
TRIBUNALE DI CATANZARO
Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 49/2022 r.g.espr.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

contro



Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Custode Giudiziario Avv. LA RUSSA Carlo Maria

RELAZIONE DEFINITIVA

Tecnico incaricato: Arch. Procopio Rosa
Iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1559
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969
C.F. PRCRSO75H57C352S
P. Iva 03101700791

Cellulare: 320.4009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it



INDICE

Premessa.	pag.	5
Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.	pag.	8
Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag.	9
1. Risposta 1° quesito: identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss., della legge 30 dicembre 2020, n.178 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le Circolari dei Giudici del Settore Esecuzioni Immobiliari).	pag.	11
1.1 Confini.	pag.	18
1.2 Descrizione del bene.	pag.	21
2. Risposta 2° quesito: il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag.	34
3. Risposta 3° quesito: lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.	pag.	35
4. Risposta 4° quesito: il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla Legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe).	pag.	37
5. Risposta 5° quesito: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	pag.	49
6. Risposta 6° quesito: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.	pag.	50
7. Risposta 7° quesito: 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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione 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.	pag. 51
8. Risposta 8° quesito: la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.	pag. 53
9. Risposta 9° quesito: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.	pag. 54
9.a Conformità catastale.	pag. 69
10 Risposta 10° quesito: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.	pag. 72
11. Risposta 11° quesito: La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.	pag. 73
12. Conclusioni.	pag. 75



ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

- Allegato A	<ul style="list-style-type: none">- Verbali di sopralluogo.- Accesso agli atti.
- Allegato B	<ul style="list-style-type: none">- Stralcio estratto di mappe catastali.- Visure catastali storiche.- Planimetrie catastali.- Elaborati planimetrici.
- Allegato C	<ul style="list-style-type: none">- Risposta Agenzia delle Entrate in merito ai contratti.- Risposta Amministratore di Condominio.- Visure ai Registri Immobiliari.- Atti di compravendita.- Pignoramento.- Trascrizione Pignoramento.
- Allegato D	<ul style="list-style-type: none">- Rilievi fotografici.- Rilievi Stato di fatto.
- Allegato E	<ul style="list-style-type: none">- Risposta Comune di Satriano e Soverato.- Attestazione vincoli esistenti Comune di Satriano e Soverato.- Atti Autorizzativi.- APE esistenti.- OMI.



PREMESSA.

Con provvedimento del 4 gennaio 2023 (notificato in data 10 gennaio 2023) l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Chiara DI CREDICO disponeva la nomina del sottoscritto Architetto PROCOPIO Rosa (in sostituzione dell'Arch. CALFA Raffaella) Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 49/2022 r.g.espr., promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. cont. [REDACTED] per la valutazione del compendio pignorato.

In data 12 gennaio 2023 la sottoscritta C.T.U. prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico peritale demandato ed avente per oggetto i seguenti quesiti:

Nomina esperto per valutazione del compendio pignorato, affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c. p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) lo 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;*
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;*

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



- 7) *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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione 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;*
- 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 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 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 10) *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00.*

Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento incarico), depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2), 3) ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e



“lo 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”), disponendo che a tal fine l’esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d’ora l’esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all’espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.

Dispone, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall’art.173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell’udienza fissata e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell’udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all’udienza al fine di rendere chiarimenti necessari.

Autorizza il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l’espletamento dell’incarico, ivi compresi documenti relativi ed atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, ed estrarne copia.

La sottoscritta, in ottemperanza, ha eseguito sopralluogo presso il compendio pignorato nelle date del 20 e 26 gennaio, 20 febbraio, 3 marzo, 7, 9 e 27 giugno 2023 (primo sopralluogo esperito entro il termine previsto) ed ha svolto l’attività di controllo del fascicolo telematico e avviato la richiesta di documentazione presente presso i Pubblici Uffici (esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate, visura documentazione ipocatastale presso Ufficio Provinciale Territoriale, Ufficio Tecnico del Comune di Satriano, Ufficio Tecnico del Comune di Soverato, Archivio Notarile Distrettuale, ecc.).

In data 27 marzo 2023 ha depositato la relazione preliminare, con allegata documentazione fotografica, in ordine ai punti sub 1), 2), 3) come disposto nell’ordinanza dal Sig. Giudice.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Si rappresenta che i beni di stima sono ubicati in due diversi Comuni e pertanto l'acquisizione della numerosa documentazione tecnico-amministrativa, presso gli Uffici preposti, è stata difficoltosa stante anche la complessa situazione urbanistica/edilizia dei fabbricati, come meglio descritto al paragrafo 9.

In data 30 maggio 2023 ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Catanzaro (ex Catasto) dove sono stati acquisiti molteplici documenti relativi a tutti gli immobili costituenti il compendio pignorato.

Il Comune di Soverato ed il Comune di Satriano hanno concluso rispettivamente nelle date del 31/07/2023 e del 07/08/2023 la consegna della copiosa documentazione richiesta dalla scrivente (con accesso agli atti a mezzo pec del 18/01/2023, 14/04/2023, 17/04/2023, solleciti del 15/06/2023, 17/07/2023, 19/07/2023) e recandomi in più occasioni presso i diversi Uffici Tecnici, come da verbali allegati (7/06/2023, 24/07/2023, 31/07/2023, 7/08/2023).

Sono stati altresì acquisiti presso l'agenzia delle Entrate i contratti di locazione di alcuni immobili pignorati, presso l'archivio notarile gli atti di compravendita e richiesta documentazione specifica all'Amministratore di condominio (tale ricerca e la disamina dei documenti acquisiti è stata effettuata in maniera continuativa per l'intera durata dell'incarico stante anche i numerosi immobili da stimare). Pertanto, ha redatto la presente relazione definitiva, con allegata documentazione, come disposto nell'ordinanza dal Sig. Giudice.

CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567 COMMA 2° C.P.C..

Preliminarmente, è stato esaminato il fascicolo di causa il quale risulta completo dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c.p.c..

In atti sono presenti le certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale del 22/06/2022, riferite agli immobili oggetto di pignoramento (a tutto il 15/06/2022).

La nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 28/04/2022, rep. 2636, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 17/05/2022 ai nn. R.G. 6843 e R.P. 5616,

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



è riferita a tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

La scrivente ha effettuato aggiornamento delle ispezioni ipotecarie ed ha acquisito atti di compravendita, unite in Allegato C, come meglio specificato al paragrafo 7.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Dopo aver esaminato il fascicolo di causa, al fine di individuare i beni da stimare per il successivo sopralluogo tecnico, sono state estratte le porzioni di mappa, le planimetrie e le visure catastali.

Pertanto, in data 20 gennaio 2023, alle ore 10.00, come stabilito e comunicato alle parti a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e pec, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso i beni oggetto di interesse.

Il pignoramento riguarda diversi immobili siti in Comune di Satriano, alla Via Orsa Minore n.3, località Russomanno, e specificatamente n. 7 appartamenti di cui n. 1 posto al piano primo, n. 2 al piano secondo, n. 2 al piano terzo e n. 2 al piano quarto del medesimo fabbricato condominiale; altri immobili in Comune di Satriano, alla Via Pietro Nenni n.8, e specificatamente da n. 1 appartamento posto al piano terra di un fabbricato condominiale e n. 2 locali autorimessa posti al piano seminterrato del medesimo complesso immobiliare e un ulteriore immobile, sito in Comune di Soverato, alla Via Carlo Amirante, costituito da un locale adibito ad uso commerciale posto al piano terra di un fabbricato condominiale.

Alla data e ora stabilita era presente il Sig. Macrì Vito, in qualità di debitore esecutato, il quale dichiarava che l'appartamento dallo stesso occupato costituisce la sua abitazione principale (appartamento posto al piano primo del fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n. 3 del Comune di Satriano).

Data lettura dei quesiti posti dal Sig. Giudice, si effettuava rilievo metrico e fotografico degli immobili, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli.

Nello specifico sono stati visionati alcuni immobili posti nel fabbricato condominiale in Satriano alla Via Orsa Minore n.3, poiché tutti gli altri immobili risultavano occupati da soggetti terzi in forza di contratti di locazione, come dichiarato a verbale dallo stesso debitore.



Ad ogni buon fine, la scrivente effettuava una visita esterna di tutti i beni, svolgendo rilievo fotografico, accertando ogni elemento ritenuto utile.

Considerato il numero degli immobili pignorati e il loro stato di occupazione, stabiliva il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 26 gennaio 2023 per favorire l'accesso presso tutti i beni.

Alle ore 11.30 venivano sospese le operazioni e redatto relativo verbale.

In data 26 gennaio 2023, alle ore 9.00, come stabilito nel precedente verbale e comunicato alle parti a mezzo pec, la scrivente si è portata presso i beni siti in Satriano.

In tale occasione erano presenti il [REDACTED] debitore esecutato [REDACTED] e [REDACTED] quest'ultimo, stante le condizioni precarie di salute del genitore, accompagnava la scrivente presso tutti gli appartamenti posti nel fabbricato condominiale sito in Satriano alla Via Orsa Minore n. 3.

È stato effettuato rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli.

Al fine di rispondere ai quesiti si indicava a verbale la necessità di acquisire la certificazione degli impianti compresa quella delle caldaie esistenti ed eventuale A.P.E.

A tal proposito, [REDACTED] si riservava di fornire i detti documenti al momento non prontamente visionabili.

Concluse le operazioni di sopralluogo veniva redatto apposito verbale sottoscritto dagli intervenuti.

Nelle date del 20 febbraio e 3 marzo 2023, la scrivente Ctù unitamente al nominato custode giudiziario Avv. La Russa Carlo Maria, espletava ulteriori rilievi metrici e fotografici dei beni costituenti compendio pignorato compresi il locale commerciale sito in Soverato alla Via Carlo Amirante, l'appartamento ed i due locali destinati ad autorimessa auto siti in Via Pietro Nenni n.8 in Comune di Satriano.

In tali occasioni era altresì presente [REDACTED] che consentiva ai professionisti accesso presso tutti i siti.

Successivamente, in seguito alla visione di parte della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Satriano, venivano effettuati nelle date del 7, 9 e 27 giugno ulteriori sopralluoghi al fine



di verificare aspetti specifici relativi alla regolarità edilizia ed urbanistica dei beni come da verbali di sopralluogo trasmessi in Allegato A.

Tutto quanto sopra, sono state effettuate le ricerche finalizzate a reperire i documenti necessari alla redazione della relazione tecnica estimativa finale, con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Uffici preposti del Comune di Satriano e Soverato, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Archivio Notarile Distrettuale e Amministratore di Condominio.

Beni siti nel Comune di Satriano e di Soverato

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E DELLA RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE, NONCHÉ L'EVENTUALE SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020, N. 178 (EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA - SI VEDANO AL RIGUARDO LE CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI).

Beni siti nel Comune di Satriano:

- 1. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano primo di un fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n.3, località Russomanno, Comune di Satriano (foglio 2, particella 91, sub 14, interno 3, piano primo).

- 2. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano secondo di un fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n.3, località Russomanno, Comune di Satriano (foglio 2, particella 91, sub 6, interno 5, piano secondo).



3. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano secondo di un fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n.3, località Russomanno, Comune di Satriano (foglio 2, particella 91, sub 7, interno 4, piano secondo).
4. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terzo di un fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n.3, località Russomanno, Comune di Satriano (foglio 2, particella 91, sub 3, piano terzo).
5. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terzo di un fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n.3, località Russomanno, Comune di Satriano (foglio 2, particella 91, sub 4, interno 6, piano terzo).
6. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano quarto di un fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n.3, località Russomanno, Comune di Satriano (foglio 3, particella 91, sub 12, piano quarto).
7. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano quarto di un fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n.3, località Russomanno, Comune di Satriano (foglio 2, particella 91, sub 13, piano quarto).
8. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata a locale autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare sito in Via Pietro Nenni n.8, località Corvo, Comune di Satriano (foglio 3, particella 506, sub 27, piano seminterrato).



- 9. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata a locale autorimessa posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare sito in Via Pietro Nenni n.8, località Corvo, Comune di Satriano (foglio 3, particella 506, sub 28, piano seminterrato).
- 10. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terra di un complesso immobiliare sito in Via Pietro Nenni n.8, località Corvo, Comune di Satriano (foglio 3, particella 506, sub 44, piano terra, scala C).

Bene sito nel Comune di Soverato:

- 11. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata a locale magazzino posta al piano terra di un fabbricato condominiale, sito in Via Carlo Amirante n.35, Comune di Soverato (foglio 12, particella 38, sub 21, piano terra).

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento ai nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 sono identificate al Catasto Urbano del Comune di Satriano come di seguito specificato.

- 1.** foglio 2, particella **91**, sub **14**, categoria A/2, classe U, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 250 mq, totale escluse aree scoperte 238 mq, rendita euro 482,89, Via Orsa Minore n. 3, interno 3, piano 1.
- 2.** foglio 2, particella **91**, sub **6**, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 145 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita euro 256,68, Via Orsa Minore n.3, interno 5, piano 2.
- 3.** foglio 2, particella **91**, sub **7**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, totale escluse aree scoperte 107 mq, rendita euro 201,68, Via Orsa Minore n. 3, interno 4, piano 2.



4. foglio 2, particella **91**, sub **3**, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita euro 256,68, Via Orsa Minore n.3, piano 3.
5. foglio 2, particella **91**, sub **4**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, totale escluse aree scoperte 107 mq, rendita euro 201,68, Via Orsa Minore n. 3, interno 6, piano 3.
6. foglio 2, particella **91**, sub **12**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 115 mq, totale escluse aree scoperte 108 mq, rendita euro 201,68, Via Orsa Minore n. 3, piano 4.
7. foglio 2, particella **91**, sub **13**, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita euro 220,01, Via Orsa Minore n.3, piano 4.
8. foglio 3, particella **506**, sub **27**, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita euro 23,14, Via Pietro Nenni snc, piano S1.
9. foglio 3, particella **506**, sub **28**, categoria C/6, classe 5, consistenza 111 mq, superficie catastale totale 116 mq, rendita euro 183,45, Via Pietro Nenni snc, piano S1.
10. foglio 3, particella **506**, sub **44**, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 126 mq, totale escluse aree scoperte 113 mq, rendita euro 238,34, Via Pietro Nenni snc, scala C, piano T.



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento al n. 11 é identificato al Catasto Urbano del Comune di Soverato come di seguito specificato.

11. foglio 12, particella 38, sub 21, categoria C/2, classe 7, consistenza 62 mq, superficie catastale totale 71 mq, rendita euro 211,33, Via Carlo Amirante, n. 35, piano terra.

Coerenza: vi è coerenza tra i dati riportati nell'atto di trascrizione del pignoramento ed i dati catastali.



Fig. 1 – IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO - STRALCIO ORTOFOTO (fonte Google Maps).





Fig. 2 -IMMOBILI SITI IN COMUNE DI SATRIANO, VIA ORSA MINORE N. 3 E VIA PIETRO NENNI N. 8



Fig. 3 – STRALCIO ORTOFOTO – IMMOBILE IN COMUNE DI SOVERATO, VIA CARLO AMIRANTE, n.35.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



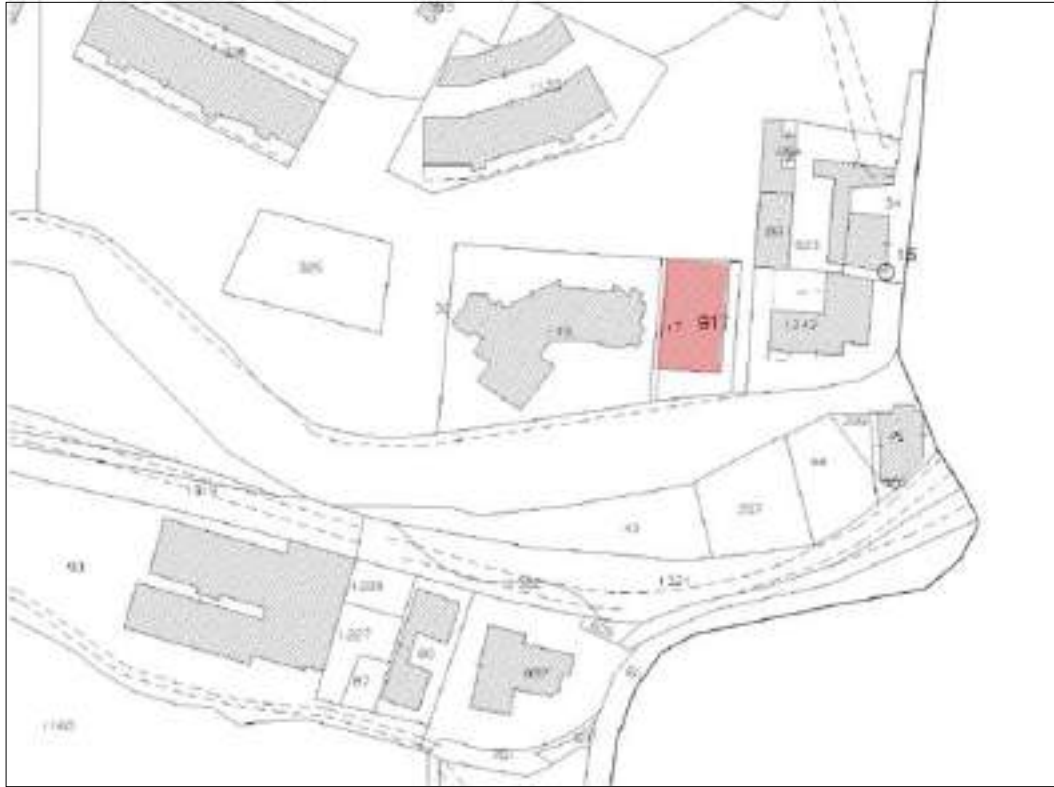


Fig. 4 – STRALCIO FOGLIO DI MAPPA - FABBRICATO PART. 91 – SATRIANO, VIA ORSA MINORE N.3.



Fig. 5 – STRALCIO FOGLIO DI MAPPA –FABBRICATO PART. 506, SATRIANO, VIA PIETRO NENNI N. 8

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa





Fig. 6 – STRALCIO FOGLIO DI MAPPA - IMMOBILE PART. 38, SUB 21, SOVERATO, VIA CARLO AMIRANTE N. 35.

Gli edifici in cui sono ricompresi gli immobili pignorati non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata come emerso dalla lettura degli atti di compravendita e dalla documentazione tecnico/amministrativa acquisita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Satriano e di Soverato.

1.1 CONFINI.

Comune di Satriano - Unità ricomprese nel fabbricato identificato al foglio 2, part. 91, sub 3, 4, 6, 7, 12, 13 e 14.

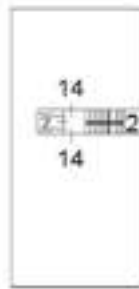
L'unità immobiliare (sub 14) posta al piano primo, libera su quattro lati, confina con ascensore e vano scala condominiale (sub 2).

L'unità immobiliare (sub 6) posta al piano secondo, libera su tre lati, confina a Nord con unità immobiliare (sub 7), con ascensore e vano scala condominiale (sub 2).

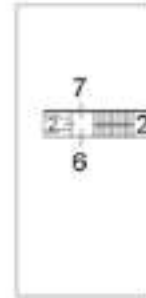
L'unità immobiliare (sub 7) posta al piano secondo, libera su tre lati, confina a Sud con unità immobiliare (sub 6), con ascensore e vano scala condominiale (sub 2).



Piano Primo



Piano Secondo



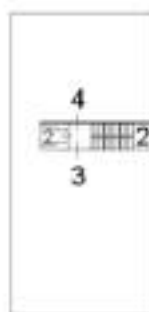
L'unità immobiliare (sub 3) posta al piano terzo, libera su tre lati, confina a Nord con unità immobiliare (sub 4) con ascensore e vano scala condominiale (sub 2).

L'unità immobiliare (sub 4) posta al piano terzo, libera su tre lati, confina a Sud con unità immobiliare (sub 3), con ascensore e vano scala condominiale (sub 2).

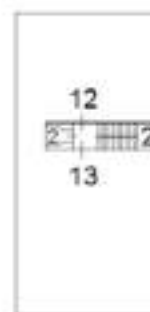
L'unità immobiliare (sub 12) posta al piano quarto, libera su tre lati, confina a Sud con unità immobiliare (sub 13), con ascensore e vano scala condominiale (sub 2).

L'unità immobiliare (sub 13) posta al piano quarto, libera su tre lati, confina a Nord con unità immobiliare (sub 12), con ascensore e vano scala condominiale (sub 2).

Piano Terzo



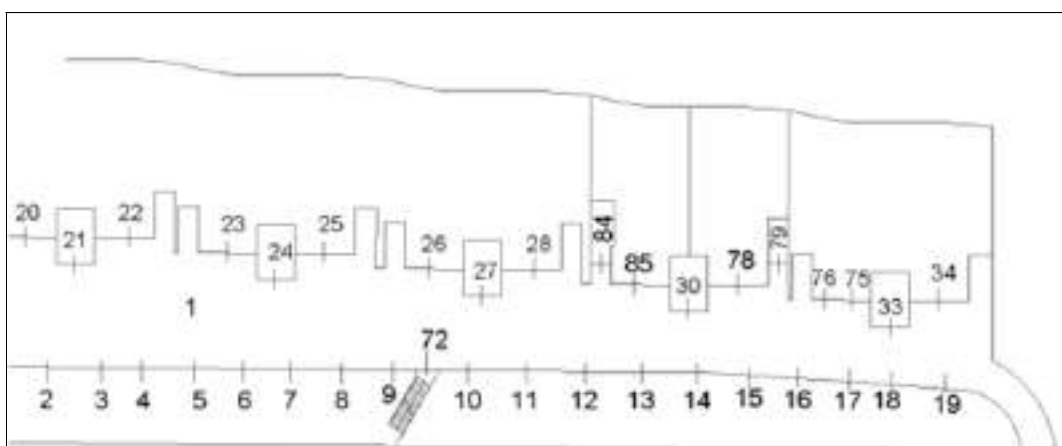
Piano Quarto



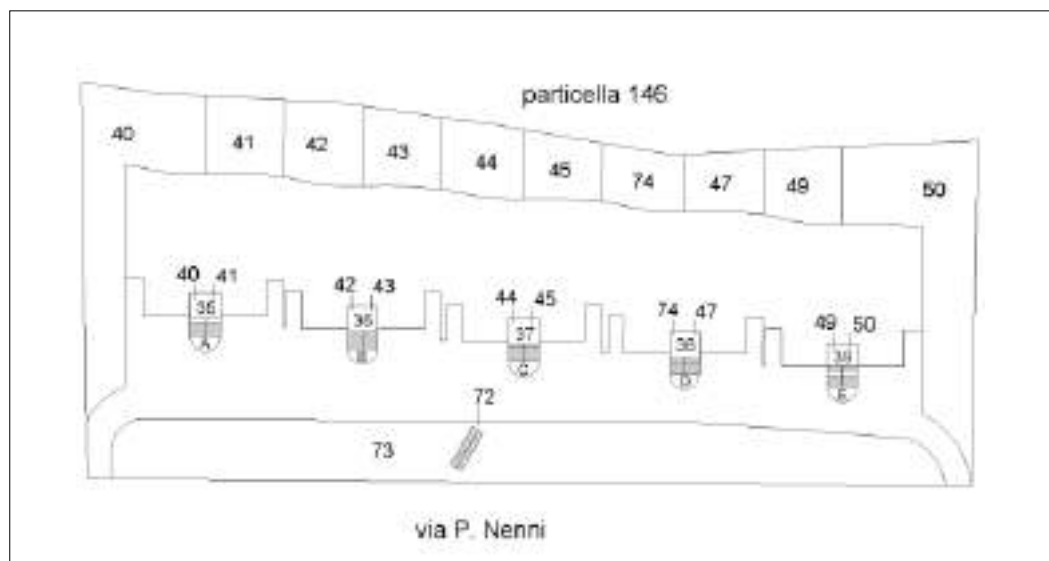
Comune di Satriano - Unità ricomprese nel fabbricato identificato al foglio 3, part. 506, sub 27, 28 e 44.

L'unità immobiliare (sub 27) posta al piano seminterrato confina per tra lati con altre unità immobiliari mentre a Sud con area di pertinenza del fabbricato in cui è ricompresa.

L'unità immobiliare (sub 28) posta al piano seminterrato confina con altre unità immobiliari mentre a Sud con area di pertinenza del fabbricato in cui è ricompresa.



L'unità immobiliare (sub 44) posta al piano terra confina per due lati con altre unità immobiliari mentre a Sud Via Pietro Nenni.

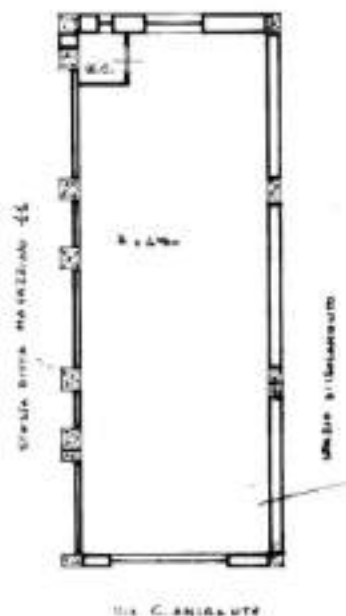


Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Comune di Soverato - Unità ricompresa nel fabbricato identificato al foglio 12, part. 38.

L'unità immobiliare (sub 21) posta al piano terra, libera su tre lati, confina a Nord con altra unità immobiliare mentre a Ovest con Via Carlo Amirante.



1.2 DESCRIZIONE DEI BENI.

Beni siti in Comune di Satriano, Via Orsa Minore n.3, località Russomanno (foglio 2, part. 91, sub 3, 4, 6, 7, 12, 13 e 14).

I beni ricompresi nel fabbricato condominiale sito in Via Orsa Minore n. 3, del Comune di Satriano sono unità immobiliari destinate tutte a civile abitazione.

Il fabbricato, posto in prossimità del bivio Russomanno, è situato nella zona di Satriano marina ed è costituito da cinque piani fuori terra, libero su tutti i lati, con ingresso accessibile direttamente da Via Orsa Minore.

La zona è posta a poca distanza dal vicino centro di Soverato e risulta dotata di servizi nelle immediate vicinanze.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa





Fig. 7 – FOTO FABBRICATO – BENI SITI IN COMUNE DI SATRIANO – VIA ORSA MINORE n. 3

La struttura del fabbricato in cui sono ricompresi gli appartamenti é del tipo mista, intelaiatura in calcestruzzo armato, muratura esterna rifinita in parte con intonaco cementizio tinteggiato di colore giallo ed in parte con mattoncini, balconi con parapetto in parte in muratura rifinita e tinteggiata di colore giallo, infissi esterni in alluminio e tapparelle in pvc.

La finitura delle facciate esterne è in normale stato conservativo; tuttavia, sono state rilevate delle crepe a carico delle lastre di rivestimento in marmo in corrispondenza del piano terra (non oggetto di pignoramento).

Il fabbricato è dotato di ascensore accessibile dal vano scala condominiale.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono costituite da un appartamento corrispondente all'intero piano primo (sub 14) e da due appartamenti su ciascuno dei piani secondo (sub 6 - sub 7), terzo (sub 3 - sub 4) e quarto (sub 13 - sub 14), di seguito descritti.



Appartamento subalterno 14, piano primo. Come detto, costituisce l'intero piano primo e deriva dalla fusione di due unità immobiliari. Risulta composto da due ingressi, cucina - pranzo, soggiorno, quattro camere da letto, due servizi igienici, due camere adibite a lavanderia e armadi, ripostiglio, balconi e ampia terrazza con cucina.



Fig. 8- Planimetria catastale dell'appartamento sub 14 e rilievo stato di fatto.

L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno, infissi esterni in legno con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc e controfinestre in alluminio.

I portoncini di ingresso sono del tipo blindato. La cucina ed i due servizi igienici presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.



Si precisa che dal balcone posto ad Ovest dell'unità immobiliare è possibile accedere ad un lastricato solare/copertura di altro immobile posto a Nord dello stesso appartamento. Su tale lastricato solare sono stati realizzati un vano adibito a cucina ed una terrazza con tettoia in legno, non riportati nella planimetria catastale e per i quali non è stato rilasciato alcun atto autorizzativo, come meglio specificato al paragrafo 9.

Appartamento subalterno 6, piano secondo. Risulta composto da ingresso, cucina pranzo, soggiorno, due camere da letto, due servizi igienici, un ulteriore vano ad uso studio, ripostiglio e balconi.

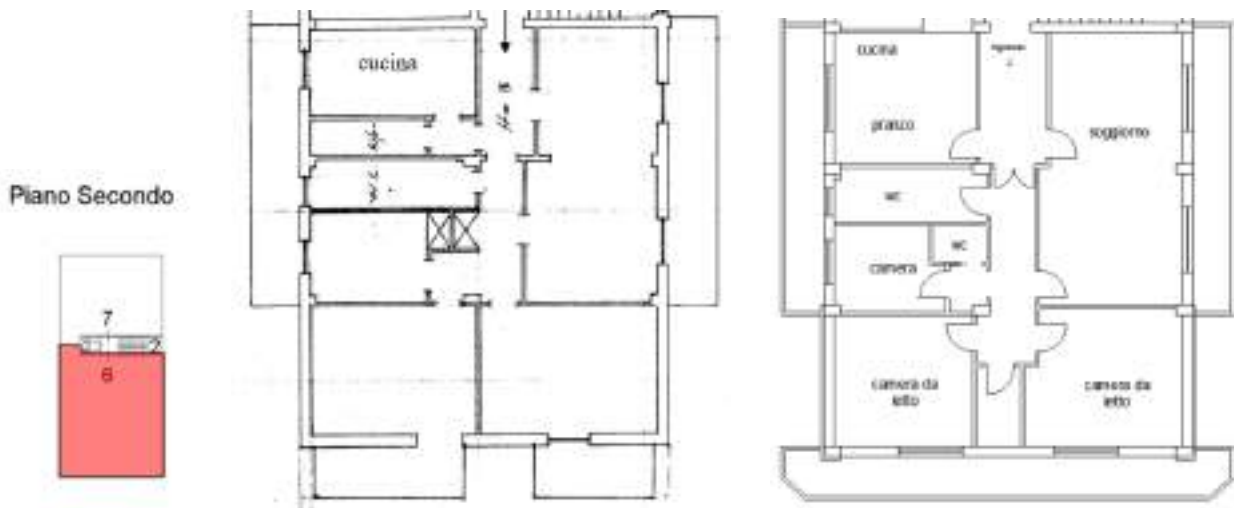


Fig. 9 - Planimetria catastale dell'appartamento sub 6 e rilievo stato di fatto

L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in legno con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc e controfinestre in alluminio.

Il portoncino di ingresso é del tipo blindato. La cucina ed i due servizi igienici presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione.

Dal rilievo effettuato risulta in difformità una diversa distribuzione degli spazi interni con la mancata realizzazione del locale ripostiglio posto in prossimità della cucina (con conseguente maggiore superficie della cucina stessa), un ulteriore servizio igienico, la realizzazione di un vano ad uso



ripostiglio tra le due camere da letto ed una diversa conformazione di alcuni balconi, come meglio specificato al paragrafo 9; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.

Appartamento subalterno 7, piano secondo. Risulta composto da ingresso, cucina pranzo, soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio, ripostiglio e balconi.

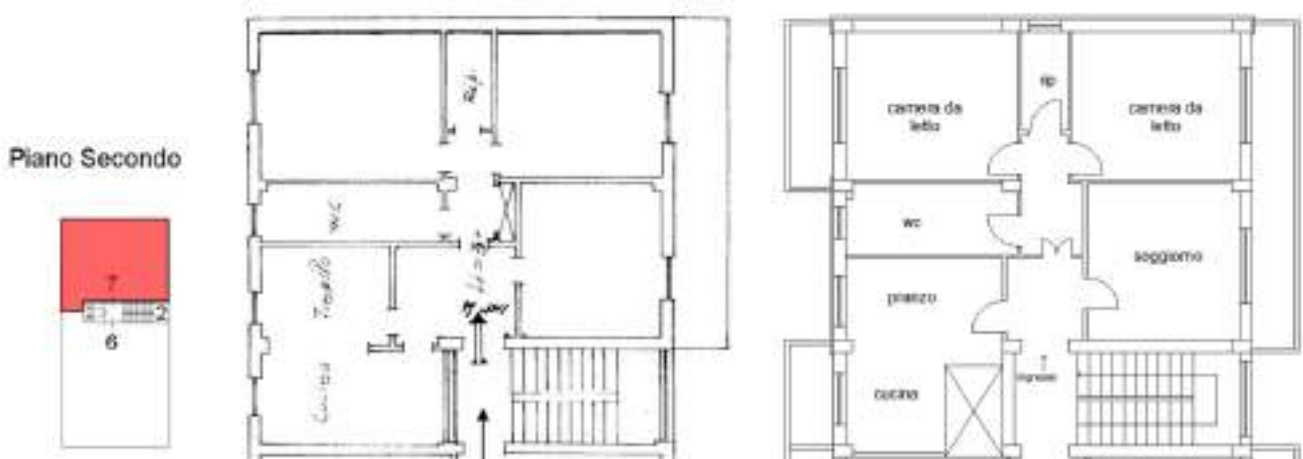


Fig. 10 - Planimetria catastale dell'appartamento sub 7 e rilievo dello stato di fatto.

L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in legno con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc e controfinestre in alluminio.

Il portoncino di ingresso é del tipo blindato. La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione.

Dal rilievo effettuato, in difformità, risulta realizzato il vano ascensore in corrispondenza del vano cucina e una diversa distribuzione interna con la variazione di alcuni tramezzi interni, la realizzazione del vano finestra nel ripostiglio ed una diversa conformazione dei balconi, presumibilmente realizzati in epoca successiva all'accatastamento, come meglio specificato al paragrafo 9; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.



Appartamento subalterno 3, piano terzo. Risulta composto da ingresso, cucina pranzo, soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, un ulteriore vano ad uso studio, ripostiglio e balconi.

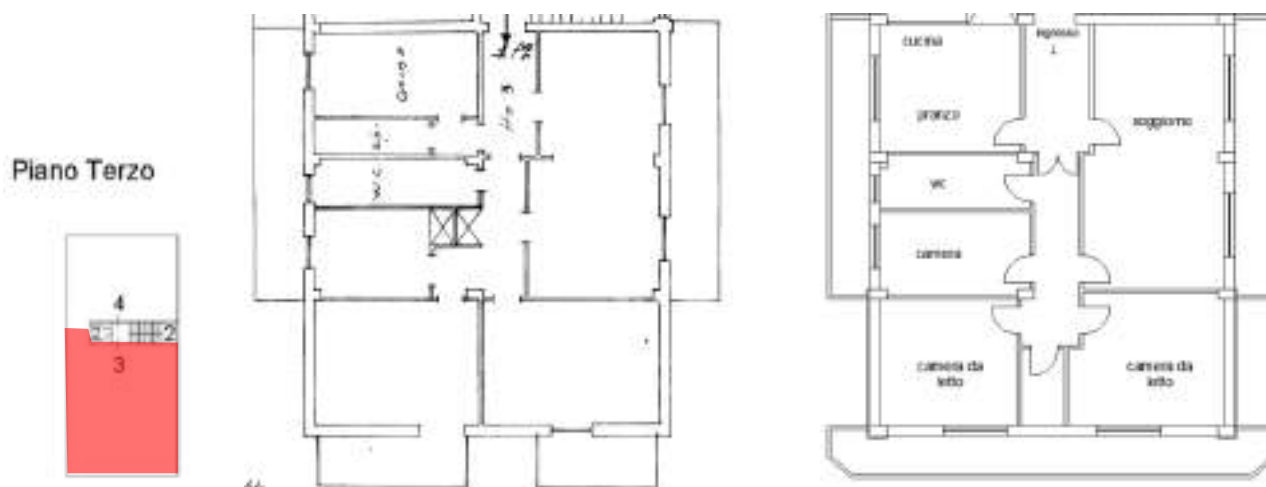


Fig. 11 - Planimetria catastale dell'appartamento sub 3 e rilievo stato di fatto.

L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in legno con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc e controfinestre in alluminio.

Il portoncino di ingresso é del tipo blindato. La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione.

Dal rilievo effettuato risulta in difformità una diversa distribuzione degli spazi interni con la mancata realizzazione del locale ripostiglio posto in prossimità della cucina (con conseguente maggiore superficie della cucina stessa), una maggiore dimensione del vano studio, la realizzazione di un locale ripostiglio tra le due camere da letto, diversa posizione del muro interno della camera da letto e diversa conformazione di alcuni balconi, come meglio specificato al paragrafo 9; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.



Appartamento subalterno 4, piano terzo. Risulta composto da ingresso, cucina pranzo, soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio, e balconi.

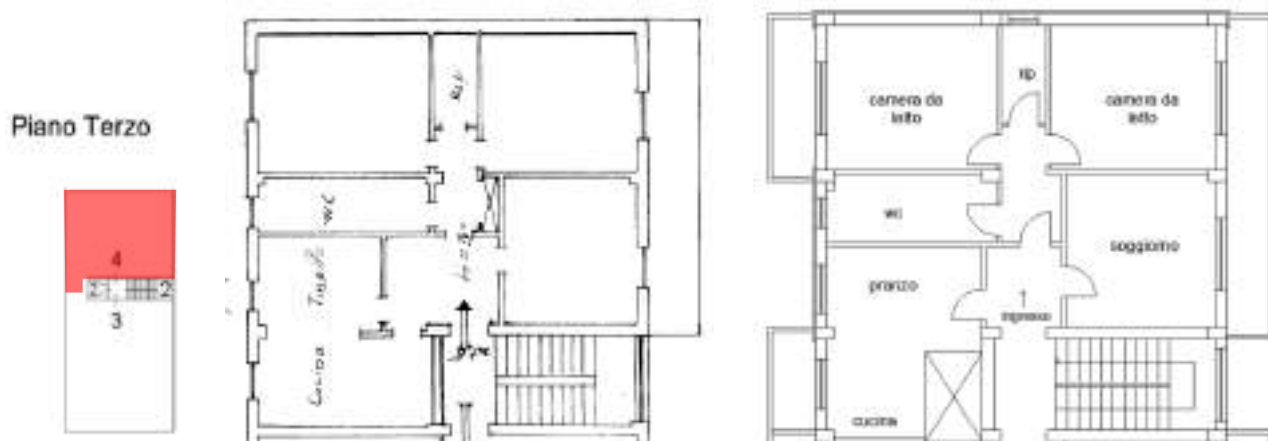


Fig. 12 - Planimetria catastale dell'appartamento sub 4 e rilievo stato di fatto.

L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in legno con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc e controfinestre in alluminio.

Il portoncino di ingresso é del tipo blindato. La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimento di piastrelle in ceramica.

Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione.

Dal rilievo effettuato, in difformità, risulta realizzato il vano ascensore in corrispondenza del vano cucina e una diversa distribuzione interna con la variazione di alcuni tramezzi interni, la realizzazione del vano finestra nel ripostiglio ed una diversa conformazione dei balconi, presumibilmente realizzati in epoca successiva all'accatastamento, come meglio specificato al paragrafo 9; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.



Appartamento subalterno 13, piano quarto. Risulta composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio e balconi.

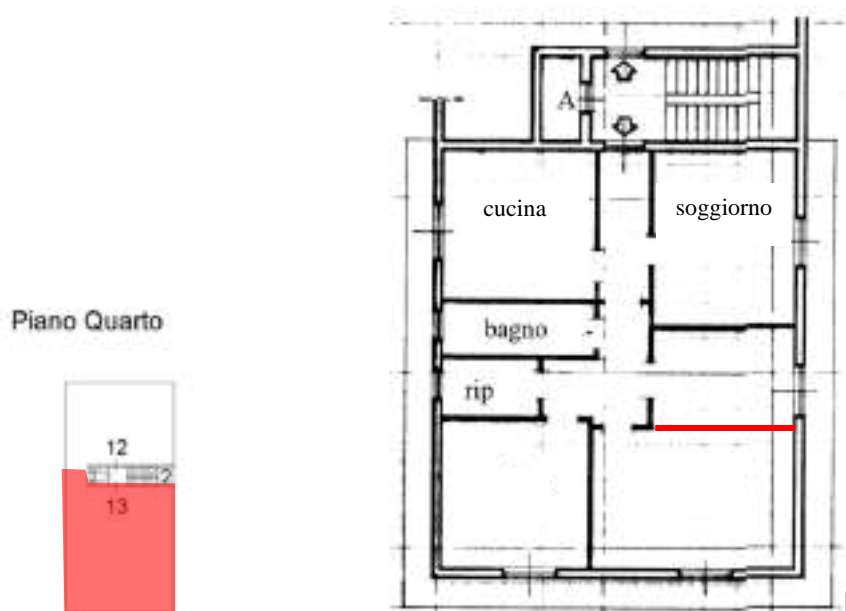


Fig. 13 - Planimetria catastale dell'appartamento posto al piano terzo sub 13

L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in legno con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc e controfinestre in alluminio.

Il portoncino di ingresso é del tipo blindato. La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

L'unità immobiliare risulta in normale stato di manutenzione.

Dal rilievo effettuato risulta in difformità una diversa distribuzione interna in corrispondenza di una camera con la realizzazione di una parete interna (di colore rosso) che ha suddiviso lo stesso in due vani come meglio specificato al paragrafo 9; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.



Appartamento subalterno 12, piano quarto. Risulta composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio e balconi.

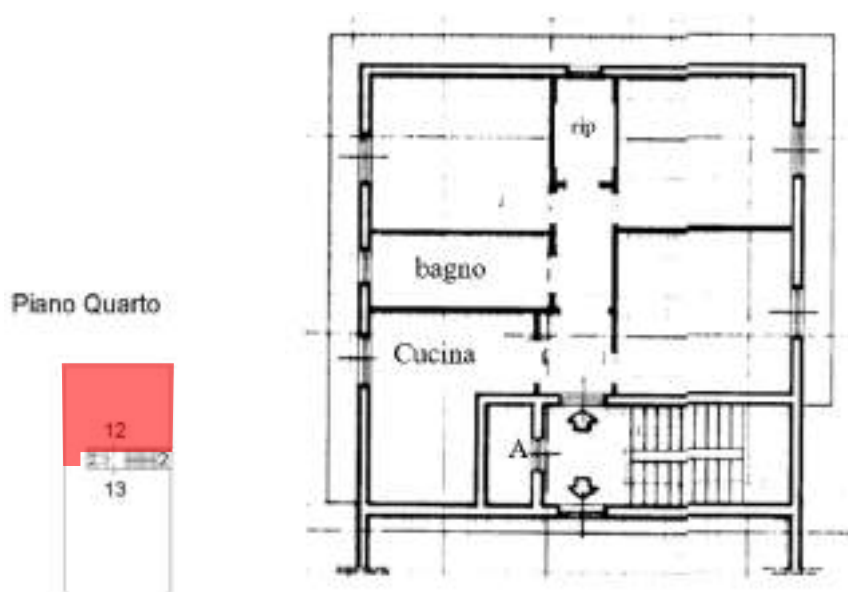


Fig. 14 - Planimetria catastale dell'appartamento posto al piano terzo sub 12

L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in legno con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc e controfinestre in alluminio.

Il portoncino di ingresso é del tipo blindato. La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico e risalenti sostanzialmente all'epoca di realizzazione, risulta in normale stato di manutenzione; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.



Comune di Satriano. Beni siti in Via Pietro Nenni n. 8 (foglio 3, part. 506, sub 27, 28, 44).

I beni siti in Via Pietro Nenni n. 8, località Corvo, in Comune di Satriano, sono costituiti da un appartamento (sub 44) posto al piano terra di un fabbricato condominiale denominato residence Cecinia e da due locali accatastati come autorimesse poste al piano seminterrato del medesimo complesso immobiliare, identificati con i subalterni 27 e 28.

Il residence è posto nella zona di Satriano Marina a poca distanza dal vicino centro di Soverato e risulta dotata di servizi nelle immediate vicinanze.



Fig. 15 – Foto fabbricato – Appartamento piano terra.



Fig. 16 – Foto fabbricato – piano seminterrato



Appartamento subalterno 44, piano terra. Risulta composto da zona ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, due servizi igienici, due camere da letto, un vano adibito a studio, un'ampia terrazza e un giardino sul retro.

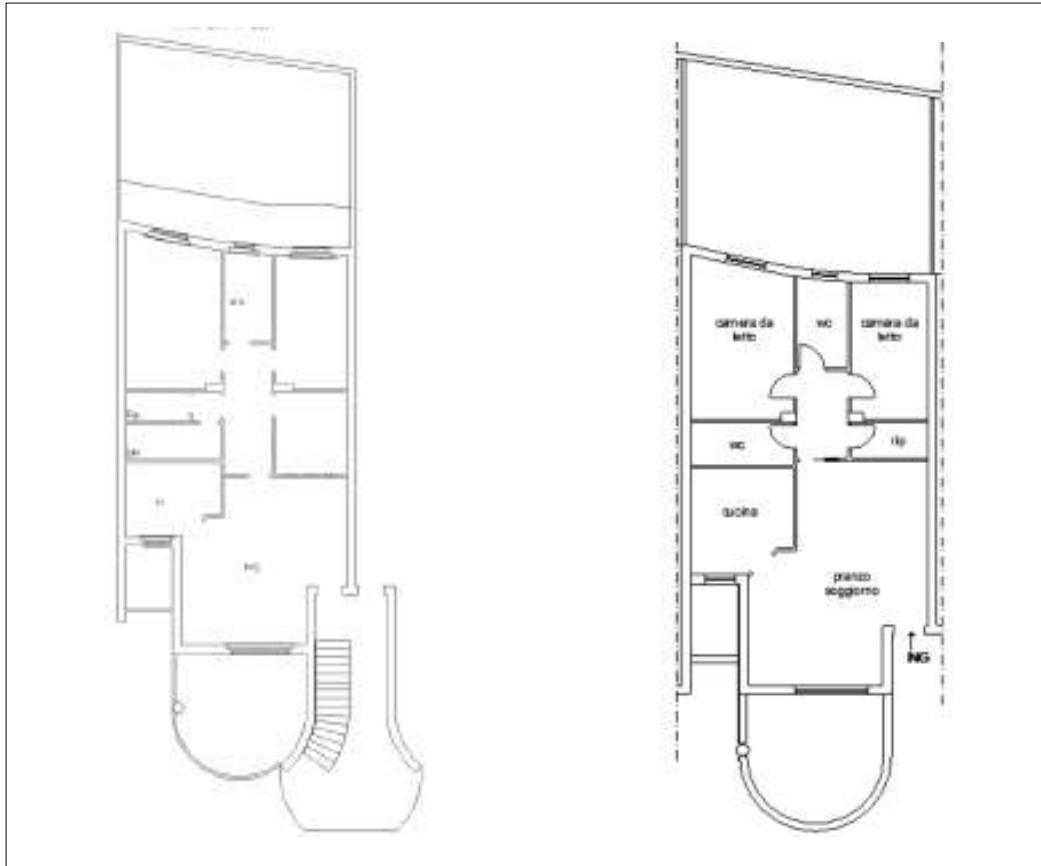


Fig. 17 – Planimetria catastale dell'appartamento sub 44 e rilievo stato di fatto

L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in legno con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc. Il portoncino di ingresso é del tipo blindato. La cucina ed i due servizi igienici presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. L'immobile é in normale stato di manutenzione. Per l'unit  immobiliare non   stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, tuttavia lo stesso   dotato di certificato di agibilit  come indicato al paragrafo 9. Dal sopralluogo   emersa, in difformit , una diversa distribuzione interna con variazione della conformazione del vano cucina, la realizzazione di un ulteriore servizio igienico e la creazione di un locale ad uso ripostiglio.



Autorimessa subalterno 27, piano seminterrato.

Il locale è costituito da un unico vano adibito, alla data del sopralluogo, a locale magazzino/deposito. Presenta pareti intonacate e tinteggiate e l'ingresso è dotato di serranda metallica di chiusura. Anche per tale immobile sono state riscontrate delle difformità come meglio specificato al paragrafo 9. Al momento del sopralluogo il locale risultava completamente occupato da materiale vario che ha consentito una difficoltosa ispezione.



Fig. 18 - Planimetria dell'appartamento posto al piano terra sub 27

Autorimessa subalterno 28, piano seminterrato.

Il locale è costituito da un unico ampio vano al momento del sopralluogo adibito a deposito. Si presenta allo stato rustico senza alcun tipo di finitura, con pareti tamponate in mattoni e la realizzazione del solo massetto. L'ingresso è dotato di serranda metallica di chiusura. Per l'immobile sono state riscontrate delle difformità come indicato al paragrafo 9.

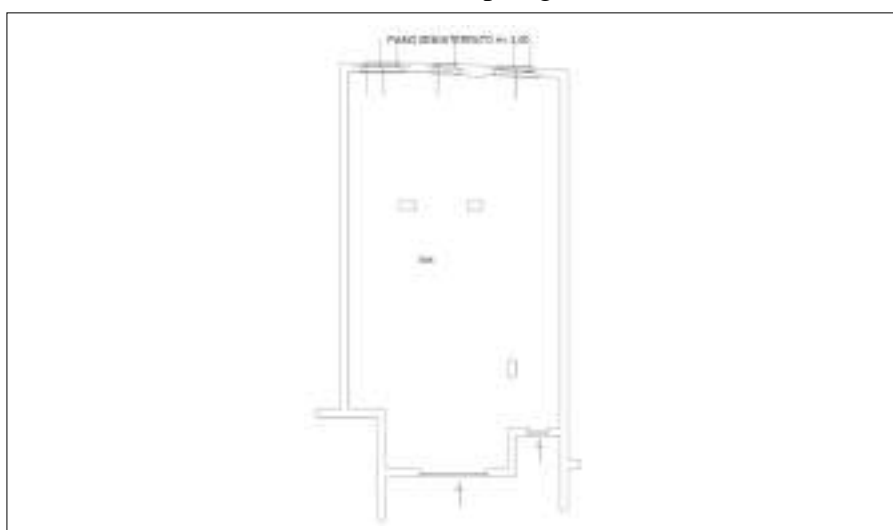


Fig. 19 - Planimetria dell'appartamento posto al piano terra sub 28



Bene siti in Comune di Soverato, Via Carlo Amirante n. 35 (foglio 12, part. 38, sub 21).

Locale magazzino subalterno 21, piano terra. Il locale è costituito sostanzialmente da un unico grande vano con servizio igienico, diviso a mezzo arredi in due zone di cui quella anteriore adibita a vendita e quella posteriore a laboratorio. Inoltre, risulta realizzato un soppalco in ferro con relativa scala non riportato sull'elaborato planimetrico catastale e per il quale non è stata rintracciato alcun titolo autorizzativo. L'immobile presenta pavimenti in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in pannelli nella zona a vendita e ampia vetrina.



Fig. 20 – Bene sito in Comune di Soverato – Via Carlo Amirante

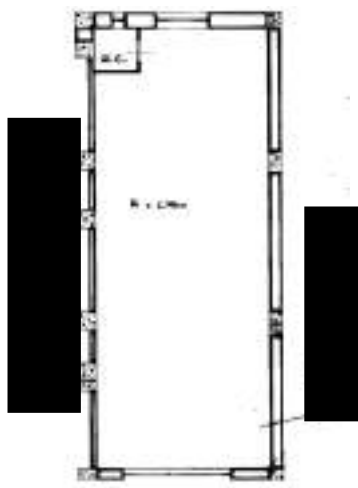


Fig. 21 – Planimetria del locale posto al piano terra sub 21



2. TITOLO DI PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di **piena proprietà per la quota di 1/1** di [REDACTED]

[REDACTED] debitore esecutato, e specificatamente:

- le unità immobiliari identificate al Catasto al foglio **2**, particella **91**, sub **12, 13, 14, 3, 4, 6 e 7** (site in Via Orsa Minore n. 3 del Comune di Satriano) in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Gallelli Vincenzo, del 01/06/1965, rep. 44754, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 22/06/1965, al n 10355. Con tale atto [REDACTED] ha acquistato il terreno su cui successivamente è stato edificato il fabbricato che ricomprende le unità pignorate;
- le unità immobiliari identificate al Catasto al foglio **3**, particella **506**, sub **27, 28 e 44** (site in Via Pietro Nenni n. 8 del Comune di Satriano) in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Andreacchio Antonio, del 23/10/2007, rep. 66640/20089, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 12/11/2007, ai nn. R.G.20450 e R.P. 13265. Con tale [REDACTED] [REDACTED] ha acquistato gli immobili pignorati;
- l'unità immobiliare identificata al Catasto al foglio **12**, particella **38**, sub **21** (sita in Via Carlo Amirante n. 35 in Comune di Soverato) in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Martelli Luigi, del 15/06/1978, rep. 18240, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 03/07/1978, ai nn. R.G. 10567 e R.P.9583. Con tale atto [REDACTED] ha acquistato l'immobile pignorato.

I documenti afferenti in Allegato C.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



3. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE IN PARTICOLARE SE SI TRATTI DI ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE; SE INVECE IL BENE È OCCUPATO DA TERZI, CON L'INDICAZIONE DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

I beni oggetto di stima alla data del sopralluogo **risultano tutti occupati** ad eccezione di alcuni immobili come di seguito specificato.

Nello specifico, i beni siti in Comune di Satriano:

1. Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub **14**, piano primo **risulta occupata dal debitore esecutato** [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile. L'immobile risulta abitazione principale dell'esecutato**, come si evince dagli atti presenti nel fascicolo telematico.
2. Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub **6**, piano secondo, **risulta occupata da** [REDACTED] **in forza di contratto di locazione** registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/03/2012 con scadenza in data 30/09/2024.
3. Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub **7**, piano secondo, **risulta occupata da** [REDACTED] **in forza di contratto di locazione** del 18/09/2020 con scadenza in data 17/09/2024.
4. Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub **3**, piano terzo, **risulta occupata da** [REDACTED] **in forza di contratto di locazione** del 28/04/2016 con scadenza in data 31/05/2024. Si evidenzia che il contratto di locazione riporta erroneamente il sub 4 invece che il sub 3.
5. Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub **4**, piano terzo, **risulta libera non occupata**.
6. Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub **12**, piano quarto, **risulta occupata** dalla [REDACTED] in qualità di collaboratrice domestica del debitore esecutato, **senza contratto di locazione**.



7. Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub **13**, piano quarto, **risulta occupata** dalla [REDACTED] **in forza di contratto di locazione** registrato presso l’Agenzia delle Entrate in data 30/03/2012 con scadenza in data 31/08/2025.
8. Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 3, part. 506, sub **44**, piano terra, **risulta occupata** da [REDACTED] **in forza di contratto di locazione** del 21/02/2012.
9. Unità immobiliare – autorimessa – identificata al foglio 3, part. 506, sub **27**, piano seminterrato, **risulta occupata** [REDACTED] **in forza di contratto di locazione** del 21/02/2012.
10. Unità immobiliare – autorimessa – identificata al foglio 3, part. 506, sub **28**, piano seminterrato, **risulta non occupata.**

Bene sito in Comune di Soverato:

11. Unità immobiliare – locale adibito ad uso commerciale – identificata al foglio 12, part. 38, sub **21**, piano terra, **risulta occupata** da [REDACTED] l.r.p.t. da [REDACTED] A [REDACTED] **in forza di contratto di locazione** registrato presso l’Agenzia delle Entrate in data 27/12/2016 (risolto in data 23/12/2022).

Ad ogni buon fine la scrivente, al fine di verificare quanto riscontrato ed eventuale data di aggiornamento dei contratti, ha effettuato richiesta presso l’Agenzia delle Entrate per appurare tali aspetti e la stessa Agenzia, con lettera pec, ha comunicato che sia per gli immobili riferibili a quelli in Satriano (foglio 2, part. 91, sub 4, 6, 7 e 13) e sia per quello sito in Comune di Soverato (foglio 12, part. 38, sub 21) risultano i contratti di locazione sopra indicati (Allegato C).

Il pignoramento del 28/04/2022, repertorio n. 2636, risulta trascritto in data 17/05/2022 ai nn. R.G. 6843 e R.P. 5616.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL'ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N.132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO (AD ESEMPIO: [REDACTED] PUBBLICAZIONE DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE).

Il criterio di stima adottato è quello comparativo diretto ponderato per punti di merito.

Tale procedimento si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare tenendo conto delle caratteristiche del bene in esame e pertanto fa pervenire a risultati estimativi compatibili e perfettamente validi in quanto si applicano dei "punti di merito" correttivi al valore di mercato di riferimento in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, la scrivente ha proceduto con l'analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo degli immobili quali stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc..

La definizione dei coefficienti applicativi (su base 1) è correlata alle caratteristiche degli immobili che possono essere così riepilogate:

Caratteristiche dell'immobile	
Caratteristiche posizionali estrinseche	Caratteristiche posizionali intrinseche
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ubicazione (vicinanza al centro o poli terziari, ambientali, culturali) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipologia insediativa ▪ Tipologia costruttiva ▪ Livello di piano ▪ Età e stato di manutenzione ▪ Disegno distributivo ▪ Panoramicità o visibilità ▪ Orientamento ▪ Soleggiamento ▪ Luminosità ▪ Ventilazione ▪ Salubrità
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualificazione infrastrutturale (accessibilità ai servizi pubblici, presenza servizi commerciali di base, alle attività produttive, alle attrazioni turistiche e ambientali) 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualificazione ambientale (struttura insediativa, salubrità della zona, qualità dello spazio pubblico, panorama, rumore) 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contesto sociale 	



In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima è possibile determinare il coefficiente correttivo come riportato nella tabella 1, comparandole con quelle di riferimento.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	
	Servizi	0,10	
	Disponibilità verde	0,10	
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	luminosità e soleggiamento	0,10	
	Panoramicità	0,03	
	Orientamento, ventilazione e salubrità dei vani	0,07	
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	
	finiture	0,05	
	Impianti e ascensore	0,15	
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	
	vetustà	0,05	
	obsolescenza	0,05	
TOTALE		1,00	

Tabella 1 – DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO

Al fine di esprimere il più probabile valore di stima degli immobili, la scrivente ha preliminarmente analizzato l'andamento del mercato immobiliare attraverso lo studio di pubblicazioni quale "Andamento del mercato immobiliare – settore residenziale" edito dall'Agenzia delle Entrate, "Analisi sull'andamento del prezzo medio e delle compravendite" elaborato da ANCE e ulteriori informazioni tratte da Tecnoborsa, ecc., ed ha acquisito dati di mercato attraverso le quotazioni immobiliari locali edite dall'Agenzia delle Entrate nella specifica zona e riferito alla tipologia dei beni da stimare che hanno consentito la più verosimile stima del valore dell'immobile e, comunque, si sono assunte altresì ulteriori informazioni presso alcune agenzie immobiliari che hanno nel proprio portafoglio immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, tenendo conto anche della contrazione del mercato immobiliare locale. La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, accessibilità, impiantistica, stato di conservazione e vetustà, ecc.



La superficie commerciale degli immobili utilizzata a base del calcolo per la stima é stata rilevata in fase di sopralluogo e confrontata con gli atti catastali e gli atti di assenso comunali, riferibile agli atti autorizzativi nella previsione del ripristino di quanto assentito, e di seguito indicato.

Comune di Satriano, unità ricomprese nel fabbricato identificato al foglio 2 part.91.

Appartamento, piano primo, sub 14, superficie commerciale 250 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 238 mq e della superficie omogeneizzata dei balconi pari a 12 mq).

Appartamento, piano secondo, sub 6, superficie commerciale 144 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 135 mq e la somma della superficie omogeneizzata dei balconi pari a 9 mq).

Appartamento, piano secondo, sub 7, superficie commerciale 106 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 100 mq e della superficie omogeneizzata dei balconi pari a 6 mq).

Appartamento, piano terzo, sub 3, superficie commerciale 144 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 135 mq e la somma della superficie omogeneizzata dei balconi pari a 9 mq).

