



**Studio di architettura
Arch. Antonio Albanese**

Via Sicilia, 2/A
89022 Cittanova (RC)

tel/fax 0966.660955
arch-a.albanese@libero.it

TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. **44/18 R.G.E.**

Promossa da **SGA spa** CONTRO:

- ◆ [XXXXXXXXXX]
- ◆ [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX]
- ◆ [XX]
- ◆ [XX]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI

- Allegati:**
Comunicazioni
Verbale sopralluogo
Planimetrie
Doc. Agenzia Territorio

C.T.U. Arch. Antonio Albanese



TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI IMMOBILI

C.T.U. NELLA PROCEDURA N. 44/18 R.G. ESECUZIONI
TRA

SGA SPA rappresentata e difesa
dallo Studio Legale Avv. F. Perrelli
contro

◆ XX
◆
◆
◆

Udienza: 10 APRILE 2019

Incarico: **Valutazione del compendio e fissazione del prezzo base di asta**
dei beni pignorati

INDICE

premessa	pag. 3
svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
elencazione del bene	pag. 4
autorizzazioni edilizie	pag. 5
descrizione del bene	pag. 6
determinazione del valore di mercato	pag. 7
conclusioni	pag. 9
rilievo fotografico	pag. 10



PREMESSA

Oggetto della presente consulenza tecnica è la stima di beni sottoposti a pignoramento con **Atto del 17 maggio 2018**, trascrizione CC.RR.II. di Reggio Calabria del 20 GIUGNO 2018, al Reg. Gen 10237, e Reg. Part. 8206.

A favore di :

SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA'- SGA SPA con sede in NAPOLI

Contro:

- ◆
- ◆
- ◆
- ◆

Il pignoramento deriva da

Atto di precetto notificato egli esecutati di cui sopra a mezzo posta in data 11/04/2018.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, in possesso della documentazione ipotecaria e catastale fornita dal legale del creditore precedente, dopo averne eseguito una preliminare disamina, ho redatto la Scheda preliminare che ho provveduto ad inviare telematicamente al Tribunale. Successivamente ho ricevuto comunicazione telematica (PEC) con cui il G.E. mi invitava a procedere con le operazioni peritali.

Quindi, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosarno e presso la Agenzia del Territorio di Reggio Calabria per l'acquisizione di ulteriore documentazione.

Successivamente, ho inviato lettera di preavviso al curatore Avv. Morabito, al creditore precedente a mezzo PEC e al debitore tramite raccomandata a.r. ID n. 1523585159555 del 31 gennaio 2019, avvisandoli del sopralluogo avente oggetto l'ispezione dei beni oggetto del pignoramento.



Il giorno e all'ora stabilita, mi sono recato nel luogo fissato per l'appuntamento, dove ho avuto la presenza del (esecutato) che mi ha accompagnato presso l'immobile oggetto di pignoramento. Qui ho avuto l'accesso ed ho potuto dare inizio alle operazioni peritali effettuando un sopralluogo interno ed esterno dello stabile, e realizzando un rilievo metrico -fotografico.

ELENCAZIONE DEI BENI

1. Unità immobiliare destinata a civile abitazione, ubicata a Rosarno in Via San Rocco, composta da dieci vani catastali, riportata in Catasto Fabbricati del **Comune di Rosarno al Foglio 19 p.IIa 738** subb 1 e 4 (graffati), catg. A/2, cl 3, sup. catastale mq 245;
2. Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di locale al piano terra ad uso magazzino, ubicato a Rosarno alla Via M. Morabito n. 12, della consistenza catastale di mq 19 riportato in Catasto Fabbricati del **Comune di Rosarno al Foglio 19 p.IIa 738 sub 8** catg. C/2, cl 3;
3. Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di locale al piano terra ad uso magazzino, ubicato a Rosarno alla Via M. Morabito n. 12, della consistenza catastale di mq 24 riportato in Catasto Fabbricati del **Comune di Rosarno al Foglio 19 p.IIa 738 sub 9** catg. C/2, cl 3;.
4. Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di locale al piano terra ad uso magazzino, ubicato a Rosarno alla Via M. Morabito n. 12, della consistenza catastale di mq 24 riportato in Catasto Fabbricati del **Comune di Rosarno al Foglio 19 p.IIa 738 sub 10** catg. C/2, cl 3;.
5. Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di locale al piano terra ad uso magazzino, ubicato a Rosarno alla Via M. Morabito n. 12, della consistenza catastale di mq 19 riportato in Catasto Fabbricati del **Comune di Rosarno al Foglio 19 p.IIa 738 sub 11** catg. C/2, cl 3;.

L'immobile di cui al p.to 1 risulta essere di proprietà di:

◆ PER LA QUOTA DI **8/12;**

◆ PER LA QUOTA DI **1/9;**



◆ [REDACTED]
◆ [REDACTED]

L'immobile di cui ai p.ti 2,3, e 4 risulta essere di proprietà di:

◆ [REDACTED]
◆ [REDACTED]
◆ [REDACTED]
◆ [REDACTED]

Tutti gli immobili, sono pervenuti in data 14/07/1989 a seguito di accettazione di eredità con beneficio di inventario, trascritta alla CC.RR.II. di Reggio Calabria al n. 9623 reg. gen, n. 8030 reg. part., a favore [REDACTED] [REDACTED], la quale ha accettato l'eredità del defunto [REDACTED] anche per i propri figli minori sopra generalizzati.

Gli immobili di cui ai p.ti 2,3,4, e 5 sono stati edificati su parte del terreno di mq 1860 circostante l'unità immobiliare di cui al p.to 1.

