione CILA, Accatastamento e nuova richiesta di agibilità pari ad una percentuale del 3% dell'importo del Valore Commerciale dei beni oggetto di pignoramento. (da ritenersi esclusa direzione lavori)

10. **Impianti:** l'appartamento presenta un impianto elettrico a norma in riferimento ad un intervento di ristrutturazione avvenuta nell'anno 2012; la cantina è privo di un impianto a norma, bisogna realizzarlo ex novo.
11. **Servitù:** Utilità comuni beni non divisibili vano scala, portico esterno e portico interrato riportati al N.C.E.U. foglio 31 part. 1450 sub 1, 2 e 25.
12. **Altro:** il diritto dei debitori esecutati sui beni pignorati è della piena proprietà, derivante da atto di compravendita con atto trascritto in data 24/07/2001 n. 7943 di formalità e n. 9674 d'ordine in regime di comunione dei beni. Il fabbricato è amministrato e gestito secondo delle regole condominiali e ripartite le spese secondo la presenza di tabelle millesimali; Il fabbricato è stato oggetto di intervento di lavori di manutenzione straordinaria ed in riferimento alle quote ricadenti sull'immobile la cifra richiesta dall'amministratore all'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata pari ad € 2.300,00 di cui solo la metà (€ 1.150,00) risulta essere stata pagata (pagamento effettuato dal solo debitore esecutato). Pertanto la rimanente cifra verrà detratta dalla valutazione finale del valore Commerciale.

Le spese condominiale mensili corrispondono a circa € 42,00.

13. **Valutazione: LOTTO 01** - diritto da vendere: quota 1/1 di piena proprietà.

Valore dell'intero: Appartamento adibito a civile abitazione posto al P.3 con cantina annessa posta al P.6 della Superficie Commerciale di mq 142 comprensivi balconi e cantina mq 29 con ampliamento = € **90.607,00**

METODI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

Sulla base del criterio e del metodo di stima da adottare e con riferimento alla natura, collocazione, consistenza civile, stato di conservazione dei beni, indici di edificabilità, si assumerà per il valore di stima l'unità di superficie al lordo dei muri. La sottoscritta si è avvalsa dei dati desunti da vari manuali immobiliari e proutuari editi dal "IL SOLE 24 ORE", nonché da dati desunti su siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.)

dell'Agenzia dell'Entrata riferiti a zone omogenee.

Nella prassi comune la superficie commerciale è stata equiparata alla superficie catastale, così come stabilito nel **dpr 138/1998**.

Calcolo della superficie commerciale (cat. A/3) - fg. 31 part. 1450 sub 35

Descrizione	Piano PS	Sup. mq	Sup. ragg. %	Sup. Commerciale
Appartamento (P. 3)	Occupato dal debitore esecutato e i suo figli	122	100%	122
Balcone (P. 3)	Occupato dal debitore esecutato e i suo figli	20	30%	9
Cantina (P. 6)	Occupato dal debitore esecutato e i suo figli	29	50%	14.5
Totale		171		145.50

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. E' fondamentale conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile.

*Tuttavia, tenendo conto delle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche, nello svolgimento delle operazioni di stima, la sottoscritta si atterrà al principio della valutazione comparativa, adottando i seguenti metodi di stima: **il metodo del Valore unitario** di comparazione o confronto ed **il metodo del Valore di Mercato**, idonei e necessari in riferimento alla Categoria A/3 (civile abitazione), lo stato di conservazione e manutenzione.*

*Il valore commerciale dell'immobile per una più adeguata valutazione e ai fini della vendita giudiziale subirà una riduzione a seguito dell' **Adeguamenti e correzioni della stima** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in riferimento a:*

- a) gli oneri di regolarizzazione urbanistica*
- b) lo stato d'uso e di manutenzione interna*
- c) lo stato di possesso*
- d) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo*
- e) le eventuali spese condominiali insolute.*

METODO DEL VALORE UNITARIO

(metodo 1)

L'unità immobiliare, come precedentemente descritta è: un appartamento posto al P.3 con annessa cantina al P.6 facente parte di un fabbricato sito in Via Antonio Fondacaro, 4 nel Comune di Palmi (RC).

*I dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) come quanto segue: **Anno 2018 - Semestre 2 - Provincia di Reggio Calabria - Comune: Palmi - Fascia/zona: Periferica/ Periferica Sud Est; codice di zona: D5 - microzona catastale n.: 0; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale.***

Tipologia	Stato di Conservazione	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie L/N
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	475	660	L	1,7	2,3	L

In riferimento allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo effettuato, il più probabile valore unitario che riscontra la reale condizione dell'immobile è pari al max dei valori sopradetti pari a **€ 660,00**

VALORE UNITARIO

DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	PARZIALE	TOTALE
Appartamento e cantina	145,5	660,00		€ 96.030,00
TOTALE	145,5			€ 96.030,00

METODO DEL VALORE DI MERCATO – diretto

(metodo 2)

Allo scopo sono stati reperiti i valori di vendita, di unità simili a quelli oggetto di pignoramento.

Dall'analisi delle informazioni, acquisite presso indagine di mercato, agenzie immobiliari, presso ricerche effettuate tramite Web, in riferimento alla zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento, Palmi Via Antonio Fondacaro, il **Valore Medio di Mercato** è pari a **€ 800,00 per le abitazioni di tipo civile**.

VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	PARZIALE	TOTALE
Appartamento e cantina	145,50	800,00		€ 116.400,00
TOTALE	145,50			€ 116.400,00

Ottenuti così i Valori Unitari dell'immobile, secondo i metodi innanzi analizzati, onde ottenere quello più probabile possibile, si confrontano attraverso apposita media aritmetica:

$V1 = € 96.030,00$ - Valore Unitario

$V2 = € 116.400,00$ - Valore di mercato

Valore Commerciale del BENE € 212.430,00/ 2 = € 106.215,00 (arrotondato)

Come precedentemente accennato, il valore commerciale dell'immobile, per una più adeguata valutazione ai fini della vendita giudiziale subirà una riduzione a seguito dell' **Adeguamenti e correzioni della stima** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in riferimento a:

<i>L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto</i>	<i>Riduzione %</i>	<i>Valore al netto della decurtazione</i>
		€ 106.215,00
gli oneri di regolarizzazione urbanistica	----	
<i>lo stato d'uso e di manutenzione, da rifinire (cantina)</i> (pavimentazione, intonaco, impianto elettrico, etc.)	2%	€ 2.124,30
- Per la presentazione CILA in Sanatoria:		€ 500,00
- ammenda per le opere da realizzate		€ 150,00
- Diritti di segreteria		€ 150,00
- Spese Tecniche (iter burocratico, escluso direzione lavori)	3%	€ 3.186,45
lo stato di possesso	3%	€ 3.186,45
i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	5%	€ 5.310,75
le eventuali spese condominiali insolute	---	€ 1.150,00
Prezzo Base d'asta		€ 90.607,05

Valore al netto della decurtazione: € 90.607,05

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ € 90.607,00. (arrotondato)

Il CTU

Allegati

- n° 14 foto



Foto - 1 e 2: Via Antonio Fondacaro, 4, accesso all'immobile oggetto di pignoramento





Foto - 3: Soggiorno con porzione ampliata sul balcone (abuso da sanare)

