

TRIBUNALE DI LOCRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - PROCEDIMENTO N. 14/2021

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 14/2021

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

C.T.U.:



Indice

1. Premessa	pag. 3
2. Beni oggetto di pignoramento	pag. 6
3. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 8
4. Risposte ai quesiti	pag. 9
5. Conclusioni	pag. 30
6. Allegati	
▪ N. 1 Documentazione Ipotecaria	pag. 31
▪ N. 2 Documentazione Fotografica	pag. 56
▪ N. 3 Visure Catasto fabbricati	pag. 67
▪ N. 4 Stralcio foglio di mappa – Elaborato Planimetrico – Planimetria catastale	pag. 72
▪ N. 5 Documenti Ufficio Tecnico Comune di Marina di Gioiosa Ionica	pag. 76
▪ N. 6 Rilievo metrico stato di fatto	pag. 90
▪ N. 7 Verbale di sopralluogo	pag. 93
▪ N. 8 Specifica competenze	pag. 98



PREMESSA

La sottoscritta arch. _____ libero professionista, con Studio Tecnico a _____ in Via _____, iscritta all'Ordine degli _____ della Provincia di Reggio Calabria con _____, veniva nominata, con provvedimento del 05/07/2021 (notificato alla scrivente in data 18/11/2021 via PEC), quale Consulente Tecnico d'Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione dott. _____ nel procedimento n. 14/2021, promosso da _____ (creditore procedente), con sede legale in Piazza _____ - 20121 Milano (Mi), rappresentata e difesa dall'Avv. _____, elettivamente domiciliata in Modena (MO) alla Via _____, contro la signora _____.

Prestato giuramento il 24/11/2021, raccolto dal Giudice Dott. _____, venivo incaricata di procedere, previo studio degli atti e accesso ai luoghi, agli accertamenti necessari per rispondere ai seguenti quesiti riportati testualmente:

a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma Cod. Proc. Civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;**

a-bis) in particolare, acquisisca il titolo di acquisto della debitrice esecutata (decreto di trasferimento);

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

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

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

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

f) **indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;**

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



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

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

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

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

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

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

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

*o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*



p) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), **ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;**

q) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in **supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale**

r) **compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).**



BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da una **U.I.U.** destinata a **civile abitazione**, trattasi precisamente di un appartamento, al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra, sito nel comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC), in via Strada Scinuso n. , identificata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al foglio di mappa n. 17, particella 1103, subalterno 4, Categoria A/7, Classe 3, della Consistenza di vani 7,5 e di rendita catastale € 639,12.

Situazione aggiornata al : 02/09/2022

Immobile selezionato

Catasto:**Fabbricati**Comune:**MARINA DI GIOIOSA IONICA**Codice:**E956**Foglio:**17** Particella:**1103** Subalterno:**4**Motivazione: **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RG 14/2021**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
○			Proprietà	1/1	

Dalla VISURA STORICA dell'immobile del 02/12/2021 si riportano i passaggi di avvicendamento degli **INTESTATI**

1 .)^{d)} nato a MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)

il

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 dal 01/01/1989 al 14/03/2003;

Dato derivante da:

IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/01/1989

2 .)^{d)} nato a MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)

il

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 dal 14/03/2003 al 14/03/2003;

Dato derivante da:

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 14/03/2003

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Sede LOCRI (RC)

Repertorio n. 254 - Trascrizione n. 10298/2018

Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 03/08/2018



3.) nata a LOCRI (RC) il
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 dal 14/03/2003 al 14/03/2003;
Dato derivante da:
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 14/03/2003
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Sede LOCRI (RC)
Repertorio n. 254 - **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascrizione n. 4577.1/2003
Reperto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 16/04/2003
Rettificata dalla trasc. n.10298/2018
4.) nata a LOCRI (RC) il
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 dal 14/03/2003 al 14/03/2003;
Dato derivante da:
Atto amministrativo SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITÀ) del 14/03/2003
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Sede LOCRI (RC)
Repertorio n. 254 - **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascrizione n. 10298/2018
Reperto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 03/08/2018
Rettifica della trascrizione n.4577/2003

Visure catastali (vedi allegato n. 3)



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 06 dicembre dell'anno 2021, alle ore 9:00 la scrivente si recava presso l'immobile oggetto di esproprio, ubicato in via Strada Scinuso, numero , a Marina di Gioiosa Ionica, in provincia di Reggio Calabria, per dare inizio alle operazioni peritali.

Ivi erano presenti oltre alla sottoscritta, anche l'arch. in qualità di collaboratore del C.T.U.; e i signori: in qualità di madre del debitore esecutato; e in qualità di fratelli del debitore esecutato.

Presa preventivamente visione di tutta la documentazione acquisita presso gli uffici del Tribunale Civile di Locri – Sezione Esecuzioni Immobiliari, si è giunti sul posto pronti a procedere con le attività di sopralluogo che hanno avuto inizio dalla ricognizione generale dell'immobile seguita poi da un'attenta analisi dello stato dei luoghi consistente nella valutazione di ogni elemento utile all'espletamento dell'incarico ricevuto.

A supporto sono stati prodotti in loco i rilievi metrici e fotografici di rito.

Dell'accesso ai luoghi si è redatto verbale che si allega alla presente (*cf. verbale di sopralluogo allegato n. 7*) col quale si registrava, riferito dai presenti, come l'immobile visitato fosse di proprietà della signora che lo ha eletto propria dimora abituale.

Le operazioni peritali sono state chiuse alle ore 10:50 con la lettura e la sottoscrizione del verbale.

Successivamente, in data 29/11/2021, la sottoscritta ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Marina di Gioiosa Ionica richiesta per consultare la documentazione urbanistica relativa all'immobile pignorato giacente negli archivi comunali.

In data 09/09/2022, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, è stata effettuata una ispezione ipotecaria di tutte le formalità riferite all'immobile oggetto di pignoramento.

Sulla scorta di quanto accertato con gli elementi in proprio possesso, i dati raccolti sul campo e quanto constatato sul posto, durante il sopralluogo effettuato, la sottoscritta è in grado di esporre al Giudice dell'Esecuzione quanto appresso.

Documentazione Ipocatastale (vedi allegato n. 1)

Verbale di sopralluogo (vedi allegato n. 7)



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO a)

*Prima di ogni attività, controlli la **completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma Codice Procedura Civile (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*

Con la consultazione ipocatastale, dalla documentazione raccolta e allegata alla presente, risulta come le formalità di cui il cespite in esame è stato oggetto abbiano avuto origine dal 1989 e siano state aggiornate fino ad oggi con la trascrizione ultima di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del 01/03/2021 a favore di da _____ e contro _____.

Si riporta di seguito l'Elenco delle formalità relative al cespite reperite presso la Conservatoria di Reggio Calabria.

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 72/03/7994 - Registro Particolare 3822 Registro Generale 4303
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 834 del 21/12/1993
ATTO GIUDIZIARIO _ SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 4577 Registro Generale 5814
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 254/2003 del 14/03/2003
ATTO GIUDIZIARIO _ DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 10298 del 03/08/2018

3. ISCRIZIONE del 17/03/2005 - Registro Particolare 177013/11286 del 08/03/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 17/03/2009 - Registro Particolare 111 Registro Generale 1056
Pubblico ufficiale Repertorio 41622 del 01/02/1989
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 21/03/2014 - Registro Particolare 5375 Registro Generale 6401
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 144 del 27/02/2014



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/08/2018 - Registro Particolare 10298 Registro Generale 12884

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 254/2003 del 14/03/2003

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento:Trascrizione n. 4577 del 2003

7. ISCRIZIONE del 08/06/2020 - Registro Particolare 719 Registro Generale 7042

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 1529 / 2019 del 23/05/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 15/04/2021- Registro Particolare 5115 Registro Generale 6071

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 693/2021 del 01/03/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Delle formalità su riportate si evidenzia in basso la nota n. 2 per esteso che fa riferimento all'atto attraverso il quale è pervenuta la proprietà dell'immobile alla sig.ra .

NOTA DI TRASCRIZIONE

Registro generale n. 5814

Registro particolare n. 4577

Presentazione n. 49 del 16/04/2003

Dati relativi al titolo

Descrizione

ATTO GIUDIZIARIO

Data

14/03/2003

Numero di repertorio

254/2003

Pubblico ufficiale o Autorità emittente

TRIBUNALE

Sede

LOCRI

Dati relativi alla convenzione

Specie

ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione

607 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Documentazione Ipocatastale (vedi allegato n. 1)

Visure Catasto fabbricati (vedi allegato n. 3)

Stralcio foglio di mappa – Elaborato Planimetrico – Planimetria catastale (vedi allegato n. 4)



QUESITO a-bis)

In particolare, acquisisca il titolo di acquisto della debitrice esecutata (decreto di trasferimento);

L'immobile è pervenuto alla signora _____, dal padre _____ (riportato in Catasto come.) tramite DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI, quale ATTO GIUDIZIARIO emesso dal TRIBUNALE DI LOCRI citato nell'elenco delle formalità riportato al quesito precedente.

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Marina di Gioiosa Ionica si è riscontrato che non è mai stato rilasciato alcun certificato di abitabilità per l'immobile in questione.

Si allega alla presente **Visura Catastale Storica** del bene (*allegato n.3*)



QUESITO b)

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

Contesto urbano

L'unità immobiliare è un appartamento per civile abitazione situato nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC) in Strada Scinuso. In una zona attualmente definita a **densità edilizia urbanisticamente consolidata**. Risulta, di fatto, ben servita sia dal punto di vista dei collegamenti viari quanto da quello delle molte e diversificate attività commerciali che vi sono presenti; oltre ad essere facilmente raggiungibile dalla SP5 che interseca perpendicolarmente il corso Carlo Maria, ovvero l'arteria principale della città capoluogo comunale.

Contesto architettonico

L'unità immobiliare posta al primo piano è un appartamento per civile abitazione, facente parte di un maggiore fabbricato che si eleva su due piani fuori terra, oltre ad avere uno scantinato seminterrato, culmina in una copertura a soletta praticabile più abbaino. Sorge al centro del lotto su cui è stato edificato, tanto da risultare cinto lungo il perimetro da una fascia pertinenziale di terreno identificata come Sub 2 denominato 'bene comune', come si evince dall'Elaborato Planimetrico allegato alla presente (*allegato n.4*).

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è una porzione del fabbricato sommariamente sopra descritto, e rispetto a esso si configura come 'appartamento' posto al piano primo (secondo fuori terra). Il fabbricato, dettagliandolo, è una struttura in C.A. con doppie tamponature in laterizio e quindi con camera d'aria. È a pianta quadrata, con i lati disposti secondo i quattro punti cardinali. Il suolo intorno al fabbricato, delimitato dai confini dell'intera proprietà, è per metà organizzato come giardino con piante da frutto e per il resto è pavimentato in battuto di cemento per consentire il transito e la movimentazione di mezzi e persone. Dalla via Strada Scinuso, che lambisce il lato est del fabbricato, si accede attraverso due ingressi: uno, di piccole dimensioni, riservato al passaggio di persone; l'altro, un'ampia cancellata, destinato all'ingresso dei mezzi di trasporto, anche di grossa taglia. L'ingresso principale al fabbricato è posto sul lato nord; immette ad un corpo scala dal quale si accede al piano scantinato, al piano terra, e all'appartamento sub 4. Quest'ultimo, oggetto di questa trattazione, è caratterizzato da una distribuzione spazio-funzionale che presenta un ambiente



di ingresso molto ampio intorno al quale si sviluppano tutti gli ambienti di vita di cui l'unità immobiliare è composta.

Detti ambienti, per dimensioni e funzioni, sono così elencati:

- n.1 Ingresso, sup. **19,05** mq, h 2,82 m;
- n.1 Corridoio, sup. **14,00** mq, h 2,82 m;
- n.1 Salone, sup. **24,94** mq, h 2,66 m (controsoffittato);
- n. 1 Bagno 1, sup. **9,21** mq, h 270/282 m;
- n.1 Cucina, sup. **34,36** mq, h 2,82 m;
- n. 1 Ripostiglio, sup. **6,62** mq, h 2,82 m;
- n.1 Camera 1, sup. **17,93** mq, h 2,64 m;
- n.1 Bagno 2, sup. **7,32** mq, h 2,70 m;
- n.1 Camera 2, sup. **13,34** mq, h 2,80 m;
- n.1 Camera 3, sup. **14,30** mq, h 2,80 m;
- n.1 Balcone grande, sup. **71,47** mq;
- n.1 Balcone piccolo, sup. **3,42** mq;

La documentazione catastale comprende oltre alla visura storica, l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale redatta dal Geom.

La comparazione tra la planimetria catastale e la planimetria che restituisce lo stato di fatto rilevato dalla sottoscritta, evidenzia come la distribuzione interna degli spazi allo stato attuale corrisponda a quanto registrato catastalmente. (dato utile per il **quesito J**).

Nel corso dell'ispezione effettuata, si è constatato come il cespite, dal punto di vista della manutenzione, evidenziasse buone condizioni, e come l'appartamento risultasse ben rifinito dati i pavimenti in mattonelle di ceramica, l'intonaco del tipo civile a tre strati, gli infissi interni in legno, e gli infissi esterni in alluminio anodizzato con scuretti.

L'unità immobiliare è dotata, altresì, di impianto idrico ed elettrico a norma CEI del tipo sotto traccia.

La sottoscritta ha verificato inoltre, la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento nonché della proprietà degli stessi beni in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento.

Dati catastali attuali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento

U.I.U. destinata a civile abitazione di superficie lorda di circa 190,55 mq

- **sita in:** Comune di Marina di Gioia Ionica (RC), in Via Strada Scinuso n. ;



- **Catasto Fabbricati:** Comune di Marina di Gioisa Ionica (RC); foglio di mappa n. 17; particella 1103; subalterno 4 e subalterno 2; Categoria A/7; Classe 3, Consistenza 7,5 vani e di rendita catastale € 639,12;

Dalla **Visura per Immobile**, rilasciata dall’Agenzia del Territorio di Reggio Calabria in data 02/12/2021, risulta essere **intestata a:**

Proprietà:.....1000/1000

- **Dato derivante da:**ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI
- **Repertorio:**n. 254/2003
- **Autorità emittente:**TRIBUNALE.
- **Sede:**LOCRI (RC)
- **Numero:**607
- **Data:**..... 14/03/2003

Confini

Per l’individuazione univoca, l’immobile in cui è inserita la suddetta U.I.U., risulta confinante, nell’insieme, all’interno del foglio 17 del medesimo comune: a est con la via Strada Scinuso, attraverso la quale si accede al corte comune; a nord e con la particella 741; a ovest con la particella 100; a sud con la particella 1862. (*allegato n. 4*)

Documentazione fotografica

La documentazione fotografica dell’unità immobiliare, allegata alla presente, (*allegato n. 2*) costituisce testimonianza visiva di quanto testualmente descritto.