Tutti gli immobili, sono pervenuti in data 14/07/1989 a seguito di accettazione di eredità con beneficio di inventario, trascritta alla CC.RR.II. di Reggio Calabria al n. 9623 reg. gen, n. 8030 reg. part., a favore di [REDACTED] [REDACTED] la quale ha accettato l'eredità del defunto [REDACTED] anche per i propri figli minori sopra generalizzati.

Gli immobili di cui ai p.ti 2,3,4, e 5 sono stati edificati su parte del terreno di mq 1860 circostante l'unità immobiliare di cui al p.to 1.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Il fabbricato comprendente la unità immobiliare riportata in Catasto Fabbricati del **Comune di Rosarno al Foglio 19 p.IIa 738** subb 1 e 4, è stato realizzato a seguito di Licenza di costruzione edile n. 227 del 10/07/1973 rilasciata dal Comune di Rosarno al T [REDACTED], proprietario originario del "fabbricato a tre piani f.t." per il quale è stata rilasciata la Licenza.



Tuttavia, in fase di sopralluogo sono state rilevate delle difformità dell'intera costruzione rispetto al progetto autorizzato.

Anche la unità immobiliare in questione, ubicata al piano terra, risulta avere una distribuzione planimetrica interna differente: al suo interno sono stati ricavati due appartamenti, mentre da progetto era uno solo.

Anche la planimetria catastale risulta essere difforme.

Le difformità possono essere "sanate" ai sensi dell'art. 6 DPR 380/01. Il costo della pratica di sanatoria viene fissato al 10% del valore dell'immobile.

Per quanto attiene i manufatti riportati al Catasto Fabbricati del **Comune di Rosarno al Foglio 19 p.IIa 738 subb 8, 9, 10 e 11**, non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione edilizia.

DESCRIZIONE DEI BENI

1)Il bene pignorato riportato al **CF del Comune di Rosarno al Foglio 19 p.IIa 738 sub 1** è costituito di fatto da due unità abitative con accessi autonomi, ubicate al piano terra di un edificio in c.c.a. di maggiore consistenza.

All'edificio si giunge da una salita ripida, esso è ubicato in una zona poco centrale del Comune di Rosarno.

L'accesso ad entrambe le unità abitative avviene da una corte di pertinenza del fabbricato.

Dal lato sud-ovest si accede alla unità immobiliare che chiameremo "A", più piccola della superficie lorda di mq 88, essa è composta da un soggiorno delle dimensioni di m (3.82x4.32), una cucina dalle dimensioni di m (2.38x3.55), una camera da letto di m (3.82x3.55) ed un wc di m (1.94x3.55). Tutti gli ambienti sono distribuiti da un corridoio cantrale di m (1.48x8.42).

Lo stato di conservazione dell'appartamento è discreto, i pavimenti degli ambienti principali sono in marmo, quello dei servizi (cucina e wc) è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quelli esterni sono dotati di persiane in legno.

Tutte le stanze sono direttamente illuminate ed areate dall'esterno.

La unità immobiliare A è occupata dalla
(esecutato).

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



L'accesso alla unità immobiliare più grande, "B", avviene da nord-ovest, essa possiede una superficie lorda di mq 130 con annesso porticato di mq 25.

Si entra nella cucina pranzo di m (4.75x3.55) da qui si passa da un ambiente intermedio che distribuisce planimetricamente l'appartamento : a destra nella cameretta di m (3.70x4.50), frontalmente in un ampio salotto e a sinistra in una camera da letto di m (4.13x4.32).

L'appartamento possiede anche un wc di m (1.85x2.29) ed un ripostiglio.

L'unità immobiliare B è in ottimo stato, presenta pavimentazioni in marmo e porte interne in legno . Le porte finestre che danno sul porticato sono anch'esse in legno con persiane, mentre le finestre sono in alluminio/pvc con persiane.

Tutte le stanze ad eccezione del ripostiglio, sono direttamente illuminate ed areate dall'esterno.

L'edificio è dotato degli impianti tecnologici (elettrico, e idrico – fognario) e di riscaldamento centralizzato.

Non è stata rinvenuta la Certificazione di conformità degli impianti.

2) Per quanto attiene gli altri beni riportati in Catasto al Foglio 19 p.lla 738 subb. 8,9,10e 11 trattasi di quattro manufatti "a schiera" della medesima tipologia e con dimensioni simili: i due centrali hanno una consistenza di mq 24, mentre i due laterali di mq 19. Essi sono ubicati al confine nord-est del lotto, trattasi di costruzioni semplici in muratura di blocchi con copertura a lamiera utilizzati come deposito. Hanno tutti la stessa lunghezza di m 7.00 comprensiva dello spessore dei muri, i due più piccoli hanno una larghezza interna di m 3.00, mentre quelli più grandi sono larghi m 4.00. L'accesso avviene mediante una porta in metallo a tre ante di m 2.25, ed hanno una altezza interna max di m 3.80 e minima di m 3.00 (imposta della falda).

Non sono ultimati e dalle ricerche effettuate presso il Comune di Rosarno risultano essere stati realizzati in assenza di titolo autorizzatorio.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore dei beni viene determinato applicando il metodo di stima per comparazione diretta, ovvero applicando alla consistenza dello stesso bene (superficie lorda coperta) il prezzo unitario che sia risultato il più congruo attraverso un'adeguata indagine di mercato condotta sui beni analoghi a



quello oggetto di stima, posizionati nella stessa zona. Tenendo conto delle caratteristiche specifiche (intrinseche ed estrinseche) dei beni in questione e del loro stato di conservazione.

Si è fatto altresì riferimento alla *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio.