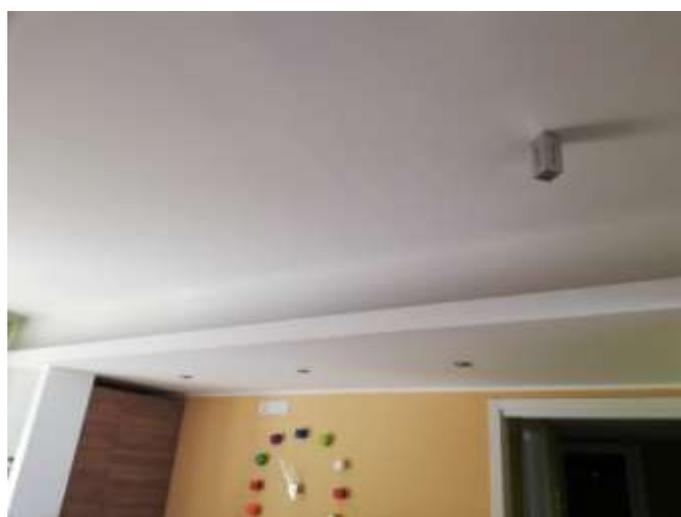


Foto 4 e 5: Zona cucina/soggiorno e ingresso alla zona notte

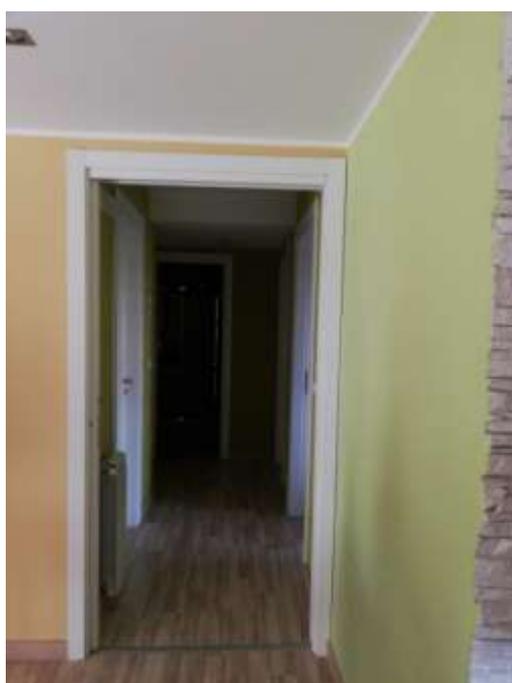




Foto 6 e 7 : Bagno piccolo e bagno grande



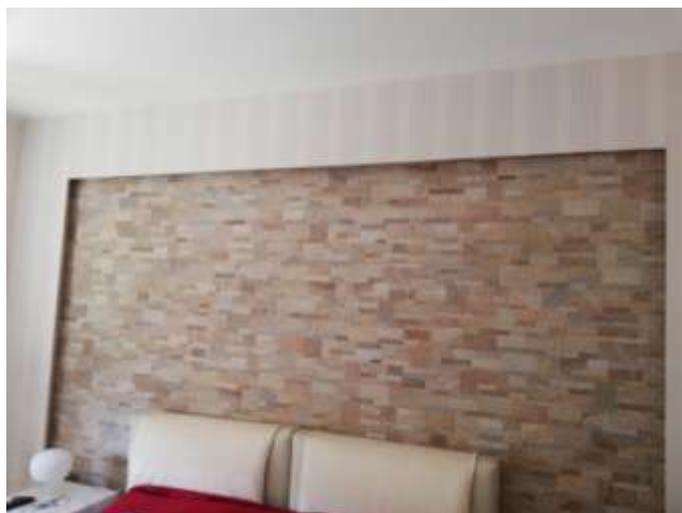


Foto 9 e 10: Camera letto padronale



Foto 11: Camera letto

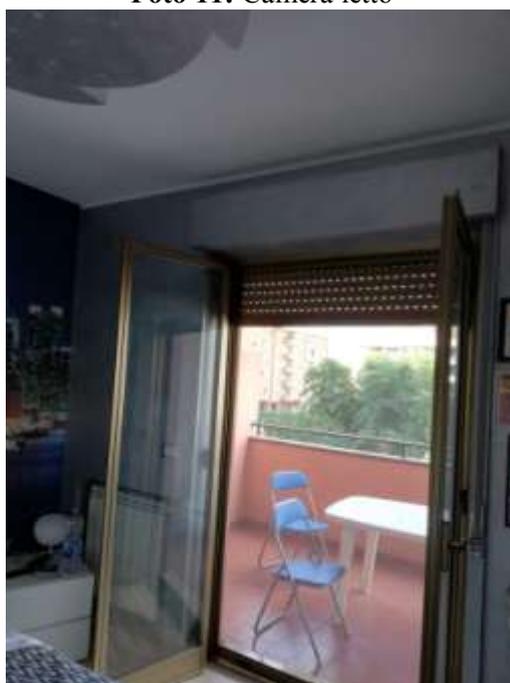




Foto 12: Balcone con affaccio sul prospetto principale (Via Fondacaro)



Foto 13: Balcone con affaccio sul prospetto secondario

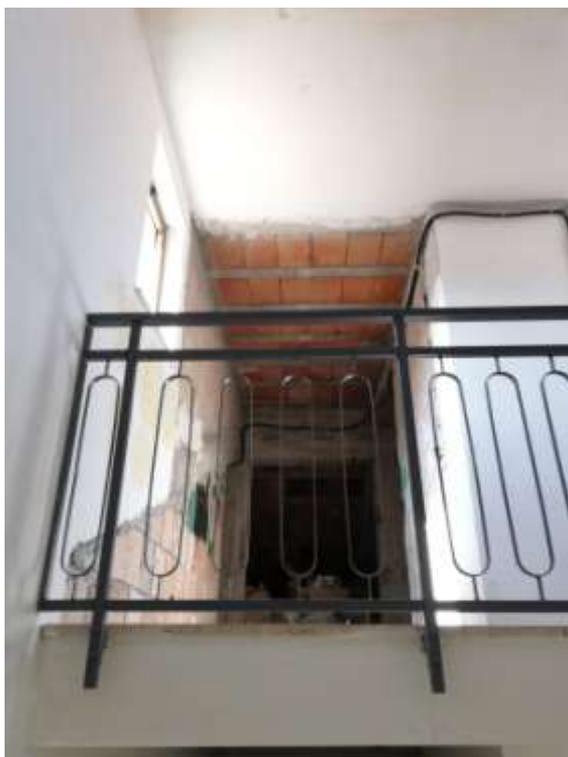


Foto 14: Accesso al P.6, locale cantina



Foto 15: corridoio di accesso al locale cantina posizionato nel sottotetto del fabbricato

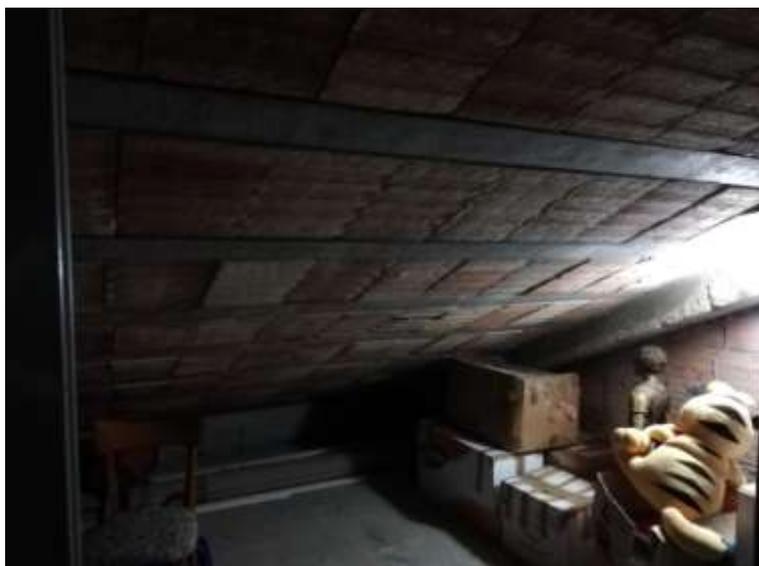


Foto 16: Locale cantina d rifinire e sanare una porzione di ampliamento che occupa il corridoio.

la visura catastale appartamento e cantina



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

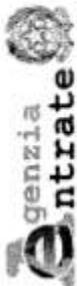
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.42.38 Segue
Visura n.: RC0185098 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di PALMI (Codice: G288)	
		Provincia di REGGIO DI CALABRIA	
		Foglio: 31 Particella: 1450	
Catasto Fabbricati			
Dati relativi all'immobile selezionato			
INTERRATI			
1	[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ZITTOLO CONCETTA
2	[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con SPOSATO UGO

Unità immobiliare dal 09/11/2015											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 31	Particella 1450	Sub 35	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 3	Consistenza 6,5 vani	Superficie Catastale Totale: 122 m ² Totale escluse aree scoperte** : 114 m ²	Rendita Euro 369,47
Indirizzo VIA ANTONIO FONDACARO piano: 3-6 scala: B;											
Utilità comuni: Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 1 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 2 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 25											

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/2014											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 31	Particella 1450	Sub 35	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 3	Consistenza 6,5 vani	Superficie Catastale	Rendita Euro 369,47
Indirizzo VIA ANTONIO FONDACARO piano: 3-6 scala: B;											
Utilità comuni: Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 1 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 2 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 25											
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2014 protocollo n. RC0174786 in atti dal 06/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 96080.1/2014)											



