

TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO N. 31/2024

Promosso da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Indice

1. Premessa
2. Risposte ai quesiti
3. Allegati
 - N° 1 Documentazione Ipocatastale
 - N° 2 Foto
 - N° 3 Visura Storica
 - N° 4 Planimetrie Catastali
 - N°5 Permesso di Costruire
 - N°6 Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di Stilo (RC)
 - N°7 Planimetrie Stato di Fatto
 - N°8 Verbale di sopralluogo

Premessa

Io sottoscritta arch. Maria Carmela Alvaro, libero professionista con studio tecnico in Bovalino via Degli Ulivi n°2, ed iscritta all'Ordine degli architetti della Provincia di Reggio Calabria al n°. 1506, nominato C.T.U. dal Giudice Dott.ssa Martina Castaldo nell'**Esecuzione Immobiliare n. 31/2024** x (creditore procedente), con sede in Roma, via Adolfo Ravà n. 75, nella persona del suo **procuratore Dott. Polverino Luca**, elettivamente domiciliata in Catanzaro alla via Isonzo 16/b e in via Umberto 1° n°36 Roccella Ionica (studio legale Francesco Serafino) presso lo studio dell'Avv.to Alessandro Migliaccio **contro** i signori **XXXXXXXXXXXXX**, nato a Vibo Valentia (VV) **XXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**, nata a Siderno (RC) il **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Prestato giuramento il 15 ottobre 2024 venivo incaricata di procedere, previo studio degli atti ed accesso sui luoghi agli accertamenti necessari per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato nel presente provvedimento la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;*
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in m.q., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*
- d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affini; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*

- e) *evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*
- f) *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*
- g) *dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- h) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- i) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- j) *in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, a. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*
- k) *dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*
- l) *determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo*

analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo €ZZZ);

- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*
- o) formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*
- p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati); in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*
- q) terminata la relazione(da depositare entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il proseguo, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;*
- r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);*

- s) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con la modalità di cui sopra.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato di 3 piani fuori terra, per un totale di 6 appartamenti, sito nel Comune di Stilo (RC), alla via Guglielmo Marconi. L'appartamento oggetto di stima si trova al secondo piano fuori terra del fabbricato ed è composto da 3 vani più accessori. Confina con il vano scale e altro appartamento sullo stesso livello di altra ditta. Viene individuato catastalmente al foglio 30, particella 155 sub. 9, categoria A/3, Classe 2, composto da 5.5 vani.

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio dopo la visione di tutta la documentazione acquisita. Il sopralluogo è avvenuto giorno 30 del mese di Novembre 2024, dopo regolare invito delle parti in causa, insieme alla Dott.ssa Annalisa Certomà, Custode Giudiziario della procedura esecutiva. All'incontro erano presenti solo gli attuali proprietari del bene. In quell'occasione sono stati effettuati appositi rilievi analitici, metrici e fotografici.

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 30, p.lla 155, subalterno 9, consistenza 5.5 vani, al secondo piano fuori terra di un fabbricato. Confina con il vano scala e altro appartamento di altra ditta. L'immobile è situato nel Comune di Stilo (RC) in via Guglielmo Marconi e altra strada qualificata come via Galileo Galilei n°6. Dalle indagini effettuate si è potuto stabilire che l'unità immobiliare risulta composta da:

- cucina con balcone
- soggiorno con balcone;
- camera da letto con balcone;
- camera da letto matrimoniale con balcone;
- bagno;
- ripostiglio;
- disimpegno;

per un totale di mq. 108.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà dei Signori: **XXXXXXX**, nato a Vibo Valentia (VV) **XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXX**, nata a Siderno (RC) il **XXXXXXXXXXXX**, entrambi residenti a Stilo (RC) alla via Galileo Galilei, 6.

Dalle indagini effettuate, la documentazione catastale risulta completa e corretta per quanto riguarda l'individuazione del fabbricato, tuttavia internamente vi è una modifica di destinazione d'uso di una stanza oggi adibita a soggiorno con l'abbattimento in parte di un tramezzo. Dall'unico ingresso del fabbricato attraverso un vano scala comune si arriva al secondo piano fuori terra dove vi sono due portoncini d'ingresso, quello sul lato sinistro appartiene all'unità abitativa oggetto di stima.

Entrando troviamo un ampio vano con dei muri (tramezzi) di invito di altezza 90 cm. dove sul lato destro vi è la cucina e sul lato sinistro il soggiorno con il camino e un divano. Procedendo nel disimpegno troviamo un piccolo ripostiglio e a seguire la prima camera da letto, successivamente il bagno e poi la camera da letto matrimoniale. Tutte le stanze hanno l'affaccio sul balcone, la cucina ha doppia finestra con doppio affaccio. La pavimentazione dell'intero appartamento è in gres porcellanato, il rivestimento del bagno è in ceramica. Gli infissi interni sono in legno a battente ad eccezione della porta del bagno che è sempre in legno ma è scorrevole. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco ad eccezione della cucina dove sono sempre in alluminio ma di colore scuro. Nel soffitto del bagno è evidente (come si evince dalle foto in allegato 2) un'infiltrazione d'acqua proveniente dal solaio che ha interessato anche la parete della camera da letto lato sud. Nei balconi si evidenzia un deterioramento dovuto a infiltrazioni d'acqua sia sui parapetti che sui solai. L'immobile risulta intestato a **XXXXXXXXXX**, nato a Vibo Valentia (VV) **XXXXXXXXXXXX** e a **XXXXXXXXXXXX**, nata a Siderno (RC) il **XXXXXXXXXXXX**, entrambi residenti nello stesso immobile oggetto di stima.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade nel Piano Regolatore Generale del comune di Stilo, in zona Omogenea di tipologia "B₄" (zona residenziale di rinnovamento e completamento edilizio).

