

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA



PROCEDURA N° 70 DEL 2023

UDIENZA IL 26/11/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. BUGGE' FRANCESCO MARIA ANTONIO



REGGIO CALABRIA LÌ 18/11/2024

IL CTU

Arch. Roberta M. Sterrantino



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Esecuzione Immobiliare n. 70/2023 - G.E. Dott.: BUGGE' FRANCESCO MARIA ANTONIO

Promossa da: SIENA NPL 2018 SRL

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SVOLGIMENTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

quesito n. 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

In riferimento alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, presente all'interno del fascicolo redatto dal [REDACTED], sui beni oggetto di pignoramento, alla data del [REDACTED] gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE: Nota del [REDACTED] R. Gen. n. [REDACTED] e R. Part. n. [REDACTED] ipoteca di rinnovazione dell'Iscrizione del [REDACTED] R. Gen. n. [REDACTED] e R. Part. n. [REDACTED]

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento del [REDACTED]. A favore di [REDACTED], richiedente [REDACTED]. Contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Beni ipotecati

- 1) quota 1/1 di piena proprietà, MELITO PORTO SALVO (RC) – N.C.E.U. foglio di mappa 44, particella 154, sub 200.
- 2) quota 1/1 di piena proprietà, MELITO PORTO SALVO (RC) – N.C.E.U. foglio di mappa 44, particella 154, sub 201.

TRASCRIZIONE: Nota del [REDACTED] R. Gen. n. [REDACTED] e R. Part. n. [REDACTED] (*altro pignoramento*)

Atto pignoramento immobiliare [REDACTED]

[REDACTED] a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Beni pignorati:

- 1) quota 1/1 di piena proprietà, MELITO PORTO SALVO (RC) – N.C.E.U. foglio di mappa 44, particella 154, sub 200.
- 2) quota 1/1 di piena proprietà, MELITO PORTO SALVO (RC) – N.C.E.U. foglio di mappa 44, particella 154, sub 201.

TRASCRIZIONE : Nota del [REDACTED] R. Gen. n. [REDACTED] e R. Part. n. [REDACTED] (*pignoramento oggetto di CTU - Proc. Es. 70 del 2023*)

Atto pignoramento immobiliare del [REDACTED] rep. [REDACTED]

[REDACTED]. A favore [REDACTED]

contro i Signori:

Beni pignorati:

- 1) quota 1/1 di piena proprietà, MELITO PORTO SALVO (RC) – N.C.E.U. foglio di mappa 44, particella 154, sub 200.
- 2) quota 1/1 di piena proprietà, MELITO PORTO SALVO (RC) – N.C.E.U. foglio di mappa 44, particella 154, sub 201.

quesito n. 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali,*



farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

BENE 01 - QUOTA PIGNORATA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A LABORATORIO ARTIGIANALE, CAT. C/3 , POSTO AL P.S. E SITO IN MELITO PORTO SALVO, VIA NAZIONALE n.ri 90,92,96,98.

Dati Catastali: NCEU del Comune di Melito Porto Salvo (RC) al **foglio di mappa 44 particella 145, subalterno 200 e comprende il P.T. ed il P.S.**, categoria C/3, Classe 1, Consistenza 300 mq, Superficie Catastale mq 233, rendita € 1.193,02.

L'unità immobiliare è un locale destinato ad attività di laboratorio artigianale di circa 392,25 mq oltre le scale di accesso BCNC, oggi in stato di abbandono, posto al P.S. di un maggior fabbricato a 4 piani fuori terra oltre lastrico solare.