In virtù delle considerazioni di cui sopra è stato fissato per la UI identificata con la p.lla 738/1A, il Valore di mercato unitario di € 540,00/mq, mentre per la UI identificata con la p.lla 738/1B un Valore di mercato unitario di € 600,00/mq.

Per la veranda è stato fissato un valore pari al 30% del Valore unitario.

Il valore così ricavato verrà decurtato del 10% per regolarizzare le difformità rilevate negli immobili e di un ulteriore 5%, percentuale valutata congrua per come previsto dalle nuove disposizioni in materia relativamente a vizi che possono subentrare dopo l'acquisto di cui non si era a conoscenza prima.

Per quanto attiene i manufatti in blocchi visto il loro stato e la difficoltà di frazionarli (quota pignorata pari ad 1/2) possiedono allo stato attuale un valore di mercato irrisorio e non sono vendibili.

Calcolo analitico del valore di mercato

Unità immobiliare A

mq 88 x euro 540,00/mq = **euro 47.520,00**

Unità immobiliare B

vani abitazione mq 120 x euro 600,00/mq = **euro 72.000,00**

veranda mq 25 x euro 180,00/mq = **euro 4.500,00**

sommano euro 124.020,00

A detrarre

(oneri sanatoria 10% valore ricavato) **euro 12.402,00**

(oneri DL 83 del 27/06/15, 5% valore ricavato) **euro 6.201,00**

Totale euro 105.417,00



Ovvero euro centocinquemilaquattrocentodiciassette.

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho descritto le caratteristiche e lo stato dell'immobile in questione ed ho determinato il prezzo base per la vendita. Sperando di aver risposto, piuttosto esaurientemente e con sufficiente chiarezza, ai quesiti propostimi, Le rassegno la presente relazione.

Cittanova, 15/03/2019

Il Consulente tecnico

Arch. Antonio Albanese



RILIEVO FOTOGRAFICO

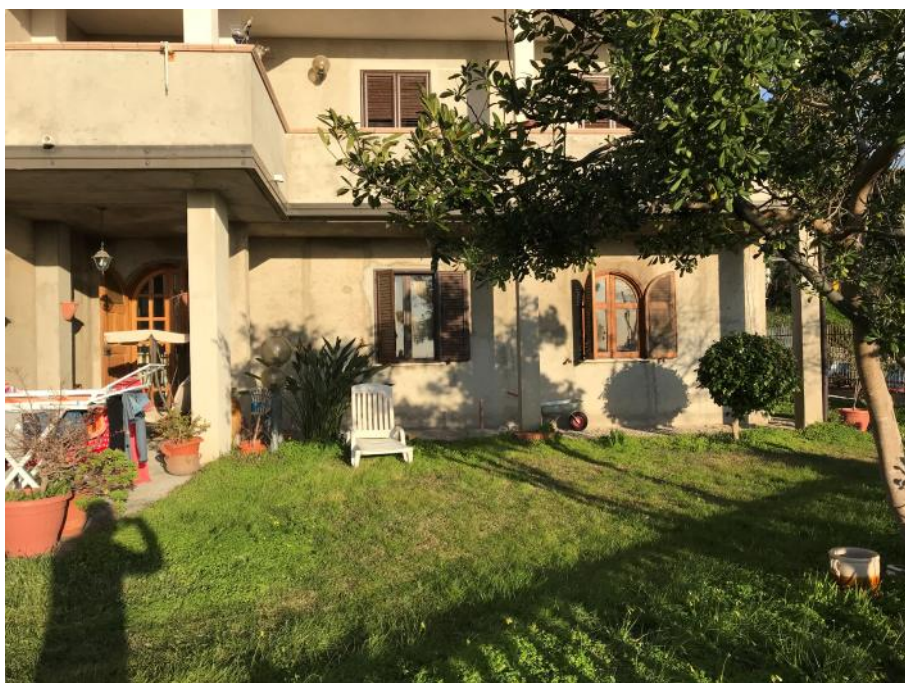


Vista esterna edificio





veranda





veduta retro edificio con mansarda al piano secondo (non autorizzata)



Unità immobiliare B



ingresso



cameretta





interno



Unità immobiliare A



interno





Manufatti posti sul confine nord-est



C
o
m
u
n
i
c
a
z
i
o
n
i



ALL'UFFICIO ANAGRAFE

COMUNE DI ROSARNO

OGGETTO: RICHIESTA ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI
MATRIMONIO.

IL SOTTO SCRITTO ~~XREN~~. ANTONIO ALBANESE,
NELLA QUALITA' DI CTU

CHIEDE

L'ESTRATTO DI CUI ALL'OGGETTO INTESTATO A:

XXXXXX

ROSARNO, 19/11/2018

XXXXXX





CITTA' DI ROSARNO

- PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA -

UFFICIO DELLO STATO CIVILE

Estratto - Riassunto dal Registro degli ATTI di MATRIMONIO

Anno

dal registro degli *ATTI di MATRIMONIO* di questo

Comune, dell'anno, parte e numero sopraindicati, risulta che

alle ore del giorno

mes anno

nel Comune di venne celebrato il matrimonio fra:

SPOSO

1°
nato
resid

2°
nata
resid

SPOSA

L'atto fu esteso in questo Registro in data
con l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge.

Annotazioni:

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (legge di stabilità n. 183 del 12/11/2011)

Addi 19. 11. 2018

L'Ufficiale dello Stato Civile



Alla c.a. Studio Legale Avv. Ferdinando Perrelli
C.so garibaldi, 106
89029 PALMI
PEC studio.perrelli@pecstudio.it

XXXXXXXXXXXX

E p.c. Avv. Antonella Morabito
PEC avv.antonellamorabito@pec.giuffre.it

Oggetto: Inizio operazioni peritali.