Risposte ai quesiti**Quesito a.**

Prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato nel presente provvedimento la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;

Gravami di natura volontaria esistenti sul bene pignorato**ISCRIZIONI**

Registro Generale n. 20085 – Registro Particolare 13207 del 02/11/2006

Atto Notarile Pubblico – Ipoteca Volontaria – del 09/11/2006

Notaio Dott. Gualtieri Paola - numero di Repertorio 143141, N° Racc. 39084 del 28.09.2006 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Tra:

Banca Nuova spa

e i sig.ri xxxxxxxxxxxx, nato a Vibo Valentia (VV) XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a Siderno (RC) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (parti mutuatarie).

Gravami di natura pregiudizievole esistenti sul bene pignorato**TRASCRIZIONI:**

Registro Generale n. 15437 – Registro Particolare 12983 del 23.10.1995

ATTO AMMINISTRATIVO – AVVISO D'ASTA

Pubblico Ufficiale G.E.T. Spa numero di Repertorio 0 del 23.10.1995

Annotazione n. 1373 del 08.11.1995 (Abbandono atti esecutivi).

Registro Generale n. 14522 – Registro Particolare 12128 del 02.11.1996

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Notaio Andreacchi Antonio numero di Repertorio 9397 del 26.10.1996.

Registro Generale n. 20084 – Registro Particolare 13207 del 02.10.2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Notaio Gualtieri Paola numero di Repertorio 143140 N° Racc. 39083 del 28.09.2006

Registro Generale n. 16352 – Registro Particolare 13526 del 14.09.2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Notificato dal Tribunale di Locri Procedura esecutiva n°70/2012

A favore di Banca Nuova spa

**Contro i sig.ri xxxxxxxxx, nato a Vibo Valentia (VV) il xxxxxxxxxxxxxx. e
xxxxxxxxxxx, nata a Siderno (RC) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Registro Generale n. 17676 – Registro Particolare 14756 del 08.10.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Notificato dal Tribunale di Locri numero di Repertorio 1327 del 21.08.2024

A favore di IQERA ITALIA SPA

**Contro i sig.ri xxxxxxxxx, nato a Vibo Valentia (VV) xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx. e xxxxxxxxxxxxxx, nata a Siderno (RC) il xxxxxxxxx,
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.**

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE -

NOTA - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE del 02.11.1996 - Allegato 1

Quesito b.

Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in m.q., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

I beni oggetto di pignoramento riguardano:

porzione immobiliare facente parte di un maggior fabbricato sito nel Comune di Stilo (RC) via Guglielmo Marconi (via Galileo Galilei n°6), al secondo piano fuori terra, individuato catastalmente al foglio 30, particella 155 sub. 9, categoria A/3^a, Classe 2, composto da:

- cucina con balcone;

- Soggiorno con balcone;
- camera da letto con balcone;
- camera da letto matrimoniale con balcone;
- bagno;
- ripostiglio;
- disimpegno;

per un totale di mq. 108.

Confina con altro appartamento sullo stesso piano di altra ditta e vano scale. Si arriva all'abitazione da una traversa privata denominata via Guglielmo Marconi.

I dati sopra citati corrispondono con i dati riportati nell'atto del pignoramento.

Descrizione degli immobili

L'entrata al fabbricato per arrivare all'unità abitativa oggetto di stima è unica. Il vano scala è ampio, i gradini e la pavimentazione sono in granito. Arrivati al secondo piano fuori terra nel portoncino sul lato sinistro si trova l'immobile oggetto di stima. Entrando troviamo un ampio vano con dei muri (tramezzi) di invito di altezza 90 cm. dove sul lato destro vi è la cucina e sul lato sinistro il soggiorno con il camino e un divano. Procedendo nel disimpegno frontalmente troviamo il bagno, sul lato sinistro vi è una camera da letto e un ripostiglio, sul lato destro al bagno troviamo la camera da letto matrimoniale. Tutte le stanze hanno l'affaccio sul balcone, la cucina ha doppia finestra con doppio affaccio. La pavimentazione dell'intero appartamento è in gres porcellanato, il rivestimento del bagno è in ceramica. Gli infissi interni sono in legno a battente ad eccezione della porta del bagno che è sempre in legno ma è scorrevole. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco ad eccezione della cucina dove sono sempre in alluminio ma di colore scuro. Nel soffitto del bagno è evidente (come si evince dalle foto in allegato 2) un'infiltrazione d'acqua proveniente dal solaio che ha interessato anche la parete della camera da letto lato sud. Nei balconi si evidenzia un deterioramento dovuto a infiltrazioni d'acqua sia sui parapetti che sui solai.

L'appartamento appare in discreto stato di conservazione. Sia sulle pareti che sul soffitto dell'ingresso vi sono delle decorazioni di carattere ornamentale. Come detto nella premessa vi è un cambiamento della destinazione d'uso di una stanza. Dalla planimetria catastale risulta stanza da letto mentre nello stato di fatto è un soggiorno. In effetti facendo un confronto il tramezzo che prima chiudeva la stanza è stato abbassato a circa 90 cm. creando così un invito dal disimpegno al

soggiorno. L'appartamento è arredato, inoltre in soggiorno vi è un camino a legna, mentre nella stanza da letto matrimoniale vi è una macchina per l'aria condizionata.

L'unità immobiliare necessita di un intervento di manutenzione straordinaria sul solaio e sui balconi, dove sono evidenti parti mancanti di intonaco dovuti all'umidità. Inoltre è evidente la necessità di manutenzione nella stanza da letto lato sud e nel bagno.

FOTO - Allegato 2

Quesito c.

Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;

Per lo svolgimento dell'incarico è stato effettuato idoneo sopralluogo e verifica, presso i beni oggetto di pignoramento, nonché presso gli uffici pubblici interessati rintracciando i dati e le notizie qui riportate:

- Intestato ai Signori **XXXXXXXXXXXXXX**, nato a Vibo Valentia (VV) il **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a Siderno (RC) il **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**,
- Concessione di costruzione Prot. n. 5769 del 24 ottobre 1988.
- Al catasto risulta Ultimazione dei lavori fabbricato urbano il 15.11.2005 .
- Variazione di Classamento il 07.02.2006.

