Allegato n.01

Nomina del C.T.U. da parte del Giudice dell'Esecuzione del
16.gennaio.2023

n.53/2022 R.G.E.

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il giudice dell'esecuzione, dott. Mario Miele;

esaminati gli atti e i documenti della presente procedura esecutiva;

ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., debba procedersi alla nomina di un esperto per la valutazione dei pignorati beni pignorati e per la conseguente fissazione del prezzo base di vendita;
ritenuto inoltre che debba fissarsi udienza per l'audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, nonché del coniuge non obbligato nei casi di comunione legale, invitando il creditore procedente a procedere alle relative notifiche in vista dell'udienza, qualora non vi abbia già provveduto;

P. Q. M.

Nomina

in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni dell'atto di pignoramento __ing. Giuseppe Valente__**sottoponendogli i quesiti di cui al foglio allegato, facente parte integrante del presente provvedimento; l'accettazione dell'incarico dovrà avvenire entro dieci giorni dalla nomina (ad eccezione del periodo feriale nel quale i dieci giorni decorrono dal 1° settembre).**

Fissa per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 cod. proc. civ., l'udienza del **18.4.2023 ore 10.30**

Avvisa i creditori e il/i debitore/i che copia della perizia sarà loro inviata direttamente dall'esperto almeno 20 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, laddove le parti abbiano indicato nei rispettivi atti l'indirizzo di posta elettronica presso il quale intendano ricevere le comunicazioni. In ogni caso la relazione sarà resa disponibile in Cancelleria per la Consultazione da parte del debitore e dei creditori.
Avvisa il creditore procedente e gli intervenuti, nonché il/i debitore/i, che possono inviare a mezzo posta ordinaria, fax o posta elettronica all'esperto nominato note alla

relazione entro dieci giorni dal ricevimento della bozza. L'esperto depositerà entro il giorno prima dell'udienza, negli orari della cancelleria, l'elaborato finale, nel quale prederà posizione anche relativamente alle osservazioni tecniche inviategli dalle parti con le suddette note. All'udienza non verranno concessi rinvii per l'analisi dell'elaborato peritale.

Avvisa il/i debitore/i che prima che sia disposta la vendita dell'immobile è sua facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., al fine di ottenere la possibilità di un pagamento dilazionato sino ad un massimo di 36 mesi ed evitare in tal modo la vendita; l'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale;.

Avvisa altresì le parti che, in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.

Avvisa altresì il/i debitore/i che, nel corso della procedura esecutiva o comunque con l'ordinanza di vendita, potrà altresì essere nominato un custode giudiziario dell'immobile qualora il giudice lo ritenga utile.

Manda alla Cancelleria

- per l'avviso a mezzo fax al creditore procedente,
- per provvedere alla comunicazione del presente provvedimento al perito a mezzo telefax, telefono o e-mail;
- con le forme ordinarie agli altri creditori.

Manda al creditore procedente per l'immediata comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante, ai creditori intervenuti ed a quelli iscritti non intervenuti, al debitore ed al terzo proprietario , nonché agli eventuali comproprietari dei beni pignorati nonché per l'immediata comunicazione al perito a mezzo fax, telefono o e-mail.

Incarica il creditore procedente alla notificazione ai comproprietari, ai creditori iscritti non intervenuti e al/i debitore/i nelle forme ordinarie.

Provvedendo alla notifica al debitore del presente provvedimento, il creditore invierà, congiuntamente, le "avvertenze al debitore" che dovrà scaricare dal sito ufficiale del Tribunale di Vibo Valentia www.tribunaledivibovalentia.net

Laddove l'atto di pignoramento sia stato notificato dopo il 1 marzo 2006, la notifica nei confronti del/i debitore/i dovrà essere eseguita presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, ovvero, in mancanza, presso la stessa Cancelleria e ciò a condizione che l'atto di pignoramento ritualmente notificato contenga l'avviso di cui all'art. 492 co. 2 c.p.c..

AVVERTENZE PER IL CONIUGE-NON DEBITORE IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI

Il compendio immobiliare è stato pignorato per intero perché è in proprietà solidale di entrambi i coniugi in regime di comunione legale e non è suddiviso in quote ideali di comproprietà.

Qualora il creditore pignorante faccia valere un credito personale del coniuge debitore-esecutato e, come tale, non rientrante tra le obbligazioni della comunione legale:

1. **Verfichi** se il coniuge debitore sia titolare di BENI PERSONALI, ivi compresi quelli destinati a cadere in comunione de residuo ex art. 177 lett. b) e c) c.c., sufficienti a garantire il soddisfacimento del credito del procedente; se così fosse proponga, munito di difesa tecnica, OPPOSIZIONE ALL'ESECUZIONE indicando analiticamente i beni personali e invocando la responsabilità sussidiaria dei beni in comunione
2. **Verifichi** se il valore del compendio pignorato sia compreso nei limiti della Sua quota sull'intero patrimonio in comunione, in caso di ECCEDENZA spieghi, munito di difesa tecnica, OPPOSIZIONE ALL'ESECUZIONE dimostrando la consistenza dell'intero patrimonio in comunione. Ove l'opposizione dovesse risultare fondata con accertamento del superamento dei limiti della quota globale, avrà diritto ad ottenere, in sede di distribuzione del ricavato, il valore dell'eccedenza

AVVERTENZE PER IL COMPROPRIETARIO

I creditori hanno chiesto di vendere la parte dell'immobile di proprietà del debitore, allo scopo di pagare, con il ricavato, i debiti.
ATTENZIONE: Anche se Voi non siete debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la Vostra quota), dandovi la Vostra parte del prezzo dopo la vendita.
Se siete in grado di acquistare Voi la quota del debitore, fatelo presente al giudice, comparendo alla prossima udienza, o al custode. In tal caso potreste chiedere l'assegnazione del bene dietro pagamento di conguaglio pari al valore della quota pignorata al prezzo di stima. Per venirVi incontro, il giudice potrebbe inoltre mettere in vendita solo la quota del debitore (e non l'intero bene), e, con il consenso dei creditori, fare una pubblicità ridotta. In tal modo sarà più facile per Voi, all'asta, aggiudicarVi il bene (non ci saranno, probabilmente, altri concorrenti).
L'altra soluzione per evitare la vendita è che raggiungiate un accordo con i creditori, pagando voi i debiti.
ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 c.p.c. nonché dall'art. 181 disp. att. c.p.c.;

visto l'art. 559, 3º e 4º 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;

N O M I N A

custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato **__avv.to Antonella D'Andrea__**e lo delega all'effettuazione delle attività di

seguito indicate e comunque a tutte quelle che si renderanno necessarie nel corso della procedura.
Compiti del custode del compendio pignorato:
1) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione e verificarne periodicamente la completezza; al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e procedendo congiuntamente all'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari. Tali attività di controllo documenti dovranno essere espletate sollecitamente in modo da consentire al custode l'individuazione di eventuali problemi o lacune prima che il Consulente nominato provveda all'effettuazione della perizia e comunque prima che dell'udienza fissata per gli incombenti dell'art. 569 c.p.c.
1bis) notificare immediatamente al domicilio del debitore esecutato un atto contenente l'invito nei suoi confronti di "effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice" (art. 492, secondo comma, c.p.c.); successivamente alla notificazione di tale atto ed in mancanza della dichiarazione di residenza o elezione di domicilio ovvero in caso di irreperibilità presso tali luoghi del debitore esecutato, il custode e il cancelliere eseguiranno le notificazioni e le comunicazione nei confronti dell'esecutato presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione; nei casi in cui il debitore sia già costituito e domiciliato presso un difensore la notifica della presente ordinanza verrà effettuata al momento dell'accesso, direttamente nelle mani del debitore e comunque la comunicazione della nomina dovrà essere effettuata dal custode con comunicazione (racc. A/R o via fax) di fissazione primo accesso. Il custode dovrà depositare tale atto notificato nel fascicolo dell'esecuzione, segnalando sulla copertina dello stesso l'evasione di tale incombente a mezzo della dicitura "fatto avviso ex art. 492, secondo comma, c.p.c." (N.B.: l'incombente previsto nel presente punto 1bis dovrà evadersi soltanto rispetto alle procedure iniziate con pignoramento privo dell'invito ex art. 492, secondo comma, c.p.c.; quali sono, in particolare, quelli notificati prima del 1 marzo 2006);
2) notificare il provvedimento di nomina al domicilio del debitore esecutato (cfr. il precedente punto 1 bis);
3) effettuare nel più breve tempo possibile e comunque entro 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento redigendo, ove il comportamento del debitore o del terzo che occupa l'immobile lo rendano necessario, apposito verbale di immissione in possesso e segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata al fine di consentire la tempestiva adozione dei provvedimenti di cui all'art. 560, 3° comma, c.p.c. (revoca dell'autorizzazione a risiedere presso l'immobile ed emissione del relativo ordine di liberazione); a verificare lo stato di conservazione e manutenzione del bene svolgendo relazione al Giudice dell'Esecuzione su eventuali difformità dalla perizia o su

altre difficoltà per la vendita, nonché sullo stato di occupazione, sulle condizioni igienico-sanitarie e sulla regolarità amministrativa dell'immobile;
4) dare comunicazione della data fissata per il primo accesso esclusivamente al debitore esecutato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno anche se l'unità sia occupata da soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva ed invitandolo ad essere presente al compimento delle operazioni; al momento dell'accesso il custode dovrà rendere edotto l'occupante: a) della circostanza che egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; b) che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso e che comunque la sua autorizzazione sarà limitata alle mere esigenze di vita proprie e della famiglia; c) che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita; il custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura; in ogni caso egli, nello stabilire le modalità di accesso e di visita, nonché nel compimento di tutte le attività a lui demandate dovrà sempre agire anche al fine di garantire la dignità e la riservatezza degli occupanti le unità immobiliari soggette a procedura;
5) provvedere a versare le somme incassate in virtù dell'espletamento del presente incarico su c/c intestato alla procedura ed acceso presso una delle banche convenzionate con il Tribunale (allo stato, Banca Popolare del Mezzogiorno o Banca Nuova) vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione; a tal fine si autorizza sin d'ora il custode alla consultazione *on line* del conto corrente;
6) dare immediata comunicazione delle propria nomina agli eventuali occupanti (con o senza titolo) degli immobili pignorati intimando loro di versare a lui tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;
7) riscuotere i canoni di locazione e le indennità per occupazione non opponibile alla procedura; versare senza ritardo le somme percepite direttamente sul conto corrente di cui al precedente punto 5); segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale omesso pagamento dei canoni o delle indennità pattuite che si protragga da almeno 2 mensilità ;
8) segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;
9) segnalare ai creditori intervenuti nella procedura esecutiva ed al Giudice dell'esecuzione l'eventuale inadeguatezza del canone *ex* art. 2923, 3º comma c.c.;
10) qualora taluno degli immobili sia in condominio, dare immediata comunicazione della propria nomina all'amministrazione condominiale, specificando espressamente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal Tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile; partecipare alle assemblee condominiali eventualmente convocate; il custode inviterà l'amministrazione condominiale a far pervenire presso il suo studio copia delle richieste di pagamento inviate al proprietario dell'immobile, dei verbali e delle delibere delle assemblee condominiali, nonché di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;

11) adoperarsi, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare l'immobile o gli immobili oggetto della procedura, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare il contatto tra i medesimi; precisando, ove richiesto, gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, segnalando eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca della autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
12) provvedere a dare pubblica notizia della vendita attenendosi alle istruzioni impartite dal Tribunale nel provvedimento di autorizzazione alla vendita di cui all'art. 569, 3° comma, c.p.c. o in quelli eventualmente successivi emessi *ex* art. 591 c.p.c.; il custode provvederà a prelevare le somme necessarie alla pubblicazione sul sito internet e sul (o sui) quotidiano indicato nell'ordinanza di vendita direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva; ove non siano disponibili somme o esse risultino insufficienti, inviterà il creditore pignorante (o gli altri creditori eventualmente intervenuti muniti di titolo esecutivo) a corrispondere entro un termine da lui indicato quanto necessario; qualora i creditori non provvedano ad integrare il deposito, egli ne darà tempestiva informazione al Tribunale per l'adozione dei provvedimenti ritenuti di competenza; la prova degli adempimenti pubblicitari dovrà essere da lui prodotta il giorno della vendita;
13) fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nelle pubblicità commerciali il proprio recapito telefonico;
14) intervenire alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione;
15) prima dell'udienza fissata per la vendita provvedere ad intimare al debitore o all'occupante senza titolo il rilascio dell'immobile azionando l'ordine di liberazione emesso dal giudice su tempestiva sollecitazione del custode stesso, nonché a far eseguire (senza ausilio di un legale, non richiesto per tali adempimenti) da parte dell'ufficiale giudiziario il primo accesso e l'avviso di sloggio (riempiendo il modello di atto di precetto per rilascio di immobile disponibile in cancelleria o nella stanza del Giudice); dopo l'aggiudicazione, salvo che l'aggiudicatario non esenti espressamente il custode, dovrà provvedersi alla liberazione effettiva dell'immobile, sollecitando personalmente l'ufficiale giudiziario sia ad avvalersi della forza pubblica ove necessario sia a richiedere al Giudice titolare del fascicolo, tempestivamente, ogni opportuno provvedimento ex art. 610 c.p.c;
16) rendere trimestralmente a norma dell'art. 593 c.p.c. il conto della sua gestione evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente, i provvedimenti ottenuti; copia di ogni rendiconto dovrà essere inviata a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, alle parti (creditori pignorante ed intervenuti, debitori e comproprietari) che ne abbiano

fatto richiesta;
17) salvaguardare i diritti dei comproprietari nell'ipotesi di custodia avente ad oggetto solo parte del bene in comunione; il custode, in particolare, si immetterà nel possesso limitatamente alla sola quota, provvederà alla riscossione della sola quota parte dei frutti civili di spettanza della procedura, organizzerà le visite compatibilmente con le esigenze dei comproprietari che occupano l'immobile. Il custode farà presente ai comproprietari che i creditori hanno chiesto di vendere la parte dell'immobile di proprietà del debitore, allo scopo di pagare, con il ricavato, i debiti, facendo presente che anche se non sono loro i debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la loro quota), restituendo la loro parte del prezzo dopo la vendita. Il custode dovrà quindi sollecitare i comproprietari a formulare offerte di acquisto facendo presente che in tal caso il giudice potrebbe mettere in vendita solo la quota del debitore (e non l'intero bene), e, con il consenso dei creditori, fare una pubblicità ridotta. In tal modo sarà più facile per i comproprietari, all'asta, aggiudicarsi il bene. Il custode farà presente ancora che l'altra soluzione per evitare la vendita è raggiungere un accordo con i creditori, pagando i debiti altrui.
18) **Provvedere al deposito di una prima relazione di custodia entro 30 giorni dall'incarico depositandola in cancelleria nel fascicolo processuale e comunque conferire con il giudice prima del deposito**. **Il custode dovrà depositare una relazione ogni 3 mesi salva diversa disposizione del giudice.**
19) **N.B.** il custode nominato al momento del primo accesso all'immobile porterà con se il documento a firma di questo Giudice contenente "avvertenze per il debitore" (disponibile in cancelleria o scaricabile dal sito del Tribunale www.tribunaledivibovalentia.net) che consegnerà al debitore stesso presente sul luogo o a chi ne fa le veci.
20) a fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
21) a comunicare (quando la situazione lo richieda) per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari del/gli occupante/i e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni;
Il compenso del custode giudiziario sarà commisurato al valore di aggiudicazione dell'immobile.
22) partecipare all'udienza ex art. 569 c.p.c. ed a tutte le ulteriori udienze in cui sarà opportuna la sua presenza;
23) **consentire l'accesso al C.t.u. ai beni da periziare richiedendo immediatamente i provvedimenti opportuni al Giudice dell'Esecuzione qualora il debitore od il terzo che occupa illegittimamente i beni pignorati ostacoli l'esecuzione delle operazioni peritali.**
Il Custode dovrà depositare, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e presso il professionista delegato, almeno 10 giorni prima dell'udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura, il rendiconto delle attività custodiali sino ad allora svolte per la procedura affinché le parti possano averne conoscenza; in assenza di osservazioni nel corso dell'udienza di vendita, la relazione depositata si riterrà approvata.

ritenuto opportuno delegare sin d'ora allo stesso professionista l'espletamento delle attività di cui all'art. 591bis n. 11-12 c.p.c., nonché la predisposizione del decreto di trasferimento;

ASSEGNA

al custode-delegato la somma di euro 500,00, oltre oneri di legge, ove eventualmente necessari, a titolo di acconto sul rimborso spese a lui spettante che pone provvisoriamente a carico (come spesa rimborsabile *ex* art. 2770 c.c.) dei creditori procedenti che hanno dato impulso alla vendita; ove il custode non riceva, entro 30 giorni dall'incarico ricevuto, dal creditore procedente il fondo spese assegnato, il giudice convocherà le pari, su segnalazione del custode stesso, per i provvedimenti di cui all'art. 629-630 c.p.c.

PRECISA

che con esclusione della somma sopra indicata, l'attività del custode-delegato verrà retribuita esclusivamente all'esito dell'approvazione del rendiconto finale della gestione, al momento dell'approvazione del piano di riparto;
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 muniti di titolo esecutivo;
che l'eventuale rinuncia alla vendita da parte del creditore che oggi ha dato impulso alla procedura dovrà essere comunicata, anche via fax, al custode incaricato degli adempimenti pubblicitari, almeno 4 mesi prima della data fissata per la vendita e che, in questo caso, il custode dovrà dare comunicazione dell'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se taluni di essi intenda ugualmente procedere alla vendita anticipando la spese necessarie al compimento delle prescritte formalità pubblicitarie.
Il custode dovrà inoltre applicare nelle vicinanze del bene pignorato un cartello "VENDESI" recante una sommaria descrizione dell'immobile e il suo recapito telefonico, nonché la dizione "Tribunale di Vibo Valentia vende", cartello a disposizione presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia.

Si comunichi.

Vibo Valentia, 16/01/2023

Il giudice dell'esecuzione
Dott. Mario Miele

Allegato n.02

Formulazione del quesito ed **Accettazione dell'incarico da parte del C.T.U.** (ai sensi degli artt.568,569 C.P.C .e 161 Disp. Att.)
del **25.gennaio.2023**

n. 53 /2022 R.G.E.

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

FORMULAZIONE DEL QUESITO

Il giudice dell'esecuzione, visto il proprio provvedimento in pari data, sottopone all'esperto il seguente quesito:

PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad esempio: pignoramento del 2009 con titolo di provenienza del 1980, la documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno espressamente documentare o menzionare gli estremi di detto titolo che è il primo ante ventennio e non potranno limitarsi a riguardare esclusivamente il periodo temporale intercorrente tra il 1989 e il 2009, senza risalire al titolo di acquisto.

In difetto dei profili che precedono la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva saranno ritenute incomplete con conseguente adozione dei provvedimenti di cui all'art. 567 cpc.

N.B. <u>Qualora vi siano problemi sul punto delle documentazione il c.t.u. relazionerà immediatamente al Giudice.</u>

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
    - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
    - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
- Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
- Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;

6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.

   Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.

   Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione / permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n . 380 / 2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

   Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.
8. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

1. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del

contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; **l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

2. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
3. indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
4. indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.
5. ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.);

6. ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.
7. indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore.
8. dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;

ALLEGHI inoltre alla relazione:

a) la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, certificati di destinazione urbanistica degli immobili, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
d) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
e) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali;
f) depositi, almeno il giorno prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia cartacea di cortesia per il giudice e ad una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno'96) e ne invii copia al creditore procedente, al/i creditore/i intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.

Alleghi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso, indicando le relative ragioni.

Si autorizza l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili, ivi compresi ai documenti relativi ad atti di acquisto e a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; rettifica catastale all'attualità;

a u t o r i z z a

altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

a u t o r i z z a

l'esperto ad avvalersi di un ausiliario per l'effettuazione dei rilievi ove ciò si renda necessario secondo le circostanze;

AVVERTE L'ESPERTO CHE DOVRÀ COMUNICARE L'ELABORATO ALLE PARTI E AL CUSTODE NOMINATO A MEZZO POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA (OVVERO, QUANDO CIÒ NON SIA POSSIBILE, A MEZZO TELEFAX O A MEZZO POSTA ORDINARIA), ALMENO VENTI GIORNI PRIMA DEL DEPOSITO; LE STESSE PARTI POTRANNO FARE PERVENIRE ALL'ESPERTO ENTRO I 10 GIORNI SUCCESSIVI OSSERVAZIONI ESCLUSIVAMENTE TECNICHE; IL C.T.U. PRENDERÀ POSIZIONE SULLE STESSE E SOLO ALL'ESITO DEPOSITERÀ L'ELABORATO FINALE, NEL RISPETTO DEL TERMINE OGGI STABILITO, OSSIA ALMENO IL GIORNO PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA;

CONCEDE

all'esperto l'anticipo di €. 1.200,00, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente e lo

AUTORIZZA

a prestare il giuramento di rito direttamente presso la cancelleria al momento dell'accettazione dell'incarico.

Vibo Valentia, 16/01/2023

Il Giudice

Dott. Mario Miele

L'esperto

(per accettazione incarico e ritiro documentazione)

_____

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. esec. Immob. N.....

ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO DEL CTU
AI SENSI DEGLI ARTT. 568, 569 C.P.C. E 161 DISP. ATT.

Il/~~la~~ sottoscritto /~~a~~ Arch. / ~~Ing. / Geom.~~ VALENTE GIUSEPPE

..... nominato / a quale c.t.u. dal sig.

Giudice dell'esecuzione con ordinanza del 16-01-23 nell'accettare
L'incarico affidatogli nella procedura esecutiva immobiliare n. 53/2022
Presta giuramento di rito ai sensi del D.L. 27/6/2015 n. 83, convertito
nella legge n. 132/15 del 6/8/2015, in base agli artt. 568,569 c.p.c. e
161 disp. Att. :

" Giuro di bene e fedelmente adempiere ai compiti affidatomi dal Giudice
Al solo scopo di fargli conoscere la verità ".

Vibo Valentia 25-01-2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

[redacted]

Allegato n.03

1. **P.EC.** (con annesse ricevute di Accettazione di Consegna) inviata dal **Custode, Avv. Antonella D'Andrea** in data **20.febbraio.2023** all'**Avv**. [redacted] in qualità di "**Legale di Fiducia del Creditore procedente**", con la quale lo informava che in data **01.marzo.2023** alle **ore 10,00**, unitamente al C.T.U. Arch. Giuseppe Valente, si sarebbe recato in sopralluogo preso il bene immobile oggetto di pignoramento, sito in Arena (VV), Via Santa Caterina n.6, per dare inizio alle operazioni peritali
2. **Raccomandata A.R.** inviata dal **Custode, Avv. Antonella D'Andrea** in data **20.febbraio.2023** alla **Sig.ra** [redacted] con la quale la informava che in data **01.marzo.2023** alle **ore 10,00**, unitamente al C.T.U. Arch. Giuseppe Valente, si sarebbe recato in sopralluogo preso il bene immobile oggetto di pignoramento, sito in Arena (VV), Via Santa Caterina n.29, per dare inizio alle operazioni peritali
3. **Raccomandata A.R.** inviata dal **Custode, Avv. Antonella D'Andrea** in data **20.febbraio.2023** al **Sig.** [redacted] con la quale lo informava che in data **01.marzo.2023** alle **ore 10,00**, unitamente al C.T.U. Arch. Giuseppe Valente, si sarebbe recato in sopralluogo preso il bene immobile oggetto di pignoramento, sito in Arena (VV), Via Santa Caterina n.29, per dare inizio alle operazioni peritali

Data: 20 febbraio 2023, 22:14:09
Da: ANTONELLA DANDREA <antonella.dandrea@avvocativibo.legalmail.it>
A: [redacted]
Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 53/2022 RGE Tribunale di Vibo Valentia [redacted]. [redacted] Comunicazione data I accesso.

Il sottoscritto Avv. Antonella D'Andrea del foro di Vibo Valentia, in qualità di custode giudiziario nominato dal GE del Tribunale di Vibo Valentia nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare di cui all'oggetto con la presente comunica che in data 1 marzo 2023 ore 10 unitamente al nominato CTU , Arch. Giuseppe Valente, si procederà ad eseguire il sopralluogo presso il compendio immobiliare pignorato.
Distinti saluti
Vibo Valentia, li 20.02.2023
Il Custode Giudiziario
Avv. Antonella D'Andrea

Data: 20 febbraio 2023, 22:34:10
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A: antonella.dandrea@avvocativibo.legalmail.it
Tipo: Ricevuta di accettazione
Oggetto: ACCETTAZIONE: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 53/2022 RGE Tribunale di Vibo Valentia [redacted] Comunicazione data l'accesso
Allegati: daticert.xml (1000 B)
smime.p7s (9.2 KB)

Ricevuta di accettazione

Il giorno 20/02/2023 alle ore 22:14:10 (+0100) il messaggio "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 53/2022 RGE Tribunale di Vibo Valentia [redacted] Comunicazione data l'accesso" proveniente da "antonella.dandrea@avvocativibo.legalmail.it" ed indirizzato a:

[redacted]

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: 3F9173C2.018459D2.70AD4C1C.0C205061.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente.
La preghiamo di conservarla come attestato dell'invio del messaggio

---

Acceptance receipt

On 20/02/2023 at 22:14:10 (+0100) the message. "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 53/2022 RGE Tribunale di Vibo Valentia [redacted] Comunicazione data l'accesso." sent by "antonella.dandrea@avvocativibo.legalmail.it" and addressed to:

[redacted]

was accepted by the certified email system.

Message ID: 3F9173C2.018459D2.70AD4C1C.0C205061.posta-certificata@legalmail.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.
Please keep it as a certificate of delivery of the message.

Data: 20 febbraio 2023, 22:14:12
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A: antonella.dandrea@avvocativibo.legalmail.it
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
Oggetto: CONSEGNA: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 53/2022 RGE Tribunale di Vibo Valentia. BC[redacted] Comunicazione data I accesso.
Allegati: postacert.eml (1.4 KB) **Messaggio di posta elettronica**
daticert.xml (1.2 KB)
smime.p7s (9.2 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 20/02/2023 alle ore 22:14:12 (+0100) il messaggio "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 53/2022 RGE Tribunale di Vibo Valentia. [redacted] Comunicazione data I accesso." proveniente da "antonella.dandrea@avvocativibo.legalmail.it" ed indirizzato a "[redacted] è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: 3F9173C2.018459D2.70AD4C1C.0C205061.posta-certificata@legalmail.it

---

Delivery receipt

The message "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 53/2022 RGE Tribunale di Vibo Valentia. [redacted] Comunicazione data I accesso." sent by "antonella.dandrea@avvocativibo.legalmail.it", on 20/02/2023 at 22:14:12 (+0100) and addressed to "gia[redacted] delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: 3F9173C2.018459D2.70AD4C1C.0C205061.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml

Data: 20 febbraio 2023, 22:14:09
Da: ANTONELLA DANDREA <antonella.dandrea@avvocativibo.legalmail.it>
A: [redacted]
Tipo: Messaggio originale
Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 53/2022 RGE Tribunale di Vibo Valentia. [redacted] Comunicazione data I accesso.

Il sottoscritto Avv. Antonella D'Andrea del foro di Vibo Valentia, in qualità di custode giudiziario nominato dal GE del Tribunale di Vibo Valentia nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare di cui all'oggetto con la presente comunica che in data 1 marzo 2023 ore 10 unitamente al nominato CTU , Arch. Giuseppe

Valente, si procederà ad eseguire il sopralluogo presso il compendio immobiliare pignorato.
Distinti saluti
Vibo Valentia, li 20.02.2023
Il Custode Giudiziario
Avv. Antonella D'Andrea

Studio Legale
Avv. Antonella D'Andrea
Via Giovanni XXIII n. 74 – 89900 Vibo Valentia
Via Affaccio n. 95 – 89900 Vibo Valentia
Tel. e Fax 0963591906 - cell. 3478773990
E-mail. [illegible]

[redacted]

OGGETTO: Comunicazione dell'accesso nell'immobile a seguito di nomina custode giudiziario.

Io sottoscritto Avv. Antonella D'Andrea, nominata custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare **n. 53/2022**, promossa dal [redacted] in danno della Sig.ra [redacted]

relazione agli immobili di seguito descritti:

- Unità immobiliare sito in Arena (VV) via Santa Caterina, riportata nel N.C.E.U. al foglio 1, particella 35, sub.3, categoria A/3.

rappresento che, per l'espletamento dell'incarico conferitomi dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vibo Valentia, **Dott. Mario Miele**, sono tenuta ad eseguire un accesso presso gli immobili descritti per prenderne visione.

Per quanto sin qui appreso La invito a contattarmi tempestivamente per concordare la Sua disponibilità a consentirmi l'accesso **per il giorno 1 marzo 2023 ore 10**. Si precisa che il sopralluogo verrà effettuato nel rispetto della normativa anticontagio Covid19.

Le comunico altresì che contestualmente il nominato CTU, Arch. Giuseppe Valente, darà inizio alle operazioni peritali relative al mandato conferitogli, pertanto, La invito, nella sua qualità di debitore esecutato, a consentire la visita degli immobili staggiti su descritti, al fine di effettuare il sopralluogo tecnico.

Le comunico sin da ora che, se l'immobile è occupato da terzi, è Suo onere comunicarmi le generalità di questi ultimi ed il titolo in forza del quale si svolge l'occupazione, avendo da adoperarsi, perché mi venga consentito l'ingresso nell'immobile, garantendo comunque la Sua presenza al compimento delle operazioni.

Le rappresento che, se non dovesse collaborare per rendere possibile il mio accesso, eventualmente anche prendendo contatti con i terzi occupanti, sarò costretta a dare comunicazione al Giudice, il quale potrà revocarle l'autorizzazione ad abitare l'immobile ovvero emettere l'ordine di liberazione in Suo danno e degli eventuali terzi occupanti che dovranno ritenersi senza titolo.

Studio Legale
Avv. Antonella D'Andrea
Via Giovanni XXIII n. 71 89900 Vibo Valentia
Via Affaccio n. 95 – 89900 Vibo Valentia
Tel. e Fax 0963591906 – cell. 3478773990
E.mail. antonelladandrea74@gmail.com

La invito ancora a far conoscere agli eventuali terzi occupanti il contenuto di questa missiva e ad informarli che sono invitati, nel loro stesso interesse, a trasmetterani o ad esibirmi, nel corso dell'accesso, i documenti che giustificano la detenzione del bene.

Alla presente si allega copia del provvedimento di nomina a custode giudiziario, emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vibo Valentia, Dott. Mario Miele, in data 16.01.2.023

Distinti saluti

Vibo Valentia, lì 20 febbraio 2023

Il Custode Giudiziario

Avv. Antonella D'Andrea

italiane

ATTESTAZIONE

Codice

RACCOMANDATA

Codice

DESTINATARIO

[redacted]

MITTENTE

Avv. Antonella D'Andrea
Via Giovanni XXIII, n. 74 - 89900 Vibo Valentia
Telefoni: 0963/591906 - Cell. 347.8773990
Partita IVA 03281610794
Email: antonelladandrea74@libero.it
PEC: antonella.dandrea@avvocatovibolegalmail.it

ESITO DELLA SPEDIZIONE

Gentile cliente,

riportiamo di seguito i dati relativi alla spedizione di RACC. GENERICHE 200593746138

La spedizione è stata Consegnata in data 21-02-2023 11:54.38

Data e ora	Stato lavorazione	Luogo
20-02-2023 13 08:09	Presa in carico da Ufficio Postale	Ufficio Postale VIBO VALENTIA 1 in VIA DANTE ALIGHIERI SNC VIBO VALENTIA VV
20-02-2023 13:39:04	In lavorazione presso l'ufficio Postale	Ufficio Postale VIBO VALENTIA 1 in VIA DANTE ALIGHIERI SNC
20-02-2023 21:01:03	In lavorazione presso il Centro Operativo Postale	LAMEZIA TERME CZ
21-02-2023 10:12:05	In consegna	ACQUARO VV
21-02-2023 11:54:38	Consegnata	ACQUARO VV

Grazie per aver scelto Poste Italiane e i nostri servizi.

Distinti Saluti
Poste Italiane

Posteitaliane

Studio Legale
Avv. Antonella D'Andrea
Via Giovanni XXIII n. 74 – 89900 Vibo Valentia
Via Affaccio n. 95 – 89900 Vibo Valentia
Tel. e Fax 0963591906 – cell. 3478773990
E.mail: [illegible]

[redacted]

OGGETTO: Comunicazione dell'accesso nell'immobile a seguito di nomina custode giudiziario.

Io sottoscritto Avv. Antonella D'Andrea, nominata custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare **n. 53/2022**, promossa da [redacted] in danno del Sig. [redacted] in relazione agli immobili di seguito descritti :

- Unità immobiliare sita in Arena (VV) via Santa Caterina riportata nel N.C.E.U. al Fg. [illegible] particella 435, sub.3 , categoria A/3.

rappresento che, per l'espletamento dell'incarico conferitomi dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vibo Valentia , **Dott. Mario Miele**, sono tenuta ad eseguire un accesso presso gli immobili descritti per prenderne visione.

Per quanto sin qui appreso, La invito a contattarmi tempestivamente per confermare la sua disponibilità a consentirmi l'accesso **per il giorno 1 marzo 2023 ore 10**. Si precisa che il sopralluogo verrà effettuato nel rispetto della normativa anticontagio Covid19.

Le comunico altresì che contestualmente, il nominato CTU, Arch. Giuseppe Valente, darà inizio alle operazioni peritali relative al mandato conferitogli, pertanto, La invito, nella sua qualità di debitore esecutato, a consentire la visita degli immobili staggiti su descritti, al fine di effettuare il sopralluogo tecnico.

Le comunico sin da ora che, se l'immobile è occupato da terzi, è Suo onere comunicarmi le generalità di questi ultimi ed il titolo in forza del quale si svolge l'occupazione, non Le adoperarsi, perché mi venga consentito l'ingresso nell'immobile, garantendo, comunque, la Sua presenza al compimento delle operazioni.

Le rappresento che, se non dovesse collaborare per rendere possibile il mio accesso, eventualmente anche querelando contatti con i terzi occupanti, sarò costretta a dare comunicazione al Giudice, quale potrà revocarLi l'autorizzazione ad abitare l'appartamento ovvero emettere l'ordine di liberazione in Suo danno e degli eventuali terzi occupanti che dovranno ritenersi senza titolo.

Studio Legale
Avv. Antonella D'Andrea
Via Giovanni XXIII n. 74 – 89900 Vibo Valentia
Via Affaccio n. 95 – 89900 Vibo Valentia
Tel. e Fax 0963591906 – cell. 3478773990
E.mail: antonelladandrea73@gmail.com

La invito ancora a far conoscere agli eventuali terzi occupanti il contenuto di questa missiva e ad informarli che sono invitati, nel loro stesso interesse, a trasmettermi o ad esibirmi, nel corso dell'accesso, i documenti che giustificano la detenzione del bene.

Alla presente si allega copia del provvedimento di nomina a custode giudiziario, emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vibo Valentia, Dott. Mario Miele, in data 16.01.2023.

Distinti saluti

Vibo Valentia, li 20 febbraio 2023

Il Custode Giudiziario

Avv. Antonella D'Andrea

Notificante

Codice

RACCOMANDATA

Codice

[redacted]

MITTENTE

Avv. Antonella D'Andrea
Via Giovanni XXIII, n. 74 - 89900 Vibo Valentia
Telefax: 0963/591906 - Cell. 347.8773990
Partita IVA 03261610794
Email: antonelladandrea74@libero.it
PEC: antonella.dandrea@avvocativerbania.legalmail.it

ESITO DELLA SPEDIZIONE

Gentile cliente,
riportiamo di seguito i dati relativi alla spedizione di RACC. GENERICHE 200593746149

La spedizione è stata Consegnata in data 21-02-2023 11:26:58

Data e ora	Stato lavorazione	Luogo
20-02-2023 11:19:45	Preso in carico da Ufficio Postale	Ufficio Postale VIBO VALENTIA 1 in VIA DANTE ALIGHIERI SNC VIBO VALENTIA VV
20-02-2023 13:39:04	In lavorazione presso l'ufficio Postale	Ufficio Postale VIBO VALENTIA 1 in VIA DANTE ALIGHIERI SNC
20-02-2023 21:01:03	In lavorazione presso il Centro Operativo Postale	LAMEZIA TERME CZ
21-02-2023 10:12:05	In consegna	ACQUARO VV
21-02-2023 11:26:58	Consegnata	ACQUARO VV

Grazie per aver scelto Poste Italiane e i nostri servizi.