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.42.38 Segue
Visura n.: RC0185098 Pagr. 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	1450	35	A/3	3	6,5 vani	Euro 369,27	Variazione del 25/07/2013 protocollo n. RC0247257 in atti dal 25/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 83780.1/2013)
Indirizzo . LOCALITA' P.E.P. piano: 3-6 scale: B; Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 1 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 2 Utilità comuni: Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 25									
Annotazioni di studio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fig. 31, pla. 756 sub. 35 per allungamento mappae									

Situazione degli intestati dal 25/07/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DERIVANTI DA
1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ZITOLD CONCETTA
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con SPOSATO LUIGI

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/03/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	756	35	A/3	3	6,5 vani	Euro 369,27 L. 715.000	VARIAZIONE del 10/03/1995 in atti dal 23/06/1997 CLASSAMENTO DEL 24 05 97 (n. 1357.7/1995)
Indirizzo . LOCALITA' P.E.P. piano: 3-6 scale: B; Foglio: 31 Particella: 756 Sub.: 1 Foglio: 31 Particella: 756 Sub.: 2 Utilità comuni: Foglio: 31 Particella: 756 Sub.: 25									
Notifica Partita 1002420 Mod.58 19967									

La visura catastale Subalterni comuni indivisi



Dirizione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.52.04 Segue
Visura n.: RC0185109 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PALMI (Codice: G288) Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 31 Particella: 1450
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

Bene comune non censibile dal 06/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	1450	I								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2014 protocollo n. RC0174753 in atti dal 06/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 96656.1/2014)
Indirizzo												
VIA ANTONIO FONDACARO n. 51-e;												
Utilità comune di:												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 5 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 6												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 7 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 8												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 9 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 10												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 11 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 12												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 13 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 14												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 15 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 16												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 17 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 18												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 19 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 20												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 21 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 22												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 23 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 24												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 26 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 27												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 28 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 29												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 30 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 31												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 32 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 33												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 34 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 35												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 36 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 37												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 38 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 39												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 41												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 43												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 44 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 45												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 47 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 48												



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09:52.05 Segue
Visura n.: RC0185109 Pag: 2

Utilità comune di:

Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 49 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 50
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 51 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 52
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 53 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 54
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 55 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 56
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 57 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 58
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 59 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 60
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 61 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 62
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 63 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 64
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 65 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 66

Bene comune non censibile dal 13/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	1450 1								
Indirizzo											
LOCALITA' P.E.F. n.imo: S1-6:											
Utilità comune di:											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 5 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 6 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 7 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 8 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 9 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 10 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 11 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 12 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 13 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 14 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 15 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 16 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 17 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 18 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 19 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 20 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 21 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 22 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 23 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 24 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 26 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 27 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 28 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 29 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 30 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 31 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 32 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 33 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 34 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 35 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 36 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 37 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 38 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 39 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 41 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 43											
VARIANTE del 13/05/2014 protocollo n. RC0143113 in atti del 13/05/2014 G.A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 76953.1/2014)											



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.52.05 Fine

Visura n.: RCO185109 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Utilità comune di:

Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 41
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 43
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 44 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 45
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 47 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 48
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 49 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 50
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 51 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 52
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 53 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 54
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 55 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 56
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 57 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 58
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 59 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 60
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 61 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 62
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 63 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 64
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 65 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 66

di studio, costituita dalla soppressione della particella con met. fog. 31 pl. 756 sub. 1 per allineamento mappe

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/03/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	756	1								COSTITUZIONE del 10/03/1995 in atti dal 13/03/1995 (n. 1357.1/1995)
Indirizzo												
Annotazioni LOCALITA' P.E.E.P.: bene												

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 41860

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: ARCH.ROBERTA STERRANTINO (CTU)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.54.07 Segue
Visura n.: RC0183114 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PALMI (Codice: G288) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 31 Particella: 1450 Dati relativi all'immobile selezionato

Bene comune non censibile dal 06/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	1450	2									VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 06/06/2014 protocollo n. RC0174754 in atti dal 06/06/2014 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA (n. 96057.1.2014)
Indirizzo													
Udilia comune di:													
VIA ANTONIO FONDACARO piano: S1-6;													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 5 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 6													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 7 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 8													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 9 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 10													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 11 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 12													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 13 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 14													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 15 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 16													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 17 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 18													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 19 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 20													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 21 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 22													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 23 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 24													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 26 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 27													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 28 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 29													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 30 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 31													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 32 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 33													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 34 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 35													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 36 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 37													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 38 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 39													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 41													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 43													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 44 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 45													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 47 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 48													



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

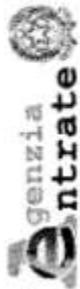
Data: 12/10/2018 - Ora: 09.54.07 Segue
Visura n.: RC0185114 Pag: 2

Utilità comune di:

Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 49 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 50
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 51 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 52
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 53 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 54
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 55 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 56
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 57 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 58
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 59 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 60
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 61 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 62
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 63 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 64
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 65 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 66

Bene comune non censibile dal 13/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	1450	2							VARIAZIONE del 13/05/2014 protocollo n. RC0143118 in atti del 13/05/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 76956.1/2014)
Indirizzo											
Utilità comune di:											
I LOCALITA' P.E.E.P. piano: S1-6:											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 5 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 6											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 7 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 8											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 9 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 10											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 11 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 12											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 13 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 14											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 15 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 16											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 17 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 18											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 19 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 20											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 21 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 22											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 23 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 24											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 26 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 27											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 28 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 29											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 30 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 31											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 32 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 33											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 34 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 35											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 36 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 37											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 38 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 39											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 41											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 43											



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09:54:07 Segue

Visura n.: RC0185114 Pag: 3

Utilità comune di:
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 44 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 45
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 47 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 48
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 49 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 50
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 51 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 52
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 53 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 54
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 55 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 56
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 57 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 58
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 59 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 60
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 61 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 62
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 63 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 64
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 65 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 66

Bene comune non censibile dal 25/07/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Zona Zona	Micr.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1	31	1450	2								
Inlerizzo											
Utilità comune di:											
LOCALITÀ: P.E.P.											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 5 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 6											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 7 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 8											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 9 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 10											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 11 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 12											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 13 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 14											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 15 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 16											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 17 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 18											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 19 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 20											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 21 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 22											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 23 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 24											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 26 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 27											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 28 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 29											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 30 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 31											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 32 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 33											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 34 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 35											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 36 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 37											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 38 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 39											
Variazione del 25/07/2013 protocollo n. RC0347257 in atti dal 25/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 83748.1/2013)											



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.54.07 Fine
Visura n.: RC0185114 Pag.: 4

Unità comune di:

Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 41
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 43
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 44 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 45
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 47 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 48
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 49 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 50
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 51 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 52
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 53 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 54
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 55 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 56
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 57 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 58
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 59 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 60
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 61 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 62
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 63 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 64
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 65 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 66
di studio: costituita dalla soppressione della particella con sez. fogl. 31, pl. 756 sub. 2, per allineamento mappe

Annotazioni

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/03/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	31	756	2							
Indirizzo											
Annotazioni											
LOCALITA' P.E.P.:											
bnc											
COSTITUZIONE del 10/03/1995 in atti del 13/03/1995 (n. 1357.1/1995)											

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 41860

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: ARCH.ROBERTA STERRANTINO (CTU)

- Estratto di mappa



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.54.36 Segue

Visura n.: RC0185115 Pag: 1

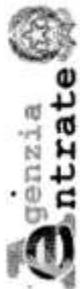
Dati della richiesta	Comune di PALMI (Codice: G288)	
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA	
	Foglio: 31 Particella: 1450	
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato	

Bene comune non censibile dal 06/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	1450	25								VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2014 protocollo n. RC0174776 in atti dal 06/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 96979.1/2014)
Indirizzo												
Utilità comune di:												
VIA ANTONIO FONDACARO piano: S1-6;												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 26 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 27												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 28 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 29												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 30 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 31												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 32 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 33												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 34 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 35												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 36 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 37												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 38 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 39												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 41												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 43												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 44 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 45												

Bene comune non censibile dal 13/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	1450	25								VARIAZIONE del 13/05/2014 protocollo n. RC0143290 in atti dal 13/05/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 77699.1/2014)
Indirizzo												
Utilità comune di:												
LOCALITA' P.E.P. piano: S1-6;												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 26 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 27												



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.54.36 Segue
Visura n.: RC0185115 Pag. 2

Utilità comune di:

Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 28 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 29
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 30 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 31
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 32 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 33
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 34 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 35
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 36 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 37
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 38 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 39
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 41
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 43
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 44 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 45

Bene comune non censibile dal 25/07/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Remita	
1		31	1450 25								Variazione del 25/07/2013 protocollo n. RC0047257 in atti dal 25/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 83770/1/2013)
Indirizzo											
Utilità comune di:											
LOCALITA' P.E.E.F.:											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 26 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 27 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 28 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 29 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 30 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 31 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 32 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 33 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 34 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 35 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 36 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 37 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 38 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 39 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 41 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 43 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 44 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 45											
di studio: costituita dalla soppressione della particella cens. sez. fogl. 31, pl. 756 sub. 25 per allineamento mappe											
Annotazioni											



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.54.36 Fine
Visura n.: RC0185115 Pag. 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/03/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	756	25									COSTITUZIONE del 10/03/1995 in atti dal 13/03/1995 (a. 1357.1/1995)
Indirizzo LOCALITA' P.E.P.:													
Annotazioni bene													

Unità immobiliari n. 1

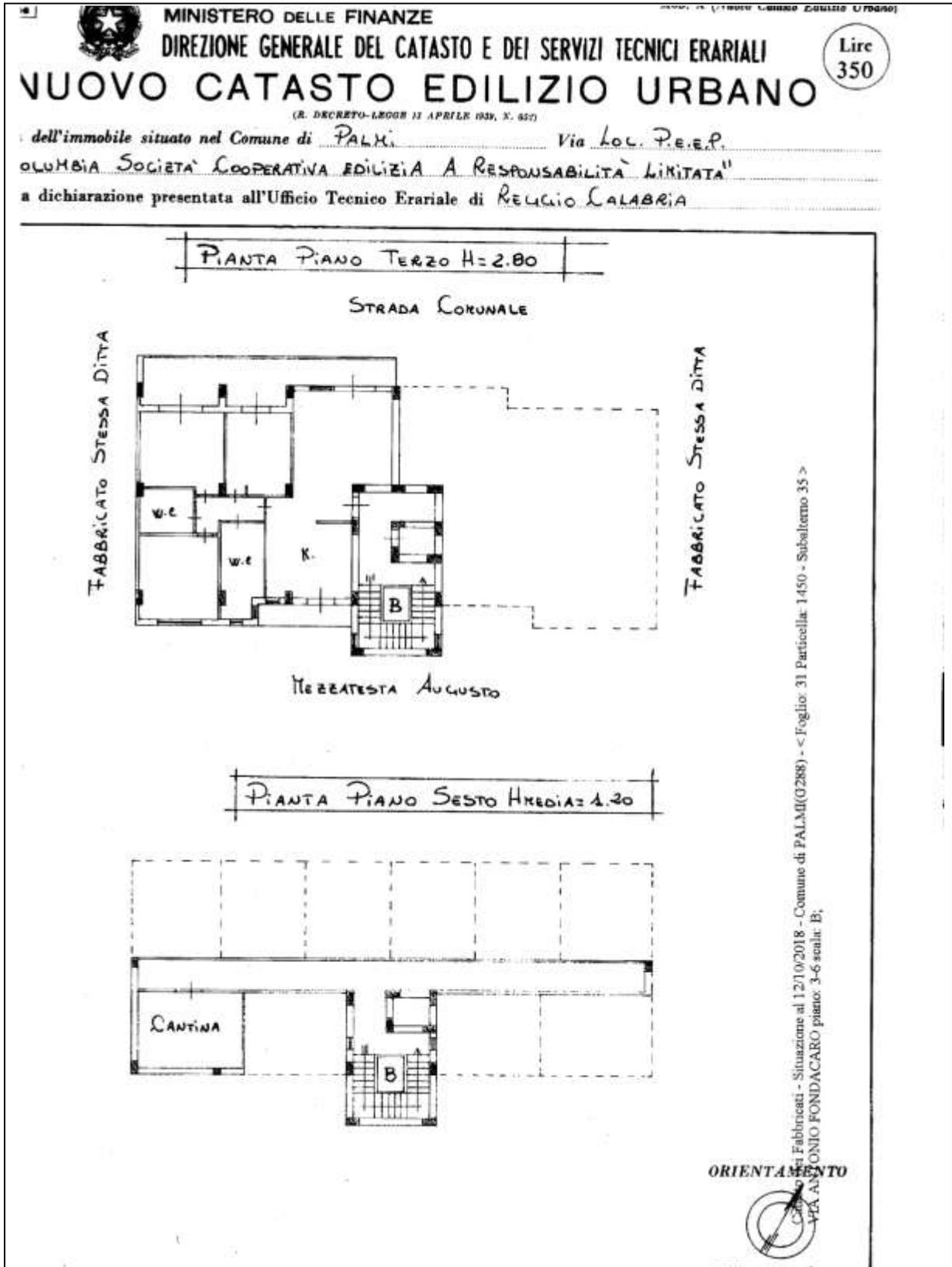
Ricevuta n. 41860

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

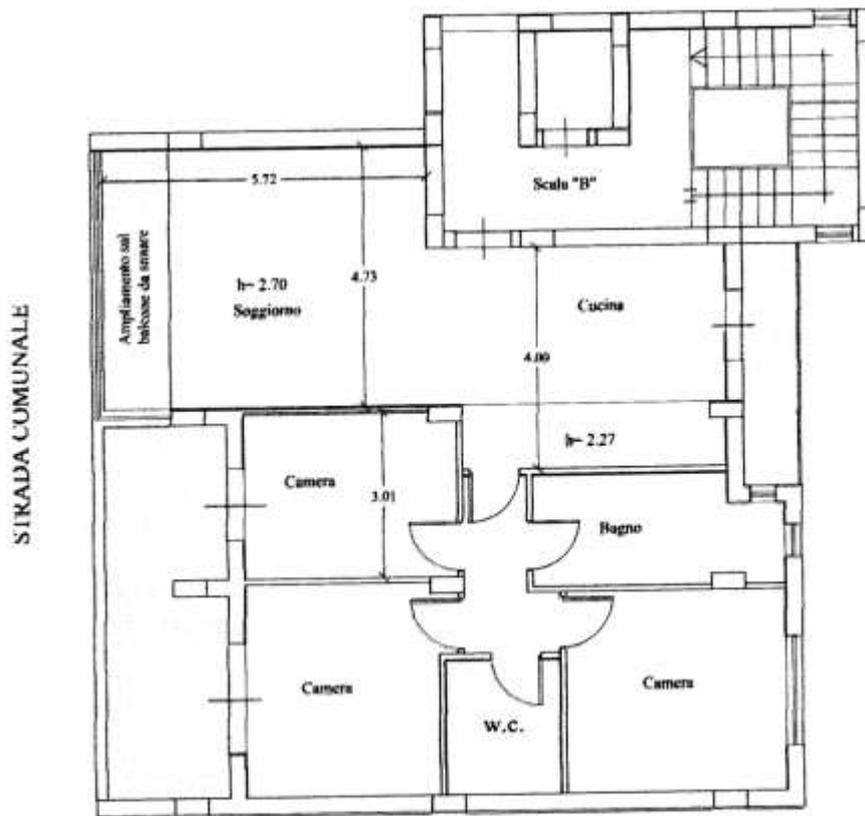
Richiedente: **ARCH.ROBERTA STERRANTINO (CTU)**

• Planimetria catastale esistente



- la planimetria rilevata dal CTU in fase di sopralluoghi in data 02/08/2017

**PLANIMETRIA RILEVATA IN SEDE DI SOPRALLUOGO DAL CTU
FOGLIO 31 PART. 1450 SUB 35 - Appartamento con annessa cantina al P.6**

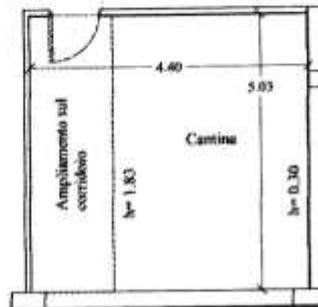
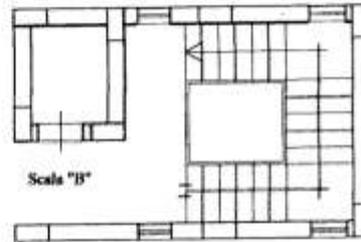