Il bene viene identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 30, p.lla 155, subalterno 9, consistenza 5.5 vani, al secondo piano fuori terra di un maggior fabbricato

Dopo regolare richiesta di accesso agli atti riguardanti l'unità immobiliare individuata al Foglio 30, p.lla 155, subalterno 9, nel comune di Stilo, con prot. N° 9479 del 30.12.2024, l'ufficio tecnico del comune attesta di non avere alcuna documentazione negli archivi comunale oltre che la sopracitata concessione a costruire. Di conseguenza viene dichiarato (*ALLEGATO 5*) di non avere nessun elaborato progettuale e che non risulta nessuna certificazione di abitabilità e/o usabilità, né agibilità e non risulta alcun collaudo statico né totale, né parziale del fabbricato.

VISURA CATASTALE STORICA – Allegato 3

PLANIMETRIE CATASTALI – Allegato 4

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE - Allegato 5

DICHIARAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNE DI STILO – Allegato 6

Quesito d.

Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affini; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

L'immobile alla data del sopralluogo risulta intestato ai Sig.ri:

- xxxxxxxxxxxxxx, nato a Vibo Valentia (VV) xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxx, nata a Siderno (RC) il xxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxx),

Non risultano contratti di affitto. I signori sopra citati intestatari del bene alla data del sopralluogo, dichiarano di abitare nell'unità abitativa oggetto di stima e di non possedere altra abitazione.

Quesito e.

Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

Sul bene vi è una trascrizione che riguarda la costituzione di un FONDO PATRIMONIALE che porta la data del 02.11.1996 (Allegato 1). (I Signori xxxxxx nel 2006 comprano l'immobile. Con tale vendita, secondo la Sentenza di Cassazione n° 21385 del 30 agosto 2018, il vincolo del fondo decade). Sul Bene non vi sono altri vincolo o oneri neanche di natura condominiale.

Quesito f.

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

Sui beni pignorati non esiste alcun vincolo storico o di altro carattere, né finiture di pregio.

Quesito g.

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

Non vige nessun regolamento condominiale.

Quesito h.

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

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un condominio composto da 6 appartamenti di cui 3 abitati tutto l'anno e 3 solo nel periodo estivo. Tuttavia non vige nessun regolamento condominiale. Da un'indagine fatta chiedendo agli attuali possessori del bene è stato ricavato un costo forfettario riguardante l'energia elettrica delle parti in comune, la pulizia del vano scala e zone limitrofe e qualche manutenzione ordinaria.

Il costo medio mensile per la gestione condominiale è di circa € 20,00, costo forfettario annuale circa € 240,00.

Alla data del sopralluogo da richiesta fatta agli attuali possessori del bene non risultano spese condominiali non pagate.

Quesito i.

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non esistono sul bene pignorato nessun gravame da censo o uso civico.

Quesito j.

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, a. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

L'unico documento trovato negli archivi comunali è la **Concessione a costruire datata 1998 (Allegato 5)**. Pertanto l'immobile non risulta abusivo e non risulta alcuna sanatoria sul bene.

Ricade in zona B₄ – Zona Residenziale di rinnovamento e completamento edilizio.

Quesito k.

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

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stilo non sono stati rinvenuti né l'attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Tanto dichiarato dall'ufficio tecnico.

Considerando comunque la consistenza dell'immobile, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che abbia costi di gestione energetica nella norma con indice di discreta qualità energetica.

Quesito I.

Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo €ZZZ);

Criteri di stima

Unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato sito nel Comune di Stilo (RC) alla via Guglielmo Marconi, al secondo piano fuori terra composto da 3 vani più accessori. Viene individuato catastalmente al foglio 30, particella 155 sub. 9, categoria A/3, Classe 2, composta da:

- cucina di mq. 30
- soggiorno di mq 15
- camera da letto di mq 16
- camera da letto matrimoniale di mq 18

- bagno di mq 4
- ripostiglio di mq 3
- disimpegno di mq. 8

Superficie totale calpestabile + pareti portanti e divisorie mq. 94

Superficie scoperta di mq. 14

Superficie Totale di mq. 108

Il criterio estimativo che si reputa più idoneo visto il tipo di immobile è il metodo comparativo, partendo comunque dalla quotazione OMI, che riferita al primo semestre del 2024 arriva ad un max di € 630,00 al mq.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: STILO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO: PIAZZA LUIGI CARNEVALE, PIAZZA V. EMANUELE, VIA G.NA GIUSTI, VIA IV NOVEMBRE, CATTOLICA.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	425	630	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	390	560	L
Box	NORMALE	315	460	L

Per calcolare ed esprimere il giudizio di stima si è tenuto conto delle caratteristiche degli immobili ed in particolare l'ubicazione, il tipo di fabbricato nonché lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche architettoniche e funzionali, il grado delle rifiniture e l'urbanizzazione della zona. Si è quindi considerata la possibilità di collocare sul mercato l'immobile oggetto della perizia, considerando le quotazioni correnti in loco per fabbricati esistenti e con analoghe caratteristiche e

dotazioni. Dalla situazione congiunturale del mercato immobiliare si è giunti alla determinazione del valore unitario dell'immobile come sotto specificato.

Determinazione della superficie commerciale

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

- le superfici coperte sono state computate con i seguenti criteri:
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- le superfici scoperte sono state computate con i seguenti criteri:
 - 50% dei balconi (superficie scoperta)

PREZZO UNITARIO DI MERCATO

Premessa

Nella stima si è assunto come valore unitario di comparazione la superficie in metri quadrati (mq.)

Il valore, da indagini effettuate in loco su beni analoghi a quelli oggetto di stima e considerando la quotazione media OMI riferita al primo semestre del 2024, risulta essere pari a **€ 600,00 al mq.**

STIMA DEL BENE

Civile abitazione sito nel comune di Stilo (RC) alla via Guglielmo Marconi, al secondo piano fuori terra, individuato catastalmente al foglio 30, particella 155 sub. 9, categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5.5 vani. **prezzo al mq. € 600,00**

Sup. Coperta = mq 94 * 600 €/mq = **€ 56.400,00**

Sup. Scoperta = mq 15 * 300 €/mq = **€ 4.500,00**

Sup. Coperta + Sup. Scoperta pari al 50% di € 600,00

Totale Prezzo € 56.400,00 + € 4.500,00 = € 60.900,00

Quesito n.

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

ZONIZZAZIONE E PLANIMETRIE STATO DI FATTO – Allegato 7**Quesito o.**

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

La vendita degli immobili non è soggetta a IVA, perché i beni esecutivi sono di proprietà di persona fisica e non di operatori commerciali, ma è soggetta alle imposte di registrazione: registro – bollo – ipoteca – catastale – tributi speciali e tutto ciò che è previsto dalla legge vigente, tutti da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.

Conclusioni

In riferimento a quanto esposto sopra è possibile concludere quanto segue:

la presente relazione di stima è relativa ad una civile abitazione situata nel Comune di Stilo (RC), posta al secondo piano fuori terra di un maggior fabbricato su tre livelli in via Guglielmo Marconi /Galileo Galilei n, 6. Il bene oggetto di stima è composto da 3 vani più accessori, confina con il vano scale e con altro appartamento sullo stello livello a nome di altra ditta. Viene individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 30, p.lla 155, subalterno 9, categoria A/3, Classe 2, composto da 5.5 vani. – Dati di superficie totale 108 mq. – Rendita catastale € 284,05. Ricade in Zona Territoriale Omogenea B₄ (zona residenziale di rinnovamento e completamento edilizio).

Di proprietà dei **Sig.ri** xxxxxxxxxxxxxx, nato a Vibo Valentia (VV) il xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Siderno (RC) il xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), residenti in via Galileo Galilei, 6 .

Dalle indagini effettuate nell'appartamento vi sono alcuni problemi di infiltrazione d'acqua, tuttavia appare in discreto stato di conservazione.

L'opera non è abusiva. All'Ufficio Tecnico del Comune di Riace (RC) risulta solo la Concessione a Costruire Prot. N° 5769 del 24 ottobre del 1988. Lo stesso ufficio dichiara

con Prot. 9479 del 30.12.2024 di non avere altra documentazione nei propri archivi. Non risulta nessuna certificazione di abitabilità e/o usabilità, né agibilità e non risulta alcun collaudo statico né totale, né parziale del fabbricato, né attestazione energetica.

Non risultano contratti d'affitto. L'appartamento è abitato dagli attuali proprietari Sig.ri
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale sul bene, né tantomeno vincoli storici o artistici o finiture di pregio.

Le spese condominiali sono forfettarie in quanto non vi è un regolamento condominiale. I Signori XXXXXXXXXXXXXXXX aggiungono che le spese possono essere quantificate in circa € 240 annui e che non vi sono spese condominiali insolute (fino alla data del sopralluogo).

Il criterio di stima utilizzato è sommario, prendendo come punto di riferimento le quotazioni OMI ed effettuando indagini in loco con caratteristiche dell'immobile simili.

- **il valore di mercato considerato risulta pari a €/mq 600,00.**
- **la Superficie Totale rilevata = mq 108,00**
- **Totale Valore Stima: € 60.900,00**


Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione del G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.


Il Consulente tecnico d'Ufficio

(arch. Maria Carmela Alvaro)

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

		Ispezione Ipotecaria	
Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 30/12/2024 Ora 09:29:41 Pag. 1 - Segue	
Ispezione telematica per immobile Richiedente SPDMSM		Ispezione n. T23005 del 30/12/2024	
Dati della richiesta			
Immobile:	Comune di STILO (RC) Tipo catasto: Fabbricati Foglio: 30 - Particella 155 - Subalterno 9		
Ulteriori restrizioni:	Nessuna		
Situazione aggiornamento			
Periodo informatizzato dal	24/03/1992 al	27/12/2024	
Elenco immobili			
Comune di STILO (RC) Catasto Fabbricati			
1.	Sezione urbana -	Foglio 0030	Particella 00155 Subalterno 0009
Elenco sintetico delle formalità			
1. TRASCRIZIONE del 23/10/1995 - Registro Particolare 12983 Registro Generale 15437 Pubblico ufficiale G.E.T. SPA Repertorio 0 del 23/10/1995 ATTO AMMINISTRATIVO - AVVISO D'ASTA Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1373 del 08/11/1995 (ABBANDONO ATTI ESECUTIVI)			
2. TRASCRIZIONE del 02/11/1996 - Registro Particolare 12128 Registro Generale 14522 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 9397 del 26/10/1996 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Nota disponibile in formato immagine			
3. TRASCRIZIONE del 02/10/2006 - Registro Particolare 13207 Registro Generale 20064 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 143140/39083 del 28/09/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico			
4. ISCRIZIONE del 02/10/2006 - Registro Particolare 4032 Registro Generale 20085 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 143141/39084 del 28/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico			
5. TRASCRIZIONE del 14/09/2012 - Registro Particolare 13526 Registro Generale 16382			

		Ispezione Ipotecaria	
Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 30/12/2024 Ora 09:29:41 Pag. 2 - Fine	
Ispezione telematica per immobile Richiedente SPDMSM		Ispezione n. T23005 del 30/12/2024	
<hr/>			
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 898 del 20/07/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico			
o. TRASCRIZIONE del 08/10/2024 - Registro Particolare 14756 Registro Generale 17076 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 1327 del 21/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico			

Ispezione telematica

n. T1 20040 del 13/01/2025

Inizio ispezione 13/01/2025 08:56:19

Richiedente SPDMSM

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14522

Registro particolare n. 12128

Data di presentazione 02/11/1996

MOD. 300
MODULARIO
F - TASSE - 144



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI REGGIO CALABRIA

NOTA DI TRASCRIZIONE

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 2 NOV 1996	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA f	N. DI REGISTRO GENERALE 14522	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 12128
--	--------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO								
FORMA DEL TITOLO	Atto notarile pubblico							
ESTREMI DEL TITOLO	DATA	GG MM AA	NUMERO DEL REPERTORIO		9397			
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA 1	COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE) ANDREACCHIO ANTONIO			SEDE COMUNE Soverato			
				PROVINCIA (SIGLA) CZ				
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE								
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE Costituzione di fondo patrimoniale						CODICE 125	
PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/>								
PRESENZA DI CONDIZIONE	SOSPENSIVA <input type="checkbox"/>	RISOLUTIVA <input type="checkbox"/>	TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO	INIZIALE	GG MM AA	FINALE	GG MM AA	
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE						CODICE	
DESCRIZIONE								CODICE
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE	GG MM AA	SUCCESIONE TESTAMENTARIA		RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO			
ALTRI DATI								
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA	GG MM AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE					
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A <input type="checkbox"/>		QUADRO B <input checked="" type="checkbox"/>		QUADRO C <input type="checkbox"/>			
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME						122097	

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE	4	IMPOSTA IPOTECARIA L.	250.000	ESEGUITA LA FORMALITÀ.
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	2	PENA PECUNIARIA L.		ESATTE LIRE
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	2	BOLLO L.	60.000	p. IL DIRIGENTE SUPERIORE CONSERVATORE REGGENTE (dr. Saverio Viguri)
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	1	DIRITTO SCRITTURATO L.		IL CONSERVATORE (dr. Giuseppe A. De Stefano)
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA L.	50.000	TIMBRO A CALENDARIO
PRENOT. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE L.	360.000	

PROGR. IMMOBILIARE	PROGR. IMMOBILIARE PER UNITA' NEGOZIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE		DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE	
		IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITA' IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)	INDIRIZZO		

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE
INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 1 UTILIZZATI



QUADRO C - SOGGETTI

PROGRESS. SOGGETTO	PROGRESS. RIGAT. ER SOGGETTO	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				SEDE LEGALE (COMUNE)				PROV.
		OVVERO								
		COGNOME	NOME		SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA			PROV.
		CODICE FISCALE	REG. CONIUGI O NATURA DEL BENE	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE						PROGRESS. UNITA' NEGOZIALE
			C/S/P PROG. SOGG.	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO		COD.	RISERVA	PREZZO O VALORE	

A FAVORE

1	1	COGNOME MARRAPODI	NOME GIORGIO	M/F M	GG 19	MM 05	AA 59	COMUNE STILO	PROV. RC
		CODICE FISCALE MRRGRG59E19I956J	REGIME S	QUOTA 1 / 2	DESCRIZIONE Proprietà	COD. 01	RIS.	PREZZO .000	PROGR. 1
1	2	MARRAPODI	GIORGIO	M	19	05	59	STILO	RC
		MRRGRG59E19I956J	S	1 / 4	Proprietà	01		.000	2
2	1	CONIGLIO	ANNA	F	26	08	59	STILO	RC
		CNGNNA59M66I956U	S	1 / 2	Proprietà	01		.000	1
2	2	CONIGLIO	ANNA	F	26	08	59	STILO	RC
		CNGNNA59M66I956U	S	1 / 4	Proprietà	01		.000	2
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	

CONTRO

1	1	COGNOME MARRAPODI	NOME GIORGIO	M/F M	GG 19	MM 05	AA 59	COMUNE STILO	PROV. RC
		CODICE FISCALE MRRGRG59E19I956J	REGIME S	QUOTA 1 / 1	DESCRIZIONE Proprietà	COD. 01	RIS.	PREZZO .000	PROGR. 1
1	2	MARRAPODI	GIORGIO	M	19	05	59	STILO	RC
		MRRGRG59E19I956J	S	1 / 2	Proprietà	01		.000	2
				/				.000	
				/				122098 .000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	



QUADRO D

LA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE RESTA DI PROPRIETA' DEL SI-
GNOR MARRAPODI GIORGIO

~~Avv. Antonio Andreacchio
Notaio in Sovrato
Via Olimpia n. 39
P.IVA n. 00511750796
C.F. NDRNTN52R17A542E~~

FIRMA DEL RICHIEDENTE

RISERVATO ALL'UFFICIO PER ANNOTAZIONI

[illegible]

Allegato 2

Documentazione Fotografica

Il C.T.U

arch. Maria Carmela Alvaro



Foto 1 - Ingresso fabbricato



Foto n. 2 - Esterno del fabbricato



Foto 3 – Vano scala del Fabbricato



Foto 4- Ingresso appartamento oggetto di stima



Foto 5 – Soggiorno con camino



Foto 6- 7- Camera da letto Matrimoniale con macchina condizionatore



Foto 8 - 9– Bagno



Foto 10- 11– Camera da letto con problemi di infiltrazioni d'acqua



Foto 12 – Particolare Solaio balcone



Foto 13 – Particolare balcone



Foto 14 – particolare solaio bagno



Foto 15 – Affaccio balcone cucina

ALLEGATO 3

Visura Catastale Storica



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2024

 Immobile di catasto fabbricati

 Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/11/2024

Dati identificativi: Comune di **STILO (I956) (RC)**
Foglio 30 Particella 155 Subalterno 9
Classamento:
Rendita: Euro 284,05
Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 5,5 vani


Indirizzo: VIA GUGLIELMO MARCONI Piano 2
Dati di superficie: Totale: 108 m² Totale escluse aree scoperte ¹⁾: 100 m²
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/02/2006 Pratica n. RC0020203 in atti dal 07/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1513.1/2006)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di STILO (I956) (RC)	COSTITUZIONE in atti dal 18/05/1992
Foglio 30 Particella 155 Subalterno 9	
Particelle corrispondenti al catasto terreni	
Comune di STILO (I956) (RC)	
Foglio 30 Particella 155	

> Indirizzo

VIA GUGLIELMO MARCONI Piano 2	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 15/11/2005 Pratica n. RC0182669 in atti dal 15/11/2005
	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 18756.1/2005)


Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 284,05
Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

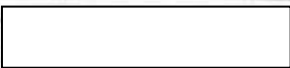
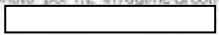
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/02/2006
Pratica n. RC0020203 in atti dal 07/02/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1513.1/2006)
Annotazioni: Classamento e rendita validati.

> **Dati di superficie**

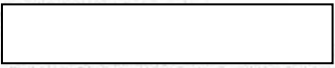
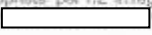
Totale: 108 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 100 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
15/11/2005, prot. n. RC0182669

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con  (deriva
dall'atto 1)

1. Atto del 26/09/2006 Pubblico ufficiale GIULIA TIERI
PAOLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 143140 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 13207.1/2006 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in
atti dal 02/10/2006

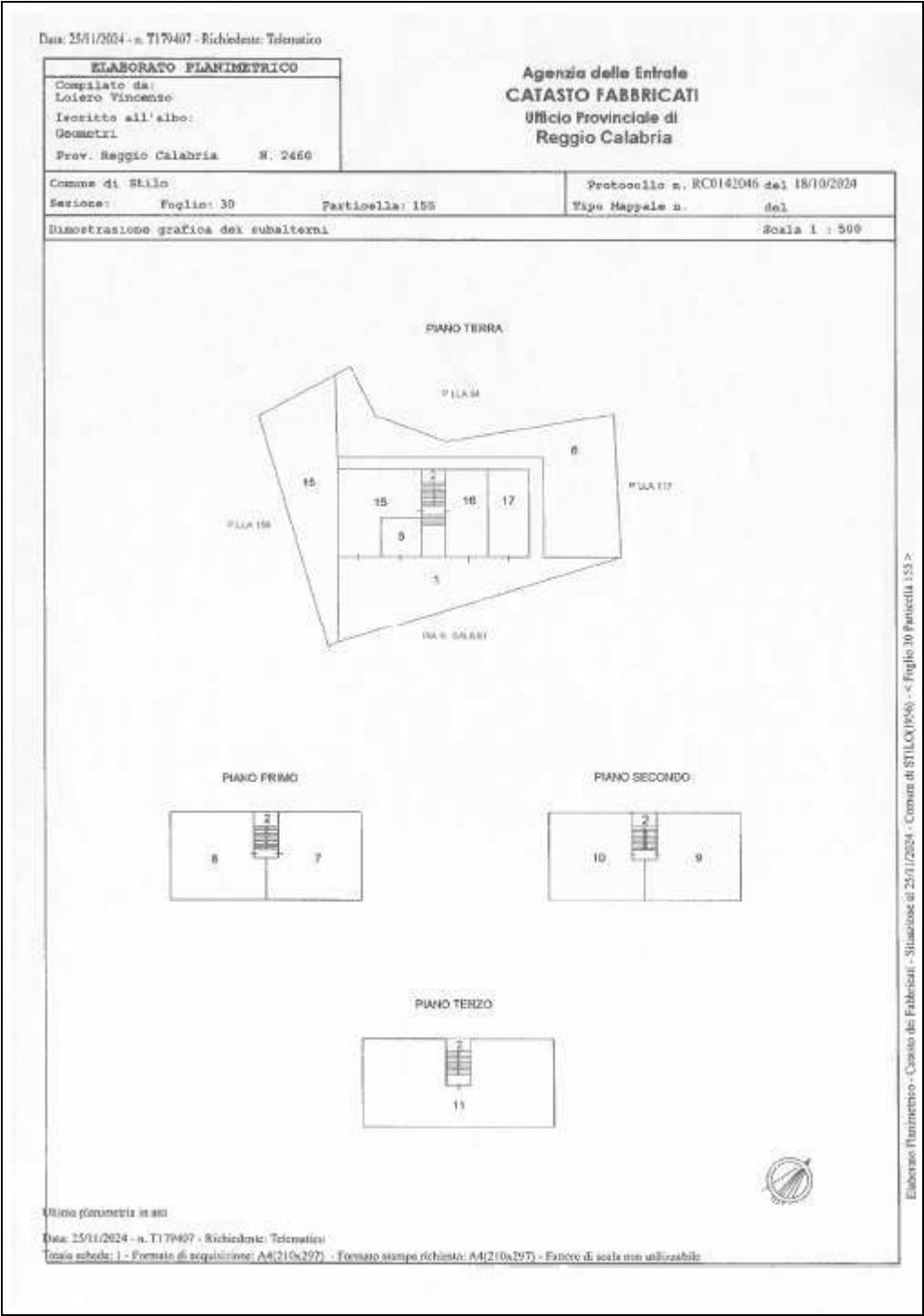
> 
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con  (deriva dall'atto 1)

Visura telematica:
Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda:
a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ALLEGATO 4

PLANIMETRIE CATASTALI





ALLEGATO 5

Concessione a Costruire

arch. Maria Carmela Alvaro
via Degli Ulivi, 2 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607
e-mail architaly@libero.it - PEC mcavalvaro@oappc-rc.it
P. I.V.A.02061500803

arch. Maria Carmela Alvaro
via Degli Ulivi, 2 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607
e-mail architalv@libero.it - PEC mcavalvaro@oappc-rc.it
P. I.V.A.02061500803

ALLEGATO 6

Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di Stilo (RC)

Comune di Stilo - Protocollo (U) n.0000019/2025 del 02-01-2025



COMUNE DI STILO
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
Ufficio Tecnico

All' arch. Alvaro Maria Carmela
Via degli Ulivi, 2
Bovalino (RC)

OGGETTO: Richiesta accesso agli atti e rilascio copie immobile riportato al foglio di mappa n. 30, P.lla 155 sub 9.

In riscontro della nota in oggetto, registrata al protocollo dell'Ente in data 30.12.2024, con il n. 9479, con la presente si rilascia la documentazione:

1. Concessione di costruzione Prot. N. 5769 del 24 ottobre 1988.

Si attesta inoltre:

- a) Non vi sono altri elaborati progettuali;
- b) Non risulta nessuna certificazione di abitabilità;
- c) Non risulta nessuna certificazione di attestazione energetica;
- d) Da consultazione negli archivi comunali, per la pratica in oggetto, si rileva la sola presenza della concessione di costruzione Prot. N. 5769 del 24 ottobre 1988.

30/12/2024

Distinti Saluti.

Il Responsabile del Settore
Ing. Francesco Lupis

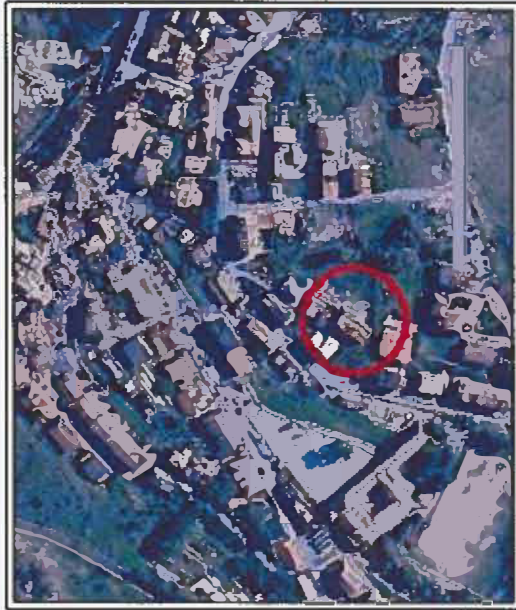


ALLEGATO 7

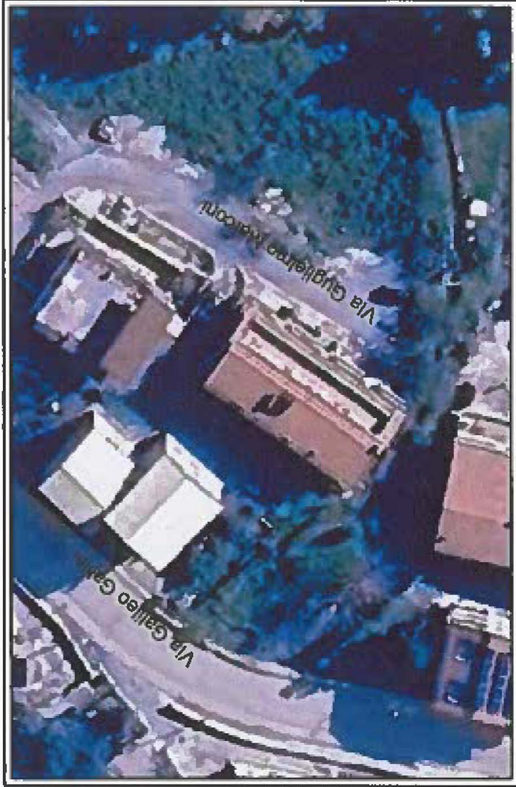
Azzonamento – Planimetrie Stato di Fatto

XX

IDENTIFICAZIONI CATASTALI: FOGLIO 30 - P.LLA 155 - SUB 9 - PIANO 2 - CATEGORIA A/3 - TOTALE MQ 103 - VIA GUGLIELMO MARCONI - STILO (RC)



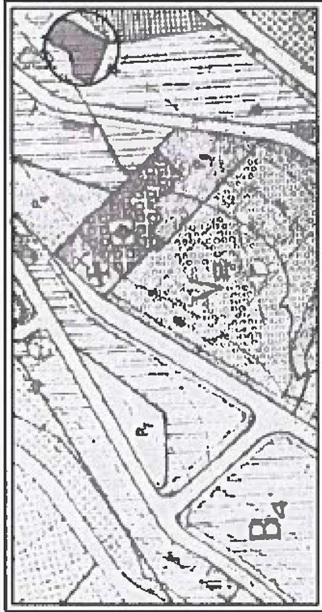
ORTOFOTO: Identificazione del fabbricato sito in via Guglielmo Marconi nel comune di Stilo



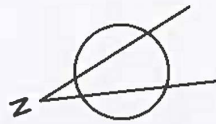
Vista aerea del fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa riconosciuta come sub 9 al piano 2 oggetto di stima



Planimetria Topografica con identificazione del fabbricato sito in via Guglielmo Marconi nel comune di Stilo