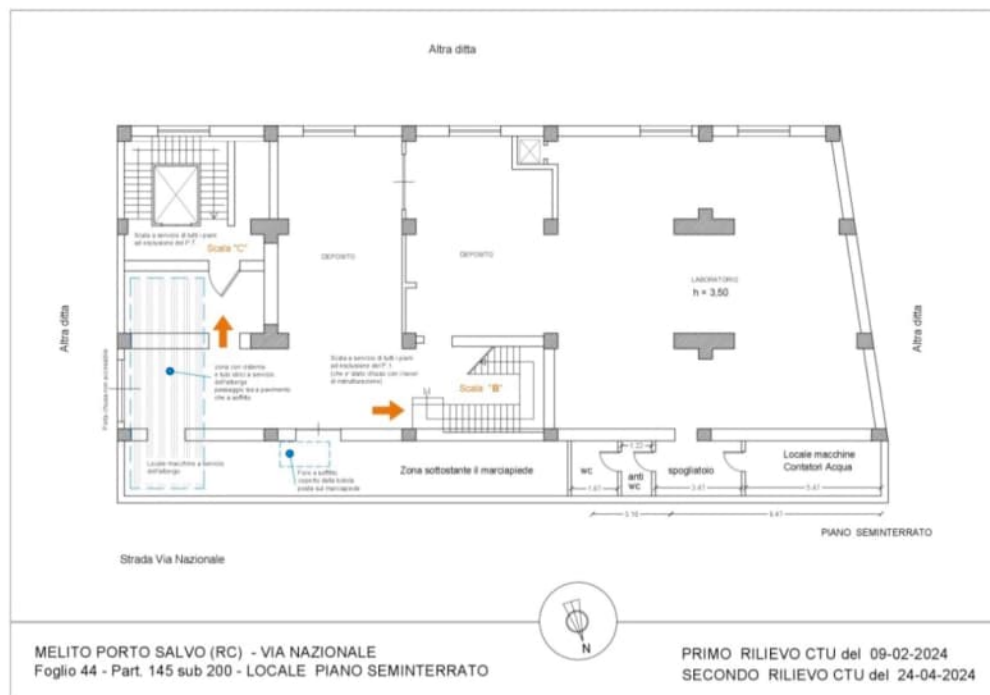
Il fabbricato è sito nel Comune di Melito di Porto Salvo (RC) in Via Nazionale n.ri 90, 92, 96 e 98, e nel suo insieme confina a nord con la Via Nazionale e da una piccola porzione di area antistante identificata con la particella 1914; ad est con la particella 1623, a sud con le particelle 617 e 809 e a Ovest con la particella 465. Risulta essere realizzato alla fine degli anni '70, ha una intorno agli anni ha una struttura in c.a. a maglia chiusa e copertura piana, si presenta esternamente tinteggiato e rifinito con colori chiari.

Descrizione del contesto urbano dove ricade l'intero fabbricato: ricade nella Fascia/zona: Centrale/zona Municipio, Lungomare, Risorgimento, Località Porto Salvo, San Leonardo, S.S. 18; la zona è situata, vicino lo svincolo della Strada Statale Jonica 106 con uscita Melito Porto Salvo; vi sono presenze di attività commerciali, Scuole e servizi di trasporti.

L'unità immobiliare posta al P.S. con accesso dal P.T è un laboratorio artigianale, lasciato in stato di abbandono e privo di luce (contatore dismesso); è accessibile per mezzo della Scala "C" (a servizio dell'intero fabbricato ad eccezione del P.T.) e dalla Scala "B" (a servizio dell'intero fabbricato ad eccezione del P.1 momentaneamente chiuso) con accesso, entrambe, dalla Via Nazionale. Il laboratorio della superficie di circa 392,25 mq, oggi si presenta come un locale deposito in pessime condizioni igieniche, privo di manutenzione ordinaria che straordinaria; la struttura portante è interessata da forme di degrado visibili; su alcune travi e pilastri vi è la presenza di ristagni di umidità (presumibilmente dovute a delle infiltrazioni di acque pregresse). L'unità immobiliare si presenta come un unico vano; L'area sottostante il marciapiede è adibita a locale tecnico, dove vi sono collocati i contatori e tubazioni degli allacci idrici che servono l'intero fabbricato, vi è uno spogliatoio con un bagno di pertinenza; Una piccola botola (posta sul marciapiede) di circa 1.5 mq, è l'unico punto di carico e scarico piccola merce. Non vi sono accessi carrabili. L'area posta in direzione della hall al P.T ospita gli impianti idrici passanti sia a pavimento che sospesi a soffitto, vi è una cisterna interrata, ed altri impianti a utilizzati dall'albergo posto nei piani superiori del fabbricato. Il contatore luce risulta essere stato dismesso.

Stato dell'immobile: L'immobile risulta essere locato a cura del Custode Giudiziario della Procedura Esecutiva.