FABBRICATO STESSA DITTA

PIANO TER2
Scala 1:100

**PLANIMETRIA RILEVATA IN SEDE DI SOPRALLUOGO DAL CTU
FOGLIO 31 PART. 1450 SUB 35 - Locale cantina annessa all'app. del P.3**

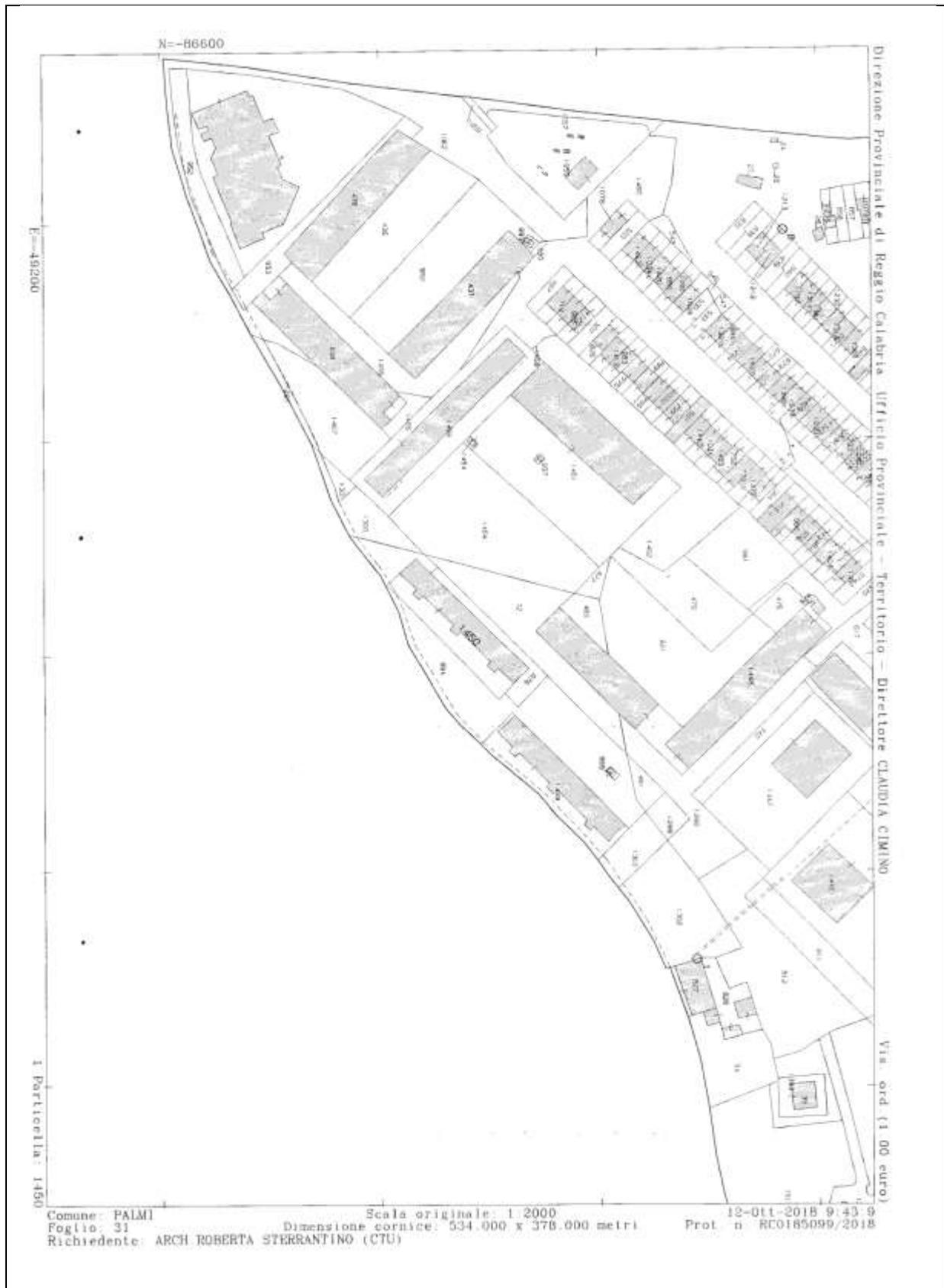
STRADA COMUNALE



FABBRICATO STESSA DITTA

PIANO SEST
Scala 1:100

- Inquadramento generale



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 37/2018.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 02

Comune di Palmi, Via Antonio Fondacaro, n. 4, locale garage posto al PS. facente parte di un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia e riportato al NCEU fg. 31 part. 1450 sub 45, oltre i beni comuni non censibili vano scala denominata B, corte di pertinenza esterna e corte di pertinenza coperta, individuati nell'ordine al NCEU al foglio 31 part. 1450 sub 25, 1 e 2.

INDICE

01. Descrizione	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso	2
04. Identificazione catastale	2
05. Confini.....	2
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	2
07. Conformità catastale.....	2
08. Vincoli urbanistici.....	3
09. Conformità urbanistico-edilizia	3
10. Impianti	3
11. Servitù	3
12. Altro	3
13. Valutazione.....	4
Allegati	
<input type="checkbox"/> n° 08 foto	8
<input type="checkbox"/> le visure catastali.....	11
<input type="checkbox"/> la planimetria catastale	26
<input type="checkbox"/> la planimetria rilevata dal CTU in fase di sopralluogo in data 08/11/2018.....	27
<input type="checkbox"/> estratto di mappa	28

- 1) **Descrizione:** Il bene oggetto di pignoramento riguarda un'unità immobiliare adibita a garage (cat. C/6) posta al P.S., ricadente nel Comune di Palmi in Via Antonio Fondacaro, n. 4, facenti parte di un maggior fabbricato denominato Cooperativa Columbia. Quest'ultimo risulta essere stato realizzato agli inizi degli anni '90; si presenta con una struttura portante in c.a. a maglia regolare e copertura a falde. Il sottotetto è adibito a locali cantine.

L'unità immobiliare posto nel seminterrato del fabbricato è raggiungibile mediante un porticato coperto; lo stesso è dotato di un accesso pedonale posto nel corpo scala denominato B provvisto di ascensore che lo raggiunge, oltre due accessi carrabili privi di serramento e con rampe di accesso a cielo aperto. Il garage (P.S) ha una superficie di circa 20 mq, ha una saracinesca ,basculante manuale; Una finestra a nastro per permettere luce e aria, la pavimentazione in piastrelle di cotto ed è tinteggiato di colore bianco; si presenta in buone condizione di manutenzione ordinaria.

Il fabbricato è situato nella zona semi-periferica del Comune di Palmi e in posizione ottimale e ben collegato sia con il centro cittadino, raggiungibile mediante la strada Via Francesco Carbone e sia con lo svincolo autostradale della A3 SA-RC.

2) **Diritto da vendere:** la quota del diritto da vendere è pari alla quota 1/1 di piena proprietà e nello specifico è in testa ai debitori esecutati [REDACTED]

[REDACTED] regime di comunione legale dei beni.

3) **Stato di possesso:** Il garage è occupato dallo stesso debitore esecutato ed i suoi figli.

4) **Identificazione catastale:** Immobile sito in Palmi (RC), Via Antonio Fondacaro, riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa 31 particella 1450 sub 45, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale 23 mq, rendita € 52,68, intestato alle ditte [REDACTED]

[REDACTED] (liberamente Volontaria) proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni).

5) **Confini:** L'intero fabbricato confina con la corte circostante, con le particelle 676, 994, 1300 e l'accesso è garantito dalla Via Antonio Fondacaro, 4 che si immette dalla strada principale denominata Francesco Carbone.

6) **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- Ipoteca giudiziaria iscritta: il 29/05/2008 ai n. 1414 di formalità e n. 10364 d'ordine.
- Ipoteca Volontaria iscritta: il 09/07/2001 ai n. 793 di formalità e n. 8855 d'ordine.
- Ipoteca Volontaria iscritta: il 27/07/2004 ai n. 921 di formalità e n. 6700 d'ordine.

- Pignoramento trascritto: 07/05/2018 ai n. 5898 di formalità e n. 7256 d'ordine.

