


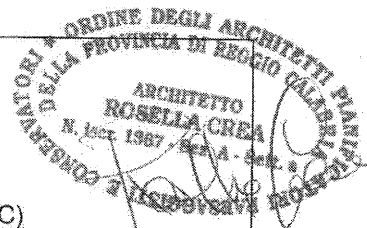
TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE


R.G.Es. Imm. n. 10/2022

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. CARDONA GIUSEPPE

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Architetto Crea Rosella
Studio Tecnico Via Milite Ignoto 45, 89036 Brancaleone (RC)



Studio Tecnico Arch. Crea Rosella – 89036 Brancaleone RC

**TRIBUNALE DI LOCRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Cardona Giuseppe

INDICE

- A) Incarico e giuramento.....
 B) Operazioni peritali.....
 C) Relazione di Consulenza Tecnica – Estimativa.....

A) INCARICO E GIURAMENTO

La sottoscritta C.T.U. Arch. Crea Rosella, nata a Reggio Calabria li 03/05/1972, residente a Brancaleone (RC) in Via Milite Ignoto n° 45, e ivi con studio, C.F.CRERLL72E43H224V, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n° 1367, è stata nominata nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, procedura n 10/2022, prestando giuramento presso il Tribunale di Locri ed accettando l'incarico in data 31/08/2022, conferito dal Dott. Cardona Giuseppe nella qualità di Giudice Esecutivo del Tribunale di Locri.

Con Istanza di proroga del termine, di invio della relazione peritale, richiesta dalla sottoscritta C.T.U., in data 09/12/2022, il giudice fissava nuova data udienza il 20/04/2023.

Con l'autorizzazione del giudice, su previa richiesta, si è avvalsa di un collaboratore tecnico di fiducia, geom. Maressa Alfredo.

B) OPERAZIONI PERITALI

La scrivente, allo scopo di avere gli elementi di valutazione necessari ai fini del controllo per la completezza della documentazione ipocatastale ha compiuto le seguenti operazioni :

- Richiesta della documentazione, in data 05/01/2023 prot. n. 465, effettuata all'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco (RC), e presa visione, verifica della regolarità edilizia dell'unità in oggetto di stima.
- Ispezione ipotecaria, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, al fine di identificare le formalità che insistono sull'immobile oggetto di stima, visure catastali dei beni pignorati.
- Sopralluogo per gli accertamenti, in data 05/01/2023, al fine di completare l'operazione di rilievo e fotografico.
- Indagini sulla commerciabilità del bene allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti, la sottoscritta ha completato la propria relazione di consulenza tecnica estimativa e relativi allegati, di seguito esposti.

Studio Tecnico Arch. Crea Rosella – 89036 Brancaleone RC

C) RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA-ESTIMATIVA

Il Giudice dell'Esecuzione ha conferito alla sottoscritta, Professionista Esperto, l'incarico caratterizzato dai seguenti quesiti:

QUESITO

- 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 ogni lacuna o inidoneità;

Considerato che la documentazione ipocatastale (di cui all'art. 567 c.p.c.) previa verifica di un'ispezione telematica effettuata il 06/3/2023, non è variata, da tutto ciò si afferma che è completa e idonea alla procedura di pignoramento.

Sono stati prodotti e si allegano alla presente le visure catastali storiche dei beni pignorati e le visure di ispezioni ipotecarie della Conservatoria e dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria.

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 dati riportati nell'atto di pignoramento;

L'immobile pignorato è un locale a uso magazzino al piano terra, interno S, edificio A, complesso edilizio denominato 'complesso Immobiliare Naimo' fabbricato a tre elevazioni f.t., struttura in c.a., ubicato nel Comune di Bianco (RC) via C. Colombo; censito al NCEU al Foglio 16, Part. 800, Sub 5, Categoria C/2, classe seconda, Superficie Catastale totale 89 mq, Superficie escluse aree scoperte 72 mq, Rendita Catastale Euro 223,11, unità comuni b.c.n.c. sub 1 (corte).

L'immobile è ubicato nel centro urbano del Comune di Bianco, in un'area adiacente alla SS 106 Jonica.

Il complesso immobiliare ha corte in comune, i prospetti esterni (compresi quelli del piano esecutato) risultano completati, le pareti esterne realizzate in muratura con laterizio (a cassetta) hanno le superfici intonacate con malta cementizia e strato finale di finitura (si allega documentazione fotografica).

Internamente è distribuito come segue: ingresso/corridoio, 4 vani, wc e ripostiglio. Lo stato attuale della planimetria rilevata non è conforme a quella presente all'ufficio Catasto di Reggio Calabria, dove risulta un unico vano e wc. Nella difformità oltre ai tramezzi divisorii (in cartongesso) si evince anche la realizzazione di una buca (finestra). Lo stato di conservazione è buono, gli ambienti risultano rifiniti a regola d'arte: infissi esterni in alluminio anodizzato completi di vetro camera e corredati da tapparelle sempre in pvc, porte interne in legno, rovere sbiancato, pavimento in gres porcellanato completo di battiscopa, pareti intonacate a civile e tinteggiate, il bagno è completo di rivestimento con mattonelle in monocottura e sanitari (si allega documentazione fotografica). Tutti gli impianti: elettrico, idrico, elettrico sono eseguiti sottotraccia.



Studio Técnico Arch. Crea Rosella – 89036 Brancaleone RC

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'accatamento;

L'immobile pignorato risulta regolarmente accatato con i seguenti dati identificativi e di intestazione :

proprietaria 1/1.

Identificativi : Catasto Fabbricati del Comune di Bianco (RC), foglio n. 16, particella 800 sub 5, categoria C/2 classe 2, piano t , interno S, Edificio A, consistenza 89 mq, totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita catastale euro 223,11, unità comuni sub 1 (corte).

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n.19/91 rilasciata dal sindaco del comune di Bianco in data 07/11/1990, in riferimento alla richiesta per la costruzione di un complesso edilizio in c.a. costituito da due corpi di fabbrica a tre piani fuori terra oltre piano cantinato.

Concessione n.42/93 del 10/11/1993, per l'esecuzione variante alla concessione edilizia richiesta in data 31/03/1993, n. 19/91 del 14/5/1991.

Il locale passa a nome di

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Bianco si riscontra che sono stati rilasciati la concessione edilizia n. 19/91, la concessione n. 42/93 in variante e un certificato vincoli, tra i documenti richiesti, non è presente il certificato di agibilità per l'immobile in esame.

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;

Attualmente lo stato di possesso dell'immobile pignorato è il seguente : l'intero locale del piano terra è in possesso della signora [redacted]. Non risulta occupazione da terzi, né di conseguenza esistono contratti registrati di alcun genere.

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;

Sull'immobile pignorato non esistono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

QUESITO

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

Studio Tecnico Arch. Crea Rosella – 89036 Brancaleone RC

Lotto d'interesse paesaggistico sottoposto alle disposizioni di cui al titolo I del citato codice, beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art.142 del D.L.gs 42/2004 e D.P.C.M. 12/12/2005.

L'appartamento non presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

QUESITO

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

Non esistono formalità, vincoli e oneri ad eccezione delle formalità derivanti dagli atti di seguito elencati e che comunque saranno cancellati o non opponibili all'acquirente:

Pignoramento immobiliare dei beni oggetto di perizia, richiesto da [REDACTED] con sede legale [REDACTED] in danno [REDACTED]

- ISCRIZIONE Atto esecutivo a rogito notaio Federico Salvatore con sede in Roccella Jonica (RC), del 18/7/2007 n. reg.part. 4894, registro generale 16618, repertorio 15105/5917 del 17/7/2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- TRASCRIZIONE del 28/02/2022-registro particolare 2488 registro generale 3057 UFF. Giud. Tribunale di Locri repertorio 58 del 24/01/2022 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

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;

Non esistono spese fisse di gestione condominiali o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali o eventuali spese legate a procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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;

Il locale pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. I diritti sul bene pignorato sono di esclusiva proprietà dell'esecutata [REDACTED]

QUESITO

- j) In caso di opere abusive, controlli la possibilità in 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 per la demolizione);

Studio Tecnico Arch. Crea Rosella – 89036 Brancaleone RC

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n.19/91 rilasciata dal sindaco del comune di Bianco in data 14/5/1991, in riferimento alla richiesta dalla ditta [REDACTED] per la costruzione di un complesso edilizio in c.a. costituito da due corpi di fabbrica a tre piani f.t. oltre cantinato, realizzati in via C. Colombo, foglio n.16 e part. 800.

Concessione in variante n. 42/93, rilasciata dal sindaco del comune di Bianco in data 10/11/1993, per nuova distribuzione vani.

In sede di sopralluogo è emerso che il rilievo effettuato del locale esecutato non è conforme alla planimetria presente al Catasto, la distribuzione è come segue: ingresso/corridoio, 4 vani, wc e rip., oltre ai tramezzi divisorii (in cartongesso) si evince, anche la realizzazione di un'altra bucatara (finestra). Nella planimetria presente al Catasto, il locale risulta costituito da un unico vano e wc.. Lo stato di conservazione è buono.

Spese indicative per l'aggiornamento della planimetria catastale da corrispondere al tecnico uopo incaricato è stimata in euro 1200,00 compresi oneri riflessi ed IVA.

QUESITO

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

L'immobile attualmente non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, all'occorrenza potrà essere redatto (A.P.E.).

QUESITO

K) Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo 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.

STIMA DEI BENI

Nel caso in esame, si ricerca il più probabile valore di mercato, ossia quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare pur di avere il bene. La stima consiste nel definire il rapporto di uguaglianza tra l'immobile e la moneta. Tale ricerca non può prescindere dalla motivazione per cui viene eseguita. Il metodo utilizzato è quello diretto o sintetico che consiste nel riconoscere che il bene da valutare può essere inserito in una determinata classe di cui si conosca il valore. L'atto fondamentale consiste nella comparazione. Tale atto presuppone, intanto, un mercato attivo dei beni che sono oggetto di stima, si da permetterci di definire tante classi di valore, nota è la conoscenza delle caratteristiche del bene da stimare.

CALCOLO DEL VALORE PIU' PROBABILE

Per definire il valore commerciale degli immobili oggetto di esecuzione è stata effettuata un'indagine presso le agenzie immobiliari locali e si è tenuto conto inoltre della Banca Dati delle quotazioni immobiliari

Studio Tecnico Arch. Crea Rosella – 89036 Brancaleone RC

del Comune di Bianco con riferimento del semestre dell'anno 2022. L'immobile in esame si ritiene possa essere equiparato agli immobili ricadenti nella fascia centrale del Comune di Bianco.

Secondo i dati dell' O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella fascia centrale per la compravendita di locali commerciali in stato conservativo normale si riscontrano dei valori di mercato che vanno da 600,00 €/mq a 850,00 €/mq . Tenendo conto del contesto urbanistico in cui è ubicato il locale commerciale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'efficienza dei servizi e della viabilità, della panoramicità, della loro destinazione d'uso, della disposizione interna degli ambienti e soprattutto dello stato di conservazione e manutenzione, considerando tutte le informazioni in possesso, il valore di vendita del locale commerciale è fissato a 725,00 €/mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE

Come risulta dalla planimetria allegata, la superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà sommando: superficie dei vani principali e degli accessori diretti compreso le pareti dei muri interni e perimetrali (Superficie Lorda).

VALORE STIMATO

Considerato che, l'immobile nel suo complesso risulta completato e finito internamente, si è proceduto a dare un valore di mercato dell'immobile pignorato per come esso si trova allo stato attuale di conservazione, riferito all'unità immobiliare distinta al Foglio 16, Particella 800 Sub 5, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e la data di realizzazione dello stesso.

Superficie lorda = mq 89

Valore unitario = 725,00 €/mq

Valore Complessivo = Superficie Commerciale x Valore unitario = mq 89,00 x 725,00 €/mq = € 64.525,00

La valutazione di mercato dell'immobile risulta di **€ 64.525,00**

QUESITO

L) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Per l'immobile pignorato, si allega alla presente relazione di perizia la planimetria rilevata allo stato attuale, dove si evidenzia la non conformità alla planimetria presente al Catasto di Reggio Calabria.

QUESITO

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

I beni pignorati che si andranno a trasferire, per loro natura non sono assoggettabili ad IVA.

I successivi quesiti o), p), q), ed r) non necessitano di risposta in quanto riportano delle informazioni e degli obblighi che il CTU deve rispettare nell'espletare il suo compito.

L'immobile in questione è stato adeguatamente descritto, è stata data risposta per ciascuno dei quesiti posti dal Giudice.

Studio Tecnico Arch. Crea Rosella – 89036 Brancaleone RC

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 10/2022

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al seguente bene immobiliare :

Locale a uso commerciale, costituito da unico vano e wc, sito nel Comune di Bianco (RC), Foglio 16, Part. 800, Sub 5, Piano Terra, Interno S, Edificio A, via C. Colombo snc, Categoria C/2, classe seconda, consistenza mq 72, Superficie Catastale totale 89 mq, Rendita Catastale Euro 223,11.

Valore di stima LOTTO UNICO: Euro 64.525,00

Valore di stima finale in cifra tonda del LOTTO UNICO: Euro **64.525,00**

Il C.T.U., ritiene con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Brancaleone (RC) 17/03/2023

C.T.U.

Arch. Crea Rosella



ALLEGATI

- CONSULENZA TECNICA
- VERBALE DI GIURAMENTO
- RICHIESTA DI NOMINA COLLABORATORE TECNICO
- VISURE CATASTALI STORICHE;
- VISURE IPOTECARIE;
- STRALCIO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 16 PARTICELLA 800 PRESENTE IN CATASTO
- PIANTA PLANIMETRIA STATO ATTUALE DA SOPRALLUOGO
- PIANTA PLANIMETRIA PRESENTE CATASTO REGGIO CALABRIA
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- CONCESSIONE EDILIZIA n.19/91 del 14/05/1991
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n.42/93 del 10/11/1993
- ATTESTATO DI ESISTENZA VINCOLI STORICI, ARTISTICI O ALBERGHIERI.



CRON. _____ / _____

TRIBUNALE DI LOCRI

VERBALE DI ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO

L'anno 2022 il giorno 31 del mese di AGOSTO, nel Tribunale di Locri avanti al Cancelliere sottoscritto, è comparso personalmente ARCH. CREA ROSELLA nato a REGGIO CALABRIA il 03/05/1972 residente in BIANVELONE (RC) identificato/a per mezzo di CI CA 68022FE COMUNE BIANVELONE il/la quale dichiara di accettare l'incarico conferitogli/le quale stimatore degli immobili pignorati nella procedura n 10/2022 tra ~~_____ / _____~~

Pertanto, invitato/a all'uopo a prestare giuramento nei modi di rito, il/la suddetto/a ripete la formula :

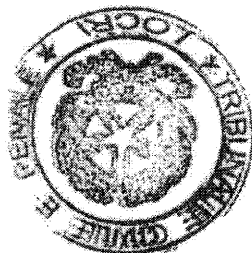
"Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

Del che è verbale.

L.C.S.

L'esperto

Rosella Crea



Il Cancelliere
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa *Ciana RACO*

Data: 07/03/2023 Ora: 12.11.56 Segue

Visura n.: T184319 Pag: 1



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2023

Dati della richiesta	Comune di BIANCO (Codice: A843)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 16 Particella: 800 Sub.: 5

INTESTATO	(1) Proprietà 1/1 bene personale
------------------	----------------------------------

Unità immobiliare dal 11/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale Totale	Rendita
1		16	800	5			C/2	2	72 m ²	Totale: 89 m ²	Euro 223,11	VARIAZIONE del 11/10/2016 Pratica n. RC0152900 in atti dal 11/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 40570.1/2016)
Indirizzo VIA CRISTOFORO COLOMBO Edificio A Interno S Piano T												
Utilità comuni Foglio: 16 Particella: 800 Sub.: 1;												
Notifica Partita												
Annotazioni Mod.58 15410												
di studio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.9042/1993												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A843 - Foglio 16 - Particella 800

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale Totale	Rendita
1		16	800	5			C/2	2	72 m ²	Totale: 91 m ²	Euro 223,11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA CRISTOFORO COLOMBO Edificio A Interno S Piano T												
Notifica Partita												
Mod.58 1000646 15410												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/1993

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	800	5			C/2	2	72 m ²		Euro 223.11 L. 432.000	VARIAZIONE del 18/11/1993 in atti dal 10/10/1998 CLASSAMENTO DEL 19/2/96 (n. 9042.1/1993)
Indirizzo: VIA CRISTOFORO COLOMBO Edificio A Interno S Piano T												
Notifica: Partita 1000646 Mod.58 15410												

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/1993

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	800	5								COSTITUZIONE del 18/11/1993 in atti dal 19/11/1993 (n. 9042.1/1993)
Indirizzo: VIA COLOMBO CRISTOFORO Edificio A Interno S Piano T												
Notifica: Partita 1000646 Mod.58 15410												
Annotazioni: di studio: da verificare												

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

Situazione degli intestati dal 20/04/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 20/04/2007 Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Sede ROCCELLA IONICA (RC) Repertorio n. 14495 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.5764/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 9425.1/2007 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 16/07/2007			

Situazione degli intestati dal 20/04/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 20/04/2007
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 20/04/2007 Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Sede ROCCELLA IONICA (RC) Repertorio n. 14495 - Trascrizione n. 9425/2007 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 16/07/2007			

Fine

Data: 07/03/2023 Ora: 12.11.56

Visura n.: T184319 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2023



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli intestati dal 20/04/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 20/04/2007
DATI DERIVANTI DA Atto del 20/04/2007 Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Sede ROCCELLA IONICA (RC) Repertorio n. 14495 - COMPRAVENDITA Rettificata dalla irasc. n. 9425/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 5764.1/2007 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 10/05/2007			

Situazione degli intestati dal 18/11/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 20/04/2007
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 18/11/1993 in atti dal 19/11/1993 (n. 9042.1/1993)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Data 06/03/2023 Ora 12:37:37
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T228769 del 06/03/2023

per immobile

Richiedente MRSLRD

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di BIANCO (RC)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 16 - Particella 800 - Subalterno 5

Periodo da ispezionare:

dal 06/03/2003 al 06/03/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

24/03/1992 al

03/03/2023

Immobili individuati

Comune di BIANCO (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0016 Particella 00800 Subalterno -

Comune di BIANCO (RC) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0016 Particella 00800 Subalterno 0005

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

Data 06/03/2023 Ora 12:38:42
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T228769 del 06/03/2023

per immobile

Richiedente MRSLRD

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BIANCO (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 16 - Particella 800 - Subalterno 5
Periodo da ispezionare: dal 06/03/2003 al 06/03/2023
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 06/03/2003 al 06/03/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 03/03/2023

Elenco immobili

Comune di BIANCO (RC) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0016 Particella 00800 Subalterno 0005

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 10/05/2007 - Registro Particolare 5764 Registro Generale 10128
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 14495/5505 del 20/04/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 9425 del 13/07/2007
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/07/2007 - Registro Particolare 9425 Registro Generale 16308
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 14495/5505 del 20/04/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5764 del 2007
3. ISCRIZIONE del 18/07/2007 - Registro Particolare 4894 Registro Generale 16618
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 15105/5917 del 17/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 08/11/2016 - Registro Particolare 1843 Registro Generale 17628
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1970/9416 del 03/11/2016

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

Data 06/03/2023 Ora 12:38:42
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T228769 del 06/03/2023

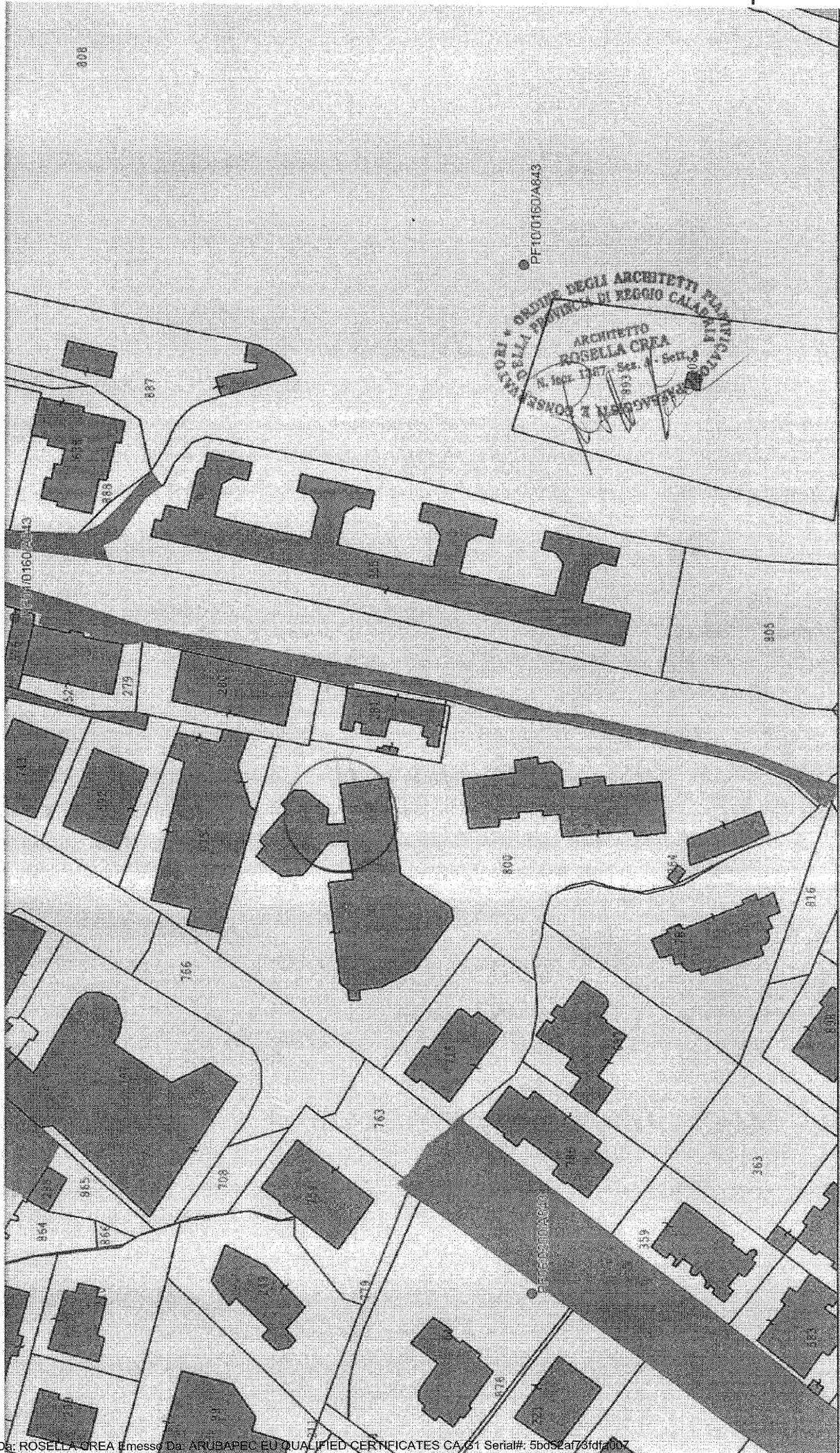
per immobile

Richiedente MRSLRD

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 28/02/2022 - Registro Particolare 2488 Registro Generale 3057
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 58 del 24/01/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



reb.it/mappe/index.php

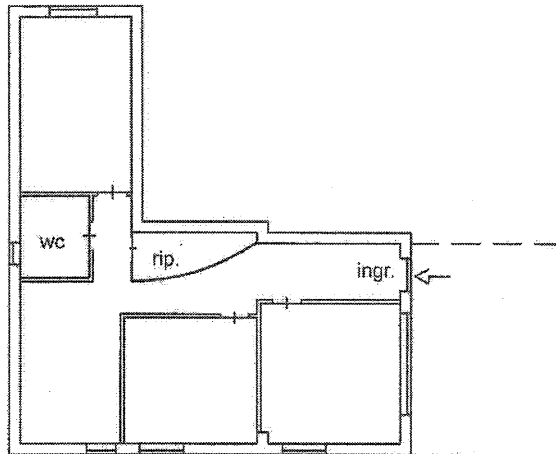
Richiedi un preventivo gratuito per rilievo topografici.

Planimetria

(Stato attuale)

sc. 1: 200

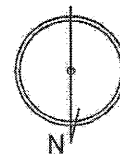
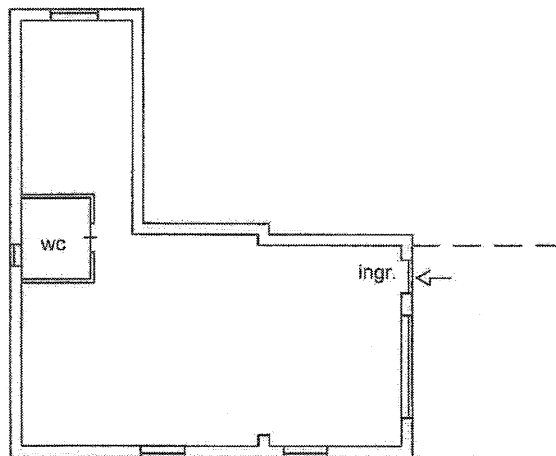
Lo stato attuale della planimetria non è conforme con la planimetria presente ufficio catasto di Reggio Calabria



Planimetria

(Presente ufficio catasto)

sc. 1: 200



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939)

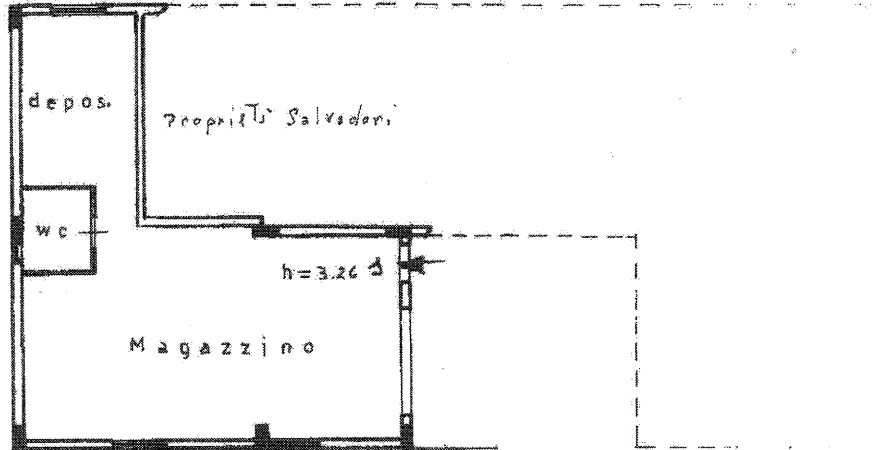
PROV. BN 1511

PC
250

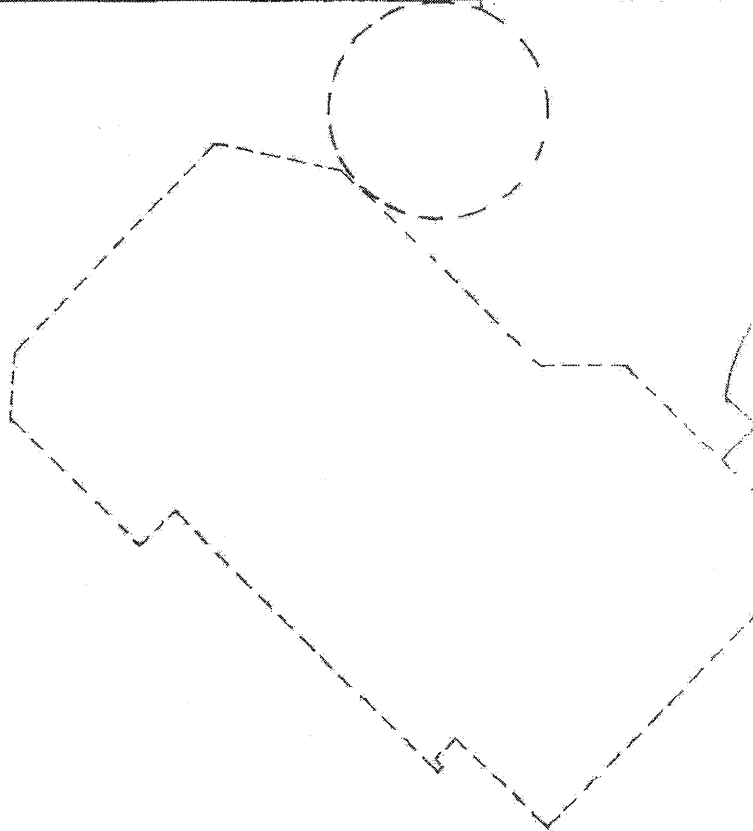
Planimetria di attuazione in Comune di **B I A N C O** Via Cristoforo Colombo

PIANTA PIANO TERRA

Proprietà stessa ditta



Proprietà stessa ditta



Proprietà stessa ditta

Proprietà stessa ditta

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2.000

Ufficio Catastro - Comune di BIANCO (AR) - Foglio 16 Particella 300 Subalterno 5
VIA BRIGIFORCO COLOMBO Edificio A Interno 5 Piano T

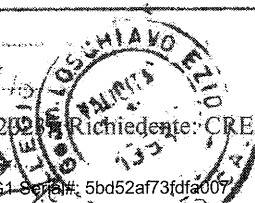
Dichiarazione di A.C.
Denuncia di variazione

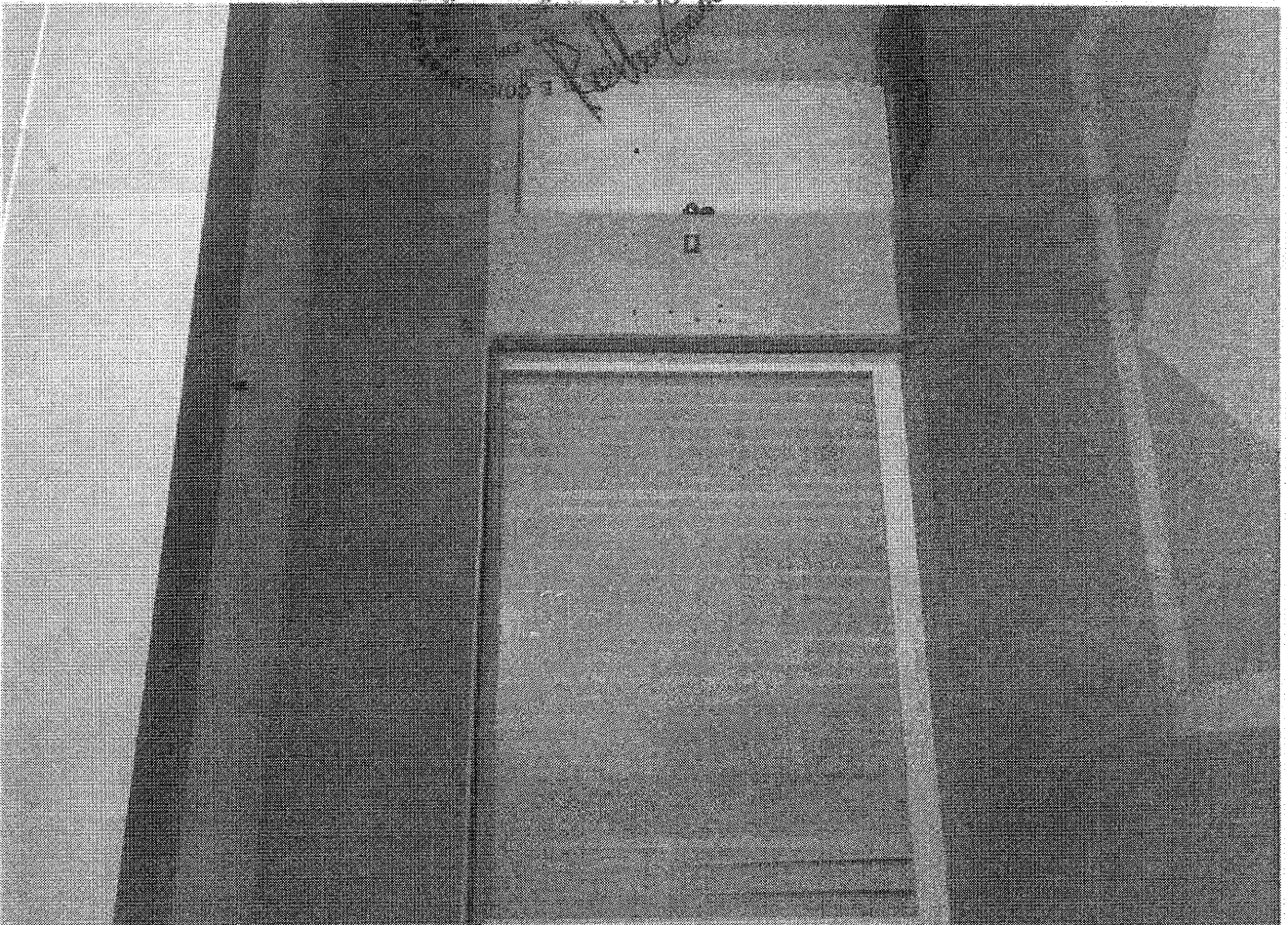
Compilata dal
(Cognome, nome e nome)
Geom. Dott. Ezio Loschiavo

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data di presentazione: 18/11/1993 - Data: 28/02/2023 - N. pratica: RC0027627/2023 - Richiedente: CREA ROSELLA C.T.U. - Ultima planimetria in atti

Firmato Da: ROSELLA CREA Emesso Da: ARUBAPFCEN QUALIFIED CERTIFICATES CA/61 - Serial#: 5bd52af73fdad07







COMUNE DI BIANCO

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Concessione N. 19/94

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 07/11/1990 presentata dal

Signor [REDACTED]

nat. [REDACTED]

e residente a [REDACTED] via [REDACTED]

registrata il 07/11/1990 al Prot. Gen. N. 5456, con la quale viene richiesta

la CONCESSIONE per l'esecuzione di UN COMPLESSO EDILIZIO IN c.a. IN DUE CORPI DI FABBRICA A TRE PIANI F.T. OLTRE PIANO CANTINATO

lungo la via C. COLOMBO di questo centro abitato, in catasto al foglio N. 16

e Part. 762/765/768.

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa, e firma del Ingegnere ARCH. G. PPE LOMBARDO

E D.L./

VISTO il parere dell'Ufficio Sanitario in data 07/12/1990;

VISTO il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 07/12/1990;

VISTA la deliberazione Consiliare n. 56 del 4 - 12 1977, con la quale è stata stabilita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 5 della legge 28 - 1 - 1977 n. 10;

VISTO il Regolamento Edilizio comunale, di igiene e di Polizia Urbana;

VISTA la legge 2 - 2 - 1974 n. 64 e D. M. 3 - 3 - 1975;

VISTA la legge 5 - 11 - 1971 n. 1086;

VISTA la legge 30 - 8 - 1973 n. 14 e successiva n. 28 del 18 - 5 - 77;

PRESO ATTO che [REDACTED] richiedente dichiara di essere proprietari [REDACTED] del suolo (o dell'immobile), ovvero di avere il necessario titolo alla Concessione;

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge 28.1.1977 n. 10 sono stati determinati in L. 27.587.740 che gli stessi sono stati assunti mediante esecuzione diretta delle opere da parte dell'interessato giusta delibera G.M. n. 250/91 del 10.5.1991.

*Costo costruzione art. 6 legge 28.1.1977-n. 10.

DISPONE

al Sig. [REDACTED]

nat. [REDACTED]

e residente a [REDACTED] via [REDACTED]

la Concessione alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti dei terzi per l'esecuzione dei lavori:

OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

~~Il concessionario, all'atto della presente Concessione, versa alla Tesoreria Comunale la somma di:~~

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della presente Concessione e le opere dovranno essere rese agibili e abitabili entro tre anni dalla data di esecuzione.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione.

Anche l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della Concessione, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengono completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione dei lavori potrà essere prorogato eccezionalmente se durante la esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, ed eventualmente prorogati, il Concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione per la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune dal titolare della Concessione e constatato mediante sopralluogo da parte del Tecnico comunale che ne redige apposito verbale.

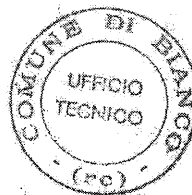
Deve, del pari, essere comunicata dal titolare la data di ultimazione dei lavori.

Il titolare della Concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili della inosservanza così delle norme di legge e Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella Concessione.

Il titolare della Concessione si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella presente Concessione.

L'inosservanza comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione urbanistica.

Bianco, li 14 MAG. 1991



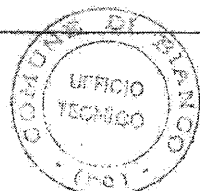
IL SINDACO

P. Lupat

IL MESSAGGERO COMUNALE
15/5/91
Fotocrittico
comunicato
chiera di
per notificate
mediante
consenso
in mano di
S. D'AMARO
S. D'AMARO

- Prescrizioni: Considerato che il costo di costruzione art.6 legge 10/77 determinat in £.43.875.110 dovrà pagarsi in quattro rate semestrali di £.10.968.778 cad.
- Vista la bolletta n.116 del 14/5/91 comprovante il pagamento della 4^a rata.
- La rimanente somma di £.32.906.334 é garantita mediante polizza fidejussoria.

Bianco li 14 MAG. 1991



IL SINDACO

P. Lupat



COMUNE DI BIANCO

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Concessione N. 42/93

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 31/3/1993 presentata dal

Signor [REDACTED]

nat. a [REDACTED] il [REDACTED]

e residente a [REDACTED] via [REDACTED]

registrata il 31/3/1993 al Prot. Gen. N. 1637, con la quale viene richiesta

la CONCESSIONE per l'esecuzione di VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 19/91

DEL 14/5/1991

lungo la via C. COLOMBO di questo centro abitato, in catasto al foglio N. 16

e Part. 762/765/768

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa, e firma del Ingegnere ARCH. G. PEE LOMBERO
Geometra

E D. L. [REDACTED]

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 07/12/1990

VISTO il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 25/6/1993

VISTA la deliberazione Consiliare n. 56 del 4 - 12 1977, con la quale è stata stabilita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 5 della legge 28 - 1 - 1977 n. 10;

VISTO il Regolamento Edilizio comunale, di Igiene e di Polizia Urbana;

VISTA la legge 2 - 2 - 1974 n. 64 e D. M. 3 - 3 - 1975;

VISTA la legge 5 - 11 - 1971 n. 1086;

VISTE IL N.0. rilasciati dal Genio Civile di R.C. n. 306 del 6/3/91 e n. 335

VISTA la legge 30 - 8 - 1973 n. 14 e successiva n. 28 del 18 - 5 - 77; del 18/1/1993;

PRESO ATTO che [REDACTED] richiedente dichiara di essere proprietario [REDACTED] del suolo (o dell'immobile).

ovvero di avere il necessario titolo alla Concessione;

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 legge 28/1/77 n. 10 sono stati determinati in 2227.587.740 che gli stessi sono stati assunti mediante esecuzione diretta delle opere da parte dell'interessato giusta delibera Cons. n. 250/91 del 10/5/1991.

*Costo Costruzione art. 6 legge 28/1/77 n. 10;

DISPONE

al Sig. [REDACTED]

nat. a [REDACTED] il [REDACTED]

e residente a [REDACTED] via [REDACTED]

la Concessione alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti dei terzi per l'esecuzione dei lavori

OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario, all'atto della presente Concessione versa alla Tesoreria Comunale la somma
di L.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della presente Concessione e le opere dovranno essere rese agibili e abitabili entro tre anni dalla data di esecuzione.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione.

Anche l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della Concessione, salvo che i lavori siano stati iniziati e non completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione dei lavori potrà essere prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, ed eventualmente prorogati, il Concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione per la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune dal titolare della Concessione e constatato mediante sopralluogo da parte del Tecnico comunale che ne redige apposito verbale.

Deve, del pari, essere comunicata dal titolare la data di ultimazione dei lavori.

Il titolare della Concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili della inosservanza costi delle norme di legge e Regolamenti comunali, come dalle modalità esecutive fissate nella Concessione.

Il titolare della Concessione si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella presente Concessione.

L'inosservanza comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

Il sottoscritto Ugo Neri Comune di Alba ha autorizzato l'atto e ha autorizzato la firma del Sig. Ugo Neri mediante consegna in mano allo Alba 11-93 IL RESPONSABILE

Bianco, 10 NOV 1993
Protoria di questo Comune per 16-11-93 ai 1-12-93
giorni quindici consecutivi del
contro la quale non sono stati
prodotti a questo Ufficio di Segreteria reclami od opposizioni.



IL SINDACO *[Signature]*

* Prescrizioni: Considerato che il costo di costruzione art. 6 legge 10/77 determinato in L.43.875.110 dovrà pagarsi in quattro rate semestrali di lire L. 10.968.778 ciascuna;

VISTA la bolletta n. 116 del 14/5/91 comprovante il pagamento della 1ª rata; la rimanente somma di L. 32.906.334 è garantita mediante polizza fidejussoria.

Bianco II 19 NOV 1993



IL SINDACO *[Signature]*



COMUNE DI BIANCO

Piazza 5 Martiri • 89032 BIANCO (R.C.)
Tel. 0964 - 911002 • Fax 0964 - 913274

Prot. n. 1861

del 02.02.2023

All'Arch. Crea Rosella
Brancaleone (R.C.)
Pec: rccrea@oappc-rc.it
e-mail: rosellacrea@virgilio.it

Oggetto: Attestato di esistenza di vincoli storici, artistici o alberghieri.

In riferimento alla nota dell'Arch. **Crea Rosella** in qualità di CTU, acquisita agli atti del Comune in data 05.01.2023 al prot. n. 465, relativo all'unità immobiliare posta al piano terra di un complesso residenziale ubicato in Via C. Colombo e riportato al catasto urbano al foglio di mappa n. 16 p.lla n. 800 sub 5;

VISTI gli atti esistenti in Ufficio,

SI ATTESTA

Che l'unità immobiliare posta al piano terra di un complesso residenziale ubicato in Via C. Colombo e riportato al catasto urbano al foglio di mappa n. 16 p.lla n. 800 sub 5 e ricade in area sottoposta al seguente vincolo:

- "Area d'interesse paesaggistico sottoposta alle disposizioni di cui al titolo I del citato Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e D.P.C.M. 12.12.2005".



Il Responsabile dell'Area Tecnico-Manutentiva
arch. Rosella Cavallaro