Stralcio P.R.G. con individuazione nel lotto in zona omogenea B4



IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

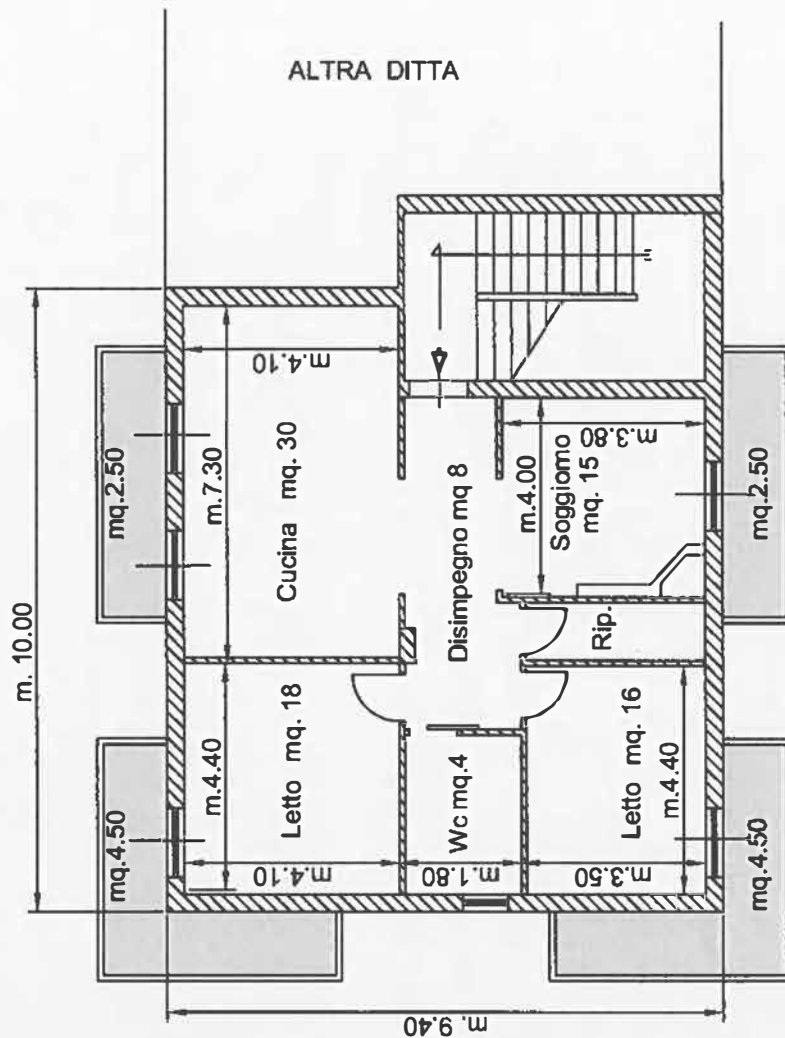
C.T.U. arch. Maria Carmela Canaro



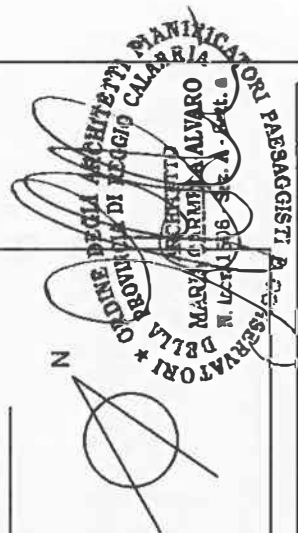
PROCEDIMENTO N°31/2024

XX

IDENTIFICAZIONI CATASTALI: FOGLIO 30 - P.LLA 155 - SUB 9 - PIANO 2 - CATEGORIA A/3 - CLASSE 2 - TOTALE MQ 108 - VIA GUGLIELMO MARCONI - STILO (RC)



Elaborato scala 1:100



Pianta planimetria - stato di fatto

C.T.U. arch. Maria Carmela Alvaro

ALLEGATO 8

Verbale di Sopralluogo

VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno 2024, il giorno 30 del mese di novembre alle ore ~~10:31~~, dopo regolare comunicazione alle parti in data 14/11/2024, io sottoscritta arch. Maria Carmela Alvaro, nominata C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n.31/2024 del Tribunale di Locri, promossa da xxxxxxxxxxxxxxxx creditore procedente contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx1, con provvedimento del G.E. Dott.ssa Castaldo Martina, mi sono recata in Stilo (RC), in via Guglielmo Marconi per effettuare il primo sopralluogo all'immobile identificato in N.C.E.U. al foglio 30, p.lla 155, sub 9, piano 2, con la dott.ssa Certomà Annalisa nominata custode giudiziario della procedura esecutiva.

Sono presenti presso l'immobile oggetto di stima i signori:

sig. ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~ residente in SPILLO (Pr.), nato a V. V. XXXXXXXXXX alla via ~~GIULIO GARIBOLDI~~ 10/6 (GULIELMO HARCONI)
identificato a mezzo CARTE D'IDENTITÀ rilasciata da COM. DI SPILLO il 18.08.2020

Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a SIDERNO il XXXXXXXXXXXX
residente in Spilo (RE) alla via GALILEO GALILEI NO 6 (GUGLIELMO MARCONI)
identificato a mezzo CARTA D'IDENTITÀ rilasciata da COM. DI Spilo il 11/07/2018

oltre all'Avv.

Il custode rammenta ai sig.ri in sintesi gli obblighi del debitore esecutato e fa presente che l'udienza in cui verrà disposta la vendita dell'immobile si terrà in data 10/02/2025.

Alla continua presenza degli intervenuti si procede a visionare l'immobile.

Si presenta eddo che l'imobile
oggetto di stima è internamente in buon stato di
conservazione, nelle esternamente ha bisogno di
manutenzione straordinaria e livello di copertura
e balconi. L'unità abitativa è composta da
cucine-Tinello, due camere da letto, un bagno

e uno sgarbuccio. Rispetto la plenitudine
dei poteri di canal e al ceduto.
Viene evidenziato un'infrazione d'ordine
nel debito ^{di} provenire dal debito esterno e che infrenano
anche una parte della canale del debito. ~~Il debito~~
Il perinato è in gran parte del debito e il debito
in ~~il debito~~ in cerchia. Gli infimi esterni
sono in alluvione e le parti interne sono in
lepis e battente e parte del debito e canale.

Viene chiesto ai presenti se hanno qualcosa da dichiarare:

I signori dichiarano di non possedere di immobili.

Alle ore 11:15 non avendo le parti null'altro da dichiarare si chiude il presente verbale che
viene letto, confermato e sottoscritto.

Il debitore esecutato

~~XXXXXXXXXX~~

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'Esperto C.T.U.

[Signature]

Il Custode Giudiziario

[Signature]