- 7) **Conformità catastale:** Il bene oggetto di pignoramento è regolarmente accatastato presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, e dal sopralluogo effettuato la planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.
- 8) **Vincoli urbanistici:** Nessun Vincolo.
- 9) **Conformità urbanistico - edilizia:** Il locale garage fa parte di un maggior fabbricato a più elevazioni lo stesso realizzato con regolare rilascio di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Palmi in data 29/11/1989, con il n. 3320 e successive varianti in corso d'opera rilasciate in data 29/05/1992 e 06/11/1992 con il n. 4341. Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria, n. n. 10320 del 17/10/1990. L'intero complesso è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Palmi, in data 06/11/1995.
- 10) **Impianti:** l'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente all'anno di realizzazione del fabbricato.
- 11) **Servitù:** nessuna.
- 12) **Altro:** il diritto dei debitori eseguiti sui beni pignorati è della piena proprietà, derivante da atto di compravendita con atto trascritto in data 24/07/2001 n. 7943 di formalità e n. 9674 d'ordine in regime di comunione dei beni. Il fabbricato è amministrato e gestito secondo delle regole condominiali e ripartite le spese secondo la presenza di tabelle millesimali; Il fabbricato è stato oggetto di intervento di lavori di manutenzione straordinaria ed in riferimento alle quote ricadenti sull'immobile la cifra richiesta dall'amministratore all'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata pari ad € 2.300,00 di cui solo la metà (€ 1.150,00) risulta essere stata pagata (pagamento effettuato dal debitore eseguito).

Si precisa che tale importo risulta già essere defalcato nella valutazione del Lotto di Vendita 01 pertanto la rimanente cifra per il presente bene non verrà detratta dalla valutazione finale del valore Commerciale.

Le spese condominiale mensili corrispondono a circa a 1/3 di € 42,00 per le spese manutenzione

delle parti comuni del fabbricato.

13) **Valutazione: LOTTO 02** - diritto da vendere: quota 1/1 di piena proprietà.

Valore dell'intero: Garage adibito posto al P.S. della Superficie Commerciale di circa mq 20 per un valore Commerciale pari ad € **9.522,00**.

METODI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

Sulla base del criterio e del metodo di stima da adottare e con riferimento alla natura, collocazione, consistenza civile, stato di conservazione dei beni, indici di edificabilità, si assumerà per il valore di stima l'unità di superficie al lordo dei muri. La sottoscritta si è avvalsa dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari editi dal "IL SOLE 24 ORE", nonché da dati desunti su siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia dell'Entrata riferiti a zone omogenee.

Nella prassi comune la superficie commerciale è stata equiparata alla superficie catastale, così come stabilito nel **dpr 138/1998**.

Calcolo della superficie commerciale (cat. A/3) - fg. 31 part. 1450 sub 45

Descrizione	Piano PS	Sup. mq	Sup. ragg. %	Sup. Commerciale
Garage (P. S.)	Occupato dal debitore esecutato e i suoi figli	20	100%	Mq 20

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. E' fondamentale conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile.

*Tuttavia, tenendo conto delle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche, nello svolgimento delle operazioni di stima, la sottoscritta si atterrà al principio della valutazione comparativa, adottando i seguenti metodi di stima: **il metodo del Valore unitario** di comparazione o confronto ed **il metodo del Valore di Mercato**, idonei e necessari in riferimento alla Categoria di appartenenza C/6 (garage), lo stato di conservazione e manutenzione.*

*Il valore commerciale dell'unità immobiliare per una più adeguata valutazione e ai fini della vendita giudiziale subirà una riduzione a seguito dell' **Adeguamenti e correzioni della stima** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in riferimento a:*

a) gli oneri di regolarizzazione urbanistica

- b) lo stato d'uso e di manutenzione interna
 c) lo stato di possesso
 d) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo
 e) le eventuali spese condominiali insolute.

METODO DEL VALORE UNITARIO

(metodo 1)

L'unità immobiliare, come precedentemente descritta è: un appartamento posto al P.3 con annessa cantina al P.6 facente parte di un fabbricato sito in Via Antonio Fondacaro, 4 nel Comune di Palmi (RC).

I dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) come quanto segue: **Anno 2018 - Semestre 2 - Provincia di Reggio Calabria - Comune: Palmi - Fascia/zona: Periferica/ Periferica Sud Est; codice di zona: D5 - microzona catastale n.: 0; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale.**

Tipologia	Stato di Conservazione	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie L/N
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	335	485	L	1,7	2,4	L

In riferimento allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo effettuato, il più probabile valore unitario che riscontra la reale condizione dell'immobile è pari al max dei valori sopradetti pari a **€ 485,00**

VALORE UNITARIO

DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	PARZIALE	TOTALE
Appartamento e cantina	20	485,00		€ 9.700,00

METODO DEL VALORE DI MERCATO – diretto

(metodo 2)

Allo scopo sono stati reperiti i valori di vendita, di unità similari a quelli oggetto di pignoramento.

Dall'analisi delle informazioni, acquisite presso indagine di mercato, agenzie immobiliari, presso ricerche effettuate tramite Web, in riferimento alla zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento, Palmi Via Antonio Fondacaro, il **Valore Medio di Mercato è pari a € 550,00 per i locali garage indipendente.**

VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	PARZIALE	TOTALE
Appartamento e cantina	20	550,00		€ 11.000,00

Ottenuti così i Valori Unitari dell'immobile, secondo i metodi innanzi analizzati, onde ottenere quello più probabile possibile, si confrontano attraverso apposita media aritmetica:

$V1 = € 9.700,00$ - Valore Unitario

$V2 = € 11.000,00$ - Valore di mercato

Valore Commerciale del BENE € 20.700,00 / 2 = € 10.350,00

Come precedentemente accennato, il valore commerciale dell'immobile, per una più adeguata valutazione ai fini della vendita giudiziale subirà una riduzione a seguito dell' **Adeguamenti e correzioni della stima** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in riferimento a:

<i>L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto</i>	<i>Riduzione %</i>	<i>Valore al netto della decurtazione</i>
		€ 10.350,00
<i>gli oneri di regolarizzazione urbanistica</i>	----	
<i>lo stato d'uso e di manutenzione interna</i>	----	
<i>lo stato di possesso</i>	1%	<i>€ 103,50</i>
<i>i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</i>	5%	<i>€ 517,50</i>
<i>le eventuali spese condominiali insolute</i>	2%	<i>€ 207,00</i>
<i>Prezzo Base d'asta</i>		€ 9.522,00

Valore al netto della decurtazione: € 9.522,00

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ € 9.522,00.

Il CTU

Allegati

- n° 8 foto



Foto - 1 e 2: Via Antonio Fondacaro, 4, accesso pedonale all'immobile oggetto di pignoramento





Foto - 3: Tunnel coperto per accedere al locale garage



Foto 4: Accesso pedonale dal vano scala ascensorato



Foto 5 e 6 : locale garage



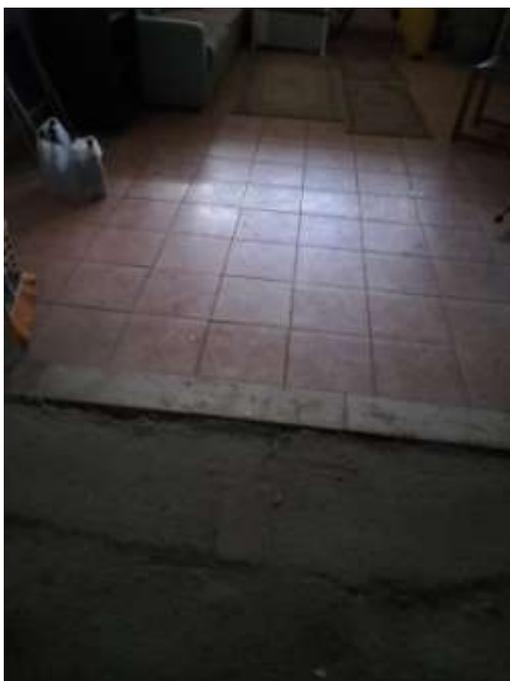
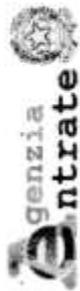


Foto 7 e 8: pavimentazione garage e rampa di accesso al tunnel coperto





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09:44:43 Segue
Visura n.: RC0185102 Page: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2013

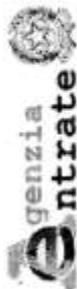
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	1450	45		C/6	3	20 m ²		Euro 52,68
Indirizzo LOCALITA' P.E.P. piano: S1 scala: B; Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 1 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 2										
Utilità comuni: Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 25										
Annotazioni di studio, costituita dalla soppressione della particella con ser. fog. 31 pla. 756 sub. 45 per allineamento muppe.										
(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ZITTOLO CONCETTA (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con SPOSATO UGO										