Distinti Saluti
Poste Italiane

Posteitaliane

Allegato n.04

Verbale di Sopralluogo n.01 redatto dal **C.T.U.**, in data **01.03.2023**, presso l'abitazione della Sig.ra [redacted] sita in Arena (VV) alla Santa Caterina n.29

VERBALE DI SOPRALLUOGO N. 1

OGGI 1 MARZO 2023, ALLE ORE 10,00, IL SOTTOSCRITTO ARCH. GIUSEPPE VALENTE IN QUALITÀ DI C.T.U. DEL TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA NEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO 53/2022, DOPO CHE IL CUSTODE AVV. D'ANDREA ANTONELLA VI HA PROVVEDUTO AD AVVISARE LE PARTI SULLA DATA IN CUI SI SAREBBE SVOLTO IL SOPRALLUOGO PRESSO IL BENE IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ARENA (VV) ALLA VIA SANTA CATERINA N. 6 CATASTALMENTE IDENTIFICATO CON IL SUB 3 - P.LLA 435, FOGLIO MAPPA N. 1, SI È RECATO IN SOPRALLUOGO COADIUVATO DALL'ACA [redacted] DANDO COSÌ INIZIO ALLE OPERAZIONI PERITALI. ERANO PRESENTI OLTRE AL C.T.U. ED IL SUO COLLABORATORE, L'AVV. D'ANDREA ANTONELLA (CUSTODE) ED IL SIG. [redacted], MARITO DELLA SIG.RA [redacted]

NELL'OCCASIONE IL C.T.U. HA PROVVEDUTO AD EFFETTUARE TUTTE LE MISURAZIONI DI RILIEVO DELL'IMMOBILE E A

DOCUMENTARE IL TUTTO CON RELATIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
IL SIG. [redacted] FA PRESENTE DI ESSERE SEPARATO E DI AVERE RESIDENZA IN ALTRA ABITAZIONE SEMPRE SITA AD AREZZO. AD OCCUPARE L'IMMOBILE SONO LA SIGNORA [redacted] E MOLTO PROBABILMENTE LA FIGLIA [redacted] (STUDENTE A MILANO). IL SIG. [redacted] SI È IMPEGNATO A FAR RECAPITARE VIA MAIL AL C.T.U. COPIA DELLA CARTA DI IDENTITÀ DELLA SIGNORA [redacted] E DELLA FIGLIA [redacted], QUALORA QUESTA VI HA ANCORA RESIDENZA NELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CHE TRATTASI.
IL SIG. [redacted] HA FATTO PRESENTE CHE NON VI È CONDOMINIO E CHE L'IMMOBILE NON È STATO INTERESSATO DA CONTRIBUTI REGIONALI E/O COMUNALI.
LO STESSO FA PRESENTE CHE SUBITO DOPO L'ACQUISTO DEL BENE AVVENUTO IN DATA 08/03/2010, HANNO PROVVEDUTO A DAR LUOGO A LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE GENERALE DI AMPLIAMENTO CHE HA[redacted]

INTERESSATO TUTTA LA PARTE POSTERIORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE. DETTI LAVORI SONO STATI REALIZZATI TUTTI SENZA ALCUN TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO. L'UNITÀ IMMOBILIARE È DOTATA DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ALIMENTATO CON GAS GPL (IL SERBATOIO È UBICATO ALL'ESTERNO). IL SIG. [redacted] NON HA FORNITO IL LIBRETTO DELLA CALDAIA FACENDO PRESENTE CHE AVREBBE FATTO OPPORTUNE RICERCHE E POI INVIARE IL TUTTO VIA MAIL AL C.T.U.

NEL FRATTEMPO ALLE ORE 11,30 È ARRIVATA LA SIG.RA [redacted]. QUESTA HA PRECISATO CHE LA FIGLIA [redacted] È RESIDENTE NELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI TRATTASI. LE OPERAZIONI PERITALI SI SONO CONCLUSE ALLE ORE 12,30.

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO DA TUTTI I PRESENTI.

AVV. D'ANDREA ANTONELLA (CUSTODE)

~~Esp~~ Avv. Antonella D'Andrea custode

[redacted]

[redacted]

ARCH. VALENTE GIUSEPPE (CTU)

Valente

Allegato n.05

1. **Richiesta del C.T.U.** dello **03.marzo.2023**, trasmessa via P.E.C. all'**Ufficio Tecnico** del Comune di **Arena** (VV), con la quale è stato chiesto il rilascio i copia di documentazioni tecniche inerente **la costruzione** di:[redacted]a.
2. **Certificato Storico di Residenza:** [redacted]
3. **Certificato Storico di Residenza: Sig.** [redacted]

Detti certificati sono stati inviati al C.T.U. tramite PEC in data 03.marzo.2023

Architetto Giuseppe Valente
Frazione Longobardi - via Roma n. 11,
89900 - VIBO VALENTIA
tel. 0963-571609 # cell. 335-246165
Partita IVA 01920830799
Cod. Fisc. VLN GPP 63R19 F537V

Spett.le UFFICIO ANAGRAFE
del Comune di
ARENA (VV)

P.E.C.: demografici.arena@asmepec.it

Oggetto: **Richiesta Certificati Storici di Residenza da parte del C.T.U. - Tribunale di Vibo Valentia (VV) – Esecuzione Immobiliare n.53/2022 R.G.E.**

Il sottoscritto **Arch. Giuseppe Valente**, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Vibo Valentia (VV), nella Esecuzione Immobiliare **n.21/2021 R.G.E.,**

C H I E D E

alla S.V. il rilascio dei **CERTIFICATI STORICI DI RESIDENZA** relativamente a:

1. [redacted]

2. [redacted]

Si prega cortesemente la S.V. a voler far pervenire il certificato richiesto al sottoscritto C.T.U. al seguente indirizzo di PEC: giuseppevalente@archiworldpec.it.
Sicuro di un felice riscontro si inviano Distinti Saluti.

Vibo Valentia li, 03.03.2023

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Valente

N

.B. Il recapito telefonico a cui si potrà chiamare, è il seguente: 335-246165

COMUNE DI ARENA
Provincia di Vibo Valentia

Settore Demografico
Ufficio Anagrafe

Certificato Storico di Residenza

Visti gli atti anagrafici della popolazione residente,

SI CERTIFICA CHE

[redacted]

E' ISCRITTO NELL'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE DI QUESTO COMUNE

[redacted]

Variazione della Residenza

[redacted]

Si rilascia il Certificato *Uso Interno*

ARENA, lì 03/03/2023

Il [redacted]

Num. 361 di registro

Si rilascia per uso acquisizione d'Ufficio. (Legge di stabilità n. 183 del 12/11/2011)

Mod Kib023 E-MAIL xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

COMUNE DI ARENA
Provincia di Vibo Valentia

Settore Demografico
Ufficio Anagrafe

Certificato Storico di Residenza

Visti gli atti anagrafici della popolazione residente,

SI CERTIFICA CHE

[redacted]

E' ISCRITTO NELL'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE DI QUESTO COMUNE

[redacted]

Variazione della Residenza

[redacted]

Si rilascia il Certificato *Uso Interno*

ARENA, lì 03/03/2023

Num. 362 di registro

[redacted]

Si rilascia per uso acquisizione d'Ufficio. (Legge di stabilità n. 183 del 12/11/2011)

Mod Kib023 E-MAIL xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

COMUNE DI ARENA
Provincia di Vibo Valentia

Settore Demografico
Ufficio Anagrafe

Certificato Storico di Residenza

Visti gli atti anagrafici della popolazione residente,

SI CERTIFICA CHE

[redacted]

E' ISCRITTO NELL'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE DI QUESTO COMUNE

[redacted]

Variazione della Residenza

[redacted]

Si rilascia il Certificato *Uso Interno*

ARENA, li 03/03/2023

Num 361 di registro

[redacted]

Si rilascia per uso acquisizione d'Ufficio. (Legge di stabilità n 183 del 12/11/2011)

Mod Xlb023 E-MAIL [redacted]

COMUNE DI ARENA
Provincia di Vibo Valentia

Settore Demografico
Ufficio Anagrafe

Certificato Storico di Residenza

Visti gli atti anagrafici della popolazione residente,

SI CERTIFICA CHE

[redacted]

E' ISCRITTO NELL'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE DI QUESTO COMUNE

[redacted]

Variazione della Residenza

[redacted]

Si rilascia il Certificato *Uso Interno*

ARENA, li 03/03/2023

[redacted]

Num. 362 di registro

Si rilascia per uso acquisizione d'Ufficio. (Legge di stabilità n. 183 del 12/11/2011)

Mod Kb023 E-MAIL [redacted]

Allegato n.06

1. **Richiesta del C.T.U.** del **14.03.2023**, trasmessa via P.E.C. all'**Ufficio Tecnico** del Comune di **Arena** (VV), con la quale è stata chiesta la presa in visione ed estrazione di copia di documentazione tecnica inerente l'immobile oggetto di procedura.
2. **Nota di risposta** datata **03.04.2023 prot. n.1115** a firma del **Responsabile del Responsabile di Direzione dell'Ufficio Tecnico** del Comune di Arena (VV) nella persona del G[redacted]

Architetto Giuseppe Valente
Frazione Longobardi - via Roma n. 11,
89900 - VIBO VALENTIA
tel. 0963-571609 # cell. 335-246165
Partita IVA 01920830799
Cod. Fisc. VLN GPP 63R19 F537V

Spett.le UFFICIO TECNICO
del COMUNE di
ARENA (VV)

P.E.C.: protocollo.arena@asmepec.it

Oggetto: **Richiesta Documentazione Tecnica da parte del C.T.U. - Tribunale di Vibo Valentia (VV) – Esecuzione Immobiliare n.53/2022 R.G.E.**

Il sottoscritto **Arch. Giuseppe Valente**, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Vibo Valentia (VV), nella Esecuzione Immobiliare **n.53/2022 R.G.E.,**

C H I E D E

alla S.V. quanto segue:

1. poter prendere visione ed estrarre copia di tutta la documentazione tecnica reputata necessaria a dare risposta ai quesiti posti, inerente le **pratiche edilizie** che hanno interessato la **costruzione** (ante 1.settembre.1967) del **vecchio fabbricato** "**ALLOGGI E.R.P.**" sito alla **Via Santa Caterina**, poi divenuti nell'anno 2006 di proprietà dell'**ATERP di Vibo Valentia,** all'interno del quale si trova l'**unità immobiliare** oggi di **proprietà** della [redacted] catastalmente identificata con il **sub n.3**, **particella n.435**, **foglio di mappa n.1** (C.E.U. del Comune di Arena)

2. poter prendere visione ed estrarre copia, dell'eventuale **Certificato di abitabilità/agibilità**;

3. di venire a conoscenza se sull'area interessata dal fabbricato vi esistono vincoli storici, culturali o archeologici.

Restando pertanto in attesa che **venga comunicato** al **sottoscritto C.T.U.**, il **giorno** e l'**ora** in cui si potrà recare presso Codesto Ufficio Tecnico Urbanistico Comunale, per poter prendere visione della documentazione richiesta, si inviano Distinti Saluti.

Si allega alla presente l'estratto di mappa del foglio n.1 al fine di individuare il fabbricato di che trattasi.

N.B. Il recapito telefonico del sottoscritto è il seguente: 335-246165

Vibo Valentia li, 14.03.2023

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Valente

[redacted]

COMUNE DI ARENA

Regione Calabria Provincia Vibo Valentia

Piazza Generale Pagano – 89832 – ARENA (VV) – Tel.: 0963/355602 – Fax.: 0963/341107 – P.I.: 00297820797
Pag.Web:http://www.comune.arena.vv.it - e-mail:tecnico@comune-arena.vv.it- pec: tecnico.arena@asmepec.it

Prot. n. 1115
Del 03/04/2023

Arch. Giuseppe Valente
Via Roma,11 frazione Longobardi
89900 Vibo Valentia
Pec: giuseppevalente@archiworldpec.it

OGGETTO: Richiesta Documentazione tecnica da parte del C.T.U. del Tribunale di Vibo valentia (VV) – Esecuzione Immobiliare n. 53/2022 R.G.E.

Il sottoscritto [redacted] responsabile Ufficio Tecnico vista la vostra richiesta del 14/03/2023 protocollata agli atti di questo Ente in data 15/03/2023 al n. 855

ATTESTA

1) che agli atti di questo comune non risulta nessuna pratica edilizia inerente il fabbricato oggetto della richiesta, ne tantomeno copia di Certificato di abitabilità/agibilità;
2) sull'area interessata da fabbricato non esistono vincoli storici, culturali o archeologici.

[redacted]

Allegato n.07

Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n.302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto – necessario e funzionale – ad un Procedimento soggetto a contributo unificato (Art.18 DPR 115/2002), redatta alla data dello **06.dicembre.2022**, dalla [redacted] relativamente a: **appartamento di tipo economico sito** in **Arena (VV)** - identificato catastalmente (C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV)) con il **sub n.3** della **particella n.435** del **foglio di mappa n.1**, di **proprietà** della [redacted] n regime di comunione legale dei beni).

*Detto documento è stato reperito dal C.T.U. direttamente dal **fascicolo** che si trova depositato presso il Tribunale di Vibo Valentia (VV*

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

[redacted]

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 02/11/2022 Numero di repertorio 1340 notificato da TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA UNEP trascritto il 25/11/2022 ai nn. 6908/6027 a favore d[redacted] sui seguenti immobili:

* Appartamento di tipo economico in ARENA (VV) **Foglio 1 Particella 435 Subalterno 3** Natura A3 Indirizzo VIA SANTA CATERINA

La sottoscritta [redacted] di [redacted] ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vibovalentia- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, **alla data del 25/11/2022**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* [redacted] regime di comunione legale dei beni) l'immobile in oggetto è pervenuto per atto di compravendita del 08/03/2010 Numero di repertorio 9403/5640 Notaio [redacted] trascritto il 23/03/2010 nn. 1805/1420, da potere di A.T.E.R.P.-AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VIBO VALENTIA Sede VIBO VALENTIA Codice fiscale 02213840795

* A A.T.E.R.P.-AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VIBO VALENTIA l'immobile era pervenuto per atto amministrativo di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 06/10/2006 Numero di repertorio 2200 DEMANIO DELLO STATO di CATANZARO, trascritto il 07/12/2007 nn. 8184/5868, da potere di AGENZIA DEL DEMANIO Sede CATANZARO Codice fiscale 06340981007

Nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento non si rilevano trascritte ulteriori provenienze a favore dell'Agenzia del Demanio riguardanti l'immobile in oggetto

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 1806/185 del 01/04/2016 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 31/03/2016 Numero di repertorio 16683/11163 Notaio [redacted]

[redacted]

Grava su Arena Foglio 1 Particella 435 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. 6908/6027 del 25/11/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/11/2022 Numero di repertorio 1340 emesso da TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA UNEP Sede VIBO VALENTIA

[redacted]

Grava su Arena Foglio 1 Particella 435 Sub. 3

[redacted]

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 25/11/2022, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di ARENA (VF) **Foglio 1 Particella 435 Subalterno 3** Natura A3 Classe 2 Consistenza 5,5 vani Rendita catastale Euro 235,76 Indirizzo VIA SANTA CATERINA piano 1-T

[redacted]

piena proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 23/10/199[illegible]

[redacted]

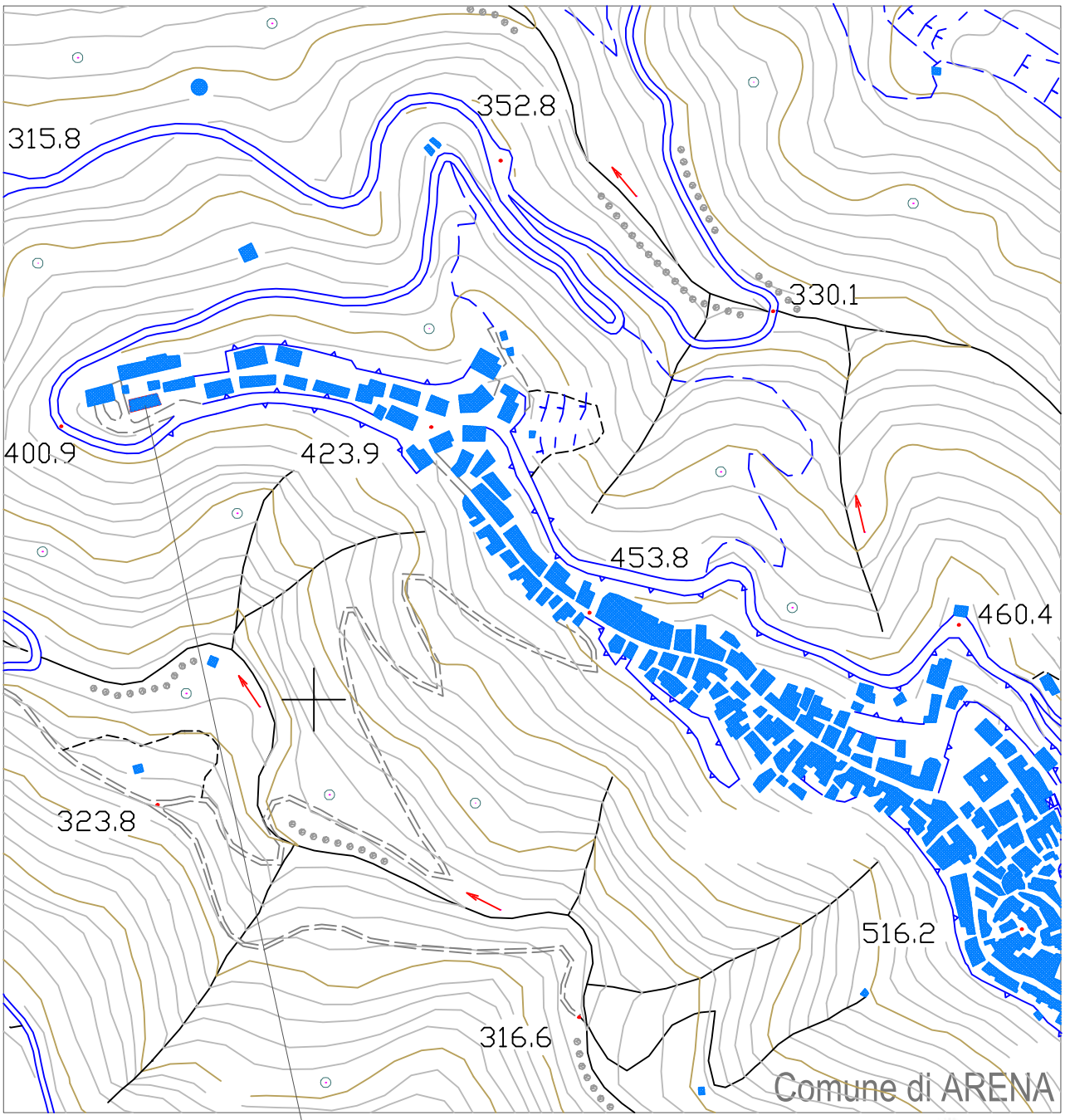
Allegato n.08

1. **Stralcio Aerofotogrammetria -** scala 1:5.000,
2. **Stralcio Aerofotogrammetria -** scala 1:1.000;
3. **Ortofoto**,

del comune di Arena (VV), con individuazione del **bene immobile** identificato con il **sub n.3** della **particella n.435** del **foglio di mappa n.1** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Area (VV))*

Tav. n.01

COMUNE di ARENA
-Provincia di Vibo Valentia-
STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA -scala 1:5.000
con INDIVIDUAZIONE del FABBRICATO all'INTERNO del quale
vi TROVA UBICAZIONE il BENE IMMOBILE INTERESSATO
dalla PROCEDURA ESECUTIVA n.53/2022 R.G.E.
CATASTALMENTE IDENTIFICATO
con il Sub n.3 - Particella n.435 - foglio di mappa n. 1
(C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV))