Documentazione fotografica (vedi allegato n. 2)

Stralcio dei fogli di mappa – Elaborato Planimetrico - Planimetrie Catastali (vedi allegato n. 4)

Rilievi Planimetrici Stato di Fatto (vedi allegato n. 6)



QUESITO c)

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

Intestazione catastale

L'intestazione catastale dei Beni oggetto di Pignoramento è stata verificata in base al raffronto tra le visure catastali e le visure ipotecarie prodotte con il servizio di consultazione dell'Agenzia delle Entrate.

L'accertamento della **conformità urbanistico/edilizia** dell'U.I.U. è stato effettuato con l'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Marina di Gioiosa Ionica, e col raffronto rispetto a quanto riportato dal sopralluogo di rilievo e verifica di consistenza dell'unità immobiliare.

Visure catastali

le risultanze della **Visura catastale del 02/12/2021** riferita **all'immobile** identificato come: **subalterno 4, del mappale 1103, al foglio 17 del Catasto Fabbricati del comune di Marina di Gioiosa Ionica**; riferiscono che **l'intestatario** è

[c.f.: _____], proprietario unico (1/1). L'ATTO di provenienza che attesta il trasferimento di proprietà dal Sig. _____ nato a Marina di Gioiosa Ionica il _____ è un atto giudiziario emesso dal Tribunale di Locri del 14/03/2003.

Regolarità catastale

L'Unità Immobiliare in oggetto, intestata alla sig.ra _____, risulta regolarmente registrata al Catasto Fabbricati del comune di Marina di Gioiosa Ionica.

Certificazione di abitabilità

Tuttavia, in merito alla sussistenza dei certificati di abitabilità e/o di usabilità, la ricerca seguita all'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non ha dato alcun esito.

Visure catasto fabbricati (vedi allegato n. 3)

Planimetria catastale (vedi allegato n. 4)

Documenti Ufficio Tecnico Comune di Marina di Gioiosa Ionica (vedi allegato n. 5)



QUESITO d)

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

Stato di possesso del bene

L'immobile di proprietà della signora _____, fino alla data del sopralluogo risultava usato dallo stessa; pertanto, si esclude possa essere oggetto di locazioni, affitti, canoni, servitù ed altro.

QUESITO e)

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

Vincoli e oneri

Il bene, oltre alle formalità per cui la presente, non è gravato da **vincoli e oneri di natura condominiale**, in quanto è inesistente l'istituzione di un 'Condominio' che riguardi il fabbricato e i suoi residenti.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria

Non risultano dalle ricerche effettuate contratti che possano inibire l'attitudine edificatoria, tanto più che questa, riferita al terreno di costruzione, si è esaurita con il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto è parte.

L'**attitudine edificatoria** del suolo su cui sorge il fabbricato di cui l'appartamento è parte, è riferita dai caratteri urbanistici della Zona omogenea B3 definita dallo strumento urbanistico del comune di Marina di Gioiosa Ionica. La zona è definita come: **ZONA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**.

Si riporta lo stralcio delle NTA del PRG del Comune di Marina di Gioiosa Ionica relativamente alla sottozona B3:

« Art. 12 - ZONA B -Residenziale di completamento

Vi ricadono le parti del territorio già edificate o, comunque, interessate dall'edificazione nei



limiti stabiliti dall'art. 2 del DM n.1444/68, nelle quali sono presenti, almeno in parte, opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il PRG si attua attraverso singole concessioni edilizie, salvo quando è identificato un intervento urbanistico preventivo.

Sono state individuate cinque sottozone, evidenziate nella Tav. P3 – “Zonizzazione” con diversa campitura, in cui l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.

Omissis

Sottozona B3 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Comprende tessuti edilizi ed urbanistici di recente sviluppo senza una chiara definizione della viabilità.

L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d'uso.

Interventi edilizi

Il rilascio delle concessioni edilizie, in ciascuno degli ambiti per come perimetrato nella Tav. P4 di PRG (“Specificazione dei piani e dei progetti d’area”), è subordinato ad un *Piano Particolareggiato della viabilità* di iniziativa pubblica o privata da sottoporre all’approvazione del CC, teso a:

- definire e dimensionare la maglia viaria locale in relazione a quella di PRG;
- definire l’accessibilità alle aree fondiarie;
- salvaguardare il percorso delle strade principali e in particolare il carattere ambientale di quelle di antico tracciato;
- dimensionare e localizzarle aree di sosta e parcheggi in proporzione alle capacità insediative dell’area.

E’ consentita:

- l’edificazione dei lotti liberi (in relazione alle indicazioni della viabilità di PP) e l’ampliamento degli edifici esistenti:
 - Iuf = 0.700 mq/mq.;
 - Hf = 10.50 ml.;
 - Dc = 5.00 ml. (è ammessa l'edificazione sul limite di proprietà o in aderenza previo atto d’obbligo fra i confinanti);
 - Df = 10.00 ml.;

Distanze dai fili stradali per come stabilito dal piano attuativo;

la demolizione e la ricostruzione di edifici, alle condizioni più favorevoli:



- a) mantenimento dell'attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;
- b) mantenimento dell'attuale ingombro a terra, con Iuf = 0.700 mq/mq ed Hf = 10.50 ml.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio, ove possibile, imporre allineamenti con gli edifici adiacenti con l'intento di migliorare la viabilità e uniformare le fronti.

In assenza di piano attuativo sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, opere interne e opere minori, tutti per come definiti all'Art. 9 delle NTdA del PRG.

Destinazioni d'uso

Residenziale

- a) Abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze

Direzionale

- a) Uffici di enti pubblici e di diritto pubblico, Uffici privati e studi professionali
- b) Servizi pubblici di interesse comune
- c) Servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)

Commerciale

- a) Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;
- b) Esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc)
- d) Esercizi commerciali all'ingrosso fino ad un massimo di 400 mq.
- e) Centri commerciali, mercati, supermercati

Turistica

- a) Alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere fino ad un massimo di 50 posti letto »

Attestazione Urbanistica (vedi allegato n. 5)



QUESITO f)

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

A carico dell'immobile di cui l'unità immobiliare fa parte, e d'altronde a carico della stessa, non risultano esserci vincoli storici, né tantomeno artistici o alberghieri. È oltremodo evidente che non sono rilevabili sul fabbricato aggettivazioni di particolar pregio.

Le informazioni relative a eventuali vincoli a cui potrebbe essere soggetta l'area in cui sorge il fabbricato contenente l'appartamento sono state fornite dal responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale tramite un documento che fa le veci del Certificato di Destinazione Urbanistica. Sostanzialmente da tale documento, allegato alla presente, emerge che l'area ha le caratteristiche di Zona Ri-strutturazione Urbanistica B3, e in merito a ciò la scrivente si è espressa al quesito precedente.

Attestazione Urbanistica (vedi allegato n. 5)

QUESITO g)

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

Formalità, vincoli e oneri allo stato attuale risulta non essere mai stato istituito un 'Condominio' per cui al momento, da quanto riferito dal sig. _____, non vi sono vincoli o oneri gravanti sui beni che andrebbero a carico dell'acquirente. Tuttavia il vincolo giuridico sullo scambio dei beni insito nella procedura pignoramento verrà estinto con la soddisfazione del creditore precedente.

QUESITO h)

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

Spese fisse, spese straordinarie, spese condominiali e procedimenti giudiziari

Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali o eventuali spese legate a procedimenti giudiziari gravanti sui beni da porre a carico dell'acquirente.



QUESITO i)

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

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene pignorato deriva da titolo di proprietà per come di seguito indicato:

INTESTATARIO DEL BENE:

– Proprietà: 1000/1000

Dato derivante: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (ATTO GIUDIZIARIO) del 14/03/2003; Repertorio : n.254/2003; Autorità Emittente: TRIBUNALE DI LOCRI; Sede: LOCRI;

Nota di trascrizione. Reg Gen 5814; Reg Part 4577; presentazione n. 49; in data 16/04/2003;



QUESITO j)

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

Opere abusive

La valutazione di eventuali opere abusive, non è stato possibile effettuarla con una comparazione diretta, dal momento che il corpo documentale della pratica autorizzativa depositata presso l'**Ufficio Tecnico** del Comune di Marina di Gioiosa Ionica, è risultato estremamente rimaneggiato. In particolar modo, in questo reperimento frammentario, ciò che ha pesato maggiormente è stata la mancanza degli elaborati grafici di progetto, attraverso i quali, l'approvazione *illo tempore*, avrebbe stabilito la legittimità del progetto. In sostanza non si è avuto il termine di paragone con lo stato di fatto ricavato con la restituzione grafica del rilievo metrico effettuato sull'unità immobiliare.

La documentazione reperita presso l'Ente è stata la seguente:

1. Richiesta di rilascio di Licenza Edilizia del sig. prot. n. 5217 del 5 agosto 1968
2. Autorizzazione a costruire un fabbricato a tre piani fuori terra in c.a. da parte del Genio Civile di Reggio Calabria prot. n. 24533 del 05/02/1969 acclarata al Protocollo dell'Ente Comunale al prot. 1116 del 15/02/1969 con allegata planimetria generale in scala 1:500.
3. Ricevuta di invio progetto da parte del comune al Genio Civile di Reggio Calabria.

Fatta presente questa difficoltà oggettiva per una valutazione diretta, vanno fatte alcune considerazioni con gli unici documenti reperibili, che di fatto, rappresentano passaggi cardine nell'istruttoria della pratica di Licenza Edilizia: *in primis* l'autorizzazione del Genio Civile che presuppone l'esistenza di un progetto già ritenuto idoneo urbanisticamente dall'amministrazione.



A fronte di questa considerazione, pur non essendo reperibili i disegni di progetto, è naturale pensare che in qualche modo gli stessi saranno stati, per forza di cose, prodotti.

Tuttavia, va anche fatta un'altra considerazione, ovvero che i documenti grafici di tipo catastale: l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono stati prodotti successivamente alla realizzazione del fabbricato, allo scopo di registrarne, presso il Catasto Fabbricati, lo stato della costruzione realizzata, a conclusione dell'iter del processo edilizio. E va tenuto conto, che la Licenza edilizia è del 1969, anno questo ancora molto vicino al 1967, quando ancora la regolarità dei progetti veniva spesso affidata al documento grafico del catasto. Tutto fin qua scritto, a conforto del fatto che la sottoscritta non ha ravvisato particolari difformità spazio/distributive degli ambienti visitati e rilevati, sia nelle piante che negli alzati, tra lo stato di fatto e quanto rappresentato catastalmente. Tuttavia, l'allineamento tra la planimetria catastale e lo stato di fatto in pianta, pari, presumibilmente, a quello degli elaborati legittimati andati perduti, potrebbe non essere sufficiente; particolarmente in quanto eventuali difformità potrebbero palesarsi negli alzati, specialmente là dove si tratta delle aggettivazioni delle bucaure: più larghe, più basse, traslate, etc.. Sebbene, questa speculazione non sia sufficiente a risolvere totalmente l'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile, in maniera utile basata su un riscontro di fonti documentali, si può tuttavia sostenere un ragionamento, partire dall'opera realizzata, per verificare se questa abbia rispettato i parametri urbanistici richiesti per la zona omogenea B3. E a tal proposito, si richiamano gli indici della zona:

Iuf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,7 mq/mq

Hf (altezza fabbricati) = 10,50 ml

Dc (distanza dai confini) = 5 ml

Df (distanza tra fabbricati) = 10 ml

Il fondo su cui è sorto il fabbricato misura circa 985 mq, per cui secondo lo Iuf previsto l'impronta al suolo del fabbricato avrebbe potuto occupare 689,5 mq. Su questa superficie, a sua volta, potendosi innalzare un fabbricato di altezza massima di 10,50 ml, sarebbe potuto sorgere un volume di 7239,75 mc. Oltremodo, considerato il vincolo di distanza dai confini di 5 m, l'area edificabile sarebbe stata contenuta in 410,0 mq circa che moltiplicata per l'altezza massima avrebbe dato origine a un volume costruito di 4305,00 mc. Il volume effettivamente realizzato, a fronte di una capacità edificatoria del suolo di 7239,5 mc, e di un volume potenzialmente realizzabile di 4305,0 mc, risulta invece di 1855 mc lordi, in quanto misurando realmente 265 mq di impronta sul suolo, dà quel valore moltiplicato per 7 metri lineari, pari all'altezza di due piani. Decisamente sotto la soglia massima, tanto più che rispetto agli intenti originari, di realizzare 'tre piani fuori terra', ne



sono stati realizzati soltanto e due; e il secondo, il sub 4, pare sia stato portato a compimento nel 1994, dopo essere passato dalla categoria f4, in corso di costruzione, alla categoria A7.

La scrivente nel corso delle sue indagini ha ravvisato difformità di poco conto rispetto alla reale conformazione planimetrica. Nel caso degli alzati, e bucatore sulle pareti esterne, non si può risalire al dato di progetto autorizzato, mancando i prospetti e le sezioni disegnati. Ma è anche vero che nelle realizzazioni standard le bucatore mantengono un preciso rapporto posizionale con la planimetria della stanza che illuminano, per cui se la pianta riportata in catasto si ritiene rispecchi il progetto autorizzato, anche le bucatore e i vani porta e balcone ne rispetteranno il senso distributivo funzionale. Per questo motivo, alla luce delle modifiche apportate dal ‘Decreto Semplificazioni’ con la L 120/2020 all’art. 34 bis del DPR 380/01 in merito alle ‘tolleranze costruttive’, eventuali differenze riscontrabili nell’appartamento rilevato, seppur tollerabili, andranno fatte presenti per qualunque istanza futura; per cui qualunque tecnico ne intraprenderà l’inoltro, avrà l’obbligo di dichiararne l’esistenza con un’asseverazione, come dettato dal terzo comma del suddetto articolo.