BENE 02 - QUOTA PIGNORATA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A LOCALE COMMERCIALE COMPOSTO DA P.T. (1 f.t.) E P.1 (2 f.t.) SITO IN MELITO PORTO SALVO, VIA NAZIONALE n.ri 90,92,96,98.

Dati Catastali: NCEU del Comune di Melito Porto Salvo (RC) al **foglio di mappa 44 particella 145, subalterno 201 e comprende il P.T. ed il P.1**, categoria C/1, Classe 4, Consistenza 530 mq, Superficie Catastale mq 308, rendita € 7.445,24.

Le unità immobiliari sono locali destinati ad attività commerciale, poste al **P.T** (superficie di circa 307,25) e al **P.1** (superficie commerciale di circa 346,76 mq oltre balcone) facenti parte di un maggio fabbricato a 4 piani fuori terra oltre lastrico solare e un P.S.

Il fabbricato è sito nel Comune di Melito di Porto Salvo (RC) in Via Nazionale n.ri 90, 92, 96 e 98, e nel suo insieme confina a nord con la Via Nazionale e da una piccola porzione di area antistante identificata con la particella 1914; ad est con la particella 1623, a sud con le particelle 617 e 809 e a Ovest con la particella 465. Risulta essere realizzato alla fine degli anni '70, ha una intorno agli anni ha una struttura in c.a. a maglia chiusa e copertura piana, si presenta esternamente tinteggiato e rifinito con colori chiari.

Descrizione del contesto urbano dove ricade l'intero fabbricato: ricade nella Fascia/zona: Centrale/zona Municipio, Lungomare, Risorgimento, Loc. Porto Salvo, San Leonardo, S.S. 18; la zona è situata, vicino lo svincolo della Strada Statale Jonica 106 con uscita Melito Porto Salvo; vi sono presenze di attività commerciali, Scuole e servizi di trasporti.

Le unità immobiliari poste al P.T. e al P.1 sono comunicanti tra loro per mezzo di una scala interna ad uso esclusivo (denominata scala A); l'accesso al P.T. è garantito da n. 3 ingressi con porte in vetro ed illuminato da ulteriori 3 vetrate, tutte protette da saracinesche elettriche; **La scala centrale (denominata scala B) permette un**

ulteriore accesso al P.T. ed è a servizio dell'intero fabbricato ad esclusione del P1 che è stato chiuso in concomitanza ai lavori di ristrutturazione. Una terza scala (denominata scala C) permette l'accesso all'intero fabbricato ad eccezione del Piano Terra.

Il locale commerciale al Piano Terra ha una superficie commerciale di circa 284,50 mq oltre scale BCNC si presenta in buono stato di conservazione; il locale negozio ospita, nella zona centrale, un bancone bar, con la cucina retrostante dotata di un piccolo montacarichi e un'area in prossimità della scala interna che attualmente è adibita a sala colazione, a servizio dell'albergo soprastante.

Sotto la scala di pertinenza esclusiva (denominata scala A) sono collocati i servizi igienici che comprendono n. 2 bagni di cui uno adattato a persone disabili ed un piccolo ripostiglio, si presentano in buono stato di manutenzione. I bagni sono a servizio anche dal negozio posto al piano Primo. La predetta scala è realizzata in c.a. e rivestita con gradini in marmo nero e una ringhiera in legno lavorato. La pavimentazione a tappeto è del tipo marmo granigliato di colore chiaro, vi sono inoltre controsoffittature che fungono da cavedi degli impianti di climatizzazione; la pittura è di colore beige con rifasci a rilievo bianchi.

Il locale Commerciale posto al Piano Primo occupa una superficie commerciale di circa 324,00 mq oltre balcone che si presenta suddiviso in due aree, non più comunicanti tra loro.