Il sottoscritto Albanese Architetto Antonio, essendo stato nominato **CTU** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Palmi, nella causa vertente tra la SGA spa e

XXXXXX

XXXXXX, al fine della valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta del bene pignorato,

COMUNICA

che darà inizio alle operazioni peritali con il sopralluogo dei beni immobili oggetto di pignoramento.

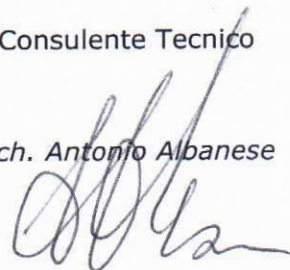
A tal fine invita la parte debitrice e la parte creditrice procedente a volersi presentare il giorno **14/02/2019 alle ore 15:30**, di fronte all'edificio sede del Municipio del Comune di Rosarno per dar avvio alla procedura e per consentire un rapido svolgimento delle operazioni.

Si specifica che è indispensabile la presenza delle parti e in particolare del debitore per potere accedere all'immobile oggetto di pignoramento. In caso contrario il Giudice potrebbe disporre l'accesso a detto immobile anche con l'ausilio della forza pubblica.

Cittanova, li 30.01.2019

Il Consulente Tecnico

Arch. Antonio Albanese



Avviso di ricevimento

compilazione a cura del mittente

Raccomandata Pacco
 Assicurata Euro _____



Numero 153585159555

Data di spedizione 31/01/2019 18:03 Dall'ufficio di Fraz. 53034 Sez. 04 CITTANOVA

Destinatario: [REDACTED]
Via: [REDACTED]
C.A.P. 84025 Località: [REDACTED]

[REDACTED]
Firma (Nome e Cognome): [REDACTED]



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



Da "posta-certificata@sicurezzapostale.it" <posta-certificata@sicurezzapostale.it>

A "analbanese@oappc-rc.it" <analbanese@oappc-rc.it>

Data mercoledì 30 gennaio 2019 - 17:40

CONSEGNA: I: CTU 44/18 Comunicazione avvio operazioni peritali.

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 30/01/2019 alle ore 17:40:18 (+0100) il messaggio
"I: CTU 44/18 Comunicazione avvio operazioni peritali." proveniente da "analbanese@oappc-rc.it"
ed indirizzato a "studio.perelli@pecstudio.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec2891.20190130174016.19817.855.1.68@pec.aruba.it

Allegato(i)

dati-cert.xml (892 bytes)

post-cert.eml (95 Kb)

smime.p7s (7 Kb)



Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "analbanese@oappc-rc.it" <analbanese@oappc-rc.it>

Data mercoledì 30 gennaio 2019 - 17:38

CONSEGNA: CTU 44/18 Comunicazione avvio operazioni peritali.

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 30/01/2019 alle ore 17:38:56 (+0100) il messaggio
"CTU 44/18 Comunicazione avvio operazioni peritali." proveniente da "analbanese@oappc-rc.it"
ed indirizzato a "avv.antonellamorabito@pec.giuffre.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec2891.20190130173854.29225.358.2.69@pec.aruba.it

Allegato(i)

dati-cert.xml (991 bytes)

postacert.eml (95 Kb)

smime.p7s (7 Kb)





COMUNE DI ROSARNO

(Provincia di Reggio Calabria)

Sportello Unico per l'Edilizia
UFFICIO TECNICO COMUNALE 5° UNITÀ OPERATIVA COMPLESSA

Prot. n.

Città di Rosarno (RC)

Rosarno, li - 7 FEB. 2019

Raccomandata AR



7/2/2019

Nr. 0002701

Titolario

Prot. n. 2076 del 30 Gennaio 2019

Spett.le Arch. Antonio Albanese
Via Sicilia, 2/A
89022 Cittanova (RC)

OGGETTO: Risposta Vostra richiesta documentale inerente l'immobile censito al foglio 19 mappale 738 subl e 4, in merito al procedimento R.G.E. n. 44/18.

In riscontro alla Vs richiesta, in qualità di CTU, pervenuta al protocollo dell'Ente in data 30/01/2019 e acquisita col n. di protocollo 2076, tendente ad ottenere copia della documentazione tecnica relativa all'immobile sito nel Comune di Rosarno identificato catastalmente al foglio 19 part. 738, dai nominativi segnalati, al fine di individuare eventuali pratiche edilizie e nello specifico dei seguenti signori:

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

si comunica quanto segue:

Dalla verifica effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica è risultato che relativamente ai nominativi di cui sopra, non sono presenti richieste di autorizzazioni edilizie (Permessi di Costruire, Concessioni o Licenze Edilizie);

- [Redacted] risulta una pratica edilizia la n. 138 del 1972 inerente la costruzione di un fabbricato a tre piani fuori terra in via Traversa S. Rocco, dagli atti risulta rilasciata la relativa licenza di costruzione edile prat. n. 138/72 del 10/07/1973;

- A nome [Redacted] risultano le seguenti pratiche:

- Pratica Edilizia n. 127/1968, inerente la costruzione di due capannoni di tipo industriale in c.a. e copertura in materiale prefabbricato, sito in Via convento, dagli atti risulta rilasciata la relativa licenza di costruzione edile prot. n. 8064 del 27/07/1968;



COMUNE DI ROSARNO
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

N 222
10-2-23
24-2-1972

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILE

IL COMMISSARIO DELEGATO
P. N. A. C. O.