Per quanto rilevato e documentato, non si è nel caso di realizzazione in assenza di titolo autorizzativo, né nel caso di difformità rispetto ad esso. Per cui fintanto che non verranno recuperati interamente i documenti di istruttoria della Licenza Edilizia non si potrà condurre l’accertamento di conformità, di conseguenza non ci si può pronunciare sull’eventuale necessità di istanza di titolo autorizzativo in **Sanatoria (ex art. 36 del DPR 380/2001) e sui relativi costi**, che prevedono, a titolo di oblazione, il pagamento del doppio del contributo di costruzione.

Non risultano istanze di condono edilizio in corso attivate da qualcuno, né oblazioni in corso di pagamento, né vi sono titoli in sanatoria attivati e in corso di pagamento.

Ciò che è estremamente importante, qualora la documentazione di Licenza Edilizia non potesse essere recuperata nell’archivio dell’Ente, è verificare se prima dell’adozione del nuovo Piano Regolatore, quanto fosse estesa la proprietà dell’area su cui sorge il fabbricato, ché era zona agricola prima di essere designata come zona omogenea B3. Ciò per accertare che il volume realizzato fosse compatibile con la capacità edificatoria del terreno agricolo.

*Documenti Ufficio Tecnico Comune di Marina di Gioiosa Ionica (vedi allegato n. 5)
Rilievi planimetrici Stato di fatto (vedi allegato n. 6)*



QUESITO k)

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

Dalle informazioni ricevute dai presenti alla visita di sopralluogo, l'Attestato di Prestazione Energetica non è mai stato redatto. Ciò è plausibile, considerato che trattasi di documento obbligatorio nei decreti di trasferimento immobili a partire dal 2009, mentre tale atto giudiziario, attraverso il quale è pervenuto il bene in proprietà alla sig.ra _____ è stato disposto nel 2003. Si tenga presente, che avendo l'APE validità decennale, ammesso ne fosse stato provvisto l'immobile, oggi risulterebbe scaduto. Ad ogni modo si consideri che questo tipo di documento, potrà essere redatto e presentato al momento dell'atto di vendita del bene pignorato.

QUESITO l)

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

Criteri di stima

Le operazioni di stima, hanno lo scopo di individuare il **più probabile prezzo di mercato**, ovvero quel prezzo che potrebbe essere pagato per un determinato bene in un dato momento in una libera contrattazione di mercato.

La determinazione del **valore corrente di mercato** del bene esaminato, è stata condotta cercando con il **metodo di comparazione** in base al quale il **valore unitario del bene** è stato stabilito utilizzando le quotazioni di mercato fornite dall'OMI, e di conseguenza si è ricorso al calcolo delle superfici commerciali utilizzando il criterio dettato dal DPR 138/98.

Dalla consultazione della banca dati O.M.I. riferita al Comune di Marina di Gioiosa Ionica, per la Zona C1 (in cui ricade l'immobile), per il secondo semestre dell'anno 2021, per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, il valore di mercato è compreso tra i valori minimo e massimo di 530,00 €/mq e 790,00 €/mq, a cui corrisponde un valore medio di 660,00 €/mq.



La stima del **valore di mercato** in assenza di informazioni che permettano il **metodo MCA** si basa sull'utilizzo del **valore unitario medio** di mercato che rappresenta in maniera generalizzata il valore unitario degli immobili appartenenti alla stessa zona OMI e sulla sua caratterizzazione attraverso un coefficiente correttivo, che particolarizza il valore generico della zona di mercato, adeguandolo alle caratteristiche del bene esaminato.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: MARINA D GIOIOSA IONICA

Fascia/zona: Semicentrale/VIA ADIGE, VIA TORRE VECCHIO, ZONA TELEGRAFO, S.S. 106 LATO NORD.

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	790	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	710	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	320	475	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	620	900	L	2,2	3,2	L

1. Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
2. Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
3. Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
4. La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
5. Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
6. Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

7. Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 8. Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

9. Ottimo
10. Normale
11. Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO

Zona di riferimento			
C1/Semicentrale/VIA ADIGE, VIA TORRE VECCHIO, ZONA TELEGRAFO, S.S. 106 LATO NORD.			
Piano con ascensore			
Piano senza ascensore	Primo	0,90	-13.068
Orientamento	Nessuno orientamento prevalente	1,00	0
Esposizione	Su più lati	1,05	6.534
Affaccio	Su grande giardino 0,95	0,95	-6.534
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	1,05	6.534
Balconi	Balcone su tre lati	1,10	13.068
Distribuzione	Normale	1,00	0
Luminosità	Molto luminoso: 1,05	1,05	6.534
Vetustà	Anni 28	0,88	-24.829
Finitura	Ordinaria	1,00	0
Manutenzione immobile	Normale	1,00	0
Manutenzione stabile	Normale	1,00	0
Riscaldamento	Auton. Climatiz. canalizzato	1,05	6.534
Efficienza energetica			
Locazione			
Stabile	Nella media della zona	1,00	0
Parcheggio	Più facile: 1,10	1,10	13.068
Trasporti	Lontani: 0,95	0,95	-6.534
Traffico	Via silenziosa: 1,05	1,05	6.534
Zona	Nella media della zona	1,00	0
Produttività			
Altro			
Totale		1,01603	2.095



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DELL' U.I.U. (DPR 138/98)

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

100% Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	mq 190,00
50% Soffitte e cantine comunicanti	mq 0,00
30% Balconi e e terrazze comunicanti <25mq	mq 0,00
25% Cantine e soffitte non comunicanti	mq 0,00
50% Vani accessori comunicanti	mq 0,00
25% Vani accessori non comunicanti	mq 0,00
20% Aree scoperte (T/1)	mq 0,00
15% Balconi e terrazze non comunicanti <25mq	mq 0,00
10% Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta	mq 75,00
5% Balconi e terrazze non comunicanti >25mq	mq 0,00
2% Aree scoperte >superficie coperta	mq 0,00
TOTALE	mq 265,00
SUPERFICIE PONDERATA calcolata secondo il criterio stabilito dal DPR 138/98	mq 197,50
SUPERFICIE COMMERCIALE (per arrotondamento)	mq 198,00



STIMA DEL BENE**Civile abitazione (appartamento)**

Sito in Marina di Gioiosa Ionica (RC), riportato al foglio di mappa n. 17, particella 1103.

Destinazione d'uso alla data del rilievo: residenziale

Superficie Commerciale198,00 mq

Per cui si ha:

Valore di riferimento: Valore medio Euro/mq della zona		Coefficiente correttivo		Valore unitario corretto (Euro/mq)		Superficie commerciale (mq)		
660,00 €	X	1,01603	=	670,58	X	198,00	=	132.774,80 €
Valore ricavato dai borsini immobiliari		Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di riferimento		Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando		Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio dettato dal DPR 138/98		Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità

Valore di mercato = 198,00 mq * 670,58 €/mq = Euro 132.774,80

Che in cifra tonda, l'intero cespite viene stimato in Euro **132.775,00**

In lettere **CENTOTRENTADUEMILASETTECENTOSETTANTACINQUE EURO**

QUESITO m)

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Le piante del singolo cespite sono state redatte dalla sottoscritta sulla base dei rilievi metrici e fotografici effettuati in sito, e costituiscono apposito allegato alla presente.

Rilievi planimetrici stato di fatto (vedi. allegato n. 6)



QUESITO n)

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

La vendita degli immobili non è soggetta a IVA, mentre è soggetta alle imposte di registrazione:

- imposta di registro
- imposta di bollo
- imposta ipotecaria
- imposta catastale
- tributi speciali;

Tutto da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.

CONCLUSIONI

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

Caulonia, lì 19/09/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

()



TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 14/2021

promossa da

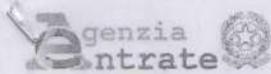
nei confronti di

ALLEGATO N. 1
Documentazione Ipotecaria

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

C.T.U.: Arch.





Ispezione Ipotecaria

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

Data 09/09/2022 Ora 10:54:52
 Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
 per immobile

Protocollo di richiesta RC 56122 del 2022
 Ricevuta di cassa n. 13407
 Ispezione n. RC 56124/3 del 2022
 Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

 Richiedente
Dati della richiesta

Immobile : Comune di MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)
 Tipo catasto : Fabbricati
 Foglio : 17 - Particella 1103 - Subalterno 4

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 08/09/2022

Elenco immobili

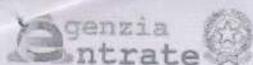
Comune di MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 17 Particella 1103 Subalterno 4

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 12/03/1994 - Registro Particolare 3822 Registro Generale 4303
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 834 del 21/12/1993
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
 Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 16/04/2003 - Registro Particolare 4577 Registro Generale 5814
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 254/2003 del 14/03/2003
 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 10298 del 03/08/2018
3. ISCRIZIONE del 17/03/2005 - Registro Particolare 1786 Registro Generale 5645
 Pubblico ufficiale Repertorio 177013/11286 del 08/03/2005
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
 Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 21/01/2009 - Registro Particolare 111 Registro Generale 1056
 Pubblico ufficiale Repertorio 41622 del 01/02/1989
 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 Nota disponibile in formato elettronico





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

Ispezione Ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:54:52
 Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento per immobile

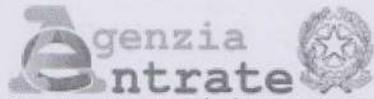
Protocollo di richiesta RC 56122 del 2022
 Ricevuta di cassa n. 13407
 Ispezione n. RC 56124/3 del 2022
 Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Richiedente

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 146 del 1989

5. TRASCRIZIONE del 21/03/2014 - Registro Particolare 5375 Registro Generale 6401
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 144 del 27/02/2014
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico
6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/08/2018 - Registro Particolare 10298 Registro Generale 12884
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 254/2003 del 14/03/2003
 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico
 Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4577 del 2003
7. ISCRIZIONE del 08/06/2020 - Registro Particolare 719 Registro Generale 7042
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 1529/2019 del 23/05/2019
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 15/04/2021 - Registro Particolare 5115 Registro Generale 6071
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 693/2021 del 01/03/2021
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico





Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:56:55

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/4 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente **Nota di trascrizione**

Registro generale n. 4303

Registro particolare n. 3822

Data di presentazione 12/03/1994



Ufficio di REGGIO CALABRIA - Trascrizione N. RP 3822 del 1994
 Ispezione RC 56124/4 del 2022

Pag. 2 - segue

MODULARIO F. - TASSE - 144	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED II. II. SUGLI AFFARI	CONSERVATORIA DEI RR. II. DI <u>R. C.</u>
	NOTA DI TRASCRIZIONE	

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 12 MAR. 1994	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 22	N. DI REGISTRO GENERALE 14303	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 03822
---	--	---	--

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO										
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO									
ESTREMI DEL TITOLO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DEL REPERTORIO			834 R.F.		
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA	COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE)								
	SEDE: COMUNE	LOCRI						PROVINCIA (SIGLA)	Rc	
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE										
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO								CODICE	617
PRESENZA DI CONDIZIONE	PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/>									
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE									
	DESCRIZIONE									
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE	GG	MM	AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA	<input type="checkbox"/>		RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO	<input type="checkbox"/>	
ALTRI DATI										
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE					
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A	QUADRO A <input type="checkbox"/>			QUADRO B <input type="checkbox"/>			QUADRO C <input type="checkbox"/>			
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME									

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE	4	IMPOSTA IPOTECARIA L.	100.000	ESEGUITA LA FORMALITÀ ESATTE ORE 03:30 IL PRIMO CONSERVATORE RICCIDENTI <i>(vedi nota allegata)</i> 
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	2	PENA PECUNIARIA L.	60.000	
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	1	BOLLO L.	60.000	
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	1	DIRITTO SCRITTURATO L.	50.000	
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA L.	50.000	
PRENOT. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE	250.000	

Ufficio di REGGIO CALABRIA - Trascrizione N. RP 3822 del 1994
Ispezione RC 56124/4 del 2022

Pag. 4 - segue

QUADRO C - SOGGETTI

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

A FAVORE

PROG. SOGGETTO	PROG. REA PER SOGGETTO	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
11		MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI							
		CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE	COD.	RIS.	PREZZO	PROG. NEGOZIALE
	12			1/1	P.P.	01			.000 1
				20/168		01			.000 2
				/					.000
				/					.000
				/					.000
				/					.000
				/					.000

CONTRO

PROG. SOGGETTO	PROG. REA PER SOGGETTO	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
1		[REDACTED]							
		CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE	COD.	RIS.	PREZZO	PROG. NEGOZIALE
	12			20/168		01			.000 2
				/					.000
				/					.000
				/					.000
				/					.000
				/					.000
				/					.000

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE
INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 3 UTILIZZATI



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

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:56:59

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/5 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5814

Registro particolare n. 4577

Presentazione n. 49 del 16/04/2003

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 14/03/2003

Pubblico ufficiale o TRIBUNALE

Autorità emittente

Sede LOCRI (RC)

Numero di repertorio 254/2003

Codice fiscale 810 018 30801

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 607 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E956 - MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 17 Particella 1103 Subalterno 4

Natura X - FABBRICATO Consistenza -

Piano I

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome Nome

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

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:56:59

Pag. 2 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/5 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente **Nota di trascrizione**

Registro generale n. 5814

Registro particolare n. 4577

Presentazione n. 49 del 16/04/2003

Nata il a LOCRI (RC)Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di BENE PERSONALE

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)

Codice fiscale 00000000001

Relativamente all'unità negoziale n. 1

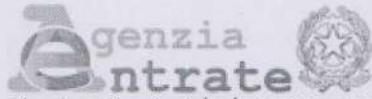
Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

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





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

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:56:59

Pag. 3 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/5 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 4577 del 16/04/2003

Annotazioni

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Trascrizione presentata il 03/08/2018

Registro particolare n. 10298

Tipo di atto: 7607

Servizio di P.I. di REGGIO CALABRIA

Registro generale n. 12884

- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive



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

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:57:06

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/6 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente [REDACTED]