La prima area ha l'accesso diretto sia dalla scala interna ad uso esclusivo (denominata scala A) proveniente dal P.T. e sia dalla scala con ascensore (denominata scala C) quest'ultima serve tutti i piani ad eccezione del P.T. che è stato chiuso per lasciare spazio alla hall dell'albergo soprastante. La prima area è utilizzata a sala congressi e/o pranzo e si presenta in buone condizioni. La pavimentazione è del tipo marmo granigliato di colore chiaro, vi sono la presenza di controsoffittature che fungono da cavedi per il passaggio degli impianti di climatizzazione; la pittura del locale è di colore rosa antico stuccata con dei rifasci bianchi. Il locale presenta inoltre dei rivestimenti in pietra. Gli infissi esterni sono delle grandi vetrate con rifascio in alluminio di colore bianco, una porta finestra, permette l'accesso al balcone che affaccia sulla Via Nazionale e permette il passaggio alla seconda area. L'unico infisso interno, ovvero la porta che divide la sala dal vano scala - ascensore è del tipo in legno massello.

Il locale commerciale della seconda area, si presenta in fase di ristrutturazione edilizia, ferma da circa 10 anni. Durante questi lavori sono stati chiusi gli accessi della scala A e scala B, lasciando solo la possibilità di accedervi per mezzo di una porta finestra che accede direttamente sul balcone. Sul balcone vi è inoltre una porta che accede alla scala denominata B.

Il locale commerciale, oggi si presenta un grande vano in corso di ristrutturazione, una porzione di esso è stato predisposto parte a vano cucina industriale con la presenza di un piccolo montacarichi e parte a servizi.

Per entrambi i piani terra e primo il contatore della distribuzione elettrica risulta essere stato dismesso. Attualmente la corrente elettrica è fornita dal contatore dell'albergo soprastante.

Stato dell'immobile: L'immobile risulta essere locato a cura del Custode Giudiziario della Procedura Esecutiva.

Certificato di Efficienza Energetica: le unità immobiliari necessitano di un certificato APE in quanto attività commerciale pertanto il CTU ha provveduto alla redazione ed alla trasmissione dello stesso tramite sistema



informatico alla Regio Calabria; il certificato APE ricadente in classe energetica "E" , con protocollo n. 8005024000189609 con scadenza il 19/11/2034.

Servitù attive e passive: Nessuna servitù sulle unità immobiliari;

N.B. Si precisa che oggi, una porzione del piano seminterrato, del piano terra e del primo piano (un tempo destinata rispettivamente a deposito (P.S.) ad ufficio (P.T.) e locale Pizzeria (P.1), risultano essere state modificate utilizzate dall'albergo soprastante, realizzando: una hall al P.T. che permette l'accesso ad una scala con ascensore a servizio di tutto il fabbricato. Per le modifiche effettuate risulta essere stata presentata, una richiesta di Concessione a Costruire n. 37 del 17/01/2001 avente come oggetto il completamento fabbricato nelle sue finiture e adeguamento alle barriere architettoniche. Fascicolo che la scrivente CTU non ha potuto visionare, per come meglio specificato in seguito.



- a) i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- b) il pignoramento consente l'individuazione del bene;
- c) i dati indicati nel pignoramento, individuano gli immobili;
- d) alla data della trascrizione del pignoramento avvenuta il [REDACTED], la proprietà dei beni, in riferimento alla certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta [REDACTED] [REDACTED], presente all'interno del fascicolo, risultano essere in testa ai debitori eseguiti.

quesito n. 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Discordanze catastali: Gli immobili risultano regolarmente accatastati, le planimetrie catastali presenti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria riportano la data di presentazione dell' 08/07/1996.

Tuttavia dal sopralluogo effettuato si è riscontrato una discordanza nella suddivisione interna, dovuta alla realizzazioni di nuove opere edilizie quali una scala con ascensore e chiusura di accessi al piano terra e piano primo; In data 17/01/2001 con protocollo n. 1037 e pratica n. 37 risulta essere stata presentata una richiesta di Concessione a Costruire "per il completamento e la finitura di un fabbricato in c.a. a quattro piani fuori terra più il piano seminterrato e realizzazione di un piano da adibire a lavatoio stenditoio, con adeguamento alla vigente normativa sulla sicurezza e le barriere architettoniche" sito in Via Nazionale, nn. 96-98.

N.B. - Dalle Ricerche effettuate dal CTU, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito Porto Salvo e presso l'Archivio sito nell'Ufficio di Piano Ambito Territoriale collocato nel Viale della Libertà, 72, **il FASCICOLO RISULTA ESSERE FUORI POSTO E/O SMARRITO**, pertanto la scrivente non ha potuto visionare la documentazione allegata con il relativo progetto;

Si precisa inoltre che dalla documentazione reperita, la pratica di Concessione a Costruire non risulta essere ancora completa, vista l'assenza del nuovo accatastamento(di fine lavori) necessario per la richiesta della nuova agibilità.

Difformità catastali riscontrate nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento, come di seguito riportate:

BENE 01: MELITO PORTO SALVO NCEU FG 44 PART. 145 SUB 200 (PS e PT)

- 1)** Difformità nella sua superficie (PS); la realizzazione del vano scala con ascensore (denominata C) e la presenza della scala B modificano la superficie originaria. Le scale sono BCNC.
- 2)** Difformità nell'intestazione catastale nel nome della Ditta (ancora intestata [REDACTED]), per non eseguita voltura sia della Successione e sia dell'atto di compravendita.

BENE 02: MELITO PORTO SALVO NCEU FG 44 PART. 145 SUB 201 (PT e P1)

- 1)** Difformità nella sua superficie (PT); la realizzazione del vano scala con ascensore (denominata C) non comunicante con il Piano Terra e la presenza della scala B modificano la superficie originaria.
Le scale sono BCNC.
- 2)** Difformità nella sua superficie (P1); la realizzazione del vano scala con ascensore (denominata C) comunicante e la presenza della scala B modificano la superficie originaria.



3) Difformità nella chiusura di metà area (P1) (oggi in corso di ristrutturazione ferma da circa 10 anni) e la chiusura degli accessi.

4) Difformità nell' intestazione catastale nel nome della Ditta (ancora intestata [REDACTED]), per non eseguita voltura sia della Successione e sia dell'atto di compravendita.

N.B: Il CTU provvederà ad applicare un deprezzamento in relazione alle difformità riscontrate e le stesse dovranno essere regolarizzate, dall' acquirente presentando una SCIA per completamento esclusivamente per il bene acquistato.

quesito n. 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

I beni oggetto di pignoramento sono delle unità immobiliari destinate a ad attività commerciali e laboratorio artigianale, facenti parte di un maggior fabbricato a 4 piani fuori terra oltre lastrico solare e s seminterrato ricadente in **zona "B" di Completamento Edilizio.**

quesito n. 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi 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'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il fabbricato è stato oggetto di diversi interventi edilizi, come di seguito riportati:

Permesso a Costruire:

- Il fabbricato è stato realizzato negli anni '70, inizialmente, con la **realizzazione di n. 2 piani f.t.** oltre seminterrato con regolare rilascio di **Concessione Edilizia n. 155 del 05/08/1973** e successivamente **Condonato in Sanatoria per la realizzazione di altri due piani soprastanti i precedenti.** .
- **Nulla Osta in Sanatoria n. 13543 del 7/02/1980** rilasciata per sanare le opere abusive, (fabbricato a n. 4 piani f.t oltre seminterrato)
- **Edilizio n. 3249 del 01/04/1986** ai sensi della legge n. 47/85.
- **Concessione di Costruzione n. 07 del 1989 per Cambio di destinazione d'Uso**
- **Domanda di Richiesta di Agibilità con prot. 10526 del 26/09/1994**
- **Collaudo Statico a completamento della pratica della richiesta rilascio agibilità dell'intero fabbricato n. 12810 del 13/12/1994.**
- **Autorizzazione Sanitaria (Pasticceria – Bar – Rosticceria – Gelateria) rilasciata dal Comune di Melito Porto Salvo in data 05/06/1995.**
- **Parere favorevole al rilascio di Nulla Osta Paesaggistico – Ambientale in Sanatoria per l'intero fabbricato del 26/10/2000.**
- **Concessione di Costruzione prat. N. 37 del 17/01/2001 per il completamento e la finitura di un fabbricato in c.a. a 4 piani f.t. più seminterrato e realizzazione di un piano ad adibire a lavatoio stenditoio, con adeguamento alla vigente normativa di sicurezza e le barriere architettoniche.**



N.B. Dalle Ricerche effettuate dal CTU, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melito Porto Salvo e presso l'Archivio sito nell'Ufficio di Piano Ambito Territoriale collocato nel Viale della Libertà, 72, il FASCICOLO n. 37 del 17/01/2001 RISULTA ESSERE FUORI POSTO E/O SMARRITO, pertanto la scrivente non ha potuto visionare la documentazione allegata con il relativo progetto;

Tutt'oggi la pratica comunque risulta incompleta, visto la mancanza del nuovo accatastamento e il rilascio della domanda di agibilità in quanto può essere richiesta successivamente all'accatastamento.

Per regolarizzare i beni oggetto di pignoramento ed ai fini del rilascio dell'agibilità parziale, ovvero che riguardano solo della unità commerciali, occorre che l'acquirente formuli istanza relativa a :

Bene 01

LOTTO DI VENDITA "A" (comprende solo il Bene 01 posto al P.S.)

QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

	LABORATORIO ARTIGIANALE AL P.S. Reggio Calabria - NCEU Fg. 44 Part. 145 Sub 201	Coefficiente di Correzione	VALORE SPESE
1	Spese Tecniche per la difformità catastale relativamente alla realizzazione di una scala con vano ascensore, a servizio di tutto il fabbricato; presentazione di una SCIA di completamento con accatastamento e successiva richiesta di agibilità parziale del piano Seminterrato entro 120 giorni dall'aggiudicazione dei beni oggetto di pignoramento.	A corpo	€ 3.700,00 (importo comprensivo anche di spese vive, eventuali sanzioni e spese tecniche)
2	Volture Catastali	A Corpo	€ 500,00 (importo comprensivo anche di spese vive e spese tecniche)

Bene 02

LOTTO DI VENDITA "B" (comprende il Bene 02)

QUOTA 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

	Reggio Calabria - NCEU Fg. 44 Part. 145 Sub 200		
	NEGOZIO AL PIANO TERRA E PIANO PRIMO	Coefficiente di Correzione	VALORE SPESE
1	Spese Tecniche per le difformità catastali relativamente alla realizzazione di una scala con vano ascensore a servizio di tutto il fabbricato e riaperture delle porte per gli accessi alle scale DEL P.1; Presentazione di una SCIA di completamento, con accatastamento e successiva richiesta di agibilità parziale entro 120 giorni dall'aggiudicazione dei beni oggetto di pignoramento. (P.T e P.1)	A corpo per entrambi i piani	€ 7.000,00 (importo comprensivo anche di spese vive, eventuali sanzioni e spese tecniche)
2	Volture Catastali	A Corpo per entrambi i piani	€ 500,00 (importo comprensivo anche di spese vive e spese tecniche)



quesito n. 7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Per poter rispondere al quesito, la scrivente ha reperito ed analizzato la documentazione inerente le:

Ricerche Ipotecastiche, effettuate in data 15/11/2024 dalle quali si evince che dopo la data del pignoramento con nota del [REDACTED] R. Gen. n. [REDACTED] e R. Part. n. [REDACTED], non esistono ulteriori formalità sui beni oggetto di pignoramento. Non sono state riscontrate annotazioni riportati riferimenti ad eventuali affrancazioni sui beni.

quesito n. 8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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 beni oggetto di pignoramento, occupano il Piano Seminterrato, il Piano Primo e il Piano secondo di un maggior fabbricato a 4 piani fuori terra oltre lastrico solare; il fabbricato è interamente adibito ad attività commerciale.

Non vi è la presenza di un amministratore condominiale.

quesito n. 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il Bene 01 oggetto di pignoramento – riportato al NCEU di Melito Porto Salvo, foglio 44 Part. 145 sub 200 oggetto di pignoramento è un locale adibito a laboratorio artigianale, lasciato in stato di abbandono, posto al P.S con accesso pedonale dal P.T. L'immobile è privo di contatore elettrico in quanto dismesso. L'immobile risulta essere locato a cura del Custode Giudiziario della Procedura Esecutiva stessa.

I Beni 02 oggetto di pignoramento – riportati al NCEU di Melito Porto Salvo, foglio 44 Part. 145 sub 201 sono dei Negozi posti al P.T. e al P.I attualmente adibiti rispettivamente: Il **P.T.** a locale Bar – Pasticceria – Rosticceria e Gelateria e servizi igienici; il **P.I** sala ricevimento ed un'area corso di ristrutturazione ferma da più di 10 anni circa; quest'ultima area presenta un locale cucina ad uso industriale con un piccolo montacarichi ed e la predisposizione dei servizi igienici. Queste due unità immobiliari sono comunicanti tra loro da una scala ad uso esclusivo. I locali servizi, posizionati al P.T sono utilizzati anche dal P.I. L'immobile è privo di contatore elettrico proprio in quanto dismesso. L'immobile risulta essere locato a cura del Custode Giudiziario della Procedura Esecutiva stessa.

Al fine di rendere più fruibile la vendita di tali beni si propongono i seguenti lotti di vendita:

LOTTO DI VENDITA "A" : composto dal Bene 01 – Quota 1/1 di Piena Proprietà di un laboratorio artigianale lasciato in stato di abbandono posto al P.S. con accesso dal P.T per mezzo di n. 2 scale di cui una dotata di ascensore, sito in Melito porto Salvo (RC), Via Nazionale n. 90, 92, 94, 96 e 98 e riportato al **NCEU di Melito Porto Salvo al Foglio di Mappa 44, particella 145 sub 200**. Privo di accesso Carrabile e contatore luce dismesso.

LOTTO DI VENDITA "B" : composto dal Bene 02 – Quota 1/1 di Piena Proprietà di un Negozio posto al P.T. (1 ft.) e P.I (2 ft.) comunicanti tra di loro per mezzo di una scala interna, siti in Melito porto Salvo (RC), Via Nazionale n. 90, 92, 94, 96 e 98 e riportati al **NCEU di Melito Porto Salvo al Foglio di Mappa 44, particella 145 sub 201**. Privo di contatore luce (dismesso) attualmente locato per conto della Procedura Esecutiva.



quesito n. 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

Alla data del pignoramento avvenuto il [REDACTED] le unità immobiliari i beni risultavano essere di proprietà dei debitori eseguiti:

Bene 01 e Bene 02 – NCEU Sez. RC Foglio di mappa 44 particella 145 sub 200 e 201

- quota 1/5 di proprietà [REDACTED];
- quota 1/5 di proprietà [REDACTED];
- quota 1/5 di proprietà [REDACTED];
- quota 1/5 di proprietà [REDACTED];
- quota 1/5 di proprietà [REDACTED].

Bene 01 e 02 - Passaggio di proprietà

- NCEU di Reggio Calabria al Foglio di Mappa 44, particella 145 subalterni 200 e 201 (ex sub 1 e 2).

I Beni oggetto di pignoramento sono attività commerciali pignorate per la quota 1/1 della piena proprietà,

non sono divisibili in natura, per non eseguita voltura, risultano essere catastalmente in testa, [REDACTED] per atto di successione risultano essere i signori:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

come di seguito descritti:

per atto di successione:

- la Quota 1/1 di piena proprietà per atto di successione [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], registrata il [REDACTED] al Numero di repertorio [REDACTED] Reggio Calabria e trascritta il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED], devoluta per testamento agli aventi diritto.

per atto di compravendita:

- la Quota 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare con atto a Rogito del Notaio [REDACTED] contro [REDACTED] nata il [REDACTED] e a favore [REDACTED], avente ad oggetto altri immobili.



atto di accettazione espressa dell'eredità:

- la Quota 1/1 di piena proprietà per accettazione espressa dell'eredità di [REDACTED] trascritta il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare da parte dei Signori: [REDACTED], a Rogito del Notaio [REDACTED] Sede [REDACTED] del [REDACTED], avente oggetto altri immobili

alla de cuius per atto di compravendita

- la Quota 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro generale e al n. [REDACTED] del registro particolare con atto a Rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED], contro [REDACTED].

quesito n. 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

Entrambi i beni oggetto di pignoramento risultano essere locati a cura del Custode Giudiziario della stessa Procedura Esecutiva.

Bene 01 - Il Locale Laboratorio artigianale posto al P.S, sito in Melito Porto Salvo, con accesso dalla Via Nazionale, per mezzo della scala "B" e dall'interno del fabbricato per mezzo della scala "C" e riportato al NCEU di Melito Porto Salvo al foglio di mappa 44 particella 145 sub 200, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 300 mq, Superficie Catastale Totale mq 233, rendita € 1.193,02.