Vista la domanda del Sig. X
nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX
per ottenere la licenza per (1) la costruzione di un fabbricato a tre piani f.t.
in questo Comune una casa (2) urbana nell'area distinta al catasto
a F. 19 via Via S. Rocco adiacenze.;

- Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;
- Sentito il parere della Commissione edilizia in data 22.12.1972;
- Visto il programma di fabbricazione e il Piano Regolatore Generale
- Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 22.12.1972;
- Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locali e tutela delle Strade Comunali;
- Visto il T.U. delle Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265;
- Vista la legge Urbanistica 17 agosto 1942, 1150, integrata con la legge 6-8-1967, n. 765;
- Nulla osta genio Civile n. 5744 del 9.7.1973;
- Vista la domanda per l'ispezione delle opere in cemento armato in data _____
- Vista la autorizzazione del provveditorato alle opere pubbliche per la _____
in data _____
- Visto il regolamento genesale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927 n. 530;
- Vista l'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 26 della legge 5-11-1962 n. 1684;

CONCEDE al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L I C E N Z A

per (1) costruzione di un fabbricato in c.a.a. a tre piani, di cui in narrativa
salvo e riservati i diritti di terzi e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia
di igiene e di polizia locale ed in conformità al progetto presentato, secondo le migliori norme
dell'arte, affinchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati

1) Costruire, ricostruire, sopraelevare e ampliare - (2) Urbano o Rurale.

quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

1.) Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare tempestivo avviso dell'inizio delle operazioni di tracciamento della costruzione all'Ufficio Tecnico del Comune.

2.) Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al costruendo fabbricato e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o cose.

3.) Occorrendo l'occupazione di vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune.

Le arie così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sorpresa oltre un certo tempo.

4.) Il luogo destino dall'opera deve essere chiuso con assito luogo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici.

5.) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore intrasse impianti di servizi pubblici, deve essere usata ogni cautela per non danneggiarli e essere dato subito avviso per provvedimenti del caso.

6.) Gli assiti di cui al paragrafo 4 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza devono essere muniti pure gli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi acceso dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della illuminazione stradale. Questa lanterna deve avere dimensioni tale da rendere facilmente visibile il riparo su cui è collocata.

7.) Per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio deve essere fatta denuncia alla Prefettura prima dell'inizio dei lavori ai sensi della legge 16-11-1930, n. 2229

11.1971, n. 1086;

È fatto obbligo di esporre, all'ingresso del cantiere, una tabella recante le seguenti notizie:

- a) Intestazione dell'Ente o della ditta esecutrice;
- b) Oggetto dei lavori;
- c) Generalità del progettista;
- d) Generalità dell'assistente ai lavori;
- e) Generalità del Direttore dei lavori;
- f) Gli estremi della licenza edilizia;

Il proprietario committente e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

La presente licenza è valida per ~~m^{esi} dodici~~ mesi

Si allega un esemplare vistato di ciascuno dei disegni presentati

Dalla Residenza Municipale li 10 luglio 1973



IL SINDACO
IL COMMISSARIO CRIPINIZIO

[Handwritten signature]

V
e
r
b
a
l
e

s
o
p
r
a
l
l
u
o
g
o



VERBALE DI SOPRALLUOGO

Addi 14 del mese di FEBBRAIO dell'anno duemiladiciannove, il sottoscritto Albanese Architetto Antonio, nella qualità di **CTU** nella causa vertente tra la **SGA spa** E
XX al fine della valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta del bene pignorato, facendo seguito alle precedenti comunicazioni, si è presentato nel luogo e all'ora fissata con precedente comunicazione.

Qui ha avuto la presenza

Dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX I QUALI MI HANNO FATTO ACCEDERE ALL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

HO POTUTO QUINDI ESEGUIRE UN RILEVAMENTO METRICO FOTOGRAFICO DELLO STESSO COSTATANDO LA CONSISTENZA PLANIMETRICA E DISTRIBUTIVA CHE VERRÀ MEGLIO ESPlicitATA NELLA CTU E PLANIMETRIE ALLEGATE.

IL RILEVAMENTO È STATO ESEGUITO CON L'AUSILIO DEL COLLABORATORE TECNICO GEOM. ANTONIO RASO.

DAL CHE IL PRESENTE VERBALE, LETTO, FIRMATO E SOTTOSCRITTO.

LE OPERAZIONI SI SONO CONCLUSE ALLE ORE 17:00.