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5645

Registro particolare n. 1786

Presentazione n. 103 del 17/03/2005

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 08/03/2005

Notaio [REDACTED]

Sede

MIRANDOLA (MO)

Numero di repertorio 177013/11286

Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Capitale € 50.000,00

Tasso interesse annuo 4.75%

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese € 50.000,00

Totale € 100.000,00

Importi variabili SI

Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -

Presenza di condizione risolutiva -

Durata 1 anni 7 mesi

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E956 - MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)

Catasto FABBRICATI

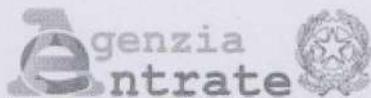
Sezione urbana - Foglio 17 Particella 1103 Subalterno 4

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 7.5 vani

Indirizzo STRADA SCINUSO

N. civico SNC

Piano 1



Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:57:06

Pag. 2 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/6 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5645

Registro particolare n. 1786

Presentazione n. 103 del 17/03/2005

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI SAN FELICE SUL PANARO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA

Sede (MO)

Codice fiscale 00264720368

Domicilio ipotecario eletto

- PIAZZA MATTEOTTI 23

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome Nata il Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Terzo datore SI

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome Nato il Sesso M Codice fiscale

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome Nato il Sesso M Codice fiscale

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome Nato il Sesso M Codice fiscale

Soggetto n. 4 In qualità di -

Cognome Nato il Sesso M Codice fiscale

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

L'APERTURA DI CREDITO E' STATA REGOLATA AD UN TASSO D'INTERESSE INIZIALE IN MISURA

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

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:57:06

Pag. 3 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/6 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente **Nota di iscrizione**

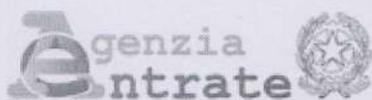
Registro generale n. 5645

Registro particolare n. 1786

Presentazione n. 103 del 17/03/2005

NOMINALE ANNUA DEL 4,75% (QUATTRO VIRGOLA SETTANTACINQUE PER CENTO), CONVENENDOSI CHE DETTO TASSO RESTERA' COMUNQUE FISSO PER LA DURATA DI SEI MESI DA OGGI E CHE SUCCESSIVAMENTE, POTRA' ESSERE VARIATO IN BASE A DUE VIRGOLA CINQUANTA PUNTI IN PIU' DEL TASSO EURIBOR TRE MESI, MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE TASSO 365 ARROTONDATO AL DECIMO SUPERIORE, VIGENTE ALLA DATA DEL TRENTUNO MARZO, TRENTA GIUGNO, TRENTA SETTEMBRE E TRENTUNO DICEMBRE DI OGNI ANNO. IN OGNI CASO LA MISURA DEL TASSO D'INTERESSE NON POTRA' ESSERE INFERIORE AL 4% (QUATTRO PER CENTO) ANNUO. VERRA' INOLTRE APPLICATA LA COMMISSIONE SUL MASSIMO SCOPERTO DI UN OTTAVO DI PUNTO PER CENTO PER TRIMESTRE SOLARE O FRAZIONE. SUI SALDI A CREDITO DELLA PARTE CORRENTISTA LA BANCA CORRISPONDERA' L'INTERESSE ANNUO DELLO 0,25% (ZERO VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO) LORDO, TASSO CHE POTRA' ESSERE VARIATO DECORSI SEI MESI DA OGGI, A DISCREZIONE DELLA BANCA, A SECONDA DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO FINANZIARIO. E' COMUNQUE RISERVATA ALLA BANCA LA FACOLTA', DECORSI I PRIMI SEI MESI, DI VARIARE PER GIUSTIFICATI MOTIVI LE CONDIZIONI ECONOMICHE ED IN PARTICOLARE LA MISURA DEI TASSI DI INTERESSE, APPLICATI ALLA PRESENTE OPERAZIONE, RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE AL CLIENTE, LE PRESCRIZIONI DEL D. LGS. 1B SETTEMBRE 1993 N. 385 (TESTO UNICO IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA), E QUELLE DELLE RELATIVE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE; IN TAL CASO IL CORRENTISTA, ENTRO QUINDICI GIORNI DAL RICEVIMENTO DELLA RELATIVA COMUNICAZIONE SCRITTA, AVRA' DIRITTO DI RECEDERE DAL CONTRATTO ESTINGUENDO ANTICIPATAMENTE IL RAPPORTO SENZA ALCUNA PENALITA' E CON L'APPLICAZIONE DELLE CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE IN ESSERE, MEDIANTE L'IMMEDIATO PAGAMENTO DEL DEBITO PER CAPITALE, INTERESSI, SPESE ED ACCESSORI. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO IN SAN FELICE SUL PANARO, PIAZZA MATTEOTTI N. 23, LA PARTE CORRENTISTA ELEGGE DOMICILIO IN MIRANDOLA, VIA FIRENZE N. 5.





Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:57:11

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/7 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1056

Registro particolare n. 111

Presentazione n. 55 del 21/01/2009

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data Notaio

Sede CATANZARO (CZ)

Numero di repertorio 41622

Codice fiscale

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da 0675 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Capitale € 51.645,69

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 103.291,38

Altri dati

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 146 del 10/02/1989

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

Richiedente

Indirizzo 00187 ROMA - VIA DEL TRITONE N. 181

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E956 - MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 17 Particella 1103

Subalterno -

Natura T - TERRENO

Consistenza

8 are 30 centiare

Indirizzo VIA SCINUSO

N. civico -

Immobile n. 2

Comune E956 - MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 17

Particella 1103

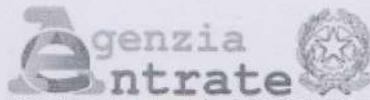
Subalterno 3

Natura X - FABBRICATO

Consistenza -

Indirizzo VIA SCINUSO

N. civico -



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

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:57:11

Pag. 2 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/7 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1056

Registro particolare n. 111

Presentazione n. 55 del 21/01/2009

Piano	T-S1				
Immobile n.	3				
Comune	E956 - MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 17	Particella 1103	Subalterno 4	
Natura	X - FABBRICATO		Consistenza -		
Indirizzo	VIA SCINUSO			N. civico -	
Piano	1				

Sezione C - Soggetti*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto 00187 ROMA - VIA DEL TRITONE N. 181

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome Nato il a MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)Nome Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Terzo datore SI

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

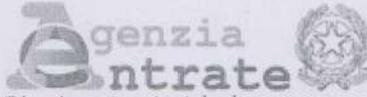
COLLETTIVO

Sede MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)

Codice fiscale **Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

LA RINNOVAZIONE IN PAROLA GODE DELLE AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE DI CUI AL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601. IL DUPLO DELLA NOTA ORIGINARIA VIENE DEPOSITATA QUALE TITOLO, CON SALVEZZA


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

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:57:11

Pag. 3 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/7 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di iscrizione

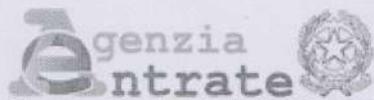
Registro generale n. 1056

Registro particolare n. 111

Presentazione n. 55 del 21/01/2009

DELLE ANNOTAZIONI IN CALCE ALLA MEDESIMA. SI PRECISA CHE L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE FATTA A FAVORE DI MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A. CON SEDE IN MILANO, IN FORZA DI QUANTO APPRESSO RIPORTATO: MEDIOCREDITO REGIONALE DELLA CALABRIA (SOGGETTO A FAVORE NELL'IPOTECA DI CHE TRATTASI) STATO DAPPRIMA INCORPORATO IN BANCA INTESA PER ESSERE POI DEFINITIVAMENTE SCORPORATO NEL LUGLIO 2001 ASSUMENDO LA DENOMINAZIONE DI PERALTRO, LA STESSA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A., CHE DAL 28.2.2008 HA ASSUNTO LA DENOMINAZIONE DI MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A., PER LA GESTIONE DELLE ATTIVITÀ CONNESSE A QUANTO INFRA, HA CONFERITO PROCURA, CON ATTO AUTENTICATO IN DATA 16.12.2005 DAL NOTAIO REP. 938, AL , CON SEDE IN ROMA VIA DEL TRITONE N. 181, SI PRECISA INFINE CHE GLI IMPORTI NELL'IPOTECA ORIGINARIA ERANO ESPRESSI IN LIRE 100.000.000 (CAPITALE) PARI AD EURO 51.645,69 E LIRE 200.000.000 (IPOTECA) PARI AD EURO 103.291,38. IL TUTTO CON ESONERO PER IL SIGNOR CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITÀ AL RIGUARDO.





Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:57:17

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/8 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6401

Registro particolare n. 5375

Presentazione n. 48 del 21/03/2014

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 27/02/2014

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE

Sede LOCRI (RC)

Numero di repertorio 144

Codice fiscale 810 018 30801

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

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

Richiedente

Indirizzo VIA ASCHENEZ, 128 - REGGIO CALABRIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E956 - MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)

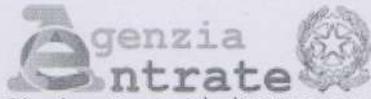
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 17 Particella 1103 Subalterno 4

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 7,5 vani

Indirizzo STRADA SCINUSO N. civico SNC

Piano 1



Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:57:17

Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/8 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente [REDACTED]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6401

Registro particolare n. 5375

Presentazione n. 48 del 21/03/2014

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED] POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

PER AZIONI

Sede [REDACTED] (MO)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a LOCRI (RC)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

IL PIGNORAMENTO SI INTENDE TRASCRITTO RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA CON TUTTE LE ACCESSIONI, PERTINENZE, EVENTUALI NUOVI VANI RISPETTO A QUELLI CENSITI NONCHE' NUOVE COSTRUZIONI ERETTE O DA ERIGERE OLTRE AI PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' CONDOMINIALI SULLE PARTI, SUGLI ENTI, SUGLI IMPIANTI, LOCALI, SERVIZI ED ACCESSORI COMUNI PER LEGGE, TITOLO O DESTINAZIONE ANCHE AI SENSI DELL'ART. 1117 E SS. CODICE CIVILE. GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE SONO PERVENUTI ALLA SIG.RA [REDACTED] IN FORZA DI DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE DI LOCRI DEL 14.03.2003, REGISTRATO A LOCRI L'11.04.2003 AL N. 414 E TRASCRITTO A REGGIO CALABRIA IL 16.04.2003 AL N. 4577 REG. PART. LA SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE SOC. COOP. P.A. GIA' BANCA POPOLARE DI [REDACTED] UL PANARO SOC. COOP. P.A A R.L., ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV [REDACTED] N REGGIO CALABRIA (RC) VIA ASCHENEZ 128 CAP. 89125.

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

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:57:22

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/9 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12884

Registro particolare n. 10298

Presentazione n. 1 del 03/08/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 14/03/2003

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Sede LOCRI (RC)

Numero di repertorio 254/2003

Codice fiscale 810 018 30801

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 7607 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 4577 del 16/04/2003

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente Indirizzo TRIBUNALE DI LOCRI CANCELLERIA FALLIMENTARE

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E956 - MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 17

Natura X - FABBRICATO

Piano P1

Particella 1103

Consistenza -

Subalterno 4

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

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:57:22

Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/9 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente **Nota di trascrizione**

Registro generale n. 12884

Registro particolare n. 10298

Presentazione n. 1

del 03/08/2018

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome Nome Nata il a LOCRI (RC)Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome Nome Nato il a MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)Sesso M Codice fiscale

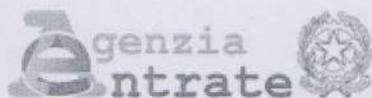
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI RETTIFICA LA FORMALITA' ORIGINARIA POICHE', PER UNA SVISTA DELLA RIGHIEDENTE CANCELLERIA, IL SOGGETTO CONTRO ERA ERRATO.



Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:57:28

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/10 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente **Nota di iscrizione**

Registro generale n. 7042

Registro particolare n. 719

Presentazione n. 10 del 08/06/2020

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
 Data 23/05/2019
 Autorità emittente TRIBUNALE DI MODENA
 Sede MODENA (MO)

Numero di repertorio 1529/2019
 Codice fiscale 800 136 10367

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
 Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
 Capitale € 171.517,73 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
 Interessi - Spese - Totale € 250.000,00
 Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Richiedente

Codice fiscale
 Indirizzo 41121 MODENA VIA FARINI N. 53

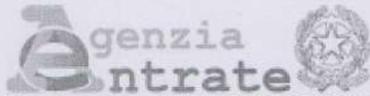
Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
 Comune E956 - MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 17 Particella 1103 Subalterno 4
 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 7,5 vani



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

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:57:28

Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/10 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di iscrizione

Registro generale n. 7042

Registro particolare n. 719

Presentazione n. 10 del 08/06/2020

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 09722490969

Domicilio ipotecario eletto

AVV. LUIGI VACCARI
41121 MODENA VIA
FARINI N. 53

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nata il

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

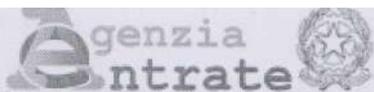
Nome

a LOCRI (RC)

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI FA PRESENTE CHE IL DECRETO CHE COSTITUISCE IL TITOLO DELLA PRESENTE FORMALITA' HA INGIUNTO A [REDACTED] DI PAGARE A [REDACTED]: 1) LA SOMMA DI EURO 171517,73; 2) GLI INTERESSI AL SAGGIO LEGALE DECORRENTI DALLA NOTIFICA DEL DECRETO INGIUNTIVO; 3) LE SPESE DELLA PROCE DURA DI INGIUNZIONE CHE SONO STATE LIQUIDATE IN EURO 2.000,00 PER COMPENSI E IN EURO 406,50 PER ESBORSI, OLTRE AD ACCESSORI DI LEGGE (I.V.A. E C.P.A.). SI PRECISA CHE NEL QUADRO "A" ALLA VOCE "SPESE" DEBbono IN TENDERSI QUELLE: A) LIQUIDATE IN DECRETO (VEDI SOPRA); B) SUCCESSIVE: - IMPOSTA IPOTECARIA EURO 5.094,00 (IMPORTO COMPRENSIVO ALTRESI' DI TA SSA E BOLLO); - IMPOSTA DI REGISTRO DEL DECRETO INGIUNTIVO EURO 200,00 ; OLTRE AI COMPENSI CONNESSI ALL'ATTIVITA' SVOLTA, AL RIMBORSO SPESE GENERALI DEL 15%, ALL'IVA E AL CPA COME PER LEGGE.