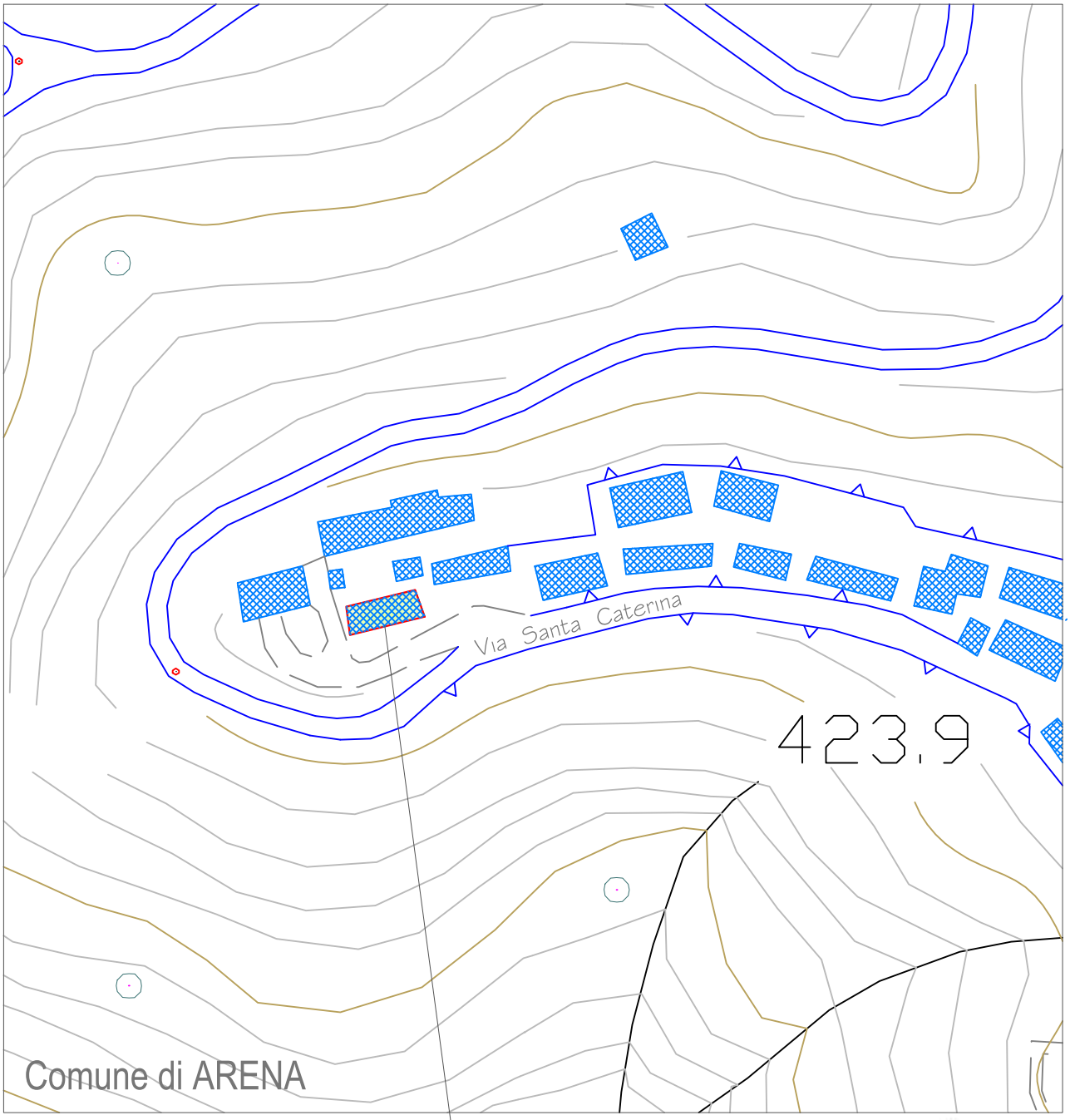


Individuazione del
fabbricato interessato

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Valente

Tav. n.02

COMUNE di ARENA
-Provincia di Vibo Valentia-
STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA -scala 1:2.000
con INDIVIDUAZIONE del FABBRICATO all'INTERNO del quale
vi TROVA UBICAZIONE il BENE IMMOBILE INTERESSATO
dalla PROCEDURA ESECUTIVA n.53/2022 R.G.E.
CATASTALMENTE IDENTIFICATO
con il Sub n.3 - Particella n.435 - foglio di mappa n. 1
(C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV))



Individuazione del
fabbricato interessato

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Valente

Tav. n.03

COMUNE di ARENA
-Provincia di Vibo Valentia-
ORTOFOTO con INDIVIDUAZIONE del FABBRICATO all'INTERNO del quale vi TROVA UBICAZIONE il BENE IMMOBILE INTERESSATO dalla PROCEDURA ESECUTIVA n.53/2022 R.G.E.
CATASTALMENTE IDENTIFICATO
con il Sub n.3 - Particella n.435 - foglio di mappa n. 1
(C.E.U. Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV))

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Valente

Allegato n.09

Estratto di Mappa riguardante la **particella n.435** del **foglio di mappa n.1** *(C.T. – Catasto Terreni di Arena (VV)).*
Detto documento è stato reperito dal C.T.U. presso gli ***Uffici dell'Agenzia del Territorio*** *della provincia di Vibo Valentia in data 21.febbraio.2023*

Allegato n.09

Elenco Immobili riguardante la **particella n.443** del **foglio di mappa n.46** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Vibo Valentia (VV)*
*Detto documento è stato reperito dal C.T.U. presso gli **Uffici dell'Agenzia del Territorio** della provincia di Vibo Valentia in data 3.ottobre.2019*

[redacted]

Allegato n.10

Elenco Immobili riguardante la **particella n.435** del **foglio di mappa n.1**
(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Arena (VV)).
*Detto documento è stato reperito dal C.T.U. presso gli **Uffici dell'Agenzia del Territorio** della provincia di Vibo Valentia in data 21.febbraio.2023*

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/02/2023
Ora: 10:53:15
Numero Pratica: VV0006083/2023
Pag: 1 - Fine

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2023

Dati della richiesta: **elti nel comune di ARENA (A366) (VV) Foglio 1 Particella 435**

Immobili 4.

	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1	Foglio 1 Part. 435 Sub. 1	Categoria A/3* Classe 2 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 276,63	VIA SANTA CATERINA n. SNC Piano T-1
2	Foglio 1 Part. 435 Sub. 2	Categoria A/3* Classe 2 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 276,63	VIA SANTA CATERINA Piano T - 1
3	Foglio 1 Part. 435 Sub. 3	Categoria A/3* Classe 2 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 236,76 Lire 456.500	VIA SANTA CATERINA Piano I - T
4	Foglio 1 Part. 435 Sub. 4	Categoria A/3* Classe 2 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 236,76 Lire 456.500	VIA SANTA CATERINA Piano I - T

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 1773 del 22/02/2023 Tributi speciali: Euro 1,00.
Richiedente: ARCH VALETE GIUSEPPE CTU TRIB VV

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

Allegato n.11

Visura Storica per Immobile riguardante la **particella n.435** del **foglio di mappa n.1** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Arena (VV)).*
Detto documento è stato reperito dal C.T.U. presso gli ***Uffici dell'Agenzia del Territorio*** *della provincia di Vibo Valentia in data 21.febbraio.2023*

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/02/2023 Ora: 10:46:41 Segue
Visura n.: VV0086981 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/02/2023

Dati della richiesta: Comune di ARENA (Codice:A386)
Provincia di VIBO VALENTIA
Catasto Fabbricati: Foglio: 1 Particella: 435 Sub.: 3

INTESTATO

1 [redacted] | (1) Proprietà (1) in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 11/01/1992

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		1	435	3			A/3	2	3,5 vani		Euro 235,76 L. 456,500 — VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Soppressa: VARIAZIONE TOPONOMASTICA Prot. n. 1
Notifica: Partita: 1 Mod.58

Mappali Terreni Corrispondenti
Codice Comune A386 - Foglio 1 - Particella 435

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/03/1990

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		1	435	3			A/3	2	3,5 vani		Euro 4,33 L. 8,400 — VARIAZIONE del 16/03/1990 in atti dal 12/07/1994 CLASSAMENTO E DECLASSAMENTO DI SUBALTERNO (L.154/1988)

Soppressa: VARIAZIONE TOPONOMASTICA Prot. n. 1
Notifica: Partita: 1 Mod.58

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/02/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/10/1991

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		1	435	3								COSTITUZIONE n.xxx del 27/10/1991

1. Variazione alla data della richiesta derivata dal seguente atto:

Situazione degli intestati dal 06/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 1/1 fino al 08/03/2010
DATI DERIVANTI DA	Atto del 06/09/2012 Pubblico ufficiale [redacted] AGARO (CZ) Repertorio n. 2978 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Rettifica la trasc. n.5858/2007 Trascrizione n. 5530.1/2012 Reparto PI di VIBO VALENTIA [redacted] del 04/12/2012		

Situazione degli intestati dal 08/03/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA	[redacted]		

Situazione degli intestati dal 08/03/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 06/09/2012
DATI DERIVANTI DA	[redacted]		

Situazione degli intestati dal 06/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		
DATI DERIVANTI DA	[redacted]		

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/02/2023 Ora: 10.46.41 Fine
Visura n.: VV0100001 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/02/2023

Situazione degli Intestati dal 22/08/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO (1) STATO CATANZARO (Sede in RUNA (IN))	[illegible]	1) Proprietà (Fino al 06/10/2006)
2	ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI CATANZARO		[illegible]

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 22/08/1991

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Vibo Valentia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Dipendenza: Ricevuta n. 1371 del 22/02/2023 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: ARCH VALETTE GIUSEPPA CTL. TRIB. VV
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato n.12

Atto Notarile di Compravendita dello **08.marzo.2010**, **Rep. n.9.403**, **Racc. n.5.640**, redatto dalla [redacted]

Detto documento è [redacted]

REPERTORIO N. **9.403** RACCOLTA N. **5.640**

COMPRAVENDITA

(ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno otto marzo duemiladieci (8 marzo 2010), in Vibo Valentia, [redacted]

Dinanzi a me [redacted]

intervengono

Da una parte:

- il [redacted] 3 [redacted], il quale agisce esclusivamente nella qualità di Direttore Generale e, quindi, legale rappresentante pro-tempore dell'"A.T.E.R.P. - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Vibo Valentia" (già Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Catanzaro) giusta Legge Regionale n. 27 del 30 agosto 1996, con sede in Vibo Valentia, Via Boccaccio n. 5, codice fiscale n. 02213810795, a quanto infra autorizzato con decreto del Presidente della Regione Calabria n. 65 del 26 marzo 2009;

dall'altra:

- [redacted] la quale dichiara di essere coniugata e di trovarsi in regime di comunione legale.

Gli intervenuti, della cui identità personale e qualità suespressa io notaio sono certo

premettono:

- che l'"Azienda Territoriale Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Vibo Valentia", (di seguito chiamata più brevemente "Azienda"), è proprietaria dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica sito in Arena, Via Santa Caterina, posizione contabile n. 60010, in seguito meglio descritto;

- che detto immobile è compreso ed individuato nel piano di vendita, predisposto in attuazione della legge del 24 dicembre 1993, n. 560, ed approvato dalla Regione Calabria per come alla nota n. 4 del 9 novembre 1994, Assessorato ai LL.PP.;

- che l'immobile è condotto in locazione dalla signora [redacted] giusta contratto di locazione per scrittura privata in data 9 dicembre 2006;

- che l'"Azienda" ha disposto la cessione dell'alloggio anzidetto in favore della signora [redacted] (di seguito chiamata anche "acquirente" o "parte acquirente") con deliberazione del Direttore generale in data 21 dicembre 2009, n. 211.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

L'"Azienda Territoriale Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Vibo Valentia", come sopra rappresentata, vende alla signora [redacted] che acquista in regime di comunione legale con il di lei coniuge, la seguente porzione del fabbricato pluripiano di edilizia residenziale pubblica, sito in Comune di Arena, Via Santa Caterina, e precisamente: l'appartamento sviluppantesi al livello del piano terra (primo fuori terra) e del piano primo (secondo fuori terra), composto da tre vani, cucina e bagno, prospiciente spazio d'isolamento e confinante con proprietà dell'azienda venditrice e con proprietà [redacted] riportato nel Catasto dei fabbricati al foglio 1, particella n. **435 sub. 3**, Via Santa Caterina, piani T-1, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita euro 235,76.

ART. 2

L'immobile in oggetto, contrassegnato dalla posizione contabile n. 60010 viene compravenduto con il diritto pro-quota delle parti del fabbricato comuni ai sensi di legge e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto ed accettato espressamente, senza riserva alcuna dalla parte acquirente, che esonera l'Azienda venditrice da ogni responsabilità per qualsiasi titolo o causa e dall'obbligo di effet-

tuare ulteriori opere di ultimazione, migliorie, manutenzione, adeguamento di impianti anche se non conformi a legge e con espressa esclusione della garanzia per vizi occulti, nonchè, con tutti i diritti e gli obblighi, gli oneri, i pesi e le servitù, così come dall'Azienda venditrice si possiede.

ART. 3

Il prezzo di vendita dell'alloggio, determinato ai sensi della legge n. 560/1993 e concordemente e senza riserva alcuna accettato dalle parti, è stato convenuto in complessivi euro 19.803 (diciannovemilaottocentotrè) e centesimi 84 (ottantaquattro), oltre le spese di istruttoria, nella misura di euro 387 (trecentottantasette) e centesimi 35 (trentacinque).

In ottemperanza al disposto dell'art. 35, comma 22, della legge 4 agosto 2006 n. 248, le parti - ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, e rese da me notaio edotte sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 dello stesso d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate - attestano:

a) che per la vendita di cui al presente atto non si sono avvalsi dell'opera di un mediatore e, di conseguenza, la vendita stessa è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'art. 1754 e segg. cod. civ.;

b) che il prezzo, come sopra riportato, è stato regolato nel modo seguente:

- quanto ad euro 13.000 (tredicimila) e centesimi zero, com-

prensivi delle spese di istruttoria sopra indicate, sono già stati corrisposti dall'acquirente all'"Azienda" venditrice mediante bonifico bancario effettuato in data 3 agosto 2009 presso [redacted] con addebito sul conto corrente intestato all'acquirente - [redacted] ed accredito sul conto corrente intestato all'Azienda Territoriale Edilizia - [redacted]

- quanto al saldo, di euro 7.191 (settemilacentonovantuno) e centesimi 19 (diciannove), verranno corrisposti dall'acquirente all'"Azienda" venditrice in modo dilazionato, ovvero mediante 36 (trentasei) rate mensili, ciascuna inclusiva di quota di interesse del 3% (tre per cento), ammontante perciò ad euro 209 (duecentonove) e centesimi 13 (tredici), così come riportato nel piano di ammortamento che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La prima rata scadrà il giorno 1 aprile 2010 e l'ultima il giorno 1 marzo 2013.

Il pagamento delle dette rate dovrà essere effettuato solo a mezzo di conto corrente postale [redacted] intestato all'"Azienda" venditrice, con causale di versamento "proventi legge 560/93 - rata d'ammortamento mese di.....".

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese di riscossione e di rendicontazione che saranno determinate annualmente nel loro ammontare dall'"Azienda" venditrice e dalla stessa ri-

chieste all'acquirente, che sin d'ora le accetta, obbligandosi al puntuale pagamento nelle modalità e nei termini stabiliti dall'"Azienda" venditrice.

L'acquirente prende atto ed accetta che il ritardo nel pagamento alla data prevista delle rate di ammortamento comporta a suo carico ed a favore dell'"Azienda" venditrice l'applicazione degli interessi di mora al tasso legale.

A garanzia del pieno e puntuale pagamento della frazione del prezzo dilazionata, di tre annualità di interessi al tasso legale, delle spese di iscrizione e rinnovazione e di quelle ordinarie occorrenti per l'intervento nel processo di esecuzione verrà iscritta ipoteca legale a favore dell'"Azienda" venditrice ed a carico della parte acquirente per la complessiva somma di euro 10.586 (diecimilacinquecentottantasei) e centesimi 81 (ottantuno).

Le spese comunque relative a tale adempimento, così come quelle per la cancellazione dell'ipoteca e per eventuali procedimenti giudiziari, sono poste ad esclusivo carico dell'acquirente, che le assume.

L'"Azienda" venditrice potrà agire per il recupero dei propri crediti senza bisogno di costituzione in mora.

ART. 4

L'Azienda, come rappresentata, garantisce la piena e libera proprietà nonchè disponibilità dell'immobile oggetto del presente contratto, comprese le quote proporzionali dello stabi-

le e delle parti comuni del complesso edilizio di cui lo stabile fa parte nonchè dell'area di pertinenza dei fabbricati.

La parte acquirente dichiara di esonerare, come di fatto esonera, l'"Azienda" dal produrre la legale documentazione.

ART. 5

Gli effetti giuridici del presente contratto decorrono da oggi e dalla data odierna, decorrono altresì vantaggi ed oneri rispettivamente a profitto ed a carico della parte acquirente.

Ugualmente saranno a carico della parte acquirente gli oneri conseguenti ad atti ed azioni dalla stessa effettuati prima della stipulazione del presente contratto nonchè, qualsiasi onere, debito e obbligo di pagamento a qualsiasi titolo o causa anche se accettati o richiesti successivamente alla data del presente contratto, ma riferentesi ad epoca precedente.

ART. 6

L'amministrazione dello stabile, di cui fa parte l'immobile oggetto del presente contratto, viene assunta dal condominio, costituito in base alle vigenti norme del Codice Civile.

A decorrere dal primo giorno del mese successivo alla data odierna, la parte acquirente entra a far parte dell'amministrazione speciale gestita dall'"A.T.E.R.P. di Vibo Valentia", assumendo i diritti e gli obblighi previsti dal regolamento condominiale

Restano a carico ed a cura della parte acquirente le opere e le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dello

stabile, per imposte, sovraimposte e tasse erariali, tasse provinciali e comunali, la responsabilità civile, per riscaldamento, ascensori, portierato e pulizia, illuminazione scala e luoghi comuni, acqua, fognatura, sgombero immondizie, manutenzione spazi verdi, nonchè tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno l'alloggio, gli accessori e gli elementi comuni dello stabile e del complesso edilizio di cui lo stabile fa parte.

Il passaggio da amministrazione speciale ad amministrazione condominiale vera e propria, da costituirsi in base alle vigenti norme del codice civile, avverrà automaticamente nel momento in cui nello stabile in cui è compreso l'alloggio oggetto del presente contratto, risultino ceduti in proprietà la maggioranza degli alloggi ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129 cod. civ., in base al quale articolo l'amministrazione condominiale nominerà, anche, l'amministratore.

Dalla data di costituzione dell'amministrazione condominiale, tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, imposte e sovraimposte, tasse erariali, provinciali e comunali, assicurazioni incendi e R.C., riscaldamento, ascensore, portierato e pulizia, illuminazione parti comuni, acqua, fognatura, sgombero immondizie, manutenzione spazi verdi, ecc., saranno stabilite dal condominio ed a questo direttamente corrisposte dalla parte acquirente.

Il condominio è obbligato a provvedere alla manutenzione sia

ordinaria che straordinaria dello stabile medesimo.

La facoltà di provvedere transitoriamente e direttamente alla manutenzione e gestione degli stabili non comporta assunzione di responsabilità proprie dell'amministratore condominiale da parte dell'"Azienda" in ordine alla tempestiva esecuzione delle opere di riparazione e manutenzione agli stabili.

Sono vietate le modifiche, trasformazioni ed innovazioni alle parti comuni dello stabile, salvo esplicito consenso scritto dell'Azienda o del condominio se costituito.

ART. 7

Per un periodo di tempo di dieci anni dalla data di registrazione del presente atto, l'alloggio non potrà essere alienato neppure parzialmente dalla parte acquirente a nessun titolo, nè potrà essere modificata la destinazione d'uso.

Decorso il termine di cui al primo comma del presente articolo, qualora il proprietario intenda vendere l'alloggio deve darne comunicazione all'"Azienda", che potrà esercitare il diritto di prelazione.

Ai fini di cui sopra si applicano gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, da intendersi qui integralmente riportati.

In caso di modifica della destinazione d'uso nei limiti temporali di cui sopra, con o senza la prescritta autorizzazione comunale, l'"Azienda" potrà richiedere o il ripristino dell'originaria destinazione abitativa oppure la risoluzione del

contratto restando a carico della parte acquirente-proprietaria ogni conseguente onere e responsabilità anche per danni.