Appartamento, piano terzo, sub 4, superficie commerciale 106 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 100 mq e della superficie omogeneizzata dei balconi pari a 6 mq).

Appartamento, piano quarto, sub 12, superficie commerciale 108 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 100 mq e della superficie omogeneizzata dei balconi pari a 8 mq).

Appartamento, piano quarto, sub 13, superficie commerciale 142 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 135 mq e della superficie omogeneizzata dei balconi pari a 7 mq).



Comune di Satriano, unità ricomprese nel fabbricato identificato al foglio 3 part.506.

Appartamento, piano terra, sub 44, superficie commerciale 126 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 113 mq e della superficie omogeneizzata delle pertinenze pari a 13 mq).

Autorimessa, piano seminterrato, sub 27, superficie commerciale 17 mq.

Autorimessa, piano seminterrato, sub 28, superficie commerciale 116 mq.

Comune di Soverato, unità ricomprese nel fabbricato identificato al foglio 2, part.38.

Locale deposito, sub 38, superficie commerciale 71 mq.

Per quanto attiene al mercato locale, appare necessario precisare che il territorio del Comune di Satriano, in termini di quotazioni immobiliari, in riferimento al primo semestre del 2023 (ultimo dato disponibile), risulta suddiviso in zone e nello specifico gli immobili siti in via Orsa Minore sono ricompresi nella “E1” Fascia suburbana/zona Laganosa (colore rosa) mentre gli immobili siti in via Pietro Nenni nella “E2” Fascia suburbana/zona Litoranea (colore rosa), come rappresentato nelle Figure 22 e 23 di seguito riportate.

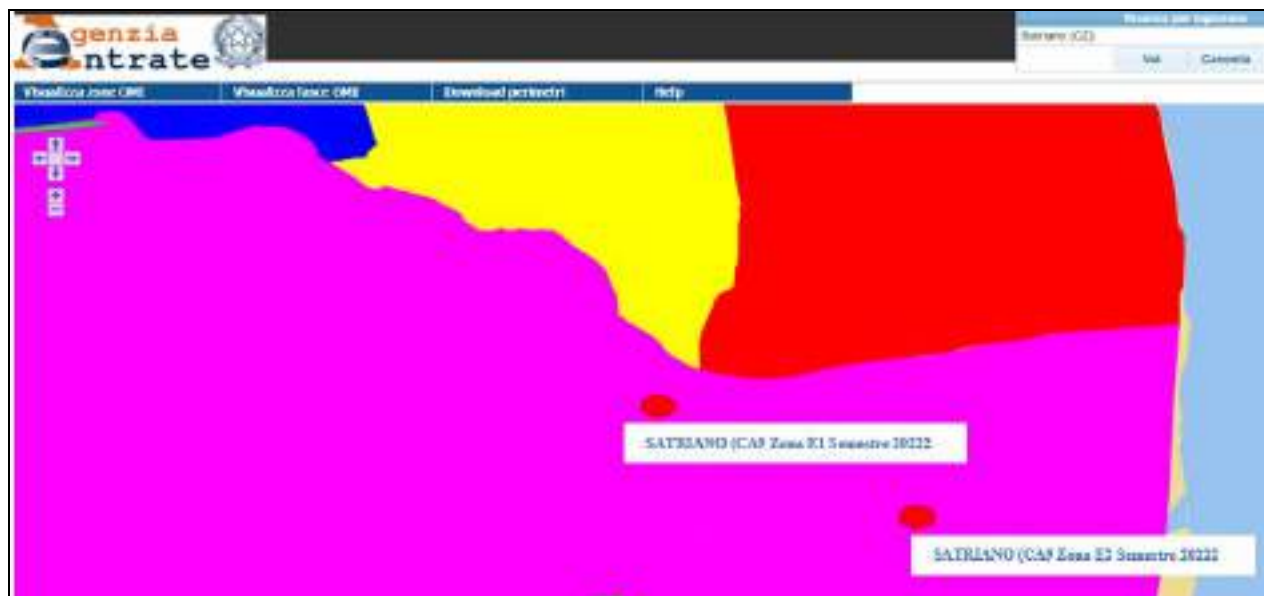


FIG. 22 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. “E1 - E2” – PRIMO SEMESTRE 2023.





FIG. 23 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. “E1 - E2” – PRIMO SEMESTRE 2023.

Il territorio del Comune di Soverato, in termini di quotazioni immobiliari, in riferimento al primo semestre del 2023 (ultimo dato disponibile), risulta suddiviso in zone; quella in cui è ricompreso il bene da stimare é la “B1” Fascia centrale/via Amirante (colore rosso) come rappresentato nelle Figure 24 e 25 di seguito riportate.



FIG. 24 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. “E1 - E2” – PRIMO SEMESTRE 2023.



FIG. 25 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. “E1 - E2” – PRIMO SEMESTRE 2023.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaterritorio.it), Figura 26, riferita alla tipologia "residenziale" per il primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) per la "E1" Fascia suburbana/zona Laganosa del Comune di Satriano ha fornito i risultati di seguito riportati.

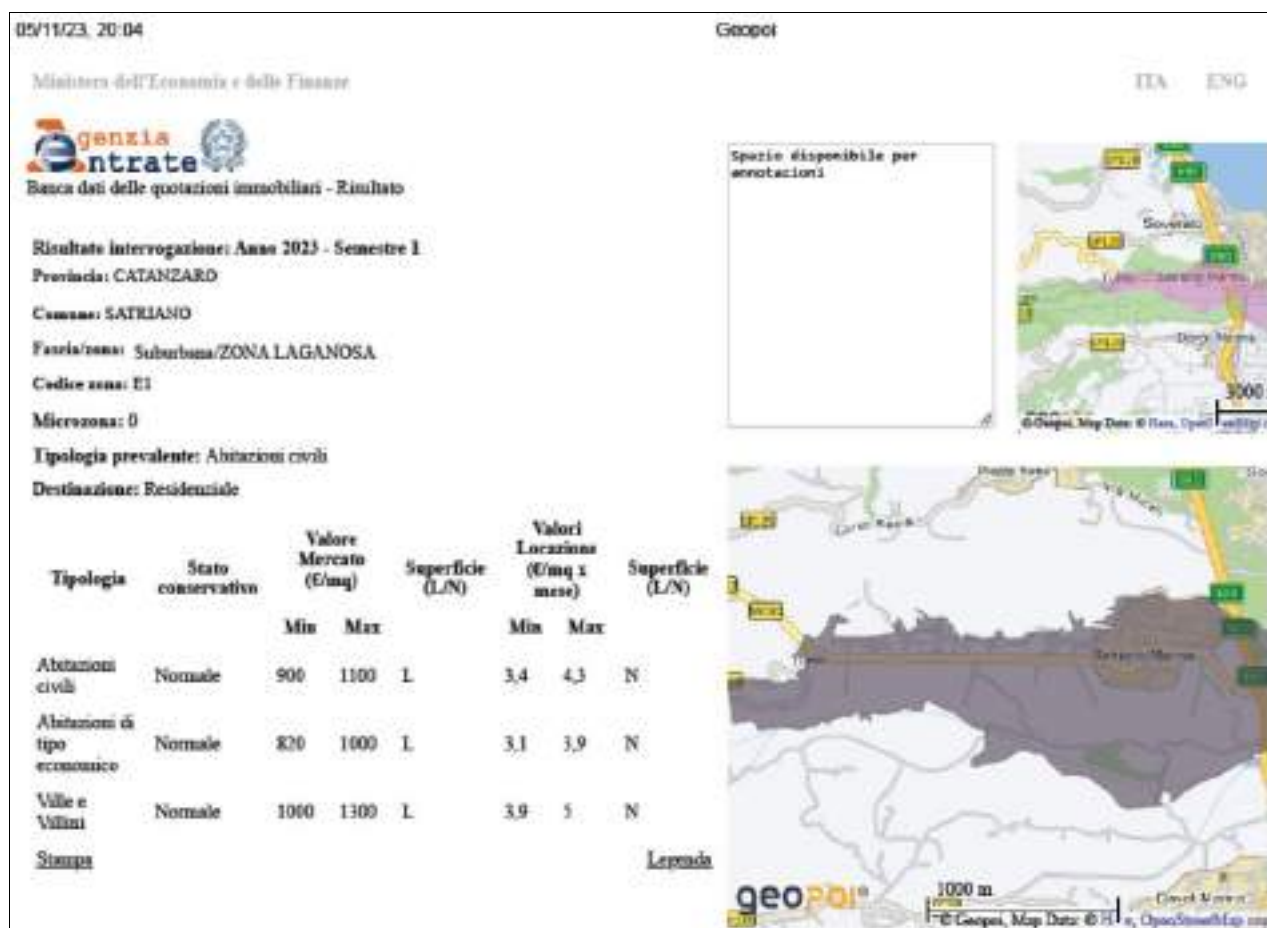


FIG. 26 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. "E1" – PRIMO SEMESTRE 2023.



L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaterritorio.it), Figura 27, riferita alla tipologia "residenziale e magazzini" per il primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) per la "E2" Fascia suburbana/zona Litoranea del Comune di Satriano ha fornito i risultati di seguito riportati.



FIG. 27 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. "E2" – PRIMO SEMESTRE 2023.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaterritorio.it), Figura 28, riferita alla tipologia "magazzini e negozi" per il primo semestre 2023 "B1" Fascia centrale/via Amirante del Comune di Soverato ha fornito i risultati di seguito riportati.

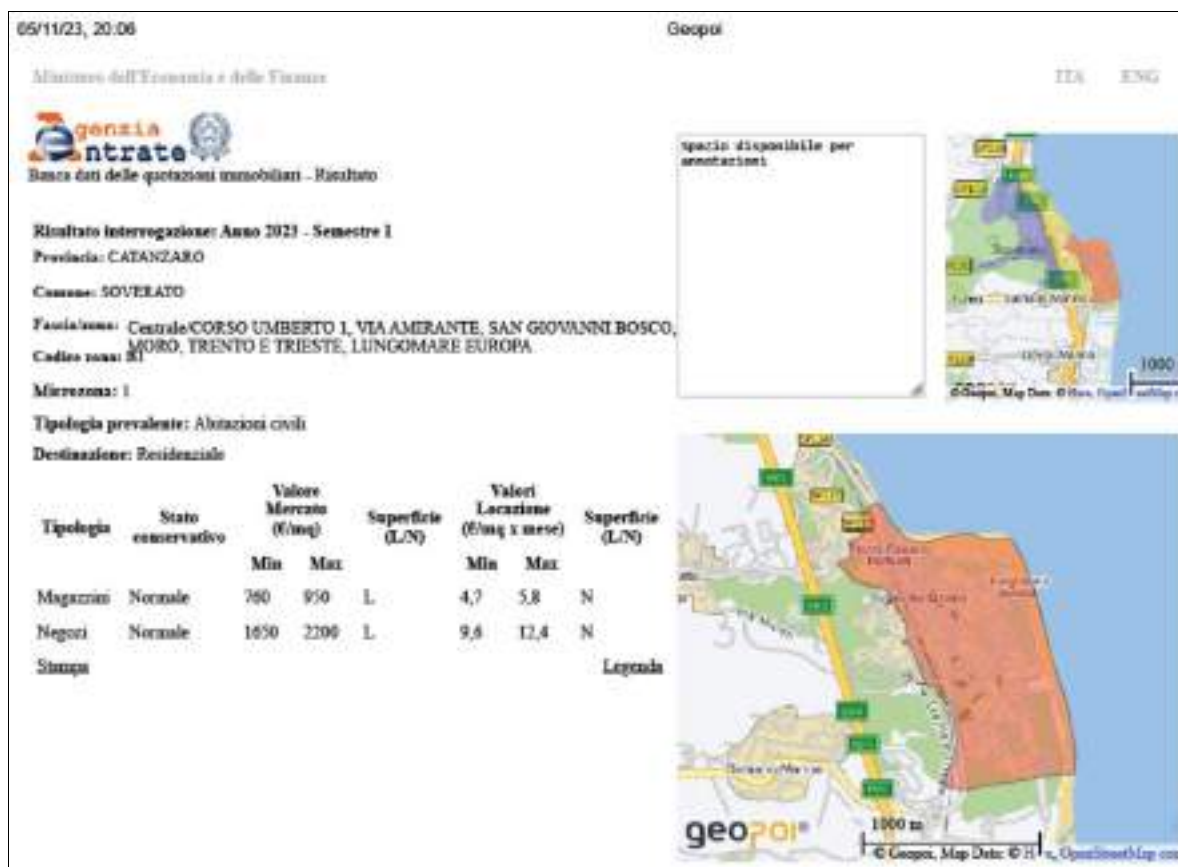


FIG. 28 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. "B1" – PRIMO SEMESTRE 2023.



È stata effettuata una ricerca (novembre 2023) presso la Banca Dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), Figura 29, in riferimento alla tipologia “residenziale” e “autorimessa” per le zone “E1” ed “E2” per gli immobili siti nel Comune di Satriano.

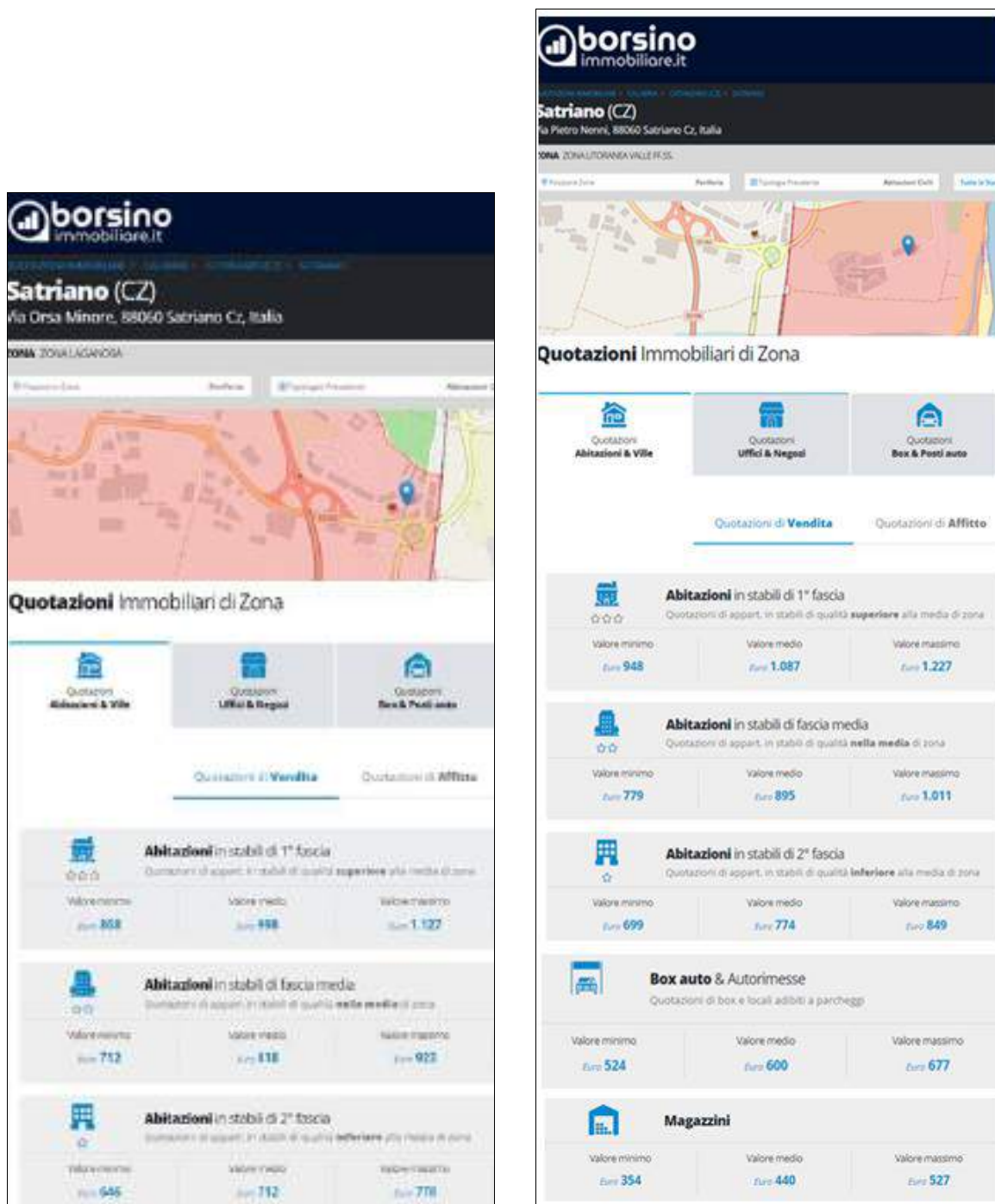


FIG. 29 – RISULTATO INTERROGAZIONE BORSINO IMMOBILIARE – PRIMO SEMESTRE 2023

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



È stata effettuata una ricerca (novembre 2023)

Figura 30, in riferimento alla tipologia “magazzini e negozi” per la zona “B1” per l’immobile sito nel Comune di Soverato.

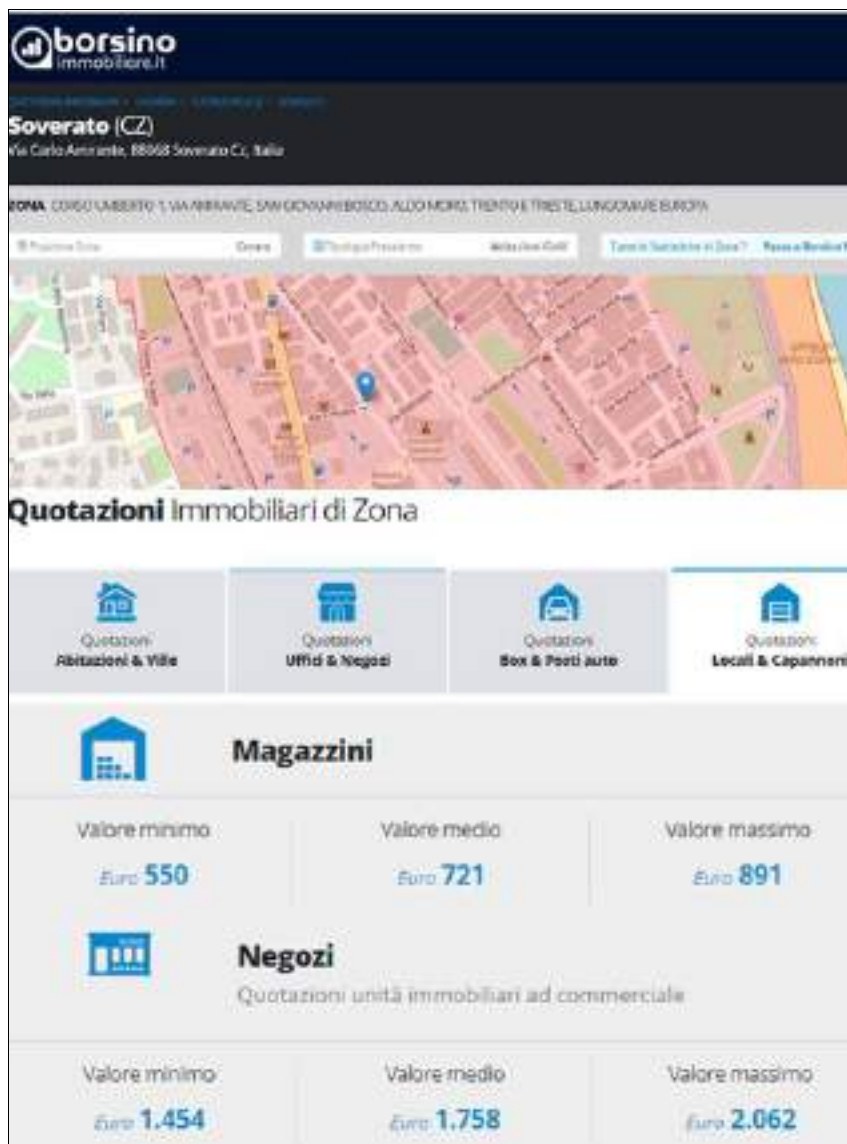


FIG. 30 – RISULTATO INTERROGAZIONE BORSINO IMMOBILIARE – PRIMO SEMESTRE 2023



Ebbene a parere della scrivente per gli immobili siti in Comune di Satriano alla via Orsa Minore appare congrua la scelta di un valore unitario iniziale pari a €/mq 1.000, in linea con i dati riscontrati.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	0,10
	Servizi	0,10	0,10
	Disponibilità verde	0,10	0,10
	Totale	0,30	0,30
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	luminosità e soleggiamento	0,10	0,10
	Panoramicità	0,03	0,03
	Orientamento, ventilazione e salubrità dei vani	0,07	0,07
	Totale	0,20	0,20
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	0,14
	finiture	0,05	0,03
	Impianti	0,15	0,12
	Totale	0,35	0,29
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	0,05
	vetustà	0,05	0,03
	obsolescenza	0,05	0,03
	Totale	0,15	0,11
TOTALE		1,00	0,90

Tabella 2 – DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO IMMOBILI

Valore unitario “corretto” = €/mq 1.000 x 0,90 = 900 €/mq, in linea con le quotazioni immobiliari rilevate per la specifica zona.

Pertanto, considerate le superficie commerciali degli immobili e il valore unitario “corretto”, i più probabili valori di stima degli immobili ricompresi nel fabbricato identificato al **foglio 2 part.91**, via Orsa Minore, sono di seguito indicati.

- 1) Appartamento, piano primo, **sub 14** = 250 mq x 900 €/mq= **€ 225.000.**
- 2) Appartamento, piano secondo, **sub 6** =144 mq x 900 €/mq = **€ 129.600.**
- 3) Appartamento, piano secondo, **sub 7** = 106 mq x 900 €/mq = **€ 95.400.**
- 4) Appartamento, piano terzo, **sub 3** = 144 mq x 900 €/mq = **€ 129.600.**



- 5) Appartamento, piano terzo, **sub 4** = 106 mq x 900 €/mq = € **95.400**.
- 6) Appartamento, piano quarto, **sub 12** = 108 mq x 900 €/mq = € **97.200**.
- 7) Appartamento, piano quarto, **sub 13** = 142 mq x 900 €/mq = € **127.800**.

Si rappresenta che nel seguito di relazione sono trattate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale al fine di determinare il valore di vendita, come sintetizzato al paragrafo 12.

Per quanto riguarda l'appartamento sito in Comune di Satriano alla via Pietro Nenni, in località Corvo, in funzione dello stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc e di quanto riportato al paragrafo 1.2 riguardo la descrizione dell'immobile e degli impianti ad esso asserviti, appare congrua la scelta di un valore unitario pari a €/mq 1.200 in linea con le quotazioni immobiliari in riferimento a compravendite recenti.

In riferimento alle unità immobiliari site al piano seminterrato, per come descritto al paragrafo 9, la scrivente al fine di determinare il più probabile valore di stima dei locali ha preso in riferimento sia i valori relativi a locali ad uso deposito e sia quelli relativi ad uso autorimessa e in funzione dello stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc e di quanto riportato al paragrafo 1.2 riguardo la descrizione degli immobili e degli impianti ad essi asserviti, appare congrua la scelta di un valore unitario iniziale pari a €/mq 550 in linea con le quotazioni immobiliari in riferimento a compravendite recenti.

Poiché il sub 28 risulta da completare e si presenta allo stato di "rustico" è stato stimato un costo per il completamento degli intonaci, la pitturazione, la pavimentazione e le opere di finitura ottenendo un valore unitario pari a €/mq 350.

Pertanto, considerate le superficie commerciali degli immobili e il valore unitario di riferimento i più probabili valori di stima degli immobili **ricompresi nel fabbricato identificato al foglio 3 part.506, via Pietro Nenni**, sono di seguito indicati.

- 8) Unità immobiliare, piano seminterrato, **sub 27** = 17 mq x 550 €/mq = € **9.350**.
- 9) Unità immobiliare, piano seminterrato, **sub 28** = 116 mq x 350 €/mq = € **40.600**.



10) Appartamento, piano terra, **sub 44** = 126 mq x 1.200 = € **151.200**.

Si rappresenta che nel seguito di relazione sono trattate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale al fine di determinare il valore di vendita, come sintetizzato al paragrafo 12.

Per il locale sito in Soverato per quanto descritto al paragrafo 9 si ritiene che il valore di stima sia pari a 1.900 €/mq in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile che lo rendono particolarmente appetibile.

Pertanto, considerata la superficie commerciale dell'immobile e il valore unitario di riferimento il più probabile valore di stima dell'immobile **identificato al foglio 2, part.38, sub 21, via Carlo Amirante**, è pari a

11) Unità immobiliare, sub 21 = 71 mq x 1.900/mq = € 134.900.

Si rappresenta che nel seguito di relazione sono trattate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale al fine di determinare il valore di vendita, come sintetizzato al paragrafo 12.

5. AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITA' DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.

Il compendio immobiliare, a parere della scrivente, può essere suddiviso in lotti in quanto le unità immobiliari ricomprese nei fabbricati possono essere individuate quali beni compravendibili separatamente pur mantenendo inalterata la condivisione di parti comuni (risultano sempre facenti parte del medesimo fabbricato). Pertanto, a parere della scrivente, risulta economicamente vantaggioso proporre una divisione in lotti del compendio pignorato come di seguito indicato.

Beni siti in Comune di Satriano.

Lotto 1 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub **14**, piano primo, via Orsa Minore n.3.

Lotto 2 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub **6**, piano secondo, via Orsa Minore n.3.



Lotto 3 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub **7**, piano secondo, via Orsa Minore n.3.

Lotto 4 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub **3**, piano terzo, via Orsa Minore n.3.

Lotto 5 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub **4**, piano terzo, via Orsa Minore n.3.

Lotto 6 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub **12**, piano quarto, via Orsa Minore n.3.

Lotto 7 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 2, part. 91, sub **13**, piano quarto, via Orsa Minore n.3.

Lotto 8 - Unità immobiliare – autorimessa – identificata al foglio 3, part. 506, sub **27**, piano seminterrato, via Pietro Nenni n. 8.

Lotto 9 - Unità immobiliare – autorimessa – identificata al foglio 3, part. 506, sub **28**, piano seminterrato, via Pietro Nenni n. 8.

Lotto 10 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al foglio 3, part. 506, sub **44**, piano terra, via Pietro Nenni n. 8.

Bene sito in Comune di Soverato.

Lotto 11 - Unità immobiliare – locale adibito ad uso commerciale – identificata al foglio 12, part. 38, sub **21**, piano terra, via Carlo Amirante n.35.

6. IN CASO DI COMPROPRIETA', LA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di **piena proprietà per la quota di 1/1 del Sig.**

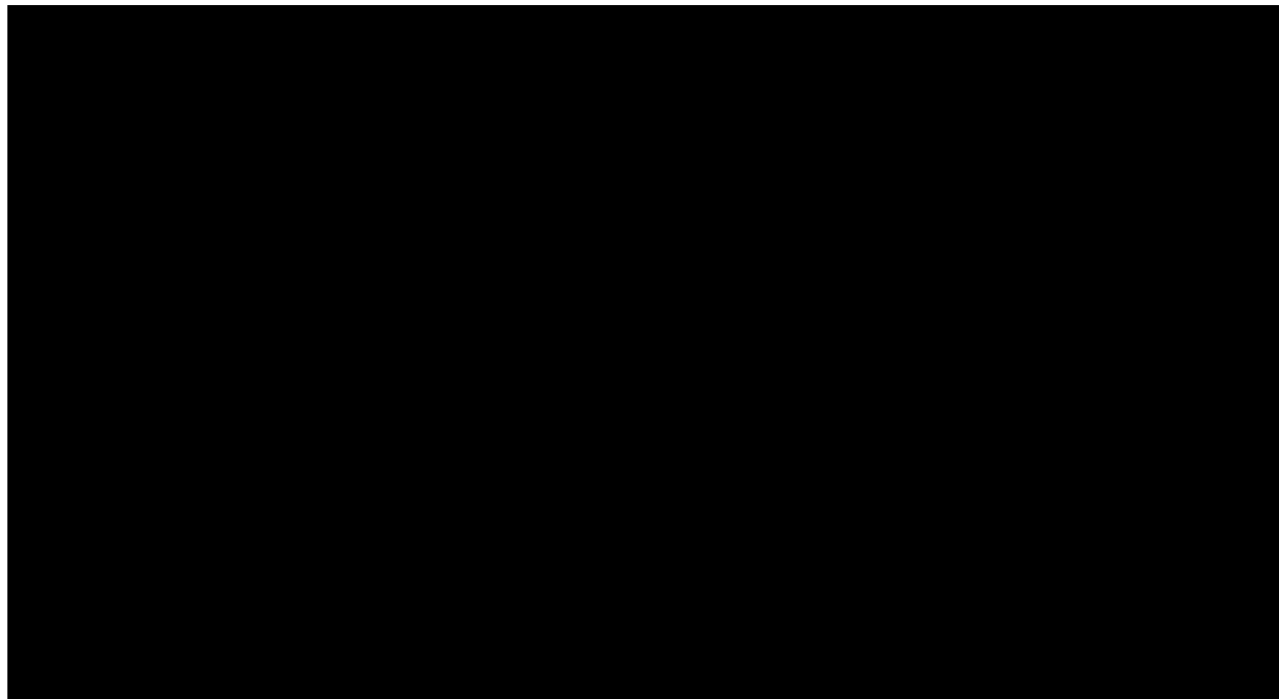
[REDACTED] debitore esecutato in forza degli atti di compravendita sopra indicati.

I beni, a parere della scrivente, non possono essere comodamente divisibili in quanto la conformazione planimetrica, gli impianti, li rendono economicamente vantaggioso nella loro



unitarietà, senza quindi spese rilevanti o limitazioni a carico di inverosimili quote tali da produrre un notevole deprezzamento degli stessi, in relazione alla normale utilizzazione dei beni indiviso. Pertanto, poiché si ritiene che i beni non siano comodamente divisibile non è stato redatto il progetto di divisione.

7.



Si evidenzia che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di Soverato e Satriano. Da tale ricerca è emerso quanto segue.

Conformità edilizia e catastale.

Per gli immobili sono state rilevate delle difformità edilizie e catastali. Tali aspetti sono dettagliatamente esposti ai paragrafi 9 e 9.a.

Piano di lottizzazione ad iniziativa privata. Convenzione Urbanistica.

Il pignoramento riguarda anche alcune unità immobiliari ricomprese nel fabbricato sito in Via Pietro Nenni n. 8 in Satriano ed identificato al foglio 3 part. 506, facente parte della Tipologia Lotto 3 del Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata sita in Località Corvo, la cui edificazione ha previsto la stipula di una Convenzione urbanistica tra i lottizzanti ed il Comune di Satriano.



Con la Convenzione viene stabilito che i lottizzanti si impegnano a realizzare a proprie cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e impianto di depurazione compresi gli allacciamenti alla rete elettrica, fognante, idrica, telefonica e gas e si impegnano a cedere gratuitamente al Comune le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e tutti gli impianti e i manufatti elencati nell'art.4 della Convenzione al momento del rilascio delle licenze di agibilità degli edifici e del loro collaudo finale.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere è a carico della lottizzante fino alla data della loro consegna al Comune.

Inoltre, come riportato all'art.12 della stessa Convenzione, "qualora i lottizzanti procedano ad alienazione delle aree lottizzate dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune.

In caso diverso, e nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i lottizzanti ed i loro successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

La Convenzione di Lottizzazione, a firma del Notaio Andreacchio Antonio 23/05/2002, rep.n.34296, risulta trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 07/06/2002 ai nn. R.G. 10429 e R.P. 8082, trasmessa in Allegato C alla presente.

Fabbricato, parti comuni, spese condominiali.

Per gli immobili siti in Satriano e ricompresi nel fabbricato identificato al foglio 3, part. 506, sono state riscontrate spese condominiali scadute e non pagate.

Il fabbricato é amministrato dall'Avvocato Iorfida Elsa Maria.

Quest'ultima, con mail, ha comunicato alla scrivente che le spese condominiali insolute di competenza [REDACTED] nell'ultimo anno ammontano a € 379,27.

I documenti afferenti sono trasmessi in Allegato C.



Usi civici.

Dall'Attestazione dei Vincoli rilasciati dal Responsabile del Procedimento del Comune di Satriano in data 07/08/2023 prot. n.3814/1 e 3814/2 si evince che il Comune non è dotato di piano di ricognizione degli usi civici e, pertanto, non può certificare la sussistenza di detto gravame.

Dall'Attestazione dei Vincoli rilasciati dal Responsabile del Settore del Comune di Soverato in data 31/07/2023 prot. n.10170, si evince che in attesa della ricognizione del perito non è possibile stabilire se l'area è gravata o meno dal vincolo di usi civici.

I documenti afferenti in Allegato E.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni ed è risultato quanto segue. I documenti afferenti si trasmettono in Allegato C.

Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Catanzaro del 21/10/2019, rep. 1441, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. [REDACTED] iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 10/12/2021 ai nn. R.G. 17088 e R.P.1338.

L'ipoteca grava sui beni oggetto di stima.

Pignoramento Immobiliare: a favore di Banca [REDACTED] del 28/04/2022, rep. n. 2636, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 17/05/2022 ai nn. R.G. 6843 e R.P. 5616.

La trascrizione del pignoramento grava sul compendio pignorato.

8. LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

I beni oggetto di stima non risultano gravati da censo, livello o uso civico come si evince dall'Attestazione dei Vincoli rilasciata dal Responsabile del Procedimento del Comune di



Satriano (del 07/08/2023 prot. n.3814/1 e 3814/2) e dal Comune di Soverato (del 31/07/2023 prot. n.10170).

Nello specifico per il fabbricato identificato al foglio 2, part.91, del Comune di Satriano si evince che il bene, nello Strumento Urbanistico vigente, risulta compreso nella “Zona Territoriale Omogenea B2/23 – Zona di completamento Edilizio”.

Per il fabbricato identificato al foglio 2, part. 506, del comune di Satriano si evince che il bene, nello Strumento Urbanistico vigente, risulta compreso nella “Zona Territoriale Omogenea C2/14 – Zona di espansione”, ed è assoggettato al vincolo di distanza dei territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia ai sensi del comma 1, lett. a dell’art.142 del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

I documenti afferenti in allegato E.

9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.

La scrivente C.T.U. ha eseguito ricerche presso gli archivi del Comune di Satriano, Soverato e l’Agenzia del Territorio.

Preliminarmente, si rappresenta che all’Ufficio preposto del Comune di Satriano e di Soverato sono stati richiesti a mezzo pec molteplici atti, tra cui titoli autorizzativi, certificato di destinazione urbanistica con specificazione dei vincoli esistenti, agibilità, atti di demolizione.

Presso il Comune di Satriano in data 7 giugno 2023 la scrivente ha effettuato accesso agli atti con verbale acquisizione documenti registrato al protocollo del Comune col n.000535 e successivi del 24 e 31 luglio 2023.

Inoltre, in data 7 agosto 2023 il Responsabile del Procedimento del Settore dell’Ufficio Tecnico del Comune di Satriano trasmetteva attestazione dei vincoli prot. n.3814/1 e 3814/2.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Il Responsabile del Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Soverato ha dato riscontro a mezzo nota del 31 luglio 2023 prot. n. 10161 in merito alla documentazione tecnica richiesta e con nota del 31 luglio 2023 prot.n. 10170 per gli aspetti relativi ai vincoli dell'area.

Pertanto, quanto di seguito rappresentato si basa sulla detta comunicazione e su quanto riscontrato dalla scrivente dalla visione dei documenti presenti nel fascicolo del Comune.

Unità immobiliari identificate al foglio 2, part 91, sub 3, 4, 6, 7, 12, 13 e 14 siti in Satriano, via Orsa Minore n. 3.

Le unità immobiliari, costituite da abitazioni, sono ricomprese all'interno di un fabbricato realizzato negli anni '60 in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Satriano in data 5 febbraio 1968 [REDACTED] per "la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, con locali al piano terra da adibire a caseificio e magazzini da costruire in località Russomanno" (totale 4 piani fuori terra di cui n. tre adibiti a civile abitazione) e autorizzazione del Genio Civile di Catanzaro con prot.n. 8909 del 19/08/68 (non rintracciato negli atti del Comune).

In seguito, il fabbricato è stato interessato da varianti edilizie realizzate senza autorizzazione, in regime di abusivismo edilizio, per le quali è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 06 del 16/02/1996 per la sopraelevazione del fabbricato di un ulteriore piano, quest'ultimo costituito da due appartamenti al piano quarto e la realizzazione di un locale artigianale al piano terra. Agli atti del Comune è stata rintracciata l'istanza di condono, l'accatamento delle due unità immobiliari costituenti il piano in elevazione e la sola Concessione Edilizia in Sanatoria senza la relativa documentazione (elaborati grafici, relazione tecnica, ecc.) e il certificato di idoneità statica relativo all'intero Fabbricato del 28/07/1985, depositato presso il Genio Civile di Catanzaro in data 8 marzo 2019, e perizia giurata delle opere da condonare del 28/07/1995.

La mancata visione dei documenti allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria non consente di valutare lo stato di fatto degli immobili alla data della stessa sanatoria; tuttavia, dalla documentazione catastale degli appartamenti costituenti il piano quarto in elevazione (oggetto di sanatoria) si evince che sulle planimetrie catastali viene riportato l'ingombro del vano ascensore non riportato sulle planimetrie degli immobili ai piani sottostanti e quindi presumibilmente già



realizzato alla data della sanatoria ma senza aggiornamento delle planimetrie catastali degli appartamenti sottostanti già presenti in banca dati sin dal 1971.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Satriano sono state inoltre rintracciate diverse pratiche edilizie tra cui alcune aventi ad oggetto anche la manutenzione esterna del fabbricato. Queste ultime, alcune delle quali sono risalenti ad epoca successiva alla sanatoria, risultano non rilasciate a cause di richieste di integrazione da parte dell'Ufficio preposto del Comune e presumibilmente mai integrate dagli interessati; tuttavia, l'analisi di tali documenti con l'indicazione dello stato di fatto all'epoca della richiesta ha consentito di rilevare lo stato degli immobili e collocarli in determinati periodi temporali.

Infine, è stata rintracciata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.36/2018 riferita appartamento identificato con il sub 14 (ex sub 8 e sub 9), posto al piano primo, per la fusione di due unità immobiliari in unica abitazione ed interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, completa di collaudo finale e asseverazione del tecnico del 26/06/2018 prot.n.5559.

In data 30/05/2023, è stato effettuato un accesso presso il Catasto dove sono stati acquisiti molteplici documenti anche se, come si evince dal verbale di accesso agli atti redatto in contraddittorio, molte pratiche non sono state rinvenute negli archivi del Catasto.

Ebbene, dalla visione dei documenti acquisiti presso il Comune, dalle planimetrie catastali e dai diversi sopralluoghi esperiti sono state riscontrate delle difformità urbanistiche e catastali nel seguito indicate per ogni singola unità immobiliare.

Unità Immobiliare sub 14, piano primo. L'immobile risulta conforme a quanto riportato nella Segnalazione Certificata di Inizio Attività 36/2018 e alla planimetria catastale depositata; tuttavia è stato riscontrato che dal balcone posto ad Ovest dell'unità immobiliare è possibile accedere ad un lastricato solare/copertura di altro immobile posto a Nord dello stesso appartamento. Su tale lastricato solare sono stati realizzati un vano adibito a cucina ed una terrazza con tettoia in legno, non riportati nella planimetria catastale e per i quali non è stato rilasciato alcun atto autorizzativo.





Fig. 31- Piano primo sub 14 - Confronto tra la planimetria “assentita” e stato di fatto.

Tale stato di fatto, dalle ricerche effettuate dalla scrivente, risulterebbe già esistente nell’anno 2018. Tali manufatti, a parere della scrivente, non possono essere in alcun modo sanati e dovrebbero essere rimossi con la previsione del ripristino dello stato dei luoghi attuabile con una “S.C.I.A. per messa in pristino” prevedendo anche eventuale distacco degli impianti presenti.

Ad ogni buon fine, poiché tale appendice non è parte integrante dell’immobile pignorato (sub 14) si potrà procedere con l’esclusione della stessa mediante la chiusura del cancello metallico già esistente e posto sul balcone dell’appartamento in prossimità dell’accesso alla terrazza.

Spese presumibili: Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Costo Contributi Comunali: € 100.

Costo demolizione/distacchi e interventi minori: € 5.200.

Costo complesso presumibile: € 6.300.



Per l'immobile non è stato riscontrato il certificato di agibilità; stante le difformità riscontrate, lo stesso potrà essere ottenuto in seguito agli interventi sopra descritti, prevedendo anche eventuale messa in sicurezza degli impianti in aderenza alla normativa specifica.

Unità Immobiliare sub 7, piano secondo.

L'appartamento risulta sostanzialmente conforme a quanto autorizzato ad eccezione di una diversa distribuzione interna in quanto è stato ricavato all'interno dell'attuale cucina il vano ascensore condominiale (realizzato successivamente) e diverso posizionamento di alcuni tramezzi, la realizzazione di un vano finestra in corrispondenza del locale ripostiglio, ed una diversa conformazione dei balconi.



Fig. 32- Piano secondo sub 7 - Confronto tra la planimetria "assentita" e stato di fatto.

Poiché, come detto, non è stata rintracciata la documentazione relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 1996, esiste il certificato di idoneità statica del fabbricato (successivo a tali interventi) e non sono stati rintracciati altri atti di assenso oltre alla sanatoria, a parere della scrivente per l'appartamento è possibile prevedere, ai sensi del Testo Unico dell'edilizia, una S.C.I.A. in sanatoria, per diversa distribuzione interna, prevedendo verosimilmente i seguenti costi:
Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.



Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Per l'immobile non è stato riscontrato il certificato di agibilità; stante le difformità riscontrate, lo stesso potrà essere ottenuto in seguito alla sanatoria delle dette opere, prevedendo anche eventuale messa in sicurezza degli impianti in aderenza alla normativa specifica.

Unità Immobiliare sub 6, piano secondo.

L'appartamento risulta sostanzialmente conforme a quanto autorizzato ad eccezione di una diversa distribuzione interna in corrispondenza del vano cucina che risulta più ampio a causa della mancata realizzazione del locale ripostiglio e disimpegno, realizzazione di un servizio igienico e di un locale ripostiglio, diversa posizione del muro interno della camera da letto e diversa conformazione di alcuni balconi.

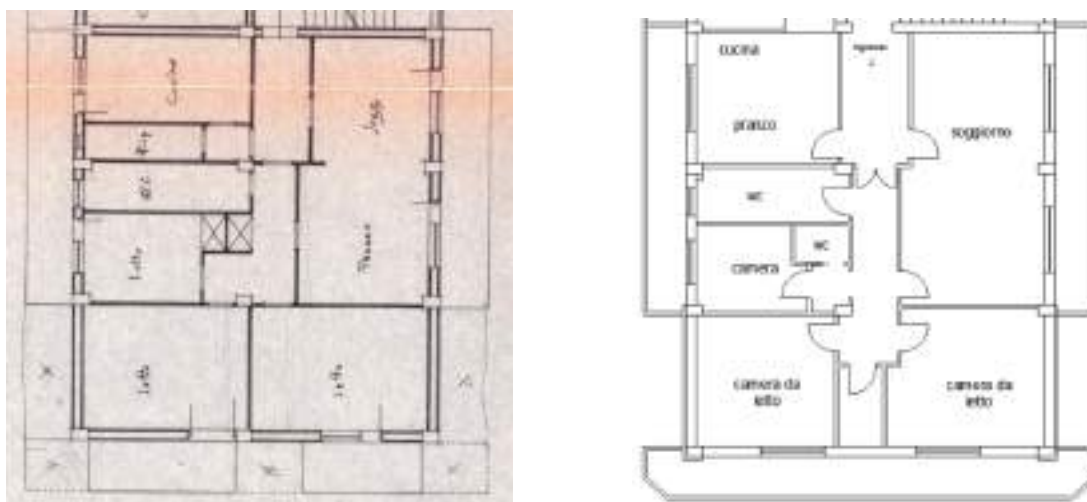


Fig. 33- Piano secondo sub 6 - Confronto tra la planimetria “assentita” e stato di fatto.

Poiché, come detto, non è stata rintracciata la documentazione relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 1996, esiste certificato di idoneità statica del fabbricato (successivo a tali interventi), e non sono stati rintracciati altri atti di assenso oltre alla sanatoria, a parere della scrivente, per l'appartamento è possibile prevedere, ai sensi del Testo Unico dell'edilizia, una S.C.I.A. in sanatoria, per diversa distribuzione interna prevedendo verosimilmente i seguenti costi:

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Per l'immobile non è stato riscontrato il certificato di agibilità; stante le difformità riscontrate, lo stesso potrà essere ottenuto in seguito alla sanatoria delle dette opere, prevedendo anche eventuale messa in sicurezza degli impianti in aderenza alla normativa specifica.

Unità Immobiliare sub 4, piano terzo. L'appartamento risulta sostanzialmente conforme a quanto autorizzato ad eccezione di una diversa distribuzione interna in quanto è stato ricavato all'interno dell'attuale cucina il vano ascensore condominiale (realizzato successivamente) e diverso posizionamento di alcuni tramezzi, la realizzazione di un vano finestra in corrispondenza del locale ripostiglio, ed una diversa conformazione dei balconi.

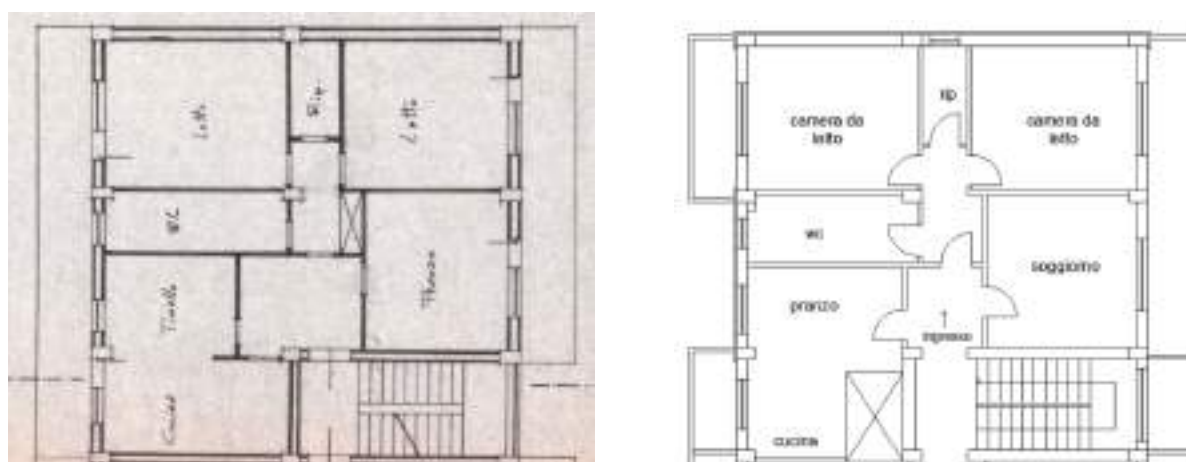


Fig. 34- Piano terzo sub 4 - Confronto tra la planimetria "assentita" e stato di fatto.

Poiché, come detto, non è stata rintracciata la documentazione relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 1996, esiste certificato di idoneità statica del fabbricato (successivo a tali interventi), e non sono stati rintracciati altri atti di assenso oltre alla sanatoria, a parere della scrivente, per



l'appartamento è possibile prevedere, ai sensi del Testo Unico dell'edilizia, una S.C.I.A. in sanatoria, per diversa distribuzione interna prevedendo verosimilmente i seguenti costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Per l'immobile non è stato riscontrato il certificato di agibilità; stante le difformità riscontrate, lo stesso potrà essere ottenuto in seguito alla sanatoria delle dette opere, prevedendo anche eventuale messa in sicurezza degli impianti in aderenza alla normativa specifica.

Unità Immobiliare sub 3, piano terzo. L'appartamento risulta sostanzialmente conforme a quanto autorizzato ad eccezione di una diversa distribuzione interna in corrispondenza del vano cucina che risulta più ampio a causa della mancata realizzazione del locale ripostiglio e disimpegno, realizzazione di una camera di maggiori dimensioni (per la mancata realizzazione di disimpegno) e di un locale ripostiglio, diversa posizione del muro interno della camera da letto e diversa conformazione di alcuni balconi.

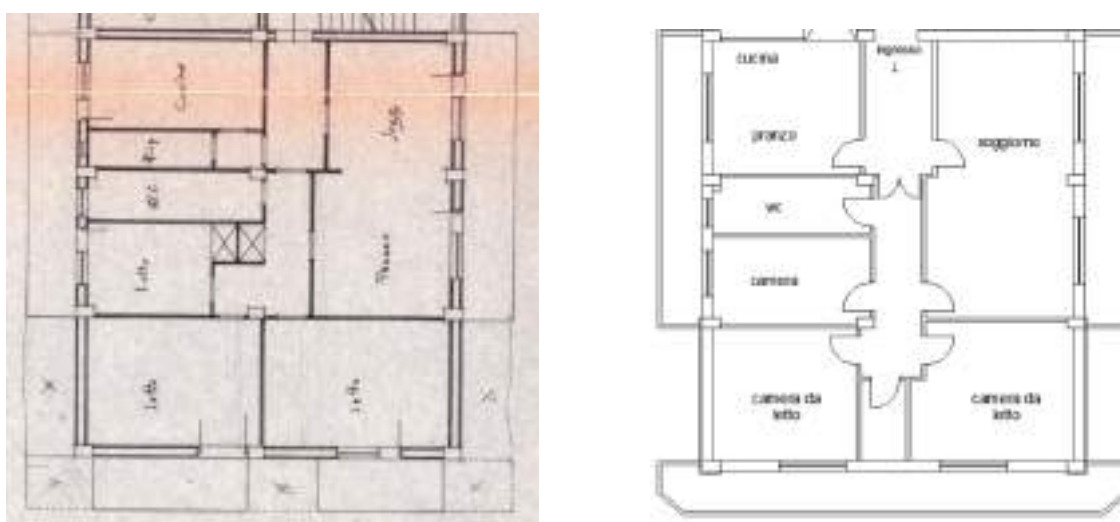


Fig. 35 - Piano terzo sub 3 - Confronto tra la planimetria “assentita” e stato di fatto.



Poiché, come detto, non è stata rintracciata la documentazione relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 1996, esiste certificato di idoneità statica del fabbricato (successivo a tali interventi), e non sono stati rintracciati altri atti di assenso oltre alla sanatoria, a parere della scrivente, per l'appartamento è possibile prevedere, ai sensi del Testo Unico dell'edilizia, una S.C.I.A. in sanatoria, per diversa distribuzione interna prevedendo verosimilmente i seguenti costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Per l'immobile non è stato riscontrato il certificato di agibilità; stante le difformità riscontrate, lo stesso potrà essere ottenuto in seguito alla sanatoria delle dette opere, prevedendo anche eventuale messa in sicurezza degli impianti in aderenza alla normativa specifica.

Unità Immobiliare sub 12, piano quarto. L'appartamento non presenta difformità.

Unità Immobiliare sub 13, piano quarto. L'appartamento risulta sostanzialmente conforme ad eccezione di una diversa distribuzione interna in corrispondenza di una camera che risulta interessata dalla realizzazione di una parete interna che comporta la divisione della stessa in due vani.



Fig. 36 - Piano quarto sub 13 – Sovrapposizione tra la planimetria “assentita” e stato di fatto.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Questa difformità risulterebbe realizzata successivamente alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 1996 e poiché non sono stati rintracciati altre autorizzazioni oltre la sanatoria a parere della scrivente per l'appartamento è possibile prevedere, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, una S.C.I.A. in sanatoria, per diversa distribuzione interna prevedendo verosimilmente i seguenti costi: Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Per l'immobile non è stato riscontrato il certificato di agibilità; stante le difformità riscontrate, lo stesso potrà essere ottenuto in seguito alla sanatoria delle dette opere, prevedendo anche eventuale messa in sicurezza degli impianti in aderenza alla normativa specifica.

Unità immobiliari identificate al foglio 3, part. 506, sub 44, 27 e 28 siti in Comune di Satriano, località Corvo, via Pietro Nenni n. 8.

Le unità immobiliari sono ricomprese nel fabbricato condominiale costituente la "tipologia edilizia - Lotto 3" del "Piano di Lottizzazione in località Corvo del Comune di Satriano" proposto dalla "società Cecina 90 s.r.l. e altri".

Tale fabbricato è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire N. 15 del 18/05/2005 e Certificato di Collaudo depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Catanzaro prot.n. 23040 del 29/10/2008.

Per l'appartamento (sub 44) risulta rilasciato il certificato di agibilità n.15/2010, prot.n.5678 del 16/07/2010.

Il fabbricato si compone di n.5 vani scala ciascuno dei quali serve quattro appartamenti (due al piano terra e due al piano primo), sottotetti e al piano seminterrato delle autorimesse.

Ebbene dalla visione dei documenti acquisiti presso il Comune, dalle planimetrie catastali e dai diversi sopralluoghi esperiti presso l'appartamento posto al piano terra (sub 44) e presso le



autorimesse poste al piano seminterrato (sub 27 e sub 28) sono state riscontrate delle difformità urbanistiche e catastali nel seguito indicate per ogni singola unità immobiliare.

Autorimessa sub 27, piano seminterrato.

Nel progetto assentito tale locale costituiva il vano scala di distribuzione del fabbricato. In difformità a quanto autorizzato non risulta realizzata la rampa di scale, la porta interna di collegamento agli altri locali e quella esterna di accesso in quanto il locale è stato realizzato quale unità autonoma con un nuovo ingresso da corte comune (che ha modificato in parte la sagoma del locale) ed utilizzato al momento del sopralluogo ad uso deposito.

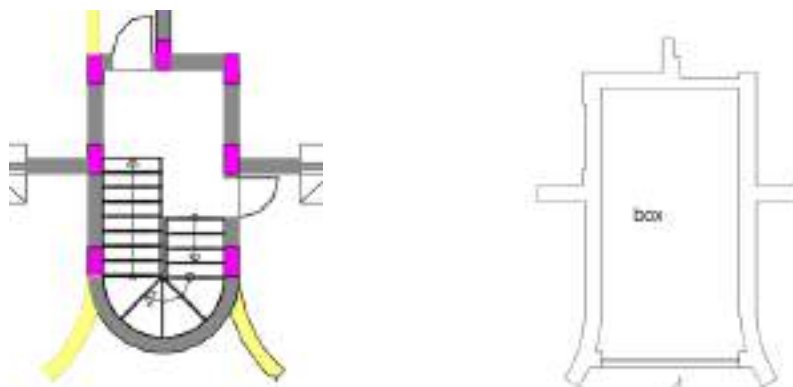


Fig. 37 - Piano seminterrato sub 27 - Confronto tra la planimetria "assentita" e stato di fatto.

Tali modifiche avrebbero richiesto un'autorizzazione preventiva non rintracciata negli atti comunali; a parere della scrivente è possibile prevedere, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, una S.C.I.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna; tuttavia, si ritiene che la stessa non possa sanare l'attuale destinazione d'uso ad autorimessa (riportata nell'accatastamento). La S.C.I.A. in sanatoria prevede verosimilmente i seguenti costi

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.



Autorimessa sub 28, piano seminterrato.

Il locale è sostanzialmente conforme a quanto approvato con Concessione Edilizia n.15/2010; in difformità si rileva la mancata realizzazione di una parete divisoria interna che divideva tale locale in due vani di cui uno ad uso autorimessa e l'altro ad uso cantina e anche la mancata realizzazione del locale ripostiglio.

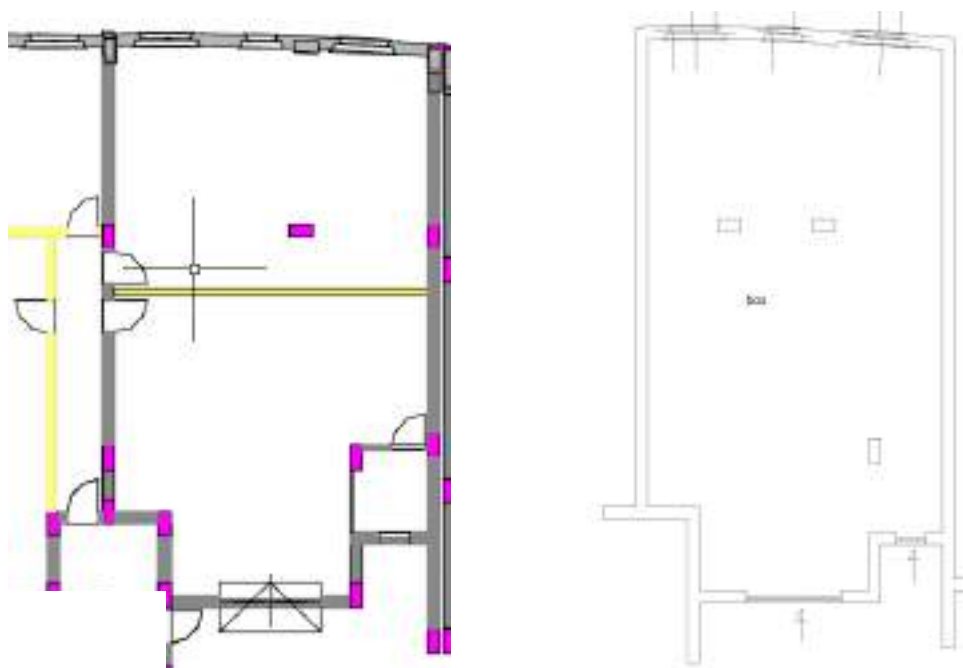


Fig. 38 - Piano seminterrato sub 28 - Confronto tra la planimetria "assentita" e stato di fatto

Tali modifiche avrebbero richiesto un'autorizzazione preventiva non rintracciata negli atti comunali; a parere della scrivente, poiché l'immobile risulta allo stato di rustico e non completato, è possibile prevedere, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, una S.C.I.A. in sanatoria per completare quanto già previsto nel progetto autorizzato poiché quanto rilevato non è sanabile a causa dell'aumento della superficie originariamente autorizzata ad autorimessa.

La S.C.I.A. in sanatoria prevede verosimilmente i seguenti costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.



Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Appartamento sub 44, piano terra.

L'immobile presenta delle difformità edilizie consistenti sostanzialmente in una diversa distribuzione interna. Nello specifico, in corrispondenza del vano cucina è stata realizzata una diversa conformazione della parete interna ed il soggiorno pranzo risulta interessato dalla realizzazione di una parete tale da costituire un ulteriore piccolo vano, diverso posizionamento di alcune pareti interne ed eliminato l'antibagno del servizio igienico.



Fig. 39 - Piano terra sub 44 - Confronto tra la planimetria “assentita” e stato di fatto



Tali modifiche avrebbero richiesto un'autorizzazione preventiva non rintracciata negli atti comunali; a parere della scrivente, per l'appartamento è possibile prevedere, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia, una S.C.I.A. in sanatoria, per diversa distribuzione interna.

La S.C.I.A. in sanatoria prevede verosimilmente i seguenti costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 2.100.

Per l'immobile è stato riscontrato il certificato di agibilità; tuttavia, stante le difformità riscontrate, lo stesso potrà essere ottenuto in seguito alla sanatoria delle dette opere.

Unità immobiliare identificata al foglio 12, part. 38, sub 21, sita in Soverato, via Amirante n.35.