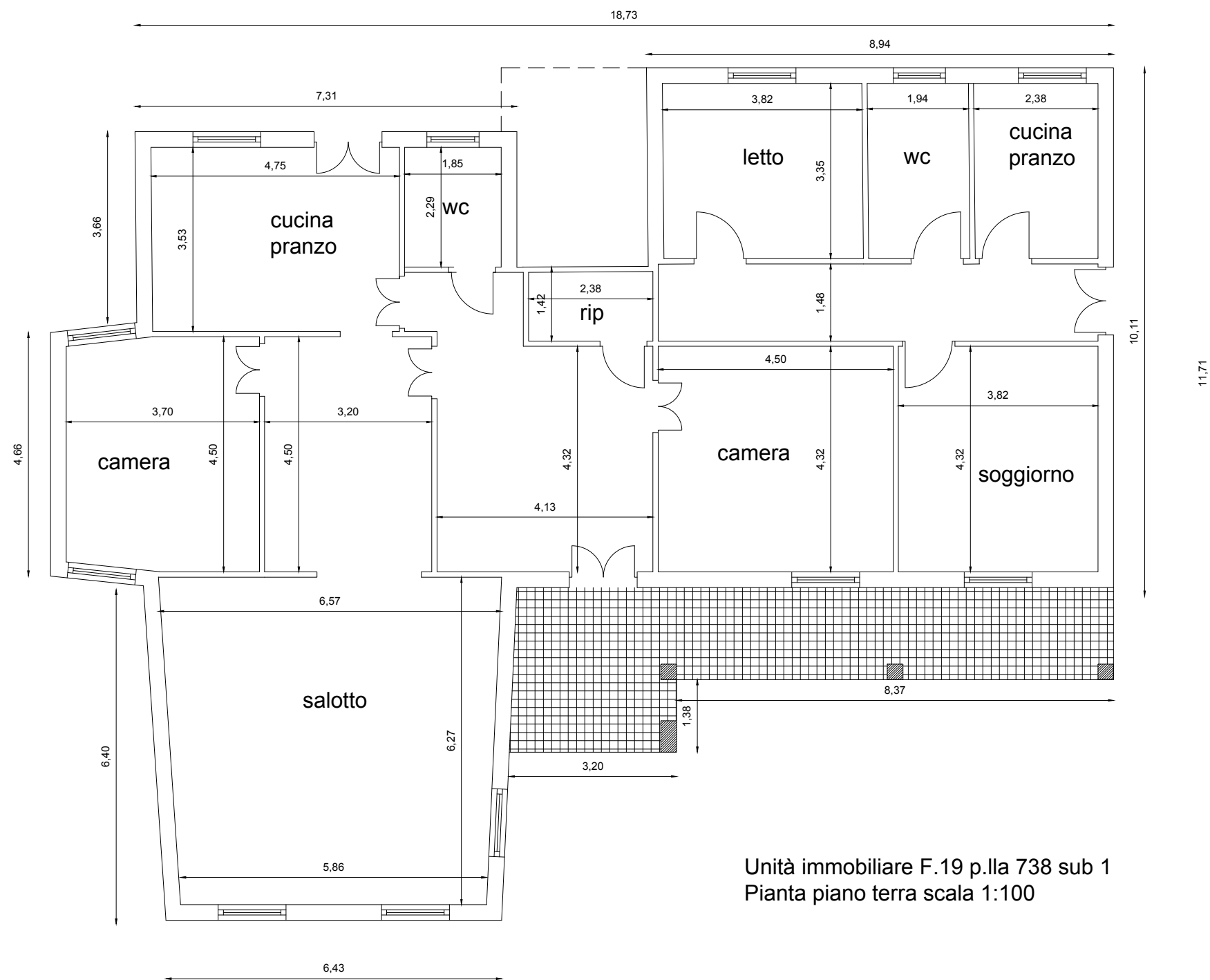
il CTU
Albanese

XX
XX

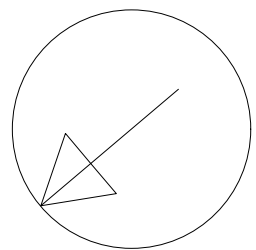


P
l
a
n
i
m
e
t
r
i
a





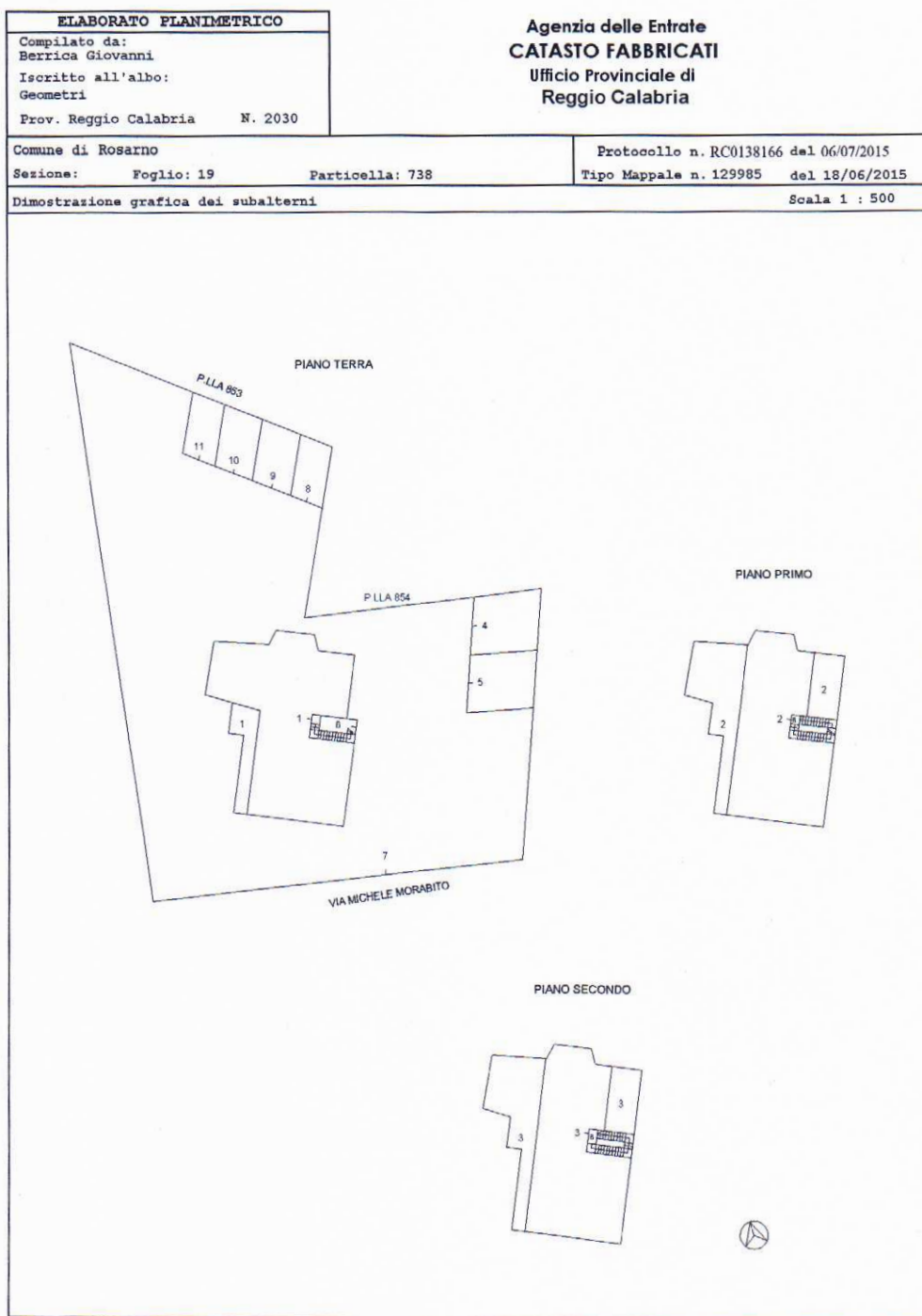
Unità immobiliare F.19 p.Ila 738 sub 1
Pianta piano terra scala 1:100