Situazione degli intestati dal 25/07/2013

DATI ANAGRAFICI	
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/03/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	756	45		C/6	3	20 m ²		Euro 52,68 L. 102,000
Indirizzo LOCALITA' P.E.P. piano: S1 scala: B; Foglio: 31 Particella: 756 Sub.: 1 Foglio: 31 Particella: 756 Sub.: 2										
Utilità comuni: Foglio: 31 Particella: 756 Sub.: 3 Foglio: 31 Particella: 756 Sub.: 25										
Notifica Partita 1002420 Mod. 58 19967										
(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ZITTOLO CONCETTA (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con SPOSATO UGO										



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.44.43 Segue
Visura n.: RC0185102 Pag. 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	756	45								COSTITUZIONE del 10/03/1995 in atti dal 13/03/1995 (n. 1357.5/1995)
Indirizzo: LOCALITA' P.E.P. (piazza S.) scalo B;												
Utilità comuni: Foglio: 31 Particella: 756 Sub.: 1 Foglio: 31 Particella: 756 Sub.: 2												
Foglio: 31 Particella: 756 Sub.: 3 Foglio: 31 Particella: 756 Sub.: 25												
Notifica: Partita 1002420 Mod.58 19967												
Annotazioni: da verificare												

Situazione degli intestati dal 06/07/2001

DATI ANAGRAFICI	
[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/07/2001 protocollo n. 192109 Trascrizione in atti dal 29/08/2001 Repertorio n.: 68810 Rogante: TRIPODI RITA Sede: SANT'EUFEMIA D'ASPROMONTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7943.1/2001)	
DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ZITTOLO CONCETTA fino al 25/07/2013	
(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con SPOSATO LUIGI fino al 25/07/2013	

Situazione degli intestati dal 03/07/1996

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	
1	LAGANA Maria nata a SEMINARA il 05/09/1960	LGNMRA60P436600*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 06/07/2001
DATI DERIVANTI DA		CODICE FISCALE	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/07/1996 protocollo n. 214507 Voltura in atti dal 14/11/2000 Repertorio n.: 8186 Rogante: COSTA Sede: PALMI Registrazione: UR Sede PALMI nr. 1477 del 22/07/1996 ASSEGNAZIONE D'ALLOGGIO (n. 5150.3/1996)		91001360808	(1) Proprietà fino al 03/07/1996

Situazione degli intestati dal 10/03/1995

DATI ANAGRAFICI	
1	COLUMBIA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA
DATI DERIVANTI DA	
COSTITUZIONE del 10/03/1995 in atti dal 13/03/1995 Registrazione: (n. 1357.5/1995)	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 41860

Tributi erariali: Euro 1,00

La visura catastale Subalterni condominiali comuni indivisi



Dirizione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.52.04 Segue
Visura n.: RC0185109 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Dati della richiesta	Comune di PALMI (Codice: G288) Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 31 Particella: 1450
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

Bene comune non censibile dal 06/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	1450	I							VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2014 protocollo n. RC0174753 in atti dal 06/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 96656.1/2014)
Indirizzo											
VIA ANTONIO FONDACARO n. 51-e;											
Utilità comune di:											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 5 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 6											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 7 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 8											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 9 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 10											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 11 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 12											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 13 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 14											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 15 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 16											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 17 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 18											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 19 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 20											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 21 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 22											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 23 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 24											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 26 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 27											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 28 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 29											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 30 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 31											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 32 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 33											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 34 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 35											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 36 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 37											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 38 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 39											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 41											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 43											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 44 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 45											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 47 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 48											



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09:52.05 Segue
Visura n.: RC0185109 Pag. 2

Utilità comune di:

Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 49 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 50
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 51 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 52
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 53 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 54
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 55 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 56
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 57 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 58
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 59 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 60
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 61 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 62
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 63 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 64
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 65 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 66

Bene comune non censibile dal 13/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	1450 1								
Indirizzo											
LOCALITA' P.E.F. n.imo: S1-6:											
Utilità comune di:											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 5 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 6 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 7 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 8 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 9 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 10 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 11 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 12 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 13 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 14 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 15 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 16 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 17 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 18 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 19 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 20 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 21 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 22 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 23 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 24 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 26 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 27 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 28 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 29 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 30 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 31 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 32 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 33 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 34 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 35 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 36 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 37 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 38 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 39 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 41 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 43											
VARIANTE del 13/05/2014 protocollo n. RC0143113 in atti del 13/05/2014 G.A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 76953.1/2014)											



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.52.05 Segue
Visura n.: RC0185109 Pag: 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Utilità comune di:

Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 44 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 45
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 47 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 48
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 49 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 50
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 51 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 52
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 53 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 54
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 55 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 56
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 57 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 58
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 59 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 60
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 61 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 62
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 63 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 64
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 65 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 66

Bene comune non censibile dal 25/07/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSEMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		31	1450 I								Variazione del 25/07/2013 protocollo n. RC0247257 in atti dal 25/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 83747.12013)
Indirizzo											
Utilità comune di:											
. LOCALITA' P.E.P.:											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 5 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 6											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 7 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 8											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 9 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 10											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 11 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 12											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 13 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 14											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 15 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 16											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 17 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 18											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 19 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 20											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 21 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 22											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 23 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 24											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 25 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 26											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 27 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 28											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 29 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 30											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 31 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 32											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 33 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 34											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 35 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 36											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 37 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 38											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 39											



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.52.05 Fine

Visura n.: RCO185109 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Utilità comune di:

Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 41
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 43
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 44 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 45
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 47 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 48
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 49 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 50
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 51 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 52
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 53 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 54
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 55 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 56
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 57 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 58
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 59 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 60
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 61 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 62
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 63 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 64
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 65 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 66

di studio, costituita dalla soppressione della particella con met. fog. 31 pl. 756 sub. 1 per allineamento mappe

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/03/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	756	1								COSTITUZIONE del 10/03/1995 in am dal 13/03/1995 (n. 1357.1/1995)
Indirizzo LOCALITA' P.E.E.P.:												
Annotazioni bene												

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 41860

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: ARCH.ROBERTA STERRANTINO (CTU)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

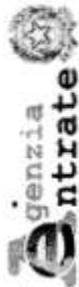
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.54.07 Segue
Visura n.: RC0183114 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PALMI (Codice: G288) Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 31 Particella: 1450
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato

Bene comune non censibile dal 06/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	1450	2									VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 06/06/2014 protocollo n. RC0174754 in atti dal 06/06/2014 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA (n. 96057.1.2014)
Indirizzo													
Udilia comune di:													
VIA ANTONIO FONDACARO piano: S1-6;													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 5 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 6													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 7 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 8													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 9 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 10													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 11 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 12													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 13 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 14													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 15 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 16													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 17 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 18													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 19 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 20													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 21 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 22													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 23 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 24													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 26 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 27													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 28 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 29													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 30 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 31													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 32 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 33													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 34 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 35													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 36 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 37													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 38 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 39													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 41													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 43													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 44 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 45													
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 47 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub: 48													



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

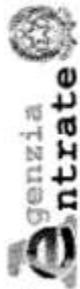
Data: 12/10/2018 - Ora: 09.54.07 Segue
Visura n.: RC0185114 Pag: 2

Utilità comune di:

Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 49 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 50
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 51 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 52
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 53 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 54
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 55 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 56
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 57 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 58
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 59 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 60
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 61 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 62
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 63 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 64
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 65 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 66

Bene comune non censibile dal 13/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Zona Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	1450	2							
Indirizzo											
Utilità comune di:											
I LOCALITA' P.E.E.P. piano: S1-6:											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 5 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 6											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 7 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 8											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 9 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 10											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 11 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 12											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 13 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 14											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 15 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 16											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 17 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 18											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 19 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 20											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 21 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 22											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 23 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 24											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 26 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 27											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 28 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 29											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 30 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 31											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 32 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 33											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 34 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 35											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 36 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 37											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 38 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 39											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 41											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 43											
VARIAZIONE del 13/05/2014 protocollo n. RC0143118 in atti del 13/05/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 76956.1/2014)											



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09:54:07 Segue

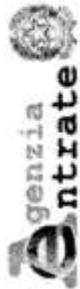
Visura n.: RC0185114 Pag: 3

Utilità comune di:

Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 44 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 45
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 47 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 48
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 49 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 50
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 51 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 52
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 53 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 54
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 55 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 56
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 57 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 58
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 59 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 60
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 61 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 62
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 63 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 64
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 65 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 66