L'unità immobiliare risulta ricompresa in un fabbricato condominiale sito in Soverato. Come comunicato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune con lettera del 31/07/2023, prot. n 1016, il fabbricato è stato realizzato in seguito al rilascio delle autorizzazioni di seguito descritte (per come riportate nella lettera trasmessa in Allegato E):

- progetto approvato dalla Commissione Comunale in data 04/02/1952 (non rintracciato in atti) e reso abitabile in data 14/12/1955; per la suddetta costruzione, ricadente all'epoca in zona esterna al centro abitato e non soggetto a regolamentazione urbanistica, per assenza di strumento urbanistico, non ricorreva l'obbligo della Licenza Edilizia ai sensi della legge 17/08/1942, n.1150;
- Licenza Edilizia n.456 – del 12/09/1974 rilasciato a COEDIL S.r.l. e Coop. Nuova Soverato per la sopraelevazione e ristrutturazione del fabbricato Cooperativa Nuova Soverato in Soverato alla via Carlo Amirante;
- Autorizzazione del 29 marzo 1977 per la sanatoria di una pensilina;

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



- Permesso di abitabilità n.105 del 02/05/1978 con allegato nulla osta sanitario per abitabilità del 14/04/1978.

Ebbene, esaminati gli atti autorizzativi, espletato accesso all'archivio storico del catasto ed effettuati i necessari sopralluoghi presso il bene sono state riscontrate delle difformità di seguito indicate.

Il locale risulta sostanzialmente conforme a quanto approvato ad eccezione della realizzazione di un soppalco dotato di scala in ferro. Tale soppalco praticabile, realizzato con struttura portante in ferro, è utilizzato ad "uso ufficio" e presenta un'altezza utile (al di sopra del soppalco).

La realizzazione di tale intervento avrebbe richiesto una preventiva autorizzazione e poiché per come dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Soverato, per l'immobile non è stata rilasciata alcuna autorizzazione e/o presentata pratica edilizia oltre a quelle sopra citate (compresa domanda di condono) tale intervento risulterebbe realizzato abusivamente.

La data di realizzazione di tali opere non risulta facilmente determinabile e a parere della scrivente, considerate le caratteristiche dell'opera risulta conveniente prevederne la demolizione e la messa in pristino del locale, prevedendo l'obbligo di presentare all'Ufficio preposto del Comune di Soverato la certificazione dell'avvenuto conferimento a discarica, secondo la norma vigente, del materiale proveniente dalla demolizione stessa; inoltre l'attuale destinazione ad uso magazzino richiederebbe un cambio di destinazione ad uso commerciale (stante l'uso di fatto riscontrato in fase di sopralluogo).

A parere della scrivente si potrà procedere con una SCIA per ripristino dello stato dei luoghi e contestuale cambio di destinazione d'uso prevedendo i relativi costi:

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Satriano: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Costo demolizione e ripristini: € 5.000.

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso presumibile: € 6.100.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



9.a Conformità catastale

Unità immobiliari identificate al foglio 2, part 91, sub 3, 4, 6, 7, 12, 13 e 14 siti in Satriano, via Orsa Minore n. 3.

Gli appartamenti risultano tutti accatastati e depositate le relative planimetrie; tuttavia, è stata riscontrata una difformità tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato dalla scrivente CTU, come di seguito specificato per ogni singola unità immobiliare.

Unità Immobiliare sub 14, piano primo. La planimetria catastale dell'appartamento risulta conforme allo stato di fatto e per l'immobile non è prevista alcuna regolarizzazione catastale.

Unità Immobiliare sub 7, piano secondo. La planimetria catastale dell'appartamento risulta difforme rispetto allo stato di fatto rilevato. La difformità consiste nella mancata rappresentazione del vano ascensore e del vano finestra nel ripostiglio, una diversa distribuzione interna con la variazione di alcuni tramezzi interni e diversa conformazione dei balconi

Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente, la regolarizzazione catastale potrà essere effettuata successivamente alla detta sanatoria, prevedendo verosimilmente i seguenti costi catastali:

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.050.

Unità Immobiliare sub 6, piano secondo. La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto rilevato. La difformità consiste in una diversa distribuzione interna in corrispondenza del vano cucina che risulta più ampio a causa della mancata realizzazione del locale ripostiglio e disimpegno, realizzazione di un servizio igienico e di un locale ripostiglio, diversa posizione del muro interno della camera da letto e diversa conformazione di alcuni balconi.

Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente, la regolarizzazione catastale potrà essere effettuata successivamente alla detta sanatoria, prevedendo verosimilmente i seguenti costi catastali:

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € **1.050**.

Unità Immobiliare sub 4, piano terzo. La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto rilevato. La difformità consiste in una diversa distribuzione interna in quanto è stato ricavato all'interno dell'attuale cucina il vano ascensore condominiale e una diversa distribuzione interna con la variazione di alcuni tramezzi, la realizzazione di un vano finestra in corrispondenza del locale ripostiglio, ed una diversa conformazione dei balconi;

Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente, la regolarizzazione catastale potrà essere effettuata successivamente alla detta sanatoria, prevedendo verosimilmente i seguenti costi catastali:

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € **1.050**.

Unità Immobiliare sub 3, piano terzo. La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto rilevato. La difformità consiste in una diversa distribuzione interna in corrispondenza del vano cucina che risulta più ampio a causa della mancata realizzazione del locale ripostiglio e disimpegno, realizzazione di una camera di maggiori dimensioni (per la mancata realizzazione di disimpegno) e di un locale ripostiglio, diversa posizione del muro interno della camera da letto e diversa conformazione di alcuni balconi.

Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente, la regolarizzazione catastale potrà essere effettuata successivamente alla detta sanatoria, prevedendo verosimilmente i seguenti costi catastali:

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € **1.050**.



Unità Immobiliare sub 12, piano quarto. L'appartamento non presenta difformità.

Unità Immobiliare sub 13, piano quarto. L'appartamento risulta sostanzialmente conforme ad eccezione di una diversa distribuzione interna in corrispondenza di una camera che risulta interessata dalla realizzazione di una parete interna che comporta la divisione della stessa in due vani.

Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente, la regolarizzazione catastale potrà essere effettuata successivamente alla detta sanatoria, prevedendo verosimilmente i seguenti costi catastali:

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.050.

Unità immobiliari identificate al foglio 3, part. 506, sub 44, 27 e 28 siti in Satriano, via Pietro Nenni n. 8, località Corvo.

Le unità immobiliari risultano tutte accatastate e depositate le relative planimetrie; tuttavia, è stata riscontrata una difformità tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato dalla scrivente CTU, come di seguito specificato per ogni singola unità immobiliare.

Autorimesse sub 27, piano seminterrato. La planimetria catastale risulta conforme rispetto allo stato di fatto rilevato. Poiché per gli immobili è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente in seguito agli stessi si potrà prevedere eventualmente un cambio di categoria catastale.

Autorimesse sub 28, piano seminterrato. La planimetria catastale risulta conforme rispetto allo stato di fatto rilevato; per gli immobili è prevista la regolarizzazione edilizia, con il completamento delle opere previste a cui seguirà nuovo accatastamento.

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.050.



Appartamento sub 44, piano terra.

La planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto rilevato. La difformità consiste in una diversa distribuzione interna con variazione della conformazione del vano cucina, la realizzazione di un ulteriore servizio igienico e la creazione di un locale ad uso ripostiglio.

Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente la regolarizzazione catastale potrà essere effettuata successivamente alla detta sanatoria edilizia, prevedendo verosimilmente i seguenti costi catastali:

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.050.

Unità immobiliari identificato al foglio 12, part. 38, sub 21 sito in Soverato, via Amirante n.35.

L'unità immobiliare risulta accatastata e depositata la relativa planimetria.

L'unità immobiliare risulta accatastata e depositata la relativa planimetria; tuttavia, è stata riscontrata una difformità tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato dalla scrivente CTU, consistente nella realizzazione di un piano soppalcato come meglio specificato al paragrafo 9.

Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia con la messa in pristino di quanto autorizzato, per l'immobile non è prevista alcuna regolarizzazione catastale ad eccezione dell'eventuale cambio di categoria che si potrà effettuare successivamente al previsto cambio di destinazione d'uso.

10. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTI DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Come esposto al paragrafo 9, per i beni sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto assentito, regolarizzabili sostanzialmente ricorrendo alla redazione di una S.C.I.A., prevista dal Testo Unico Edilizia, specificandone i relativi costi.

11. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Unità Immobiliari ricompresi nel fabbricato condominiale identificato al Catasto del Comune di Satriano foglio 2, part. 91, sub 3, 4, 6, 7, 12, 13 e 14.

Le unità immobiliari risultano dotate di impianto elettrico, impianto idrico, impianto citofonico, impianto TV.

Si precisa che gli appartamenti risultano dotati di caldaia alimentata da gas metano per la produzione della acqua calda sanitaria, per il riscaldamento e il piano cottura.

Negli appartamenti sono stati riscontrati radiatori in ghisa di colore bianco (ad eccezione dei sub 12 e 13 in alluminio); gli immobili sono sprovvisti di certificazione degli impianti e di agibilità.

Le caldaie non sono dotate di libretto di impianto o di altra documentazione tecnica.



Anche il piano cottura è alimentato da gas metano, come si può evincere dall'Allegato rilievo fotografico nella sezione dedicata agli impianti esistenti.

I beni, in generale, presentano impianti risalenti all'epoca di realizzazione degli stessi senza le dichiarazioni di conformità. Sono stati riscontrati diversi condizionatori tutti sprovvisti di libretto di impianto o di altra documentazione tecnica.

Per gli immobili non sono stati riscontrati gli Attestati di Prestazione Energetica ad eccezione degli immobili identificati con i subalterni 7 e 13 per i quali sono stati forniti gli APE in corso di validità e trasmessi in allegato E alla presente.

Unità Immobiliari ricompresi nel fabbricato condominiale identificato al Catasto del Comune di Satriano foglio 2, part. 506, sub 27, 28 e 44.

Il locale sub 27 risulta dotato di impianto elettrico sottotraccia mentre il sub 28 risulta allo stato grezzo con il solo impianto elettrico.

L'appartamento identificato con il subalterno 44 risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto citofonico, impianto TV e caldaia, alimentata da bombola gas gpl (per il riscaldamento e per la produzione dell'acqua sanitaria); la caldaia non é dotata di libretto di impianto o di altra documentazione tecnica.

Anche il piano cottura è alimentato da bombola gas gpl, come si può evincere dall'Allegato rilievo fotografico nella sezione dedicata agli impianti esistenti.

I radiatori in alluminio di colore bianco sono presenti nelle camere da letto, soggiorno e pranzo; per l'unità immobiliare è stato rilasciato certificato di agibilità prot.n.5678 del 16/10/2010.

Per l'appartamento non è stato riscontrato l'Attestato di Prestazione Energetico.

Unità Immobiliare ricompreso nel fabbricato condominiale identificato al Catasto del Comune di Soverato al foglio 12, part. 38, sub 21.

Il locale è dotato di impianto elettrico e impianto idrico.

Dalla ispezione effettuata il locale presenta controsoffitto con pannelli; il servizio igienico risulta in stato di degrado e necessita di interventi di manutenzione.



Per l'immobile stante la categoria catastale C/2 non è necessario emettere APE.

Per gli appartamenti, ad eccezione di quelli sopra indicati (Satriano foglio 2, part. 91, subalterni 7 e 13), non è stato riscontrato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Stante la situazione generale riscontrata, la scrivente, al fine di non gravare la procedura di ulteriori spese, non ha redatto gli Attestati di Prestazione Energetica; tuttavia, rimane a disposizione per eventuale integrazione e redazione degli stessi nella considerazione che, ai sensi della normativa vigente, è necessario allegare al detto Attestato il libretto di impianto/centrale e l'ultimo rapporto di controllo tecnico della caldaia esistente e procedere alla registrazione della stessa.

Tali documenti tecnici e la registrazione della caldaia, indispensabili per la produzione dell'A.P.E., dovranno essere redatti da installatori i quali, previa verifica di funzionamento della caldaia esistente e/o sostituzione della stessa, provvederanno alle prove tecniche specifiche di impianto necessarie per la successiva redazione della documentazione prevista. Detta attività deve essere eseguita prima della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e potrebbe richiedere spese al momento non facilmente quantificabili.

In mancanza di detti documenti non è possibile produrre l'A.P.E.

12. CONCLUSIONI.

Lotto 1 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 2, part. 91, sub **14**, piano primo, via Orsa Minore n.3.

Valore stimato dell'immobile = € 225.000.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 6.300.

Valore di vendita del Lotto 1 = € 225.000 - € 6.300 = € 218.700.



Lotto 2 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 2, part. 91, sub **6**, piano secondo, via Orsa Minore n.3.

Valore stimato dell'immobile = € 129.600.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 3.150.

Valore di vendita del Lotto 2 = € 129.600 - € 3.150 = € 126.450.

Lotto 3 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 2, part. 91, sub **7**, piano secondo, via Orsa Minore n.3.

Valore stimato dell'immobile = € 95.400.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 3.150.

Valore di vendita del Lotto 3 = € 95.400 - € 3.150 = € 92.250.

Lotto 4 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 2, part. 91, sub **3**, piano terzo, via Orsa Minore n.3.

Valore stimato dell'immobile = € 129.600.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 3.150.

Valore di vendita del Lotto 4 = € 129.600 - € 3.150 = € 126.450.

Lotto 5 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 2, part. 91, sub **4**, piano terzo, via Orsa Minore n.3.

Valore stimato dell'immobile = € 95.400.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 3.150.

Valore di vendita del Lotto 5 = € 95.400 - € 3.150 = € 92.250.



Lotto 6 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 2, part. 91, sub **12**, piano quarto, via Orsa Minore n.3.

Valore stimato dell'immobile = € 97.200.

Valore di vendita del Lotto 6 = € 97.200.

Lotto 7 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 2, part. 91, sub **13**, piano quarto, via Orsa Minore n.3.

Valore stimato dell'immobile = € 127.800.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 3.150.

Valore di vendita del Lotto 7 = € 127.800 - € 3.150 = € 124.650.

Lotto 8 - Unità immobiliare – autorimessa – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 3, part. 506, sub **27**, piano seminterrato, via Pietro Nenni n. 8.

Valore stimato dell'immobile = € 9.350.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 2.100.

Valore di vendita del Lotto 8 = € 9.350 - € 2.100 = € 7.250.

Lotto 9 - Unità immobiliare – autorimessa – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 3, part. 506, sub **28**, piano seminterrato, via Pietro Nenni n. 8.

Valore stimato dell'immobile = € 40.600.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 3.150.

Valore di vendita del Lotto 9 = € 40.600 - € 3.150 = € 37.450.



Lotto 10 - Unità immobiliare – abitazione – identificata al Catasto del Comune di Satriano al foglio 3, part. 506, sub **44**, piano terra, via Pietro Nenni n. 8.

Valore stimato dell'immobile = € 151.200.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 3.150.

Valore di vendita del Lotto 10 = € 151.200 - € 3.150 = € 148.050.

Lotto 11 - Unità immobiliare – locale magazzino– identificata al Catasto del Comune di Soverato al foglio 12, part. 38, sub **21**, piano terra, via Carlo Amirante n.35.

Valore stimato dell'immobile = € 134.900.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui ai paragrafi 9 e 9a stimati complessivamente in € 6.100.

Valore di vendita del Lotto 11 = € 134.900 - € 6.100 = € 128.800.

Ad ogni buon fine si rimanda a quanto specificato ai paragrafi 9, 9.a e 11.

* * *

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto consegno la presente relazione, *ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Catanzaro, lì 30 ottobre 2023

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



- Allegato A

- Verbali di sopralluogo.
- Accesso agli atti.



VERBALE DI SOPRALLUOGO

OGGETTO = PROCEDURA ESSECUATIVA IPOTECARIA N. 49/2022 DEL TRIBUNALE DI CATANZARO PROMOSSA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA CONTRO SIG. MACRI VITO.

LA SOTTOSCRITTA ARCHE ROSA PROCOPIO, ETU NELLA PROCEDURA IN OGGETTO, IN DATA 20 GENNAIO 2023, ALLE ORE 10.00, COME HABITUO CON LETTERA A/R CON RICEVUTA DI CONSEGNA DEL 24/1/23 E PEC A TUTTE LE PARTI, SI È POSSA PRESSO I BENI DI INTERESSE DELLA PROCEDURA E SPECIFICAMENTE PRESSO BENI SITI IN VIA ORSA VINOLORE N. 3.

I BENI OGCETTO DI PIGNORAMENTO SONO COSTITUTI DA BENI SITI IN COMUNE DI SATURNO RICOMPRESI ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO IDENTIFICATO AC FOLIO 2, PIAU 91, Subdivisioni = sub 14 piano primo; sub 6 e sub 7 piano secondo; sub 3 e sub 4 piano terzo; sub 12 e sub 13 piano quarto; come detto del medesimo fabbricato sito in VIA ORSA VINOLORE N. 3. TALI IMMOBILI RIVOLANO TUTTI DESTINATI A CIVILE ABITAZIONE. RIGUARDANO ANCHE OGGETTO DI PIGNORAMENTO I BENI SITI IN COMUNE DI SATURNO AC FOLIO 3 PART 506 sub 27 e sub 28 box auto; sub 44 appartamento piano terra. QUESTI ULTIMI SONO UBICATI IN VIA PIETRO NENNI N. 8 INFINE, LOCALE MACAZZINO, SITO IN SOVERATO ALLA VIA ATURANNE, PIANO TERZO, FOLIO 38 PART 38 sub 21.

Arch. Rosa Per
M. Perini

AL SOPRALUOGO È PRESENTE IL SIG. VITO MACRI, IN QUALITÀ
DI PROPRIETARIO DEI BENI

DATA LETTURA DEI QUANTI LA SOCUENTE HA EFFETTUATO
UN PRIMO SOPRALUOGO DEGLI IMMOBILI RIPOSOANDO
TUNTE E OSSERVAZIONI SU SERIE DI FOGGIA.

SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI SITI IN VIA
ORSA TUNDE RISULTANO SEGNALMENTE QUELLI
INDICATI CON IL SUB 6, 7, 3, 11, 13 OCCUPATI

DA TERZI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE MENTRE
IL SUB 14 PRIMO PRIMO SUOLE ABITAZIONE

PRINCIPALE DEL SIG. VITO MACRI. L'APPARTAMENTO
SUB 6 RISULTEREBBE UOITO NON IN LOCAZIONE E
IL SUB 12 DALLA SIGRA OLGA PROKOSHINA
SENZA ~~OPERA~~ TITOLO.

ANCHE GLI IMMOBILI SITI IN VIA PIETRO NENNI
E IN QUANTO RISULTANO OCCUPATI COTTE
DALLO STESSO DEBITORE DICHIARATO A VERBALE.

STANTE IL NUMERO DEGLI IMMOBILI IL

SIG. MACRI VITO CHIEDE UN BREVE

DIFFERENZIALE DELLE OPERAZIONI PERIURALI

AC FINE DI AVVISARE TUTTI GLI OCCUPANTI.

Del Pass per
M. Vito

DELL'E VISITE DI SOPRALLUOGO FISSANDO SIN D'ORA
IL PROSEGUITO DELLE OPERAZIONI PERMANENTI
PER IL GIORNO 26 GENNAIO 2023.

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO DELLA SOCIETÀ
E/O PRESSO TUTTI I BENI CENSITAMENTE IL
SIG. TACCI FORNISCE IL PROPRIO NUMERO CELLULARE
397.7739866 PERMANENDO ~~REPERIBILE~~ IL DEBITORE
SI RITIENE GIÀ AVVISATO PER I PROSSIMI ~~OPERAZIONI~~
SOPRALLUOGHI SENZA INOLTRE COMUNICAZIONI
SEGUITE.

IN DATA ODIERNA VENGONO ~~RE~~ VISITATI I
SECONDI APPORTAMENTI SUB 14 PIANO PRIMO.
IL BUDGE È STATO OGGETTO DI SANSCONDA
EDICIA PER LA REDUZIONE DI UNA
TETTOIA; NEGLI ANNI 1970 IL FABBRICATO
È STATO REALIZZATO CON LICENZA EDICIA,
SUCCESSIVAMENTE OGGETTO DI INTERVENTI
NEGLI ANNI 80 E NEL 2021/22 MANUTENZIONE
STRORDINARIA;

È STATO VISITATO ANCHE APPORTAMENTO SUB 4
PIANO TERZO E IL PIANO QUARTO SUB 12.

Arch Ros Polo
Moenit

ALL' ORE 11-30 VENGONO SOSPSE LE OPERAZIONI,
ODIERNE È REDATTO VERBALE CHE ~~PARLA~~
CANTO È PROSCUITO DA I PRESENTI

Azienda P. O. G. M. A. S. R. I. T.

VERBALE DI SOPRALUOGO

OGGETTO = PROCEDURA ESECUTIVA MOBILIARE 49/2022
DEL TRIBUNALE DI CATANIA PROTETTA DA
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA CONTRO
IL SIG. MACCI' VITO.

OGGI GIORNO 26 GENNAIO 2023, ALLE ORE 9.00, COME
STABILITO NEL VERBALE DI SOPRALUOGO DEL 20 GENNAIO
2023, LA SOTTOSCRITTA CTU, SI È POIATA PRESSO I
BENI DI INTERESSE AL FINE DI PROSEGUIRE
LE OPERAZIONI DI SOPRALUOGO.

SONO ACCESI PRESENTI GIUSEPPE MACCI', FIGLIO DEL
DEBITORE E IL SIG VITO MACCI'.

IL SIG. GIUSEPPE MACCI', STANTE LA CONDIZIONE
PRECARIA DI SANITÀ DEL SIG VITO MACCI', ACCOMPAGNATA
LA SCIENTE PRESSO GLI APPARTAMENTI SITI
NEL FABBRICATO DI VIA OESA TUNORI.

LA SCIENTE CTU DATA LETTURA DEI BUSTINI
HA SOLO RELATO QUANTO È FOTOGRAFICO
DEGLI IMMOBILI RELAZIONANDO TUTTAVIA E
OSSERVAZIONI SU SEVERI FOGGI.

AL FINE DI ADEMPIERE AL TORNARE LA
SCIENTE RICHIESTAVA I DOCUMENTI RELATIVI

Mr. Rosa
ARUBAPEC S.P.A.

Signature

AGGI' IMPANI COMPRESI QUELLI RELATIVI
ALLA CALDAIA. E GU' APE DEGLI IMMOBILI.

ALLE ORE 10.00 IL SIG. MAOI CHIAPPE DI
ALLONDA PER INTERVISTI IN REGIM' ISUORIN
ALLE ORE 11.00 COSCURE CE DEBIZIONI JIENE
REDATO IL PRESENTE VERBALE CHE C'ETO
E' SOTTOSCRITTO DAGLI INTERVISTI.

Act Rose Fogin
Giuseppe Mauro
Mauro R.

~~Del Rosa~~
Mauri V. X
S. M. M. M. M.

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
- SEZIONE I CIVILE -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr.ssa Chiara Di Credico
Procedura esecutiva n. 49/2022 R.G.E.

Verbale di accesso

Immobili sita nel Comune di Satriano (CZ)

- L.1: Immobile n.1: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Orsa Minore, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.2, part.lla 91, sub. 12, P.4, Cat.A/3, vani 5,5;
- L.6: Immobile n.2: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Orsa Minore, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.2, part.lla 91, sub. 13, P.4, Cat.A/3, vani 6.
- Immobile n.3: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Orsa Minore, int. N.3 - identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.2, part.lla 91 sub. 14, P.4, Cat. A/3, vani 8,5; n.v.
- L.6: Immobile n.4: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Orsa Minore, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.2, part.lla 91 sub. 3, P.3, Cat.A/3, vani 7;
- L.1: Immobile n.5: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Orsa Minore, int. N.6 - identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.2, part.lla 91, sub. 4, P.3, Cat. A/3, vani 5,5;
- L.6: Immobile n.6: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Orsa Minore, int. N.5 - identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.2, part.lla 91, sub. 6, P.2, Cat. A/3, vani 7;
- L.6: Immobile n.7: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Orsa Minore, int. N.4 - identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.2, part.lla 91, sub. 7, P.2, Cat. A/3, vani 5,5;
- L.6: Immobile n.8: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Pietro Nenni, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.3, part.lla 506, sub. 27, P.S1, Cat. C/6, mq.14; L.6.
- L.1: Immobile n.9: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Pietro Nenni, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.3, part.lla 506, sub. 28, P.S1, Cat. C/6, mq.11;
- Immobile n.10: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via



10 Pietro Nenni, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg. 3, part. IIa 506, sub. 44, P.T. Cat. A/3, vani 6,5;

10 Immobile n.11: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Sovcrato (CZ) Via Carlo Amirante, n.35, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Sovcrato al fg.12, part. IIa 38, sub. 21, P.T. Cat. C/2, mq 62;

*** ** ***

L'anno 2023, il giorno 20 del mese di febbraio, alle ore 17:15 circa, io sottoscritto avv. Carlo Maria Larussa, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva iscritta al n.49/2022 R. G. E. del Tribunale di Catanzaro e come tale promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Macri Vito, con provvedimento reso il giorno 24 gennaio 2023 da parte del giudice dell'Esecuzione di.ssa Chiara Di Credico, mi sono recato presso l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare, come tale appartenente al soggetto esecutato ivi menzionato avendo dapprima concordato questo mio accesso con il nominato CTU (Arch. Rosa Procopio) a cui in data 27 gennaio 2023 è stata inviata una prima comunicazione pec indicando l'ora in cui avrebbe avuto inizio il sopralluogo medesimo.

In data 27 gennaio 2023 a mezzo degli Ufficiali Giudiziari dell'Off. U.N.E.P. della Corte di Appello di Catanzaro veniva notificata al sig. Macri Giuseppe, figlio del debitore esecutato sig. Macri Vito mediante consegna di altra separata copia della stessa comunicazione ed allegando altra copia del provvedimento di nomina.

In data 08 febbraio il sig. Macri Giuseppe, nell'interesse del proprio genitore e quale parte debitrice esecutata, comunicava che per precedenti impegni non poteva procedere per come innanzi intimato e che occorreva perciò procedere con nuovo appuntamento; si concordava la data del 20 febbraio 2023.

Nella stessa data del 08 febbraio u.s. il sottoscritto custode informava sia il nominato CTU sia i creditori che le operazioni di accesso venivano posticipate alla data del 20 febbraio p.v.

Si procede pertanto con le operazioni di accesso presso ciascuno degli immobili pignorati ed il sottoscritto Custode Giudiziario, unitamente al CTU (Arch. Rosa Procopio) evidenzia quanto di seguito.

Per i immobili identificati con i sub 13
3 G. E. T. sono presenti e relativamente ai contatti di
coordinamento il sottoscritto in attesa di depositare i contatti.
Al fondo stesso si conferisce l'immobile per il
sottoscritto custode di poter essere relativamente occor. non
mantenendo un caso. Riferimenti di intervento atteso
come il nominato CTU abbia med. tempo effettuato
l'accesso e la relativa operazione limitatamente agli
immobili identificati con i sub. 12-13-3 G-6-11-14

Firmato Da: PROCOPIO ROSA Emesso Da: ARUBAPECS.P.A. NG CA 3 Serial#: 7239327ba5662e332266f232910d97



Il C.T.U. nel merito riferisce che i suddetti immobili
vengono in molti dei casi di manutenzione.

E' presente all'incontro in quanto autorizzato dalla parte debitrice esecutata il sig.
MACRI GIUSEPPE a cui ha perciò chiesto, giusta quanto rappresentato nella
riferita comunicazione di fornire copia della documentazione ivi richiamata e come tale
notificata a mezzo prima pec del 27/01/2023.

Il sopra richiamato sig. MACRI GIUSEPPE FIGLIO DELLA PARTE
ESECUTATA E CON IL TALE IDENTIFICATO ATTO DI CARCA DI
IDENTITA' N° AV 4147304 RILASCIATA DA COMUNE DI
LANTANO IL 31/07/2016 - RAPPRESENTA 21/01/2024
NATO A CATANZARO IL 21/02/1977, RESIDENTE IN
LANTANO VIA PIAZZA NERVI - 8804

IL SIG. MACRI GIUSEPPE SUBNODI INVIANDO LA PRESENTE
CONSEGNA COPIA DEI MENTIONATI CONTRATTI DI
LOCAZIONE. NON POTENDO PROCEDERE CON IL
REGIME DEI RIFERITI IMMOBILI DI CANTIERE LA
DATA DEL 03/03/2013 PER LA PROSECUZIONE
E LA VITA DEGLI IMMOBILI LOCATI, RITENENDO
DI ESSERE COME LE COORDINATE MAN, LE SUI
DURANTE TRANSAZIONE E CANONI DI COCAZIONE

Si è perciò dato seguito all'ispezione dei luoghi, procedendo per prima con verifica del
seguito bene: tutto è identificato con il sito di utilità
della abitazione domestica del sig. Macri Vito.
Successivamente si è proceduto con ispezione dell'immobile
identificato con il sito 14, abitato dal sig. Macri Vito,
parte debitrice esecutata ed utilità dello stesso sig. Vito.
Macri Vito, donna e loro in un unico, è stato identificato
insieme al C.T.U. P. in un unico, identificato con il sito 14,
anche quest'ultimo non iscritto, precisando che il immobile
di cui sopra, come tutte siti in lettura, ha una
stessa
Inoltre è stato per i documenti P. in un unico al sito

Firmato Da: PROCOPIO ROSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7239327ba562e332266f232910c97



nel comune di Lido di Palmi in via Pietro Memm. A tal
proprio mezzo che, in riferimento al C.U. il sottoscritto
ha verificato il numero identificato con il n. 10/11
non è stato possibile accedere presso il numero 10/11
in via Pietro Memm. ed identificato con il n. 10/11, in quanto
l'atto non era presente. Il pratica può essere identificata
in lavoro di identificato con il n. 10/11.

Alla presenza del sottoscritto Custode Giudiziario, il sig. GIUSEPPE MACI
ha dichiarato che per gli immobili MACI di via
Procedura con numero 10/11/2023
il sig. MACI precisa inoltre che per l'immobile
sito in via Pietro Memm. ed identificato con il
n. 10/11 è stato concesso l'uso a terzi. A tal
fine il sottoscritto ha invitato il sig. MACI affinché
interrogasse l'uso nei confronti di terzi.
Il sig. MACI G. ha inoltre dichiarato di essere
già in contatto con entrambi i creditori e di
essere in attesa di riscontro da parte di
entrambi i procuratori delle parti.

Il sottoscritto ha perciò nuovamente edotto il sig. MACI GIUSEPPE
di quanto già contenuto nella ordinanza notificata dal sottoscritto custode, da valersi anche in
tale circostanza in quanto contenente gli avvertimenti e gli obblighi a cui sono tenuti i soggetti
a cui ad oggi è consentito ancora l'accesso presso il comodato immobiliare pignorato,
facendogli altresì presente:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del
creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati
nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile,
e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere
difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare
presso il bene in vendita per consentirne la visita;



- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, il sottoscritto custode ha richiesto al sig.

MACRÌ GIUSEPPE

se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto che

NESSUNA DEGLI IMMOBILI ABBIA NECESSITÀ
DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Il sottoscritto Custode Giudiziario ha, altresì, ammonito il sig. MACRÌ GIUSEPPE

del dovere di tempestiva informazione gravante su di lui nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Il sottoscritto Custode Giudiziario ha, quindi, ispezionato l'immobile oggetto di pignoramento per verificare le condizioni attuali ed ha potuto rilevare che

PER GLI IMMOBILI OGGI OGGETTO DI ESECUZIONE E CHE
IN DATA 20/02/2013 È STATO POSSIBILE RILEVARE
EFFETTIVAMENTE ALCUNA DEGLI IMMOBILI NECESSITÀ
DI OPERE DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE



Il sottoscritto Custode Giudiziario ha, altresì, informato il sig. PACINI GIUSEPPE FIGLIO DELLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA che, nell'ipotesi in cui non dovesse essere trovato accordo transattivo con il creditore procedente e/o eventuali creditori intervenuti prima che sia disposta la vendita del bene oggetto di esecuzione, l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

A tale ultimo scopo, e cioè al fine di consentire l'ispezione dei luoghi ai futuri acquirenti, il sottoscritto Custode Giudiziario ha chiesto il recapito telefonico di casa e quello di telefonia mobile del sig. PACINI GIUSEPPE PER CUI È IN UNO DEI CUI IDENTIFICATI

che provvedo di seguito a trascrivere:

tel n 338 3302049

PER GLI IMMOBILI DEL 2/52/020 IDENTIFICATI AL 207

OGGI CUSTODITO HA INTENSO, facendosi altresì consegnare copia delle chiavi di accesso.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite ho, quindi, acquisito la disponibilità del sig. PACINI GIUSEPPE ad essere eventualmente presente presso l'immobile nei giorni in cui dovesse risultare necessario effettuare visite presso il predetto appartamento da parte di chi dovesse essere interessato, per il futuro all'acquisto.

Il sottoscritto Custode Giudiziario ha, altresì, informato, pertanto il sig. PACINI GIUSEPPE alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato e/o sul terzo pignorato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore e/o del terzo pignorato tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore e/o del terzo pignorato a permanere nella detenzione dell'immobile o renda necessario l'immediato sgombero dei locali.



Essendo le ore 17:25, ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale composto da n.7 (sette) pagine viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia verrà successivamente trasmessa a mezzo PEC, e/o a mezzo del Servizio Postale, alle parti che, nelle rispettive qualità, firmano anche per ricevuta la documentazione sopra indicata.

Catanzaro - Satriano, 20 febbraio 2023

Le parti:

Luigi Di Caro (figlio)

Il CTU:

Stefano Pappalardo

Il Custode Giudiziario

Avv. Carlo Maria Larussa

Carlo Maria Larussa



TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
- SEZIONE I CIVILE -
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Ditta Chiara Di Credito
Procedura esecutiva n.49/2022 R.G.E.

Verbale di accesso

Immobile siti nel Comune di Satriano (CZ)

Immobile n.1: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Orsa Minore, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.2, part.lla 91, sub. 12, P.4, Cat.A/3, vani 5,5;

lo Immobile n.2: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Orsa Minore, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.2, part.lla 91, sub. 13, P.4, Cat.A/3, vani 6;

Immobile n.3: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Orsa Minore, int. N.3 - identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.2, part.lla 91 sub. 14, P.4, Cat.A/3, vani 8,5;

lo Immobile n.4: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Orsa Minore, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.2, part.lla 91 sub. 3, P.3, Cat.A/3, vani 7;

Immobile n.5: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Orsa Minore, int. N.6 - identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.2, part.lla 91, sub. 4, P.3, Cat.A/3, vani 5,5;

lo Immobile n.6: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Orsa Minore, int. N.5 - identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.2, part.lla 91, sub. 6, P.2, Cat. A/3, vani 7;

lo Immobile n.7: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Orsa Minore, int. N.4 - identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.2, part.lla 91, sub. 7, P.2, Cat. A/3, vani 5,5;

Immobile n.8: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Pietro Nenni, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.3, part.lla 506, sub. 27, P.SI, Cat. C/6, mq 14;

Immobile n.9: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via Pietro Nenni, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.3, part.lla 506, sub. 28, P.SI, Cat. C/6, mq 11;

Immobile n.10: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Satriano (CZ) Via



Pietro Nenni, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Satriano al fg.3, part.IIa 506, sub. 44, P.T. Cat. A/3, vani 6,5;

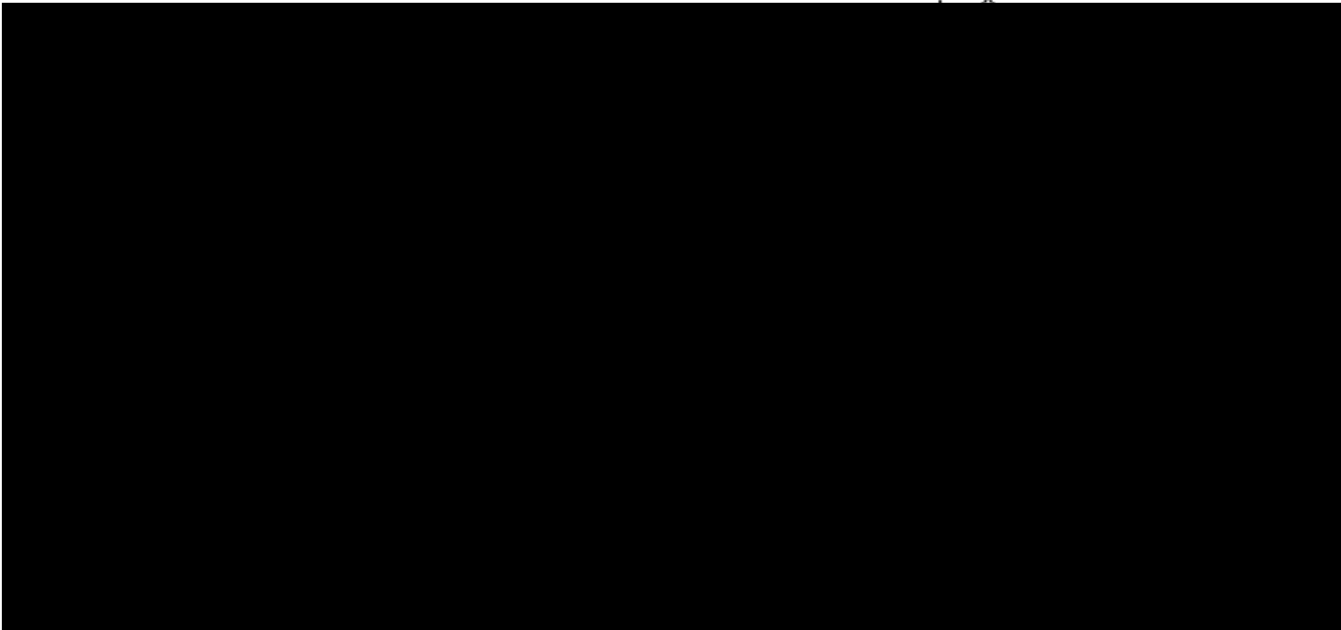
Immobile n.11: Unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Comune di Soverato (CZ) Via Carlo Amirante, n.35, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Soverato al fg.12, part.IIa 38, sub. 21, P.T. Cat. C/2, mq 62;

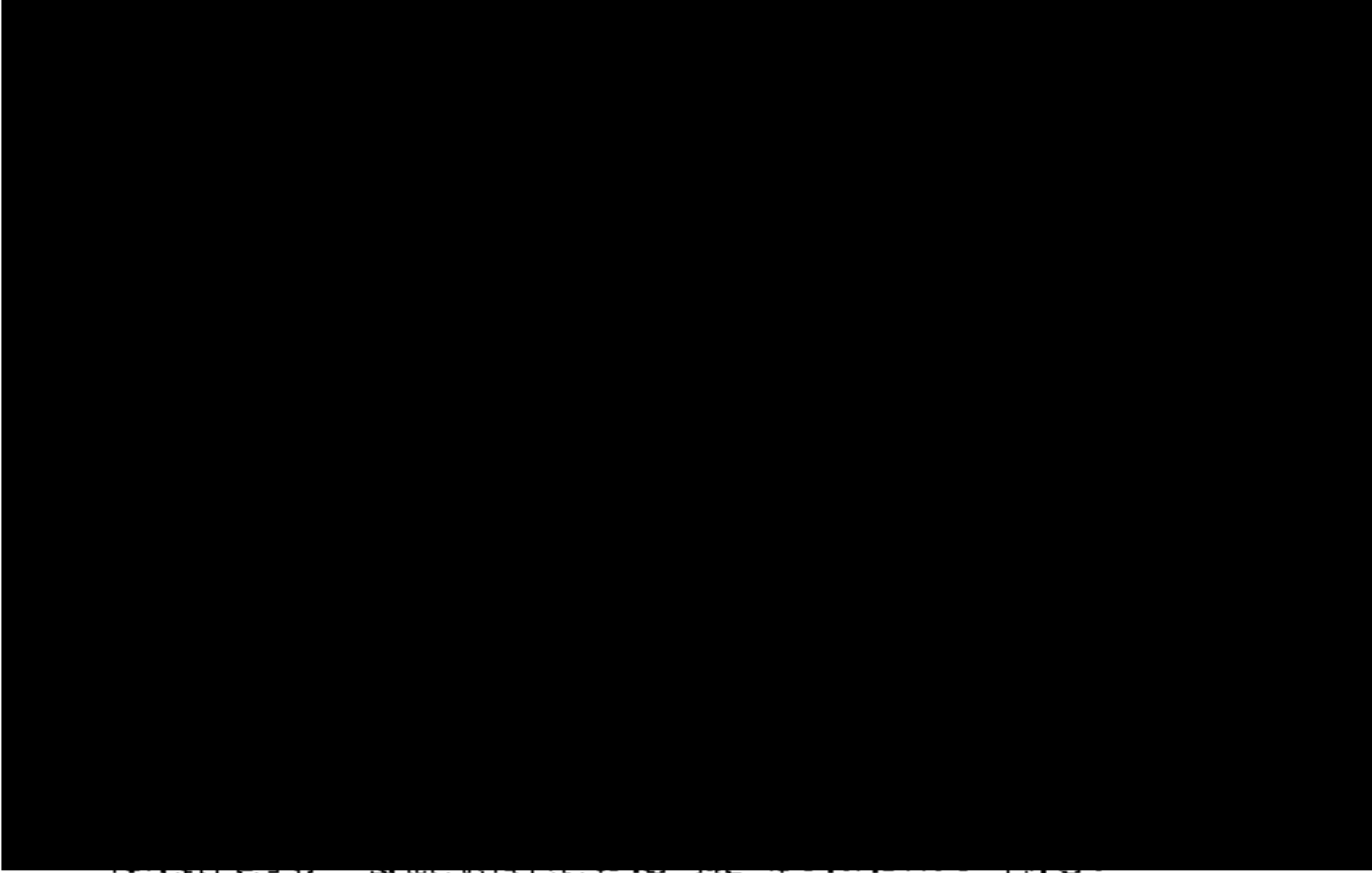
L'anno 2023, il giorno ²⁰ del mese di ^{febbraio}, alle ore ^{09:00} circa, io sottoscritto avv. Carlo Maria Larussa, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva iscritta al n.49/2022 R. G. E. del Tribunale di Catanzaro e come tale promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. [redacted] con provvedimento reso il giorno 24 gennaio 2023 da parte del giudice dell'Esecuzione dr.ssa Chiara Di Credico, mi sono recato presso l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare, come tale appartenente al soggetto esecutato ivi menzionato, avendo capprima concordato questo mio accesso con il nominato [redacted] cui in data 27 gennaio 2023 è stata inviata una prima comunicazione pec indicando l'ora in cui avrebbe avuto inizio il sopralluogo medesimo

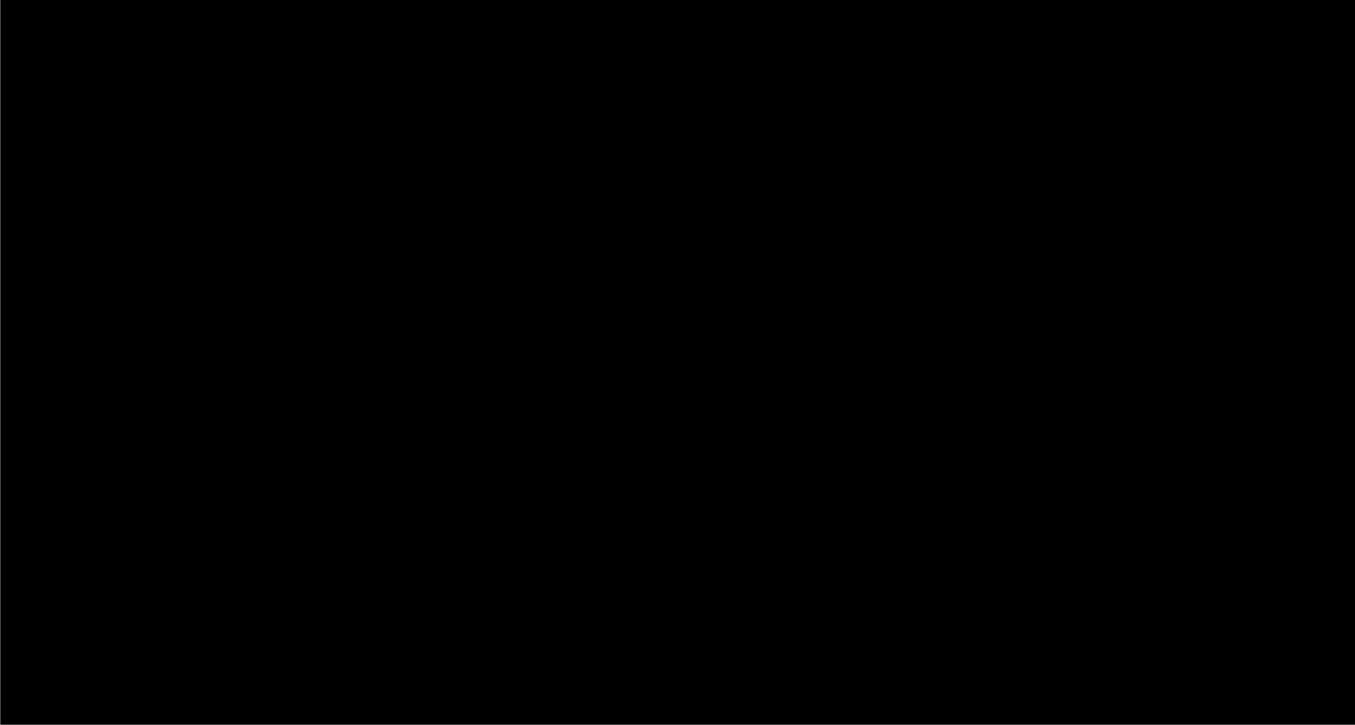
In data 27 gennaio 2023 a mezzo degli Ufficiali Giudiziali dell'Uff. U.N.E.P. della Corte di Appello di Catanzaro veniva notificata [redacted] figlio del debitore esecutato [redacted] segna di altra separata copia della stessa comunicazione ed allegando altra copia del provvedimento di nomina

In data 08 febbraio [redacted] nell'interesse del proprio genitore e quale parte debitrice esecutata, comunicava che per precedenti impegni non poteva procedere per come innanzi intimato e che occorreva perciò procedere con nuovo appuntamento; si concordava la data del 20 febbraio 2023.

Neila stessa data del 08 febbraio u.s. il sottoscritto custode informava sia il nominato CTU sia i creditori che le operazioni di accesso venivano posticipate alla data del 20 febbraio







RICHIESTA AGGI ENTI

Il sottoscritto ha perciò nuovamente edolto [redacted] di quanto già contenuto nella ordinanza nota [redacted] tale circostanza in quanto contenente gli avvertimenti e gli obblighi a cui sono tenuti i soggetti a cui ad oggi è consentito ancora l'accesso presso il compendio immobiliare pignorato, facendogli altresì presente:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore precedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentire la visita.



[REDACTED]

nell'ipotesi in cui non dovesse essere trovato accordo transattivo con il creditore procedente e/o eventuali creditori intervenuti prima che sia disposta la vendita del bene oggetto di esecuzione, l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unilamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

A tale ultimo scopo, e cioè al fine di consentire l'ispezione dei luoghi ai futuri acquirenti il sottoscritto Custode Giudiziario ha chiesto il recapito telefonico di casa e quello di telefonia mobile (del sig. ROCCO PARSONE & CONIUTTA DEGLI IMMOBILI LOCATI

_____ che provvedo (di seguito) a trascrivere:
tel. NELLA RELAZIONE PRECEDENTE.
PRINCIPIO CHE ALLO STATO NON SI E' PROVVEDUTO
CON LA DIMISSIONE AL, facendosene altresì consegnare copia delle chiavi di accesso

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del sig. DEGLI IMMOBILI ad essere eventualmente presente presso l'immobile nei giorni in cui dovesse risultare necessario effettuare visite presso il predetto appartamento da parte di chi dovesse essere interessato, per il futuro all'acquisto

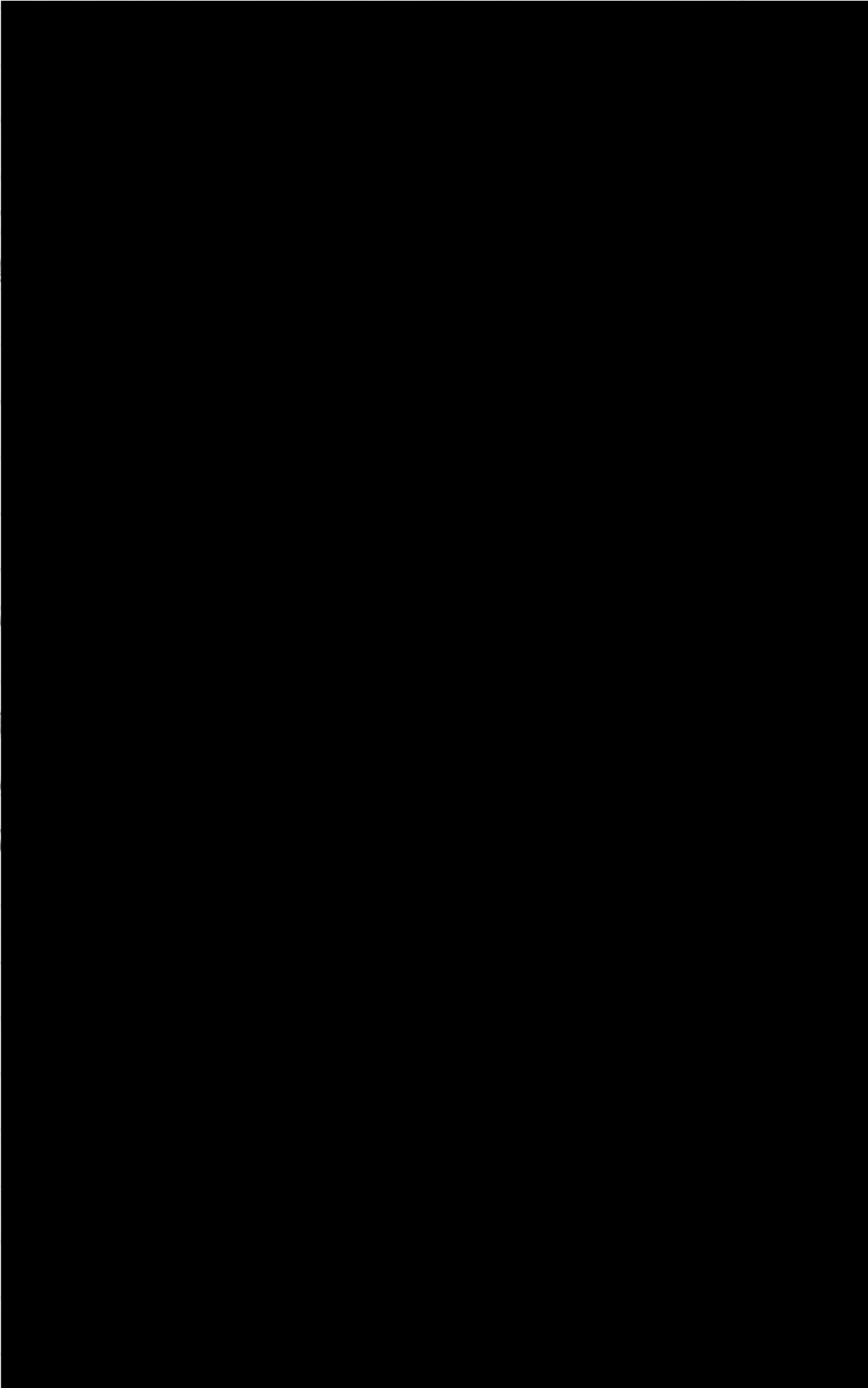
Il sottoscritto Custode Giudiziario ha altresì informato, pertanto il sig. [REDACTED] alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato e/o sul terzo pignorato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore e/o del terzo pignorato tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore e/o del terzo pignorato a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

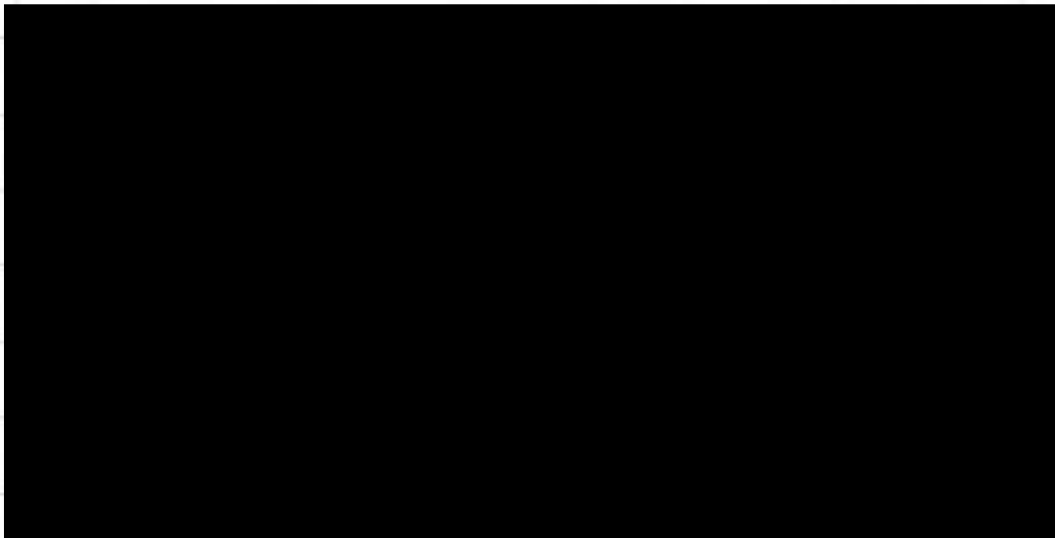


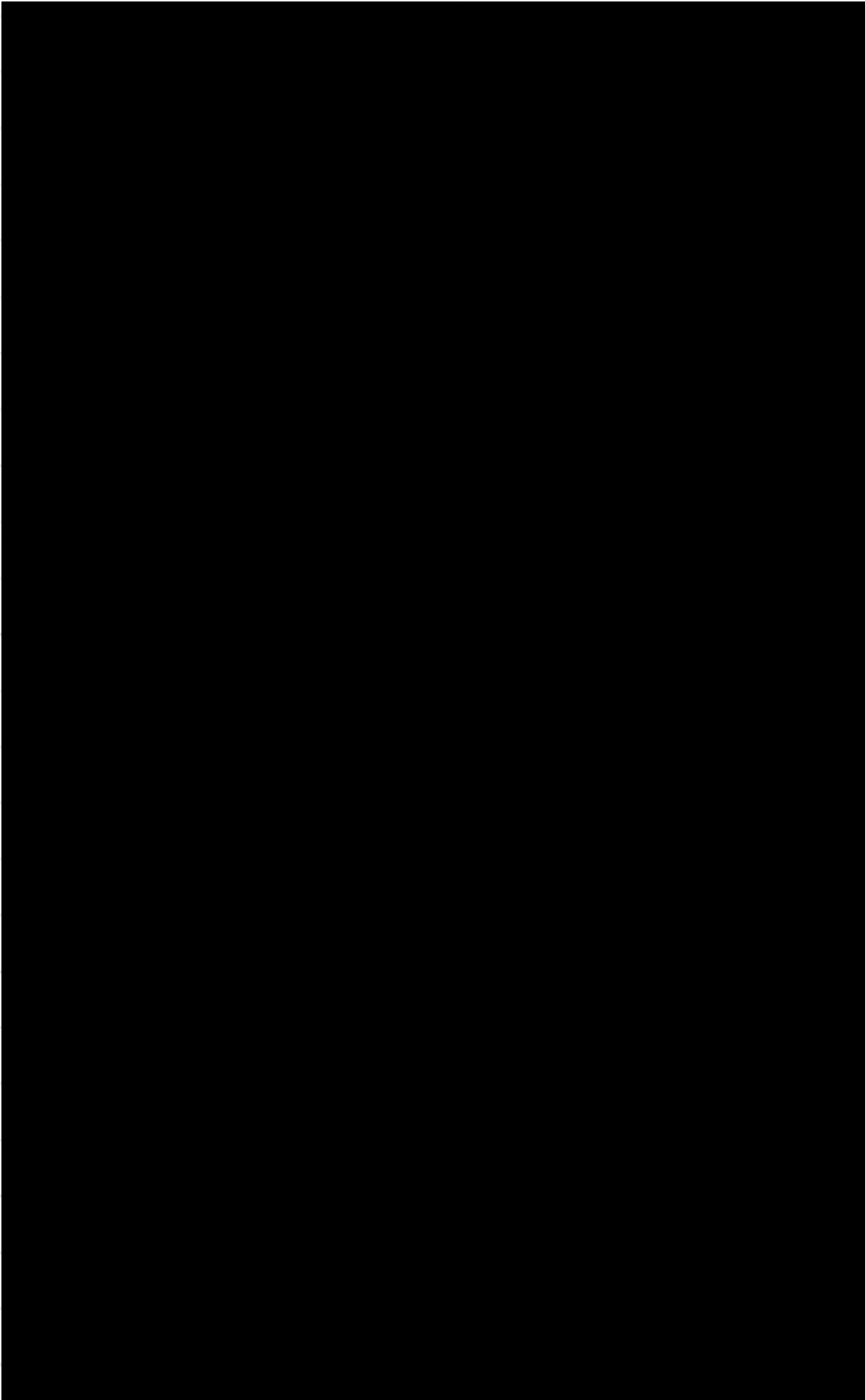
Essendo le ore 16, ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale composto da n.7 (sette) pagine viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia verrà successivamente trasmessa a mezzo PEC, e/o a mezzo del Servizio Postale, alle parti che, nelle rispettive qualità, firmano anche per ricevuta la documentazione sopra indicata.