ART. 8

La parte acquirente non potrà conseguire, in affitto, o in proprietà, altri alloggi costruiti a totale carico o con il concorso o con il contributo, in qualsiasi forma concessi, dello Stato o di altro Ente pubblico.

Ogni atto, stipulato in violazione del divieto di cui al precedente comma, è nullo.

La parte acquirente, dichiara per sè e per il proprio nucleo familiare, di essere in possesso di tutti i requisiti e condizioni previsti dalla legge per il mantenimento del diritto all'assegnazione dell'immobile, in difetto il presente contratto sarà da ritenersi nullo ad ogni effetto.

ART. 9

In ottemperanza al disposto dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, il dr. [redacted] nella suespressa qualità - ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, e reso da me notaio edotto sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 dello stesso d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate - attesta:

- che la costruzione del fabbricato nel quale è compresa la porzione immobiliare in oggetto è stata iniziata (ed ultimata) anteriormente al 1° settembre 1967;

- che negli anni successivi e fino ad oggi, per quanto a sua conoscenza, non sono state autorizzate modificazioni rilevanti ai fini della disciplina urbanistica.

ART. 10

Ai sensi della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, nonchè della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e di ogni altra successiva disposizione normativa in materia di abusivismo edilizio, la signora [redacted] ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, e reso da me notaio edotto sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 dello stesso d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate - attesta che in merito alla porzione immobiliare in oggetto non sono stati mai adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori e che alla medesima, nonchè alle parti condominiali, aree esterne, ecc., non sono state apportate modifiche, mutamenti, variazioni o costruzioni in genere che richiedessero provvedimenti autorizzativi da parte dei competenti organi o che, comunque, possano costituire abusivismo ai sensi della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni o di qualsiasi altra normativa vigente in materia di abusivismo edilizio.

La parte acquirente dichiara, altresì, di non avere pendente alcun giudizio nei confronti dell'ex Istituto Autonomo Case Popolari, ora "A.T.E.R.P.", nè in qualità di attore nè di

convenuta.

ART. 11

L'Azienda, come rappresentata, dichiara che l'immobile, benchè di appartenenza pubblica, non è sottoposto alle disposizioni della Parte II del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), in quanto la sua esecuzione non risale ad oltre cinquanta anni.

ART. 12.

L'Azienda, come rappresentata, e l'acquirente dichiarano di essere stati da me notaio informati della disciplina di cui al decreto legislativo n. 192/2005.

ART. 13

Ad ogni effetto ed anche per quanto riguarda il presente contratto, le parti eleggono il proprio domicilio rispettivamente:

- l'"Azienda" nella propria sede legale;
- la parte acquirente nell'alloggio acquistato.

Per ogni controversia dipendente o inerente al presente contratto è esclusivamente competente il Foro di Vibo Valentia.

ART. 14

Le parti:

a) dichiarano che il presente atto realizza un'operazione rientrante nel campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, ma che non comporta addebito di tale imposta, in quanto esente ai sensi del primo comma, numero 8-bis), del-

l'art. 10 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, precisando che non ricorre l'ipotesi, prevista dalla stessa norma, in cui l'esenzione è esclusa;

b) richiedono che al presente atto venga applicata la disciplina prevista dall'art. 32 del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 601, che stabilisce la corresponsione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale.

Ove occorrer possa, la Parte acquirente fa altresì risultare che ricorrono le condizioni per l'applicazione del trattamento tributario previsto dal quinto periodo del primo comma dell'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, nonchè dal secondo comma dell'art. 10 e dalla nota all'art. 1 della tariffa allegata al Testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, approvato con d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 (imposta di registro ridotta al 3%, imposte ipotecaria e catastale in misura fissa) e dichiara pertanto:

- di risiedere nel Comune di Arena;
- di non essere titolare esclusiva, o in comunione col coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Arena;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei

diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni previste al punto c) dell'art. 3, comma 131, della legge 28 dicembre 1995, n. 549 e di cui alle norme di legge ivi richiamate.

ART. 15

Per quanto non espressamente previsto e convenuto nel presente atto, le parti fanno pieno riferimento alle norme contenute nella legge n. 560/1993, a tutte le altre norme vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica ed alle norme del codice civile, in quanto applicabili.

ART. 16

Tutti i patti e le condizioni del presente atto sono essenziali e formano un unico ed inscindibile contesto, per cui la violazione anche di una sola di esse comporta la immediata risoluzione del contratto.

ART. 17

Le spese, imposte e tasse, presenti e future, comunque relative e conseguenti al presente contratto, sono a carico esclusivo della parte acquirente.

ART. 18

Le parti dispensano me notaio dal dare lettura dell'allegato, dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza.

L'atto, scritto con strumento informatico da persona di mia fiducia, salvo quanto aggiunto a penna di mia mano, è stato

da me notaio letto, agli intervenuti, i quali, a mia interpellanza, lo hanno approvato. Consta di quattordici pagine e quanto della presente fin qui di quattro fogli e viene sottoscritto alle ore dieci e minuti trenta.

Firmato: [redacted]

Calcolo prestiti

Immissione valori		
Importo prestito	€	7.191,19
Tasso d'interesse annuale		3%
Durata del prestito in anni		3
Numero di rate annuali		12
Data inizio prestito		01/03/2010
Rate extra facoltative	€	-

Riepilogo prestito		
Importo fisso rata	€	209,13
Numero di rate previsto		36
Numero di rate effettivo		36
Totale rate anticipate	€	-
Totale interessi	€	337,44

Allegato ... "A" ...
all'atto N. ... 5640 ...
di raccolta

Nominativo acquirente: Iorfino Mariantonia pos. 60010

N. rata	Data rata	Saldo iniziale	0,69	Rata extra	Totale	Quota capitale	Quota interessi	Saldo residuo
1	01/04/2010	€ 7.191,19	€ 209,13	€ -	€ 209,13	€ 191,15	€ 17,98	€ 7.000,04
2	01/05/2010	7000,03947	209,12850	-	209,12850	191,62841	17,50010	6808,41107
3	01/06/2010	6808,41107	209,12850	-	209,12850	192,10748	17,02103	6616,30359
4	01/07/2010	6616,30359	209,12850	-	209,12850	192,58774	16,54076	6423,71584
5	01/08/2010	6423,71584	209,12850	-	209,12850	193,06921	16,05929	6230,64663
6	01/09/2010	6230,64663	209,12850	-	209,12850	193,55189	15,57662	6037,09474
7	01/10/2010	6037,09474	209,12850	-	209,12850	194,03577	15,09274	5843,05898
8	01/11/2010	5843,05898	209,12850	-	209,12850	194,52086	14,60765	5648,53812
9	01/12/2010	5648,53812	209,12850	-	209,12850	195,00716	14,12135	5453,53096
10	01/01/2011	5453,53096	209,12850	-	209,12850	195,49468	13,63383	5258,03628
11	01/02/2011	5258,03628	209,12850	-	209,12850	195,98341	13,14509	5062,05287
12	01/03/2011	5062,05287	209,12850	-	209,12850	196,47337	12,65513	4865,57950
13	01/04/2011	4865,57950	209,12850	-	209,12850	196,96456	12,16395	4668,61494
14	01/05/2011	4668,61494	209,12850	-	209,12850	197,45697	11,67154	4471,15798
15	01/06/2011	4471,15798	209,12850	-	209,12850	197,95061	11,17789	4273,20737
16	01/07/2011	4273,20737	209,12850	-	209,12850	198,44549	10,68302	4074,76188
17	01/08/2011	4074,76188	209,12850	-	209,12850	198,94160	10,18690	3875,82028
18	01/09/2011	3875,82028	209,12850	-	209,12850	199,43895	9,68955	3676,38133
19	01/10/2011	3676,38133	209,12850	-	209,12850	199,93755	9,19095	3476,44378
20	01/11/2011	3476,44378	209,12850	-	209,12850	200,43739	8,69111	3276,00639
21	01/12/2011	3276,00639	209,12850	-	209,12850	200,93849	8,19002	3075,06790
22	01/01/2012	3075,06790	209,12850	-	209,12850	201,44083	7,68767	2873,62706
23	01/02/2012	2873,62706	209,12850	-	209,12850	201,94444	7,18407	2671,68263
24	01/03/2012	2671,68263	209,12850	-	209,12850	202,44930	6,67921	2469,23333
25	01/04/2012	2469,23333	209,12850	-	209,12850	202,95542	6,17308	2266,27791
26	01/05/2012	2266,27791	209,12850	-	209,12850	203,46281	5,66569	2062,81510
27	01/06/2012	2062,81510	209,12850	-	209,12850	203,97147	5,15704	1858,84364
28	01/07/2012	1858,84364	209,12850	-	209,12850	204,48139	4,64711	1654,36224
29	01/08/2012	1654,36224	209,12850	-	209,12850	204,99260	4,13591	1449,36964
30	01/09/2012	1449,36964	209,12850	-	209,12850	205,50508	3,62342	1243,86456
31	01/10/2012	1243,86456	209,12850	-	209,12850	206,01884	3,10966	1037,84572
32	01/11/2012	1037,84572	209,12850	-	209,12850	206,53389	2,59461	831,31183
33	01/12/2012	831,31183	209,12850	-	209,12850	207,05022	2,07828	624,26161
34	01/01/2013	624,26161	209,12850	-	209,12850	207,56785	1,56065	416,69376

000035

N. rata	Data rata	Saldo iniziale	0,69	Rata extra	Totale	Quota capitale	Quota interessi	Saldo residuo
35	01/02/2013	416,69376	209,12850	-	209,12850	208,08677	1,04173	208,60699
36	01/03/2013	208,60699	209,12850	-	208,60699	208,08547	,52152	,000

000037

Allegato n.13

Contratto di Cessione Gratuita in Proprietà di Alloggi di E.R.P. ai sensi delle leggi n.449/97 e 388/2000 dello **06.ottobre.2006**, **Rep. n.2200**, redatto dinnanzi al Funzionario Tributario nella persona della Sig.ra [redacted]

*Detto documento è stato reperito dal C.T.U. presso gli **Uffici dell'Agenzia del Territorio** della provincia di Vibo Valentia in data 27.febbraio.2023*

A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Filiale Calabria
Sede di Catanzaro

07 DIC. 2007
8184
5868

Rep. n° 2200

CONTRATTO DI CESSIONE GRATUITA IN PROPRIETA' DI ALLOGGI DI E.R.P. AI SENSI DELLE LEGGI n° 449/97 e 388/2000

L'anno 2006, il giorno sei del mese di Ottobre, nei locali dell'Agenzia del Demanio, Filiale Calabria, sede di Catanzaro, dinanzi a me [redacted], Funzionario Tributario, [redacted] Catanzaro il 10 [redacted] 54, designata con Delega n°10219 del 29.06.04 dal Direttore dell'Agenzia del Demanio Filiale Calabria, sede di Catanzaro, a ricevere, quale Ufficiale Rogante, gli atti in forma pubblica amministrativa a norma dell'art. 16 del R.D. 23/05/24 n° 827, senza l'assistenza dei testimoni, avendovi le parti, me consenziente, di comune accordo rinunciato, si sono costituiti:

[redacted] nella qualità di rappresentante dell'Agenzia del Demanio, Filiale Calabria, sede di Catanzaro, c. f. 06340981007, giusta delega del Direttore della Filiale del 09/06/2004 prot.9355 .

[redacted] nella sua qualità di Commissario Straordinario dell'ATERP diVibo Valentia, (C.F. 02213810795), domiciliato per la carica presso la Sede dell'ATERP, in Vibo Valentia, Via Boccaccio,5, di seguito nel presente atto denominato "ATERP".

Dell'identità personale di detti comparenti e della rappresentanza legale degli stessi io, Ufficiale Rogante, sono personalmente certa.

P R E M E S S O

Che in data 16.06.2001, con nota n..1870. l'Aterp di Vibo Valentia aveva richiesto il trasferimento degli alloggi di ERP ricadenti nei Comuni che non avessero fatto richiesta nei tempi e con le modalità di cui alla Legge 388/2000;

Che con verbale di riunione del 22 Febbraio 2002, le parti avevano concordato che si sarebbe proceduto al trasferimento degli alloggi in tempi successivi, stante la necessità di provvedere ad una completa identificazione del patrimonio immobiliare ed all'espletamento di tutte le pratiche successive;

Che, nel frattempo , sono stati stipulati atti di trasferimento di parte del patrimonio immobiliare e altri ne verranno, eventualmente, stipulati, sino alla completa alienazione di tutto il patrimonio;

Che, secondo le direttive impartite dalla Direzione Generale del Demanio, l'atto così rogato, sarà soggetto all'approvazione del Direttore della Filiale di Catanzaro con la contestuale acquisizione del visto di esecutorietà;

TUTTO CIO' PREMESSO

Si adviene alla stipula del presente contratto di cessione gratuita in proprietà:

ART. 1

Corso Mazzini, 206 – 88100 Catanzaro– Tel. 0961/509211 – Fax. 0961/509212
e-mail: filiale.calabria@agenziademanio.it

[redacted]

fabbricato con complessivi 6 alloggi, ubicato in Via G. Marconi, numeri civici 1,43,45,47,49,51 **Comune di Francavilla**: **Scheda 406**, foglio 22, p.lla 778, sub da 1 a 5;**Scheda 460**.foglio 23, p.lla 292, sub 2, p.lla 795, sub 2,4,5; p.lla 796, sub 1,2; p.lla 797, sub 4,10, foglio 12, p.lla 173, sub 3,4,5,6,8,9,10,11.**Scheda 461** foglio 16, p.lla 452, sub 1,5,6. **Senza Scheda** foglio 17, p.lla 256, sub da 2 a 6; foglio 23, p.lla 436 sub 3 e 5. **Comune di Francica, scheda 609**, foglio 8, p.lla 1509, sub 3,4,6,7; p.lla 1510, sub da 2 a 5; **Senza Scheda**, foglio 8, p.lla 1,sub1; p.lla 3,sub2; p.lla 5,sub1; p.lla 6,sub1; p.lla 32, sub 4. **Comune di Gerocarni**, Foglio 2, p.lla 197, sub da 2 a9; foglio 1, p.lla 480, sub da 1 a 6; p.lla 481, sub da 1 a 6; foglio 19, p.lla 102, sub da 1 a 12; p.lla 105, sub da 1 a 9. **Comune di Ionadi**, **Senza Scheda**, foglio 1, p.lla 202, sub da 1 a 3; p.lla 203, sub 1 e 2; foglio 6, p.lla 38 senza subalterno. **Comune di Joppolo**: **Scheda 481**, foglio 16, p.lla 485, sub da 2 a 5; p.lla 489, sub da 2 a 5; **Senza Scheda** p.lla 490, sub 1,2,3,5. **Comune di Limbadi**: **Senza Scheda**, foglio 12, p.lla 557, sub da 1 a 4. **Comune di Maierato**, **Senza Scheda**, foglio 36, p.lla 547, sub 1. **Comune di Mileto**, **Senza Scheda**, foglio 1, p.lla 2, senza subalterno; foglio 2, p.lla 100, sub 1; p.lla 666, sub 1 e 2; p.lla 667, sub 1 ,2; foglio 4, p.lla 223, sub da 1 a 4; p lla 872, sub da 1 a 4; p.lla 873, sub da 1 a 8; p.lla 874, sub da 1 a 8; foglio 5, p.lla 29, sub 1,2. p.lla 30, sub da 1 a 3; p.lla 32, sub da 1 a 4; p.lla 33, sub 2,3; foglio 11, p.lla 63, sub 1,2; p.lla 64 senza subalterno; foglio 21, p.lla 132, sub da 1 a 3; foglio 27, p.lla 121, sub da 1 a 3. **Comune di Monterosso**, **Scheda 599**, foglio 17, p.lla 324, sub da 3 a 6;**Senza Scheda** foglio 15, p.lla 841, sub da 2 a 5; p.lla 2, sub da 2 a 5. **Comune di Pizzo**, Senza scheda, foglio 9, p.lla 52, sub 1,2,3,10; p.lla 27, sub 1; p.lla 51, sub 3,7,8,9, p.lla 171 senza subalterno; p.lla 172 senza subalterno; foglio 22, p.lla 659, senza subalterno; p.lla 451, sub da 2 a 5; p.lla 450, sub da 2 a 5; p.lla 443, sub da 2 a 8; p.lla 445, sub da 2 a 8; p.lla 444, sub da 2 a 8; **Scheda 423**, foglio 6, p.lla 1070, sub 1,2; p.lla 1071, sub da 1 a 4; **Scheda 465**, foglio 6, p.lla 1077, sub 1,2; p.lla 1078, sub 1,2; p.lla 1079 sub 2;**Scheda 466**,Foglio 6, p.lla 1080, sub 1,2; p.lla 1087, sub 1; p.lla 1088, sub 2; p.lla 1089, sub 1. **Comune di Polia**: foglio 12, p.lla 226, sub 2. **Comune di Ricadi**: foglio 2, p.lla 60, sub da 2 a 9; foglio 12, p.lla 236, sub da 1 a 4; p.lla 237 senza subalterno. **Comune di Rombiolo**, **Senza Scheda**: foglio 16, p.lla 756, senza sub; p.lla 4, sub 3,4; p.lla 11, sub 2,4,5,7,8; p.lla 10, sub da 1 a 3. **Comune di S. Costantino**: **Scheda 482**, foglio 2, p.lla 1192, sub da 1 a 5; **Scheda 483**, foglio 2, p.lla 1197, sub 1; p.lla 1199 senza sub; **Senza Scheda**: foglio 2, p.lla 1853, sub da 1 a 5; p.lla 1854, sub da 1 a 4; p.lla 1852, sub da 1 a 6. **Comune di S. Calogero**: Foglio 2, p.lla 1852, sub 6; p.lla 1854, sub 3; foglio 3, p.lla 337, sub 1,2; p.lla 338, sub da 1 a 4; foglio 10, p.lla 638, sub da 3 a 8; foglio 12, p.lla 867, sub da 1 a 4; p.lla 868, sub da 1 a 4; foglio 39, p.lla 568, sub 9. **Comune di S, Gregorio**: **Scheda 558**, foglio 6, p.lla 511, sub 2; p.lla 512, sub 1,3,4; **Scheda 561**, foglio 11, p.lla 1, sub 1,2; p.lla 2, sub 1,2; p.lla 4, sub 1,2; p.lla 5, sub 1,2; p.lla 26, sub 1; p.lla 197, sub 1,2; p.lla 323, sub 1; p.lla 324, sub 1,2,3,5; **Comune di Sorianello**: Senza Scheda, foglio 9, p.lla 137, sub da 1 a 6; p.lla 138, sub da 1 a 4. **Comune di Soriano**: Senza Scheda, foglio 9, p.lla 138, sub 2,3,4; **Scheda 573**, foglio 16, p.lla 866, sub da 1 a 6; **Senza Scheda**,Foglio 16, p.lla 234, sub da 2 a 7; p.lla 425, sub da 2 a 7; p.lla 426, sub da 2 a 7; p.lla 427, sub da 2 a 7; p.lla 428, sub da 2 a 14; p.lla 429, sub da 2 a 7; p.lla 264, sub da 1 a 6; p.lla 265 sub da 1 a 6; **Scheda 526**, foglio 17, p.lla 863, sub 2,4, 5; **Scheda 524**,foglio 17, p.lla 864, sub 1,2;**Senza Scheda**, foglio 17, p.lla 866, sub da 1 a 6. **Comune di Vibo Valentia**: (trattasi degli alloggi di cui alla L. 225/65); **Senza Scheda**, foglio 32, p.lla 18, sub da 1 a 4; p.lla 20, sub 1; p.lla 22, sub da 2 a 5; p.lla 399, sub da 1 a 3; p.lla 401, sub da 1 a 3; p.lla 16, sub 1; p.lla 633, sub 2: foglio 33, p.lla 3, sub 1,4,8,10,12,13,14,16,17,18; p.lla 4, sub 1,2; p.lla 6, sub 17; foglio 47, p.lla 9, sub da 1 a 4;

[redacted]

La narrativa che precede forma parte integrante del presente contratto.