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

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:57:33

Pag. 1 - segue

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/11 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente **Nota di trascrizione**

Registro generale n. 6071

Registro particolare n. 5115

Presentazione n. 12 del 15/04/2021

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 01/03/2021

Altro soggetto TRIBUNALE DI LOCRI

Sede LOCRI (RC)

Numero di repertorio 693/2021

Codice fiscale 810 018 30801

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente Codice fiscale

Indirizzo 41121 MODENA VIA FARINI N. 53

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E956 - MARINA DI GIOIOSA IONICA (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 17

Particella 1103

Subalterno 4

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 7,5 vari



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

Ispezione ipotecaria

Data 09/09/2022 Ora 10:57:33

Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 56122 del 2022

Ispezione n. RC 56124/11 del 2022

Inizio ispezione 09/09/2022 10:54:46

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6071

Registro particolare n. 5115

Presentazione n. 12 del 15/04/2021

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 09722490969

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome Nata il

Sesso F

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Nome

a LOCRI (RC)

Sezione D - Ulteriori informazioni

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



TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 14/2021

promossa da

nei confronti di

ALLEGATO N. 2
Documentazione fotografica

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

C.T.U.:



Comune di Marina di Gioia Ionica Foglio 17 Particella 1103 sub 4

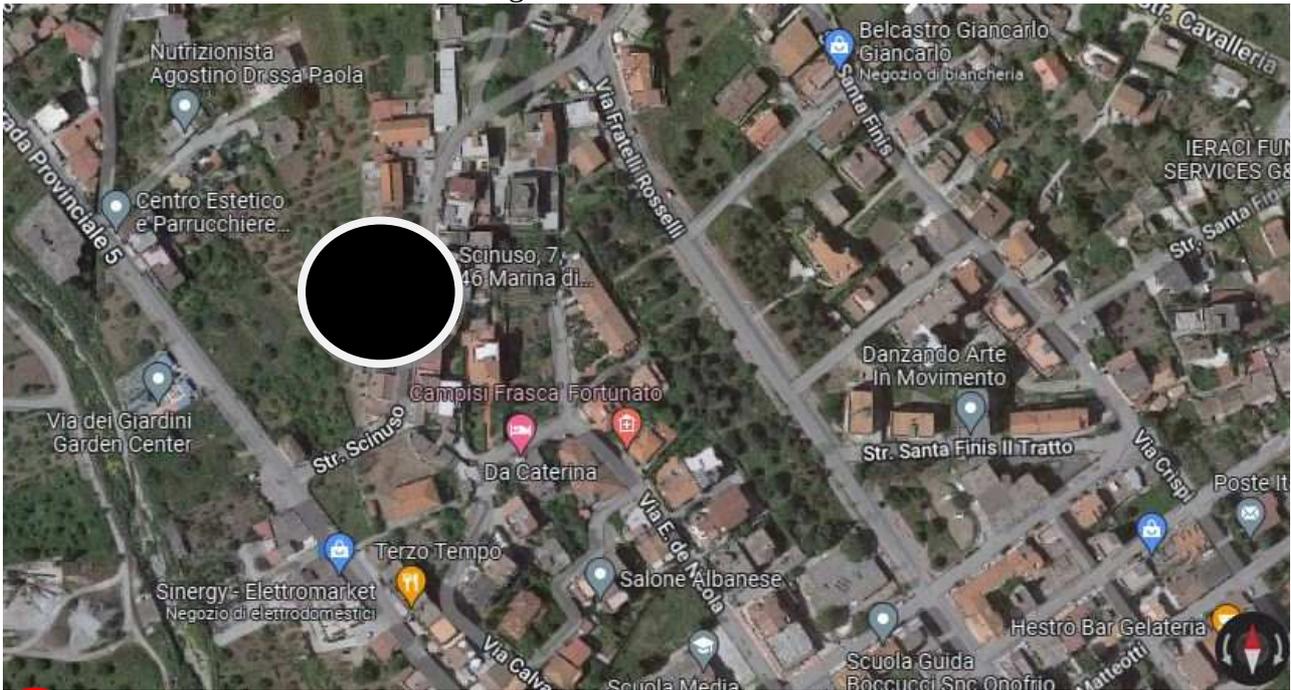


 Foto 1 ortofoto: Area del cespite oggetto di pignoramento



Foto 2 ortofoto:



Viste esterne dell'immobile



Foto 3 Vista esterna del fabbricato lungo la Strada Scinuso (sub 4)



Foto 4 Vista esterna del fabbricato lungo la Strada Scinuso (sub 4)





Foto 5 Vista esterna del fabbricato, all'interno del lotto, lato Nord-Ovest (sub 4)



Foto 6 Vista esterna del fabbricato, all'interno del lotto, lato Sud-Ovest (sub 4)



Viste interne del fabbricato



5

Foto n. 7 vista ingresso vano scala



6

Foto n.8 vista scala interna



Foto n. 9 Vista Ingresso





Foto n.10 vista salone



Foto n.11 vista salone





Foto n. 12 vista bagno 1



Foto n. 13 vista bagno 1





Foto n. 14 vista corridoio



Foto n. 15 vista cucina





Foto n. 16 vista cucina



17

Foto n. 17 vista ripostiglio



18

Foto n.18 vista camera 1





19



20

Foto n. 19 e n.20 vista bagno 2



Foto n. 21 vista corridoio





Foto n. 22 e n.23 vista camera 2



Foto n. 24 e n.25 vista camera 3



TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 14/2021

promossa da

nei confronti di

ALLEGATO N. 3
Visure catasto fabbricati

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

C.T.U.:





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/12/2021

Ora: 11:45:26

Numero Pratica:

Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/12/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/12/2021

Dati identificativi: Comune di **MARINA DI GIOIOSA IONICA (E956) (RC)**

Foglio 17 Particella 1103 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MARINA DI GIOIOSA IONICA (E956) (RC)**

Foglio 17 Particella 1103

Classamento:

Rendita: **Euro 639,12**

Categoria **A/7⁹⁾**, Classe 3, Consistenza 7,5 vani

Foglio 17 Particella 1103 Subalterno 4

Indirizzo: STRADA SCINUSO n. SNC Piano 1

Dati di superficie: Totale: 201 m² Totale escluse aree scoperte^{b)}: 188 m²

> Intestati catastali

> 1.

nata a

Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile attuale

Comune di **MARINA DI GIOIOSA IONICA (E956) (RC)**

Foglio 17 Particella 1103 Subalterno 4





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/12/2021

Ora: 11:45:26

Numero Pratica

Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dall'impianto al 31/01/2005

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile attuale

Comune di **MARINA DI GIOIOSA IONICA (E956)**
(RC)

Foglio **17** Particella **1103** Subalterno **4**

STRADA SCINUSO Piano P1

Partita: **1968**

dal 31/01/2005

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del
31/01/2005 Pratica n. RC0016848 in atti dal 31/01/2005
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.
1857.1/2005)

Immobile attuale

Comune di **MARINA DI GIOIOSA IONICA (E956)**
(RC)

Foglio **17** Particella **1103** Subalterno **4**

STRADA SCINUSO n. SNC Piano 1

> Dati di classamento

dall'impianto al 31/01/2005

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile attuale

Comune di **MARINA DI GIOIOSA IONICA (E956)**
(RC)

Foglio **17** Particella **1103** Subalterno **4**

Categoria **F/3^{cl}**, Consistenza **m²**

Partita: **1968**

dal 31/01/2005 al 28/06/2005

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del
31/01/2005 Pratica n. RC0016848 in atti dal 31/01/2005
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.
1857.1/2005)

Immobile attuale

Comune di **MARINA DI GIOIOSA IONICA (E956)**
(RC)

Foglio **17** Particella **1103** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 639,12**

Categoria **A/7^{cl}**, Classe **3**, Consistenza **7,5 vani**

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

dal 28/06/2005

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/06/2005
Pratica n. RC0110273 in atti dal 28/06/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11341.1/2005)

Immobile attuale

Comune di **MARINA DI GIOIOSA IONICA (E956)**
(RC)

Foglio **17** Particella **1103** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 639,12**

Categoria **A/7^{cl}**, Classe **3**, Consistenza **7,5 vani**

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.
701/94)





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/12/2021

Ora: 11:45:26

Numero Pratica

Pag: 3 - Segue

> Altre variazioni

📅 dal 17/10/1988 al 31/01/2005

Immobile attuale

Comune di E956 (E956) (RC)

Foglio 17 Particella 1103 Subalterno 4

Busta mod.58: 3452

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 17/10/1988 in atti
dal 24/09/1990 (n. 1039/1988)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MARINA DI GIOIOSA IONICA (E956)(RC) Foglio 17
Particella 1103 Sub. 4

- 1 (RC)
- 📅 dall'impianto al 14/03/2003
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- 1 (RC)
- 📅 dal 14/03/2003 al 14/03/2003
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)
- 1
- 📅 dal 14/03/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/1 bene personale (deriva dall'atto 3)
- 1
- 📅 dal 14/03/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

1. Impianto meccanografico del 01/01/1989

2. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 14/03/2003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 254 - Trascrizione n. 10298/2018 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 03/08/2018

3. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/03/2003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 254 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Rettificata dalla trasc. n.10298/2018 Trascrizione n. 4577.1/2003 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 16/04/2003

4. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 14/03/2003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 254 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Rettifica la trasc. n.4577/2003 Trascrizione n. 10298.1/2018 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 03/08/2018

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/12/2021

Ora: 11:45:26

Numero Pratica:

Pag: 4 - Fine

Legenda

- a) A/7: Abitazioni in villini
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) F/3: Unita` in corso di costruzione
- d) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria



TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 14/2021

promossa da

nei confronti di

ALLEGATO N. 4

Stralcio foglio di mappa – Elaborato Planimetrico – Planimetria catastale

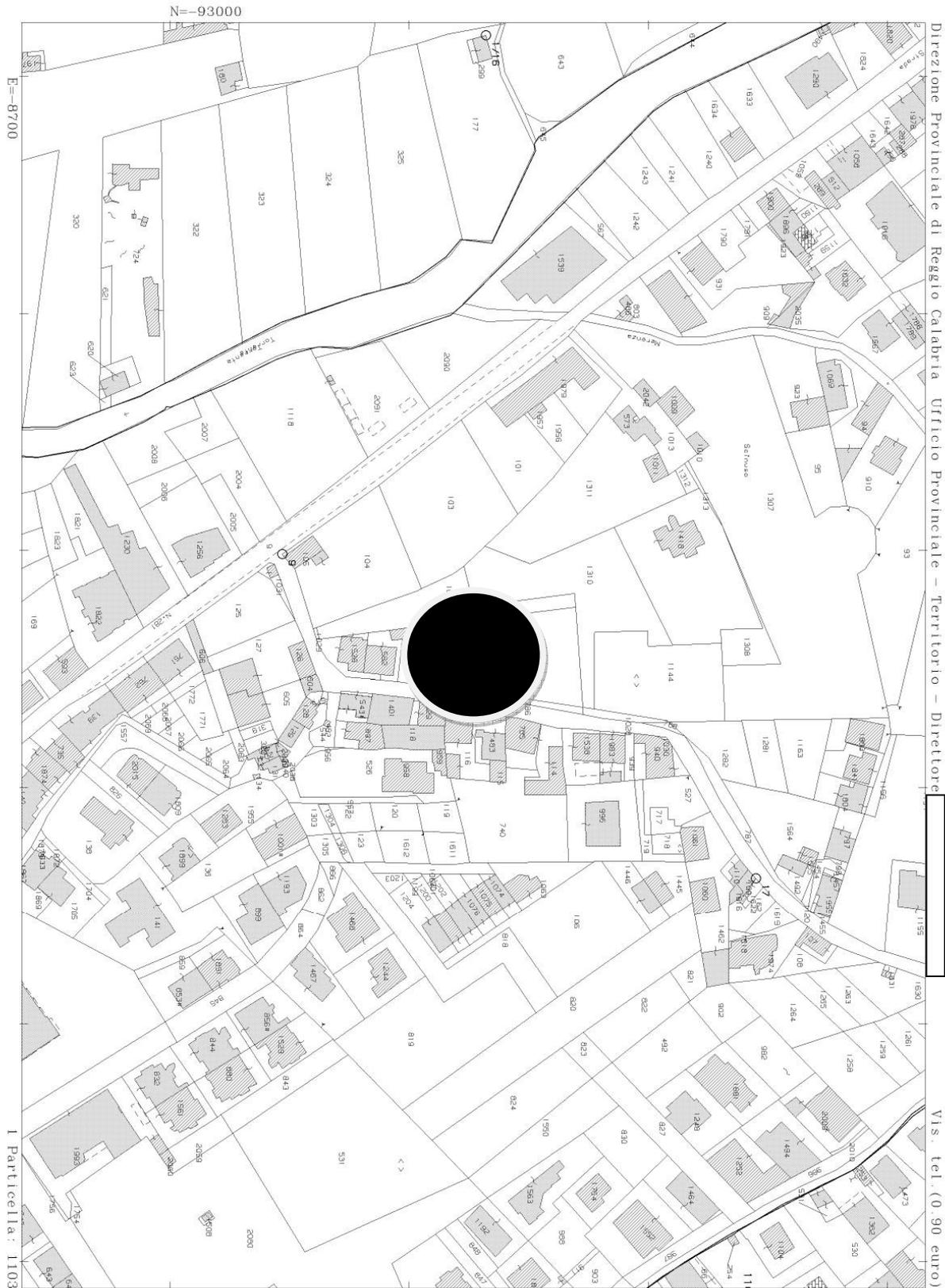
Giudice dell'Esecuzione: Dott.