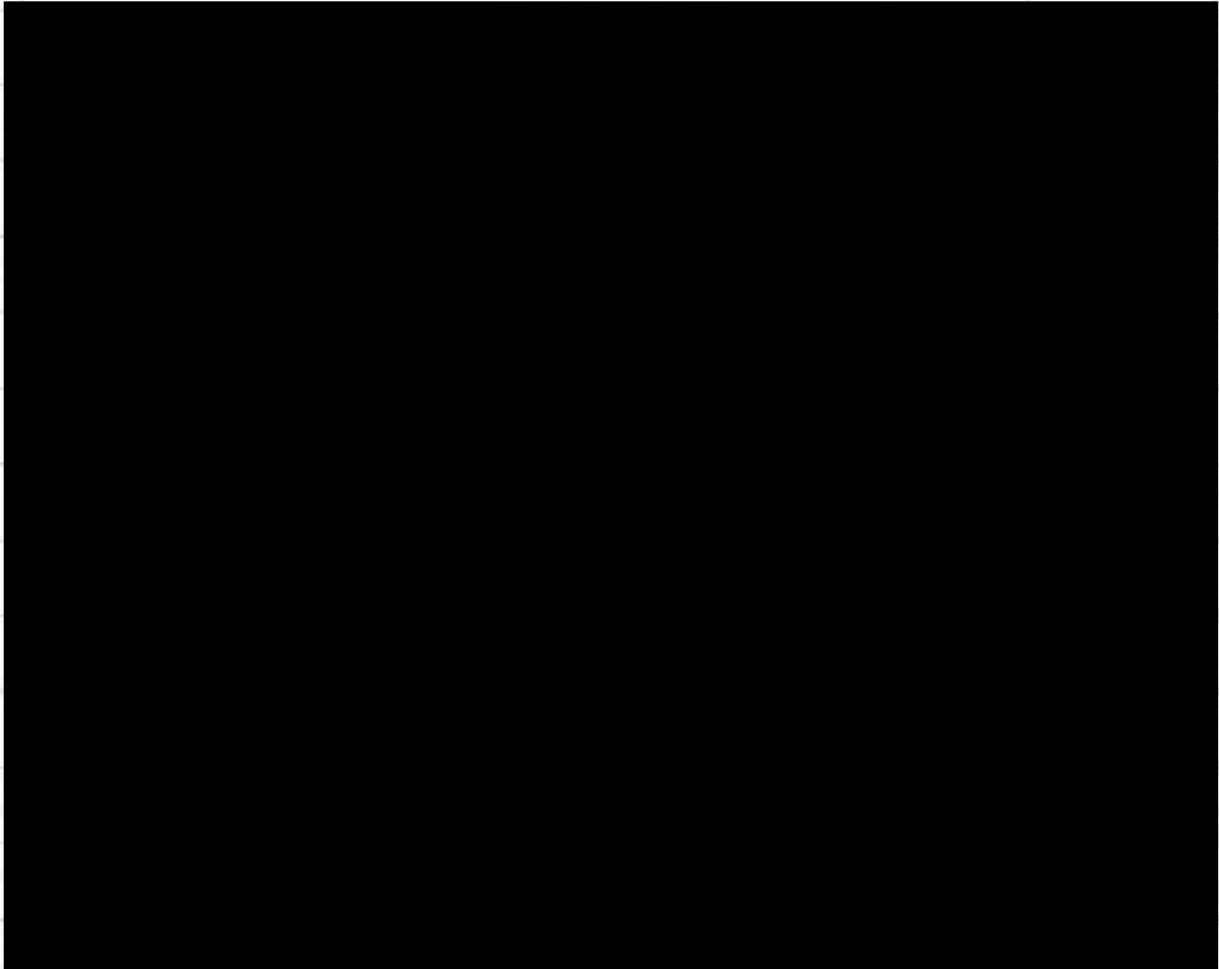
Catanzaro - Satriano, 20 febbraio 2023. 03 Marzo 2023

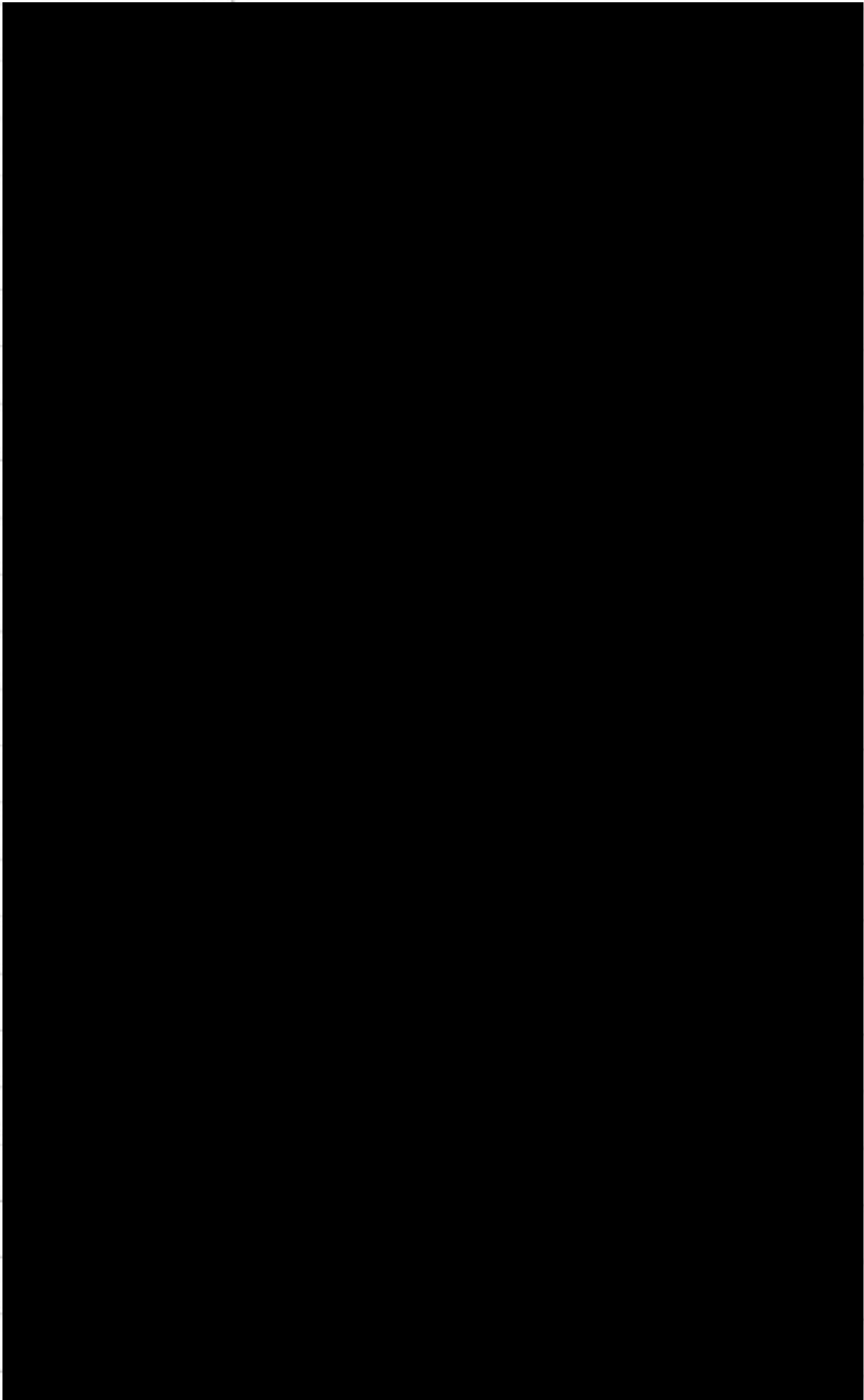


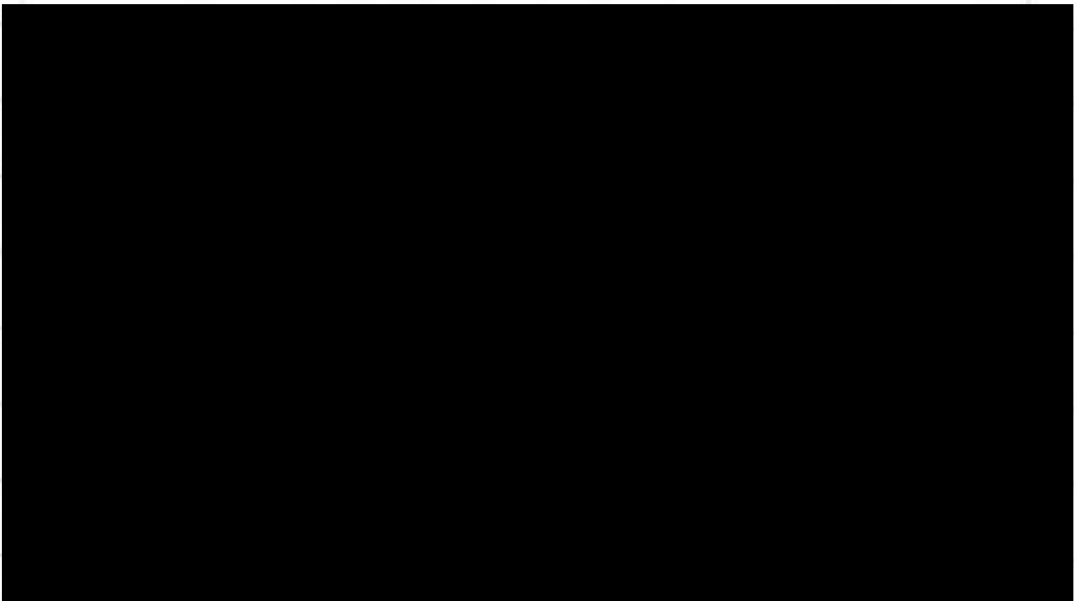


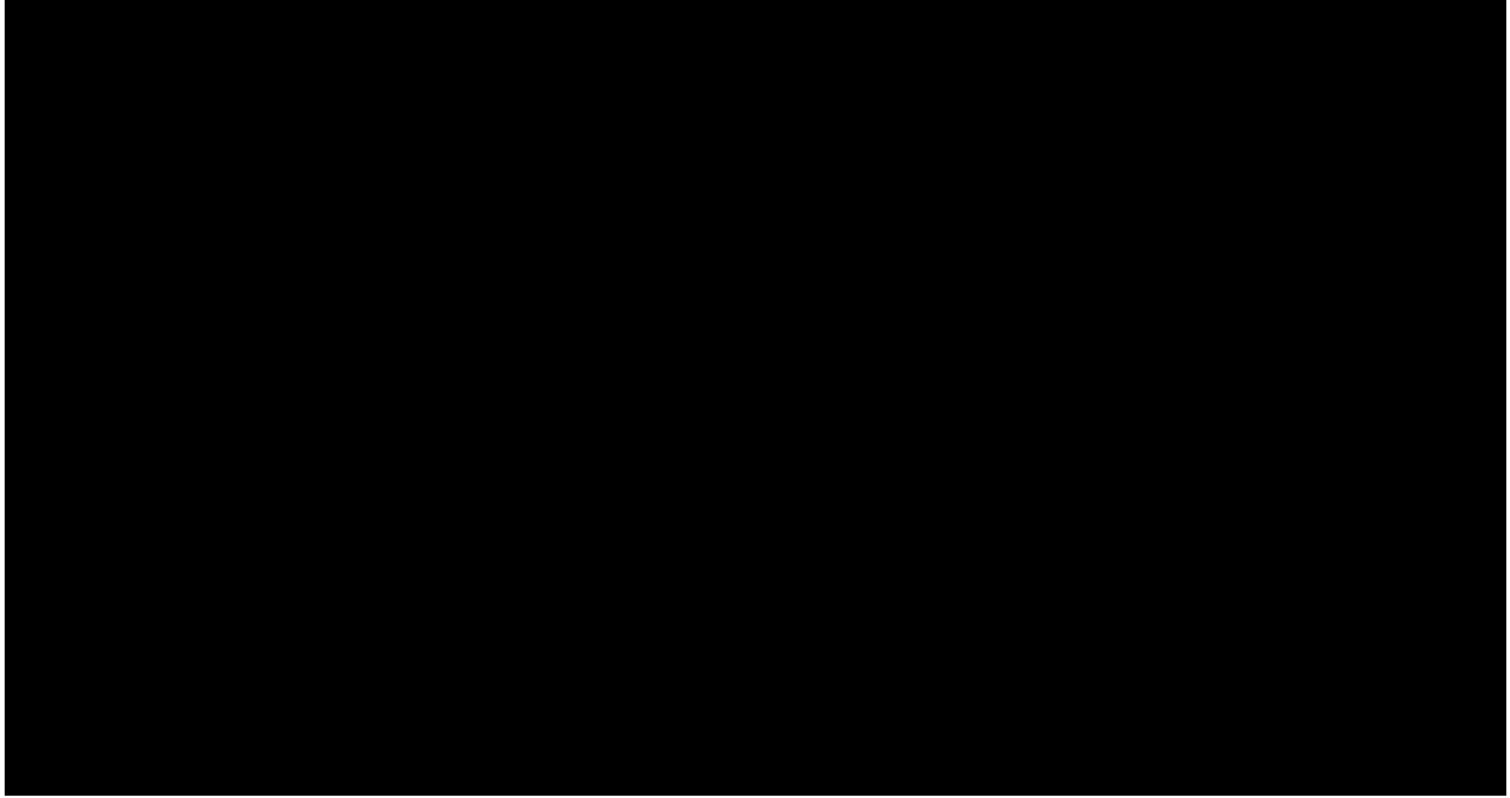




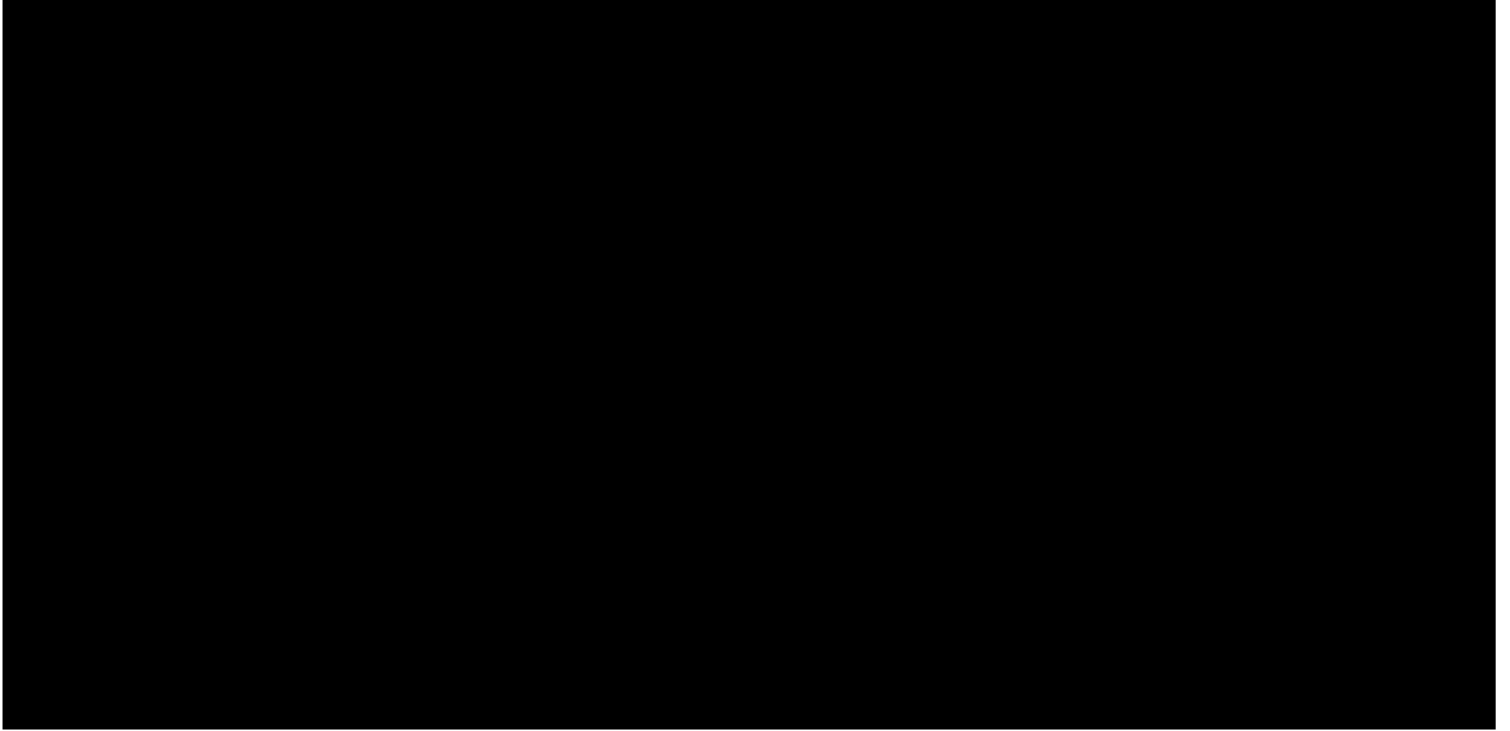






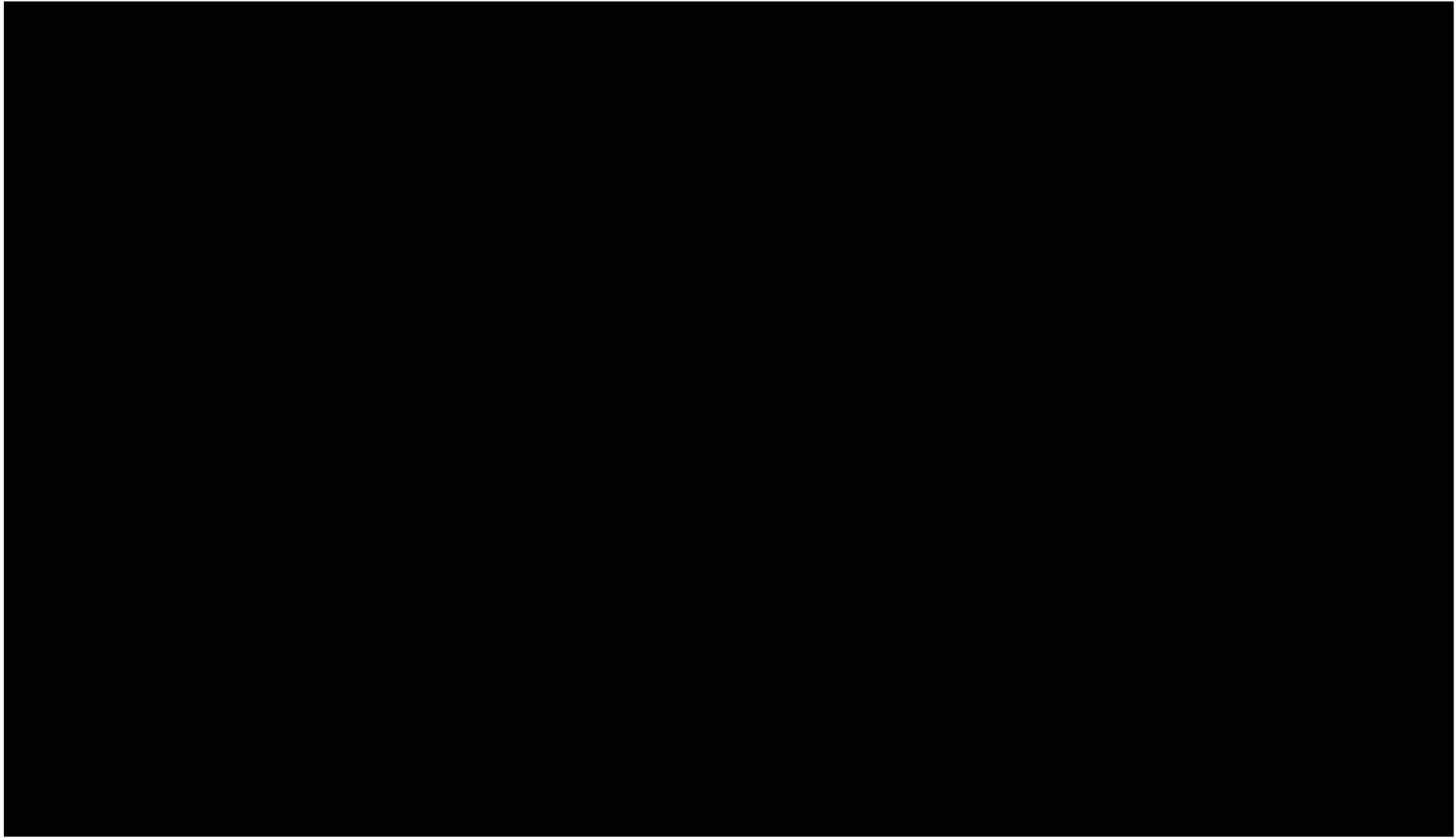




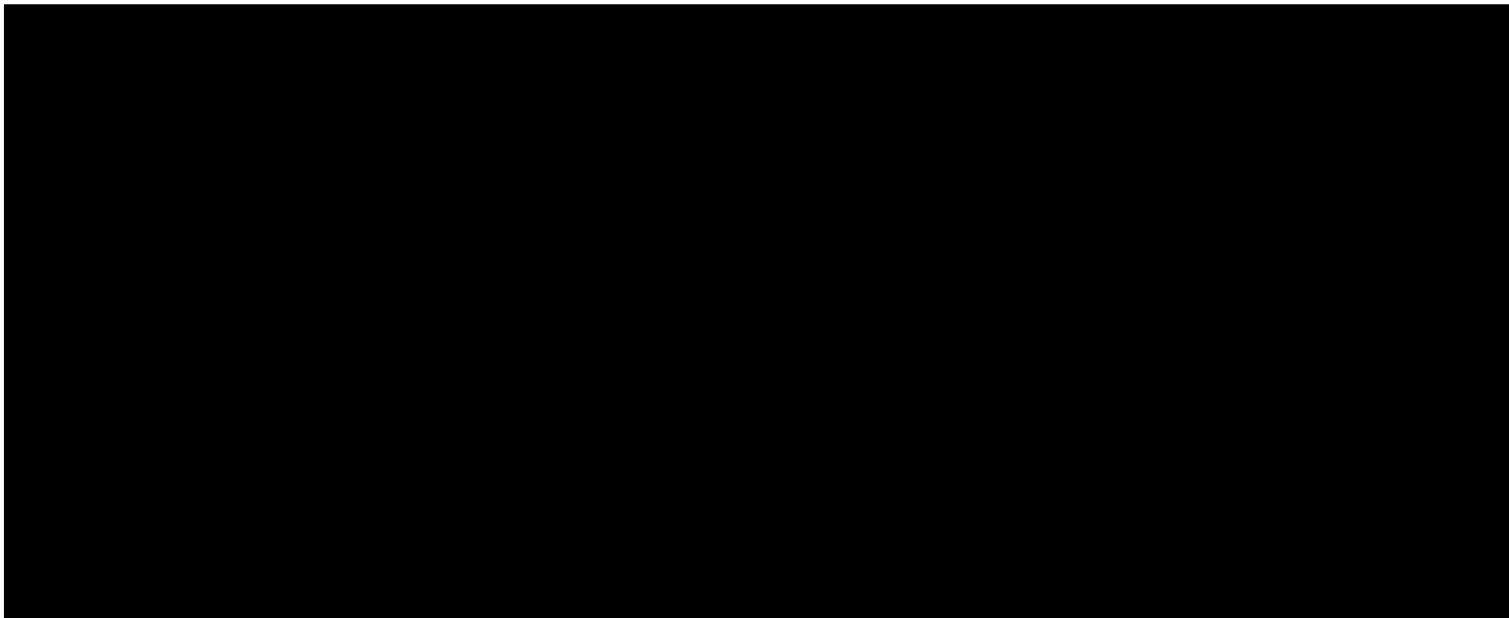


Firmato Da: PROCOPIO ROSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7239327ba56f2e332266f232910d97













Direzione Provinciale di Catanzaro

Ufficio Provinciale Territorio

VERBALE ACCESSO FORMALE AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI
(Legge 7 agosto 1990, n. 241 s.m.l "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi", artt. 22 e seguenti - decreto del Presidente della Repubblica n. 184 del 12 aprile 2006 "Regolamento sull'accesso ai documenti amministrativi", art. 6)

Il giorno 30/05/2023, alle ore 10.40 presso la sede del UPT dell'Agenzia delle Entrate si è presentata l'Arch. Rosa Procopio in qualità di CTU nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 49/2022 del Tribunale di Catanzaro al fine di accedere ai seguenti atti:

- 1) partita catastale 1422 (busta con i relativi allegati);
- 2) Variazione del 21/06/2018 Pratica n. CZ0049320 in atti dal 22/06/2018 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 7485.1/2018);
- 3) Variazione del 31/12/1991 in atti dal 26/06/1997 Ampl. Sop. (n. 15273.1/1991);
- 4) Costituzione del 22/12/1971 in atti dal 26/06/1997 - progetto finalizzato (n. 1196 - 1197 - 1198 - 1199/1971);
- 5) Variazione del 13/03/2017 Pratica n. CZ0027888 - CZ0027893 - CZ0027900 - in atti dal 13/03/2017 aggiornamento planimetrico (n. 14354/56.1/2017);
- 6) Costituzione del 26/10/2006 Pratica n. CZ0113197 in atti dal 26/10/2006 costituzione (n. 1782.1/2006);
- 7) Ultimazione di fabbricato urbano del 03/12/2008 Pratica n. CZ0299058 in atti dal 03/12/2008 ultimazione di fabbricato urbano (n. 31180.1/2008);
- 8) Variazione nel classamento del 02/07/2009 Pratica n. CZ0145559 in atti dal 02/07/2009 variazione di classamento (n. 11132.1/2009);
- 9) Variazione del 22/05/1978 in atti dal 07/09/1993 variazione della destinazione (da civile abitazione a magazzini) (n. 656/1978);

10) Variazione del 22/05/1978 in atti dal 30/03/1998 CLS - PROG.FIN. Not.9175 (n. 656.1/1978)

Tutti atti riguardanti le unità immobiliari di Satriano distinte al:

foglio 2, part. 91, sub 12, 13, 14, 3, 4, 6, 7;

foglio 3, part. 506, sub 27, 28, 44;

foglio 12, part. 38, sub 21

è presente per l'Agenzia delle Entrate il geom. Antonio Guido.

• Tenuto conto che relativamente all'istanza di accesso l'istanza è stata accolta e non sorgono dubbi in merito all'identità ovvero ai poteri del soggetto presente alle operazioni; si procede all'esibizione della suddetta documentazione, precisando che:

- Per la documentazione richiesta ai punti 4, 5, 8, 10 non esiste cartaceo poiché si tratta di variazioni telematiche fatte d'Ufficio;
- La documentazione richiesta al punto 9 attualmente non è reperibile nei Ns archivi.

L'Arch. Rosa Procopio richiede copia dei modelli 1M Cat E.U., modelli 5 e planimetrie contenute nella busta partita 1422 del comune di Catanzaro relative ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 rilasciabili ai sensi della L. 241/1990, che vengono consegnate, previo rimborso delle spese (€ 9,90) mediante bonifico su c/c dedicato, con consegna delle copie.

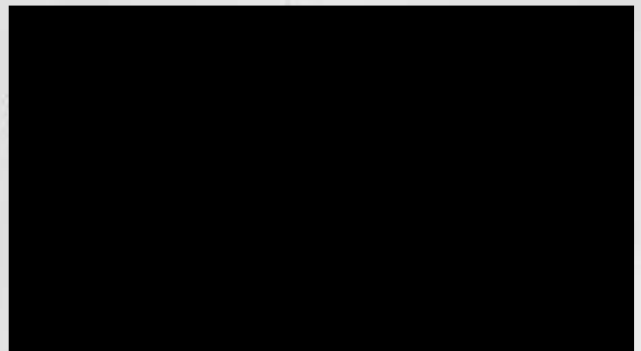
L'arch. Rosa Procopio dà atto, in seguito a verifica, che i documenti rilasciati in copia sono quelli richiesti.

La documentazione è consegnata nei limiti e per gli usi dichiarati nell'istanza, rimanendo in capo al richiedente ovvero al suo delegato responsabilità civile e penale derivante da un uso improprio delle informazioni acquisite mediante il diritto di accesso.

Il presente verbale è compilato in n. 2 originali, di cui uno consegnato all'Arch. Procopio ed uno per l'Ufficio.

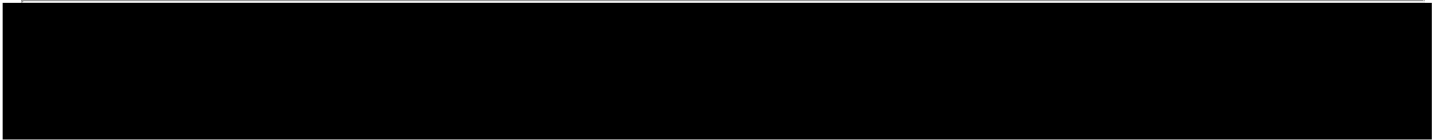
Il verbale viene chiuso alle ore 11.50.

Arch. Rosa Procopio



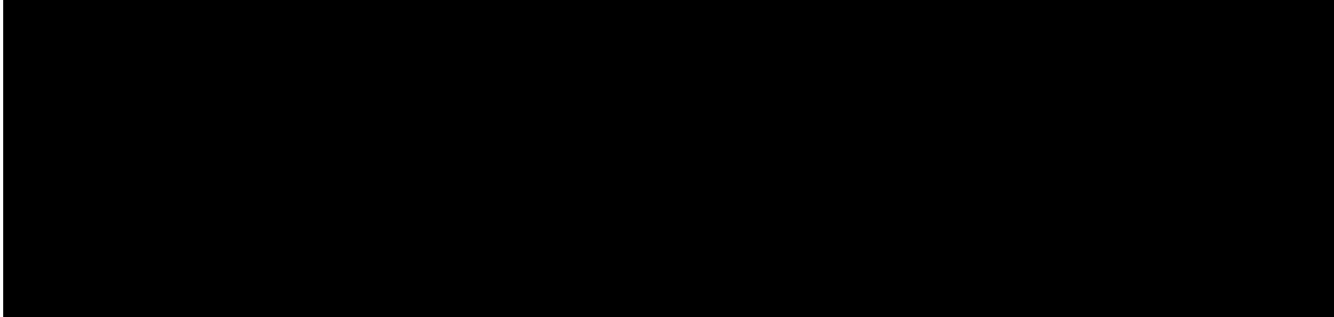


Rosa Procopio <rosaproc75@gmail.com>



Rosa Procopio <rosaproc75@gmail.com>

24 settembre 2023 alle ore 09:57



 **richiesta documenti condominiali.pdf**
1805K

Firmato Da: PROCOPIO ROSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72393277ba56f2e332266f232910d97



- Allegato B

- Stralcio estratto di mappa catastale.
 - Visure catastali storiche.
 - Planimetrie catastali.
 - Elaborati planimetrici.
-



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Dati della richiesta	Comune di SATRIANO (Codice:I463)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 91 Sub.: 14

Unità immobiliare dal 22/06/2019

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		2	91	14			A/2	U	8,5 vani	Totale: 250 m² Totale: escluse aree scoperte**: 238 m²	Euro 482,89	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2019 Pratica n. CZ0045404 in atti dal 22/06/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7219.1/2019)	
Indirizzo		VIA ORSA MINORE n. 3 Interno 3 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I463 - Foglio 2 - Particella 91

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/06/2018

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		2	91	14			A/2	U	8,5 vani	Totale: 250 m² Totale: escluse aree scoperte**: 238 m²	Euro 482,89	VARIAZIONE del 21/06/2018 Pratica n. CZ0049320 in atti dal 22/06/2018 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7485.1/2018)
Indirizzo		VIA ORSA MINORE n. 3 Interno 3 Piano 1										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Notifica	Partita	Mod.58
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/06/2018

[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 2 Particella 91 Subalterno 8; Foglio 2 Particella 91 Subalterno 9;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

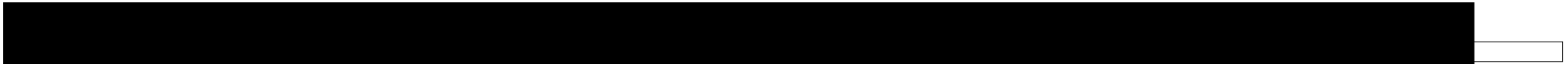
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Dati della richiesta	Comune di SATRIANO (Codice:I463)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 2 Particella: 91 Sub.: 13



Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		2	91	13			A/3	3	6 vani	Totale: 144 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 136 m ²	Euro 220,01 L. 426.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Piano 4										
Notifica							Partita	1422	Mod.58		-	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I463 - Foglio 2 - Particella 91

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		2	91	13			A/3	3	6 vani		Euro 220,01 L. 426.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Piano 4										
Notifica							Partita	1422	Mod.58		-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1991

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		2	91	13			A/3	3	6 vani		L. 648	VARIAZIONE del 31/12/1991 in atti dal 26/06/1997 AMPL,SOP (n. 15273.1/1991)
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Piano 4										
Notifica						Partita		1422		Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I463 - Foglio 2 - Particella 91

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

[REDACTED]											

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Dati della richiesta	Comune di SATRIANO (Codice:I463)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 91 Sub.: 12



Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		2	91	12			A/3	3	5,5 vani	Totale: 115 m² Totale: escluse aree scoperte**: 108 m²	Euro 201,68 L. 390.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Piano 4										
Notifica						Partita	1422		Mod.58	-		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I463 - Foglio 2 - Particella 91

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		2	91	12			A/3	3	5,5 vani		Euro 201,68 L. 390.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Piano 4										
Notifica						Partita	1422		Mod.58	-		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

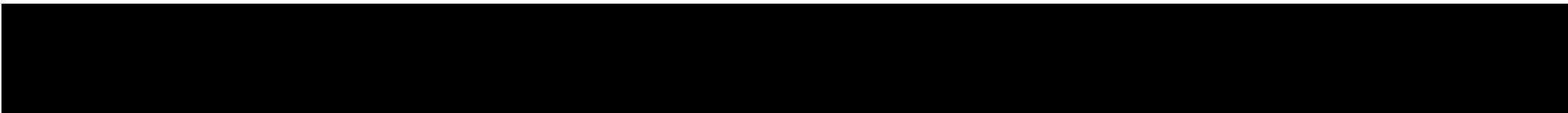
Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1991

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		2	91	12			A/3	3	5,5 vani		L. 594	VARIAZIONE del 31/12/1991 in atti dal 26/06/1997 AMPL,SOP (n. 15273.1/1991)
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Piano 4										
Notifica						Partita		1422		Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I463 - Foglio 2 - Particella 91

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Dati della richiesta	Comune di SATRIANO (Codice:I463)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 2 Particella: 91 Sub.: 7

Unità immobiliare dal 13/03/2017

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		2	91	7			A/3	3	5,5 vani	Totale: 111 m² Totale: escluse aree scoperte**: 107 m²	Euro 201,68	VARIAZIONE del 13/03/2017 Pratica n. CZ0027908 in atti dal 13/03/2017 VARIAZIONE D'UFFICIO (n. 14360.1/2017)	
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Interno 4 Piano 2											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		di stadio: variazione d'ufficio in seguito ad istanza in autotutela prot. 103853 del 01/12/2016 per rettifica della toponomastica (interno),											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I463 - Foglio 2 - Particella 91

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/03/2017

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		2	91	7			A/3	3	5,5 vani	Totale: 111 m² Totale: escluse aree scoperte**: 107 m²	Euro 201,68	VARIAZIONE del 13/03/2017 Pratica n. CZ0027888 in atti dal 13/03/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14354.1/2017)
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Interno 7 Piano 2										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	di stadio: acquisizione planimetria,				

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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		2	91	7			A/3	3	5,5 vani	Totale: 112 m² Totale: escluse aree scoperte**: 108 m²	Euro 201,68 L. 390.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Interno 7 Piano 2										
Notifica				Partita	1422			Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		2	91	7			A/3	3	5,5 vani		L. 390.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Interno 7 Piano 2										
Notifica				Partita	1422			Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/1971

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		2	91	7			A/3	3	5,5 vani		Euro 0,31 L. 594	COSTITUZIONE del 22/12/1971 in atti dal 26/06/1997 PROGETTO FINALIZZATO (n. 1199/1971)
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Interno 7 Piano 2										
Notifica				Partita	1422			Mod.58	-			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Dati della richiesta	Comune di SATRIANO (Codice:I463)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 91 Sub.: 6

Unità immobiliare dal 03/05/2017

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		2	91	6			A/3	3	7 vani	Totale: 145 m² Totale: escluse aree scoperte**: 136 m²	Euro 256,68	VARIAZIONE del 03/05/2017 Pratica n. CZ0040280 in atti dal 03/05/2017 VARIAZIONE D'UFFICIO Istanza prot. n. CZ0103853 del 2016. (n. 16078.1/2017)	
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Interno 5 Piano 2											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		di stadio: accertamento in autotutela che annulla il precedente n. 001198.000 del 1971, ed avente la medesima data di efficacia del provvedimento annullato,											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I463 - Foglio 2 - Particella 91

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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		2	91	6			A/3	3	6 vani	Totale: 145 m² Totale: escluse aree scoperte**: 136 m²	Euro 220,01	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Interno 5 Piano 2										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Notifica		Partita	1422	Mod.58	-
----------	--	---------	------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		2	91	6			A/3	3	6 vani		L. 426.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Interno 5 Piano 2										
Notifica		Partita	1422	Mod.58	-							

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/1971

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		2	91	6			A/3	3	6 vani		Euro 0,33 L. 648	COSTITUZIONE del 22/12/1971 in atti dal 26/06/1997 PROGETTO FINALIZZATO (n. 1198/1971)
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Interno 5 Piano 2										
Notifica		Partita	1422	Mod.58	-							

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Dati della richiesta	Comune di SATRIANO (Codice:I463)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 2 Particella: 91 Sub.: 4

Unità immobiliare dal 13/03/2017

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		2	91	4			A/3	3	5,5 vani	Totale: 111 m² Totale: escluse aree scoperte**: 107 m²	Euro 201,68	VARIAZIONE del 13/03/2017 Pratica n. CZ0027893 in atti dal 13/03/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14355.1/2017)	
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Interno 6 Piano 3											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		di stadio: acquisizione planimetria,											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I463 - Foglio 2 - Particella 91

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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		2	91	4			A/3	3	5,5 vani	Totale: 146 m² Totale: escluse aree scoperte**: 136 m²	Euro 201,68 L. 390.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Interno 6 Piano 3										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Notifica		Partita	1422	Mod.58	-
----------	--	---------	------	--------	---

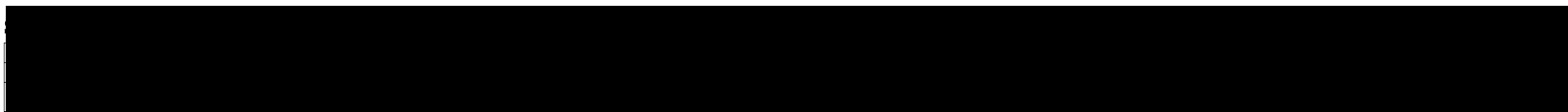
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		2	91	4			A/3	3	5,5 vani		L. 390.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Interno 6 Piano 3										
Notifica		Partita	1422	Mod.58	-							

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/1971

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		2	91	4			A/3	3	5,5 vani		Euro 0,31 L. 594	COSTITUZIONE del 22/12/1971 in atti dal 26/06/1997 PROGETTO FINALIZZATO (n. 1197/1971)
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Interno 6 Piano 3										
Notifica		Partita	1422	Mod.58	-							

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Dati della richiesta	Comune di SATRIANO (Codice:I463)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 2 Particella: 91 Sub.: 3

Unità immobiliare dal 03/05/2017

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		2	91	3			A/3	3	7 vani	Totale: 144 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 135 m ²	Euro 256,68	VARIAZIONE del 03/05/2017 Pratica n. CZ0040280 in atti dal 03/05/2017 VARIAZIONE D'UFFICIO Istanza prot. n. CZ0103853 del 2016. (n. 16078.1/2017)	
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Piano 3											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		di stadio: accertamento in autotutela che annulla il precedente n. 001196.000 del 1971, ed avente la medesima data di efficacia del provvedimento annullato,											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I463 - Foglio 2 - Particella 91

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/03/2017

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		2	91	3			A/3	3	6 vani	Totale: 144 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 135 m ²	Euro 220,01	VARIAZIONE del 13/03/2017 Pratica n. CZ0027900 in atti dal 13/03/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14356.1/2017)
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Piano 3										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	di stadio: acquisizione planimetria,				

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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		2	91	3			A/3	3	6 vani	Totale: 112 m² Totale: escluse aree scoperte**: 108 m²	Euro 220,01 L. 426.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Piano 3										
Notifica				Partita	1422			Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		2	91	3			A/3	3	6 vani		L. 426.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Piano 3										
Notifica				Partita	1422			Mod.58	-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/1971

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		2	91	3			A/3	3	6 vani		Euro 0,33 L. 648	COSTITUZIONE del 22/12/1971 in atti dal 26/06/1997 PROGETTO FINALIZZATO (n. 1196/1971)
Indirizzo		VIA ORSA MINORE Piano 3										
Notifica				Partita	1422			Mod.58	-			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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



Dichiarazione protocollo n. CZ0049320 del 22/06/2018

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Comune di Satriano

Via Orga Manera

FIV. 3

Identificativi Catastali.

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 91

Subalterno: 14

Completata da:

Spurio Antonio

Inserito all'atto:

Geometra

Prov. Catanzaro

N. 03712

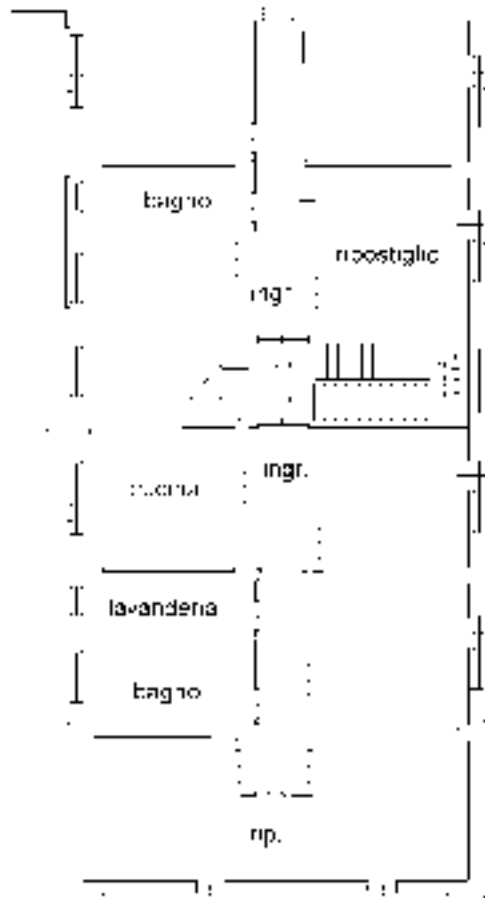
Planimetria

Scheda n. 1

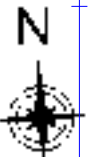
Scala 1:200

Piano Primo

n. 2,65



Ultima planimetria in atti



FOGLIO
F. 101/1000/001

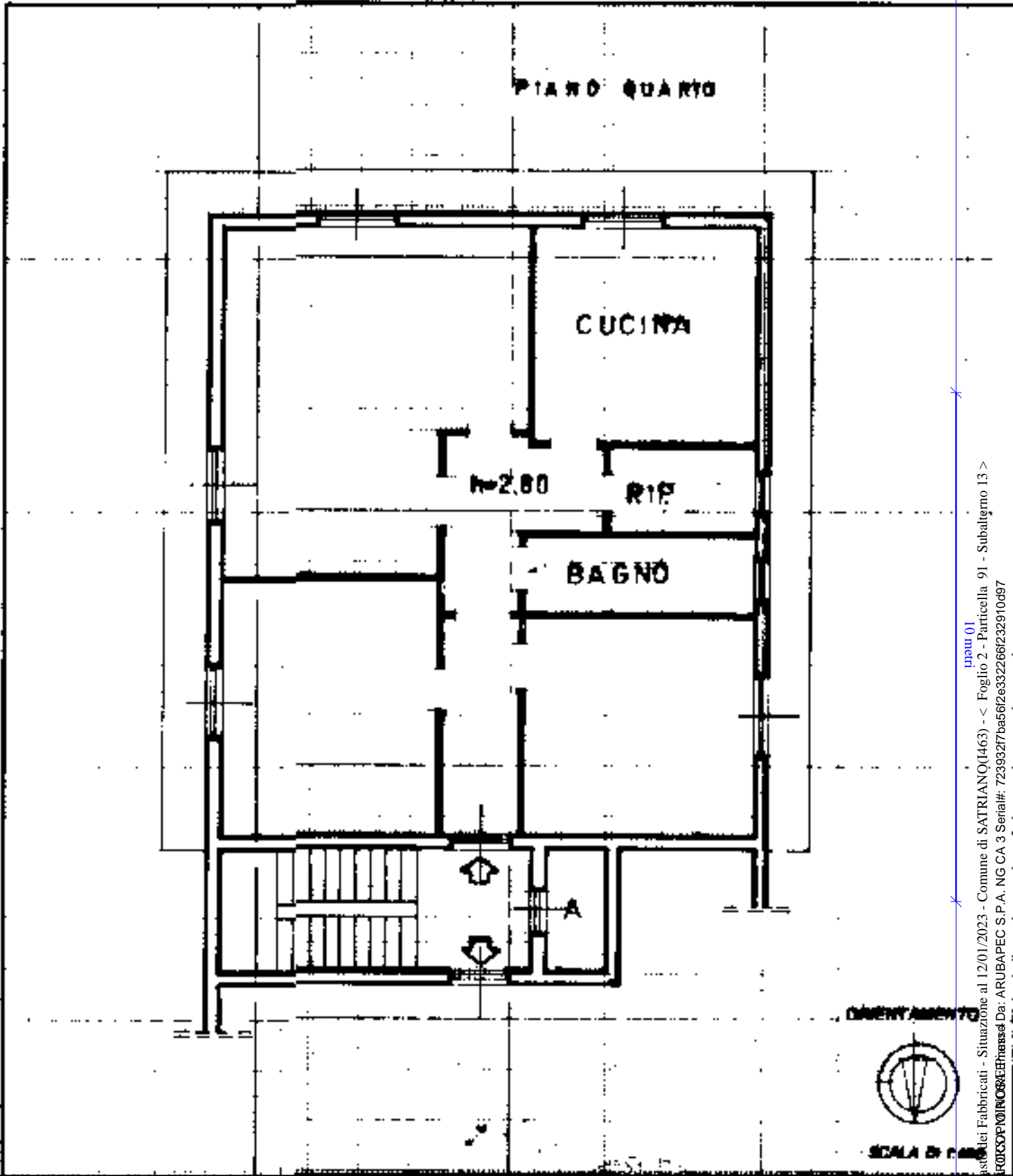


DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (DEL 13-4-1959, n. 800)

MOD. 001 (2014)

LIRE
200

Planimetria di u.i.e. in Comune di **SATRIANO** via **ORSA MINORE** n. 001



mau 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2023 - Comune di SATRIANO(463) - < Foglio 2 - Particella 91 - Subalterno 13 >
Firma: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7239327ba56f2e32266f232910d97



MOD. UNO
F. 10 - 1991

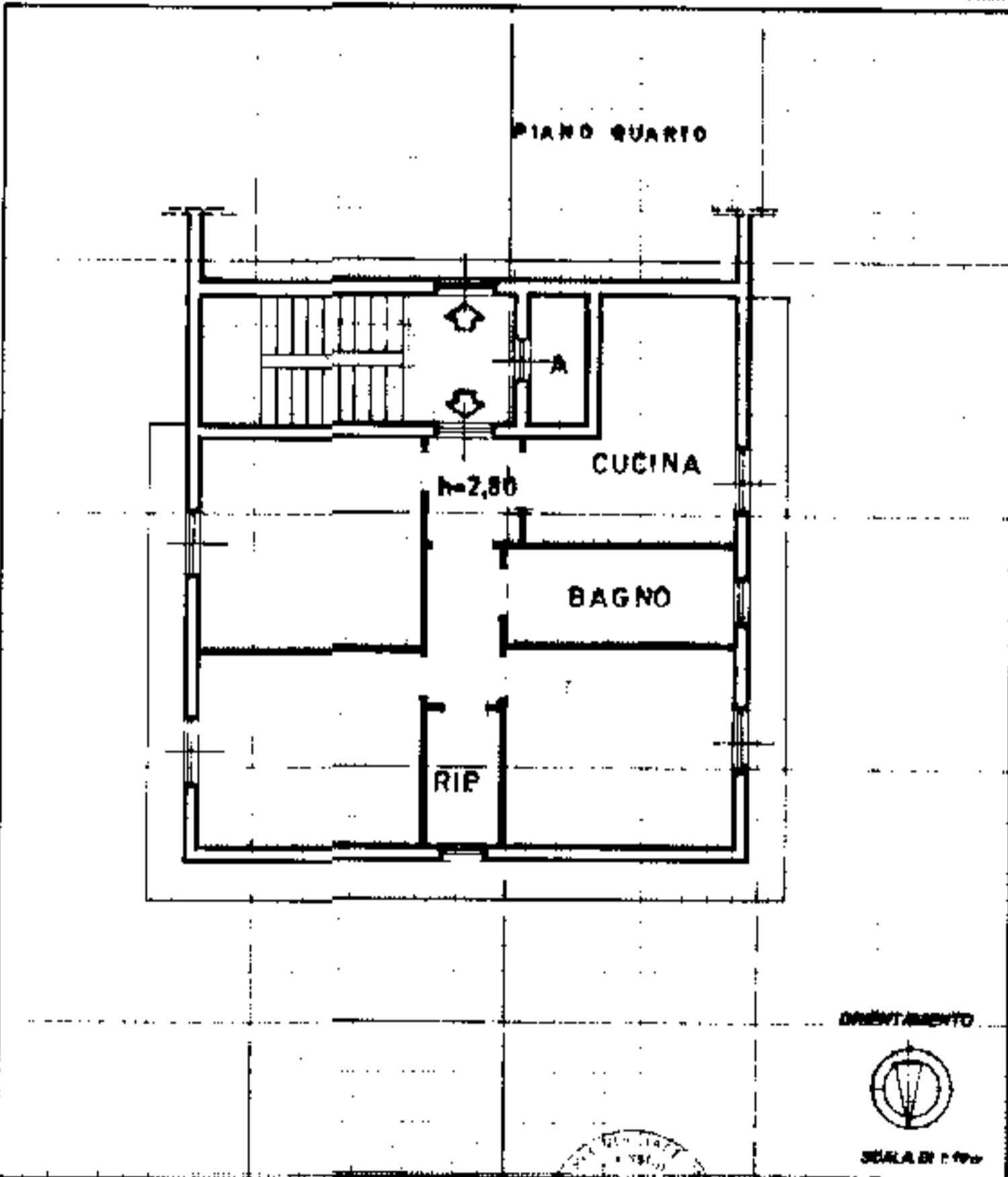


MINISTERO DELLE REGIONI
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (P.D.L. 13-4-1989, n. 602)

MOD. BR (C.R.)

LIRE
200

Planimetria di U.I.U. in Comune di **SATRIANO** via **ORSA MINORE** civ.



ORIENTAMENTO



SEALA BR P. 1991

Dichiarazione di N.C.
 Detentore di variazione
 Identificativi catastali
 F. 2
 n. 91 sub. N.

Compiuta dal **ING. NISICO MASSIMO**
 iscritto all'ordine di **INGEGNERI**
 della provincia di **CATANZARO, 714**
 data

RISERVATO ALL'UFFICIO
15273/11

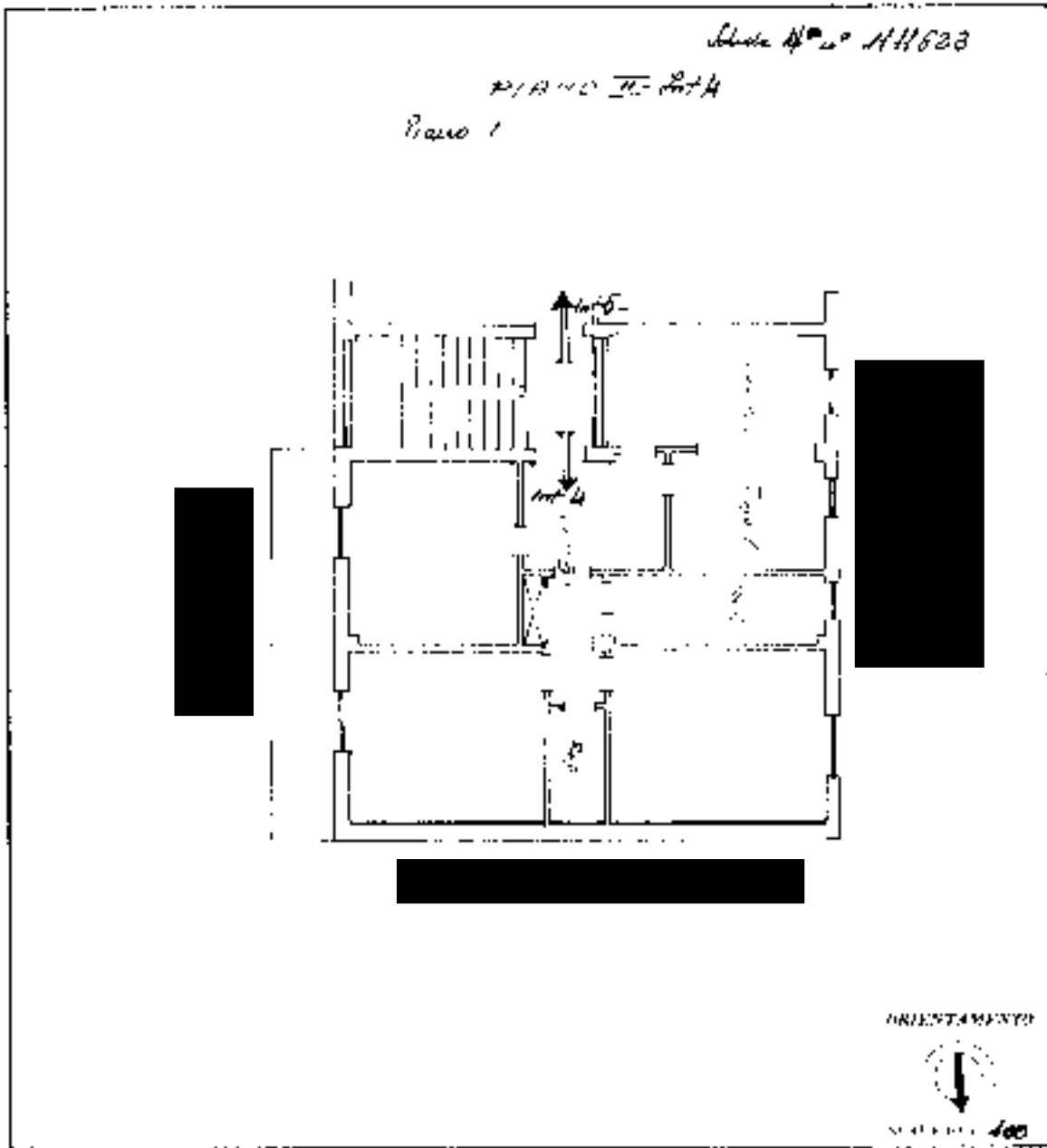
LEGGENDARIO



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

Libro
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



SERVIZIO REGIONALE DELLE ASSOLAZIONI DEL CATASTO	
DATA	
PAG. N°	

Completato nel Comune di Satriano
presso all'Ufficio del Catastro
del Comune di Satriano
il 20-10-1971
Il Dirigente

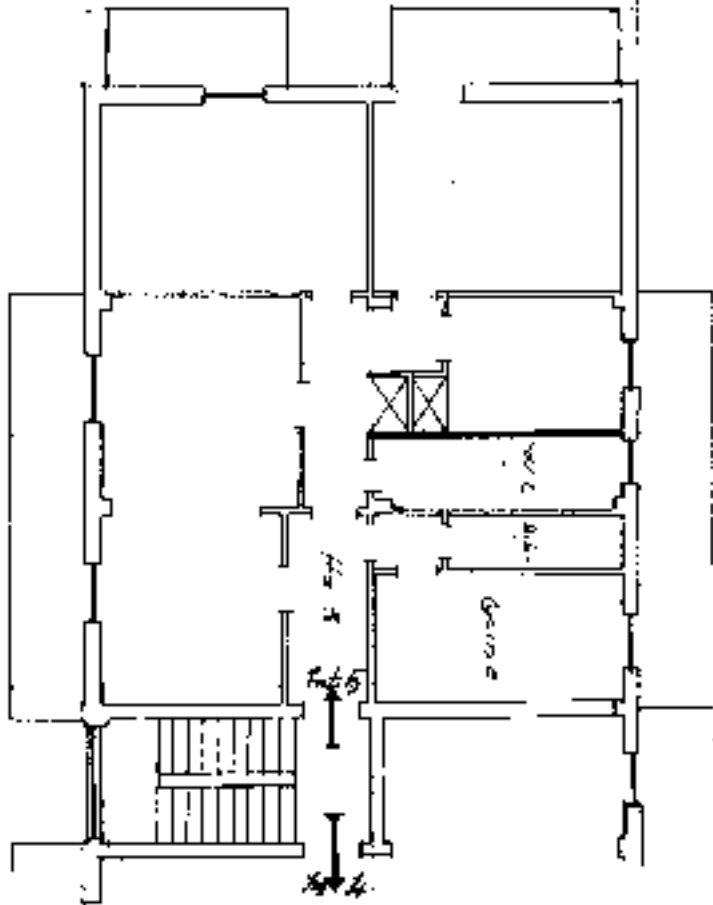
linea 01



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



- PIANO - 1^o lot 5 *Allegato n° 114524*



ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N°

Compilato dal geom. Roberto Biondi
Tracciato e appeso al muro
Lavoro sul libro del Catastro
della Provincia di *Chianciano*
DATA *10-12-71*
Firma *Roberto Biondi*

in.mau 01

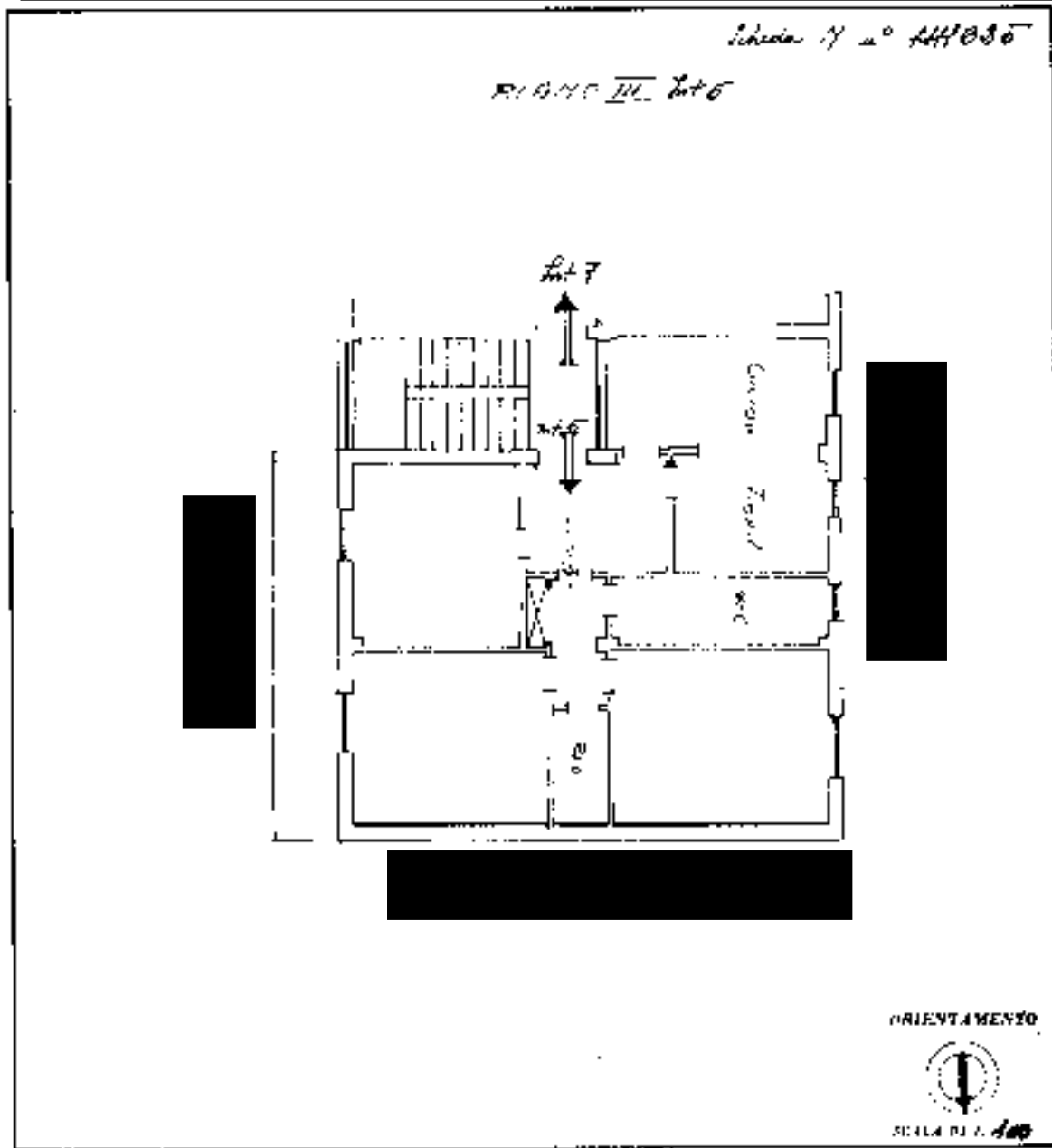
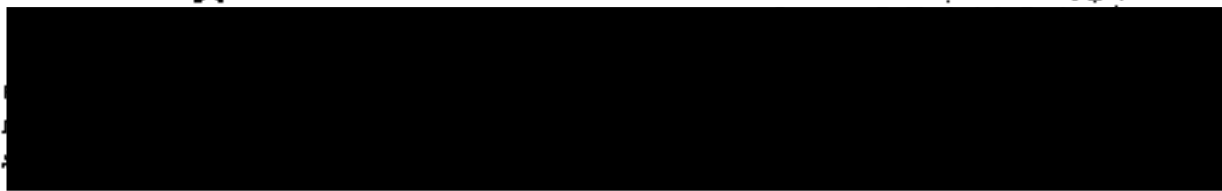


Foglio 91/91



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

Lire
15



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI INTERNE	
DATA PAG. 3-	

Completata dal geomo *Luigi Gallo*
 Inscritta all'Albo dei Geometri
 della Provincia di *Ravenna*
 n. 10-10-11
 Firma *Luigi Gallo*

in. 01

Ultima planimetria in atti

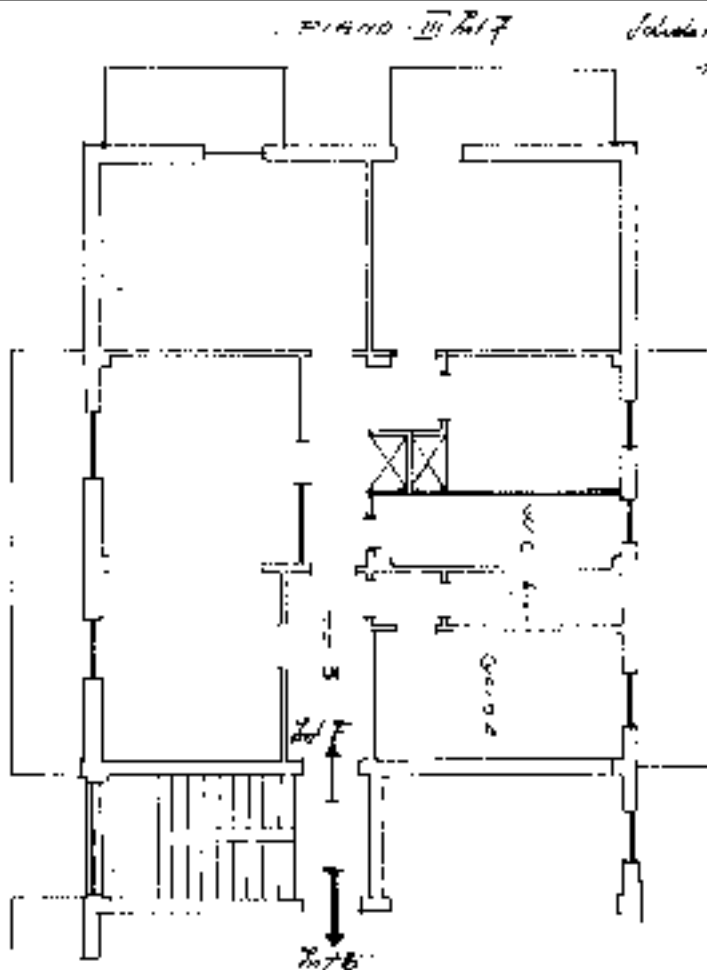




MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

L. 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



ORIENTAMENTO



Scala del 1/100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI IN ATTO

DATA
PRONT. S.