A
g
e
n
z
i
a

t
e
r
r
i
t
o
r
i
o





MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 366



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
100

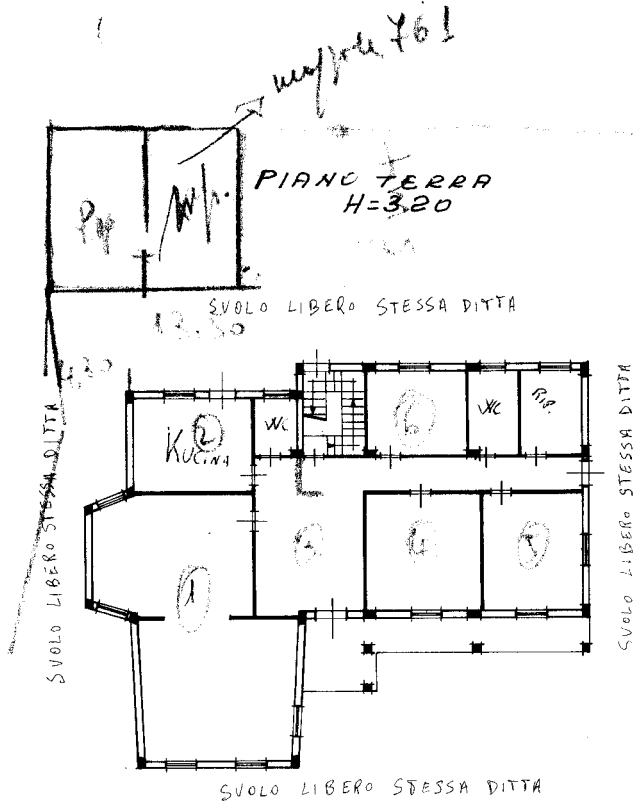
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROSARNO Via TRAVERSA S. Rocco

Ditta XX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO CALABRIA



ORIENTAMENTO
Nord
SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	10/03/19
PROT. N°	19 S 738/1 761/1

L.P.S. OFFICINA C.V. - ROMA

Compilata dal Geom. GIUSEPPE DI BARTOLO (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di REGGIO CALABRIA

DATA: _____

Firma: _____

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2019 - Comune di ROSARNO (H558) - < Foglio: 19 - Particella: 738 - Subalterno: 1 >
Firmato DA: **ARUBAPEC S.P.A.** NG CA 3 Serial#: 70cb60e0a4106604dac72d3f3294e90

Ispezione telematica

Ispezione n. T271887 del 19/11/2018

per dati anagrafici

Richiedente LBNNTN

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Sesso:

Luogo di Nascita:

Data di Nascita:

Periodo da ispezionare:

Tipo di formalità:

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 01/06/2018 al 19/11/2018

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 19/11/2018

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. Sesso Codice fiscale *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 19/11/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 23/03/1992

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2018 - Registro Particolare 8206 Registro Generale 10237
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 510 del 17/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ROSARNO(RC)
Nota disponibile in formato elettronico



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

Data 19/11/2018 Ora 16:37:26
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente LBNNTN

Ispezione n. T271887 del 19/11/2018

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

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

Nessuna formalita presente.



Ispezione telematica

Ispezione n. T275271 del 19/11/2018

per dati anagrafici

Richiedente LBNNTN

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Sesso:

Luogo di Nascita:

Data di Nascita:

Periodo da ispezionare:

Tipo di formalità:

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

XXXXXXXXXXXXX x

dal 14/07/1989

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 19/11/2018

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

3.

xxxxx

Luogo di nascita

XXXXXXXXXXXXX

 Sesso

xxxx

 Codice fiscale

XXXXXXXXXXXXX

Data di nascita

xxx

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 19/11/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 23/03/1992

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/07/1989 - Registro Particolare 8030 Registro Generale 9623
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
Nota disponibile in formato immagine



Ispezione telematica

n. T 275271 del 19/11/2018

Inizio ispezione 19/11/2018 16:42:29

Richiedente LBNNTN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9623

Data di presentazione 14/07/1989

Registro particolare n. 8030

Variata in data 20/10/2003

La formalità e' stata validata dall'ufficio



7.16
163

Studio Legale Saccomanno

Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Reggio Calabria

Nota di trascrizione a favore di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



168

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C
168

Nascente

da autorizzazione del Pretore di Palmi, Giudice

ce Tutelare del 27/10/1988, con la quale la S.p.A.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

, veniva autorizzata ad accettare

la eredità del defunto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

cesco con il beneficio di inventario, nella qualità

di genitore esercente la potestà sui minori figli:

XX

F
169

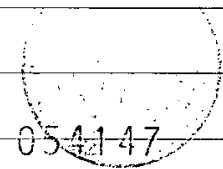
170

171

Si insiste nella trascrizione di cui sopra,

sollevando il Conservatore ^{de quoniam responsabilita} e dichiarando che le

8030
14 LUG. 1988
Spettatore di eredità
S.J.
Tassa 50.000
Bollo 1.000
Credito 51.000
Esclusioni 3000
Totale 54.000



persone indicate corrispondono esattamente a quelle
di cui all'atto di autorizzazione del Pretore -
Giudice Tutelare.