ART. 2

Il Do[redacted]ella sua espressa qualità di rappresentante dell'Agenzia del Demanio, Filiale Calabria, sede di Catanzaro, trasferisce in proprietà, a titolo gratuito, ai sensi dell'art.2 comma 1 Legge 499/97 e art. 46, comma 3 Legge 388/2000, all'ATERP che, in persona del suo rappresentante, [redacted], accetta, le unità immobiliari di E.R.P, di proprietà dello Stato, compresi nel territorio dei Comuni, come più avanti elencati.

ART. 3

Dichiara la parte cedente, a mezzo del costituito suo rappresentante, e la parte cessionaria ne prende atto, che le unita' immobiliari oggetto del presente atto vengono trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni loro accessorio, dipendenza, pertinenza e diritto inerente, con la specifica pattuizione che talune di esse, ancorché catastalmente intestate al Demanio dello Stato, potrebbero non essere più in proprieta' dell'ente cedente , in dipendenza di precedenti trasferimenti effettuati in favore di terzi e non volturati. Al riguardo l'ente cessionario, a mezzo del costituito suo rappresentante, dichiara di esonerare,come con il presente atto esonera, la parte cedente dalla garanzia di evizione, anche parziale, in ordine a diritti di terzi precedentemente acquisiti, in quanto di tanto si è tenuto conto nel determinare il contenuto , anche patrimoniale, della presente convenzione.

ART. 4

Le unità immobiliari trasferite sono così descritte: **Comune di Arena**: **Scheda 485**, foglio 1, p.lla 539, sub 1,2,4; p.lla 540 sub 1,6; **Scheda 580,** Foglio 1 p.lla 584, sub da 1 a 5; foglio 1, p.lla 436 sub da 1 a 4; foglio 1, p.lla 435, sub da 1 a 3; **Comune di Briatico**, Foglio 6, p.lla 28, sub 1 e 2; **Comune di Capistrano Senza scheda**, foglio 5, p.lla 306, sub 2 e 3;**Scheda 525**, Porzione di Foglio 5 e porzione di p.lla 296 del Catasto Terreni su cui insiste fabbricato di n° 4 alloggi all Via Case Popolari senza numero civico. **Comune di Cessaniti**, **Senza Scheda**,Foglio 2, p.lla 686, sub da 1 a 8. **Comune di Dasà**:**Senza Scheda**,Foglio 6, p.lla 433, sub 2; p.lla 435, sub 1; p.lla 436, sub 1; p.lla 437, sub 1 ,2; p.lla 4352, sub 2; p.lla 4536, sub 2; p.lla 606, senza subalterno; p.lla 610, sub 1; p.lla 611, sub 2; p.lla 612, sub 2; p.lla 608, sub 1 e 2; p.lla 607, senza subalterno; p.lla 389, sub 1,2; p.lla 390, sub da 1 a 4; p.lla 392, sub da 1 a 4; p.lla 401, sub 1,2; p.lla 421, sub da 1 a 3; p.lla 448, sub da 1 a 4; p.lla 449, sub da 1 a 7; p.lla 450, sub da 1 a 8; p.lla 451, sub da 1 a 8; p.lla 459, sub da 1 a 4; p.lla 460, sub da 1 a 8; p.lla 461, sub da 1 a 8; **Comune di Dinami**:**Scheda 475**, Porzione di Foglio Terreni 29, p.lla 244(intera ex 190) Ente Urbano, su cui insiste fabbricato di n° 7 alloggi ubicato in Viale della Catena, senza numero civico; **Scheda 500**, Porzione di Foglio Terreni 38, p.lle 425 e 426(intere) Ente Urbano su cui insistono due fabbricati di complessivi 16 alloggi, ubicati in Corso Vittorio Emanuele 3°, senza numero civico; **Scheda 476**, Porzione di Foglio Terreni 34, p.lle 387,388,389,390(ex 70) Ente Urbano, su cui insistono 4 Fabbricati per complessivi 12 alloggi; **Senza Scheda**, foglio 32, p.lla 16, sub 1; p.lla 18, sub da 1 a 3; p.lla 326, sub 1; p.lla 327 sub 1,2; p.lla 329, sub 2; p.lla 330, sub 2;; **Comune di Filandari**: **Scheda 586**, foglio 15, p.lla 170, sub da 1 a 6; **Scheda 497**, Porzione di Foglio Terreni 12, porzione di p.lle 603 e 610, su cui insistono 2 fabbricati con complessivi 10 alloggi, ubicati in Via Regina Elena ai nn. Civici 62, 64,66,68,70,72 ed altri non identificati. **Scheda 585**, Porzione di Foglio Terreni 12, porzione di particella 590, su cui insiste 1 Fabbricato con complessivi 4 alloggi, ubicato in Via Regina Elena, senza numeri civici. **Senza Scheda**, Porzione di Foglio Terreni 13, p.lle 231 e 182, su cui insiste 1

[redacted]

10, sub da 1 a 4; p.lla 11, sub da 1 a 4; p.lla 12, sub da 1 a 4; p.lla 13, sub da 1 a 4; 14, sub 3; foglio 50, p.lla 125, sub 1,2; p.lla 126, sub 1,2; p.lla 127, sub 1,2; p.lla 132, da 1 a 12; p.lla 133, sub 2; p.lla 134, sub 1,2.
tale degli alloggi trasferiti è di 647.

ART. 5

ensi dell'art. 46 Legge 23/12/2000 n. 388, lo Stato è esonerato dalla dichiarazione di cui legge n. 47/85, art. 40.

ART. 6

appresentante dell'A.T.E..R.P.della provincia di Vibo Valentia dichiara di avere perfetta oscenza dello stato materiale e giuridico degli immobili come sopra ceduti, nonché dei li giustificativi della proprietà e di esonerare, come di fatto esonera, l'Agenzia del manio dal produrre la legale documentazione.
chiara, altresì, che la destinazione d'uso degli immobili, oggetto del trasferimento, non è ta mai modificata.
tale proposito le parti convengono che l'Agenzia del Demanio provvederà ad effettuare pezioni e sopralluoghi al fine di verificare che le unità immobiliari cedute siano fettivamente adibite ad abitazione. Tutte le unità immobiliari che dovessero risultare dibite ad uso diverso da quello abitativo saranno dall'ATERP restituite all'Agenzia del demanio che provvederà a gestirle direttamente.

ART. 7

l presente atto viene redatto in esenzione dell'imposta di bollo ai sensi dell'art.16 della abella, allegato b, del D.P.R. 26/10/72 n.642 e succ. Le spese di registrazione del presente atto sono dovute in misura fissa dalla parte cessionaria. A norma dell'art. 2, comma 1 della legge n. 449/97, le operazioni di trascrizione e voltura catastale relative al presente atto sono esenti da imposte. Tutte le altre spese, nessuna esclusa, ed eccettuata, comprese quelle eventualmente occorrenti per la consegna degli immobili, sono a carico dell'A.T.E.R.P. di Vibo Valentia. Convengono, inoltre, i contraenti che saranno a carico della parte cessionaria tutte quelle spese, di registrazione, trascrizione ed ogni altra, connesse all'eventuale rettifica del presente atto in dipendenza di errori nei trasferimenti delle unità immobiliari , o perché incedibili o perché già cedute, e comunque di ogni errore e omissione in conseguenza del presente atto.

ART. 8

Per quanto non previsto nel presente atto, si rimanda al disposto dell'art. 2 della legge 27/12/97 n. 449 e 46 legge 23/12/2000 n. 388.

ART. 9

Sono fatti salvi i diritti all'acquisto di alloggi E.R.P maturati dagli assegnatari prima dell'entrata in vigore della legge 27/12/97 n. 449.
Le relative domande di acquisto, eventualmente pervenute all'Agenzia del Demanio, ed ogni altra documentazione pertinente saranno consegnate all'Azienda Cessionaria.

essere ceduti ai legittimi assegnatari ed ai loro eredi, secondo le modalità previste dalla Legge 560/93.

ART. 10

Il presente contratto, mentre vincola da oggi l'Azienda Cessionaria, sarà vincolante per l'Agenzia del Demanio solo a seguito dell'approvazione da parte del Direttore della Filiale Calabria, di Catanzaro.

Richiesto, io, Funzionario Rogante, ho ricevuto il presente atto, scritto a macchina su n.5 pagine e redatto in n° sei esemplari, che ho letto ai comparenti, i quali, da me interpellati, lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono.

Il Rappresentante dell'Agenzia del Demanio Filiale Calabria di Catanzaro

[redacted]

REGISTRATO A CATANZARO
IL 13/10/2006 serie 1 N° 2403

Allegato n.14

Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - riguardante il **bene immobile** identificato con il sub n.3 della particella n.435 del foglio di mappa n.1 *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano di Arena (VV)),* per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **21.febbraio.2023**, con allegate dieci formalità di cui le seguenti due da tenere in considerazione:

- **n.8 Iscrizione** dello **01.04.2016 – Reg.tro Part.re n.185 – Reg.tro Gen.le n.1806**
- **n.10 Trascrizione** del **25.11.2022 – Reg.tro Part.re n.6027 – Reg.tro Gen.le n.6908**

*Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli **Uffici dell'Agenzia del Territorio** della provincia di Vibo Valentia in data 22.febbraio.2023*

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di VIBO VALENTIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 22/02/2023 Ora 10:29:06

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta VV 3192 del 2023
Ricevuta di cassa n. 1069
Ispezione n. VV 3193/3 del 2023
Inizio ispezione 22/02/2023 10:28:55

Richiedente VALENTE

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ARENA (VV)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 1 - Particella 435 - Subalterno 3

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/04/2002 al 21/02/2023

Elenco immobili

Comune di ARENA (VV) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 1 Particella 435 Subalterno 3

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 07/12/2007 - Registro Particolare 5868 Registro Generale 8184
   Pubblico ufficiale DEMANIO DELLO STATO Repertorio 2200 del 06/10/2006
   ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Trascrizione n. 2553 del 04/06/2010
   2. Trascrizione n. 5578 del 15/12/2010
   3. Trascrizione n. 5530 del 03/12/2013
      *** NOTA RETTIFICATA

2. TRASCRIZIONE del 25/03/2010 - Registro Particolare 1420 Registro Generale 1805
   Pubblico ufficia[redacted] Repertorio 9403/5640 del 08/03/2010
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 25/03/2010 - Registro Particolare 303 Registro Generale 1806
   Pubblico ufficia[redacted]epertorio 9403/5640 del 08/03/2010
   IPOTECA LEGALE derivante da COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 365 del 22/11/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta VV 3192 del 2023
Ricevuta di cassa n. 1069
Ispezione n. VV 3193/3 del 2023
Inizio ispezione 22/02/2023 10:28:55

Richiedente VALENTE

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 04/06/2010 - Registro Particolare 2553 Registro Generale 3384
   Pubblico ufficiale DEMANIO DELLO STATO Repertorio 2349 del 06/10/2006
   ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5868 del 2007

5. ISCRIZIONE del 22/09/2010 - Registro Particolare 968 Registro Generale 5455
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 1951/1362 del 21/09/2010
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Comunicazione n. 98 del 19/04/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/04/2016.
      Cancellazione totale eseguita in data 13/05/2016 (Art. 13, comma 8 decies DL 7/2007 Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/12/2010 - Registro Particolare 5578 Registro Generale 7475
   Pubblico ufficiale DEMANIO DELLO STATO Repertorio 2374 del 06/10/2006
   ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5868 del 2007

7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/12/2013 - Registro Particolare 5530 Registro Generale 6906
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 2578 del 06/09/2012
   ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5868 del 2007
   Documenti successivi correlati:
   1. Trascrizione n. 878 del 23/02/2022

8. ISCRIZIONE del 01/04/2016 - Registro Particolare 185 Registro Generale 1806
   Pubblico ufficiale [redacted] 583/11163 del 31/03/2016
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/02/2022 - Registro Particolare 878 Registro Generale 983
   Pubblico [redacted] 2578 del 06/09/2012
   ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
   Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta VV 3192 del 2023
Ricevuta di cassa n. 1069
Ispezione n. VV 3193/3 del 2023
Inizio Ispezione 22/02/2023 10:28:55

Richiedente VALENTE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5530 del 2013

10. TRASCRIZIONE del 25/11/2022 - Registro Particolare 6027 Registro Generale 6908
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA UNEP Repertorio 1340 del 02/11/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Allegato n.15

Nota di Iscrizione Contro dello **01.04.2016 – Reg.tro Part.re n.185 – Reg.tro Gen.le n.1806**

Pubblico Ufficiale: [redacted] Repertorio 16683/11163 del 31.03.2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli ***Uffici dell'Agenzia del Territorio*** *della provincia di Vibo Valentia in data 22.febbraio.2023*

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. VV 3196 del 2023
Ispezione n. VV 3198/2 del 2023
Inizio ispezione 22/02/2023 10:34:42
Richiedente VALENTE
Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2016-04-01T09:29:00.665027+02:00

Registro generale n. 1806
Registro particolare n. 185 *Presentazione n.* 18 *del* 01/04/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 31/03/2016 *Numero di repertorio* 16683/11163
Notaio [redacted] *Codice fiscale* [redacted]
Sede

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 105.000,00 *Tasso interesse annuo* 3,65% *Tasso interesse semestrale* -
Interessi - *Spese* - *Totale* € 210.000,00
Importi variabili SI *Valuta estera* - *Somma iscritta da aumentare automaticamente* SI
Presenza di condizione risolutiva - *Durata* 23 anni
Termine dell'ipoteca - *Stipulazione contratto unico* SI

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune A386 - ARENA (VV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana *Foglio* 1 *Particella* 435 *Subalterno* 3
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 5,50 vani
Indirizzo VIA SANTA CATERINA *N. civico* -
Piano T 1

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. VV 3196 del 2023
Ispezione n. VV 3198/2 del 2023
Inizio ispezione 22/02/2023 10:34:42
Richiedente VALENTE
Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione
UTC: 2016-04-01T09:29:00.665027+02:00
Registro generale n. 1806
Registro particolare n. 185 *Presentazione n.* 18 *del* 01/04/2016

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* [redacted]
Denominazione o ragione soci [redacted]
Sede [redacted]
Codice fiscale [redacted] *nicilio ipotecario eletto* [redacted]

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

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* DEBITORE IPOTECARIO
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nato il [redacted]
Sesso [redacted] *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 *In qualità di* DEBITORE IPOTECARIO
Cognome [redacted]
Nato il [redacted]
Sesso [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

[redacted]

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. VV 3196 del 2023
Ispezione n. VV 3198/2 del 2023
Inizio ispezione 22/02/2023 10:34:42
Richiedente VALENTE
Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione
UTC: 2016-04-01T09:29:00.665027+02:00

Registro generale n. 1806
Registro particolare n. 185 *Presentazione n.* 18 *del* 01/04/2016

ADDENDI: 1) UNA QUOTA FISSA PARI A 3,75 (TRE VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI PERCENTUALI PER ANNO (SPREAD); 2)UNA QUOTA VARIABILE, PARI ALL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 MESI, QUOTAZIONE 360, ARROTONDATA ALLO 0,05 SUPERIORE, DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" RELATIVO: - ALL'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE LA GIORNATA DI EROGAZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO, ATTUALMENTE PARI ALLO -0,10% (MENO ZERO VIRGOLA DIECI PER CENTO), PER LA PRIMA RATA SCADENTE L'1 MAGGIO 2016; - ALL'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE LE SCADENZE DELLE SUCCESSIVE SINGOLE RATE PREVISTE DAL PIANO DI AMMORTAMENTO. LA PARTE MUTUATARIA HA PRESO ATTO ED ESPRESSAMENTE HA APPROVATO CHE ALLA LUCE DI QUANTO STABILITO AI PUNTI 1) E 2), IL TASSO D'INTERESSE APPLICATO PER LE RATE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DEL CONTRATTO DI MUTUO SARA' MODIFICATO, OPERANDO I NECESSARI CONGUAGLI SULL'IMPORTO DELLE SINGOLE RATE, SULLA BASE DELLE VARIAZIONI MENSILI DEL PARAMETRO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 MESI, QUOTAZIONE 360, CON DECORRENZA IL PRIMO GIORNO DI OGNI MESE SOLARE SUCCESSIVO ALLA RILEVAZIONE DEL PARAMETRO STESSO. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA CON IL METODO DELL'AMMORTAMENTO C.D. "ALLA FRANCESE" (QUOTE CAPITALI CRESCENTI E QUOTE INTERESSI DECRESCENTI) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO 280 (DUECENTOTTANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI UNA QUOTA DI CAPITALE ED INTERESSI A PARTIRE DALL'1 MAGGIO 2016. LA PARTE MUTUATARIA POTRA' RICHIEDERE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 40 DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385, DI EFFETTUARE IL RIMBORSO ANTICIPATO TOTALE O PARZIALE DEL MUTUO. TALI RIMBORSI, TOTALI O PARZIALI, POTRANNO ESSERE EFFETTUATI ALLA DATA PREVISTA PER CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO STESSO. LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' DARNE AVVISO A MEZZO DI LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA ALMENO DIECI GIORNI LAVORATIVI PRIMA DEL GIORNO DELLA SCADENZA DELLA RATA INDICANDO L'IMPORTO CHE INTENDE RIMBORSARE. IL RIMBORSO TOTALE O PARZIALE DOVRA' AVVENIRE INSIEME AL PAGAMENTO DELLA RATA IN SCADENZA. SUL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RESTITUITO, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE GLI INTERESSI MATURATI DALL'ULTIMA SCADENZA AL GIORNO DEL PAGAMENTO, CALCOLATI AL TASSO DI INTERESSE DELLA RATA IN CORSO, NONCHE' CORRISPONDERE GLI ARRETRATI CHE RISULTASSERO DOVUTI, LE EVENTUALI SPESE GIUDIZIALI ANCHE SE IRRIPETIBILI SOSTENUTE DALLA BANCA E OGNI ALTRA SOMMA DI CUI, PER QUALUNQUE TITOLO, QUEST'ULTIMA RISULTASSE CREDITRICE. IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA NESSUN ALTRO ONERE PUO' ESSERE ADDEBITATO ALL'INFUORI DI QUANTO SOPRA INDICATO. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO DALLA PARTE MUTUATARIA E NON PUNTUALMENTE PAGATA ALLA SCADENZA PRODURRA', DI PIENO DIRITTO, L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA IN MISURA PARI AL TASSO VIGENTE AL MOMENTO DELLA SCADENZA DELLE RATE MAGGIORATO DI 2,00 (DUE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI PERCENTUALI, E CIO' DAL GIORNO DELLA SCADENZA A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO; INTERESSI NON SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA MISURA DI TALI INTERESSI NON POTRA' SUPERARE IL LIMITE FISSATO DALL'ART. 2, DELLA LEGGE 7 MARZO 1996 N. 108, DOVENDOSI INTENDERE, IN CASO DI SUPERAMENTO DI DETTO LIMITE CHE LA LORO MISURA SIA PARI AL LIMITE MEDESIMO. LA BANCA MUTUANTE AVRA' ANCHE LA FACOLTA' PER EFFETTO DELLA MORA DI RITENERE RISOLTO IL CONTRATTO E DI INIZIARE LA PROCEDURA ESECUTIVA ONDE OTTENERE IL PAGAMENTO INTEGRALE DI OGNI CREDITO SIA PER CAPITALE CHE PER INTERESSI ED ACCESSORI. A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DELLA SOMMA MUTUATA, DEGLI INTERESSI, CHE - AI SOLI FINI IPOTECARI SONO STATI DETERMINATI NELLA MISURA DEL 3,65% (TRE VIRGOLA SESSANTACINQUE PER CENTO) DEGLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA, DEGLI ACCESSORI, DEI PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE, IMPOSTE E DI OGNI ALTRA SPESA OD OBBLIGAZIONE COMUNQUE INERENTE E CONSEGUENTE AL CONCESSO MUTUO, COMPRESE LE SPESE LEGALI E GIUDIZIALI SOSTENUTE PER IL

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. VV 3196 del 2023
Ispezione n. VV 3198/2 del 2023
Inizio ispezione 22/02/2023 10:34:42
Richiedente VALENTE
Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2016-04-01T09:29:00.665027+02:00

Registro generale n. 1806
Registro particolare n. 185
Presentazione n. 18 *del* 01/04/2016

[redacted] TO IN CASO DI INADEMPIENZA, [redacted] NO CONSENTITO CHE A LORO CARICO ED A FAVORE DELLA BANCA, VENISSE ISCRITTA IPOTECA DI SECONDO GRADO (PRIMO GRADO SOSTANZIALE) PER COMPLESSIVI EURO 210.000 (DUECENTODIECIMILA) E CENTESIMI ZERO SULL'UNITA' IMMOBILIARE DI SEGUITO DESCRITTA, NONCHE' SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRA ELEVAZIONI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE, GARANTENDO CHE DETTA UNITA' IMMOBILIARE E' DI LORO PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA'. LA CONSENTITA IPOTECA SARA' VALIDA ED OPERATIVA SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO NASCENTE DAL CONTRATTO. ESSA E' INDIVISIBILE E SUSSISTE SUL BENE IPOTECATO AI SENSI DELL'ART. 2809 COD. CIV. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, COMMA 3 DEL "T.U.B.", SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE D'INDICIZZAZIONE DEGLI INTERESSI PREVISTI NEL CONTRATTO. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PORZIONE DEL FABBRICATO PLURIPIANO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, SITO IN COMUNE DI ARENA, VIA SANTA CATERINA, E PRECISAMENTE: L'APPARTAMENTO SVILUPPANTESI AL LIVELLO DEL PIANO TERRENO (PRIMO FUORI TERRA) E DEL PIANO PRIMO (SECONDO FUORI TERRA), COMPOSTO DA 5,5 (CINQUE VIRGOLA CINQUE) VANI CATASTALI DISTRIBUITI SUI PREDETTI LIVELLI; RIPORTATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 1, PARTICELLA N. 435 SUB. 3, VIA SANTA CATERINA, PIANI T-1, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, VANI 5,5, RENDITA EURO 235,76.

Allegato n.16

Nota di Trascrizione Contro del **25.11.2022 – Reg.tro Part.re n.6027 – Reg.tro Gen.le n.6908**
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA – Repertorio 1340 dello 02.11.2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Detta documentazione è stata reperita dal C.T.U. presso gli ***Uffici dell'Agenzia del Territorio*** *della provincia di Vibo Valentia in data 22.febbraio.2023*

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. VV 3196 del 2023
Ispezione n. VV 3200/2 del 2023
Inizio ispezione 22/02/2023 10:35:44
Richiedente VALENTE
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6908
Registro particolare n. 6027 *Presentazione n.* 4 *del* 25/11/2022

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 02/11/2022 *Numero di repertorio* 1340
Autorità emittente TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA UNEP *Codice fiscale* 960 069 60791
Sede VIBO VALENTIA (VV)

Dati relativi alla convenzione

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

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle se[redacted]
Richiedente

Codice fiscale [redacted]
Indirizzo [redacted]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune A386 - ARENA (VV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana *Foglio* 1 *Particella* 435 *Subalterno* 3
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* -
Indirizzo VIA SANTA CATERINA *N. civico* -

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. VV 3196 del 2023
Ispezione n. VV 3200/2 del 2023
Inizio ispezione 22/02/2023 10:35:44
Richiedente VALENTE
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione
Registro generale n. 6908
Registro particolare n. 6027 *Presentazione n.* 4 *del* 25/11/2022

Sezione C - Soggetti

A favore

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

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nato il [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. [redacted] CONTRO
[redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Allegato n.17

OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate **- semestre 2022/1 –** Comune di Arena (VV) **– Abitazioni - Normale**

Zona	LinkZona	Cod_Tip	Descr_Tipo	Stato	Stato_prev	Compr_mi	Compr_ma	Sup_NL_cc
B2	VV000018(	21	Abitazioni	NORMALE	P	300	435	L
B2	VV000018(	13	Box	NORMALE	P	260	345	L
B2	VV000018(	1	Ville e Villi	NORMALE	P	420	610	L
B2	VV000018(	9	Magazzini	NORMALE	P	240	350	L
B2	VV000018(	5	Negozi	NORMALE	P	435	620	L
B2	VV000018(	6	Uffici	NORMALE	P	420	540	L
B2	VV000018(	10	Laboratori	NORMALE	P	240	360	L
R2	VV000018(	21	Abitazioni	NORMALE	P	240	300	L

Allegato n.18

Elaborati Grafici di rilievo del **C.T.U. – marzo 2023**

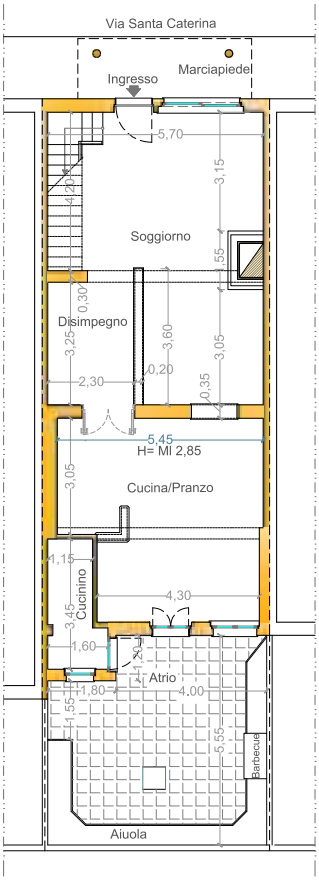
Sub n.3 - Particella n.435
Foglio di Mappa n. 1 (C.E.U. di ARENA - VV.)
Proprietà di: Sig. [redacted]
Comune di ARENA (VV)
località: Via Santa Caterina n.29

n.01

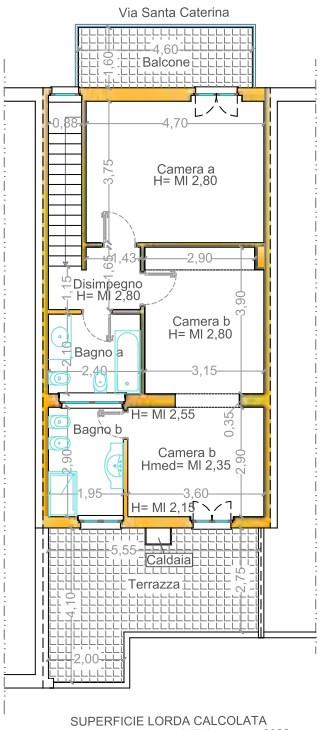
Arch. Giuseppe Valente

CALCOLO della SUPERFICIE LORDA

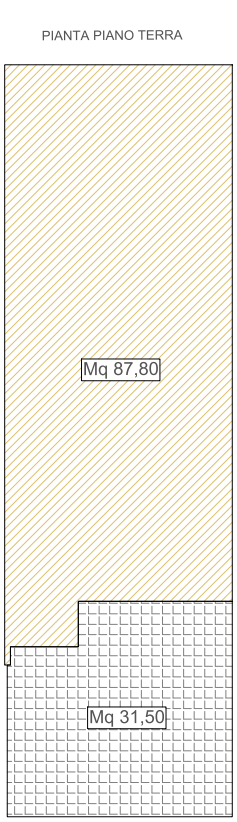
PIANTA PIANO TERRA
- Scala 1:100 -



PIANTA PIANO PRIMO
- Scala 1:100 -



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

SUPERFICIE LORDA CALCOLATA
COME da RILIEVO del C.T.U. - marzo 2023

- Superficie lorda destinata ad abitazione al piano terra mq 87,80
- Superficie lorda destinata ad abitazione al piano primo mq 70,10
- Superficie lorda destinata ad atrio posteriore al piano terra mq 31,50
- Superficie lorda della terrazza e del balcone al piano primo (mq 20,00 + mq 7,35)= mq 27,35

Arch. Giuseppe Valente

"Studio Tecnico di Progettazione" Valente Arch. Giuseppe - via Roma n.11
-89900- Vibo Valentia (VV), Frazione Longobardi -- Tel: 335-246165
e-mail: arch.pinovalente@gmail.com -- PEC: giuseppevalente@archworldpec.it

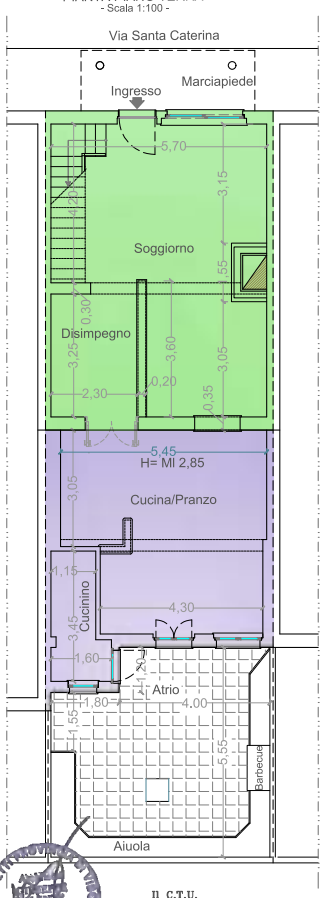
Sub n.3 - Particella n.435
Foglio di Mappa n. [redacted] (C.F.U. di ARENA -VV-)
Proprietà di: Sig.ra [redacted]

Comune di ARENA (VV)
località: Via Santa Caterina n.29

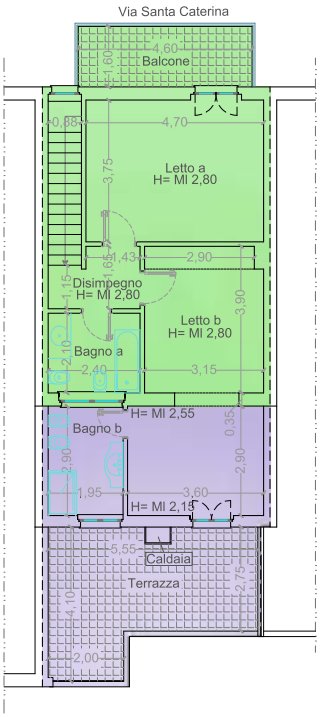
n.02

Arch. Giuseppe Valente

PIANTA PIANO TERRA
- Scala 1:100 -



PIANTA PIANO PRIMO
- Scala 1:100 -

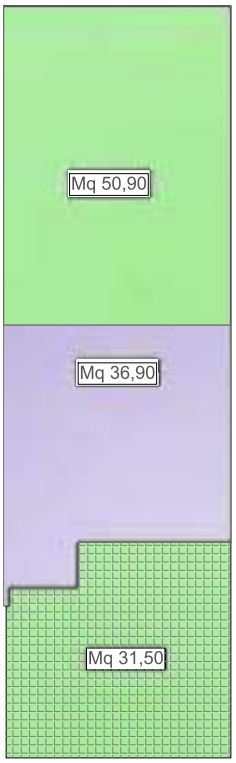


INDIVIDUAZIONE di QUELLA che POTREBBE ESSERE la SUPERFICIE LORDA del FABBRICATO ORIGINARIO ANTE 1.settembre.1967 e della SUPERFICIE LORDA OGGETTO di AMPLIAMENTO DOPO la DATA di ACQUISTO 08.03.2010

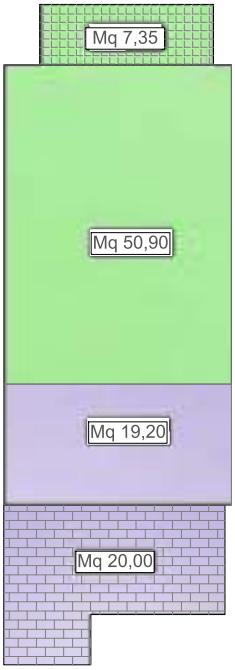
- Superficie lorda originaria ante 1.settembre.1967
- Superficie lorda oggetto di ampliamento dopo lo 08.03.2010

CALCOLO della SUPERFICIE LORDA ANTE e POST 1.settembre.1967

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



- Superficie lorda complessiva originaria ante 1.settembre.1967: mq 101,80
- Superficie lorda originaria atrio e balcone ante 1.settembre.1967: mq 38,85
- Superficie lorda oggetto di ampliamento dopo lo 08.03.2010: mq 56,10
- Superficie lorda oggetto di ampliamento dopo lo 08.03.2010: terrazza mq 20,00

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Valente

"Studio Tecnico di Progettazione" Valente Arch. Giuseppe - via Roma n.11
-89900- Vibo Valentia (VV), Frazione Longobardi -- Tel: 335-246165
e-mail: arch.pinovalente@gmail.com -- PEC: giuseppevalente@archiworldpec.it

Allegato n.19

Documentazione Fotografica del **C.T.U. – marzo 2023**

n.01

Sub n.3 - Particella n.435
Foglio di Mappa n. [redacted]
Proprietà di: Sig.r [redacted]
Comune di ARENA [redacted]
località: Via Santa Caterina n.29

Veduta n.01

Veduta n.02

Veduta n.03

Veduta n.04

Veduta n.05

Veduta n.06

Veduta n.07

Veduta n.08

Veduta n.09

Veduta n.10

Veduta n.11

Vedute da n.01 a n.03 - Esterni dell'unità immobiliare visti dalla adiacente Via santa Caterina

Veduta n.05 - Esterno dell'unità immobiliare visto dal lato posteriore

Vedute da n.06 a n.09 - Interni dell'unità immobiliare

Veduta n.10 - Interno dell'unità immobiliare - cucinino con accesso dall'adrio

Veduta n.11 - Esterno dell'unità immobiliare - accesso all'atrio ed al cucinino

Arch. Giuseppe Valente

"Studio Tecnico di Progettazione" Valente Arch. Giuseppe - via Roma n.11
-89900- Vibo Valentia (VV), Frazione Longobardi -- Tel: 335-246165
e-mail: arch.pinovalente@gmail.com -- PEC: giuseppevalente@archiworldpec.it

n.02

Sub n.3 - Particella n.435
Foglio di Mappa n.1 (C.F.U. di ARENA -VV-)
Proprietà di: [redacted]

Comune di ARENA (VV)
località: Via Santa Caterina n.29

Veduta n.12

Veduta n.13

Veduta n.14

Veduta n.15

Veduta n.16

Veduta n.17

Veduta n.18

Veduta n.19

Veduta n.20

Veduta n.21

Veduta n.22

Veduta n.23

Vedute da n.12 a n.14 - Esterni dell'unità immobiliare riguardanti l'atrio esterno

Vedute n.15 e n.16 - Interni dell'unità immobiliare riguardanti il bagno (a)

Veduta n.17 - Interno dell'unità immobiliare riguardante la camera (a)

Vedute n.18 e n.19 - Esterni dell'unità immobiliare riguardanti il balcone annesso alla camera (a)

Vedute da n.20 a n.22 - Interni dell'unità immobiliare riguardanti la caera (b)

Veduta n.23 - Interno dell'unità immobiliare riguardante il bagno (b)

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe VALENTE

"Studio Tecnico di Progettazione" Valente Arch. Giuseppe - via Roma n.11
-89900- Vibo Valentia (VV), Frazione Longobardi -- Tel: 335-246165
e-mail: arch.pinovalente@gmail.com -- PEC: giuseppevalente@archiworldpec.it

n.03

Sub n.3 - Particella n.435
Foglio di Mappa n.1 (C.F.U. di ARENA -VV-)
Proprietà di: Sig[redacted]

Comune di ARENA (VV)
località: Via Santa Caterina n.29

Veduta n.24

Veduta n.25

Veduta n.26

Veduta n.27

Veduta n.28

Veduta n.29

Veduta n.30

Veduta n.24 - Interno dell'unità immobiliare riguardante il bagno (b)

Veduta n.25 - Interno dell'unità immobiliare riguardante la scala interna che conduce al piano primo

Vedute da n.26 a n.28 - Esterni dell'unità immobiliare riguardanti la terrazza annessa alla camera (b)

Vedute n.29 e n.30 - Esterni dell'unità immobiliare riguardanti particolari degli infissi esterni

Il C.T.
Arch. Giuseppe Valente

"Studio Tecnico di Progettazione" Valente Arch. Giuseppe - via Roma n.11
-89900- Vibo Valentia (VV), Frazione Longobardi -- Tel: 335-246165
e-mail: arch.pinovalente@gmail.com -- PEC: giuseppevalente@archiworldpec.it

Allegato n.20

1. **Richiesta del C.T.U.** del **21.03.2023**, trasmessa al Giudice, con la quale sono stati chiesti dei chiarimenti
2. **Risposta del Giudice** del **23.03.2023**, trasmessa al C.T.U. tramite P.E.C.

TRIBUNALE di VIBO VALENTIA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.53/2022 R.G.E

.

CREDITORE PROCEDENTE: [redacted]

DEBITORI [redacted]

Udienza: **18.04.2023, ore 10,30**

Ill.mo Sig. Giudice a seguito del sopralluogo effettuato in data 01.03.2023 unitamente al Custode Avv. Antonella D'Andrea presso l'immobile interessato, sito ad Arena (VV) alla Via santa Caterina n.29 ed a seguito dell'analisi di tutta la documentazione rinvenuta, è stato possibile notare quanto segue:

1. nella "**Certificazione Notarile**" presente nel fascicolo **non è stato chiuso il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.** Sono stati infatti riportati alla data del 25.11.2022, soltanto:
   - **Atto di compravendita** dello **08.02.2010** rep. n.9403/5640, redatto dal [redacted] V), trascritto il 25.03.2010 ai nn.1805/1420, da potere A.T.E.R.P. – Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Vibo Valentia, con sede in Vibo valentia – cod. fisc. 02213810795
   - **Atto Amministrativo di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito** dello **06.10.2006,** rep. n.2200, Demanio dello Stato di Catanzaro, trascritto in data 07.12.2007 ai nn.8184/5868, da potere di Agenzia del Demanio, con sede in Catanzaro – cod. fisc. 0634981007.