Completata nel paese di *San Felice*

Luogo al quale si presenta
della strada di *Dalmezzo*

data *20-12-1971*

firmata *[Signature]*

linea 01





Procedimento di Concilio - 111 - Direzione Provinciale - Tribunale - Cagliari - Vol. I - 22/05/2014 - 11



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Dati della richiesta	Comune di SATRIANO (Codice:I463)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 3 Particella: 506 Sub.: 44



Unità immobiliare dal 10/03/2021

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		3	506	44			A/3	3	6,5 vani	Totale: 126 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 113 m ²	Euro 238,34	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2021 Pratica n. CZ0015917 in atti dal 10/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5764.1/2021)	
Indirizzo		VIA PIETRO NENNI n. SNC Scala C Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I463 - Foglio 3 - Particella 506

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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		3	506	44			A/3	3	6,5 vani	Totale: 126 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 113 m ²	Euro 238,34	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		TRAVERSA DROSI n. SNC Scala C Piano T										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/07/2009

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		3	506	44			A/3	3	6,5 vani		Euro 238,34	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/07/2009 Pratica n. CZ0145559 in atti dal 02/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11132.1/2009)

Indirizzo TRAVERSA DROSI n. SNC Scala C Piano T

Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/2008

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		3	506	44			A/3	3	6,5 vani		Euro 238,34	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/12/2008 Pratica n. CZ0299058 in atti dal 03/12/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 31180.1/2008)

Indirizzo TRAVERSA DROSI n. SNC Scala C Piano T

Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

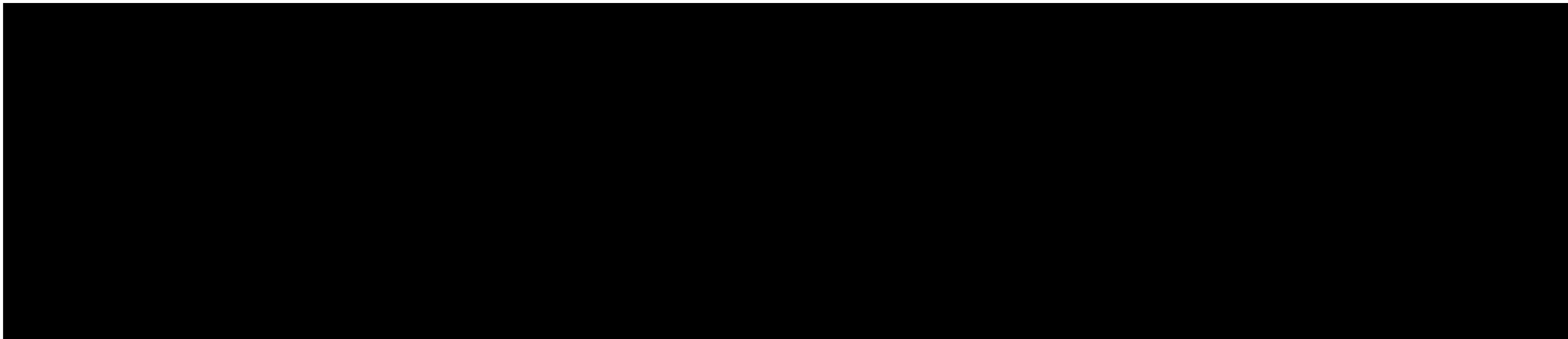
Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/2006

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		3	506	44			F/3					COSTITUZIONE del 26/10/2006 Pratica n. CZ0113197 in atti dal 26/10/2006 COSTITUZIONE (n. 1782.1/2006)

Indirizzo VIA RUSSOMANNO n. SNC Scala C Piano T

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Dati della richiesta	Comune di SATRIANO (Codice:I463)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 3 Particella: 506 Sub.: 28

Unità immobiliare dal 10/03/2021

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		3	506	28			C/6	5	111 m ²	Totale: 116 m ²	Euro 183,45	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2021 Pratica n. CZ0015908 in atti dal 10/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5755.1/2021)
Indirizzo		VIA PIETRO NENNI n. SNC Piano S1										
Notifica							Partita				Mod.58	-
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I463 - Foglio 3 - Particella 506

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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		3	506	28			C/6	5	111 m ²	Totale: 116 m ²	Euro 183,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		TRAVERSA DROSI n. SNC Piano S1										
Notifica							Partita				Mod.58	-
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/07/2009

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		3	506	28			C/6	5	111 m²		Euro 183,45	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/07/2009 Pratica n. CZ0145559 in atti dal 02/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11132.1/2009)	
Indirizzo		TRAVERSA DROSI n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/2008

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		3	506	28			C/6	5	111 m²		Euro 183,45	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/12/2008 Pratica n. CZ0299058 in atti dal 03/12/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 31180.1/2008)	
Indirizzo		TRAVERSA DROSI n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/2006

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		3	506	28			F/3					COSTITUZIONE del 26/10/2006 Pratica n. CZ0113197 in atti dal 26/10/2006 COSTITUZIONE (n. 1782.1/2006)	
Indirizzo		VIA RUSSOMANNO n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Dati della richiesta	Comune di SATRIANO (Codice:I463)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 3 Particella: 506 Sub.: 27

Unità immobiliare dal 10/03/2021

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		3	506	27			C/6	5	14 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 23,14	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2021 Pratica n. CZ0015907 in atti dal 10/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5754.1/2021)
Indirizzo		VIA PIETRO NENNI n. SNC Piano S1										
Notifica							Partita				Mod.58	-
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I463 - Foglio 3 - Particella 506

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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		3	506	27			C/6	5	14 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 23,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		TRAVERSA DROSI n. SNC Piano S1										
Notifica							Partita				Mod.58	-
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/07/2009

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		3	506	27			C/6	5	14 m²		Euro 23,14	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/07/2009 Pratica n. CZ0145559 in atti dal 02/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11132.1/2009)	
Indirizzo		TRAVERSA DROSI n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/2008

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		3	506	27			C/6	5	14 m²		Euro 23,14	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 03/12/2008 Pratica n. CZ0299058 in atti dal 03/12/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 31180.1/2008)	
Indirizzo		TRAVERSA DROSI n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

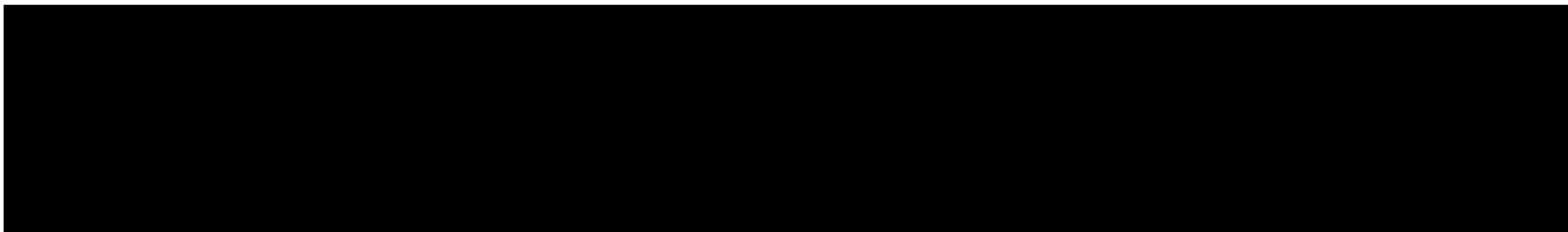
Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/2006

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		3	506	27			F/3					COSTITUZIONE del 26/10/2006 Pratica n. CZ0113197 in atti dal 26/10/2006 COSTITUZIONE (n. 1782.1/2006)	
Indirizzo		VIA RUSSOMANNO n. SNC Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Dichiarazione protocollo n. CZ0299058 del 03/12/2008

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro**

Planimetria di u i u in Comune di Satriano

Contrada Russomanno

717. SMC

Identificativi Catastali.

Completata da:
Arena Giuseppe

Sezione:

Foglio: 3

Inserito all'atto:
Geometra

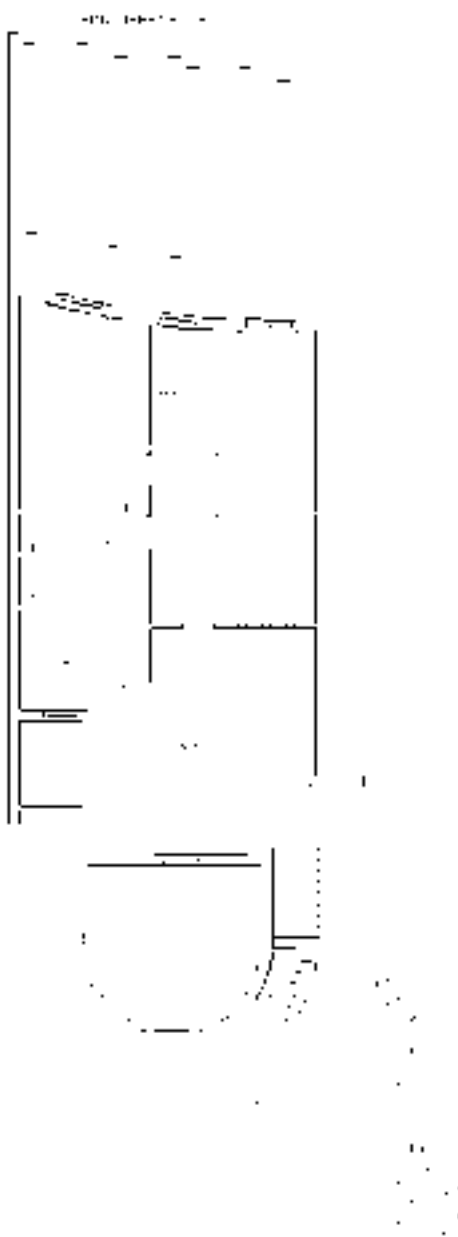
Particella: 505

Subalterno: 44

Prov. Catanzaro

N. 2804

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti





... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Dati della richiesta	Comune di SOVERATO (Codice:I872)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 12 Particella: 38 Sub.: 21

Unità immobiliare dal 12/02/2021

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		12	38	21	1		C/2	7	62 m ²	Totale: 71 m ²	Euro 211,33	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/02/2021 Pratica n. CZ0008461 in atti dal 12/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2460.1/2021)	
Indirizzo		VIA CARLO AMIRANTE n. 35 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I872 - Foglio 12 - Particella 38

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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		12	38	21	1		C/2	7	62 m ²	Totale: 71 m ²	Euro 211,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CORSO UMBERTO I Piano T											
Notifica							Partita		1002639		Mod.58		-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		12	38	21	1		C/2	7	62 m²		L. 409.200	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		CORSO UMBERTO I Piano T											
Notifica						Partita		1002639		Mod.58		-	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/05/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

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		12	38	21	1		C/2	7	62 m²		L. 390	VARIAZIONE del 22/05/1978 in atti dal 30/03/1998 CLS-PROG.FIN. NOT.9175 (n. 656.1/1978)	
Indirizzo		CORSO UMBERTO I Piano T											
Notifica						Partita		1002639		Mod.58		-	

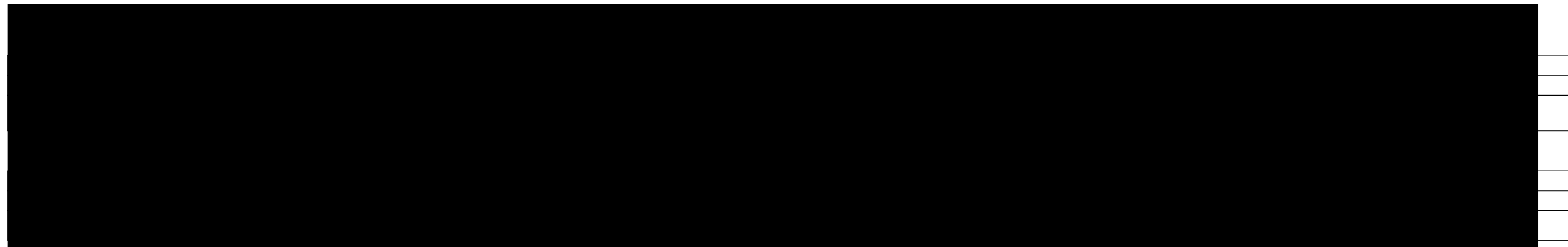
Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/05/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

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		12	38	21	1		C/2	7	62 m²		L. 390	VARIAZIONE del 22/05/1978 in atti dal 07/09/1993 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (DA CIVILE ABITAZIONE A MAGAZZINI) (n. 656/1978)	
Indirizzo		CORSO UMBERTO I Piano T											
Notifica						Partita		1002639		Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

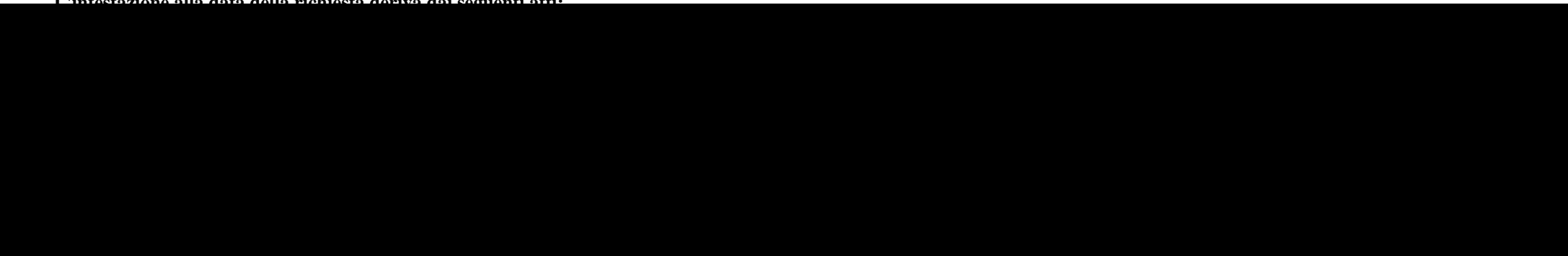
Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2023



Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

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		12	38	10	1		A/3	3	7,5 vani		L. 1.545	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		CORSO UMBERTO I Piano T										
Notifica						Partita	675		Mod.58	-		

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



- Allegato C

- Risposta Agenzia delle Entrate in merito ai contratti.
 - Risposta Amministratore di Condominio.
 - Visure ai Registri Immobiliari.
 - Atti di compravendita.
 - Contratti di locazione.
 - Pignoramento.
 - Trascrizione Pignoramento.
-



VESPERTINI MIRKO

A: rosa.procopio@archiworldpec.it
Oggetto: Richiesta contratti di locazione - Procedura esecutiva immobiliare n. 49/2022 del Tribunale di Catanzaro

Gentile architetto Procopio,
con riferimento all'oggetto Le comunico che ho individuato i seguenti contratti di locazione in base ai dati da Lei forniti:

- 2021/3T/573 relativo all'immobile in Satriano fg 2 part. 91 sub 7;
- 2021/3T/3883 relativo all'immobile in Satriano fg 2 part 91 sub 13;
- 2016/3T/1962 relativo all'immobile in Satriano fg 2 part 91 sub 4;
- 2016/3T/5095 relativo all'immobile in Soverato fg 12 part 38 sub 21;
- 2012/3/4310 relativo all'immobile in Satriano fg 2 part 91 sub 6.

Per il rilascio della copia semplice occorre un versamento di € 14,26 per ciascun contratto (€ 14,26 x 5 = € 71,30) da effettuare con modello F24 ordinario codice tributo 1538 a titolo di tributi speciali.

Una volta ricevuta la quietanza Le trasmetterò la copia dei contratti richiesti.

Cordiali saluti.

Mirko Vespertini
Team Gestione e Controllo Atti 1
Agenzia Delle Entrate - Direzione provinciale di Catanzaro
Ufficio Territoriale di Catanzaro
Via Lombardi – 88100 Catanzaro
Tel. 0961542335 – Cell. 3386259992
Email: dp.catanzaro.utcatanzaro@agenziaentrate.it
PEC: dp.catanzaro@pce.agenziaentrate.it



Please consider the environment before printing this e-mail – Prima di stampare questa email pensa all'ambiente;

Clausola di riservatezza. Le indicazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora lei non fosse la persona cui il presente messaggio è destinato, la invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali



Da "iorfidagestionicondominiali@legalmail.it" <iorfidagestionicondominiali@legalmail.it>

A "rosa.procoppio@archiworldpec.it" <rosa.procoppio@archiworldpec.it>

Data lunedì 23 ottobre 2023 - 17:54

con riferimento alla procedura di cui all'oggetto, in qualità di amministratore p.t. del Condominio Edificio Lotto 3 sito in Satriano Via Pietro Nenni comunico che le spese condominiali insolute di competenza del Sig. Macrì nell'ultimo anno sono pari a €. 379,27.

Comunico inoltre che la rata mensile è pari a €. 24,00.

L'importo su indicato comprende anche la quota di una gestione straordinaria (Manutenzione straordinaria pompa sommersa).

In ordine all'acquisizione di ulteriori ed eventuali documenti condominiali potrà recarsi presso lo Studio della scrivente previo appuntamento telefonico.

Cordiali saluti

L'Amministratore p.t.
Avv. Elsa Maria Iorfida

--



Direzione Provinciale di CATANZARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 29/09/2023 Ora 19:36:40
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T317376 del 29/09/2023

per immobile

Richiedente PRCRSO

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di SATRIANO (CZ)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 2 - Particella 91 - Subalterno 12

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/01/1989 al

29/09/2023

Elenco immobili

Comune di SATRIANO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 00091 Subalterno 0012

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 1338 Registro Generale 17088
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 1441 del 21/10/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 17/05/2022 - Registro Particolare 5616 Registro Generale 6843
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 2636 del 28/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di CATANZARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 29/09/2023 Ora 19:40:28
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T317791 del 29/09/2023

per immobile

Richiedente PRCRSO

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SATRIANO (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 2 - Particella 91 - Subalterno 14
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 29/09/2023

Elenco immobili

Comune di SATRIANO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 00091 Subalterno 0014

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 1338 Registro Generale 17088
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 1441 del 21/10/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 17/05/2022 - Registro Particolare 5616 Registro Generale 6843
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 2636 del 28/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di CATANZARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 29/09/2023 Ora 19:39:05
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T317635 del 29/09/2023

per immobile

Richiedente PRCRSO

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SOVERATO (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 12 - Particella 38 - Subalterno 21
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 29/09/2023

Elenco immobili

Comune di SOVERATO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0012 Particella 00038 Subalterno 0021

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 1338 Registro Generale 17088
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 1441 del 21/10/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 17/05/2022 - Registro Particolare 5616 Registro Generale 6843
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 2636 del 28/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

Ispezione n. T317505 del 29/09/2023

per immobile

Richiedente PRCRSO

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SATRIANO (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 3 - Particella 506 - Subalterno 44

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 29/09/2023

Elenco immobili

Comune di SATRIANO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 00506 Subalterno 0044

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 10/11/2006 - Registro Particolare 3642 Registro Generale 20981
Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 63135/17973 del 09/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 343 del 18/02/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Annotazione n. 344 del 18/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 345 del 18/02/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
 4. Annotazione n. 346 del 18/02/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 5. Comunicazione n. 337 del 19/02/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/02/2009.
Cancellazione parziale eseguita in data 13/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
 6. Comunicazione n. 1013 del 14/05/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/04/2009.
Cancellazione parziale eseguita in data 29/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
 7. Comunicazione n. 1014 del 14/05/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/04/2009.
Cancellazione parziale eseguita in data 14/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
 8. Comunicazione n. 1139 del 08/06/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/05/2009.



Ispezione telematica

Ispezione n. T317505 del 29/09/2023

per immobile

Richiedente PRCRSO

-
- Cancellazione parziale eseguita in data 15/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
9. Comunicazione n. 1496 del 13/09/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/08/2012.
Cancellazione parziale eseguita in data 14/09/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
10. Comunicazione n. 1337 del 18/10/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/10/2013.
Cancellazione parziale eseguita in data 04/11/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
11. Comunicazione n. 593 del 24/05/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 12/04/2018.
Cancellazione parziale eseguita in data 24/05/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
12. Comunicazione n. 512 del 01/07/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/04/2022.
Cancellazione parziale eseguita in data 01/07/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
13. Comunicazione n. 829 del 19/09/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/08/2022.
Cancellazione parziale eseguita in data 20/09/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. TRASCRIZIONE del 12/11/2007 - Registro Particolare 13265 Registro Generale 20450
Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 66640/20089 del 23/10/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ANNOTAZIONE del 18/02/2009 - Registro Particolare 344 Registro Generale 2349
Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 71022/22691 del 28/01/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3642 del 2006
4. ISCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 1338 Registro Generale 17088
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 1441 del 21/10/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 17/05/2022 - Registro Particolare 5616 Registro Generale 6843
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 2636 del 28/04/2022



Direzione Provinciale di CATANZARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 29/09/2023 Ora 19:37:56
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente PRCRSO

Ispezione n. T317505 del 29/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

n. T1 170988 del 27/10/2023

Inizio ispezione 27/10/2023 12:33:50

Richiedente PRCRSO

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10429

Registro particolare n. 8082

Presentazione n. 54 del 07/06/2002

Sezione A - Generalità

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	I463 - SATRIANO	(CZ)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	3 Particella	361	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	19 are 86 centiare

Immobile n. 2

Comune	I463 - SATRIANO	(CZ)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	3 Particella	362	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	61 centiare

Immobile n. 3

Comune	I463 - SATRIANO	(CZ)		
Catasto	TERRENI			



Ispezione telematica

n. T1 170988 del 27/10/2023

Inizio ispezione 27/10/2023 12:33:50

Richiedente PRCRSO

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10429

Registro particolare n. 8082

Presentazione n. 54 del 07/06/2002

Foglio	3	Particella	363	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	33 centiare
Immobile n. 4					
Comune	I463 - SATRIANO		(CZ)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	364	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	6 are 88 centiare
Immobile n. 5					
Comune	I463 - SATRIANO		(CZ)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	365	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	8 are 82 centiare
Immobile n. 6					
Comune	I463 - SATRIANO		(CZ)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	402	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	3 are 60 centiare
Immobile n. 7					
Comune	I463 - SATRIANO		(CZ)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	403	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	3 are 60 centiare
Immobile n. 8					
Comune	I463 - SATRIANO		(CZ)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	369	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	22 are 86 centiare
Immobile n. 9					
Comune	I463 - SATRIANO		(CZ)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	370	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are 22 centiare
Immobile n. 10					
Comune	I463 - SATRIANO		(CZ)		
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	371	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	2 are 80 centiare



Ispezione telematica

n. T1 170988 del 27/10/2023

Inizio ispezione 27/10/2023 12:33:50

Richiedente PRCRSO

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10429

Registro particolare n. 8082

Presentazione n. 54 del 07/06/2002

Immobile n. 11

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 372 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 2 centiare

Immobile n. 12

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 380 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 16 are 62 centiare

Immobile n. 13

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 381 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 85 centiare

Immobile n. 14

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 382 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 79 centiare

Immobile n. 15

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 383 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 62 centiare

Immobile n. 16

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 384 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 26 are 74 centiare

Immobile n. 17

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 385 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 16 centiare

Immobile n. 18

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI



Ispezione telematica

n. T1 170988 del 27/10/2023

Inizio ispezione 27/10/2023 12:33:50

Richiedente PRCRSO

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10429

Registro particolare n. 8082

Presentazione n. 54 del 07/06/2002

Foglio	3	Particella	386	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	88 centiare
Immobile n.	19				
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	387	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	4 are 67 centiare
Immobile n.	20				
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	388	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	24 centiare
Immobile n.	21				
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	389	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	83 centiare
Immobile n.	22				
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	390	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	18 are 75 centiare
Immobile n.	23				
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	391	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	83 centiare
Immobile n.	24				
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	392	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	62 centiare
Immobile n.	25				
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	413	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	2 are 5 centiare



Ispezione telematica

n. T1 170988 del 27/10/2023

Inizio ispezione 27/10/2023 12:33:50

Richiedente PRCRSO

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10429

Registro particolare n. 8082 Presentazione n. 54 del 07/06/2002

Immobile n. 26

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 414 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 33 centiare

Immobile n. 27

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 415 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 12 centiare

Immobile n. 28

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 430 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 4 are 80 centiare

Immobile n. 29

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 431 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 10 are

Immobile n. 30

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 42 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 60 centiare

Immobile n. 31

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 420 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 53 centiare

Immobile n. 32

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 421 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 77 centiare

Immobile n. 33

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI



Ispezione telematica

n. T1 170988 del 27/10/2023

Inizio ispezione 27/10/2023 12:33:50

Richiedente PRCRSO

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10429

Registro particolare n. 8082

Presentazione n. 54 del 07/06/2002

Foglio	3	Particella	422	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are 28 centiare
Immobile n. 34					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	423	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are
Immobile n. 35					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	356	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	4 are 62 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	358	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	35 are 30 centiare
Immobile n. 2					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	366	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are 89 centiare
Immobile n. 3					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	367	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	15 are 98 centiare
Immobile n. 4					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	368	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	2 are 73 centiare
Immobile n. 5					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				



Ispezione telematica

n. T1 170988 del 27/10/2023

Inizio ispezione 27/10/2023 12:33:50

Richiedente PRCRSO

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10429

Registro particolare n. 8082 Presentazione n. 54 del 07/06/2002

Foglio	3	Particella	404	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	13 are 53 centiare
Immobile n. 6					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	405	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are 12 centiare
Immobile n. 7					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	406	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are 65 centiare

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	350	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	7 are 28 centiare
Immobile n. 2					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	354	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are 40 centiare
Immobile n. 3					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	56	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	6 are 10 centiare
Immobile n. 4					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	57	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	4 are 80 centiare
Immobile n. 5					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				



Ispezione telematica

n. T1 170988 del 27/10/2023

Inizio ispezione 27/10/2023 12:33:50

Richiedente PRCRSO

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10429

Registro particolare n. 8082 Presentazione n. 54 del 07/06/2002

Foglio	3	Particella	353	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	10 are 78 centiare
Immobile n. 6					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	393	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	7 are 68 centiare
Immobile n. 7					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	394	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	5 are 25 centiare
Immobile n. 8					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	395	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	96 centiare
Immobile n. 9					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	396	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	7 are 30 centiare
Immobile n. 10					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	397	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	9 are 99 centiare
Immobile n. 11					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	398	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	42 centiare
Immobile n. 12					
Comune	I463 - SATRIANO			(CZ)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	3	Particella	399	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	5 are 30 centiare



Ispezione telematica

n. T1 170988 del 27/10/2023

Inizio ispezione 27/10/2023 12:33:50

Richiedente PRCRSO

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10429

Registro particolare n. 8082 Presentazione n. 54 del 07/06/2002

Immobile n. 13

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 400 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 45 centiare

Immobile n. 14

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 401 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 5 centiare

Immobile n. 15

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 411 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 28 centiare

Immobile n. 16

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 412 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 12 centiare

Immobile n. 17

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 417 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are

Immobile n. 18

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 418 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 65 centiare

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune I463 - SATRIANO (CZ)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 373 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 21 are 88 centiare



Ispezione telematica

n. T1 170988 del 27/10/2023

Inizio ispezione 27/10/2023 12:33:50

Richiedente PRCRSO

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10429

Registro particolare n. 8082 Presentazione n. 54 del 07/06/2002

Immobile n. 2

Comune	I463 - SATRIANO	(CZ)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	3 Particella	374	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2 are 80 centiare

Immobile n. 3

Comune	I463 - SATRIANO	(CZ)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	3 Particella	375	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	6 are 98 centiare

Immobile n. 4

Comune	I463 - SATRIANO	(CZ)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	3 Particella	376	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	9 are 32 centiare

Immobile n. 5

Comune	I463 - SATRIANO	(CZ)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	3 Particella	377	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	12 centiare

Immobile n. 6

Comune	I463 - SATRIANO	(CZ)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	3 Particella	378	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 72 centiare

Unità negoziale n. 5

Immobile n. 1

Comune	I463 - SATRIANO	(CZ)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	3 Particella	407	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 96 centiare

Immobile n. 2

Comune	I463 - SATRIANO	(CZ)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	3 Particella	408	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are 54 centiare



Ispezione telematica

n. T1 170988 del 27/10/2023

Inizio ispezione 27/10/2023 12:33:50

Richiedente PRCRSO

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10429

Registro particolare n. 8082 Presentazione n. 54 del 07/06/2002

Immobile n. 3

Comune	I463 - SATRIANO	(CZ)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	3 Particella	409	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	59 centiare

Immobile n. 4

Comune	I463 - SATRIANO	(CZ)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	3 Particella	410	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	8 are 81 centiare

Immobile n. 5

Comune	I463 - SATRIANO	(CZ)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	3 Particella	427	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2 are 42 centiare

Immobile n. 6

Comune	I463 - SATRIANO	(CZ)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	3 Particella	428	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	40 centiare

Immobile n. 7

Comune	I463 - SATRIANO	(CZ)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	3 Particella	429	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	88 centiare

Immobile n. 8

Comune	I463 - SATRIANO	(CZ)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	3 Particella	140	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	80 centiare

Immobile n. 9

Comune	I463 - SATRIANO	(CZ)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	3 Particella	269	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 90 centiare



Ispezione telematica

n. T1 170988 del 27/10/2023

Inizio ispezione 27/10/2023 12:33:50

Richiedente PRCRSO

Tassa versata € 3,60

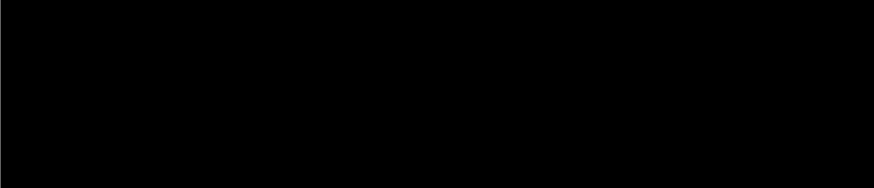
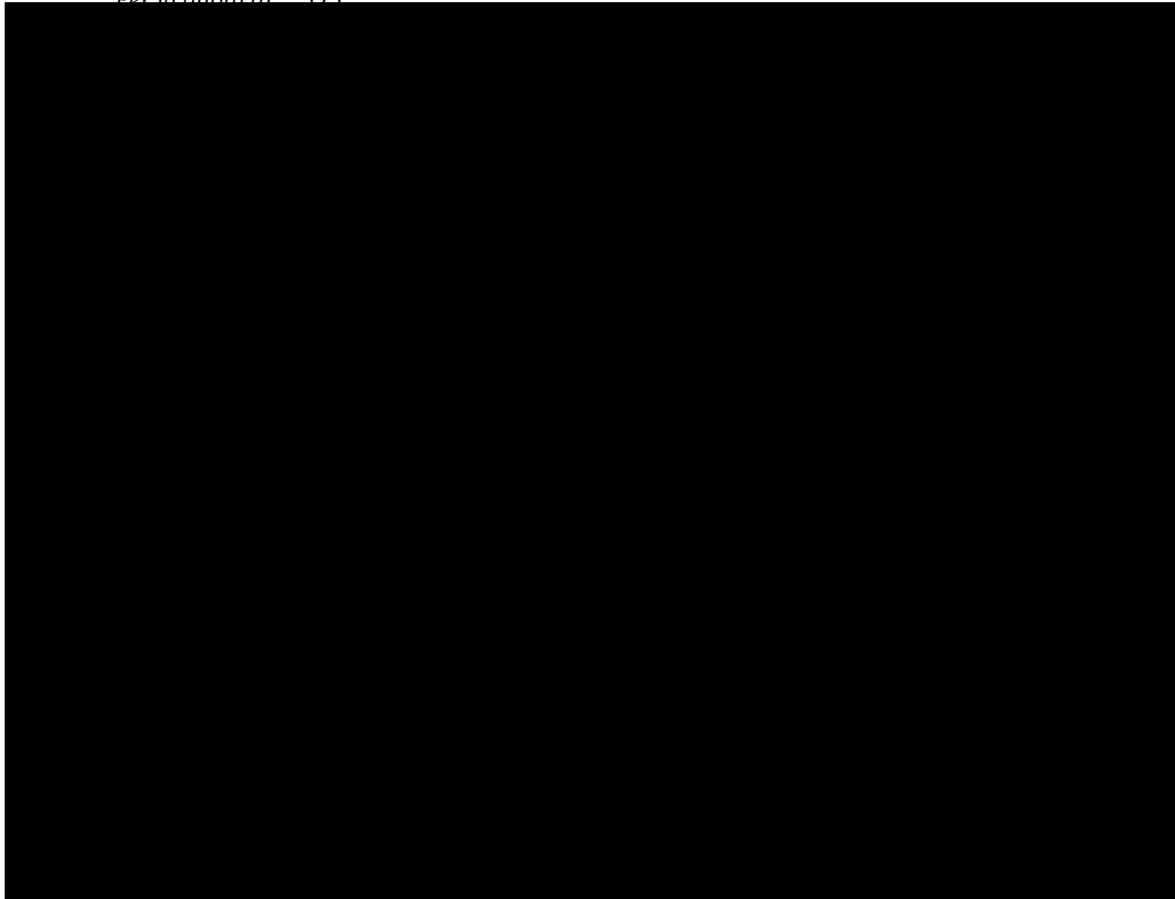
Nota di trascrizione

Registro generale n. 10429

Registro particolare n. 8082

Presentazione n. 54 del 07/06/2002

Sezione C - Soggetti

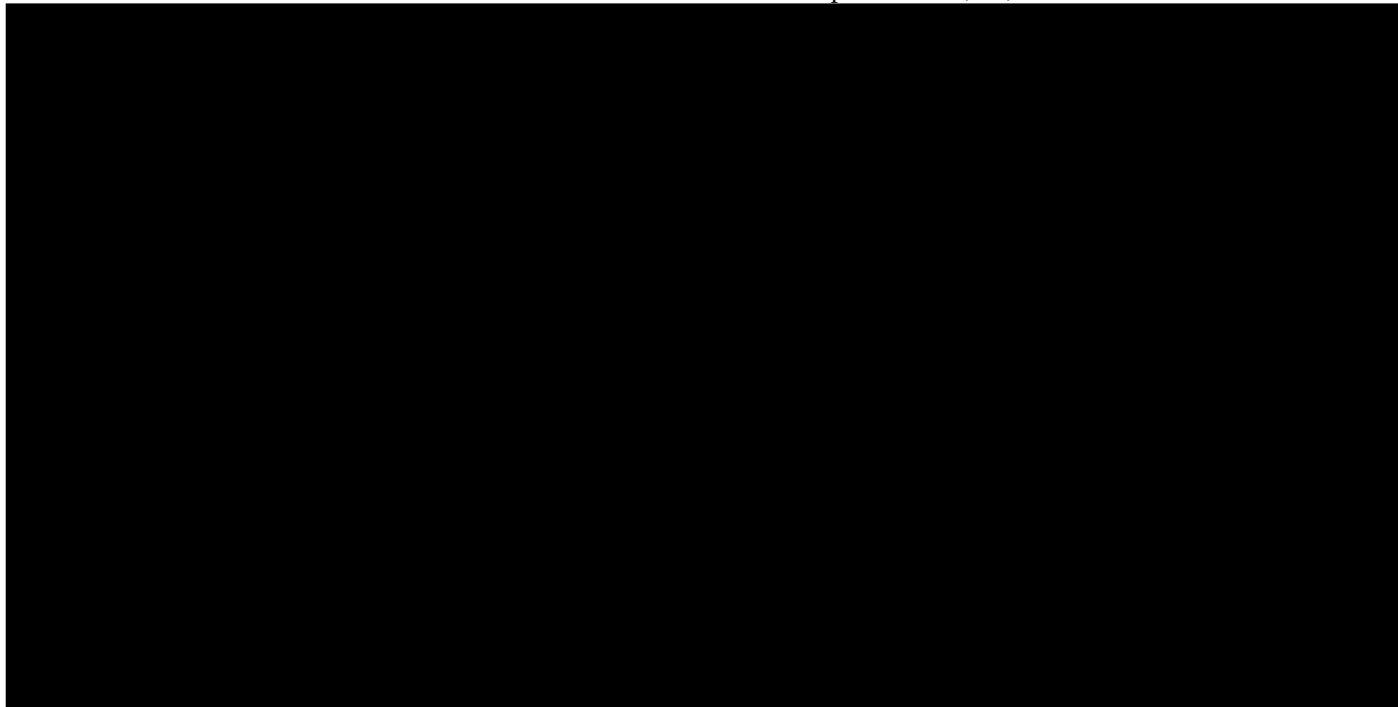
- 
- | | | | |
|--|-----|-------------------|------------|
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 1 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 2 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 3 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 4 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |
| - Relativamente all'unità negoziale n. | 5 | Per il diritto di | PROPRIETA' |
| Per la quota di | 1/1 | | |
- 



Ispezione telematica

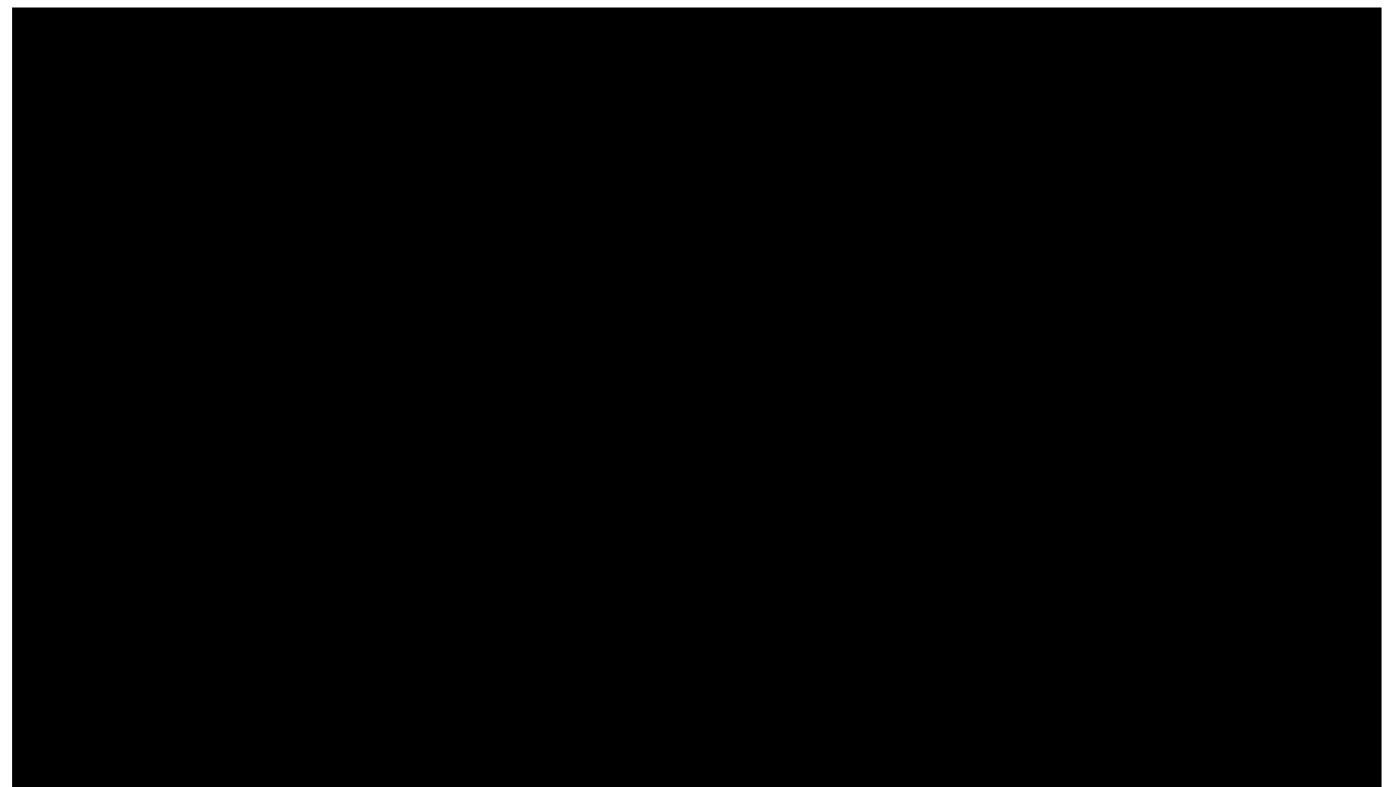
n. T1 170988 del 27/10/2023

Inizio ispezione 27/10/2023 12:33:50



Sezione D - Ulteriori informazioni

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



Ispezione telematica

n. T1 170988 del 27/10/2023

Inizio ispezione 27/10/2023 12:33:50

Richiedente PRCRSO

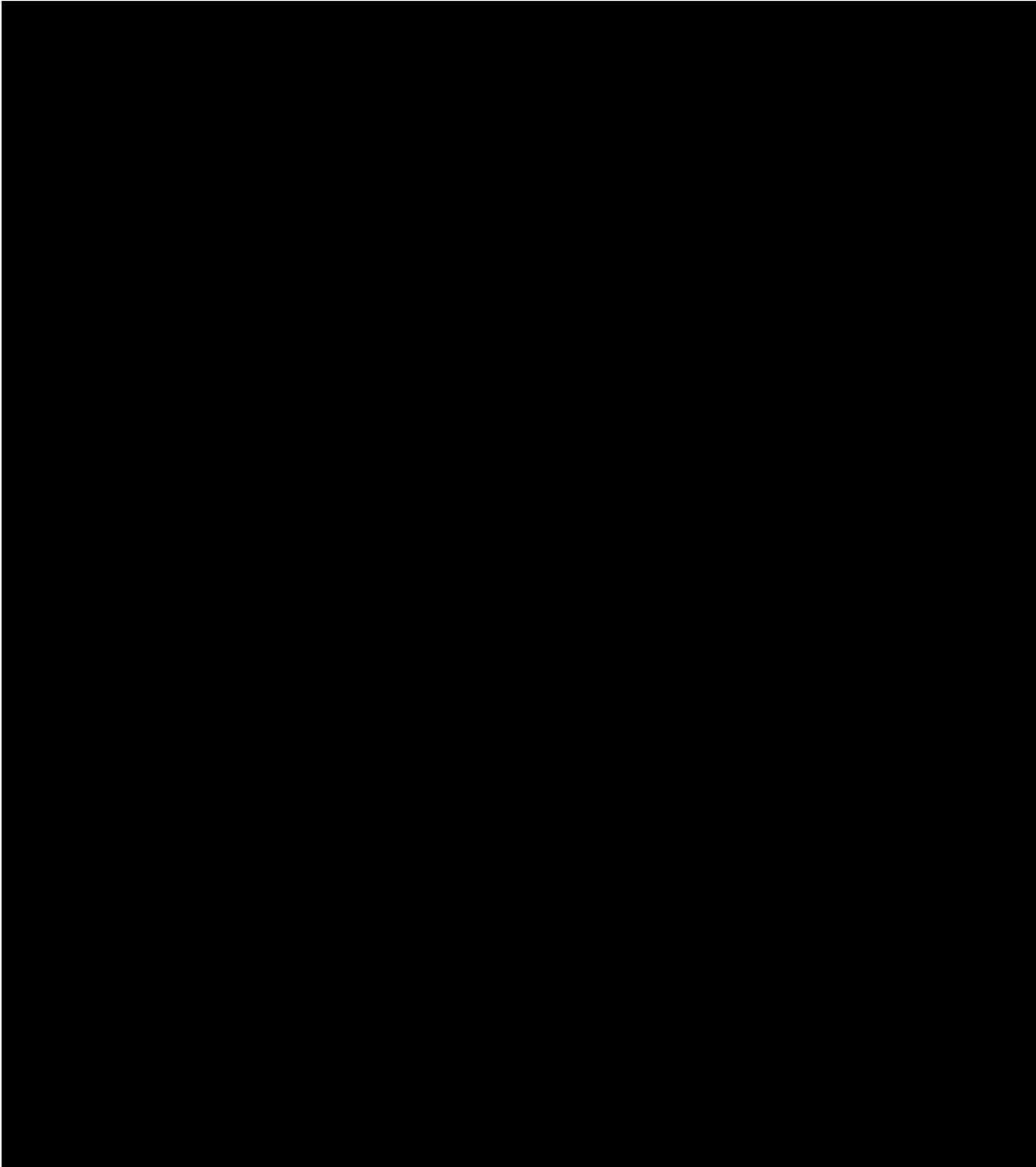
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10429

Registro particolare n. 8082

Presentazione n. 54 del 07/06/2002



Ispezione telematica

n. T1 170988 del 27/10/2023

Inizio ispezione 27/10/2023 12:33:50

Richiedente PRCRSO

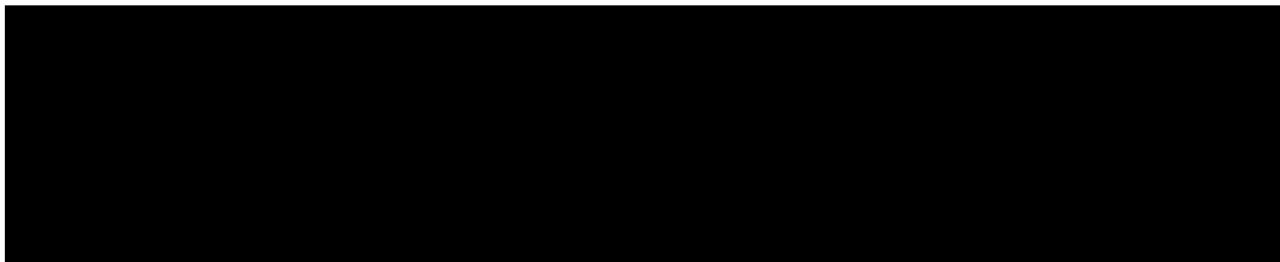
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10429

Registro particolare n. 8082

Presentazione n. 54 del 07/06/2002





928

2279- N. 46754 del Repertorio=

Rovello

COMPRAVENDITA

22.6.1965
10555 2/88

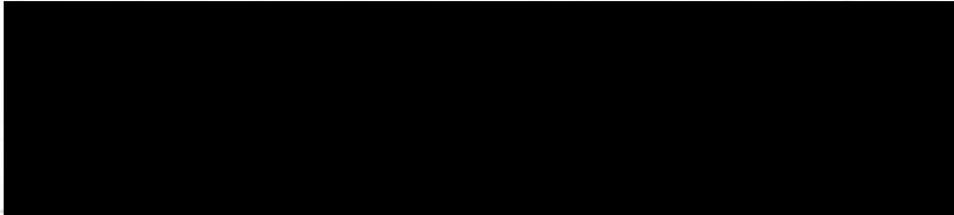
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentosessantacinque il giorno primo del mese di giugno in Soverato, nel mio Studio Notarile al Viale della Stazione.

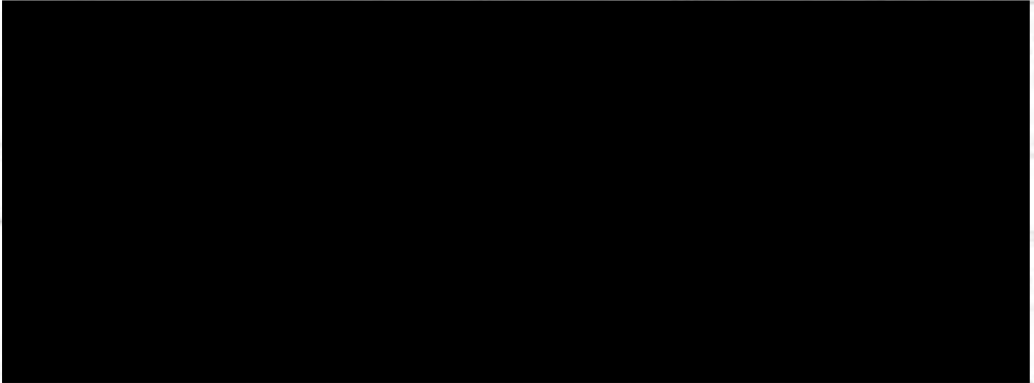
Avanti di me Avv. VINCENZO GALLELLI, Notaio residente in Soverato, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Catanzaro, e senza l'assistenza dei testimoni, avendovi i comparenti di accordo tra loro e col mio consenso, espressamente rinunciato.

Si sono costituiti:

Il sig. Ingegnere Riccardo Alcaro, nato a Soverato il 7 luglio 1902 e residente in Catanzaro alla via



E ssi costituiti, della cui identità personale sono direttamente certo, convengono col presente atto quanto segue:



di terreno, per suolo edificatorio, compreso nel fondo rustico Torre Ancinale, contrada Russomanno nel territorio del Comune di Satriano, ed ubicato sulla strada Statale Bivio Russomanno-Montecucco. Detto appezzamento, oggetto del presente contratto ha la forma rettangolare e la superficie di circa seicento metri quadrati, e secondo il frazionamento redatto dal geometra Mario Magro, debitamente firmato dai contraenti, corrisponde al terreno distinto al fol. 2, con la particella frazionata 32/b, uliveto di 2, con l'estensione scorporata di circa ha. 0.06.00, e con i redditi approssimativi: dem. L. 48.00 agrario L. 6. L'appezzamento, ha il lato a sud, sulla predetta strada Statale Russomanno-Montecucco, della lunghezza di metri diciotto lineari; il lato ad est, che corre [REDACTED] che limita con la stradalla di metri quattro di larghezza in proprietà del venditore, lungo metri lineari trentadue; il lato nord, che confina con la restante proprietà del venditore, \approx lungo diciotto metri lineari; ed il lato ovest, che confina anche con la restante proprietà del venditore medesimo, \approx lungo metri lineari trentaquattro e centimetri sessantotto.

La vendita viene convenuta con i seguenti patti e

condizioni: _____

_____ lasciare libera, lungo tutto il lato est, una striscia di terreno, larga metri quattro, in modo che, aggiunta alla stradetta attuale, lasciata dall'Ing. Alcaro, formi una strada larga otto metri; _____

b) lungo il lato Nord, sia il venditore che il compratore, sono obbligati, entrambi, a lasciare _____ una striscia di terreno, larga quattro metri, in modo da formare una strada larga otto metri. _____

Pertanto, sui lati est e nord, correrà una strada, della larghezza totale di metri otto, di uso comune

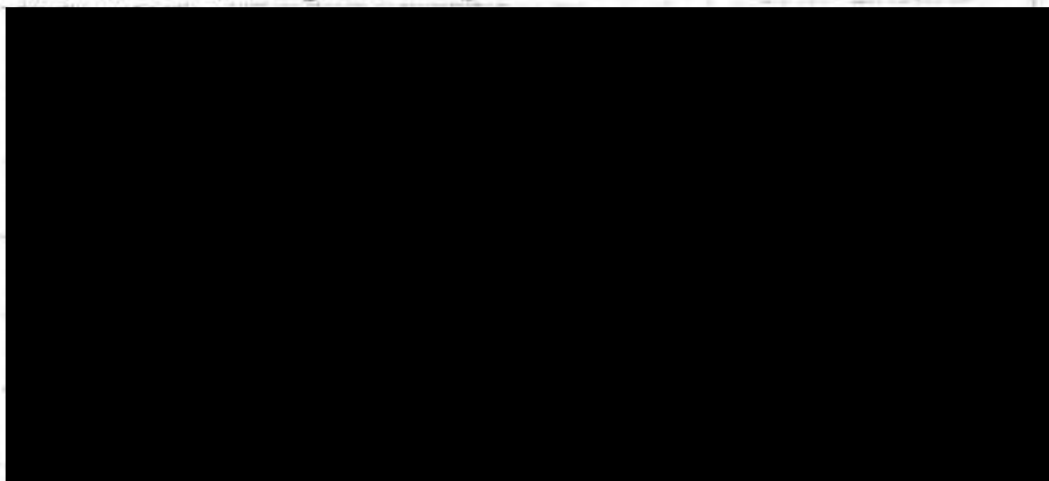
_____ per sè e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

c) Sui lati sud-est e nord il compratore, potrà liberamente aprire porte e vedute, rispettando, per quanto riguarda il lato sud, le disposizioni di legge, nei confronti della strada Statale. _____

Per quanto riguarda il lato ovest, il compratore si atterrà alle disposizioni stabilite dalle leggi vigenti, per le necessarie distanze. _____

La vendita e' fatta per il prezzo pattuito di lire unmilionecinquacentomila (L. 1.500.000) che sul momento l'Ing. Alcaro si riceve dal compratore, al quale pertanto rilascia quietanza a saldo e

trasferisce da ora il pieno dominio e possesso dell'appezzamento compravenduto nello stato in cui si trova e con i patti sopra stabiliti. _____



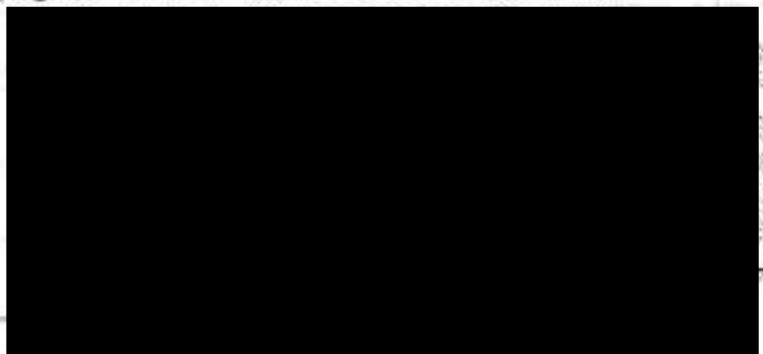
1100
12400
1550
80
160
156.
156.

cn. 3100

20810

[Handwritten signature]

del presente atto e conseguenziali sono a carico dell'acquirente Macri, il quale, assumendole, dichiara che il suolo acquistato e' destinato alla costruzione di una casa di abitazione non di lusso, con ambienti ad uso artigianale familiare e che pertanto intende avvalersi della legge 2 luglio 1949 N. 408 con successive proroghe, di cui si impegna rispettare i termini e le modalita', e della legge 25 luglio 1952 N. 949. e di qualsiasi altra successiva applicabile al caso. Richiesto, ho ricevuto questo atto dattiloscritto da persona di fiducia, e da me Notaio letto alle parti che l'hanno approvato. consta di un foglio per pagine tre e parte della quarta.