Reggio Calabria li,

Avg. Giacomo SACCOMANNO
Giacomo Saccomanno



Ispezione telematica

Ispezione n. T275271 del 19/11/2018

per dati anagrafici

Richiedente LBNNTN

-
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/1989 - Registro Particolare 14452 Registro Generale 17300
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Nota disponibile in formato immagine
 3. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/1990 - Registro Particolare 4285 Registro Generale 5087
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
 4. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/1992 - Registro Particolare 3569 Registro Generale 4012
ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO GIUDIZIARIO
Nota disponibile in formato immagine
 5. ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2009 - Registro Particolare 431 Registro Generale 4063
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 175 del 22/03/1989
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ROSARNO(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 312 del 1989
 6. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2018 - Registro Particolare 8206 Registro Generale 10237
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 510 del 17/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ROSARNO(RC)
Nota disponibile in formato elettronico

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

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

Nessuna formalita presente.

Ispezione telematica

Ispezione n. T250675 del 16/11/2018

per immobile

Richiedente LBNNTN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ROSARNO (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 19 - Particella 738 - Subalterno 1

Periodo da ispezionare: dal 17/05/1998 al 16/11/2018

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 17/05/1998 al 16/11/2018

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 16/11/2018

Elenco immobili

Comune di ROSARNO (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0019 Particella 00738 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 16/06/1998 - Registro Particolare 6940 Registro Generale 8574
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2817 del 18/05/1998
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 8206 Registro Generale 10237
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 510 del 17/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2019

Dati della richiesta	Comune di ROSARNO (Codice: H558)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 19 Particella: 738 Sub.: 1

Unità immobiliare

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		19	738	1			A/2	3	10 vani	Totale: 245 m ² Totale escluse aree scoperte**: 239 m ²	Euro 645,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
				4								
Indirizzo				VIA SAN ROCCO piano: T;								
Annotazioni				di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 19 pla 761 sub 1 per allineamento mappe								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/1982 protocollo n. RC0129556 Voltura n. 1 del 15/03/2019 Repertorio n.: 19573 Rogante: TOMMASO MICELI Sede: VIBO VALENTIA Registrazione: UU Sede: VIBO VALENTIA Volume: 136 n: 2803 del 05/08/1982 COMPRAVENDITA (n. 8085.1/2015)			

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H558 - Sezione - Foglio 19 - Particella 738

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2019

Dati della richiesta	Comune di ROSARNO (Codice: H558)
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 19 Particella: 738 Sub.: 8

Unità immobiliare

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		19	738	8			C/2	2	19 m ²	Totale: 23 m ²	Euro 24,53	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2016 protocollo n. RC0099480 in atti dal 06/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28042.1/2016)
Indirizzo		VIA MICHELE MORABITO n. 12 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta` per 1/2
2			(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 06/07/2015 protocollo n. RC0138166 in atti dal 06/07/2015 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1099.1/2015)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H558 - Sezione - Foglio 19 - Particella 738

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2019

Dati della richiesta	Comune di ROSARNO (Codice: H558)
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 19 Particella: 738 Sub.: 9

Unità immobiliare

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		19	738	9			C/2	2	24 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 30,99	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2016 protocollo n. RC0099480 in atti dal 06/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28042.1/2016)
Indirizzo		VIA MICHELE MORABITO n. 12 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXXXXXX		(1) Proprieta` per 1/2
2		XXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 06/07/2015 protocollo n. RC0158166 in atti dal 06/07/2015 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1099.1/2015)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H558 - Sezione - Foglio 19 - Particella 738

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2019

Dati della richiesta	Comune di ROSARNO (Codice: H558)
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 19 Particella: 738 Sub.: 10

Unità immobiliare

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		19	738	10			C/2	2	24 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 30,99	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2016 protocollo n. RC0099480 in atti dal 06/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28042.1/2016)
Indirizzo		VIA MICHELE MORABITO n. 12 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXX		(1) Proprieta` per 1/2
2		XXXXXXXXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 06/07/2015 protocollo n. RC0138166 in atti dal 06/07/2015 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1099.1/2015)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H558 - Sezione - Foglio 19 - Particella 738

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2019

Dati della richiesta	Comune di ROSARNO (Codice: H558)
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 19 Particella: 738 Sub.: 11

Unità immobiliare

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		19	738	11			C/2	2	19 m ²	Totale: 23 m ²	Euro 24,53	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2016 protocollo n. RC0099480 in atti dal 06/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28042.1/2016)
Indirizzo		VIA MICHELE MORABITO n. 12 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXXXX		(1) Proprieta` per 1/2
2		XXXXXXXXXXXX	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 06/07/2015 protocollo n. RC0138166 in atti dal 06/07/2015 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1099.1/2015)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H558 - Sezione - Foglio 19 - Particella 738

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria