

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 64/2024 R.G.E.



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA
ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA
KERDOS SPV s.r.l. IN DANNO DI [REDACTED]**

PERIZIA di STIMA

Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone

Palmi, 12 aprile 2025



INDICE

	Pag.
Elenco degli allegati	1
Perizia Parte Generale	2
Lotto unico: Diritto di piena ed intera proprietà della quota pari all'intero dell'immobile sito in Gioia Tauro, Via Ugo La Malfa 22 ed identificato al NCEU foglio 30 particella 2243 sub 5	4

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Lotto unico

1. Rilievo fotografico
2. Estratto di mappa catastale
3. Visura catastale storica
4. Elaborato Planimetrico
5. Planimetria catastale foglio 30 particella 2243 sub 5
6. Permesso di costruire n. 337 del 3.8.2005
7. Permesso di Agibilità del 20.01.2009
8. Dichiarazione sostitutiva 1[^] casa
9. Titolo di proprietà
10. Verbale di sopralluogo
11. Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da KERDOS SPV s.r.l. in danno di [REDACTED] n° 64/2024 R.G.E

PARTE GENERALE

Premessa

Il sottoscritto Arch. Roberto Sciarrone, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Reggio Calabria col n° 633 e nell'elenco dei C.T. del Tribunale di Palmi, era stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 18.2.2025; in pari data venivano formalizzati, con deposito telematico, l'accettazione dell'incarico e il giuramento.

All'esito del deposito della Scheda Preliminare il G.E, letta la scheda preliminare, 25.3.2025, il G.E. disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali.

In data 8 aprile 2025 alle ore 15,30, unitamente al Custode nominato Avv. Giuseppina Bagalà, veniva effettuato il sopralluogo di cui all'allegato verbale.

In quella circostanza è stato verificato che l'immobile pignorato è porzione di un maggior fabbricato.

Compendio immobiliare pignorato, provenienza e individuazione del bene

Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile sito nel Comune di Gioia Tauro (RC), Via Ugo La Malfa, 22, identificato al N.C.E.U. foglio 30 particella n. 2243 sub 5, Cat. A/2, P 1 , Vani 7.

Provenienza

La piena proprietà della quota pari all'intero dell'immobile sito in Gioia Tauro ed identificato al NCEU foglio 30 particella 2243 sub 5 pervenne con Atto di compravendita del 19.9.2008 Rep. 37186/7128 per Notaio Concetta Maria Costa trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria il 30.9.2008 nn. 18037/13850 contro [REDACTED] (2/3) e [REDACTED] (1/3).

A [REDACTED] (2/3 in regime di separazione) e [REDACTED] (1/3) di piena proprietà del terreno su cui sorge il maggior fabbricato entro cui ricade l'immobile pignorato, già identificato al NCT di Gioia Tauro al foglio 30 particelle 886 e 913, era pervenuto con atto di compravendita del 21.6.2004 Rep. 6038/2245 per Notaio

Rosanna Zumbo trascritto presso la Conservatoria di Reggio Calabria il 23.6.2004 ai
nn. 10201/7451, contro [REDACTED]

Prezzo di stima € 102.200,00

Palmi, 12 aprile 2025

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone



LOTTO UNICO

TRIBUNALE CIVILE di PALMI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da KERDOS SPV s.r.l. in danno di [REDACTED]. n° 64/2024 R.G.E

Descrizione sintetica del bene

Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile sito nel Comune di Gioia Tauro (RC), Via Ugo La Malfa, 22, identificato al N.C.E.U. foglio 30 particella n. 2243 sub 5, Cat. A/2, P 1 , Vani 7.

Il compendio immobiliare, posto lungo la strada Ugo La Malfa confina, nell'intero, con la stessa via da cui si accede, con le particelle 2386, 894, 915 e 2400, vano scala salvo e se altri.

Possesso

L'unità immobiliare è nel possesso del Sig. [REDACTED] convivente con la propria madre.

Come risulta dalla Dichiarazione sostitutiva allegata, l'immobile pignorato costituisce prima abitazione del debitore esecutato.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

- ✓ **Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a Garanzia di finanziamento del 19.9.2008 rep. 37187/7129 per Notaio Concetta Maria Costa, iscritta il 30.9.2008 ai nn. 18038/2289 contro [REDACTED] nato a Gioia Tauro il [REDACTED] a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A. con sede in Milano, gravante sull'immobile in oggetto;
- ✓ **Pignoramento immobiliare** trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 3.10.2024 ai nn.17482/14586, a favore della Kerdos SPV s.r.l.

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Eventuali vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame della documentazione non risulta la presenza di vincoli di questa natura.

Pratiche urbanistiche

Il fabbricato è stato realizzato in base ed in conformità al Permesso di costruire n. 337 del 3.8.2005;

L'unità abitativa è dotata di Permesso di Agibilità del 20.01.2009.

Altre informazioni

La vendita è soggetta ad Imposta proporzionale di Registro.

Descrizione analitica

L'unità immobiliare in argomento, posta al primo piano di un fabbricato di maggior consistenza ubicato lungo la Via Ugo La Malfa (civico 22) del Comune di Gioia Tauro, a breve distanza dal centro cittadino.

L'unità abitativa è costituita da ingresso-soggiorno-cucina, ripostiglio, tre camere da letto, di cui una con bagno esclusivo, un altro bagno, oltre balconi.

Le finiture sono di qualità discreta. I pavimenti sono in piastrelle monocottura; infissi in alluminio preverniciato con persiane, porte interne in legno tamburato. Gli impianti presenti sono: elettrico sottotraccia ed idrico; l'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento alimentato a gas metano.

Lo stato di manutenzione, sia interna sia esterna, dell'intero compendio risulta buono.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente¹ espressa in mq:

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
1	Unità abitativa	mq	138,00	1	138,00
1	Balconi	mq	24,00	0,33	8,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE					146,00

¹ La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.

L'unità immobiliare di che trattasi si presenta in buone condizioni manutentive, come emerge dalla documentazione fotografica allegata.

Critério adottato per la stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato secondo i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, i prezzi praticati in zona per immobili simili, il grado di urbanizzazione e la dotazione di servizi:

- ✓ andamento del mercato in zona: mediocre;
- ✓ prezzi correnti di mercato per unità immobiliari con analoghe caratteristiche:
510,00/mq. ÷ € 760,00/mq.;
- ✓ grado di urbanizzazione: discreto;
- ✓ dotazione di servizi: discreta.

Stima

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si determina il più probabile valore di mercato come segue, attribuendo un valore prudenziale Pertanto, tenuto di € 700,00/mq:

Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile identificato al N.C.E.U. foglio 30 particella n. 2243 sub 5, Cat. A/2, P 1 , Vani 7.mq 146*700€/mq	€ 102.200,00
---	---------------------

Palma, 12 aprile 2024 Il C.T.U.

Arch. Roberto Sciarrone









N - 76300

K - 46600

1 Particella: 2243

Comune: (RC) GIOIA TAURO
Foglio: 80
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T91245/2024
15-Ott-2024 10:19:25

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2025

Dati della richiesta	Comune di GIOIA TAURO (Codice:E041)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 30 Particella: 2243 Sub.: 5

INTESTATO

1	[REDACTED] nato a GIOIA TAURO (RC) [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
---	---	------------	--------------------

Unità immobiliare dal 04/03/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		30	2243	5			A/2	2	7 vani	Totale: 138 m² Totale: escluse aree scoperte**: 130 m²	Euro 433,82	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2022 Pratica n. RC0030191 in atti dal 04/03/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30191.1/2022)	
Indirizzo		VIA UGO LA MALFA n. 22 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E041 - Foglio 30 - Particella 2243

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	2243	5			A/2	2	7 vani	Totale: 138 m² Totale: escluse aree scoperte**: 130 m²	Euro 433,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2025

Indirizzo	VIA LA MALFA n. SNC Piano 1				
Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/12/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	2243	5			A/2	2	7 vani		Euro 433,82	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2008 Pratica n. RC0387058 in atti dal 02/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38249.1/2008)
Indirizzo		VIA LA MALFA n. SNC Piano 1										
Notifica					Partita					Mod.58		-
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	2243	5			A/2	2	7 vani		Euro 433,82	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 01/08/2008 Pratica n. RC0239770 in atti dal 01/08/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 28083.1/2008)
Indirizzo		VIA LA MALFA n. SNC Piano 1										
Notifica					Partita					Mod.58		-
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/12/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	2243	5			F/3					COSTITUZIONE del 29/12/2005 Pratica n. RC0209798 in atti dal 29/12/2005 COSTITUZIONE (n. 3472.1/2005)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2025

Indirizzo	VIA LA MALFA n. SNC Piano 1				
Notifica		Partita		Mod.58	

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

Situazione degli intestati dal 19/09/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ nato a GIOIA TAURO (RC) il ██████████	██████████	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 19/09/2008 Pubblico ufficiale COSTA CONCETTA MARIA Sede PALMI (RC) Repertorio n. 37186 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13850.1/2008 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 30/09/2008			

Situazione degli intestati dal 29/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████	██████████*	(1) Proprieta' 2/3 fino al 19/09/2008
1	██████████ nato a GIOIA TAURO (RC) il ██████████	██████████	(1) Proprieta' 1/3 fino al 19/09/2008
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 29/12/2005 Pratica n. RC0209798 in atti dal 29/12/2005 COSTITUZIONE (n. 3472.1/2005)			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Ianni' Ivan
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Calabria N. 2184

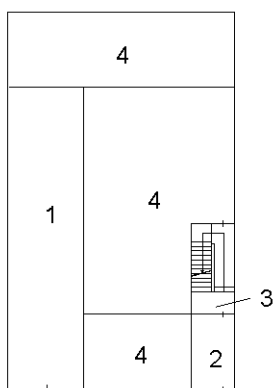
Comune di Gioia Tauro
Sezione: Foglio: 30 Particella: 2243

Protocollo n. RC0209798 del 29/12/2005
Tipo Mappale n. 209485 del 28/12/2005

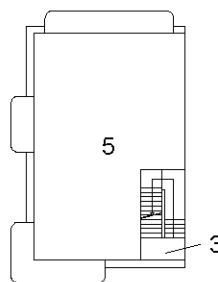
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

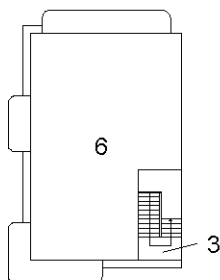
PIANO TERRA



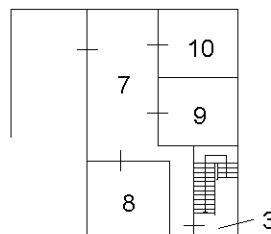
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0239770 del 01/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioia Tauro

Via La Malfa

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 2243
Subalterno: 5

Compilata da:
Ianni' Ivan

Iscritto all'albo:
Geometri

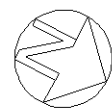
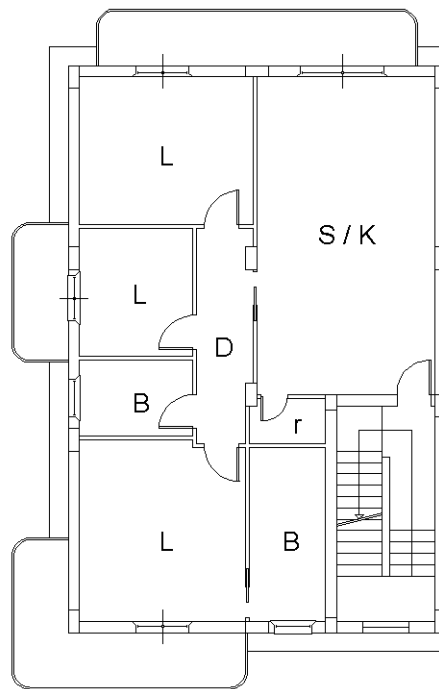
Prov. Reggio Calabria

N. 2184

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO H= 2.90 m



Ultima planimetria in atti

Data: 27/03/2025 - n. T86716 - Richiedente: [REDACTED]

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



CITTA' DI GIOIA TAURO

Provincia di Reggio Calabria



Permesso n° 337/2005 del 03/08/2005 Pratica Edilizia 25927 Anno 2004

IL DIRIGENTE del III° SERVIZIO TERRITORIO

Vista la richiesta pervenuta in data 20/10/2004 prot. com.le n.25927, presentata dalla ditta **[REDACTED]** C.F. **[REDACTED]** relativa alla realizzazione di un fabbricato in c.a. a tre piani f.t. oltre piano seminterrato con copertura a falde, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il

PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione dei lavori di "REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. A TRE PIANI F.T. OLTRE PIANO SEMINTERRATO E COPERTURA A FALDE" da realizzare in Gioia Tauro, Via U. LA MALFA (Foglio Catastale n° 30, Particella catastale n°335-913).

Visti gli elaborati progettuali allegati alla domanda di cui in oggetto, redatti dall'ing. **Antonino Crea** e Geom. **Ianni Ivan** (Progettista, Direttore dei Lavori e Calcolatore) iscritto al rispettivo Ordine professionale della Provincia di Reggio Calabria, con il n°1494-2134;

Visto il DPR 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;

Viste le norme ed i regolamenti vigenti in materia;

Vista la legge regionale del 16 aprile 2002, n. 19;

Visto il parere espresso in merito in data 21/10/2004 dal Responsabile del Procedimento;

Visto il parere espresso in merito in data 16/11/2004 dal Dirigente del III° Servizio Territorio;

Visto il parere espresso in merito dall'Ufficio Sanitario di Gioia Tauro in data 22/12/2004;

Visto il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali della Calabria in data 17/01/2005, prot. n° 8527/p;

Visto il Deposito degli elaborati progettuali, effettuato in data 10/01/2005, Pratica n° 27, prot. n° 36 presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria – Servizio di Edilizia Asismica (ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 5° del Regolamento di Attuazione 12.11.1994, n° 1 in applicazione alla Legge Regionale n° 7 del 27.04.1998;

Visti i certificati della ditta CO.Edil di Condello Vincenzo da parte della Cassa Edile Prot. 374 del 28/07/2005, Inps prot 37177 del 29/07/2005, Inail prot. 3495 del 19/07/2005;

Vista la nota del 30/06/2005, inerente l'obbligo di conferimento in discarica degli inerti (Ordinanza Commissario delegato per l'Emergenza Ambientale nel territorio della Regione Calabria, n° 1495 del 03.07.2001) con relativa relazione tecnica a firma di tecnico abilitato;

Vista la normativa Urbanistica Nazionale (tra cui la Legge 1150/42, e la Legge 10/77);

Visto il vigente T.U. delle leggi sanitarie (Legge 833/78 e s.m.i.);

Visto il vigente PRG, con relativo Regolamento Edilizio e NTA oltre che l'adottata Variante Normativa;

Accertato che è stato soddisfatto l'obbligo previsto dalla Legge 10/77 e dalla Legge 457/78, nel seguente modo:

- Contributo raggugliato al costo di costruzione, versamento della prima rata di € 1589,52 con bollettino postale N° 114 del 16/06/2005 e la rimanente somma di € 4768,58 garantita da polizza fideiussoria N° 0922.0490262.36 Agenzia Fondiaria .
- Opere di Urbanizzazione primarie e secondarie, versamento della prima rata di € 471,50 con bollettino postale N° 116 del 16/06/2005 e la rimanente somma di € 1414,50 garantita da polizza fideiussoria N° 0922.0490262.36 Agenzia Fondiaria .

Rilascia, alla prima generalizzata Ditt. [REDACTED], il presente

Permesso di costruire

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici e relazione di progetto che, allegati al presente atto, ne forma parte integrante e inscindibile.ù

CONDIZIONI GENERALI

- a) I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
- b) Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'incosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché della modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
- c) Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere di cui al DLgs 14 agosto 1996, n. 494 e sulla sicurezza degli operai di cui al DLgs 9 settembre 1994, n. 626;
- d) Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, macchine, posa mezzi di lavorazione, ecc. dovranno essere preventivamente richieste ed autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
- e) L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di aree e spazi pubblici dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
- f) Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
- g) Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
- h) Il cantiere di lavoro dovrà essere recintato nei modi di legge, per evitare l'ingresso di persone estranee sia durante l'esecuzione dei lavori che al di fuori dell'orario di lavoro, da segnalare anche con appositi cartelli. Le recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche, dovranno avere le segnalazioni luminose previste dalla legge;
- i) Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
- j) La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
- k) Gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti secondo i progetti depositati, applicando tutte le norme previste per la sicurezza, l'esecuzione ed il collaudo degli stessi;
- l) Le strutture e le opere speciali dovranno essere eseguite osservando le norme e le disposizioni previste in materia.
- m) Si dovrà applicare l'art. 87 e l'art. 90 del regolamento Edilizio Comunale e le norme previste in materia, riguardante il decoro e la rifinitura esterna dell'edificio anche al fine del rilascio dell'agibilità finale.

I lavori non potranno essere iniziati prima di aver chiesto ed ottenuto il sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico per la determinazione degli allineamenti e delle quote, nonché alla verifica da parte del DL di tutta la documentazione, autorizzazioni, nulla-osta, pareri, ecc. Il DL comunicherà la data dell'avvenuto inizio dei lavori, entro 5 giorni dalla stessa.

Prescrizioni:

I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio ed ultimati entro i tre anni;

Al presente Permesso sono allegati n.3 grafici di progetto.

Gioia Tauro, li 03 AGO. 2005



III° SERVIZIO - TERRITORIO
Il Dirigente
Arch. Giuseppe Mezzatesta

Alliccoletto

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente "Permesso di Costruire" e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinato, nonché di esporre all'esterno del cantiere idonea tabella con tutte le informazioni relative all'opera da realizzare.

Gioia Tauro, li 03 AGO. 2005

Il Concessionario

[Redacted signature]

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto Messo Comunale, dichiaro di avere oggi 03 del mese di AGOSTO dell'anno duemilacinque, notificato il presente permesso di costruire al Signor [Redacted] consegnandone l'originale a mani di [Redacted]



IL Messo Comunale
Giuseppe De Maggio

Pubblicata all'Aibo Comunale il per 15 gg. consecutivi.

Gioia Tauro, li

Il Segretario Generale



CITTA' DI GIOIA TAURO

Provincia di Reggio Calabria

Oggetto: *Permesso di Agibilità.*



Vista la domanda presentata dalla ditta [REDACTED], con prot. n° 831, per ottenere il permesso di Agibilità parziale della costruzione posta in questo **Comune alla Via U. La Malfa, per la quale in data 03 08 2005 fu rilasciato il Permesso di Costruire n.337 2005;**

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, da cui risulta che la costruzione è stata eseguita in conformità del progetto a suo tempo approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e non esistono altre cause di insalubrità, che i componenti degli impianti di produzione e utilizzazione del calore, le apparecchiature di regolazione e le caratteristiche di isolamento termico dell'edificio corrispondono alle prescrizioni vigenti.

Vista l'attestazione dell'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria in data // // di deposito del Certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato a norma di quanto previsto dalla Legge 5 novembre 1971, n. 1086;

Visto il certificato dell'Ufficio tecnico della regione / del genio Civile in data /// n. //, attestante la rispondenza delle opere alle norme di cui alla Legge 2 febbraio 1974 n. 64, relativa alla costruzione nelle zone sismiche;

Visti gli articoli 221 e 226 del Testo Unico delle Leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Vista la Legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per l'edificabilità dei suoli;

Visto il vigente Regolamento Comunale di Igiene;

Visto il vigente Regolamento Edilizio;

Visto il certificato di Collaudo Statico;

Visto il Certificato o Visura Catastale dell'U.T.E.;

D I C H I A R A

agibile la costruzione di cui sopra e ne autorizza a tal fine l'occupazione secondo la destinazione che segue, salvi sempre ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che ai terzi per effetto di disposizione di legge, di regolamenti generali o locali e di condizioni particolari:

Destinazione della costruzione: Civile Abitazione (Foglio 30 Part/lla 2243 sub. 5)

Gioia Tauro, li 20 01 2009



III° Servizio - Territorio
Il Dirigente Ufficio Tecnico
Avv. Giuseppe Mezzatesta

DICHIARAZIONE SOTTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(ART. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il/La sottoscritto/a [redacted]

nato/a a GIORGIA TAURO prov. (RE), il [redacted]

residente in GIORGIA TAURO, prov. (RE),

via MAGNA GRECIA, n. [redacted]

al fine di fruire delle agevolazioni previste dalla legge per la costruzione della prima casa.

consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci e che la non veridicità del contenuto della presente dichiarazione comporta la decadenza dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione medesima (art. 75 D.P.R. 445/2000)

DICHIARA

che l'immobile in costruzione in via UGO LA MAFIA

di proprietà del dichiarante, costituisce prima abitazione, per tali motivi possono applicarsi le agevolazioni previste dalla legge per la costruzione della 1° casa (iva 4%).

Informazioni in tema di "privacy" (Legge 31 dicembre 1996 n. 675)

Il/La sottoscritto/a dichiara inoltre di essere debitamente informato/a di quanto previsto dall'art. 10 della Legge 675/96, ivi compresi i diritti che gli derivano ai sensi dell'art. 13 della medesima legge in relazione al trattamento dei dati

Letto, riconfermato e sottoscritto

Il/La dichiarante(*)

GIORGIA TAURO di 15 GEN. 2009

[redacted signature]

<p>Sottoscrizione apposta in mia presenza ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/2000</p> <p>Il funzionario</p> <p>IL FUNZIONARIO AFFARI GENERALI E PUBBLICHE RELAZIONI</p> <p>Dot. Cirillo MARTELLO</p> <p><i>Cirillo Martello</i></p>	<p>Estremi del documento di riconoscimento</p> <p>Patente n.</p> <p>Carta d'identità n. [redacted]</p> <p>Rilasciato da <u>COMUNE DI GIORGIA TAURO</u></p> <p><u>TAURO IL 29.07.2009</u></p>
---	---

(*) La sottoscrizione va apposta in presenza del dipendente addetto o, se inoltrata a mezzo terzi, per posta o per via telematica, corredata di copia semplice di documento di riconoscimento in corso di validità (art. 38 del D.P.R. 445/2000).



Dott. Concetta Maria Costa

NOTAIO

Via B. Buoizzi, 10 - 89015 PALMI (RC)

Tel. 0966.21274/5 - Fax 0966.21275

Cod. Fisc.: CST CCT 44H52 G288L

Partita IVA: 01794040809

REPERTORIO N.37186

RACCOLTA N.7128

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il giorno diciannove settembre

(19-09-2008).

In Palmi via Bruno Buoizzi n. 10, nel mio Studio.

Davanti a me Dott. **Concetta Maria Costa**, Notaio con sede in

Palmi, iscritta nel Collegio Notarile di Palmi,

INTERVENGONO

quale parte venditrice:

- [redacted] nato a Gioia Tauro il [redacted]

residente in Gioia Tauro via G. Galilei n. [redacted] c.f. [redacted]

- [redacted] nato a Gioia Tauro il di [redacted] resi-

dente in Gioia Tauro via Veneto n. [redacted] c.f. [redacted]

quale parte acquirente:

[redacted] nato a Gioia Tauro il [redacted]

residente in Gioia Tauro via Magna Grecia n. [redacted] c.f. [redacted]

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono

certa, mi richiedono di ricevere il presente atto con il qua-

le convengono e stipulano quanto segue:

CONSENSO OGGETTO - CATASTO - [redacted] per la quota

indivisa di 2/3 (due terzi) e [redacted] per la quota indi-

REGISTRATO
UFFICI DELLE ENTRATE DI PALMI

il 29/9/2008 al N. 2716

Serie 17 esatte € 2.189,00

visa di 1/3 (un terzo) congiuntamente vendono ed in piena

proprietà trasferiscono con l'immediata immissione nel pos-

sesso a [redacted] che acquista, le seguenti unità

immobiliari facenti parte di un maggior fabbricato sito in

Comune di Gioia Tauro via La Malfa snc e precisamente:

- nel piano primo: appartamento ad uso abitazione composto da

salone - cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto

e due bagni, confinante con vano scala, via Ugo La Malfa,

proprietà Guerrisi, proprietà De Pasquale, salvo altri come

in fatto ed individuato nel catasto fabbricati di Gioia Tauro

al **fg. 30, pc. 2243, sub. 5**, via La Malfa snc, Pl, categ.

A/2, cl. 2, vani 7, sup. cat. mq. 138, rendita euro 433,02;

- nel piano seminterrato: locale garage allo stato rustico

avente la superficie di circa metri quadrati 25 (venticin-

que), confinante con area di manovra distinta con il sub. 7,

locale garage distinto con il sub. 9, proprietà De Pasquale,

salvo altri come in fatto ed individuato nel catasto fabbri-

cati di Gioia Tauro al **fg. 30, pc. 2243, sub. 10**, via La Mal-

fa snc, PS1, in corso di costruzione.

Nella vendita è compresa la quota proporzionale pertinente ai

beni venduti sulle parti del fabbricato che sono comuni a

sensi dell'art. 1117 c.c. in giusto rapporto fra le unità

vendute ed il tutto.

PROVENIENZA - Il fabbricato di cui sono parte le unità immo-

biliari oggetto della presente vendita è stato edificato su



[Handwritten scribble]

area pervenuta a [redacted] per la quota indivisa di
2/3 (due terzi) ed a [redacted] per la quota indivisa di 1/3
(un terzo) da [redacted] nato a Reggio Calabria il
[redacted] e [redacted] nata a Reggio Cala-
bria il [redacted] per atto di compravendita a rogito
del Notaio Rosanna Zumbo di Reggio Calabria rep. n. 6038 del
21 giugno 2004, registrato a Reggio Calabria il 22 giugno
2004 al n. 1500 e trascritto presso la Conservatoria dei Re-
gistri Immobiliari di Reggio Calabria il 23 giugno 2004 al n.
7451 di formalità.

A [redacted] e [redacted] per successio-
ne testamentaria in morte del padre [redacted] nato
il [redacted] e deceduto in Gioia Tauro il [redacted]
in virtù di testamento olografo del 18 dicembre 1959 pubbli-
cato dal Notaio Francesco Canale di Reggio Calabria con ver-
bale in data 21 agosto 1964, reg. a Reggio Calabria il 27 a-
gosto 1964 al n. 662 e per riunione di usufrutto in morte
della madre [redacted] nata il [redacted] e dece-
duta in Reggio Calabria il [redacted]

La dichiarazione di successione di [redacted] è stata
presentata nell'Ufficio del Registro di Palmi in data 4 set-
tembre 1964 Registrata con il n. 36 vol. 134 e trascritta
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio
Calabria in data 15 dicembre 1964 al n. 16026 di formalità.

PREZZO PAGAMENTO - Le parti dichiarano:

- la presente vendita è convenuta a corpo;
- il prezzo della vendita è determinato in euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/00) di cui euro 51.000,00 (cinquantunomila/00) attribuiti all'appartamento ed euro 4.000,00 (quattromila/00) al locale garage.

Detto prezzo viene pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice come infraindicato.

La parte venditrice rilascia, con questo atto, ampia e liberatoria quietanza a saldo della presente vendita.

La parte venditrice rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale.

Ad ogni effetto di legge, [redacted] e

[redacted] in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e consapevoli delle sanzioni penali a carico di chi effettua dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati, dichiarano:

1) il prezzo della compravendita come sopra convenuto pari ad euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/00) viene pagato come segue:

- quanto ad euro 5.000,00 (cinquemila/00) con un assegno bancario non trasferibile numero 0021839421-06, emesso in data odierna all'ordine di [redacted] e tratto su C/C della Banca Popolare di Crotone S.p.A. Filiale di Gioia Tauro di

titolarità dell'acquirente;

- quanto ad euro 50.000,00 (cinquantamila/00) con due assegni

circolari non trasferibili dell'importo di euro 25.000,00

(venticinquemila/00) ciascuno, portanti i numeri

7200024275-02 et 7200024276-03, emessi dalla Banca Popolare

Commercio e Industria di Milano in data 12 settembre 2008 al-

ordine dei venditori e costituenti parte del ricavato del

mutuo destinato all'acquisto ed alla ristrutturazione del-

l'appartamento ed al completamento del locale garage; mutuo

che la parte acquirente contrarrà in data odierna con con-

tratto immediatamente successivo a questo con la Banca Popo-

lare Commercio e Industria di Milano; detti assegni ad avve-

nuta stipula del mutuo, verranno consegnati dall'acquirente

ai venditori medesimi;

2) la presente vendita è stata conclusa senza l'intervento di

mediatore e pertanto senza alcuna spesa di mediazione ai sen-

si degli artt. 1754 e segg. del codice civile.

MODALITA' DELLA VENDITA - GARANZIE -

La vendita ha effetto dalla data odierna; i beni venduti ven-

gono trasferiti nello stato di fatto e di diritto attuale con

ogni accessione, pertinenza, diritto, uso, servitù ed onere

così come la parte venditrice ha il diritto di possedere e

possiede in virtù del titolo sopracitato.


La parte acquirente ha preso atto dello stato di consistenza


del locale garage venduto alla cui ultimazione provvederà a

sue cura e spese nel rispetto delle leggi vigenti.

La parte venditrice garantisce l'acquirente dall'evizione e dai vizi della cosa venduta, garantisce inoltre la disponibilità dei beni venduti e la libertà da pesi, diritti, oneri anche per tributi arretrati, ipoteche, trascrizioni pregiudizievole, privilegi fiscali.

TRATTAMENTO TRIBUTARIO - REGOLARITA' URBANISTICA - DIRITTO DI FAMIGLIA - SPESE -

 mi richiede che la base imponibile del presente atto limitatamente all'appartamento, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore dell'appartamento venduto, determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 et 5 del T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, e non dal corrispettivo pattuito ed a tal fine dichiara che detto valore è di euro 50.107,00 (cinquantamilacentosette/00).

 chiede che il presente atto venga registrato con le aliquote fiscali previste dalla L. 28 dicembre 1995 n. 549 ed a tal fine dichiara:

a) che il presente atto comporta trasferimento di unità abitativa e relativa pertinenza non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla G.U. n.218 del 27 agosto 1969 cedute a persona fisica da persona fisica, che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione;

b) che l'immobile acquistato è sito nel Comune di residenza

ed è adibito ad abitazione;

c) di non essere titolare di alcun diritto di proprietà, di

usufrutto, uso o abitazione su altra casa di abitazione e

pertinenza nel comune di Gioia Tauro;

d) di non essere titolare neppure per quote di alcun diritto

di proprietà, di usufrutto, uso o abitazione su altra casa di

abitazione e pertinenza acquistate nel territorio nazionale

usufruendo delle agevolazioni fiscali di cui alla predetta

legge ovvero di cui all'art.1 della L.22 aprile 1982, n.168,

all'art.2 del D.L.7 febbraio 1985 n.12 convertito con modifi-

cazioni dalla L.5 aprile 1985 n.118, all'art.3 comma 2° della

L.31 dicembre 1991 n.415, all'art. 5 commi 2 e 3 dei decreti

legge 21 gennaio 1992 n. 14, 20 marzo 1992 n. 237 e 20 maggio

1992 n. 293, all'art. 2 commi 2 e 3 del D.L. 24 luglio 1992

n. 348, all'art. 1 commi 2 e 3 del D.L. 24 settembre 1992 n.

388, all'art. 1 commi 2 e 3 del D.L. 24 novembre 1992 n. 455,

all'art. 1 comma 2 del D.L. 23 gennaio 1993 n. 16, convertito

con modificazioni dalla L. 24 marzo 1993 n. 75 e all'art. 16

del D.L. 22 maggio 1993 n. 155 convertito con modificazioni

dalla legge 19 luglio 1993 n. 243.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del di-

vieto di alienazione quinquennale di cui alla L. 28 dicembre

1995 n. 549, sopracitata.

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di leg-

ge in materia urbanistica, [redacted] di-
chiarano che il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto del presente atto è stato costruito in base ed in conformità al permesso di costruire n. 337/2005, pratica edilizia n. 25927, rilasciato dal Dirigente del III Servizio Territorio del Comune di Gioia Tauro in data 3 agosto 2005 ed è stato ultimato nella struttura in data 28 agosto 2006; non sono stati notificati provvedimenti sanzionatori; all'appartamento venduto, dopo l'ultimazione avvenuta in data 31 luglio 2008, non sono state apportate modifiche, aggiunte o mutamenti di destinazione per i quali sono richiesti provvedimenti autorizzativi.

[redacted] dichiarano e [redacted]

[redacted] prende atto di non essere a conoscenza dell'esistenza del certificato di agibilità dell'appartamento in oggetto, ma che lo stesso ha tutti i requisiti di legge per ottenerne il rilascio; la cui richiesta verrà effettuata a cura e spese della parte acquirente.

Ai sensi e per gli effetti di cui alla L.19 maggio 1975 n. 151 ed all'art. 2659 del c.c., [redacted] è coniugato in regime di separazione dei beni e dispone di bene personale; [redacted] è coniugato in regime di separazione dei beni e dispone di bene personale; [redacted] è di stato civile libero.

Le spese del presente atto inerenti e conseguenti sono a ca-

rico della parte acquirente.

Questo atto viene da me Notaio letto ai comparenti che lo approvano perchè conforme alla loro volontà.

E' costituito da tre fogli ed è scritto per otto pagine intere per la nona pagina fin qui, da persona di mia fiducia con mezzi elettronici sotto la mia direzione e a mano da me Notaio e viene sottoscritto alle ore diciotto e minuti quindici.

F.TI: [REDACTED] CON-

CETTA MARIA COSTA NOTAIO.

E' copia conforme all'originale composta da nove pagine.

Si rilascia per uso *di legge*

Palmi, *Primo Abbe duca di St. Attene*



Nota di trascrizione

Registro generale n. 18037
Registro particolare n. 13850
Presentazione n. 48 del 30/09/2008

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale € 90,00
Imposta ipotecaria -
Tassa ipotecaria € 90,00

Imposta di bollo
Sanzioni amministrative

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 90,00 (Novanta/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 28321
Protocollo di richiesta RC 81241/4 del 2008



Il Conservatore
IL VICARIO GERENTE

(Dott.ssa Margherita DENISI)

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 19/09/2008
Notaio COSTA CONCETTA MARIA
Sede PALMI (RC)

Numero di repertorio 37186/7128
Codice fiscale CST CCT 44H52 G288 L

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E041 - GIOIA TAURO (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 30
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO
CIVILE
Indirizzo VIA LA MALFA

Particella 2243 Subalterno 5
Consistenza 7,0 vani

N. civico SNC

Verbale di accesso del custode giudiziario

L'anno 2025, il giorno 08 del mese di aprile, alle ore 15.30, io sottoscritto
Avv. Giuseppina Bagalà, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n.
64/2024 R. G. E. del Tribunale di Palmi, promossa da Kerdos SPV s.r.l., creditore
precedente, contro [REDACTED], con provvedimento del giudice
dell'Esecuzione dott.ssa Piccione del 18.02.2025, mi sono recata, unitamente al Perito
Estimatore Arch Roberto Sciarrone, in Gioia Tauro, alla Via Ugo La Malfa N.22 per
accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di questo mio
accesso al debitore esecutato ed al creditore precedente rispettivamente, al primo,
con racc. a.r. del 31.03.2025, ed al secondo, a mezzo pec di pari data.

Sul posto ho rinvenuto la presenza del debitore esecutato sig. [REDACTED],
nato a GIOIA T. il [REDACTED], residente in GIOIA TAURO,
alla Via UGO LA MALFA N.22 identificato a mezzo
C.I. N. [REDACTED]
n. [REDACTED], rilasciato da GIOIA COMUNE GIOIA T. il
06/08/2019, nonché della Sig. RA
[REDACTED] NATA IL [REDACTED] MADRE
DEL DEBITORE E CON ESSO CONVIVENTE

Ho reso edotto il sig. [REDACTED] dei poteri e delle funzioni
conferitimi, facendogli presente, altresì:

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



Ho, quindi, chiesto al sig. [redacted] chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da DALLA MADRE SOPRA GENERALIZZATA

(ovvero è nel possesso e/o detenzione del..... sig. nato a il residente in alla Via..... recapito telefonico n. in forza di contratto di redatto in data registrato a)

(ovvero è nel possesso e/o detenzione del..... sig. nato a il residente in alla Via..... recapito telefonico n. il quale non esibisce alcun contratto giustificativo della sua presenza nel compendio pignorato. Ho, quindi, reso edotto l'occupante sine titolo del compendio immobiliare pignorato che tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo nel contempo a giustificare il possesso del compendio pignorato facendomi pervenire, entro cinque giorni, da oggi, copia del relativo contratto ove esistente e che, qualora lo stesso non sarà esistente ovvero non sarà opponibile alla procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile).

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al sig. [redacted] se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto: NO

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

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato ~~per verificarne la rispondenza alla CTU, le condizioni attuali ed ho potuto rilevare, che le condizioni attuali corrispondono a quelle indicate nella CTU (ovvero che le condizioni attuali non corrispondono a quelle~~ indicate nella CTU in quanto

UNITAMENTE AL CTU, ARCH. ROBERTO SCARBONE

..... di cui veniva effettuata documentazione fotografica)

Ho, altresì, informato il sig. [REDACTED] che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del sig. [REDACTED] ad essere presente nel compendio

pignorato nei giorni di
QUANDO E' NECESSARIO PREVIO ACCORDO TELEFONICO
AL CELLULARE [REDACTED] ALMENO UN GIORNO PRIMA
DELLA VISITA

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

Il sig. [REDACTED] dichiara:

NULLA DA DICHIARARE

.....
.....
Essendo le ore 16,15..... ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, oltre a n. 4..... allegati ugualmente sottoscritti dagli intervenuti, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia viene immediatamente rilasciata al debitore esecutato che firma anche per ricevuta della documentazione sopra indicata.



Spunzel CTU

Dev. *[Signature]*

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: GIOIA TAURO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE OVEST

Codice di zona: C6

Microzona catastale n.: 0

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	510	760	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	365	510	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	220	325	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	610	840	L	2,2	3,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- 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

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- 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:

- Ottimo
- Normale
- 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.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)