N. di registro

18.240



11697

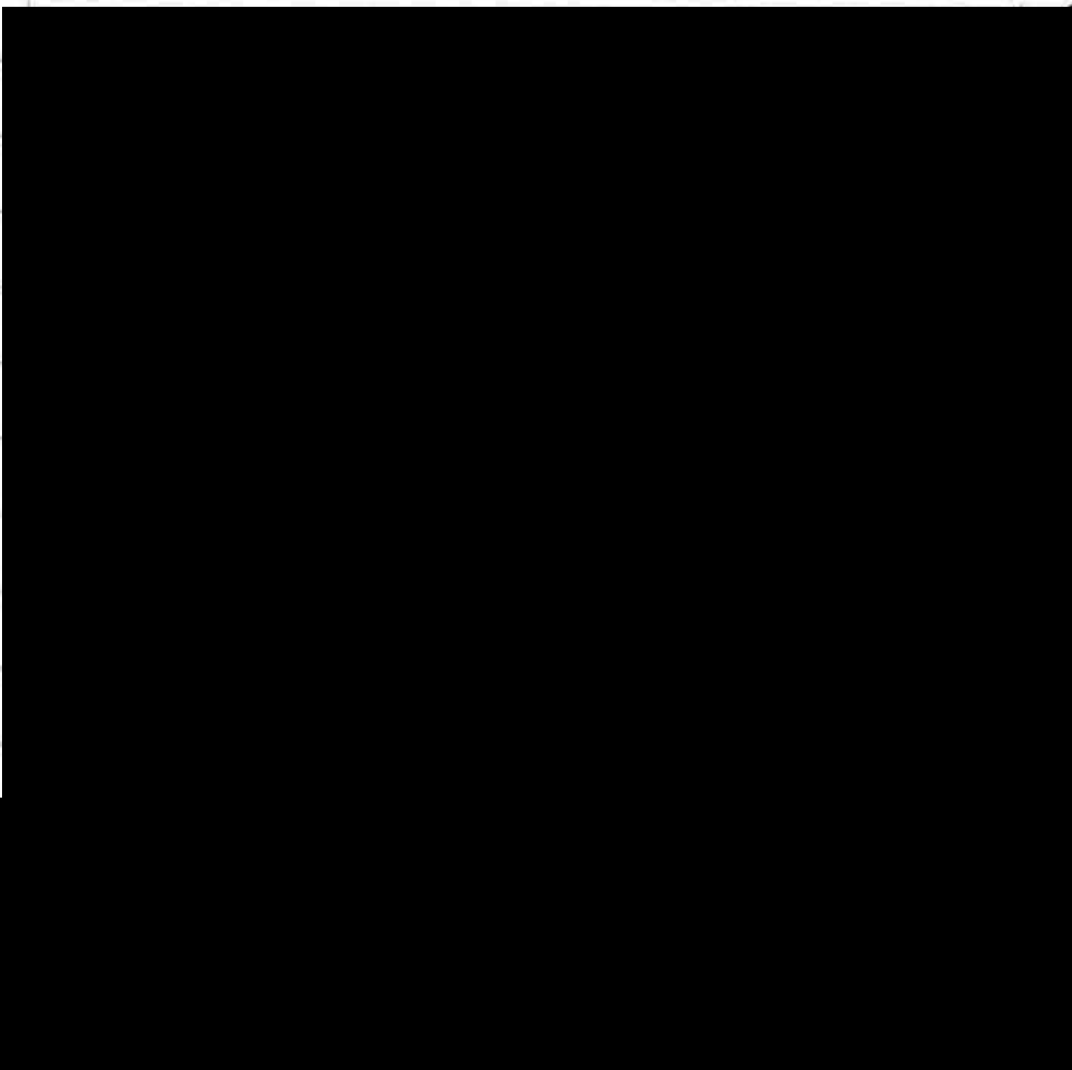
633

Compravendita

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentosettantotto, il giorno quin-
 dici (15) del mese di giugno, in Soverato, nel
 mio studio sito alla Piazza Maria Ausiliatrice,
 Innanzi a me, avv. Luigi Martelli, notaio in Sove-
 rato, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili
 Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo
 Valentia,

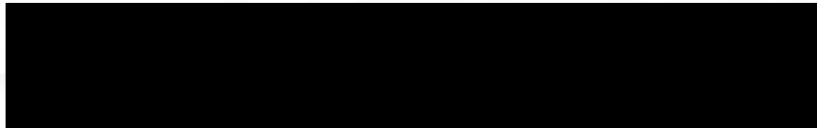
si sono costituiti



V. MARTELLI
 Notaio
 (Piazz. S. Maria Ausiliatrice)
 Soverato (CZ)

al n. 717
 con esito lire 1.000
 di cui lire 10.000
 PER TRASCRIZIONE
 PER TRASCRI-
 ZIONE 4 lire



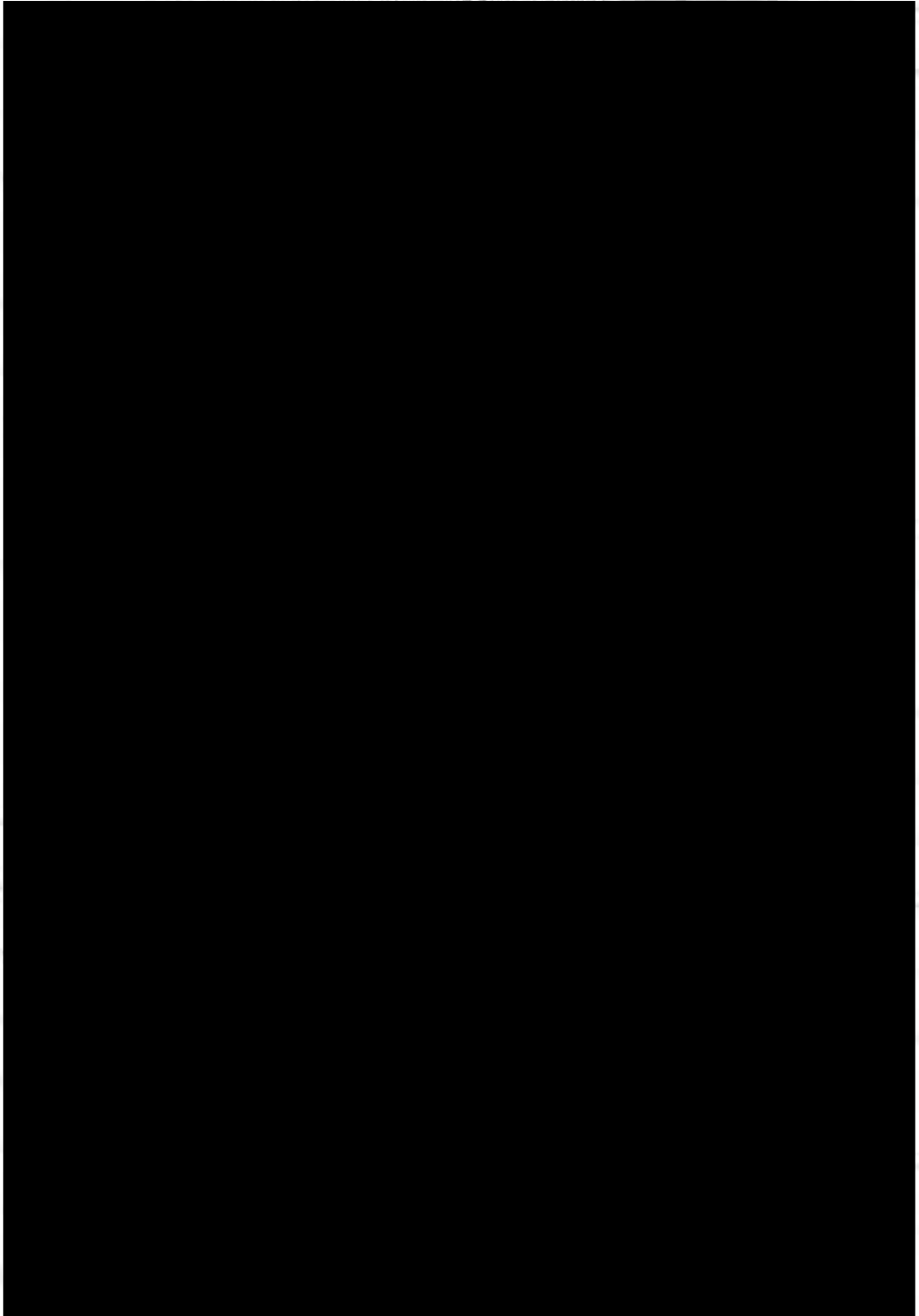


3 luglio 1978

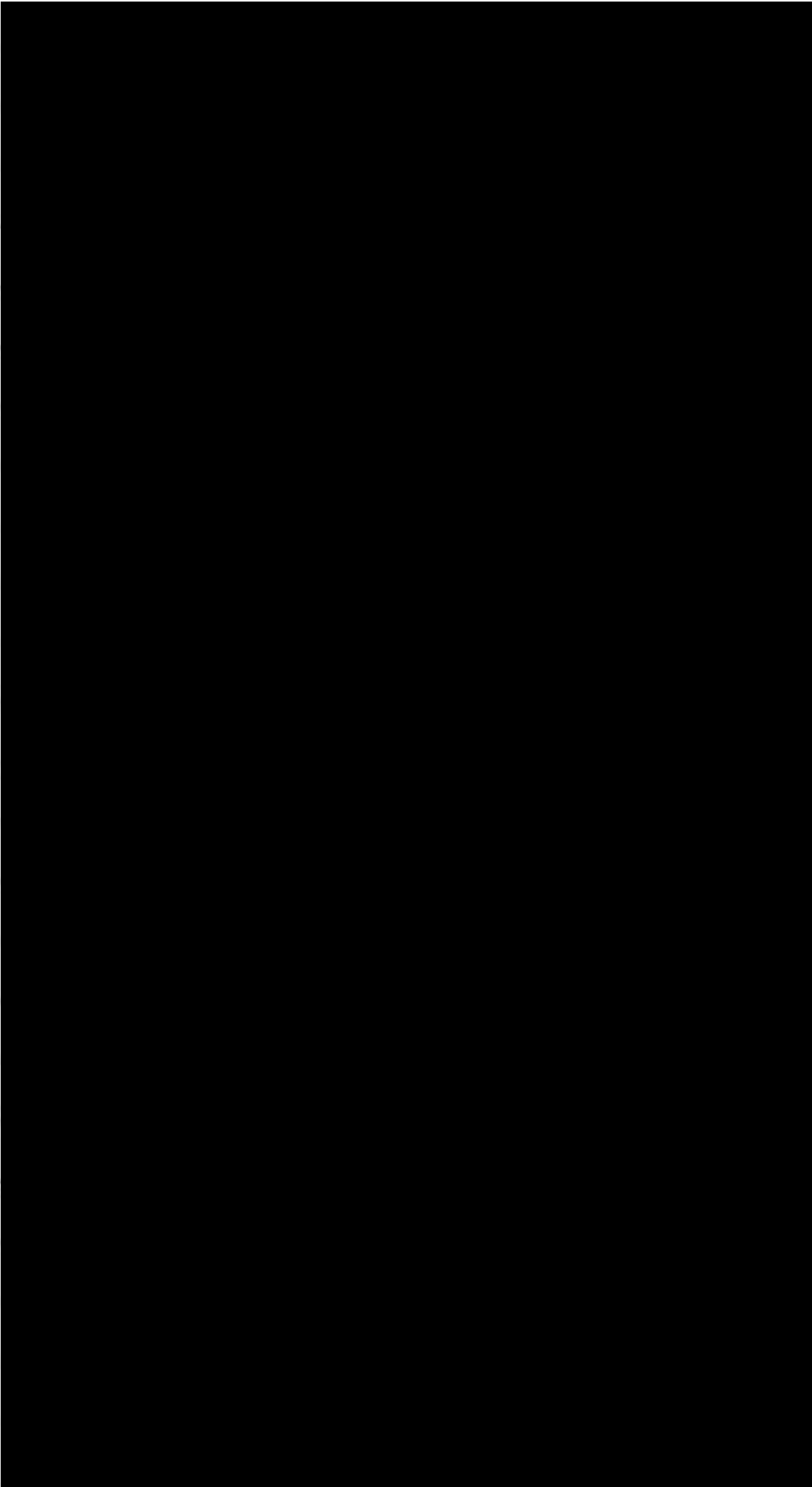
2664

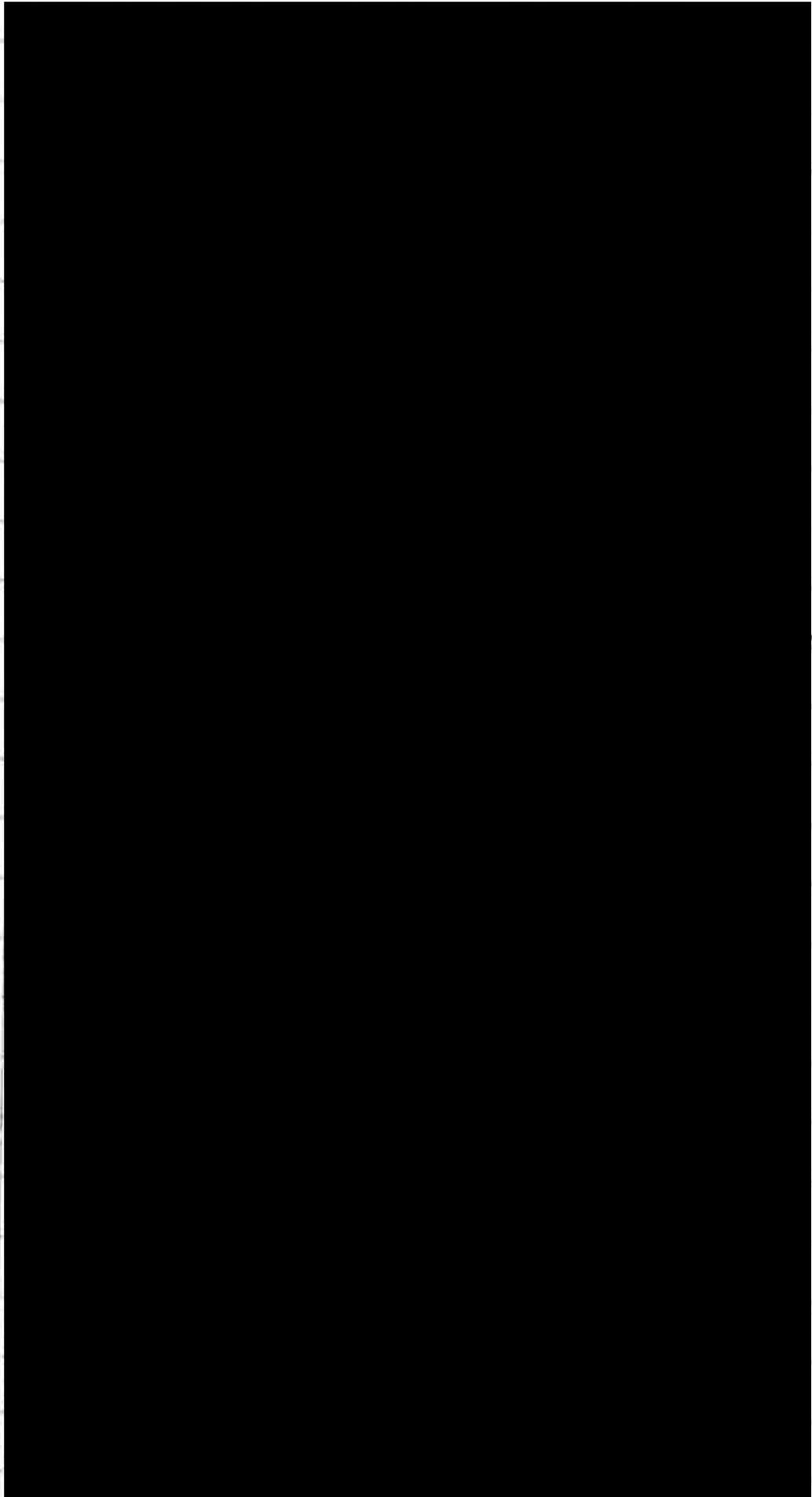
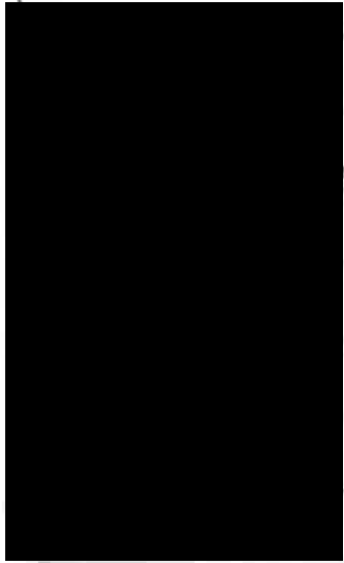
9583

Della loro identità personale io notaio sono certo ed i medesimi, rinunziando tra loro d'accordo e col mio consenso all'assistenza dei testimoni, conven-gono e stipulano quanto appresso:

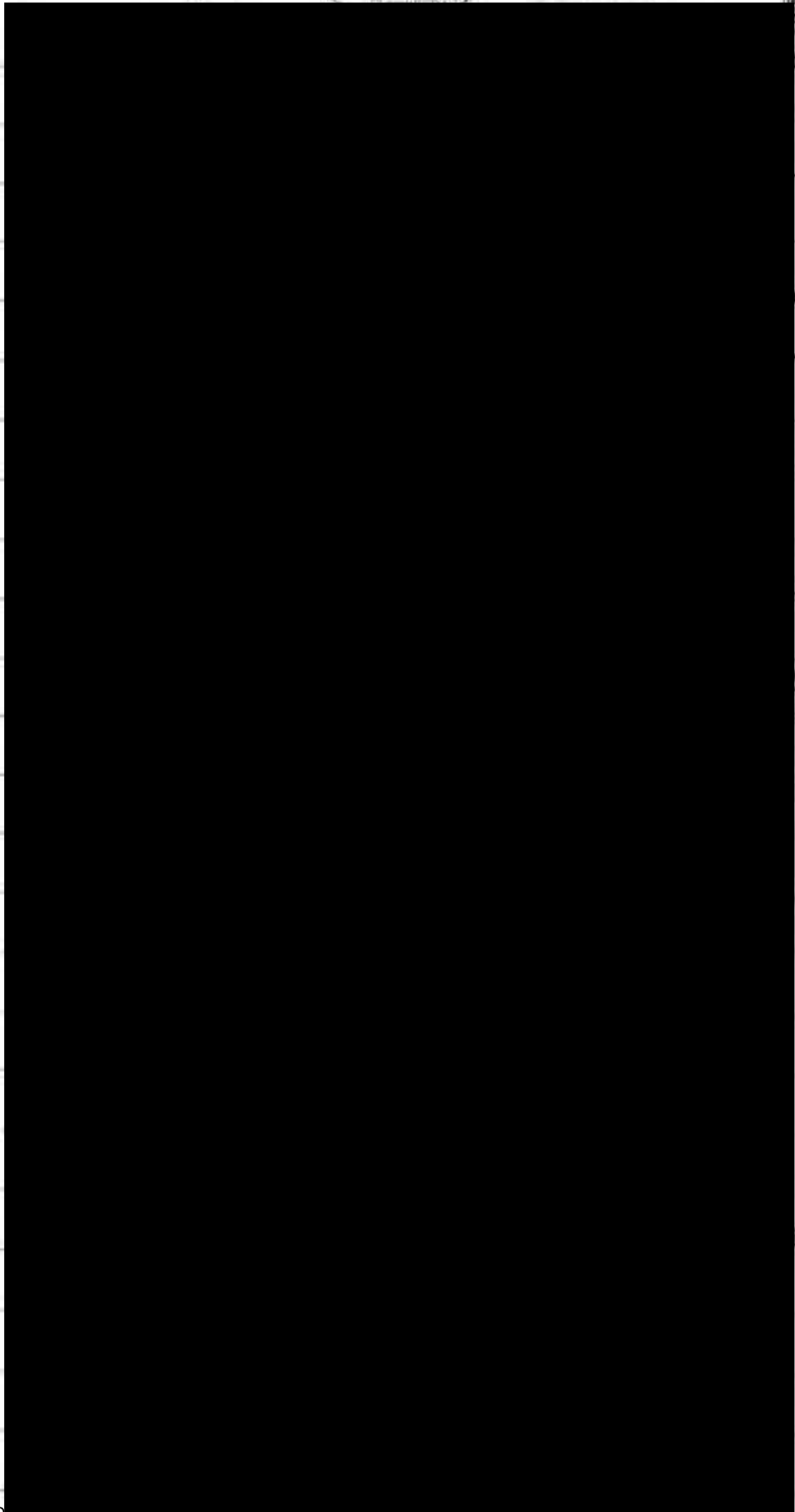
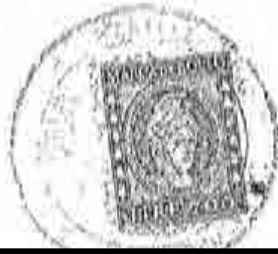


605





637

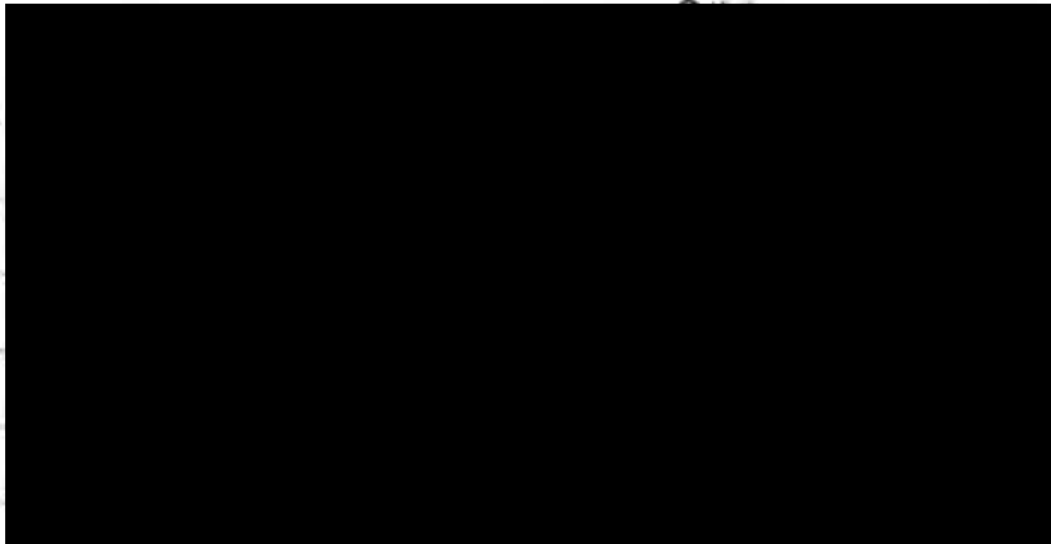


(I)
7



SPECIFICA

Cassa	L. 6000
Scritturazione	1500
Repertorio	500
Onorario	90260
Cassa Interlato	22800
Copia Registro	23040
Copia Vettura	9340
Diritti Catastali	
Accesso	
Soggiorno	
Archivio	11600
Totale L. 163980	



N. 66640 Rep.

N. 20089 Racc.-----

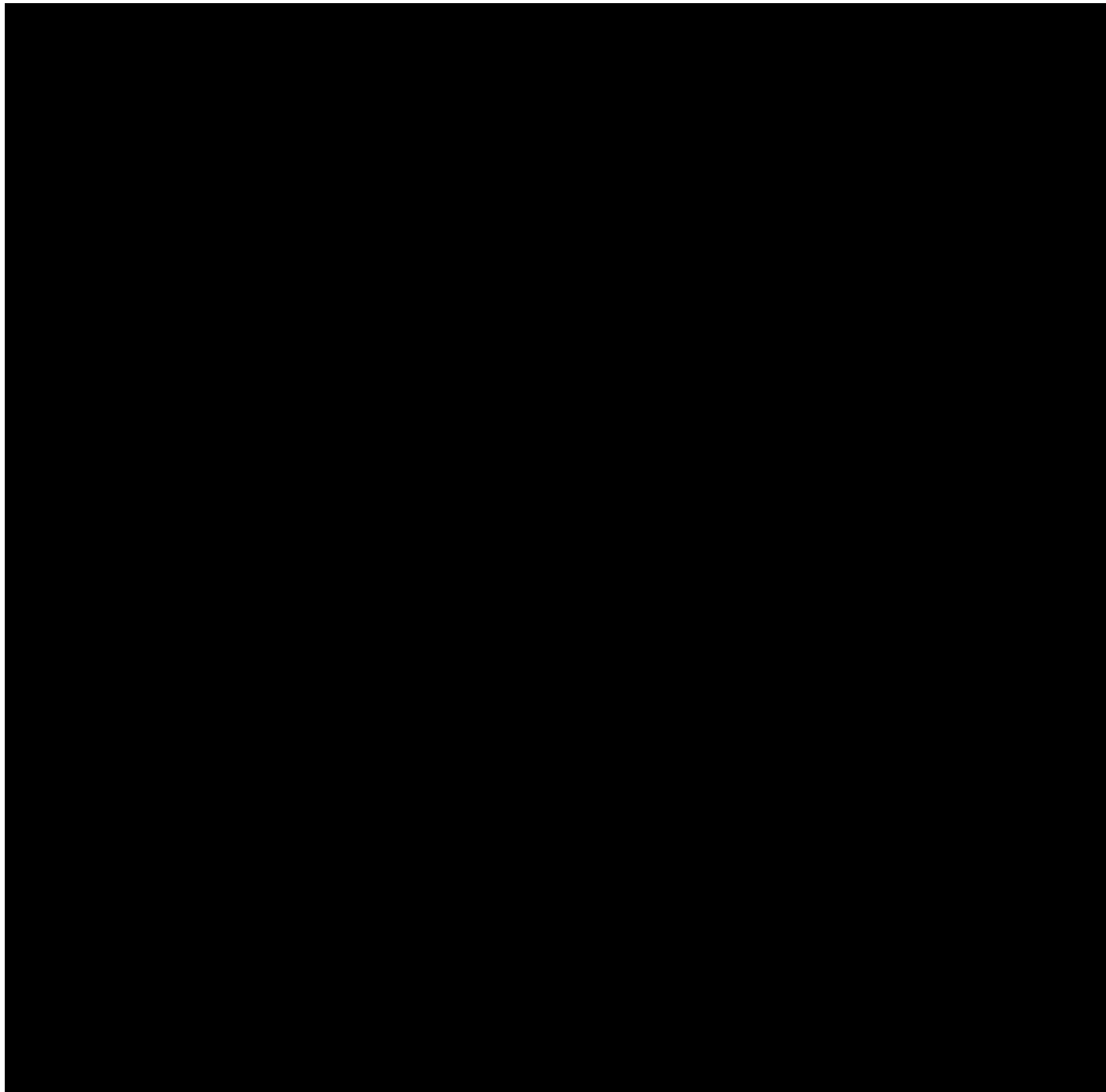
-----COMPRAVENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno 2007 (duemilasette) questo giorno 23 (ventitre) del mese di ottobre, in Soverato presso il mio studio notarile sito alla Via Olimpia al n.39.-----

Dinanzi a me Avv. ANTONIO ANDREACCHIO, Notaio in Soverato iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia,-----

-----sono comparsi i signori:-----



nale e qualità io Notaio sono certo,-----

-----Premesso che:-----

- con atto a mio rogito in data 14 giugno 2006 rep.n. 61143, registrato a Catanzaro il 17 giugno 2006 al n. 2580, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 20 giugno 2006 ai nn. 10775 RG. e 7275 RP. e con atto di Compravendita a rogito Notaio Natale Naso di Soverato in data 11 febbraio 1991 rep.n. 25043, registrato a Soverato il 14 marzo 1991 al n. 324, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 13 marzo 1991 ai nn. 5912 RG. e 51945 RP. la Società a [REDACTED] ha comprato la piena proprietà di un suolo edificatorio sito in Comune di Satriano, per la realizzazione sull'indicata area, di un complesso immobiliare denominato "Cecinia Residence" - lotto n.3 - costituito da un corpo di Fabbrica ancora in corso di costruzione con la sola struttura portante in cemento armato senza tamponatura;-----

- che detto fabbricato è stato costruito in perfetta conformità al Permesso di Costruire rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Satriano in data 18 maggio 2005 n. 15;-----

- che per la realizzazione di detti fabbricati, [REDACTED]

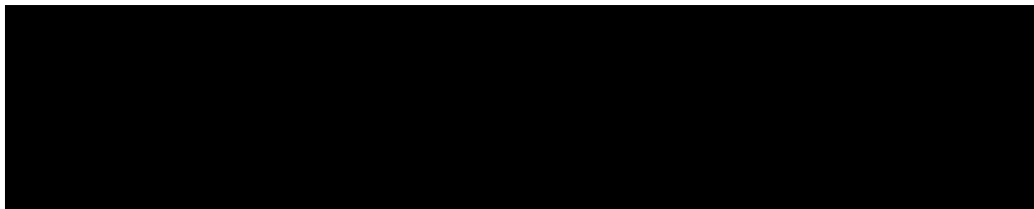
[REDACTED]
Crotona, Via Napoli n.60, un mutuo fondiario di Euro 1.500.000,00 garantito da Ipoteca di Euro 2.250.000,00, a seguito di contratto a mio rogito in data 9 novembre 2006, Repertorio N. 63135, registrato a Catanzaro in data 9 novembre 2006 al n. 5201, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 10 novembre 2006 ai nn. 20981



RG. e 3642 RP.;-----

Tutto cio' premesso i componenti della cui identità personale e qualità io

-----Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:-----



a) Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato ancora in corso di costruzione sito in Comune di Satriano alla Via Russomanno s.n.c., con la sola struttura portante in cemento armato senza tamponatura, ad uso civili abitazioni, locali cantinati e locali sottotetto non abitabili, servito da cinque scale distinte con le lettere "A", "B", "C", "D" ed "E", facente parte di un maggior complesso immobiliare denominato "Cecinia - residence - lotto n. 3", e precisamente le seguenti unità della superficie complessiva di circa Mq. 600 (seicento) di cui:-----

1) unità in corso di costruzione posta al piano seminterrato censita nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Fg. 3 Mapp. 506 sub. 26, Via Russomanno s.n.c. Piano S1, unità in corso di costruzione, con diritto al sub 71 (bene comune non censibile - corte comune a tutti i sub), confinante con strada di piano, con restante proprietà della società alienante, e con proprietà Nocita, salvo altri;-----

2) unità in corso di costruzione posta al piano seminterrato, censita nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Fg. 3 Mapp. 506 sub. 27, Via Russomanno s.n.c. Piano S1, unità in corso di costruzione, con diritto al sub 71 (bene comune non censibile - corte comune a tutti i sub), confinante con strada di piano, con restante proprietà della società alienante



te, e con proprietà Nocita, salvo altri;-----

3) unità in corso di costruzione posta al piano seminterrato, censita nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Fg. 3 Mapp. 506 sub. 28, Via Russomanno s.n.c. Piano S1, unità in corso di costruzione, con diritto al sub 71 (bene comune non censibile - corte comune a tutti i sub), confinante con strada di piano, con restante proprietà della società alienante, e con [REDACTED] salvo altri;-----

4) unità in corso di costruzione posta al piano terra della scala "C", censita nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Fg. 3 Mapp. 506 sub. 44, Via Russomanno s.n.c. Piano T scala C, unità in corso di costruzione, con diritto al sub 37 (bene comune non censibile - scala e atrio comune ai sub 44-45-55-56-65-66) e al sub 71 (bene comune non censibile - corte comune a tutti i sub), confinante con strada di piano, con restante proprietà della società alienante, [REDACTED]

5) unità in corso di costruzione posta al piano terra della scala "C", censita nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Fg. 3 Mapp. 506 sub. 45, Via Russomanno s.n.c. Piano T scala C, unità in corso di costruzione, con diritto al sub 37 (bene comune non censibile - scala e atrio comune ai sub 44-45-55-56-65-66) e al sub 71 (bene comune non censibile - corte comune a tutti i sub), confinante con strada di piano, con restante proprietà della società alienante, [REDACTED]-----

6) unità in corso di costruzione posta al piano primo della scala "C", censita nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Fg. 3 Mapp. 506 sub. 55, Via Russomanno s.n.c. Piano 1 scala C, unità in corso di costruzione, con diritto al sub 37 (bene comune non censibile - scala e atrio



comune ai sub 44-45-55-56-65-66) e al sub 71 (bene comune non censibile - corte comune a tutti i sub), confinante con strada di piano, con restante proprietà della società alienante [REDACTED] salvo altri;.....

7) unità in corso di costruzione posta al piano primo della scala "C", censita nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Fg. 3 Mapp. 506 sub. 56, Via Russomanno s.n.c. Piano 1 scala C, unità in corso di costruzione, con diritto al sub 37 (bene comune non censibile - scala e atrio comune ai sub 44-45-55-56-65-66) e al sub 71 (bene comune non censibile - corte comune a tutti i sub), confinante con strada di piano, con restante proprietà della società alienante [REDACTED] salvo altri;.....

8) unità in corso di costruzione posta al piano secondo della scala "C", censita nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Fg. 3 Mapp. 506 sub. 65, Via Russomanno s.n.c. Piano 2 scala C, unità in corso di costruzione, con diritto al sub 37 (bene comune non censibile - scala e atrio comune ai sub 44-45-55-56-65-66) e al sub 71 (bene comune non censibile - corte comune a tutti i sub), confinante con strada di piano, con restante proprietà della società alienante, [REDACTED] salvo altri;.....

9) unità in corso di costruzione posta al piano secondo della scala "C", censita nel N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Fg. 3 Mapp. 506 sub. 66, Via Russomanno s.n.c. Piano 2 scala C, unità in corso di costruzione, con diritto al sub 37 (bene comune non censibile - scala e atrio comune ai sub 44-45-55-56-65-66) e al sub 71 (bene comune non cen-



sibile - corte comune a tutti i sub), confinante con strada di piano, con
restante proprietà della società alienante, [REDACTED] salvo
altri.....

Il fabbricato del quale fanno parte le porzioni innanzi vendute è stato
costruito dalla società alienante sul suolo pervenuto con gli atti in pre-
messa citati.....

E' compresa nella presente compravendita la comproprietà condominiale
del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo....

Io Notaio, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445 del
28 dicembre 2000, ho ammonito la parte Alienante sulle responsabilità
connesse alle dichiarazioni false o reticenti e sull'esibizione di documenti
falsi, quindi detta parte, come sopra rappresentata, ai sensi dell'art.46
del T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dichiara che l'edificazione del
fabbricato di cui fanno parte le porzioni oggetto del presente atto, è sta-
ta effettuata in conformità al Permesso di Costruire rilasciato dal
Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Satriano in data 18
maggio 2005 n. 15, e dà atto che il medesimo fabbricato è pienamente
conforme al progetto relativo al citato permesso edilizio e alle norme ur-
banistiche vigenti.....

Il presente contratto è stipulato ai seguenti patti e condizioni:.....

- Quanto in contratto è trasferito con tutte le garanzie di legge, anche
per ogni caso di evizione, nello stato di fatto in cui si trova, stato ben
noto alla Parte Acquirente, dandosi atto che quanto compravenduto è li-
bero.....

- Quanto in contratto è trasferito a corpo e non a misura, facente parte



di un condominio, di cui la Parte acquirente dichiara di accettare regolamento e tabelle millesimali, con tutte le accessioni, pertinenze, azioni, ragioni e diritti inerenti, servitù attive e passive.....

Il presente contratto prevede i seguenti patti speciali:.....

La parte acquirente ha diritto ad quattro posti auto che sarà assegnato nella corte comune dell'intero complesso edilizio censita catastalmente con il Foglio 3 Mapp. 506 sub 71 e che sarà meglio identificato nel Regolamento di Condominio.....

A proposito del Condominio, resta espressamente stabilito tra le parti che il Regolamento relativo con le annesse tabelle millesimali, sarà predisposto, depositato e pubblicato a cura della società medesima, ma a spese di tutti i condomini; a tal fine la parte acquirente conferisce alla società venditrice espresso, formale e gratuito mandato con promessa di averne sin da ora per rato e valido l'operato, e con obbligo di osservare e fare osservare il redigendo regolamento dai propri eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.....

Si conviene altresì, che sino a quando non sarà legalmente costituito il Condominio, l'amministrazione rimane affidata alla società venditrice che si riserva la facoltà di amministrare gli stabili fino alla totale vendita di tutte le porzioni immobiliari facenti parte del sopra detto complesso edilizio.....

Inoltre, si precisa che nessuna modifica potrà essere apportata ai prospetti degli edifici, nè potranno aprirsi nuove vedute o ampliarsi o trasformarsi, in qualunque modo, quelle di cui attualmente gli immobili compravenduti risultano dotati.....



Fino alla fine di tutti i lavori sui fabbricati, la società venditrice si riserva il diritto di apportare tutte le variazioni di ordine tecnico ed architettonico che riterrà più opportune, senza che l'acquirente possa al riguardo sollevare eccezioni di sorta.....

- La Parte Alienante garantisce che i beni alienati le spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli, come si è detto, e che i beni stessi sono perfettamente liberi da trascrizioni pregiudizievoli, enfiteusi, livelli, canoni, da oneri reali in genere, da vincoli e gravami qualsiasi, da privilegi ed ipoteche, fatta eccezione per la formalità iscritta a favore della BANCA POPOLARE DI CROTONE S.p.A. e di cui in premessa, ed in merito alla quale la società alienante si impegna formalmente nei confronti della parte acquirente a provvedere alla cancellazione a sua cura e spese.....

- Dichiarano inoltre le parti, ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consci delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dalla legge 4 agosto 2006 n. 248 quanto segue:.....

a) che il prezzo della presente vendita è stato pattuito in Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zerozero) I.V.A. compresa, che le Parti dichiarano di avere regolato come appresso:.....

- quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zerozero) in contanti, trattandosi di importo inferiore ad Euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento virgola zero zero) e pertanto di versamento per il quale la legge



197/1991 e s.m.i. non impone il ricorso a specifiche e diverse modalità di pagamento;-----

- quanto ad Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zerozero) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca Intesa Filiale di Soverato n. 3192910752-05 emesso in data odierna;-----

- quanto ad Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zerozero) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca Intesa Filiale di Soverato n. 3192910753-06 emesso in data odierna;-----

- quanto ad Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zerozero) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca Intesa Filiale di Soverato n. 3192910769-09 emesso in data odierna;-----

- quanto ad Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zerozero) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca Intesa Filiale di Soverato n. 3192910770-10 emesso in data odierna;-----

- quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zerozero) con assegno bancario "non trasferibile" della Banca Intesa Filiale di Soverato n. 3192910754-07 emesso in data odierna, e la parte Alienante ne rilascia relativa e corrispondente quietanza alla parte acquirente;-----

c) che per la stipulazione del presente atto contratto essi dichiaranti NON si sono avvalsi di un mediatore.-----

- Con esonero della Parte Alienante dall'obbligo della consegna di qualsiasi documentazione.-----

La proprietà, il possesso giuridico ed il godimento di quanto venduto ad ogni effetto utile ed oneroso si intendono trasferiti a far tempo da oggi.--

- La Parte Alienante rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale con es-



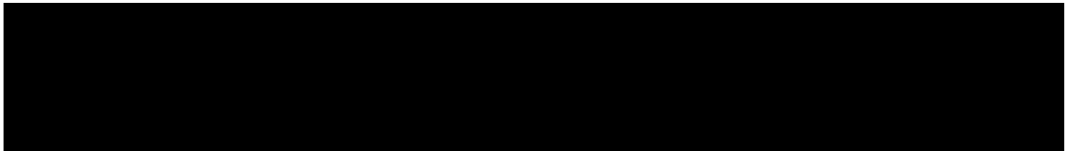
nero del Signor Conservatore dei Registri Immobiliari competente da responsabilità al riguardo.....

- Le spese del presente atto e sue dipendenti sono a carico della Parte Acquirente.....

La parte venditrice dichiara che al presente atto si applica l' imposta sul valore aggiunto in modo ordinario, ai sensi degli articoli 2, comma 1, e 10, comma 1, n.8-bis), Dpr 26 ottobre 1972, n.633, trattandosi di cessione di abitazione (e relative pertinenze) la cui costruzione è stata ultimata da meno di quattro anni.....

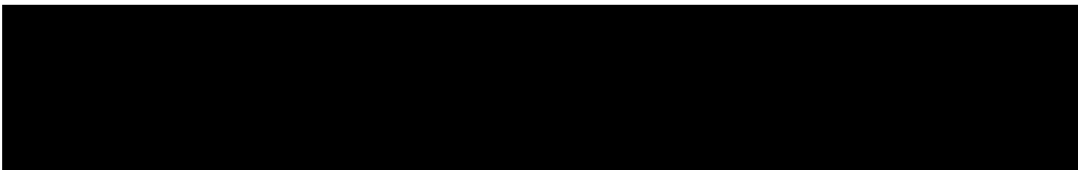
Il presente atto è soggetto all'imposta fissa di Registro, Trascrizione e Voltura ai sensi dell'art.40 del D.P.R. 26.4.1986 n.131, poichè sconta l'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.). Emessa Fattura n. 31 in data odierna.....

.....



Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio su tre fogli per dieci pagine intere e fin qui dell'ultima, ho dato lettura ai comparenti che dichiarano di approvarlo perchè conforme alla espressami loro volontà.....

Firmato in fine ed a margine come per legge alle ore 17,30.....



sub 7

sub 7

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

[REDACTED]

CONCEDE IN LOCAZIONE

[REDACTED]

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta a Satriano Marina in via Orsa Minore n. 3, al piano 2°, composta da : ingresso, soggiorno, cucina abitabile, 2 camere da letto, 1 bagno, 1 ripostiglio e balconi, ARREDATO come da distinta degli arredamenti. L'immobile è catastalmente identificato nel comune di Satriano al Catasto Fabbricati Foglio 2, particella 91, subalterno 7, Cat. A/3 cl. 3 rendita catastale Euro 201,68 .

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) Il presente contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 18/09/2020 al 17/09/2024. Tale data di scadenza si intenderà rinnovata per lo stesso periodo se non sarà disdetta, da una delle due parti, con lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.
- 2) Il conduttore, qualora ricorrano giustificati motivi, ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi al Locatore a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.
- 3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di abitazione.
- 4) Il canone annuo di locazione è convenuto in € 3.360,00 (euro tremilatrecentosessanta/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere, in rate mensili anticipate di € 280,00 (euro duecentottanta/00) ciascuna, con scadenza giorno 10 di ogni mese, a partire dalla decorrenza del contratto come sopra citato e cioè dal 18/09/2020. Il versamento della rata mensile dovrà essere effettuato tramite pagamento con le modalità previste dalla legge direttamente al Locatore o alla persona da lui indicata. Con la firma del presente contratto il Locatore rilascia quietanza relativa all'avvenuto pagamento della prima mensilità, e cioè di Settembre 2020.
- 5) Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione, entro i termini stabiliti, così come la sublocazione abusiva o il comodato, produrranno ipso-jure, la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del locatore.

- 6) Durante la locazione, il locatore o i suoi incaricati, dopo aver avvisato il conduttore e dallo stesso essere stati autorizzati, potranno visitare l'immobile locato, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti.
- 7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile che dichiara di ben conoscere, e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
- 8) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore. I miglioramenti e le addizioni eseguiti dall'inquilino resteranno a favore del locatore senza alcun compenso anche se autorizzati.
- 9) Le riparazioni di cui artt. 1576 e 1609 C.C. sono a carico dell'inquilino insieme alle spese ordinarie, mentre le spese straordinarie sono a carico del locatore.
- 10) Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti.
- 11) Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere l'immobile locato, l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti previo accordo con il locatore sotto pena del risarcimento dei danni.
- 12) Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso e ogni ragione di danni.
- 13) Come deposito cauzionale, a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza) una somma di € 560,00 (cinquecentosessanta/00), non imputabile in conto pigioni e infruttifero di interessi, che verrà interamente restituito alla scadenza/risoluzione del contratto previa verifica dei punti pattuiti nel presente contratto.
- 14) Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati denominata "cedolare secca". Pertanto la registrazione fiscale di tale contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base dell'indice Istat di variazione dei

prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento di canone in base all'indice ISTAT.

15) Sono a carico del conduttore le spese condominiali pari ad Euro 20,00 (venti/00) mensili, che dovranno essere versate dal conduttore direttamente al Locatore o persona da lui indicata, unitamente ai canoni mensili di locazione.

Sono altresì a carico del conduttore tutte le spese relative alle utenze quali luce/fornitura elettrica, metano, acqua, rifiuti solidi urbani, ecc.

16) Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'unità immobiliare.

17) Il mancato pagamento, totale o parziale, di una sola rata del canone di locazione e/o degli oneri descritti di cui al punto 15 determina la risoluzione ipso jure del contratto.

18) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

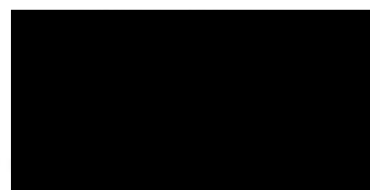
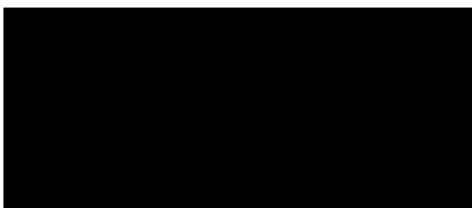
19) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

20) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti.

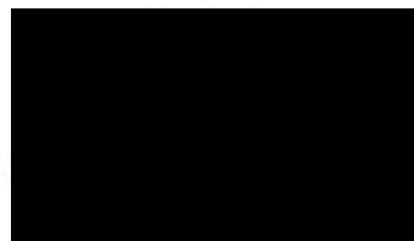
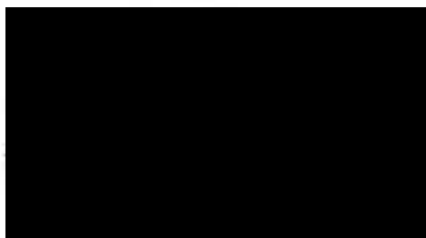
In caso di controversie, il foro competente sarà quello di Catanzaro.

Letto, approvato e sottoscritto

Soverato, li 18/09/2020



A norma e per effetto degli articoli 1341 e 1342 del C.C. le parti, previa lettura di ogni clausola e riletture di quelle del presente contratto, dichiarano di accettare ed approvare specificatamente ed incondizionatamente le clausole di cui agli articoli 1)-2)-3)-4)-5)-6)-7)-8)-9)-10)-11)-12)-13)-14)-15)-16)-17)-18)-19)-20), del presente contratto.





Disimpegno: Appendiabiti, 1 Specchio.

Cucina : Cucina completa di piano cottura con lavandino e mobile sottostante a 2 ante + 3 mobili soprastanti a 6 ante, 5 mobiletti alti ad 1 anta ciascuno e 4 mobiletti sottostanti a 3 ante, + Tavolo con 5 sedie, frigo, lampada da pavimento.

Balcone Cucina: 3 Secchi, 1 Caldaia.

Soggiorno : Vetrina a Mobile di 4 ante con mobile sottostante a 4 ante e 4 cassetti, piccola scrivania con 1 puffo, Divano ad "L" con cuscini, 1 Lampada da pavimento.

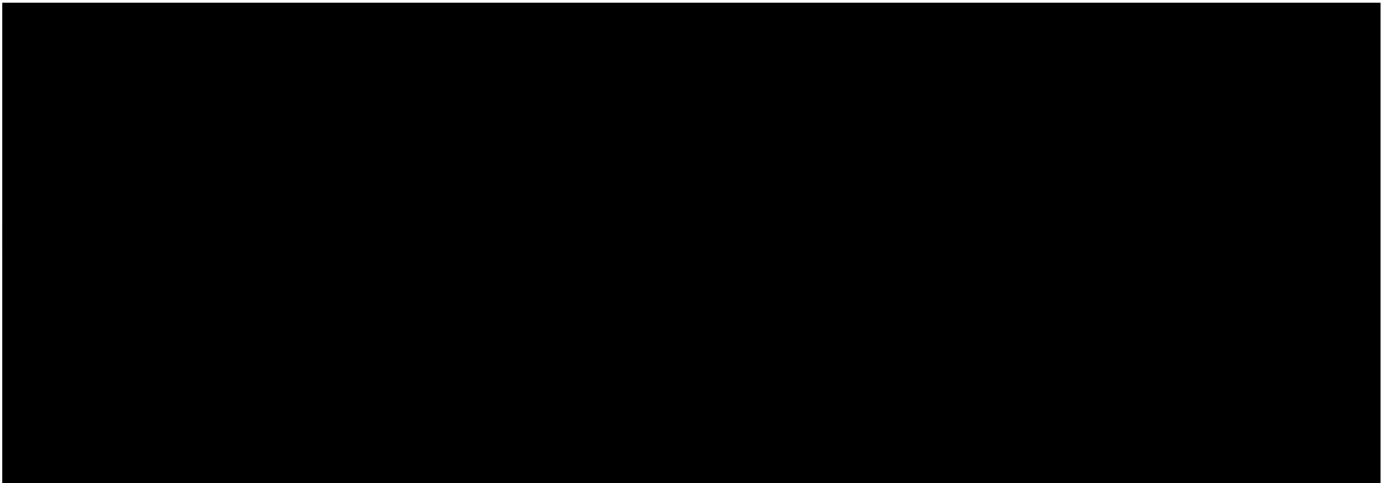
Bagno: Completo con lavatrice, 3 mobiletti alti con 6 ante e 1 specchio, 1 mobiletto basso con 2 ante e 2 cassetti.

Camera matrimoniale : Letto matrimoniale, 2 comodini completi di comò con cassetti, armadio con 6 ante nella parte superiore e 4 ante nella parte inferiore con 4 cassetti, 1 televisore Samsung.

Camera da Letto: 1 Scrivania, 2 letti singoli, 1 specchio, 1 sedia, 1 mobile a 3 ante e 4 cassetti, 1 stendino.

Ripostiglio: Aspirapolvere, 1 sdraio.

Soverato, 18/09/2020



Lead. 30-sett. 2024

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

[Redacted]

CONCEDE IN LOCAZIONE AD USO ABITATIVO A:

[Redacted]

CHE ACCETTA

[Redacted]

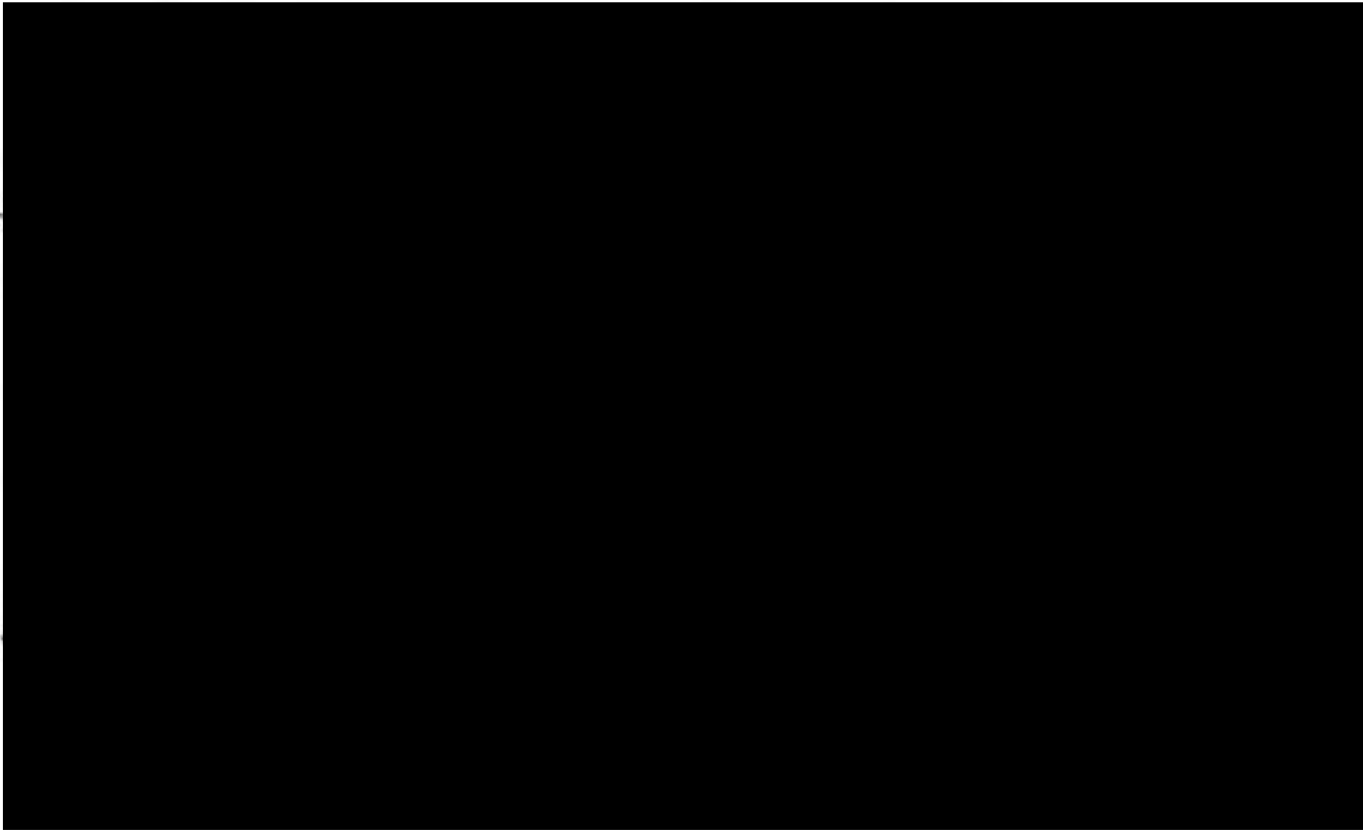
PATTI E CONDIZIONI:

- 1) **STATO DELL'IMMOBILE.** La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione riconoscendo che sono esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.
- 2) **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE.** Il conduttore dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad abitazione propria e dei componenti il nucleo familiare con lui residenti.
- 3) **DURATA DELLA LOCAZIONE.** La durata della locazione viene fissata e stabilita ai sensi del n° 1 dell'art. 2 della legge n° 431/1998, con inizio dal 01.10.2012 al 30.09.2016. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che il locatore, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti al conduttore la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo.
- 4) **RECESSO ANTICIPATO.** La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata a/r.
- 5) **CORRISPETTIVO.** Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato nella somma di € 300,00 (euro Trecento/00) mensili, comprensivi di spese condominiali, da pagare anticipatamente in contanti nel domicilio della parte locatrice.
- 6) **ONERI ACCESSORI.** Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle

elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978. Il tutto nella misura come per legge rispetto a quella risultante dai preventivi e rendiconti condominiali.

- 7) **MOROSITA'**. Il mancato pagamento di una sola rata del canone salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge n. 392/1978 o degli oneri accessori per un importo pari a due mensilità del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto. Per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone sarà applicato un rateo di mora pari al 6% annuo.
- 8) **DEPOSITO CAUZIONALE**. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice ha composto alla parte locatrice la somma di € 600,00 (Euro Seicento/00) non imputabile in conto canoni che verrà restituita al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti.
- 9) **OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**. E' espressamente pattuito che, in caso di esecuzione dei lavori elencati nell'abrogato art. 23 della legge n. 392/1978, il locatore potrà ottenere dal conduttore un adeguamento del canone in misura pari al tasso legale sul capitale impiegato. Tale aumento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene effettuata richiesta.
- 10) **MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA CASA LOCATA**. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico-sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, nonché le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle consequenziali opere di ripristino nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.
- 11) **DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO**. E' fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare del conduttore, di modificare l'uso convenuto o cedere il contratto.
- 12) **REGOLAMENTO CONDOMINIALE**. La parte conduttrice è obbligata a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del condominio.
- 13) **REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**. Tale onere sarà ripartito tra le parti contraenti nelle seguenti percentuali: al 50% ciascuna parte.
- 14) **VISITA DELL'IMMOBILE**. La parte locatrice potrà, anche a mezzo di persone delegate, visitare almeno una volta l'anno concordando l'accesso con il conduttore previa comunicazione scritta. Il conduttore si impegna inoltre, in caso di vendita dell'immobile o fine locazione, a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte degli eventuali acquirenti o subentranti nella locazione, una volta alla settimana per due ore consecutive, tra le 16 e le 18.
- 15) **ESONERO DA RESPONSABILITA'**. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte locatrice, compreso il portiere o terzi in genere.
- 16) **ELEZIONE DI DOMICILIO**. A tutti gli effetti del presente contratto ed anche per la notifica di eventuali atti giudiziari la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato e presso la casa del Comune in cui è situato l'immobile.

- 17) **AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI.** La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.
- 18) **RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE.** Per quanto non previsto le parti richiamano espressamente le norme del codice civile e quelle delle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.
- 19) **RISOLUZIONE.** In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà *ipso iure* con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.



AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO
UFFICIO TERRITORIALE DI CATANZARO

Registrato il 20 SET. 2012 al n. 4310
Serie 3 Imposta versata Euro
CEDOLARE
SECCA



SUBDETTO AL SERVIZIO
Giusseppe
[Handwritten signature]

8069/3

Sub 4

11

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

che accettano, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta a Satriano Marina in via Orsa Minore n. 3, al piano Terzo, composta da : ingresso, soggiorno doppio, cucina abitabile, 3 camere da letto, 1 bagno e 3 balconi. ?

L'immobile è catastalmente identificato nel comune di Satriano al

Foglio 2, particella 91, subalterno 4, Catasto Fabbricati, RENDITA CATASTALE € 201,68

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) Il presente contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01/06/2016 al 31/05/2020. Tale data di scadenza si intenderà rinnovata per lo stesso periodo se non sarà disdetta, da una delle due parti, con lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.
- 2) Il conduttore, qualora ricorrano giustificati motivi, ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.
- 3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di abitazione.
- 4) Il canone annuo di locazione è convenuto in € 5.160,00 (euro cinquemilacentosessanta/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere, in rate mensili anticipate di € 430,00 (euro quattrocentotrenta/00) ciascuna, con scadenza giorno 10 di ogni mese, a partire dalla decorrenza del contratto come sopra citato e cioè dal 01/06/2016. Il versamento della rata mensile dovrà essere effettuato tramite pagamento con le modalità previste dalla legge direttamente al Locatore o alla persona da lui indicata.
- 5) Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione, entro i termini stabiliti, così come la sublocazione abusiva o il comodato, produrranno ipso-jure, la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, a norma dell' art.1456 del C.C., fermo restando l' obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del locatore.

6) Durante la locazione, il locatore o i suoi incaricati, dopo aver avvisato il conduttore e dallo stesso essere stati autorizzati, potranno visitare l'immobile locato, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti.

7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile che dichiara di ben conoscere, e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

8) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore. I miglioramenti e le addizioni eseguiti dall'inquilino resteranno a favore del locatore senza alcun compenso anche se autorizzati.

9) Le riparazioni di cui artt. 1576 e 1609 C.C. sono a carico dell'inquilino insieme alle spese ordinarie, mentre le spese straordinarie sono a carico del locatore.

10) Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti.

11) Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere l'immobile locato, l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti previo accordo con il locatore sotto pena del risarcimento dei danni.

12) Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso e ogni ragione di danni anche nell'ipotesi del secondo capoverso dell'art. 1578 C.C..

13) Come deposito cauzionale, a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza) una somma di € 860,00 (ottocentosessanta/00), non imputabile in conto pigioni e infruttifero di interessi, che verrà interamente restituito alla scadenza/risoluzione del contratto previa verifica dei punti pattuiti nel presente contratto.

14) Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.Lgs. n. 23 del 14/03/2011 denominata "cedolare secca". Pertanto la registrazione fiscale di tale contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base

dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento di canone in base all'indice ISTAT.

15) Sono a carico del locatore le spese condominiali, mentre rimangono interamente a carico del conduttore quelle di tutte le utenze quali luce, metano, acqua, rifiuti solidi urbani, ecc.

16) Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'unità immobiliare.

17) Il mancato pagamento, totale o parziale, di una sola rata del canone di locazione e/o degli oneri descritti di cui al punto 15 determina la risoluzione ipso jure del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C..

18) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

19) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

20) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

In caso di controversie, il foro competente sarà quello di Catanzaro.

Letto, approvato e sottoscritto

Soverato, li 28/04/2016

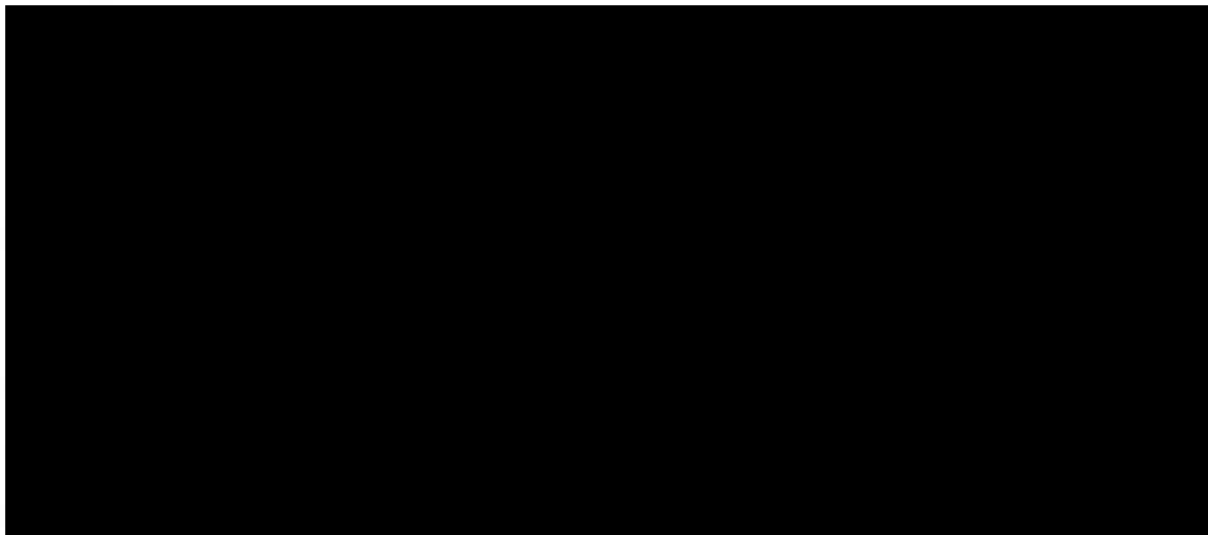
A norma e per effetto degli articoli 1341 e 1342 del C.C le parti, previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto, dichiarano di accettare ed approvare specificatamente ed incondizionatamente le clausole di cui agli articoli 1)-2)-3)-4)-5)-6)-7)-8)-9)-10)-11)-12)-13)-14)-15)-16)-17)-18)-19), del presente contratto.

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO
UFFICIO TERRITORIALE DI CATANZARO

REGISTRO 27 MAG 2016 1P62
31 CED. SECCA



R. RESPONSABILE DELLO SPORTELLO
Francesco Visconti



che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta a Satriano Marina in Via Orsa Minore 3 al piano Quarto, composta da : 4 locali + servizi + ripostiglio.

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune di Satriano al Catasto Fabbricati Foglio 2, Particella 91, Subalterno 13, Cat. A/3 rendita catastale Euro 220,01.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il presente contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01/09/2021 al 31/08/2025.

Tale data di scadenza si intenderà rinnovata per lo stesso periodo se non sarà disdetta, da una delle due parti, con lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

2) Il conduttore, qualora ricorrano giustificati motivi, ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata al Locatore almeno 6 mesi prima.

3) Il canone annuo di locazione è convenuto in € 5.400,00 (euro cinquemilaquattrocento/00)

che il conduttore si obbliga a corrispondere, in rate mensili anticipate di € 450,00

(euro quattrocentocinquanta/00) ciascuna, con scadenza giorno 10 di ogni mese.

Il versamento della rata mensile dovrà essere effettuato a favore del Locatore tramite bonifico bancario o modalità di pagamento previste dalla normativa vigente;

Con la firma del presente contratto il Locatore rilascia quietanza relativa all'avvenuto pagamento del mese di Settembre 2021.

4) Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione, entro i termini stabiliti, così come la sublocazione abusiva o il comodato, produrranno ipso-jure, la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del locatore.

5) Durante la locazione, il locatore o i suoi incaricati, dopo aver avvisato il conduttore e dallo stesso essere stati autorizzati, potranno visitare l'immobile locato, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti.

6) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, **con decorrenza dalla data odierna 18/08/2021 (per iniziare ad effettuare il trasloco dei mobili)**, costituendosi da questo momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile che dichiara di ben conoscere, e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

7) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Con la firma del presente contratto il Locatore autorizza il Conduttore ad effettuare (a cura e spese del Conduttore) le seguenti migliorie all'interno dell'immobile: tinteggiatura delle porte interne e delle pareti, ed installazione di un parquet "flottante".

Con la firma del presente contratto il Locatore si impegna (a sua cura e spese) ad eseguire le seguenti migliorie all'immobile oggetto di locazione: sostituzione degli infissi interni ed esterni con nuovi infissi di buona qualità, installazione di n. 2 climatizzatori, sostituzione dei sanitari con nuovi sanitari di buona qualità, tinteggiatura del vano scala in corrispondenza del pianerottolo relativo all'unità immobiliare oggetto di locazione (in particolare nella parte che circonda la finestra del vano scala), ed infine sistemazione della scala retrattile (sita nel vano scale) che collega alla soffitta.

Le suddette migliorie (quelle di competenza del Locatore) dovranno risultare completate entro il mese di Ottobre 2021, salvo eventuali proroghe concordate preventivamente tra le parti.

I miglioramenti e le addizioni eseguiti dall'inquilino resteranno a favore del locatore senza alcun compenso anche se autorizzati.

8) Le riparazioni di cui artt. 1576 e 1609 C.C. sono a carico dell'inquilino insieme alle spese ordinarie, mentre le spese straordinarie sono a carico del locatore.

9) Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti.

10) Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere l'immobile locato, l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti previo accordo con il locatore sotto pena del risarcimento dei danni.

11) Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso e ogni ragione di danni.

12) Come deposito cauzionale, a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza) una somma di € 900,00 (novecento/00), non imputabile in conto pigioni e infruttifero di interessi, che verrà interamente restituito alla scadenza/risoluzione del contratto previa verifica dei punti pattuiti nel presente contratto.

13) Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati denominata "cedolare secca". Pertanto la registrazione fiscale di tale contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro prevista per legge (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento di canone in base all'indice ISTAT.

14) Sono a carico del conduttore le spese condominiali, pari ad Euro 40/00 (Euro quaranta/00) al mese. Sono altresì a carico del conduttore tutte le spese relative alle utenze quali luce/fornitura elettrica, gas, acqua, rifiuti solidi urbani, ecc.

15) Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'unità immobiliare.

16) Il mancato pagamento, totale o parziale, di una sola rata del canone di locazione e/o degli oneri descritti di cui al punto 14 determina la risoluzione ipso jure del contratto.

17) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

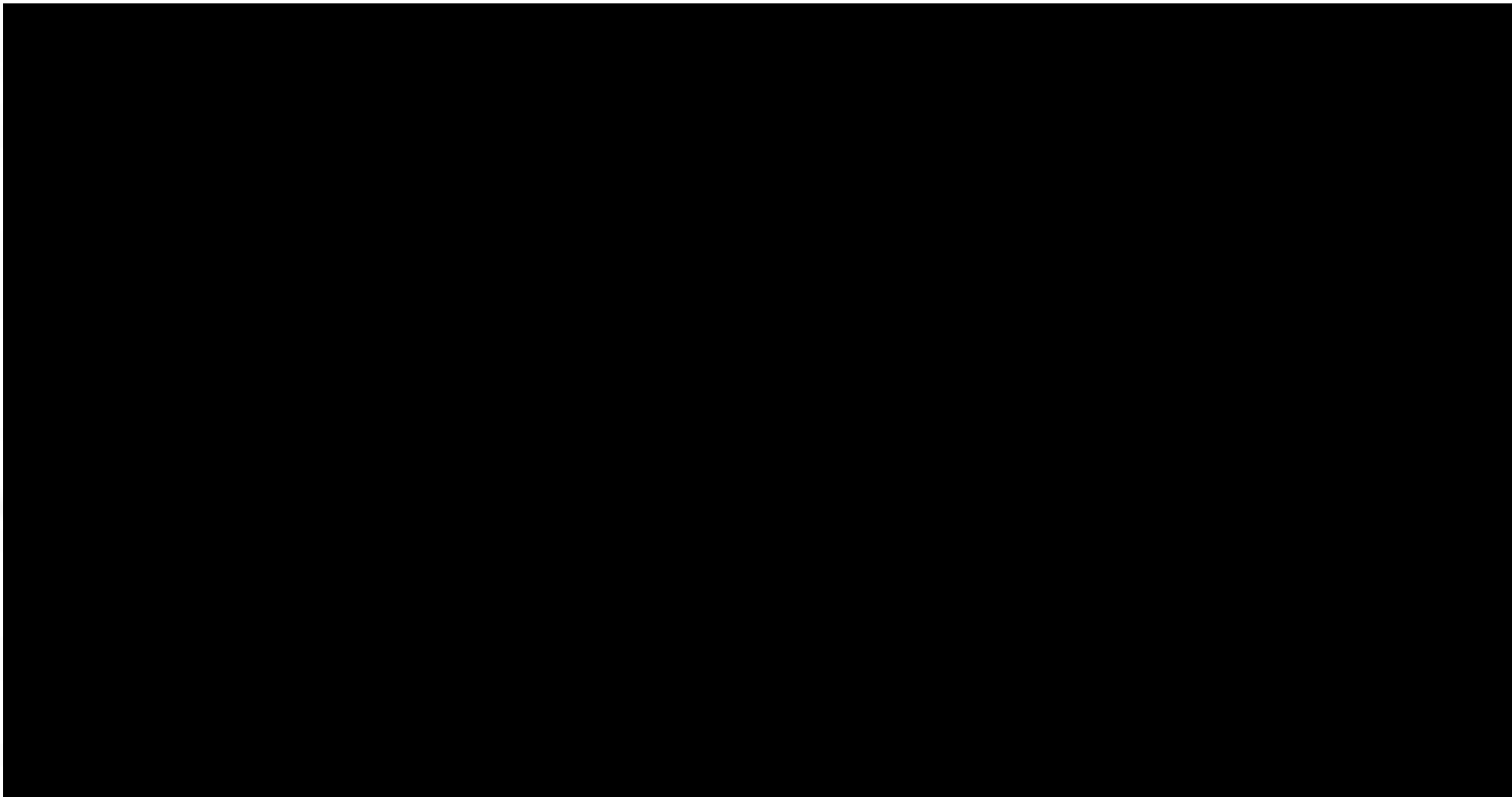
18) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

19) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, alle norme vigenti e agli usi locali.

In caso di controversie, il foro competente sarà quello di Catanzaro.

Letto, approvato e sottoscritto

Soverato, li 18/08/2021



Ti trovi in:

Conferma ricezione

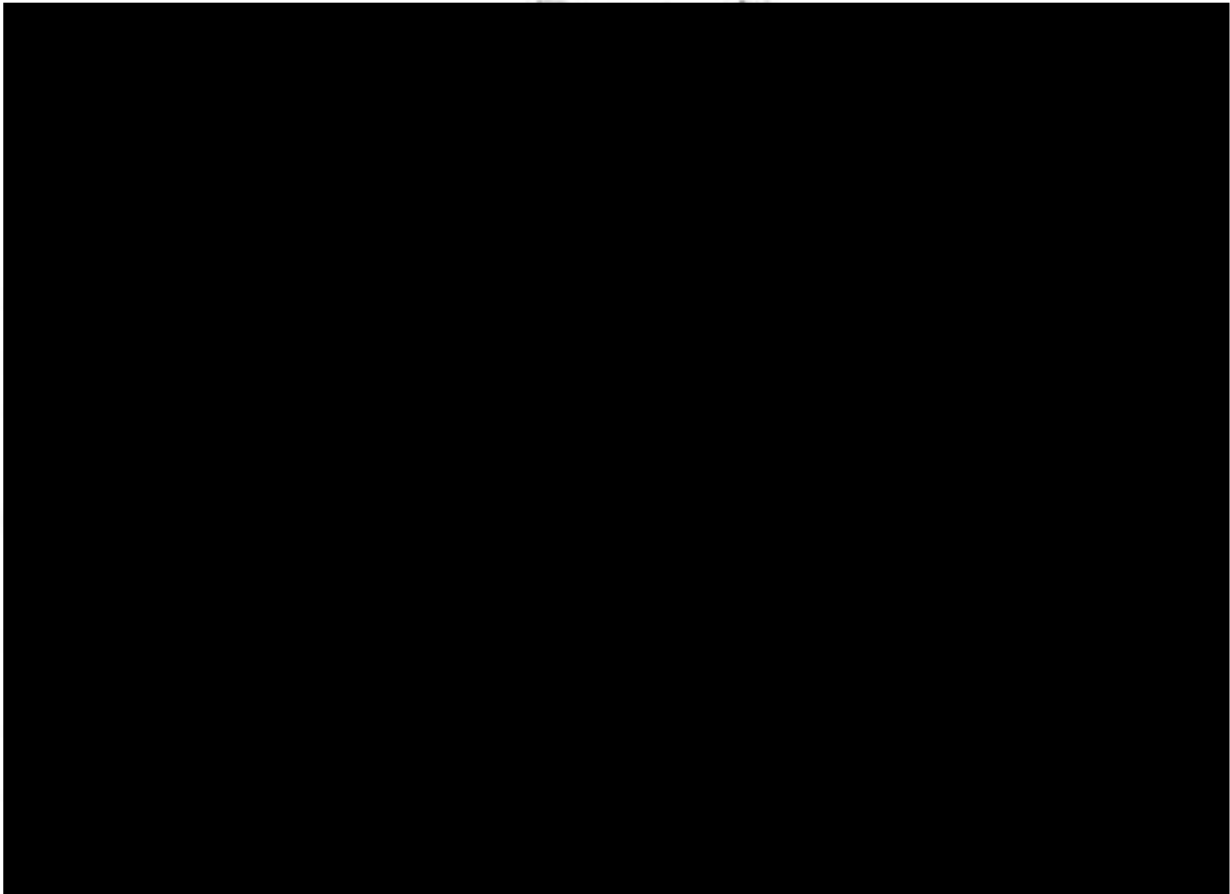
Il sistema ha ricevuto il file **RLI12000000014880283** di dimensione **1918769** bytes.

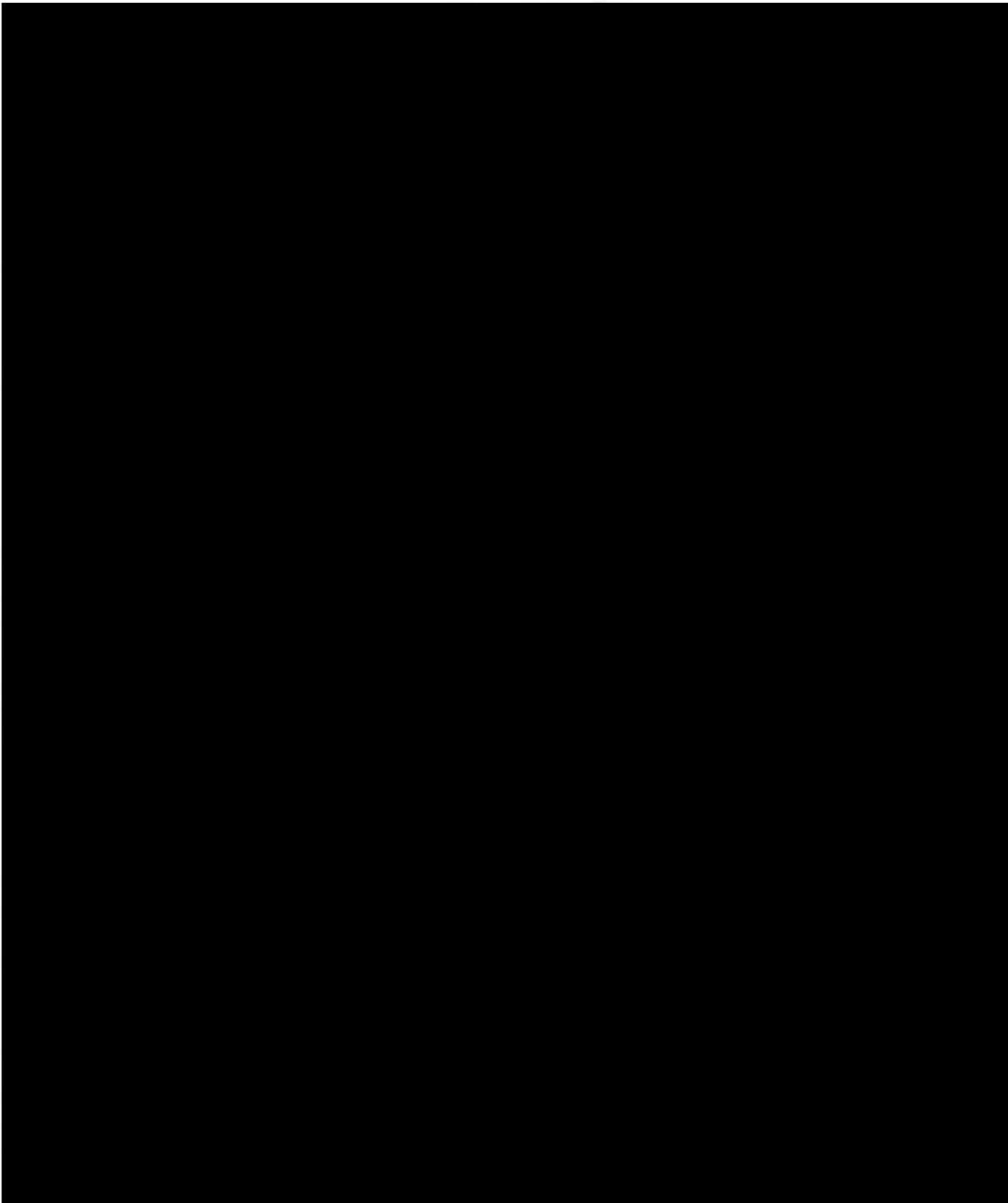
L'invio è stato protocollato con il numero **21100116433923176** in data **01/10/2021** alle ore **16:43:39.123158**.

Lo stato di elaborazione del file è consultabile nel servizio "Ricevute - Ricerca ricevute".

Stampa

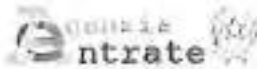






11. 01/10/2021





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELERCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 21100116433923176

NOME DEL FILE : RL112000000014680283

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO AD USO ABITATIVO

Art. 1

Il locatore concede in locazione al conduttore le seguenti unità immobiliari site in Satriano (Cz), Via Pietro Nenni, 8 - Residence Ceclina:

- appartamento piano terra, consistenza vani 6,5, distinto in catasto con n. 3 di foglio, particella 506, subalterno 44;
- rimessa piano seminterrato, consistenza mq 14, distinto in catasto con n. 3 di foglio, particella 506, subalterno 27.

Art. 2

Le predette unità immobiliari vengono concesse in locazione ad esclusivo uso di abitazione / rimessa. E' fatto espresso divieto al conduttore di dare una qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, agli immobili locati, nonché di sublocarli o darli in comodato, in tutto o in parte, o di cedere o di conferire a qualunque titolo il contratto senza il consenso scritto del locatore.

E' altresì espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, delle modalità di utilizzazione degli immobili contrattualmente prevista. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 3

Prima dell'effettivo inizio della locazione, gli immobili predetti vengono concessi in comodato d'uso gratuito a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto fino al 31.05.2012.

La locazione ha la durata di quattro anni con decorrenza dal 01.06.2012 al 31.05.2016. Decorso tale periodo, il contratto si intende tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di quattro anni.

Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà



scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Il locatore alla prima scadenza contrattuale può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto se intende adibire gli immobili agli usi o effettuare sugli stessi le opere di cui rispettivamente all'art. 3, ovvero nei casi previsti dalle lettere e) e f) art. 3 L. 431/98.

Art. 4

Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione al locatore con lettera raccomandata a.r. con preavviso di sei mesi.

Art. 5

Il canone di locazione è convenuto dalle parti in € 2.760,00 annue da corrispondersi in rate mensili di € 230,00 ciascuna, scadenti il giorno 5 di ogni mese presso il domicilio del locatore o attraverso bonifico bancario.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso né ritardato da proteste od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Unica prova del pagamento sarà costituita dalla ricevuta o dall'attestazione di avvenuto bonifico.

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone costituisce il conduttore in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto in di lui danno.

Art. 6

Le spese per le riparazioni straordinarie saranno sostenute dal locatore. Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni con i danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata o delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c.

Art. 7

Il conduttore dichiara di aver visitato gli immobili locatigli e di averli trovati adatti all'uso convenuto e di prenderli in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo.

Il locatore, fino alla riconsegna, ha diritto di visitare gli immobili locati per accertarne lo stato ed il buon uso, previo preavviso anche orale di un giorno. Il conduttore dovrà consentire, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso da parte del locatore o dei suoi incaricati.

Il conduttore si impegna a riconsegnare gli immobili locati nello stato medesimo in cui l'ha ricevuti salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto.

È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Handwritten signature

Handwritten signature



Art. 8

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria della cosa locata, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore. La violazione di questa disposizione è causa di risoluzione di diritto della locazione e di risarcimento del danno.

Art. 9

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove sono situati gli immobili locati.

Art. 10

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Art. 11

Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, che mediante atto scritto.

Art. 12

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs 196/03 e succ. integ e mod.).

Art. 13

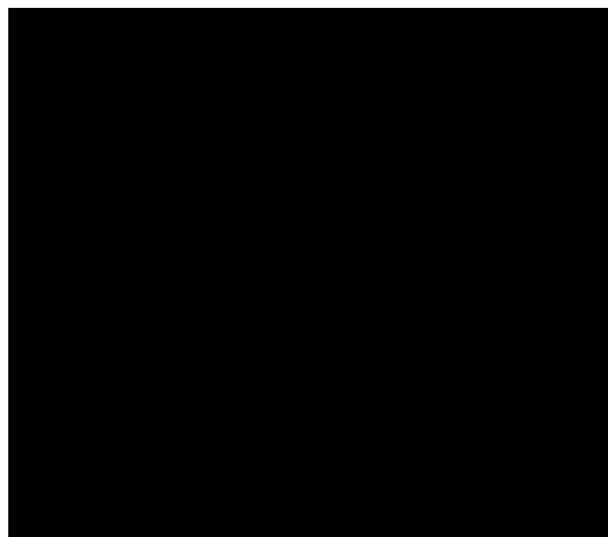
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla normativa vigente in materia.

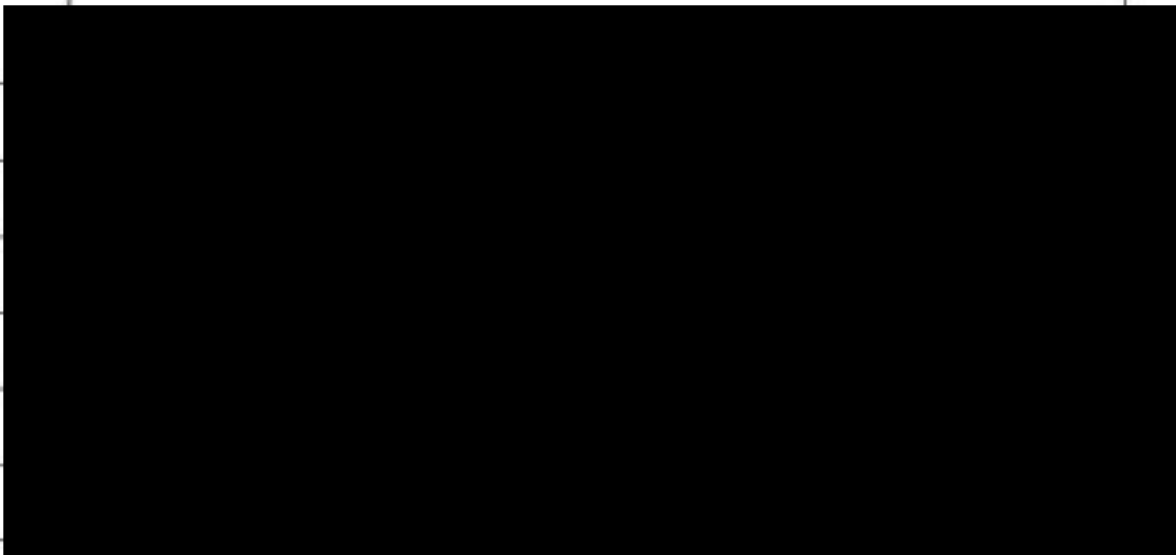
Satriano, li 21/02/2012

Il locatore

[Handwritten signature]

3





3. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura del % delle variazioni accertate dall'ISTAT.

4. Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. 5. I locali si concedono per il solo uso di COMMERIO DI GENERI NON ALIMENTARI

con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/1978, il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta ^(*) contatti diretti con il pubblico.

6. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma, della L. 392/1978, si dichiara che motivo di potrà ^(b) ~~non-potrà~~ essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore. 7. Il Locatore dichiara che l'immobile è in

regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità. 8. Il Conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso era ^(*) ~~non era~~ adibito ad uso di abitazione. 9. Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a ricon-

^(*) Delineare la voce che non ricorre.

segnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. **10.** Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere. **11.** Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. **12.** Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. **13.** Per l'addebito del costo del riscaldamento si terrà conto di _____

14. Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

15. L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, *ipso jure*, la sua risoluzione. **16.** Il Conduttore ^{versa}/_{non versa} ^(*) al Locatore, alla sottoscrizione del presente atto, la somma di € _____, pari a _____ mensilità del canone, a titolo di canone anticipato e la somma di € _____ pari a _____ mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente atto. **17.** L'eventuale somma depositata dal Conduttore come cauzione sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni. La somma depositata ^{potrà}/_{non potrà} ^(*) essere aumentata o diminuita pro-

(*) Dipendere la voce che non ricorre.



porzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituita in casi di suo utilizzo.

18. Il Conduttore ~~autorizza~~ ^{non autorizza} (*) il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.Lgs. n. 196/2003). 19. Il pagamento dell'imposta di registro spetta al Locatore ed al Conduttore in parti eguali. Sono a carico del Conduttore nella misura del 50 % l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze. Il costo del riscaldamento e le spese di _____ che si indicano in € _____, salvo conguaglio, sono a carico del _____.

20. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili. 21. La registrazione del presente contratto verrà effettuata a cura del Locatore/Conduttore. 22. Il Conduttore ~~provvederà~~ ^{non provvederà} (*) a stipulare polizza di assicurazione incendio per il locale oggetto della locazione ovvero _____.

23. Il Locatore, ai sensi dell'art. 10, c. 1, n. 8 del D.P.R. n. 633/72, così come modificato dall'art. 3, c. 8 del D.L. n. 223 del 4/7/2006 convertito nella L. n. 248 del 4/8/2006, ~~manifesta~~ ^{non manifesta} (*) l'opzione per l'imposizione del presente contratto all'imposta sul valore aggiunto (optare solo nel caso in cui il Locatore è soggetto passivo d'imposta). 24. Per qualsiasi contro-

Reg. atti privati.

Il Procuratore

Foglio

Vol.

Registrato a



DIREZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO
UFFICIO TERRITORIALE DI CATANZARO

al n° 5095
Euro 150,00

n°/a

Notifica all'Autorità locale in data

Notifica al Condominio in data

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6843
 Registro particolare n. 5616
 Presentazione n. 21 del 17/05/2022

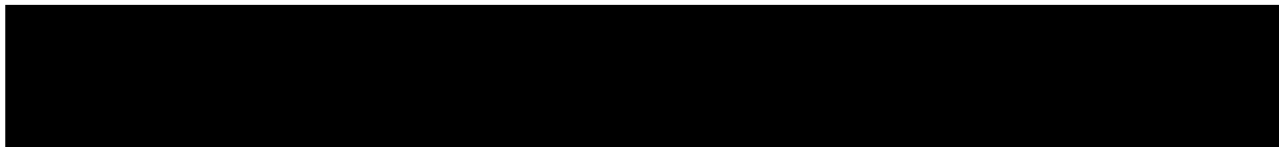
Pag. 2 - segue

Natura	A1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	5,5 vani	N. civico	-
Indirizzo Piano	VIA ORSA MINORE 4				
Immobile n. 2					
Comune	1463 - SATRIANO (CZ)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 2	Particella	91	Subalterno	13
Natura	A1 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	6 vani		
Indirizzo Piano	VIA ORSA MINORE 4			N. civico	-
Immobile n. 3					
Comune	1463 - SATRIANO (CZ)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 2	Particella	91	Subalterno	14
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	8,5 vani		
Indirizzo Piano	VIA ORSA MINORE N. 3 INTERNO 3			N. civico	-
Immobile n. 4					
Comune	1463 - SATRIANO (CZ)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 2	Particella	91	Subalterno	3
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	7 vani		
Indirizzo Piano	VIA ORSA MINORE 3			N. civico	-
Immobile n. 5					
Comune	1463 - SATRIANO (CZ)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 2	Particella	91	Subalterno	4
Natura	A1 - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	5,5 vani		
Indirizzo Piano	VIA ORSA MINORE INTERNO 6			N. civico	-
Immobile n. 6					
Comune	1463 - SATRIANO (CZ)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 2	Particella	91	Subalterno	6
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	7 vani		
Indirizzo Piano	VIA ORSA MINORE INTERNO 5			N. civico	-
Immobile n. 7					
Comune	1463 - SATRIANO (CZ)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 2	Particella	91	Subalterno	7
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	5,5 vani		
Indirizzo Piano	VIA ORSA MINORE INTERNO 4			N. civico	-
Immobile n. 8					
Comune	1463 - SATRIANO (CZ)				



Sezione D - Ulteriori informazioni

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



N. 34296 Rep.

N. 9544 Racc.-----



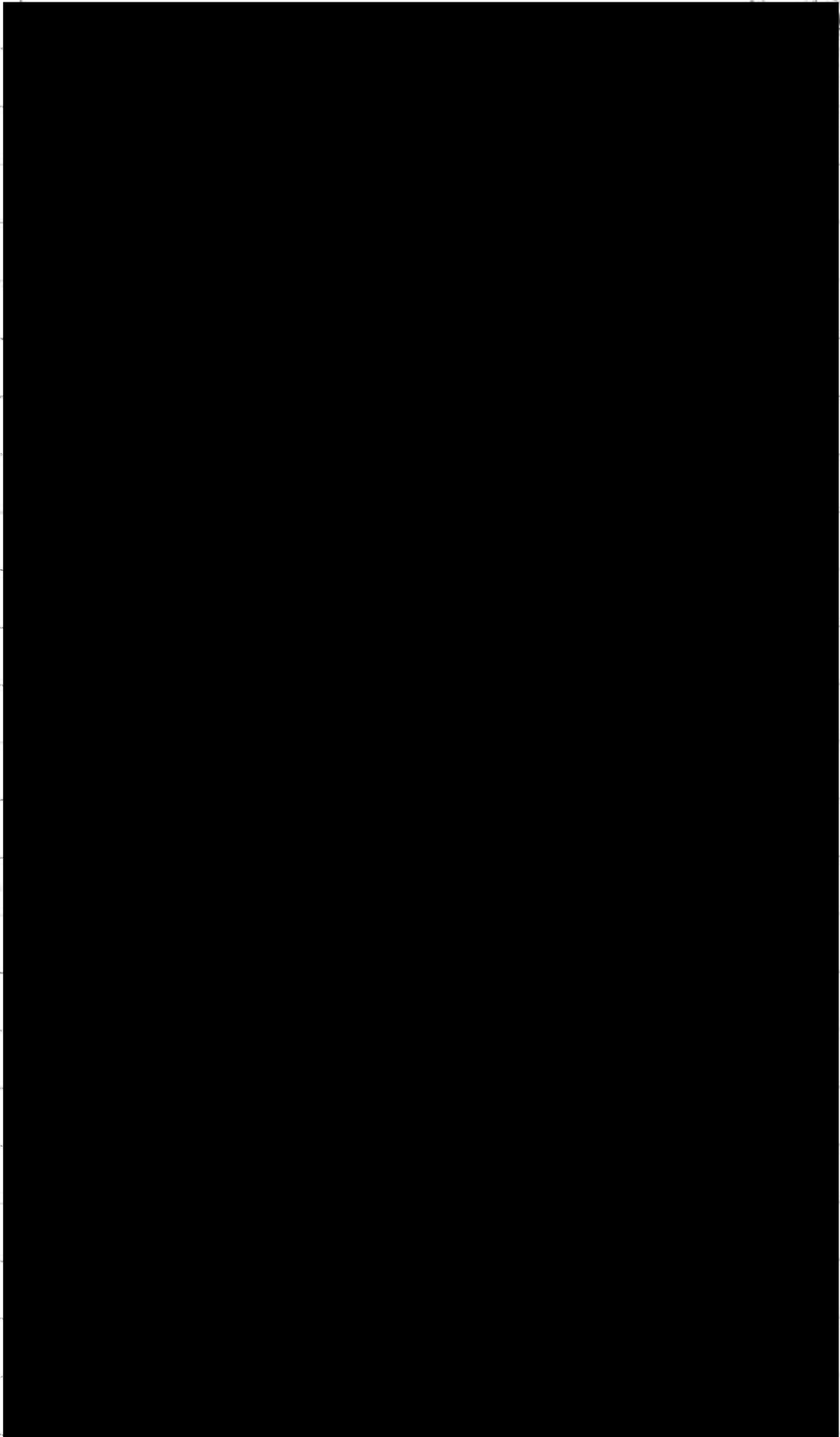
-----CONVENZIONE URBANISTICA-----

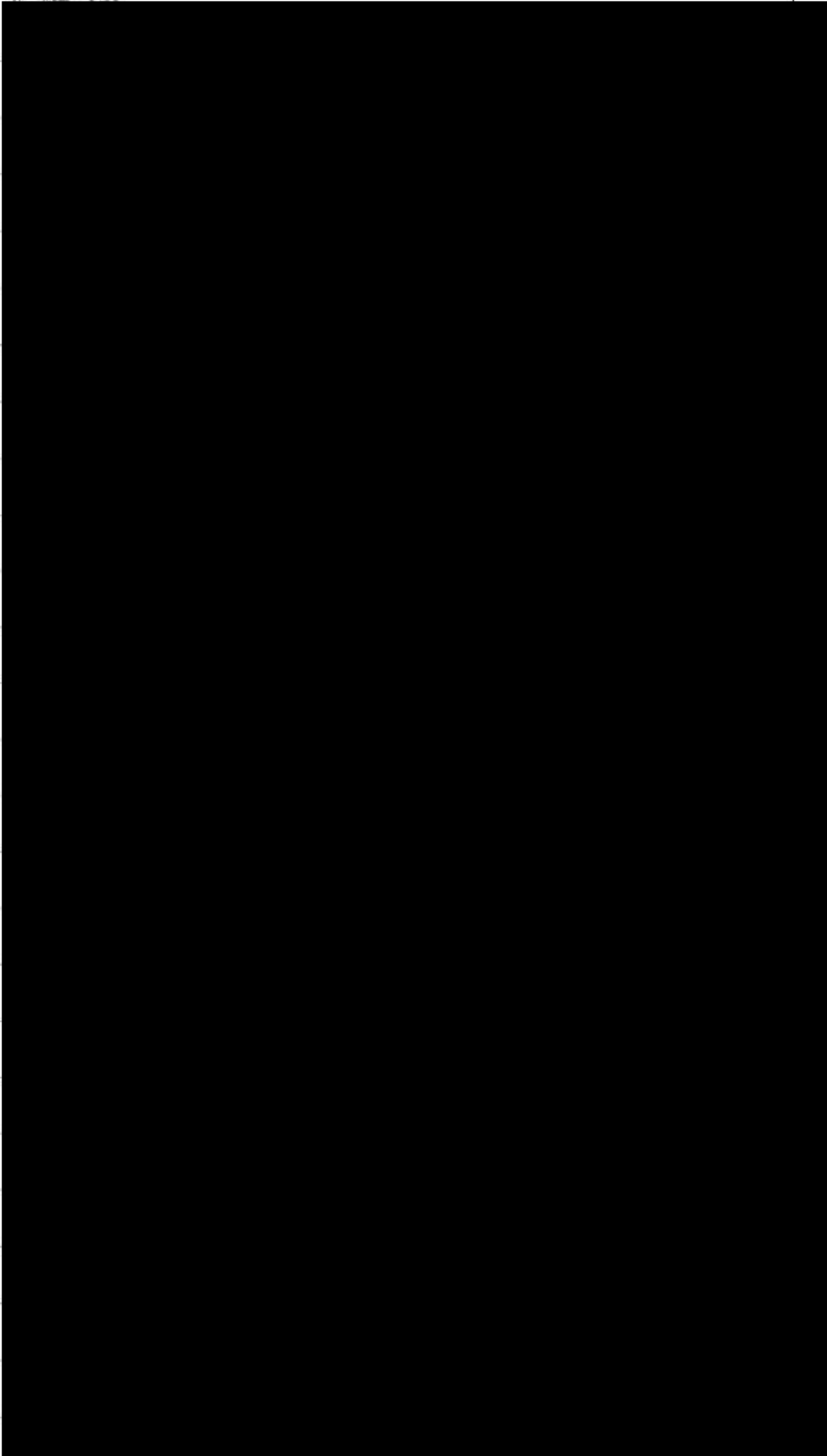
-----REPUBBLICA ITALIANA-----

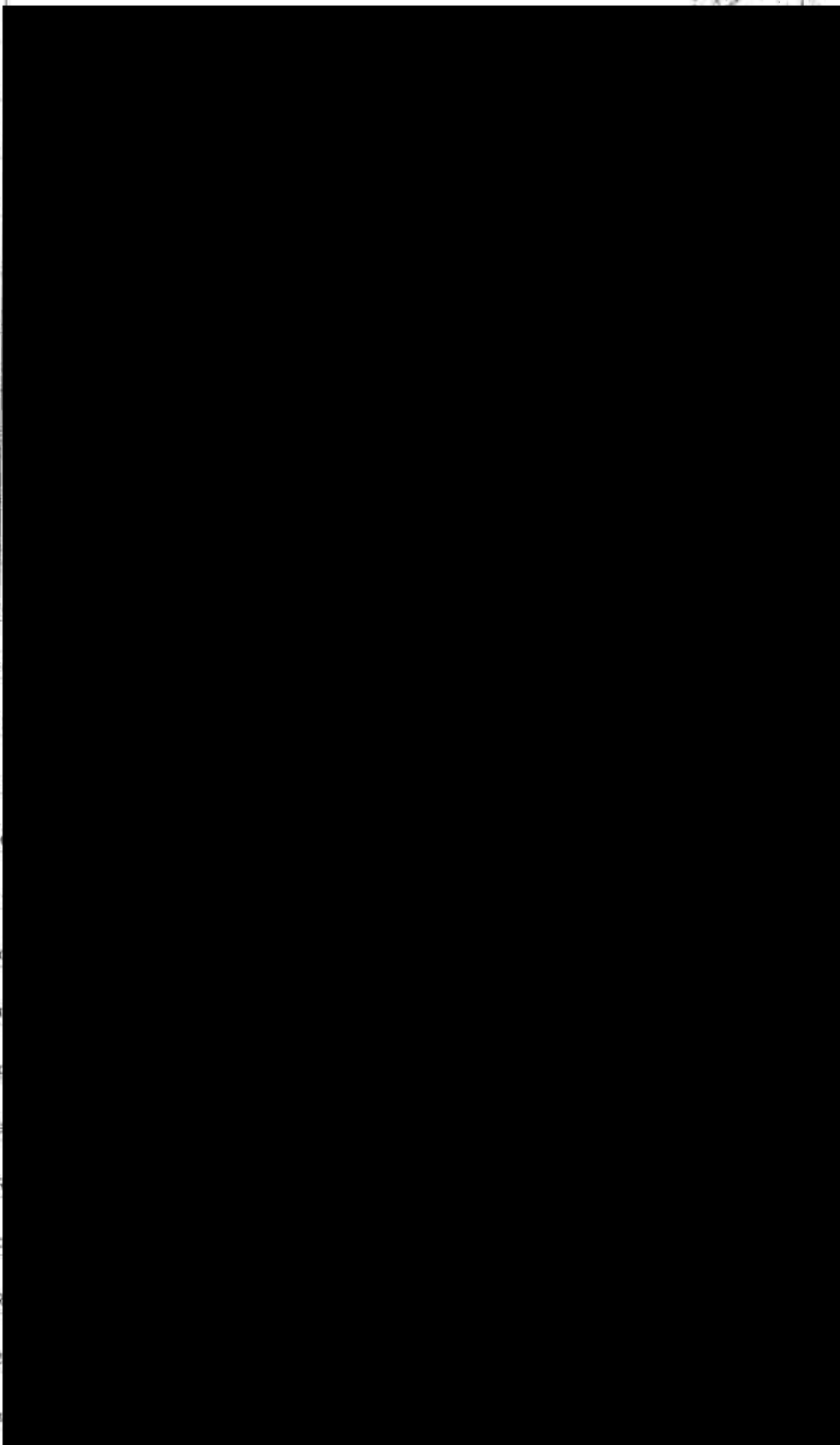
L'anno 2002 (duemiladue) questo giorno 23 (ventitre) del mese di maggio, in Soverato, nel mio Studio Notarile in Via Olimpia n. 39.-----

Dinanzi a me Avv. ANDREACCHIO ANTONIO, Notaio in Soverato iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia,-----
senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fattane dai comparenti con il mio consenso,-----
-----sono comparsi i signori,-----

Amministrazione della Società':-----







- Mapp. 369 (ex mapp. 32 sub. aai) di Ha: 0.22.86, seminati--
vo irriguo di 1^ classe RDE. 18,89 RAE. 5,9;-----

- Mapp. 370 (ex mapp. 32 sub. aal) di Ha: 0.01.22, seminati--
vo irriguo di 1^ classe, RDE. 1,01 RAE. 0,32;-----

- Mapp. 371 (ex mapp. 32 sub. aam) di Ha: 0.02.80, seminati--
vo irriguo di 1^ classe, RDE. 2,31 RAE. 0,72;-----

- Mapp. 372 (ex mapp. 32 sub. aan) di Ha: 0.05.02, seminati--
vo irriguo di 1^ classe, RDE. 4,15 RAE. 1,3;-----

- Mapp. 380 (ex mapp. 34 sub. aav) di Ha: 0.16.62 seminativo--
irriguo di 1^ classe, RDE. 13,73 RAE. 4,29;-----

- Mapp. 381 (ex mapp. 34 sub. aaz) di Ha: 0.02.85 RDE. 2,36--
RAE. 0,74;-----

- Mapp. 382 (ex mapp. 34 sub. abb) di Ha: 0.09.79 RDE. 8,09--
RAE. 2,53;-----

- Mapp. 383 (ex mapp. 34 sub. acc) di Ha: 0.09.62 seminativo--
irriguo di 1^ classe, RDE. 7,95 RAE. 2,48;-----

- Mapp. 384 (ex mapp. 34 sub. add) di Ha: 0.26.74, seminati--
vo irriguo di 1^ classe, RDE. 22,1 RAE. 6,91;-----

- Mapp. 385 (ex mapp. 34 sub. aee) di Ha: 0.02.16, seminati--
vo irriguo di 1^ classe, RDE. 1,78 RAE. 0,56;-----

- Mapp. 386 (ex mapp. 34 sub. aff) di Ha: 0.00.88, seminati--
vo irriguo di 1^ classe, RDE. 0,73 RAE. 0,23;-----

- Mapp. 387 (ex mapp. 34 sub. agg) di Ha: 0.04.67, seminati--
vo irriguo di 1^ classe, RDE. 3,86 RAE. 1,21;-----

- Mapp. 388 (ex mapp. 34 sub. ahh) di Ha: 0.00.24, seminati--



vo irriguo di 1^a classe, RDE. 0,2 RAE. 0,06;-----

- Mapp. 389 (ex mapp. 34 sub. ail) di Ha: 0.00.83, seminati

vo irriguo di 1^a classe, RDE. 0,69 RAE. 0,21;-----

- Mapp. 390 (ex mapp. 43 sub. all) di Ha: 0.18.75, seminati--

vo irriguo di 1^a classe, RDE. 15,49 RAE. 4,84;-----

- Mapp. 391 (ex mapp. 43 sub. amm) di Ha: 0.00.83, seminati--

vo irriguo di 1^a classe, RDE. 0,69 RAE. 0,21;-----

- Mapp. 392 (ex mapp. 43 sub. ann) di Ha: 0.00.62, seminati--

vo irriguo di 1^a classe, RDE. 0,51 RAE. 0,16;-----

- Mapp. 413 (ex mapp. 59 sub. bnn) di Ha: 0.02.05, incolto-

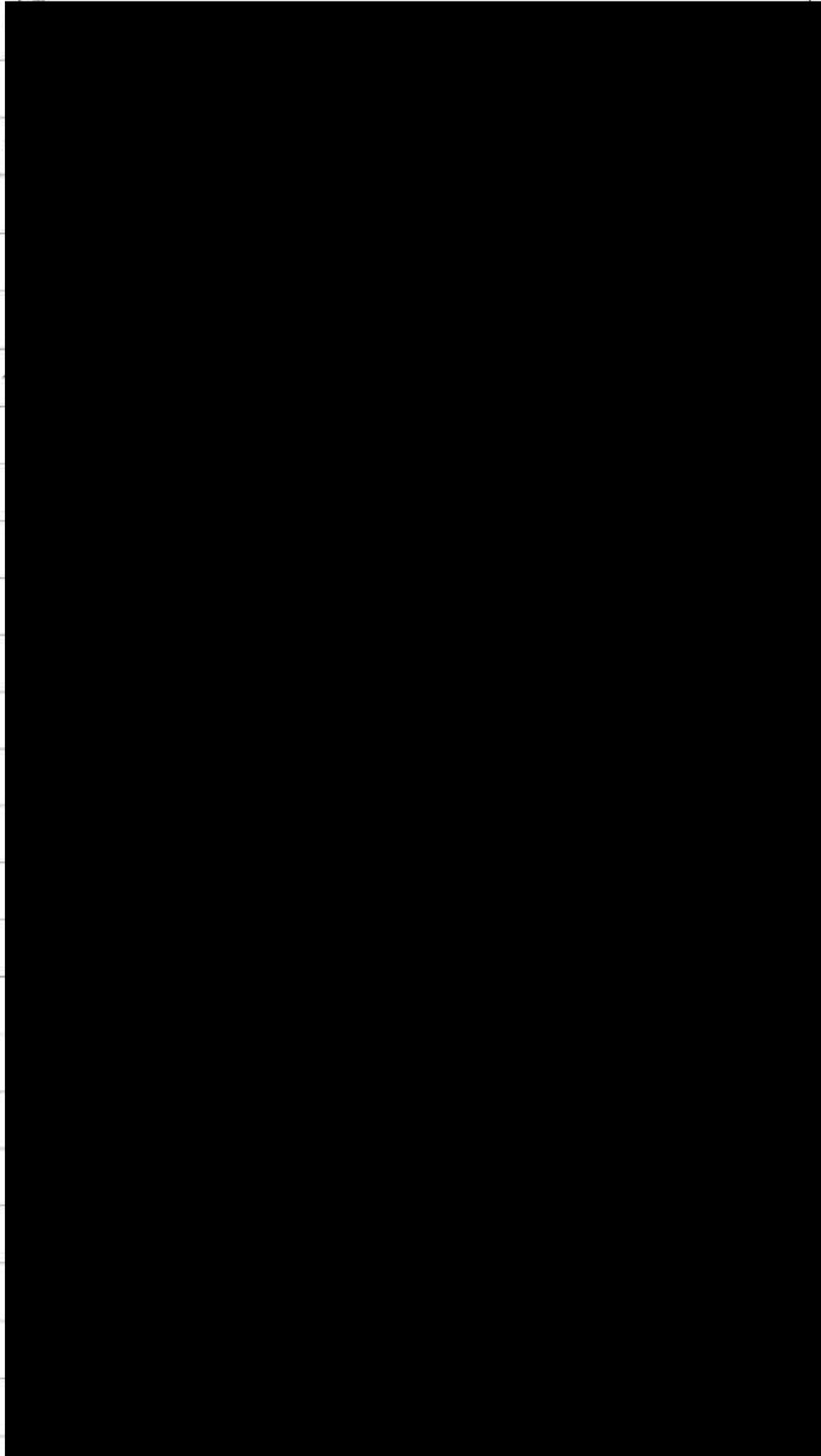
sterile senza redditi;-----

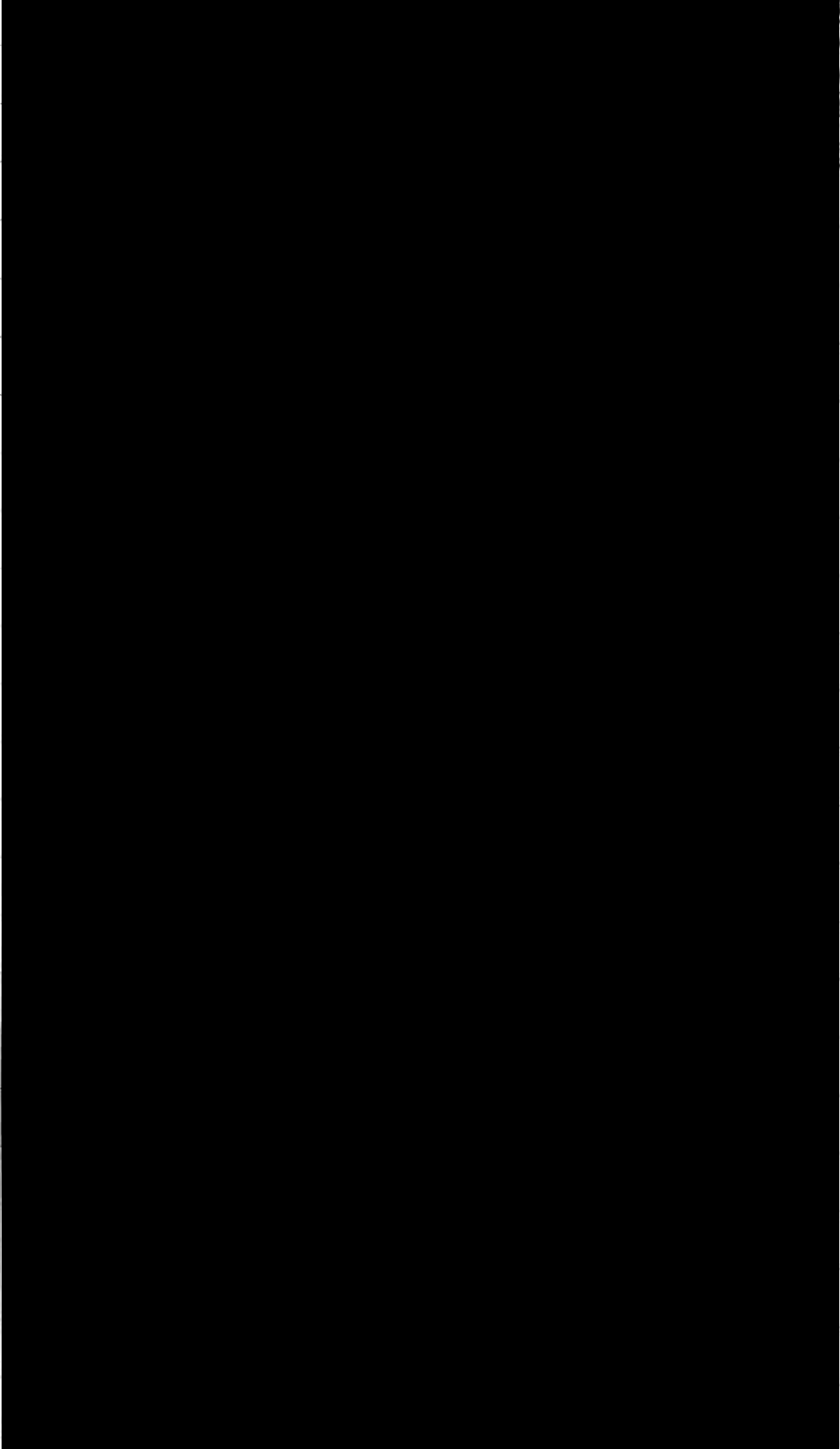
- Mapp. 414 (ex mapp. 59 sub. boo) di Ha: 0.00.33, incolto-

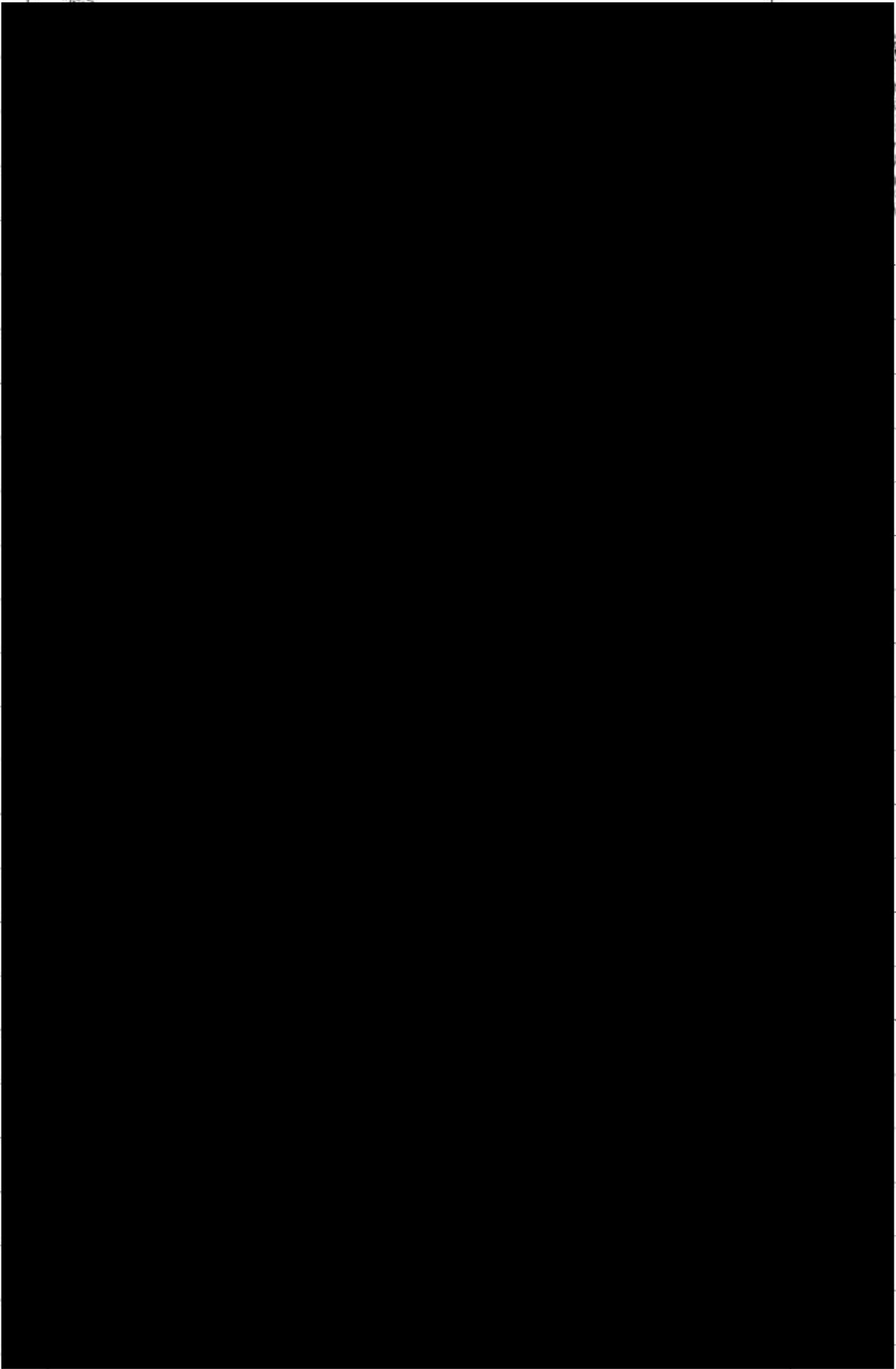
sterile senza redditi;-----

- Mapp. 415 (ex mapp. 59 sub. bpp) di Ha: 0.00.12, incolto-

sterile senza redditi;-----







vo irriguo di 2^a classe, RDE. 5,31 RAE. 2,06;-----

- Mapp. 398 (ex mapp. 44 sub. att) di Ha: 0.00.42, seminati

vo irriguo di 2^a classe, RDE. 0,22 RAE. 0,09;-----

- Mapp. 399 (ex mapp. 45 sub. avv) di Ha: 0.05.30, vigneto-
di 1^a classe, RDE. 5,89 RAE. 3,28;-----

- Mapp. 400 (ex mapp. 45 sub. avv) di Ha: 0.02.45, vigneto-
di 1^a classe, RDE. 2,72 RAE. 1,52;-----

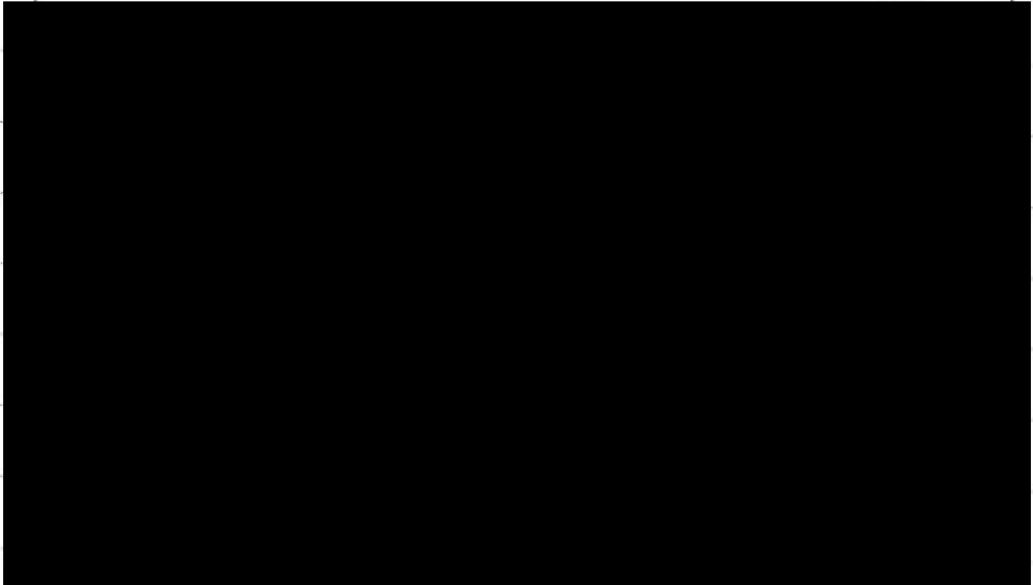
- Mapp. 401 (ex mapp. 45 sub. azz) di Ha: 0.00.05, vigneto-
di 1^a classe, RDE. 0.06 RAE. 0,03;-----

- Mapp. 411 (ex mapp. 58 sub. bll) di Ha: 0.02.28, incolto-
sterile senza redditi;-----

- Mapp. 412 (ex mapp. 58 sub. bmm) di Ha: 0.00.12, incolto-
sterile senza redditi;-----

- Mapp. 417 (ex mapp. 63 sub. brr) di Ha: 0.01.00, seminati--
vo irriguo di 2^a classe, RDE. 0,53 RAE. 0,21;-----

- Mapp. 418 (ex mapp. 63 sub. bss) di Ha: 0.00.65, seminati--
vo irriguo di 2^a classe, RDE. 0,35 RAE. 0,13, il tutto tra-



- Mapp. 373 (ex mapp. 33 sub. aao) di Ha: 0.21.88, seminati--
vo irriguo di 1^ classe, RDE. 18,08 RAE. 5,65;-----

- Mapp. 374 (ex mapp. 33 sub. aap) di Ha: 0.02.80, seminati--
vo irriguo di 1^ classe, RDE. 2,31 RAE. 0,72;-----

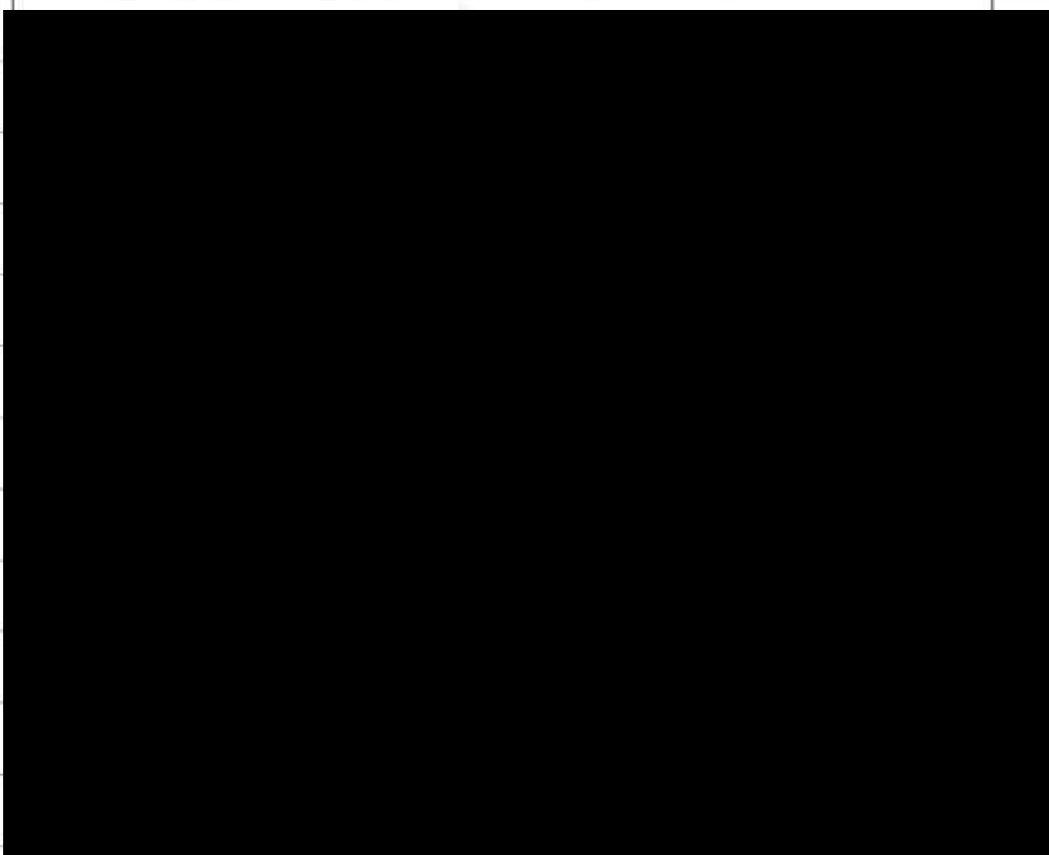
- Mapp. 375 (ex mapp. 33 sub. aaq) di Ha: 0.06.98, seminati--
vo irriguo di 1^ classe, RDE. 5,77 RAE. 1,8;-----