Come si potrà notare facilmente mancano **circa quattro anni alla chiusura del ventennio**.

Su questo, sentito il Custode, lo stesso ha fatto presente al C.T.U. che avrebbe provveduto a segnalarlo immediatamente nella sua Relazione, cosa che mi risulta essere già stata effettuata.

2. Durante lo svolgimento del sopralluogo il **Sig.** [redacted] ex marito della **Sig.ra** [redacted] fatto anche presente che dopo l'acquisto del bene avvenuto in data 08.03.2010 *(trattasi di una unità immobiliare ubicata all'interno di un vecchio fabbricato costruito in data anteriore allo 01.09.1967)*, hanno provveduto a dar luogo a lavori di ristrutturazione generale e di ampliamento che interessato tutta la parte posteriore dell'unità immobiliare. **Detti lavori sono stati realizzati tutti senza alcun titolo edilizio abilitativo**.
3. In **catasto** non esiste la **Planimetria Catastale** dell'unità immobiliare di che trattasi.

Pertanto alla luce di quanto sopra evidenziato e descritto, il sottoscritto C.T.U.

C H I E D E

all.mo Sig. Giudice quanto segue:

- relativamente al **punto 1**),
  - ✓ visto che trattasi di **Ente Pubblico** "Demanio dello Stato di Catanzaro" **<u>si può tralasciare sulla chiusura del ventennio</u>** seguendo la scia di quanto già fatto dal notaio nella sua "Certificazione Notarile" alla data del 25.11.2022 depositata nel Fascicolo.

Si precisa che in caso contrario, sarà necessario effettuare una ricerca cartacea presso il "Demanio dello Stato di Catanzaro" con sede in Catanzaro;

- relativamente al **punto 3**),
  - ✓ visto che il **quesito n.8** posto al C.T..U. cita: "*proceda, ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o* ***mancanza di idonea planimetria del bene****, alla sua correzione o* ***redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate****";*
  - ✓ visto che **non è stata rinvenuta la presenza della Planimetria Catastale** del bene immobile in questione
  - ✓ visto che trattasi di una **unità immobiliare** che è stata ristrutturata ed ampliata nell'anno 2010 **in assenza totale di titolo edilizio abilitativo**,

il sottoscritto C.T.U**. dovrà procedere ugualmente alla redazione della Planimetria Catastale mancante tramite la redazione del relativo DOCFA**.
In caso affermativo per lo svolgimento di tale attività tecnica, sarà necessario che la S.V.I. liquidi al C.T.U. anticipatamente, la somma di ulteriori Euro 1.000,00 oltre oneri.
Restando a Sua totale disposizione si porgono Distinti Saluti.

Vibo Valentia, 21.03.2023

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Valente

V°
si fissa l'udienza del 18.4.2023, per sentire le parti in ordine ai rilievi sollevati dal CTU; invita il ctu a presenziare alla fissata udienza
23/03/2023

TRIBUNALE di VIBO VALENTIA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.53/2022 R.G.E

CREDITORE PROCEDENTE: [redacted]

DEBITORI: [redacted]

Udienza: **18.04.2023, ore 10,30**

Ill.mo Sig. Giudice a seguito del sopralluogo effettuato in data 01.03.2023 unitamente al Custode Avv. Antonella D'Andrea presso l'immobile interessato, sito ad Arena (VV) alla Via santa Caterina n.29 ed a seguito dell'analisi di tutta la documentazione rinvenuta, è stato possibile notare quanto segue:

1. nella "**Certificazione Notarile**" presente nel fascicolo **non è stato chiuso il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.** Sono stati infatti riportati alla data del 25.11.2022, soltanto:
   - **Atto di compravendita** dello **08.02.2010** rep. n.9403/5640, redatto dal Notaio [redacted] trascritto il 25.03.2010 ai nn.1805/1420, da potere A.T.E.R.P. – Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Vibo Valentia, con sede in Vibo valentia – cod. fisc. 02213810795
   - **Atto Amministrativo di Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito** dello **06.10.2006,** rep. n.2200, Demanio dello Stato di Catanzaro, trascritto in data 07.12.2007 ai nn.8184/5868, da potere di Agenzia del Demanio, con sede in Catanzaro – cod. fisc. 0634981007.

   Come si potrà notare facilmente mancano **circa quattro anni alla chiusura del ventennio**.

   Su questo, sentito il Custode, lo stesso ha fatto presente al C.T.U. che avrebbe provveduto a segnalarlo immediatamente nella sua Relazione, cosa che mi risulta essere già stata effettuata.
2. Durante lo svolgimento del sopralluogo il **Sig** [redacted] ex marito della **Sig.ra** [redacted] a fatto anche presente che dopo l'acquisto del bene avvenuto in data 08.03.2010 *(trattasi di una unità immobiliare ubicata all'interno di un vecchio fabbricato costruito in data anteriore allo 01.09.1967)*, hanno provveduto a dar luogo a lavori di ristrutturazione generale e di ampliamento che interessato tutta la parte posteriore dell'unità immobiliare. **Detti lavori sono stati realizzati tutti senza alcun titolo edilizio abilitativo**.
3. In **catasto** non esiste la **Planimetria Catastale** dell'unità immobiliare di che trattasi.

Pertanto alla luce di quanto sopra evidenziato e descritto, il sottoscritto C.T.U.

C H I E D E

all.mo Sig. Giudice quanto segue:

- relativamente al **punto 1**),
  - ✓ visto che trattasi di **Ente Pubblico** "Demanio dello Stato di Catanzaro" **<u>si può tralasciare sulla chiusura del ventennio</u>** seguendo la scia di quanto già fatto dal notaio nella sua "Certificazione Notarile" alla data del 25.11.2022 depositata nel Fascicolo.

Si precisa che in caso contrario, sarà necessario effettuare una ricerca cartacea presso il "Demanio dello Stato di Catanzaro" con sede in Catanzaro;

- relativamente al **punto 3**),
  - ✓ visto che il **quesito n.8** posto al C.T..U. cita: "*proceda, ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o* ***mancanza di idonea planimetria del bene****, alla sua correzione o* ***redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate****";*
  - ✓ visto che **non è stata rinvenuta la presenza della Planimetria Catastale** del bene immobile in questione
  - ✓ visto che trattasi di una **unità immobiliare** che è stata ristrutturata ed ampliata nell'anno 2010 **in assenza totale di titolo edilizio abilitativo**,

il sottoscritto C.T.U**. dovrà procedere ugualmente alla redazione della Planimetria Catastale mancante tramite la redazione del relativo DOCFA**.
In caso affermativo per lo svolgimento di tale attività tecnica, sarà necessario che la S.V.I. liquidi al C.T.U. anticipatamente, la somma di ulteriori Euro 1.000,00 oltre oneri.
Restando a Sua totale disposizione si porgono Distinti Saluti.

Vibo Valentia, 21.03.2023

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Valente

Allegato n.21

Elenco delle trascrizioni e pignoramenti e **dei sequestri conservativi**, nonché delle **iscrizioni ipotecarie** su foglio separato

Elenco delle trascrizioni e pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato

Il C.T.U. in data ***22.02.2023*** si è personalmente recato presso gli uffici dell'**Agenzia del Territorio –** Ufficio Provinciale di Vibo Valentia (VV) (*Uffici del Catasto*), per effettuare la seguente **ISPEZIONE IPOTECARIA:**

1. **Ispezione Ipotecaria – Ufficio Provinciale di Vibo Valentia -** riguardante il **sub n.3** della **particella n.435** del **foglio di mappa n.1** *(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV))***,** per il periodo che va dal **10.aprile.2002** al **21.febbraio.2022** *(Allegato n.14)* con allegate le seguenti due **formalità da tenere in considerazione**:

- n.8 Iscrizione dello **01.04.2016 – Reg.tro Part.re n.185 – Reg.tro Gen.le n.1806**

- n.10 Trascrizione del **25.11.2022 – Reg.tro Part.re n.6027 – Reg.tro Gen.le n.6908**

Di seguito si riportano dettagliatamente le sopracitate **n.2 formalità**, con riferimento al bene immobile interessato dal Procedimento Esecutivo in questione.

NOTA di ISCRIZIONE *(Allegato n.15)* dello ***01.04.2016*** **–** Presentazione n.18
Registro Generale **n.1806 –** Registro Particolare **n.185**

SEZIONE A
Dati relativi al titolo:
Descrizione: **ATTO NOTARILE PUBBLICO**; Data: ***31.03.2016*** – Numero di Repertorio: **16683/11163**
Notaio [redacted]
Sede [redacted]
Dati relativi all'ipoteca a al privilegio:
Specie dell'ipoteca o del privilegio: **IPOTECA VOLONTARIA**
Derivante da: **CONCESSIONE a GARANZIA di MUTUO FONDIARIO**
Capitale: **€ 105.000,00**; Tasso interesse annuo: **3,65%**; Tasso interesse semestrale: --
Interessi: --- Spese: ---- Totale **€ 210.000,00**
Importi variabili: **SI** ---- Valuta Estera: ----- Somma iscritta da aumentare automaticamente: **SI**
Presenza di condizione risolutiva: --- Durata **23 anni**
Termine dell'ipoteca: ---- Stipulazione contratto unico: **SI**

Dati riepilogativi:
Unità negoziali: **1**
Soggetti a favore: **1**
Soggetti contro: **2**

SEZIONE B
Unità negoziale n.1
Comune: **ARENA** (VV) – **A386**
Catasto: **FABBRICATI**
Sezione Urbana: **Foglio n.1, particella 435, sub n.3**
Natura: **A3** – Abitazione di tipo Economico; consistenza 5,50 vani
Indirizzo: **A3** – Via Santa Caterina; n. civico: ----
Piano: T-1

SEZIONE C - Soggetti
A Favore
Soggetto n.1 in qualità di **CREDITORE IPOTECARIO**
Denominazione o ragione sociale: [redacted]
Relativamente all'unità negoziale **n.1**, per il diritto di **PROPRIETA' 1/1**
Contro
Soggetto n.1 in qualità di **IPOTECARIO**
Cognome [redacted]
nato [redacted]
Per la quota di: **1/2** in regime di **SEPARAZIONE di BENI**
Soggetto n.2 in qualità di **IPOTECARIO**
Cognome [redacted]
nato [redacted]
Per la quota di: **1/2** in regime di **SEPARAZIONE di BENI**

N.B. Si precisa che la dicitura "**in regime di SEPARAZIONE di BENI**" **non è corretta** (potrebbe trattarsi di un refuso), in quanto nell'**atto** di **compravendita** dello ***08.03.2010*** *(Allegato n.12)*, la **Sig.ra** [redacted] **acquistato il bene immobile** in questione "**in REGIME di COMUNIONE LEGALE**".

NOTA di TRASCRIZIONE *(Allegato n.16)* del ***25.11.2022*** **–** Presentazione n.4
Registro Generale **n.6908 –** Registro Particolare **n.6027**

SEZIONE A - Generalità
Dati relativi al titolo
Descrizione: **ATTO GIUDIZIARIO**; Data: ***02.11.2022***
Numero di Repertorio: **1340**
Autorità emittente: **TRIBUNALE di VIBO VALENTIA UNEP** --- Codice Fiscale: 96006960791
Sede: **Vibo Valentia** (VV)

Dati relativi alla convenzione
Specie: **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE**
Descrizione: **726 VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Voltura catastale automatica: **NO**

Dati riepilogativi:
Unità Negoziali: **1**; Soggetti a Favore: **1**; Soggetti Contro: **2**

SEZIONE B - Immobili

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1
Comune: **A386 – ARENA** (VV)
Catasto: **Fabbricati**
Sezione Urbana - **Foglio di mappa n.1** - **Particella n.435** – **Sub n.3**
Natura: **A3** – **Abitazione di tipo Economico** ---- Consistenza: -----
Indirizzo: **Via Santa Caterina** ----- N. civico: ---

SEZIONE C - Soggetti

A Favore

Soggetto n.1 in qualità di **FAVORE**
Denominazione o Ragione Sociale [redacted]
Sede [redacted]
Relativamente all'**unita negoziale n.1** --- Per il diritto di **PROPRIETA'** --- per la **quota di 1/1**

Contro

Soggetto n.1 in qualità di **CONTRO**
Cognome [redacted] Nome: [redacted]
[redacted] (VV) sesso: **F** codice fiscale [redacted]
Per la quota di: **1/2**

Soggetto n.2 in qualità di **CONTRO**
Cognome: [redacted]
nato [redacted] sesso: **M** codice [redacted]
Per la quota di: **1/2**

Allegato n.22

Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato

Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato

Il bene immobile interessato dal Procedimento Esecutivo n.53/2022 R.G.E., si trova ubicato in parte del piano terra e del piano primo di un vecchio fabbricato sito nell'abitato del Comune di Arena (VV) e precisamente lungo la Via Santa Caterina al n.29.

Trattasi di un'unità immobiliare con categoria catastale A/3: *Abitazione di tipo economico.*

Di seguito sarà fornita una sua breve descrizione.

Sub n.3 - particella n.435 del **foglio di mappa n.1**
(C.E.U. – Catasto Edilizio Urbano del Comune di Arena (VV))
Estratto di Mappa *(Allegato n.09)*
Elenco Immobili *(Allegato n.10)*
Visura Storica per Immobile *(Allegato n.11)*
Planimetria Catastale – ***ASSENTE***

Si sviluppa su due livelli di piano, quali: piano terra e piano primo, con sovrastante tetto di copertura a falde inclinate. Il secondo livello di piano è raggiungibile tramite la presenza di una scala interna ubicata sul lato destro in prossimità del portone di ingresso principale. La sua struttura portante (prevalente) è costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato . Trattasi di un'unità immobiliare con destinazione d'uso a civile abitazione. Dalla documentazione pervenuta alla visione del C.T.U., è stato possibile notare che la sua costruzione iniziale è avvenuta in data antecedente all'1 settembre 1967 e che poi nell'anno 2010 è stata interessata da lavori di ristrutturazione generale nonché di ampliamento sulla parte posteriore che ha interessato entrambi i livelli di piano. Vi fa parte di un fabbricato lineare del tipo "a schiera" che comprende nella sua totalità quattro unità immobiliari attigue: sub n1, sub n.2, sub n.3, sub n.4 *(Allegato n.10)*. Ha quindi due lati adiacenti ad altrettante due distinte unità immobiliari e due lati liberi (anteriore e posteriore) che danno direttamente all'esterno.

A questa vi si accede tramite un portone principale di ingresso ubicato sulla Via Santa Caterina, che immette direttamente nel vano soggiorno. Il **piano terra**, destinato a zona giorno, è risultato essere composto dai seguenti ambienti: soggiorno con sul lato destro (rispetto all'ingresso) la scala che conduce al piano primo; disimpegno, separato dal soggiorno tramite un puretto basso; cucina-pranzo; atrio esterno pavimentato con anche la presenza di vegetazione; cucinino accessibile dall'esterno. Il **piano primo**, destinato a zona notte, è risultato essere composto dai seguenti ambienti: disimpegno di piano; bagno (a) dotato di water, bidè, lavabo, vasca da bagno, la finestra di cui è dotato non da direttamente verso l'esterno ma all'interno dell'altro bagno (b); camera da letto matrimoniale (a) con annesso ampio balcone che da su Via Santa Caterina; camera da letto (b) composta da due vani comunicanti fra loro senza infisso intermedio, con annessa ampia terrazza; bagno (b) dotato di water, bidè, lavabo, piatto doccia (vedi Documentazione Fotografica del C.T.U. *(Allegato n.19))*.

Al momento del sopralluogo effettuato in data *01.03.2023 (Allegato n.04)*, è risultata essere perfettamente rifinita in ogni sua parte ed in un buono stato di conservazione.

E' dotata di impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a gas GPL (il serbatoio è ubicato all'esterno

su Via Santa Caterina) ed elementi radianti in alluminio preverniciato. Il portone di ingresso e tutti gli infissi interni sono in legno; tutti gli infissi esterni, dotati di persiana, sono in alluminio preverniciato di colore bianco con vetro camera. La pavimentazione interna è stata realizzata con l'impego di piastrelle in gres. Tutti gli ambienti interni sono stati tinteggiati con l'impiego di pittura specifica per dette funzioni di vari colori.

La superficie lorda del piano terra, ivi compreso il cucinino esterno, è risultata essere di mq 87,80 a cui si aggiunge la superficie lorda dell'atrio di mq 31,50. L'altezza interna netta è risultata essere di ml 2,85. La superficie lorda del piano primo è risultata essere di mq 70,10 a cui si aggiungono la superficie lorda del balcone di mq 7,35 e della terrazza di mq 20,00. L'altezza interna netta, riguardante la parte di fabbricato originario, è risultata essere di ml 2,80, mentre le altezze interne nette che riguardano la parte ampliata sono risultate essere di ml 2,55 ed ml 2,15 (altezza media ml 2,35 – quindi inferiore a quella consentita per ambienti residenziali). Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla consultazione degli Elaborati Grafici del C.T.U. *(Allegato n.18)* e Documentazione Fotografica del C.T.U. *(Allegato n.19))*.

Durante lo svolgimento delle operazioni di rilievo il Sig[redacted]ha fatto presente al C.T.U. ed al Custode che subito dopo l'acquisto, avvenuto in data *08.03.2010* (tramite atto di compravendita *(Allegato n.11)*), hanno dato luogo a lavori edilizi di ristrutturazione generale e ad un ampliamento (sul lato posteriore) che ha interessato sia il piano terra che il piano primo.

Detti lavori edilizi sono stati tutti realizzati in totale assenza di titolo abilitativo edilizio e quindi in quanto tali da considerarsi realizzati abusivamente.

Di tale argomentazione si dirà meglio in seguito al quesito n.7.

Poiché non è stata reperita alcuna documentazione tecnica, il C.T.U., sulla base di quanto riportato nell'atto di compravendita *(Allegato n.12)* nonché su quanto riferito allo stesso ed al Custode direttamente dai Si[redacted]a cercato di individuare e ricostruire graficamente (*vedi Tav. n.02 degli Elaborati Grafici del C.T.U. (Allegato n.18))*, la parte di superficie lorda che presumibilmente potrebbe fare riferimento al fabbricato originario (la cui costruzione è avvenuta ante l'*1.settembre.1967*) e la parte di superficie lorda che presumibilmente potrebbe fare riferimento all'ampliamento effettuato dai Si[redacted]subito dopo l'acquisto dell'unità immobiliare avvenuto in data *03.08.2010*.

Ne è quindi scaturito che la superficie lorda originaria del piano terra e del piano primo presumibilmente era di mq 50,90 cadauno. Al piano terra si aggiungeva la superficie lorda dell'atrio posteriore di complessivi mq 68,40, data dalla somma di mq 36,90 (parte oggi interessata dall'ampliamento al piano terra) e di mq 31,50 (superficie lorda dell'attuale atrio). Al piano primo si aggiungeva la superficie lorda del balcone di mq 7,35.

Nello stesso elaborato grafico è possibile notare che la superficie lorda di ampliamento al piano terra è risultata essere pari ad mq 36,90, mentre la superficie lorda di ampliamento al piano primo è risultata essere pari a mq 19,20, oltre la terrazza della superficie lorda di mq 20,00.