Bene comune non censibile dal 25/07/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Zona Zona	Micr.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		31	1450 2									Variazione del 25/07/2013 protocollo n. RC0347257 in atti dal 25/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 83748.1/2013)
Inlerizzo												
Utilità comune di:												
LOCALITA' P.E.P.:												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 5 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 6 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 7 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 8 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 9 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 10 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 11 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 12 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 13 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 14 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 15 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 16 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 17 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 18 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 19 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 20 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 21 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 22 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 23 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 24 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 26 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 27 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 28 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 29 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 30 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 31 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 32 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 33 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 34 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 35 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 36 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 37 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 38 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 39												



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.54.07 Fine
Visura n.: RC0185114 Pag.: 4

Unità comune di:

Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 41
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 43
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 44 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 45
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 47 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 48
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 49 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 50
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 51 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 52
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 53 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 54
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 55 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 56
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 57 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 58
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 59 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 60
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 61 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 62
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 63 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 64
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 65 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 66
di studio: costituita dalla soppressione della particella con sez. fogl. 31, pl. 756 sub. 2, per allineamento mappe

Annotazioni

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/03/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	31	756	2							
Indirizzo											
Annotazioni											
LOCALITA' P.E.P.: bosc											
COSTITUZIONE del 10/03/1995 in atti del 13/03/1995 (n. 1357.1/1995)											

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 41860

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: ARCH.ROBERTA STERRANTINO (CTU)

- Estratto di mappa



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.54.36 Segue

Visura n.: RC0185115 Pag: 1

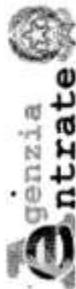
Dati della richiesta	Comune di PALMI (Codice: G288)	
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA	
	Foglio: 31 Particella: 1450	
Catasto Fabbricati	Dati relativi all'immobile selezionato	

Bene comune non censibile dal 06/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	1450	25							VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2014 protocollo n. RC0174776 in atti dal 06/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 96979 /1/2014)
Indirizzo											
Utilità comune di:											
VIA ANTONIO FONDACARO piano: S1-6;											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 26 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 27											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 28 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 29											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 30 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 31											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 32 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 33											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 34 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 35											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 36 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 37											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 38 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 39											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 41											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 43											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 44 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 45											

Bene comune non censibile dal 13/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	1450	25							VARIAZIONE del 13/05/2014 protocollo n. RC0143290 in atti dal 13/05/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 77699 /1/2014)
Indirizzo											
Utilità comune di:											
LOCALITA' P.E.P. piano: S1-6;											
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 26 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 27											



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.54.36 Segue

Visura n.: RC0185115 Pag. 2

Utilità comune di:
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 28 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 29
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 30 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 31
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 32 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 33
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 34 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 35
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 36 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 37
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 38 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 39
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 41
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 43
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 44 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 45

Bene comune non censibile dal 25/07/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Remita	
1		31	1450 25									Variazione del 25/07/2013 protocollo n. RC0047257 in atti dal 25/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 83770/1/2013)
Indirizzo												
Utilità comune di:												
LOCALITA' P.E.E.F.:												
Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 26 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 27 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 28 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 29 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 30 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 31 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 32 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 33 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 34 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 35 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 36 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 37 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 38 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 39 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 40 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 41 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 42 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 43 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 44 Foglio: 31 Particella: 1450 Sub.: 45												
Annotazioni												
di studio: costituita dalla soppressione della particella cens. sez. fogl. 31, pl. 756 sub. 25 per allineamento mappe												



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.54.36 Fine
 Visura n.: RC0185115 Pag. 3

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/10/2018

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/03/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	756	25								COSTITUZIONE del 10/03/1995 in atti del 13/03/1995 (a. 1357.1/1995)
Indirizzo LOCALITA' P.E.P.:												
Annotazioni bene												

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 41860

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ARCH.ROBERTA STERRANTINO (CTU)**

• Planimetria catastale esistente

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
VO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 350

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1979, N. 402)

ile situato nel Comune di PALMI Via LOC. P.E.E.P.
SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITA' LIMITATA"
ione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CALABRIA

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H=2.50

STRADA COMUNALE

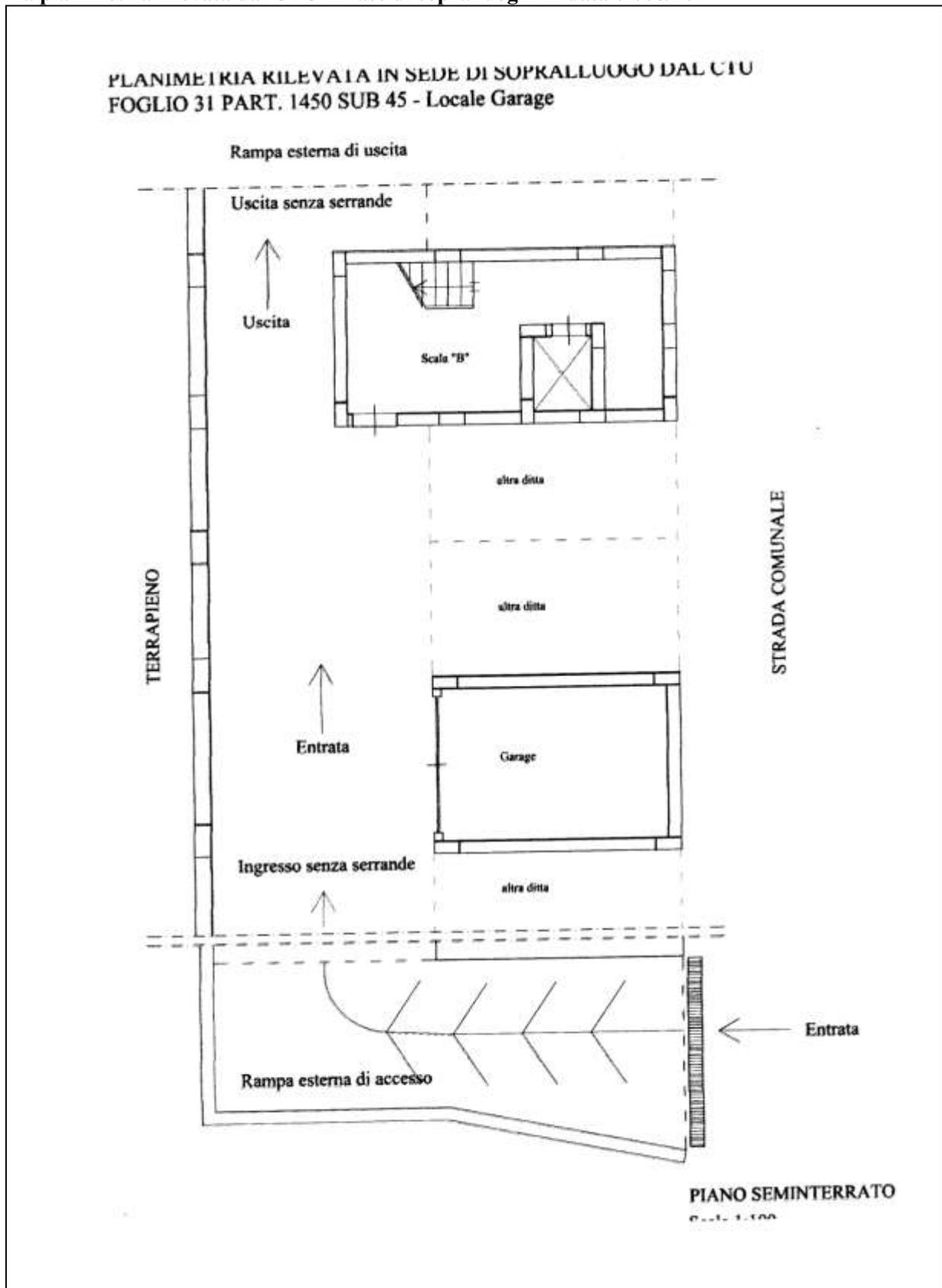
FABBRICATO STESSA DITTA

TERRAPIENO

ORIENTAMENTO

Fabbricati - Situazione al 12/10/2018 - Comune di PALMI(0288) - < Foglio: 31 Particella: 1450 - Subalterno 45 >
VIA ANTONIO FONDACARO piano: S1 scala: B;

- la planimetria rilevata dal CTU in fase di sopralluoghi in data 02/08/2017



- Estratto d mappa