- Mapp. 376 (ex mapp. 33 sub. aar) di Ha: 0.09.32, seminati--
vo irriguo di 1^ classe, RDE. 7,7 RAE. 2,41;-----

- Mapp. 377 (ex mapp. 33 sub. aas) di Ha: 0.00.12, seminati--
vo irriguo di 1^ classe, RDE. 0,1 RAE. 0,03;-----

- Mapp. 378 (ex mapp. 33 sub. aat) di Ha: 0.01.72, seminati--
vo irriguo di 1^ classe, RDE. 1,42 RAE. 0,44, tra confini--

- Mapp. 407 (ex Mapp. 48 sub. bff) di Ha: 0.01.96, seminati--





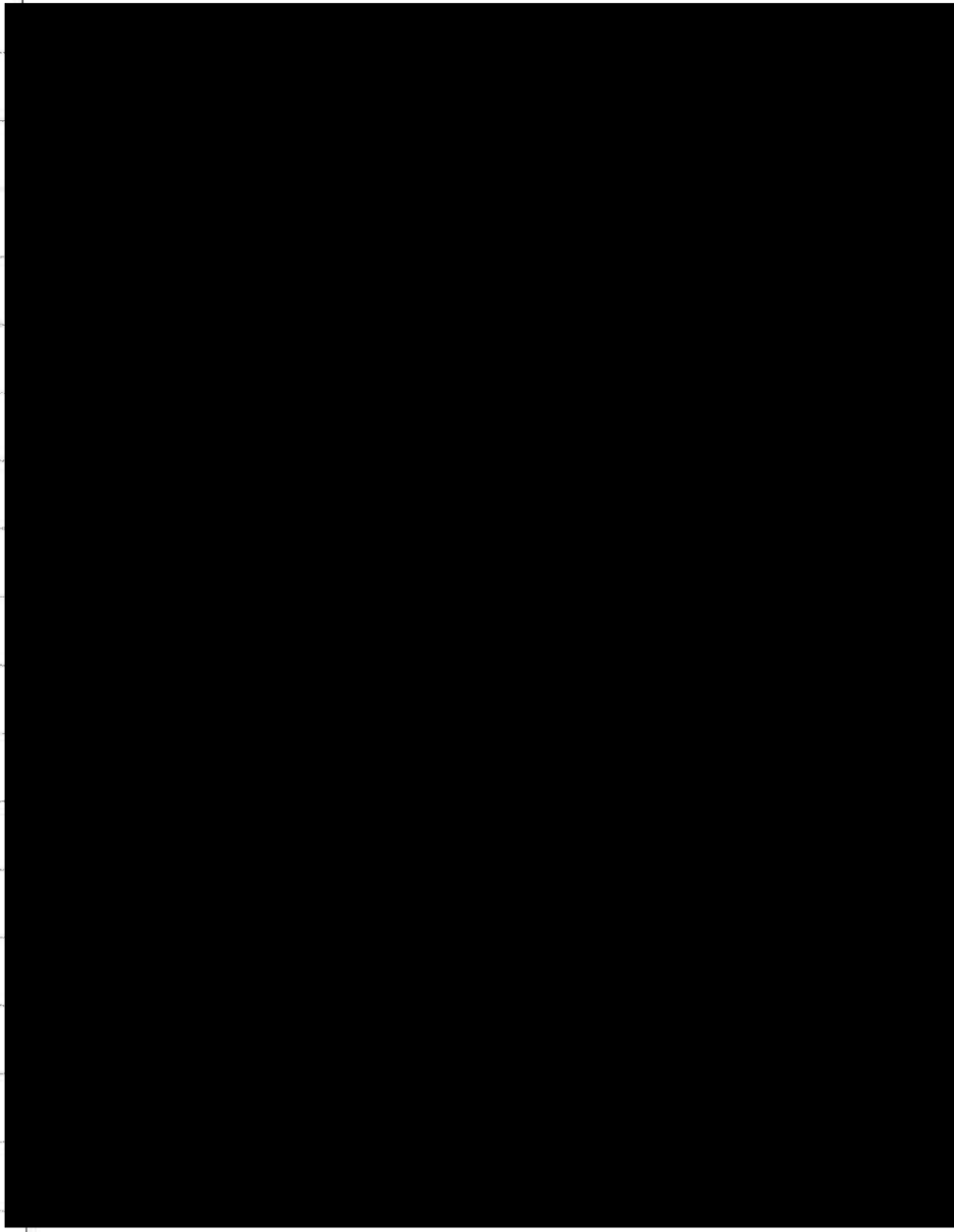
vo irriguo di 1° classe, RDE. 1,04 RAE. 0,4;-----

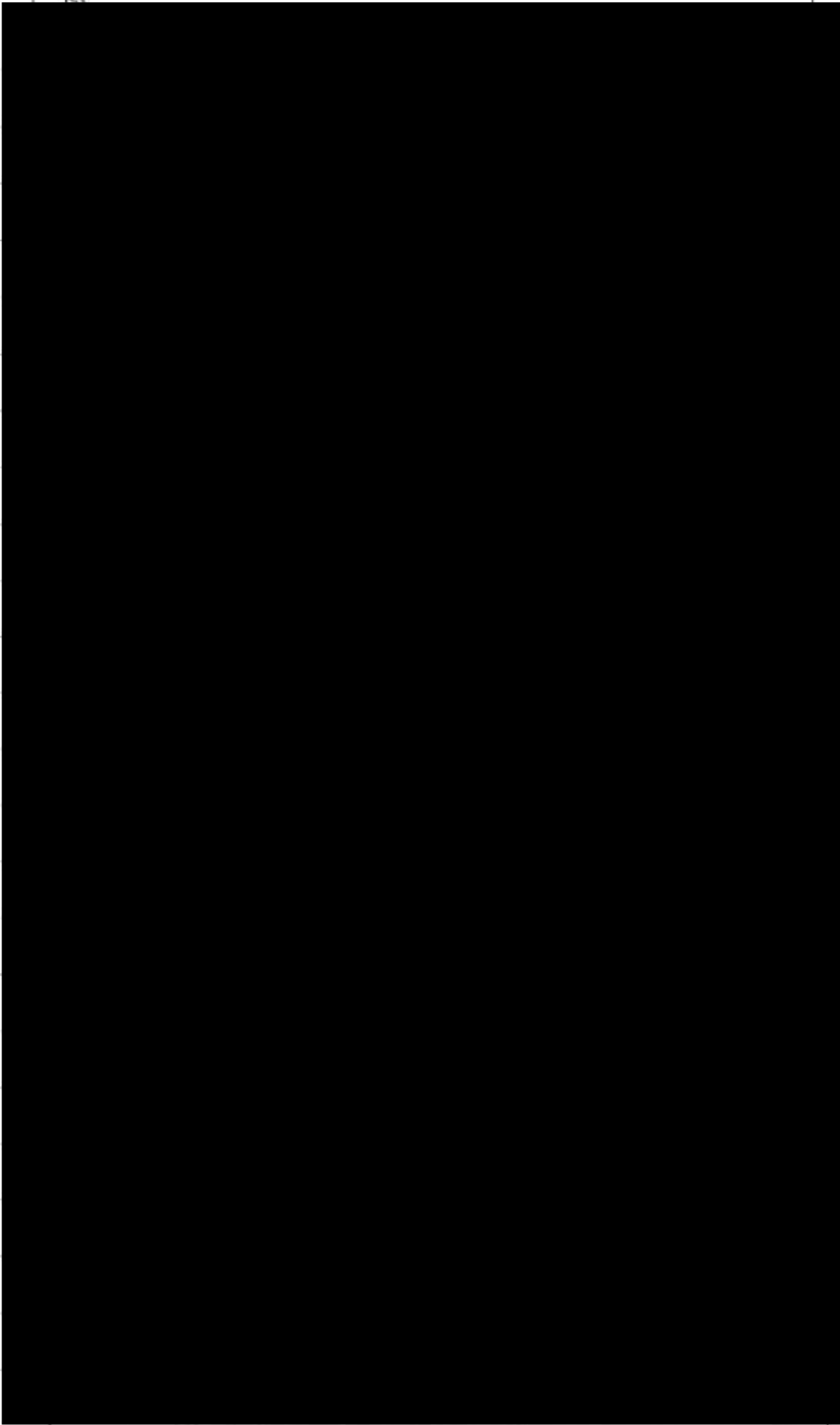
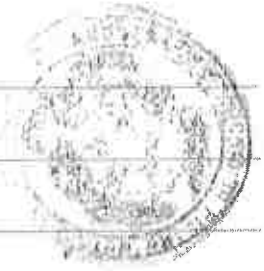
- Mapp. 408 (ex mapp. 48 sub. bgg) di Ha: 0.04.54, seminati

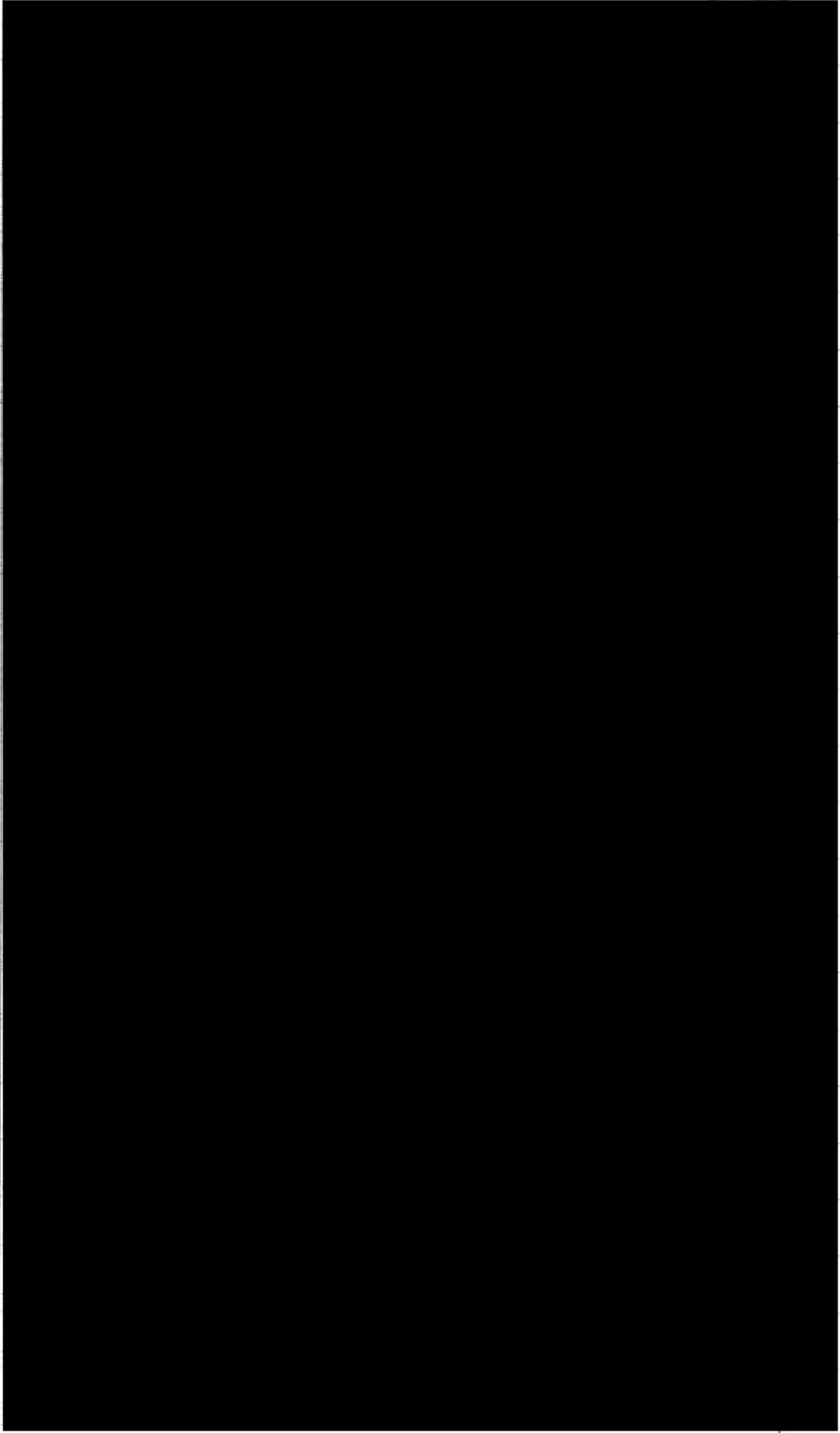
vo irriguo di 2° classe, RDE. 2,42 RAE. 0,94;-----

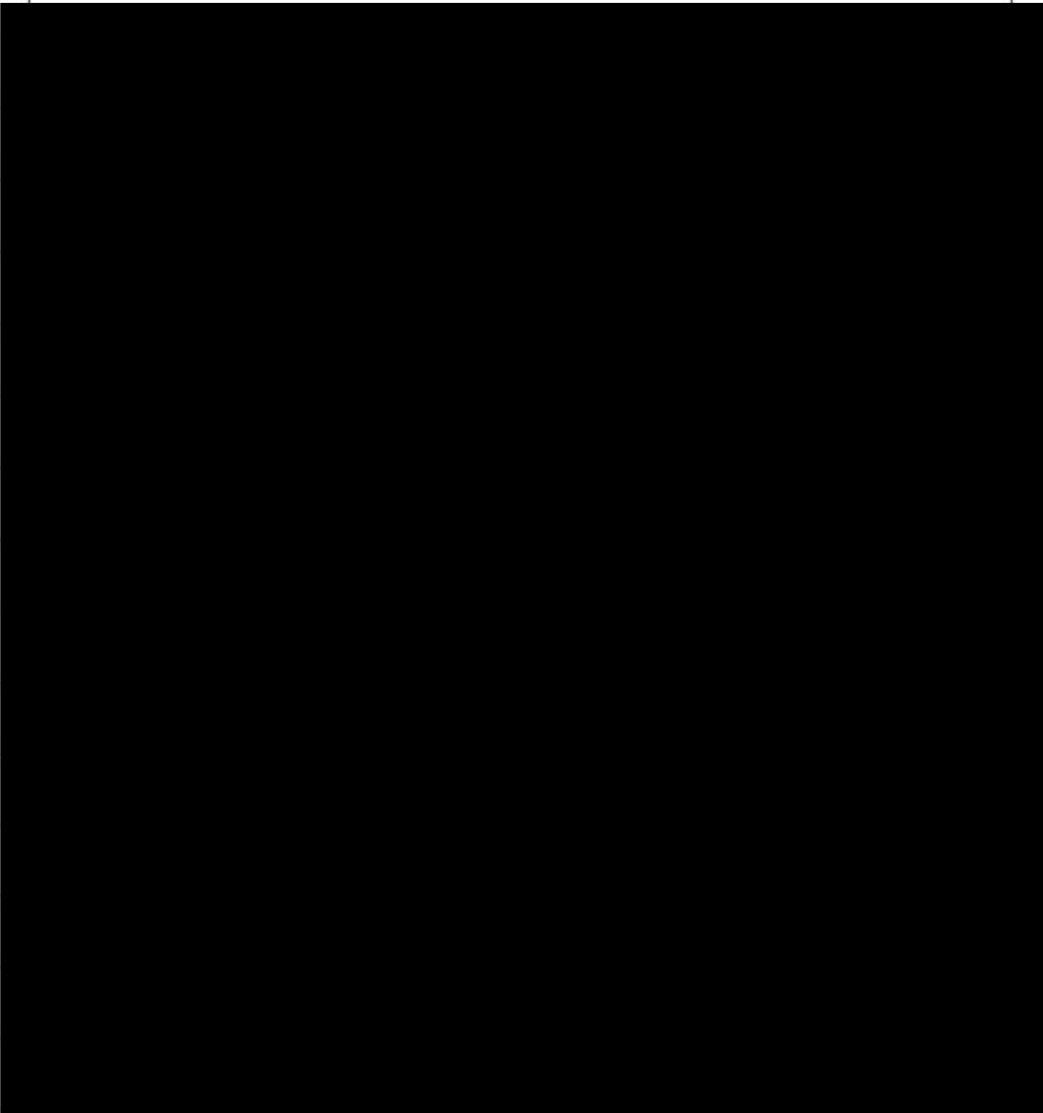
- Mapp. 409 (ex mapp. 51 sub. bhh) di Ha: 0.00.59, incolto-
sterile senza redditi;-----

- Mapp. 410 (ex mapp. 51 sub. bii) di Ha: 0.08.81, incolto-
sterile senza redditi;-----









- c) rete fognante (tav. U_07);-----
- d) rete acque bianche (tav. U_08);-----
- e) pubblica illuminazione (tav. U_09);-----
- f) rete elettrica (tav. U_09);-----
- g) rete telefonica (tav. U_09);-----
- h) rete di distribuzione metano (tav. U_08);-----
- i) verde pubblico attrezzato (tav. U_10).-----
- 2 - opere di urbanizzazione secondaria:-----
- a) quelle che saranno stabilite dal Comune. *2. P. 1. 1. ?*

La spesa relativa alla realizzazione delle opere di urbaniz--



zazione è scomputabile ai sensi dell'art.11 della legge 28 gennaio 1977 n.10; relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria, tale spesa non potrà essere inferiore all'importo dovuto quale contributo ai sensi dell'art.5 della medesima legge e computato secondo le tabelle regionali recepite dal Comune.

Sarà facoltà del Comune di rinunciare alla realizzazione di tali opere e pretendere in sostituzione l'importo di quanto dovuto ai sensi del citato art.5 con riferimento alle concessioni che saranno rilasciate.

I lottizzanti si impegnano a realizzare a loro cura e spese o a versare i relativi costi per gli allacciamenti relativi alla rete elettrica, fognante, idrica, telefonica e del gas secondo quanto stabilito e dettato dal Comune a cui è data facoltà dall'articolo 8 della legge 765/67.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite in correlazione ai termini previsti all'art.3 per la richiesta delle concessioni edilizie.

Le aree di viabilità di P.R.G. che insistono sui beni del demanio marittimo e fluviale saranno sdemanializzati a cura del Comune e a spese dei lottizzanti i quali si obbligano a realizzare le opere a loro cura e spese.

I lottizzanti si impegnano a realizzare a proprie cure e spese un idoneo impianto di depurazione la cui ubicazione risulta indicata nell'allegato U_11, nel caso in cui per-



qualsiasi motivo non sarà possibile il collegamento della rete fognante della lottizzazione alla fognatura pubblica.---

I proprietari delle aree limitrofe, che intendono servirsi della strada di P.R.G. e dei relativi impianti tecnologici e dell'impianto di depurazione, per utilizzare a scopo edificatorio i loro terreni, dovranno sopportare a favore dei lottizzanti le spese per la sdemianializzazione delle aree e per la realizzazione delle opere e dell'impianto di depurazione calcolate proporzionalmente alla volumetria che andranno ad insediare.-----

L'impianto di depurazione non verrà realizzato qualora prima del rilascio dei certificati di abitabilità dei costruenti fabbricati dovesse essere realizzato il collettore di collegamento all'impianto di depurazione del Comune di Soverato o altro tipo di collegamento allo stesso impianto.--

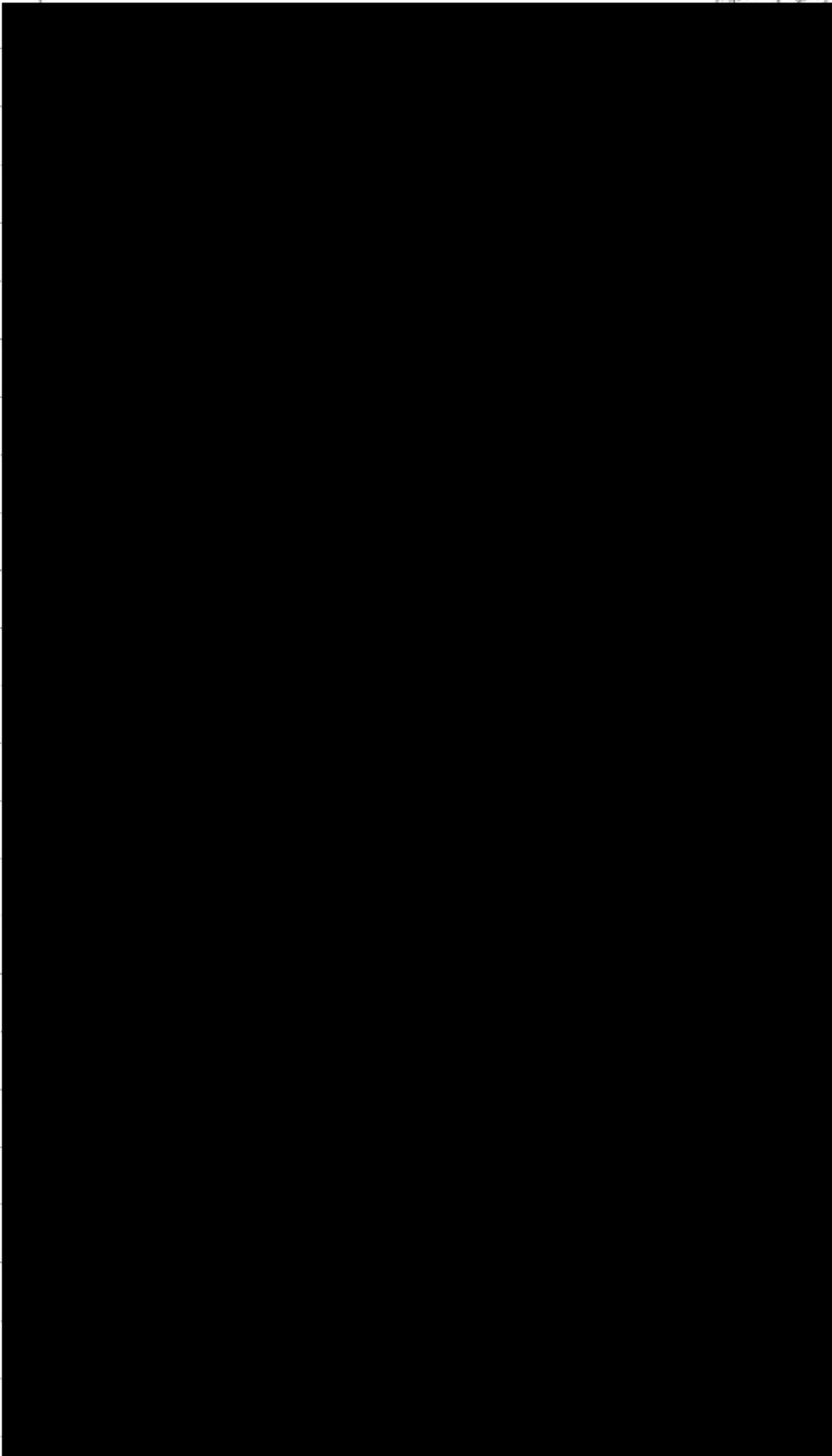
I lottizzanti si obbligano a realizzare a loro cura e spese lo spostamento sul confine di proprietà del canale irriguo esistente sui lotti fondiari L1 e L2 per come indicato nell'allegato U_10 bis.-----

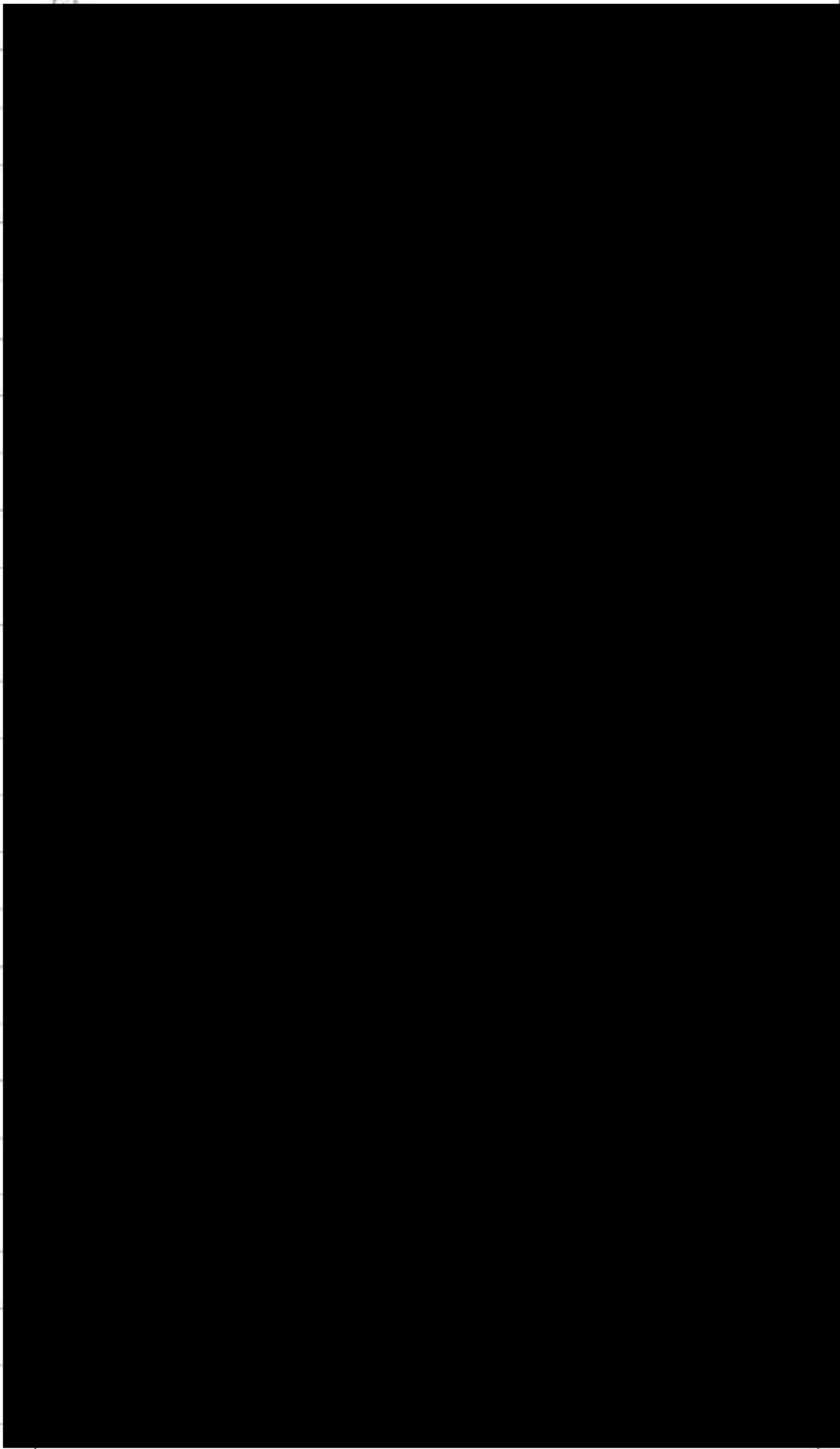
Art.5.- I lottizzanti si impegnano a cedere al Comune di Satriano le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così specificate:-----

a) strade;-----

b) aree per servizi e per verde pubblico;-----

Dette aree, la cui superficie è precisata nel P.d.L. (tav.--







Art.7.- Per l'esecuzione delle opere di competenza dei lottizzanti e da questi direttamente eseguite, di cui ai paragrafi precedenti, dovranno essere presentati a parte, i relativi progetti esecutivi, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte di competenti Organi Comunali.

I lavori verranno eseguiti sotto la sorveglianza degli Organi Comunali su citati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato al Comune che si avvarrà di tecnici di sua fiducia; le spese tecniche di collaudo saranno a carico dei lottizzanti.

Art.8.- Verificandosi l'attuazione del Piano di Lottizzazione in tempi successivi, la costruzione delle strade e delle altre opere potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree ed impianti di uso pubblico.

Il rilascio comunque di concessioni edilizie nello stesso ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessante i lotti stessi.

Art.9.- I lottizzanti cederanno al Comune, oltre alle aree di cui ai punti A e B dell'art. 5, tutti gli impianti e manufatti elencati nell'art. 4 e relative ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al momento del rilascio delle licenze di agibilità e abitabilità degli edifici e dopo il-

loro collaudo definitivo.

Vengono ora cedute al Comune le seguenti aree a verde cosi formate e precisamente:

"V1":

Fg. 3 Mapp. 370 (ex mapp. 32 sub. aal) di Ha: 0.01.22, seminativo irriguo di 1° classe, RDE. 1,01 RAE. 0,32, tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere, di

Fg. 3 mapp. 374 (ex mapp. 33 sub. aap) di Ha: 0.02.80, seminativo irriguo di 1° classe, RDE. 2,31, RAE. 0,72, tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere, di

Fg. 3 mapp. 395 (ex. mapp. 44 sub. aqq) di Ha: 0.00.96, seminativo irriguo di 2° classe, RDL. 0,51 RAL. 0,2, tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere, di

"V2":

Fg. 3 mapp. 365 (ex mapp. 29 sub. aae) di Ha: 0.08.82, seminativo irriguo di 1° classe, RDE. 6,97, RAE. 2,28, e mapp. 382 (ex mapp. 34 sub. abb) di Ha: 0.09.79, seminativo irriguo di 1° classe, RDE. 8,09, RAE. 2,53, tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere, entrambe di

Fg. 3 mapp. 366 (ex mapp. 30 sub. aaf) di Ha: 0.01.89, vigneto di 1° classe, RDE. 2,1, RAE. 1,17, tra confini ben no-

ti alle parti che si dispensano dal descrivere, di proprie-

[REDACTED]

-----"V3":-----

Fg. 3 mapp. 368 (ex mapp. 30 sub. aah) di Ha: 0.02.73, vigneto di 1° classe, RDE. 3,03, RAE. 1,69, tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere, di pro-

[REDACTED]

Fg. 3 mapp. 383 (ex mapp. 34 sub. acc) di Ha: 0.09.62, seminativo irriguo di 1° classe, RDE. 7,95, RAE. 2,48, tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere, -

[REDACTED]

-----"V4":-----

Fg. 3 mapp. 356 di Ha: 0.04.62, incolto sterile;-----

Fg. 3 mapp. 389 (ex mapp. 34 sub. aii) di Ha: 0.00.83, seminativo irriguo di 1° classe, RDE. 0,69, RAE. 0,21, e-----

Fg. 3 mapp. 423 (ex mapp. 355 sub. caa) di Ha: 0.01.00, incolto sterile; tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere, tutte di proprieta' della Societa'-

[REDACTED]

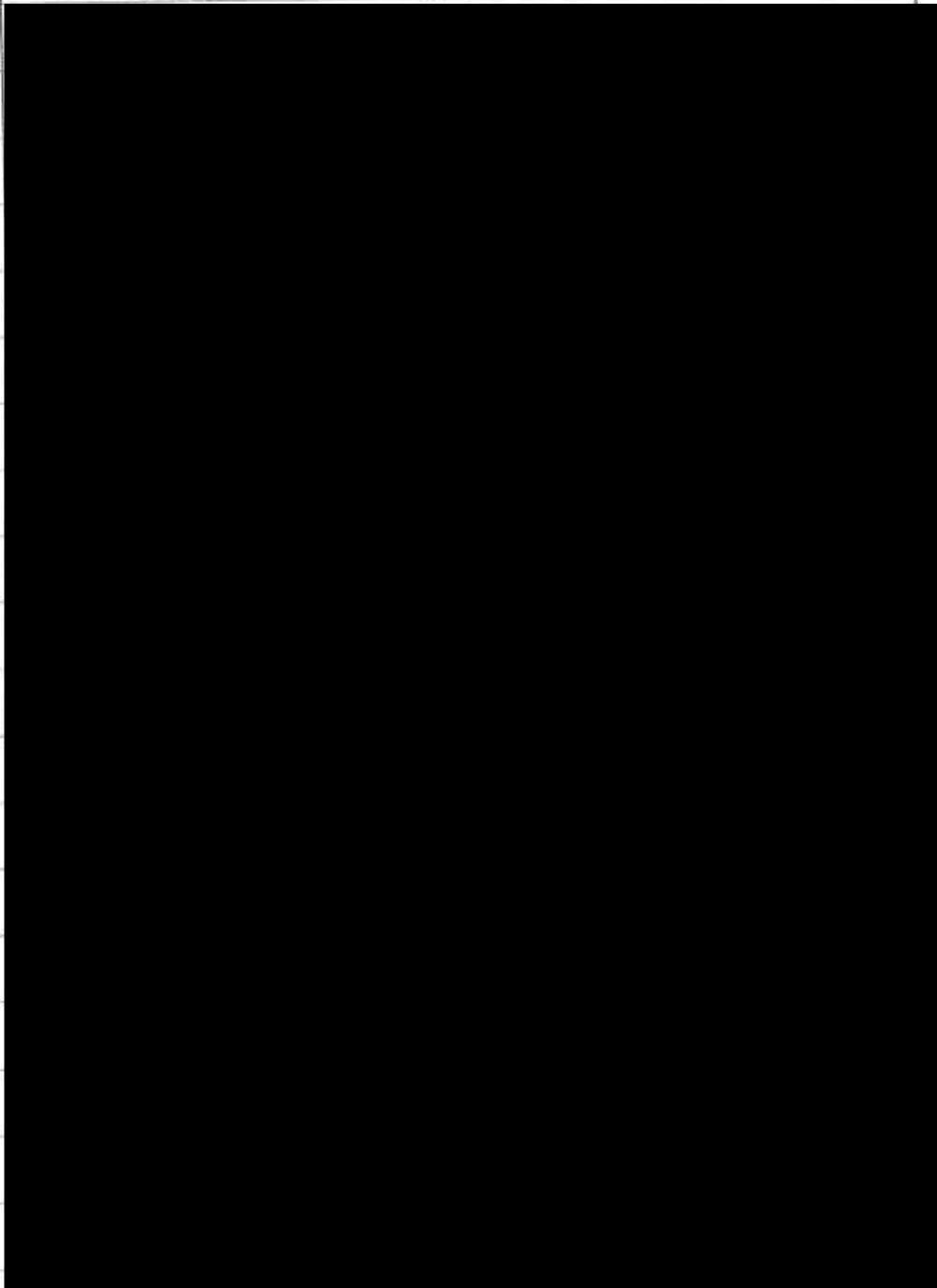
Fg. 3 mapp. 404 (ex mapp. 47 sub. bcc) di Ha: 0.13.53, seminativo irriguo di 2° classe, RDE. 7,69, RAE. 2,8, tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere, di-

[REDACTED]

foglio 3 Mapp. 407 (ex Mapp. 48 sub. bff) di Ha: 0.01.96, seminativo irriguo di 1° classe, RDE. 1,04 RAE. 0,4; e Mapp.-



"V5" : - - - - -



ni ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere, di-

[REDACTED]

Fg. 3 Mapp. 391 (ex mapp. 43 sub. amm) di Ha: 0.00.83, semi--
nativo irriguo di 1^ classe, RDE. 0,69 RAE. 0,21;-----

- Mapp. 413 (ex mapp. 59 sub. bnn) di Ha: 0.02.05, incolto-
sterile senza redditi;-----

- Mapp. 421 (ex mapp. 115 sub. bvv) di Ha: 0.01.77, RDE.-
1,46 RAL. 0,46, tra confini ben noti alle parti che si di-

[REDACTED]

-----"S2/PRG":-----

al Fg. 3 Mapp. 430 (ex mapp. 246 sub. a) di Ha: 0.04.80, in-
colto sterile senza redditi; tra confini ben noti alle parti-

[REDACTED]

-----"S/PL":-----

Fg. 3 Mapp. 362 (ex mapp. 28 sub. aab) di Ha: 0.00.61 semi--
nativo irriguo arborato di 1^ classe, RDE. 0,48 RAE. 0,16;---

- Mapp. 371 (ex mapp. 32 sub. aam) di Ha: 0.02.80, seminati--
vo irriguo di 1^ classe, RDE. 2,31 RAE. 0,72;-----

- Mapp. 384 (ex mapp. 34 sub. add) di Ha: 0.26.74, seminati--
vo irriguo di 1^ classe, RDE. 22,1 RAE. 6,91;-----

- Mapp. 392 (ex mapp. 43 sub. ann) di Ha: 0.00.62, seminati--
vo irriguo di 1^ classe, RDE. 0,51 RAE. 0,16;-----

- Mapp. 414 (ex mapp. 59 sub. boo) di Ha: 0.00.33, incolto-

sterile senza redditi, tra confini ben noti alle parti che
si dispensano dal descrivere, di proprieta' della Societa'-

Fg. 3 Mapp. 375 (ex mapp. 33 sub. aag) di Ha: 0.06.98, semi--
nativo irriguo di 1^ classe, RDE. 5,77 RAE. 1,8, tra confini--
ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere, di-


Fg. 3 Mapp. 396 (ex mapp. 44 sub. arr) di Ha: 0.07.30, semi--
nativo irriguo di 2^ classe, RDE. 3,88 RAE. 1,51;-----

- Mapp. 412 (ex mapp. 58 sub. bmm) di Ha: 0.00.12, incolto--
sterile senza redditi, tra confini ben noti alle parti che-

Fg. 3 Mapp. 429 (ex mapp. 268 sub. c) di Ha: 0.00.88, vigne--
to di 1^ classe, RDE. 0,98 RAE. 0,55, il tutto tra confini--
ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere, di-

Art.10.- La manutenzione ordinaria e straordinaria delle a--
ree e delle opere è a carico dei lottizzanti fino alla data--
della loro consegna al Comune.-----

Art.11.- I lottizzanti si obbligano a tracciare a proprie--
cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati, e--
quant'altro attiene al piano stesso riferentesi alle opera-



di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di piccoli
inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla
planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni
riferimenti.-----

Art.12.- Qualora i lottizzanti procedano ad alienazione del-
le aree lottizzate dovranno trasmettere agli acquirenti dei
singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata
con il Comune.-----

In caso diverso, e nel caso di trasferimento parziale degli
oneri sopra riferiti, i lottizzanti ed i loro successori od
aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Co-
mune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti
dei lotti.-----

Art.13.- I proprietari delle aree lottizzate ed i loro suc-
cessori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed
impianti dovranno osservare le norme dettate con il presente
disciplinare.-----

Art.14.- L'Amministrazione si riserva la facoltà di derogare
alle norme della presente convenzione ove intervengano par-
ticolari e comprovati motivi di interesse pubblico.-----

In sede di esame del progetto esecutivo dei fabbricati, po-
tranno essere consentite modificazioni planivolumetriche de-
gli insediamenti a condizione che non vengano snaturate le
caratteristiche generali del P.d.L.-----

Potranno essere altresì consentite variazioni della ubica-

Art.16.- I lottizzanti si impegnano a presentare e a far-
presentare per il parere della Commissione Edilizia Comunale-
e per l'autorizzazione del Sindaco, il progetto di ogni sin-
gola edificanda costruzione e di qualsiasi altro lavoro at-
tinente ed a realizzare o far realizzare il progetto stesso-
e le opere conseguenti entro i limiti dell'approvazione data-
dall'Organo Comunale predetto.-----

Art.17.- A garanzia della esatta e piena esecuzione dei la-
vori e delle opere oggetto del piano di lottizzazione e del-
la manutenzione delle opere e dei lavori medesimi, i lottiz-
zanti rilasciano al Comune di Satriano, all'atto della sti-
pula---della---presente,---una---polizza---fidejussoria---n.-

Lo svincolo della cauzione avverrà entro 60 (sessanta) giorni dalla data del collaudo definitivo delle dette opere. Le operazioni di collaudo dovranno compiersi entro tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione i lottizzanti autorizzano il Comune a disporre della fidejussione nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

Art.18.- Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione dei lottizzanti ed a spese dei medesimi rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quanto essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso ai tre mesi.

Art.19.- Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei lottizzanti. All'uopo viene chiesta il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 n.666 oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Art.20.- I lottizzanti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che po-

tesse loro competenza in dipendenza della presente convenzione ed all'uopo solleva il signor Conservatore dei RR.II. di Catanzaro da ogni responsabilità al riguardo.-----

Art.21. - Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi, regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla legge urbanistica-
17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni.-----

Art. 22. - Per quanto riguarda l'area demaniale in uso, per cui esiste richiesta di riconoscimento del diritto di proprietà, i lottizzanti, una volta sdemanializzata ed acquisita, la cederanno gratuitamente al Comune di Satriano, riservandosi comunque la possibilità dell'utilizzo volumetrico di una eventuale variante al Piano di Lottizzazione.-----

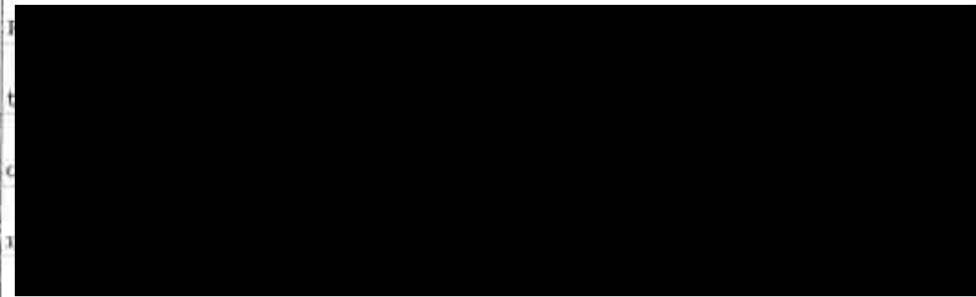
Ai sensi dell'art.18 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni, la parte lottizzante produce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del servizio del Comune di Satriano in data 17-maggio 2002, che si allega al presente atto sotto la lettera "G" ", e dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi all'area in oggetto.-----

Il presente atto, ai sensi del sesto comma dell'art.18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 verrà notificato al Sindaco del detto Comune entro trenta giorni dalla data della registrazione.-----

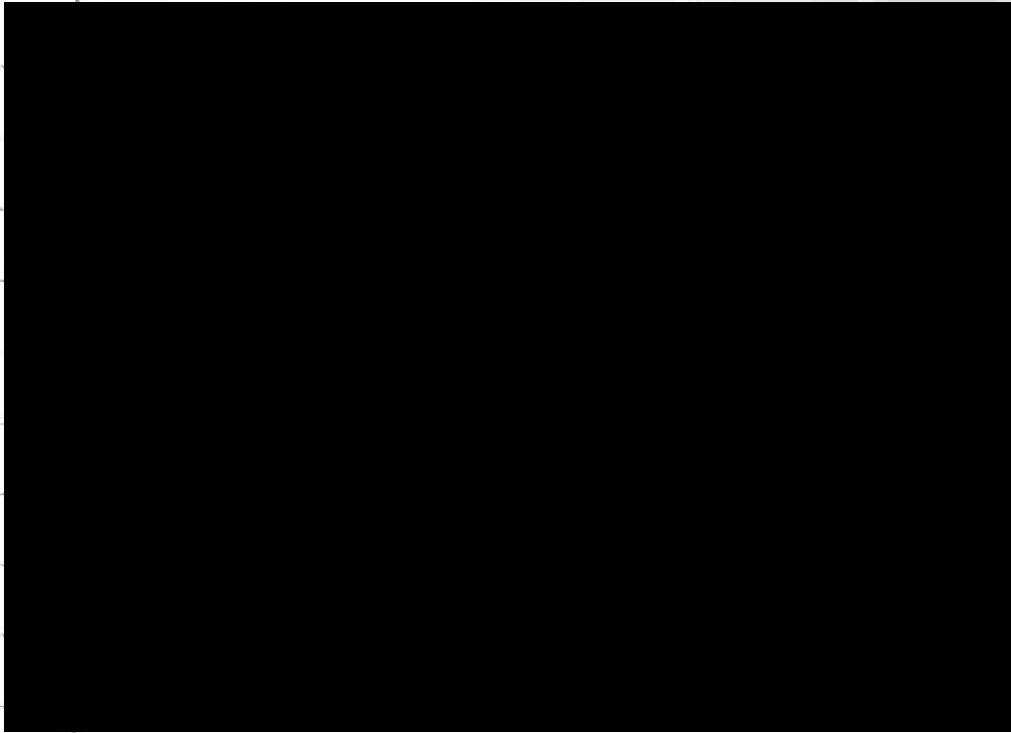
I comparenti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio su 8 fogli per 29 pagine intere e fin qui, ho dato lettura ai comparenti che dichiarano di approvarlo perchè conforme alla espressami loro volontà.

Firmato in fine ed a margine come per legge.







- Allegato D

- Rilievo fotografico.
- Stato di fatto.



ALLEGATO A – Rilevo Fotografico.

Beni siti in Via Orsa Minore n.3, Soverato.



Esterno



Appartamento piano primo sub 14



Appartamento piano secondo sub 6



Appartamento piano secondo sub 7



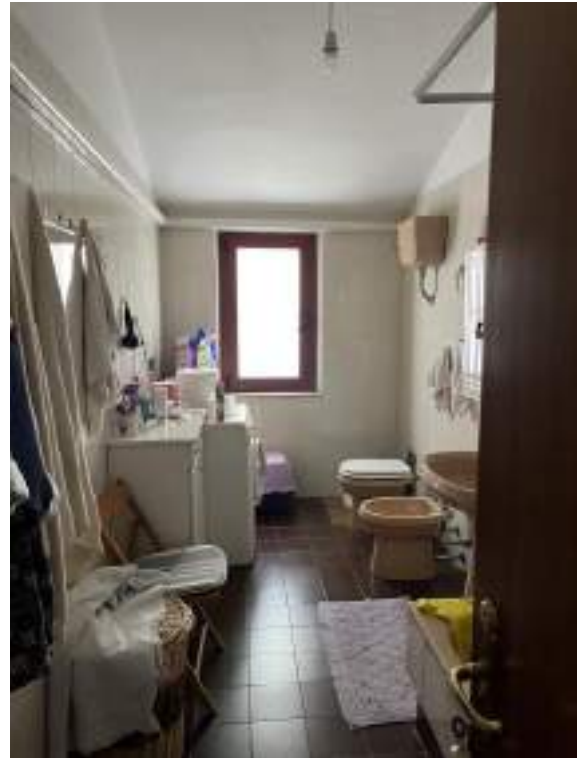
Appartamento piano terzo sub 3



Appartamento piano quarto sub 13



Appartamento piano quarto sub 12



Beni siti in via Pietro Nenni in Comune di Satriano.
Appartamento sub 44



Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa





Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa





Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



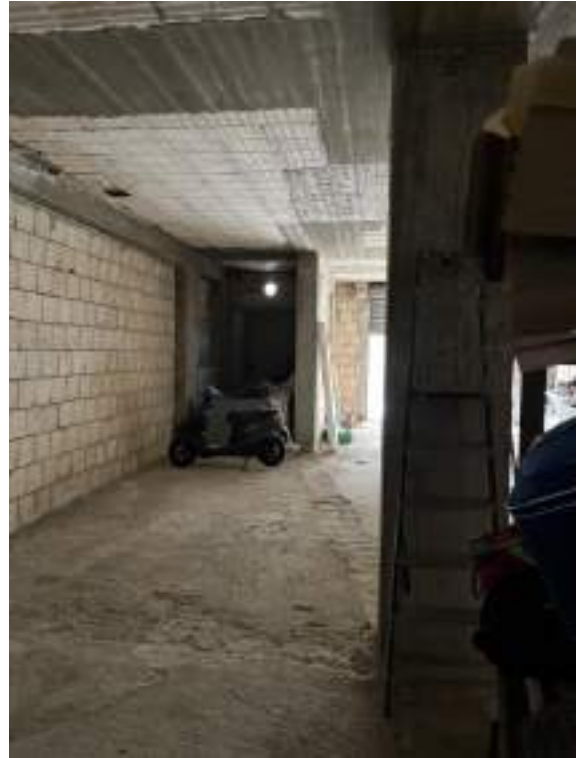


Box auto part. 27



Box auto part. 28





Box auto part.28



Locale commerciale Soverato

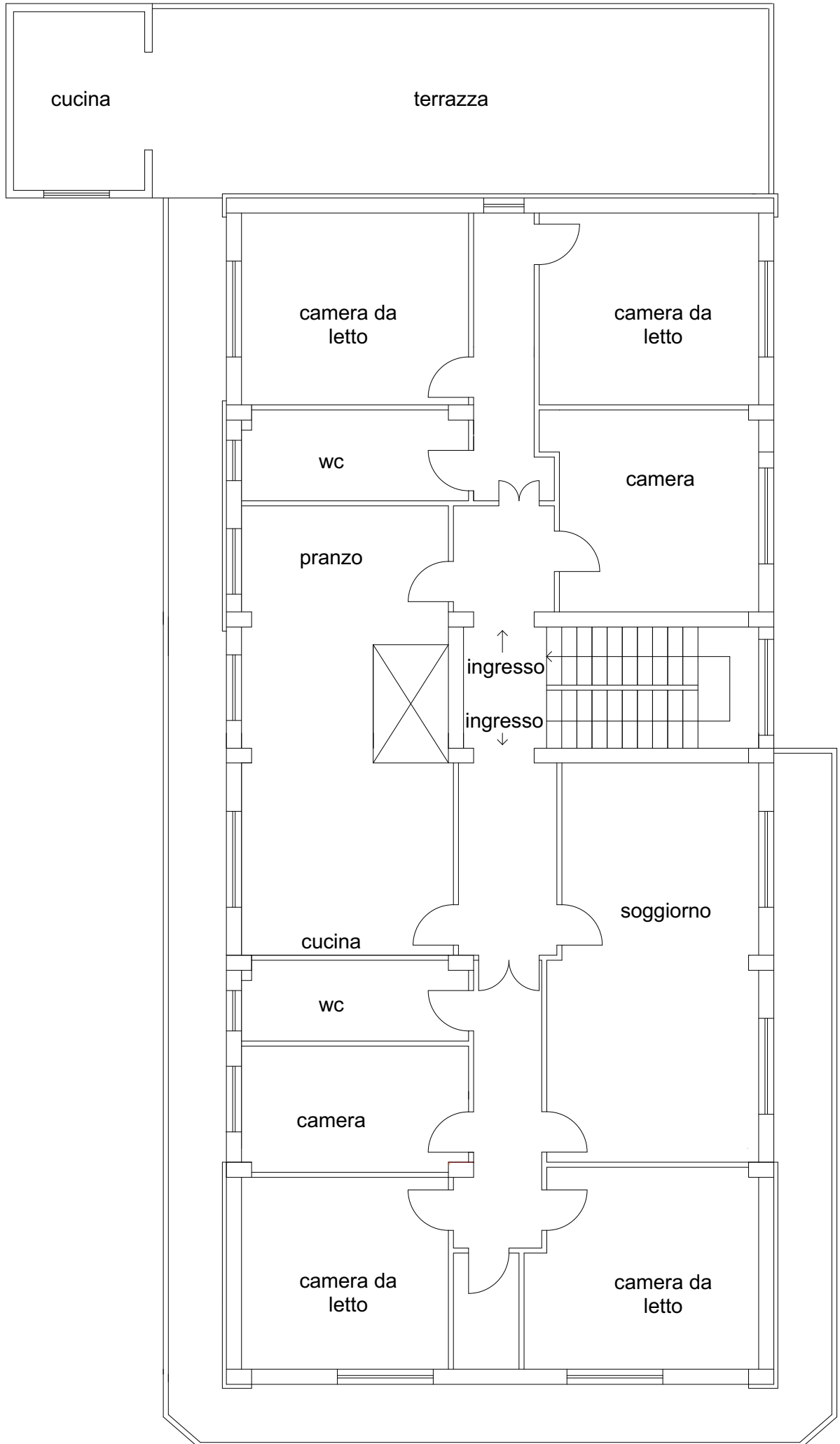




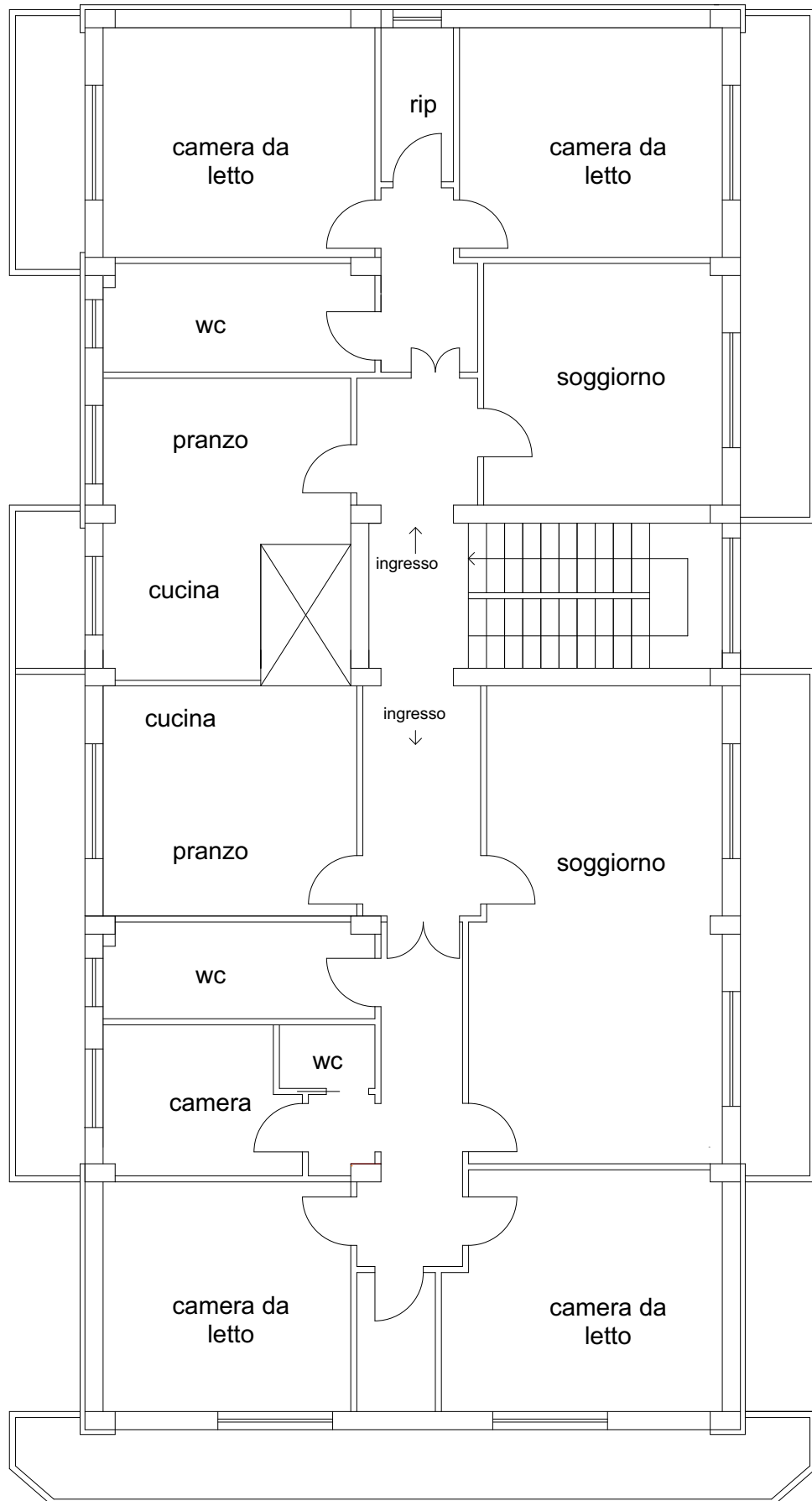
Interno locale commerciale Soverato



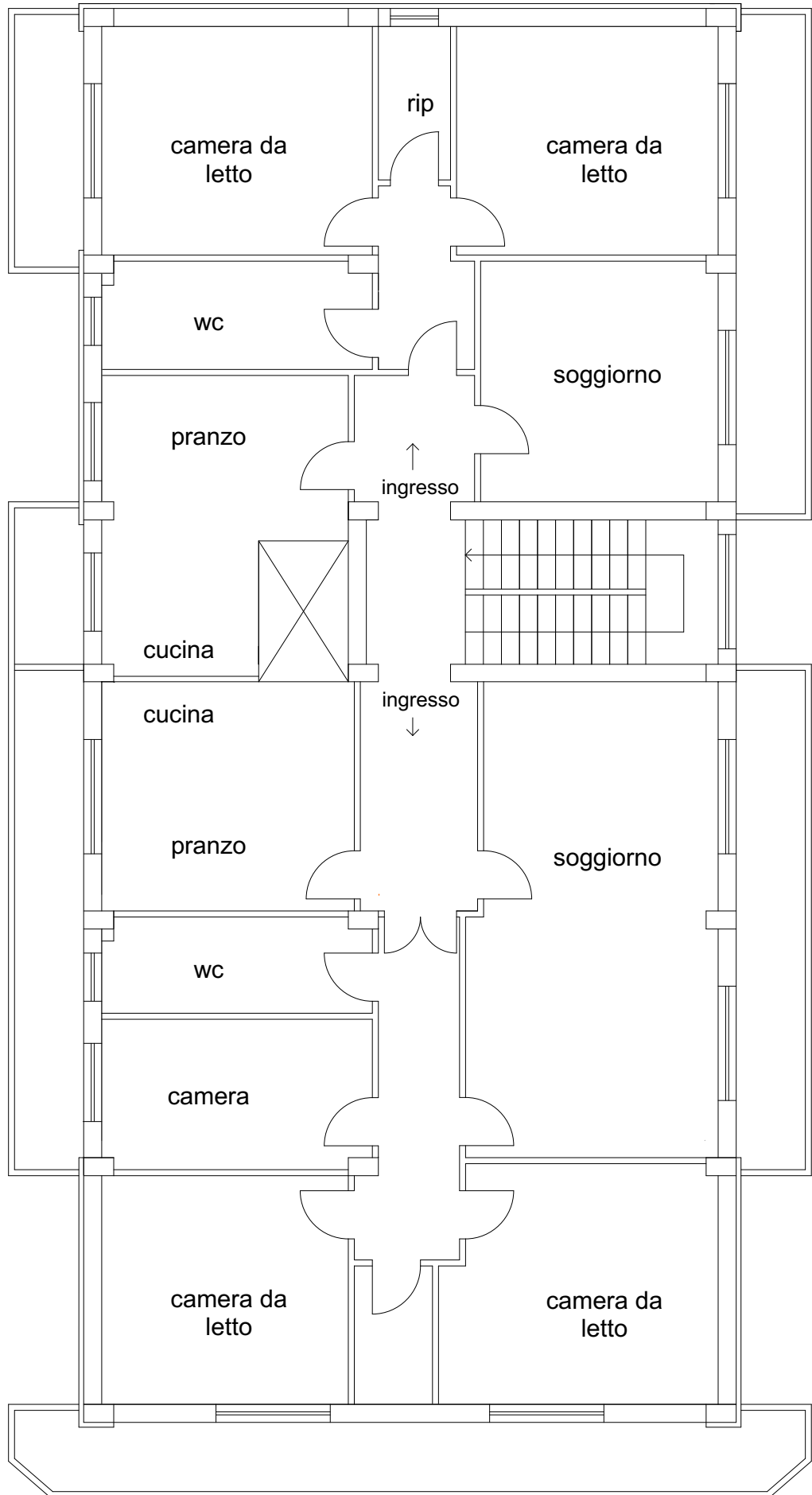
Piano Primo



Piano secondo



Piano terzo



Piano terzo