C.T.U.:



Comune di Marina di Gioiosa Ionica

Stralcio foglio di mappa: Area del cespite oggetto di pignoramento: Foglio 17 particella 1103



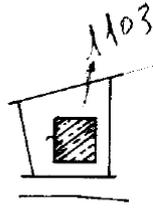
Comune: (RC) MARINA D GIOIOSA IONICA Scala originale: 1:2000
 Foglio: 17 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Protocollo 28-Nov-2021-22-9-13

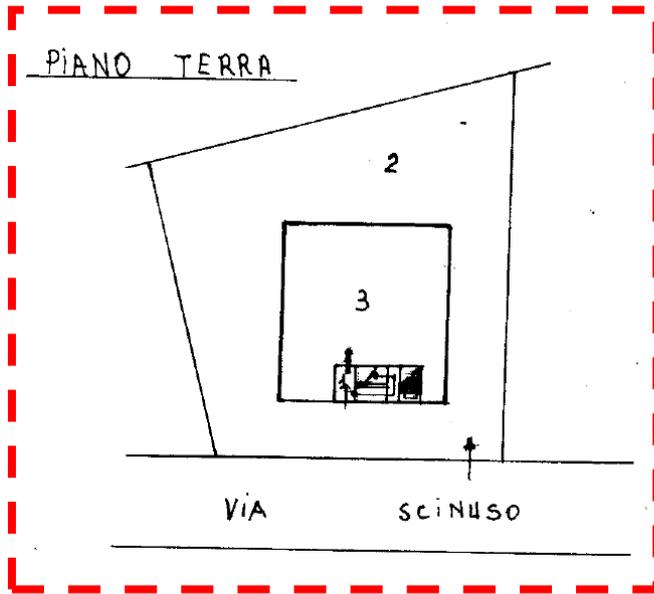
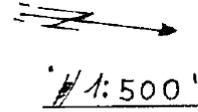


Comune di Marina di Gioisa Ionica
Elaborato planimetrico Foglio 17 particella 1103 sub 4

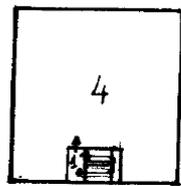
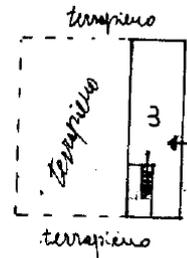
Data presentazione: 17/10/1988 - Data: 28/11/2021 - n. T47400 - Richiedente: Telematico



ELABORATO PLANIMETRICO



PIANO CANTINATO



PIANO 1°

LEGENDA

- Sub. 1 - Bene comune, non censibile, ai sub. 3-4 (SCALA)
- Sub. 2 - Bene comune, non censibile, ai sub. 3-4 (CORTE)
- Sub. 3 - Piano cantinato e P.T. - Appartamento
- Sub. 4 - PIANO 1° IN CORSO DI COSTRUZIONE

gen. Felice

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 17/10/1988 - Data: 28/11/2021 - n. T47400 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

17/1103/9PPP

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2021 - Comune di MARINA DI GIOIOSA IONICA (E956) - < Foglio 17 - Particella 1103 >

Comune di Marina di Gioisa Ionica
Planimetria catastale Foglio 17 particella 1103 sub 4

Data: 28/11/2021 - n. T47706 - Richiedente: SNTGPP67D23F537J

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Di Calabria	Dichiarazione protocollo n. RC0016848 del 31/01/2005 Planimetria di n. i. u. in Comune di Marina Di Gioiosa Ionica Strada Scinuso civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 17 Particella: 1103 Subalterno: 4	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
H = mt. 2,84

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2021 - Comune di MARINA DI GIOIOSA IONICA (E956) - < Foglio 17 - Particella 1103 - Subalterno 4 >
 STRADA SCINUSO n. SNC Edauo 1

Ultima planimetria in atti

Data: 28/11/2021 - n. T47706 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 14/2021

promossa da

nei confronti di

ALLEGATO N. 5

Documenti Ufficio Tecnico Comune di Marina di Gioiosa Ionica

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

C.T.U.:



Attestazione Urbanistica



Comune di Marina di Gioiosa Ionica

89046 - Città Metropolitana di Reggio Calabria
Via F.lli Rosselli C.F.: 00282520808
P. I. 00282520808 - ☎ (0964) 415178 - Fax (0964) 416734

Prot. n. _____ del _____

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(art.30 comma 2 e 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380)

VISTA la domanda presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia Pratica n° 459 Prot. Reg. 162140/2022 ns prot. nr. 10605 del 05.04.2022 dall' _____
_____ nella qualità di C.T.U., con la quale richiede un certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 D.P.R. 06 GIUGNO 2001 N. 380 dei beni di seguito riportati:

- foglio n. 17 particella n. 1103 =====

- VISTI gli atti d'Ufficio;
- VISTO l'art. 30 comma 2 e 3 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380, s.m.i.;
- VISTO il Vigente Strumento Urbanistico del P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 3956 del 23/07/98, con Decreto pubblicato sul B.U.R. del 16/10/98 n° 94;
- VISTO il piano particolareggiato ex - Legge 1150/42 ZONA "B3" Ristrutturazione Urbanistica approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 18 del 29/07/05;
- VISTO il versamento dei diritti di segreteria di €. 40,00 dell'11/05/2022=====;

DESTINAZIONE URBANISTICA PRG

foglio n. 17 particella n. 1103 =====

- o Ricade in :
 - o Parte in ZONA "B3" – Ristrutturazione Urbanistica;
 - o Piccolissima parte in strada;

SI ATTESTA INOLTRE

Che a nome del _____
_____ relativa al fabbricato riportato in catasto al foglio di mappa n° 17 particella n° 1103, la documentazione reperita presso Questo Ente è la seguente:

- Richiesta del _____ del 05/08/1968;
- Autorizzazione a costruire un fabbricato a tre piani F.T. in c.a., da parte del Genio Civile di Reggio Calabria prot. n° 24533 del 05/02/1969 acclarata al Protocollo di Questo Ente al prot. n. 1116 del 15/02/1969 con allegata planimetria generale scala 1:500.
- Ricevuta di invio progetto da parte del comune al Genio civile di Reggio Calabria.

Si allega al presente:

- Copia del Regolamento Edilizio del P.R.G. vigente;
- Copia delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;
- Regolamento edilizio e norme di attuazione relative all'anno 1969.

Il Responsabile del Procedimento _____

Il Responsabile Dell'Ufficio Tecnico _____



Comune di Marina di Gioiosa Ionica Prot. n. 0017302 del 20-07-2022 partenza cat14 Cl.1 Fascicolo



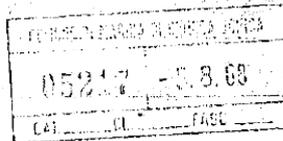
Ill.mo Sig. SINDACO del Comune di

MARINA DI GIOIOSA JONICA

Il sottoscritto residente e domiciliato a Marina di Gioiosa Jonica, Via Porticato o Scinuso, chiede alla S.V. Ill.ma di volergli rilasciare la licenza di costruzione per un fabbricato di civile abitazione da eseguirsi sulla sua proprietà sita in località Scinuso, in conformità all'assegno di linea rilasciato da Codesto Comune in data 28.5.1968, prot. N° 3698.

Il progetto prevede tre piani fuori terra, in cemento armato, e sarà conforme ai disegni allegati. Con perfetta osservanza.

Marina di Gioiosa Jonica, li 5.8.1968



Comune di Marina di Gioiosa Jonica Prot. n. 0017302 del 20-07-2022 partenza Cat14 Cl.1 Fascicolo





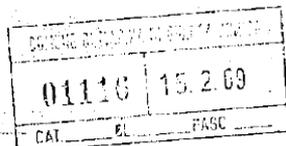
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
REGGIO CALABRIA

Prot. N. 24833 Sez. II

Riscontro al foglio N. _____

del _____

Allegati: N. _____ copie progetto



Reggio Calabria, li _____

5 FEB. 1969

AI SINDACO DEL COMUNE di

MARINA DI GIOIOSA

e.p.c. Alla PREFETTURA di

REGGIO CALABRIA

Versam. a favore Cassa Naz. Previdenza

(articolo 24 - L. 4 - 3 - 1958, n. 179)

di L. 16.200,00

Ricevuta N. 78 data 5.8.68

Parere favorevole OPG

20.8.1968

Alla DITT _____

Via Scinuso

MARINA DI GIOIOSA

OGGETTO: Norme tecniche di edilizia sismica - Legge 25 Novembre 1962, n. 1684
Autorizzazione a costruire un fabbricato a
N. tre piani s.t. per conto della
ditta in indirizzo.

RACCOMANDATA

Si trasmette, munito del visto di approvazione ai sensi dell'art. 26 della Legge in oggetto,
l'unito progetto a firma _____
relativo a costruire un fabbricato a tre piani s.t. in c.a.

in territorio di codesto Comune, Via Scinuso con preghiera di prendere nota ai sensi dell'art. 27 della Legge citata e di consegnare un copia alla ditta interessata.

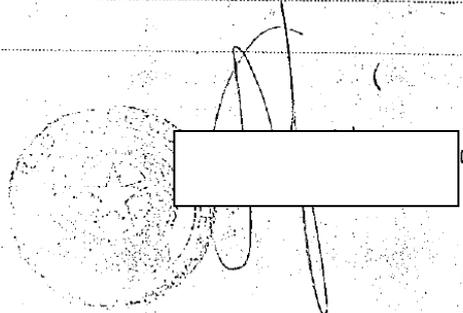
Alla ditta cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'inizio dei lavori resta subordinato al rilascio della licenza comunale di costruzione, ai sensi della legge 17 agosto 1942,

Comune di Marina di Gioiosa Ionica Prot. n. 0017302 del 20-07-2022 partenza Cat14 Cl.1 Fascicolo

n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- Vengano fatti salvi i diritti dei terzi;
- Vengano redatti i calcoli definitivi delle strutture sidero-cementizie;
- Vengano osservate le norme della legge 16 - 11 - 1939, n. 2929;

Compete, pertanto, al Comune medesimo, prima del rilascio della licenza di costruzione, lo accertamento della conformità del progetto in parola a tutte le norme urbanistiche vigenti, ad eventuali vincoli paesistici e, in particolare, ai divieti, alle limitazioni e prescrizioni contenuti negli articoli 8 - 17 - 18 - 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765.



A handwritten signature in black ink is written over a rectangular redacted area. To the left of the signature is a circular stamp, partially obscured by the signature and the redaction.

Relazione di Notifica

Il sottoscritto Ho messo certificato di avere notificato in data odierna il progetto intestato a [redacted] cause [redacted] a cura del [redacted]

Marina di Gioiosa Ionica 15/2/2022 [redacted]

Comune di Marina di Gioiosa Ionica Prot. n. 0017302 del 20-07-2022 partenza Cat14 Cl.1 Fascicolo



COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA JONICA

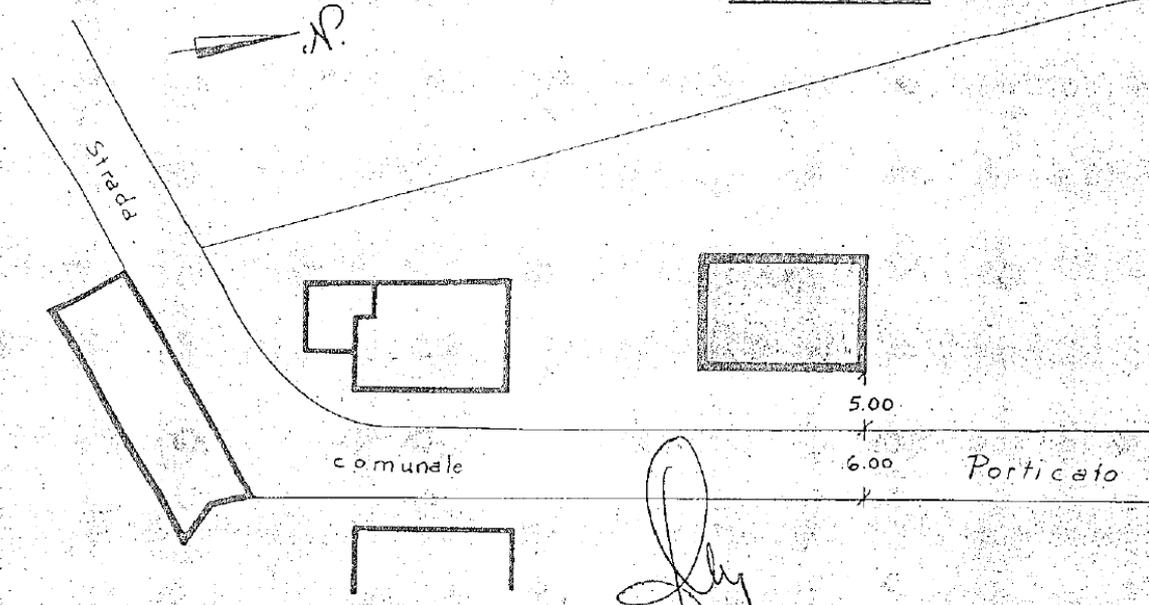
DITTA:

PROGETTO

PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN CEMENTO ARMATO
AD USO DI CIVILE ABITAZIONE DA ESEGUIRSI IN LOCALITA'
SCINUSO. -

PLANIMETRIA GENERALE

Scala 1:500



- 5. AGO, 1968

[Handwritten signature]

COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA JONICA (RC)

La C. I. E. nella tornata del 20-8-'68
ha espresso parere favorevole

Comune di Marina di Gioiosa Ionica Prot. n. 0017302 del 20-07-2022 partenza Cat14 Cl.1 Fascicolo

COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA JONICA
Prov. di Reggio Calab.

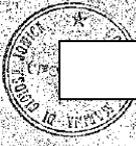
Prot. N. 584 li 22 AGO, 1968

OGGETTO: Invio progetto per rilascio nulla-osta.-

All'UFFICIO DEL GENIO CIVILE
 di
REGGIO CALABRIA

 Si invia per il regolare rilascio del NULLA-OSTA da parte di
 codesto Comune [redacted]

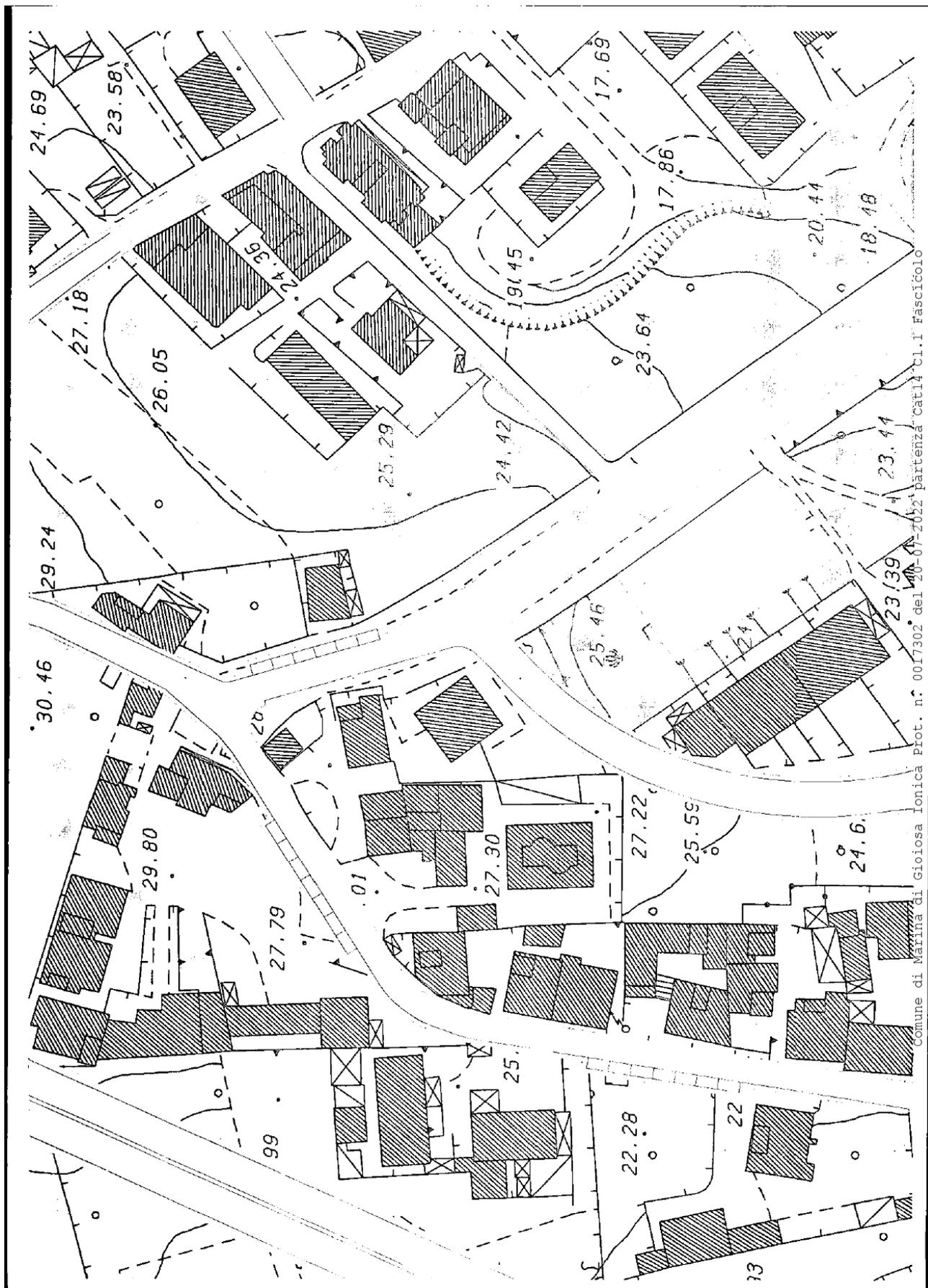
 Distinti saluti [redacted]



Comune di Marina di Gioiosa Jonica Prot. n. 061/302 del 20-07-2022 partenza Catia C.I.1 Fascicolo



LE PREVISIONI DI PRG	STRALCIO NTdA
<p>ZONA B -Residenziale di completamento (Art. 12 NTdA)</p>	
<p>Vi ricadono le parti del territorio già edificate o, comunque, interessate dall'edificazione nei limiti stabiliti dall'art. 2 del DM n.1444/68, nelle quali sono presenti, almeno in parte, opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. Il PRG si attua attraverso singole concessioni edilizie, salvo quando è indicato un intervento urbanistico preventivo. Sono state individuate cinque sottozone, evidenziate nella tavola P3 -"Zonizzazione" con diversa campitura, in cui l'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti.</p>	
<p>Omississ</p>	
<p>SOTTOZONA B3 –RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</p>	
<p>Comprende tessuti edilizi ed urbanistici di recente sviluppo senza una chiara definizione della viabilità. L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d'uso.</p>	
<p>Interventi edilizi</p>	
<p>Il rilascio delle concessioni edilizie, in ciascuno degli ambiti per come perimetrati nella Tav. P4 di PRG ("Specificazione dei piani e dei progetti d'area"), è subordinato ad un <i>Piano Particolareggiato della viabilità</i> di iniziativa pubblica o privata da sottoporre all'approvazione del CC, teso a:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - definire e dimensionare la maglia viaria locale in relazione a quella di PRG; - definire l'accessibilità alle aree fondiarie; - salvaguardare il percorso delle strade principali ed in particolare il carattere ambientale di quelle di antico tracciato; - dimensionare e localizzare le aree di sosta e parcheggi in proporzione alle capacità insediative dell'area. 	
<p>E' consentita:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ l'edificazione dei lotti liberi (in relazione alle indicazioni della viabilità di PP) e l'ampliamento degli edifici esistenti: Luf = 0.700 mq/mq.; Hf = 10.50 ml.; Dc = 5.00 ml. (è ammessa l'edificazione in aderenza o sul limite di proprietà previo atto d'obbligo fra i confinanti); Df = 10.00 ml.; distanze dai fili stradali per come stabilite dal Piano attuativo; ▪ la demolizione e la ricostruzione di edifici, alle condizioni più favorevoli fra: a) mantenimento dell'attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti; b) mantenimento dell'attuale ingombro a terra, con Luf = 0.700 mq/mq ed Hf = 10.50 ml. 	
<p>Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio, ove possibile, imporre allineamenti con gli edifici adiacenti con l'intento di migliorare la viabilità e uniformare le fronti.</p>	
<p>In assenza di piano attuativo sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, opere interne e opere minori, tutti per come definiti all'Art. 9 delle NTdA del PRG.</p>	
<p>Destinazioni d'uso</p>	
<p>▪ Residenziale</p>	<p>- Abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze</p>
<p>▪ Direzionale</p>	<p>- Uffici di enti pubblici e di diritto pubblico; Uffici privati e studi professionali - Servizi pubblici di interesse comune - Servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)</p>
<p>▪ Commerciale</p>	<p>- Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza - Esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.) - Esercizi commerciali all'ingrosso fino ad un massimo di 400 mq. - Centri commerciali, mercati, supermercati</p>
<p>▪ Turistica</p>	<p>- Alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere fino ad un massimo di 50 posti letto*</p>



Comune di Marina di Gioiosa Ionica Prot. n. 0017302 del 20-07-2022 partenza cat. I fascicolo



COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA JONICA

PIANO REGOLATORE GENERALE

PROF. ARCH. LEONARDO BENEVOLO - VIA S. ANTONELLI 4 - ROMA

TAV. 6 - CENTRO URBANO - ZONIZZAZIONE DI PROGETTO - SCALA 1:2000



ZONA FERROVIARIA



zone rurali vincolate C.C. 428 del 1965
ZONA DI ESPANSIONE ULTERIORE



AREE PUBBLICHE

- 1) RISERVA PER FUTURE ATTREZZATURE
- 2) MUNICIPIO
- 3) UFFICIO POSTALE
- 4) MERCATO
- 5) SCUOLA ELEMENTARE
- 6) ASILO
- 7) SCUOLA DI AVVIAMENTO
- 8) GIARDINI PUBBLICI ATTREZZATI



AREE COSTRUIBILI



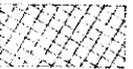
ZONA SPORTIVA



ZONA DI ESPANSIONE TURISTICA RESIDENZIALE



ZONA DI RISPETTO PER FUTURI AMPLIAMENTI STRADALI

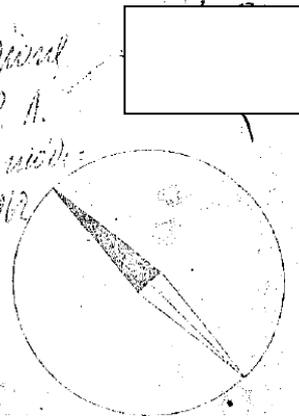


ZONA DI RISPETTO



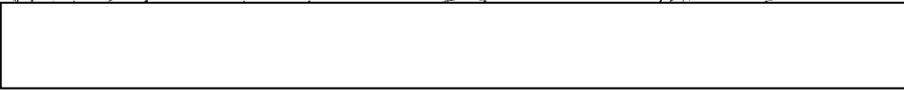
ZONA AGRICOLA

*Il presente progetto è stato adottato con deliberazione
consigliare n. 29 del 17.5.1962 approvata dalla C. P. A.
nella seduta del 4.1.1963 al n. 40898 con 6° con
poter delegato con delibera consigliere n. 59 del 21.9.1962
approvata dalla C. P. A. nella seduta del 4.1.1963
al n. 40898 con 6°*

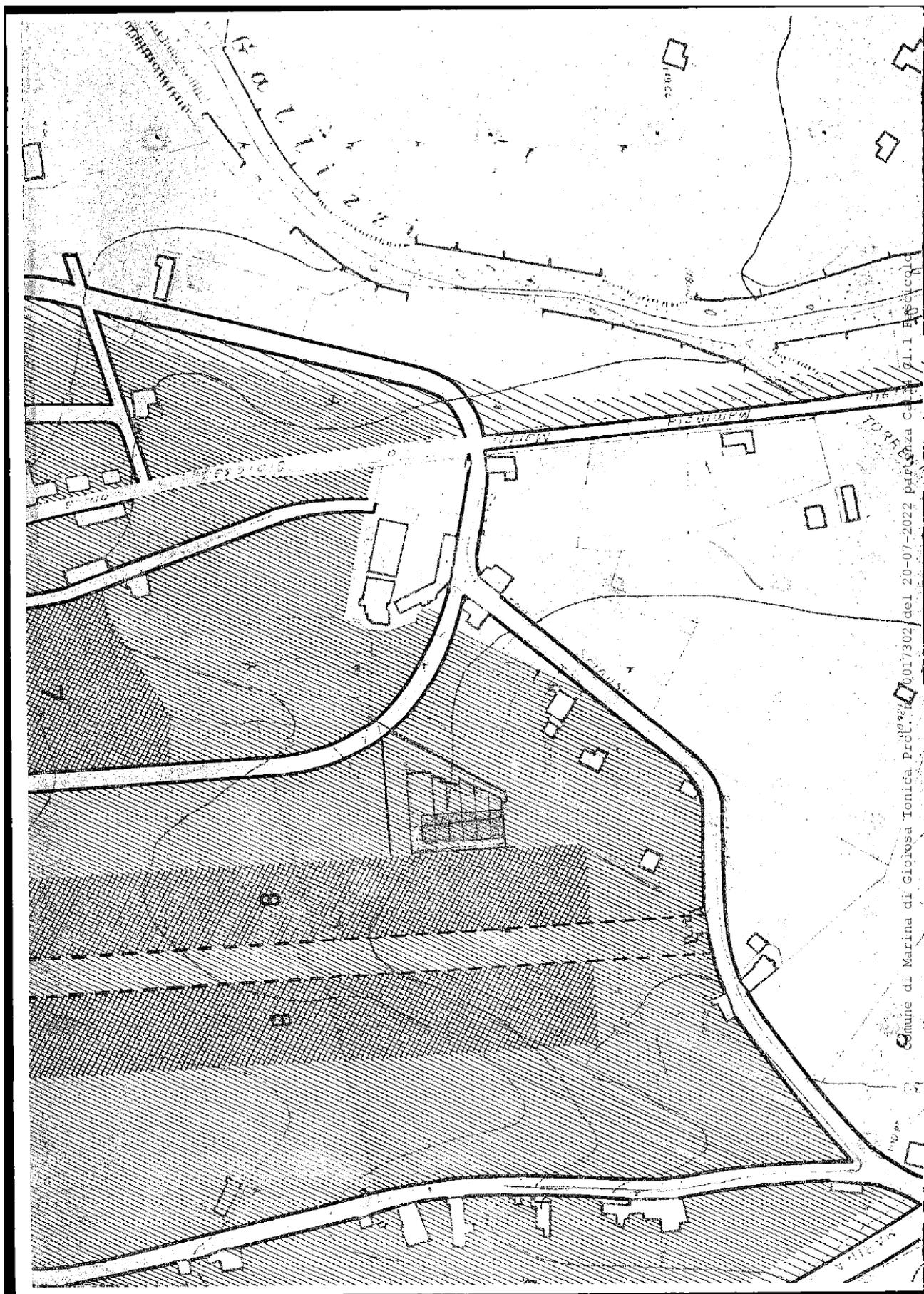


Per copie conformi all'originale

Marina di Gioiosa Jonica Li 5 LUG. 1963



Comune di Marina di Gioiosa Ionica Prot. n. 0017302 del 20-07-2022 partenza Cat14 Cl.1 Fascicolo



COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA JONICA

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

La popolazione di Marina di Gioiosa Jonica contava nel 1957 1.487 analfabeti (circa un quarto della popolazione), mentre non è noto il dato del censimento del '61.

Su una popolazione attiva di 2.257 abitanti figurano nel '51 1.423 addetti all'agricoltura, per un terzo indipendenti e per due terzi dipendenti; le stanze abitate erano nel '51 3.280 (con un indice di affollamento vicino a 2), mentre nel '61 erano cresciute a 4.211.

Il Piano Regolatore, tuttavia, non è stato redatto in base alla sola estrapolazione dei dati della situazione attuale; si è ritenuto che le trasformazioni dell'economia e della distribuzione della popolazione sulla costa Jonica della Calabria siano appena iniziate, e che il nastro costiero avrà una parte sempre più importante nelle future trasformazioni, essendo l'unico luogo dove possono essere realizzate efficienti vie di comunicazione.

Perciò il Piano Regolatore è dimensionato in modo da poter accogliere sviluppi ben più cospicui di quelli in corso, ma che potrebbero verificarsi, sotto la spinta delle trasformazioni economiche, anche in prossimo futuro.

Ciò premesso, questi sono i criteri seguiti nella progettazione, nei principali settori:

A) - GRANDE VIABILITA'

Marina di Gioiosa Jonica è attualmente attraversata dalla S.S. 106 (Jonica), dalla strada che conduce al Passo della Limina (l'incrocio a T di queste due strade è probabilmente alla base dell'origine stessa dell'abitato), e dalla ferrovia statale che segue la costa. Inàltre l'abitato è limitato verso monte dal recinto della ferrovia Calabro-Lucana che conduce a Mammola, collegato alla ferrovia mediante un raccordo ormai in disuso, ma scavalcato dalla Statale 106 mediante un Cavalcavia.

Il Piano Regolatore prevede:

- a) di mantenere l'attraversamento della Statale 106 nell'abitato, sbarrando solo gli sbocchi trasversali ad eccezione di tre, essendo la vita di Marina strettamente legata al traffico che la percorre; il tratto propriamente urbano della Statale è piuttosto largo a differenza di quanto accade in altri centri costieri, e con l'abbattimento del Cavalcavia sul raccordo delle Calabro-Lucana la sede stradale può essere portata a 20 metri lungo tutto il territorio comunale.

In previsione di un ulteriore impegno di traffico, è prevista la possibilità di una deviazione sull'area del recinto delle Calabro-Lucane, su una striscia larga m. 35, con possibilità quindi di svincolare il traffico d'attraversamento da quello locale mediante sdoppiamento delle sedi stradali.

- b) di raccordare la strada della Limina alla 106 con un percorso esterno all'abitato, anch'esso incrementabile in futuro.
- c) di abolire la linea ferroviaria Marina-Mammola - nel quadro del

Comune di Marina di Gioiosa Ionica Prot. n. 0017302 del 20-07-2022 partenza Cat14 Cl.1 Fascicolo

COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA JONICA

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

S C U O L A	a u l e	insegnanti	alunni
1 Capoluogo	14	14	312
2 Camocelli	2	2	38
3 Cavalleria	2	3	59
4 Drusù	2	2	34
5 Gagliardi	1	1	20
6 Junchi	2	2	45
7 Torre Galea	4	5	106
8 Ligonìa Carella 1^	1	1	44
9 Ligonìa Carella 2^	1	2	26
10 Pittari	1	1	27
11 Possessione	3	3	81
12 Spilinga	5	6	113
T O T A L I	37	42	905

Si sta provvedendo man mano a costruire gli edifici per le singole scuole; lo stato dei lavori é il seguente:

Edilizia scolastica

Capoluogo	aule 14,	servizi, palestra, refertorio,	ULTIMATO
Cavalleria	" 3,	servizi	in costruzione
Drusù	" 2,	servizi, alloggio	in costruzione
Torre Galea	" 5,	servizi, cucina	pronto per l'appalto
Camocelli	" 2,	servizi	pronto per l'appalto
Pittari	" 1,	servizi, alloggio	Progetto approvato (si attende il finanziamento)
Possessione	" 3,	servizi	Progetto approvato (si attende il finanziamento)
Spilinga	" 5,	servizi, cucina	Progetto approvato (si attende il finanziamento di un mutuo integrativo)
Junchi	" 2,	servizi, alloggio	in progettazione
Ligonìa Carella 1^	" 2,	servizi	in progettazione
Ligonìa Carella 2			da chiedere
Gagliardi			da chiedere

E' prevista anche la prossima apertura di una scuola di Avvicinamento Professionale di tipo commerciale, per cui é già stata destinata l'area.

E' già prevista, infine, la costruzione di una nuova Casa Comunale, di un nuovo edificio postale e di un nuovo mercato coperto, nelle aree indicate sui disegni.

Comune di Marina di Gioiosa Ionica Prot. n. 0017302 del 20-07-2022 partenza Cat14 Cl.1 Fascicolo

COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA JONICA

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

L'incremento dell'abitato previsto dal Piano Regolatore esigerà altri servizi, per cui, tuttavia, non si è ritenuto di dover fare ipotesi precise, riservando semplicemente all'uso pubblico un certo numero di aree nelle zone d'espansione.

Il carattere relativamente sommario delle previsioni del Piano Regolatore è stato mantenuto deliberatamente, per poter aderire in seguito con maggior esattezza ai futuri sviluppi, di cui sono prevedibili né i tempi né le misure, che dipendono totalmente da fattori esterni alla vita comunale.

V I S T O: Come da Decreto del
Presidente della Repubblica in
data odierna.

Roma, li 18 aprile 1967

IL MINISTRO PER I LL.PP.

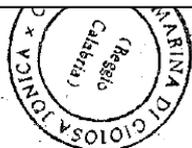
[Redacted]

PER COPIA CONFORME
IL DIRETTORE CAPO DIVISIONE

fto Illeggibile

Marina di Gioiosa Jonica, li 3/6/1968

[Redacted]



Comune di Marina di Gioiosa Jonica Prot. n. 0017302 del 20-07-2022 partenza Cat14 Cl.1 Fascicolo

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 14/2021

promossa da

nei confronti di

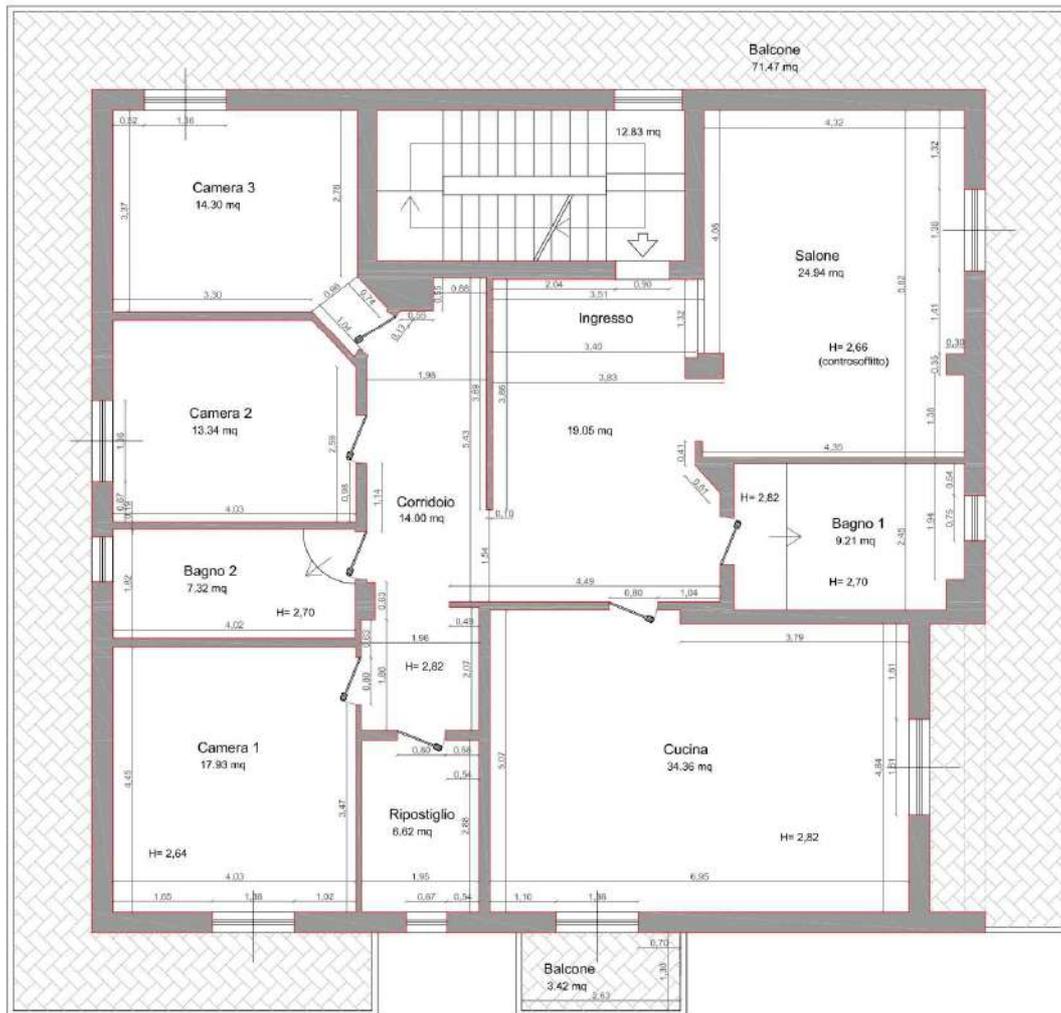
ALLEGATO N. 6
Rilievi planimetrici stato di fatto

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

C.T.U.:



PIANTA PIANO PRIMO: STATO ATTUALE APPARTAMENTO - foglio 17 -
particella 1103 - sub 4 -



TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 14/2021

promossa da

nei confronti di

ALLEGATO N. 7
Verbale di sopralluogo

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

C.T.U.:



Tribunale di Locri
 Consulenza Tecnica d'Ufficio
 Causa Civile 14/2021

[REDACTED]

Verbale di Sopralluogo

Il giorno sei del mese di dicembre dell'anno duemila ventuno, alle ore 9:00, in Marina di Gioiosa Jonica, dopo regolare invito, si sono trovati sul posto in Via Scimuso n. 4, i signori:

- [REDACTED] in qualità di madre del debitore esecutato
- [REDACTED] in qualità di fratello del debitore esecutato
- [REDACTED] in qualità di fratello del debitore esecutato
- l' [REDACTED] in qualità di collaboratore del CTU oltre al sottoscritto CTU, [REDACTED]

[REDACTED]

Alla presenza continua degli



interventuti si è proceduto alle operazioni peritali consistite in rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile.

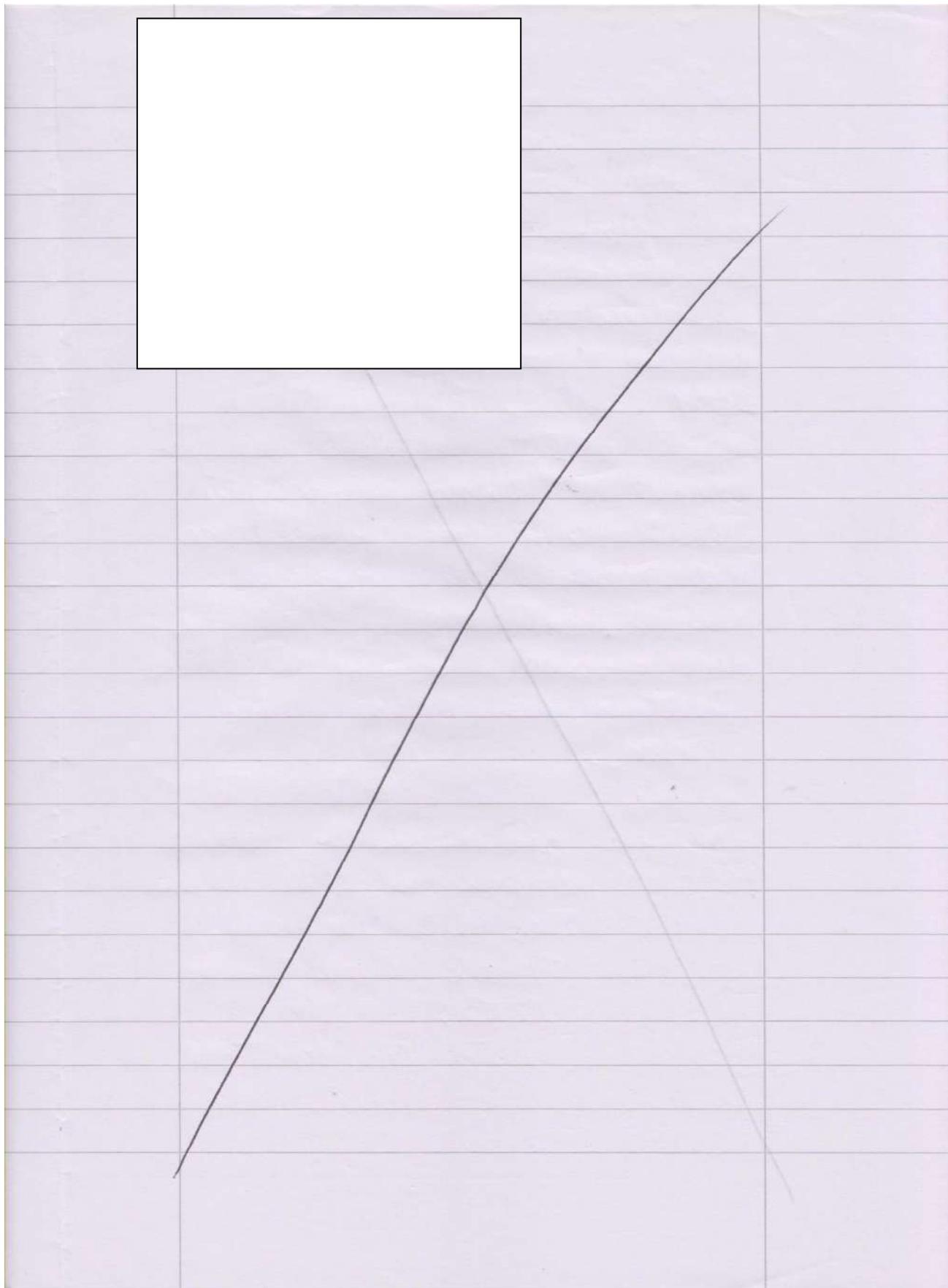
Dopo di ciò il sig. [REDACTED] fa rilevare che l'immobile oggetto di perizia, intorno al 2001 è stato riscattato in seguito a 507 precedente sequestro, e che il terreno circostante identificato col subalterno n.2 graffato al sub 4 quale appartamento oggetto di perizia, non risulta intestato al debitore esecutato, la sorella, [REDACTED]

Infine poiché il sottoscritto non ha più nulla da esaminare o da misurare, né altri hanno da aggiungere dichiarazioni, il presente Verbale, viene chiuso alle ore 10:50.

Esso viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

[REDACTED]





[Faint, illegible handwritten text on lined paper, possibly a signature or notes.]