Valore di locazione € 531,25.

Bene 02 - Il Locale Commerciale posto al P.T. e P.I, sito in Melito Porto Salvo, con accesso dalla Via Nazionale, n.ri.90/92/94/96/98 e riportato al NCEU di Melito Porto Salvo al foglio di mappa 44 particella 145 sub 201, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 530 mq, Superficie Catastale Totale mq 308, rendita € 7.445,24.

Valore di locazione € 2.845,12.

quesito n. 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Gli immobili risultano essere locati.

quesito n. 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

I fabbricato risulta essere in possesso del certificato del Nulla Osta Paesaggistico – Ambientale.

Il fabbricato è interamente adibito ad attività commerciale; non è stato riscontrato la presenza di un amministratore.



quesito n. 14) *determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.;*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono locali commerciali posti al Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo di un maggior fabbricato a quattro piani fuori terra oltre lastrico solare.

CONSISTENZA COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

PER IMMOBILI DESTINATI A LOCALE NEGOZIO E ATTIVITA' PRODUTTIVA

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. E' fondamentale conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile.

I beni oggetto di valutazione non trovando un diretto confronto con la domanda di mercato diretto, visto le loro caratteristiche commerciali, la grande metratura, la loro posizione nella zona centrale del Comune di Melito Porto Salvo, per determinare il valore della proprietà si è ritenuto congruo applicare **il metodo del Valore unitario, facendo riferimento alle tabelle Banca Dati delle quotazioni immobiliari prelevate dall'Agenzia delle Entrate.**

Ai Valore Commerciali ottenuti verranno applicate le correzioni della stima per lo stato di manutenzione.

BENE 01 e BENE 02 - N.C.E.U. – MELITO PORTO SALVO (RC) Via NAZIONALE, n. n. 90/92/94/96/98 – Fig. 44 Part. 145 Sub 200 e 201; al fine di meglio poter quantificare il valore commerciale questo CTU, per una corretta identificazione della metratura, si baserà, per iniziare, sulla superficie commerciale ragguagliata già stata rilevata e quantificata per la valutazione del canone di locazione. Alla stessa verranno defalcate le aree BCNC delle scale C e B.

Si ribadisce che, **in tutti i piani del fabbricato, una porzione di area è occupata da una scala con ascensore da accatastare come BCNC.** La stessa realizzata intorno agli anni 2001 con regolare richiesta di Concessione a Costruire rilasciata dal Comune di Melito Porto Salvo; la pratica non è stata ancora completata; vista l'assenza del nuovo accatastamento e pertanto la richiesta di una nuova agibilità. pertanto gli immobili necessitano di una SCIA di Completamento, che sarà a cura dell'acquirente.

Le aree oggetto di pignoramento dei subalterni 200 e 201 sono inferiori rispetto alla superficie originaria.



Detraendo i BCNC le Superfici Commerciali sono pari a:

			Categoria catastale	Mq /superficie commerciale Raguagliata Valutata per il canone di locazione	Mq /superficie commerciale Dell'area interessata dalla scala e dall'ascensore Defalcata dal CTU SCALA C	Mq /superficie commerciale Dell'area interessata dalla scala e dall'ascensore Defalcata dal CTU SCALA B	Mq superficie commerciale ragguagliata detratta l'area che diverrà BCNC ad uso di tutti i piani del fabbricato ad eccezione del P.T che non presenta un'apertura
BENE 01	Locale laboratorio artigianale	P.S.	C/3	461,95	46,95	22,75	mq 392,25
BENE 02	Locale Negozio	P.T.	C/1	392,43	85,18	22,75	284,50
	Locale Negozio	P.1	C/1	392,43	45,68	22,75	324,00
	Locale Negozio	Balcone	C/1	50	25%		12,50
TOTALE BENE 02							mq 621,00

All'interno della categoria catastale C/1 troviamo **negozi e botteghe**. Tutte le piccole attività commerciali e artigianali sono dunque racchiuse in questa categoria. Negli immobili appartenenti alla categoria C/1 si effettuano dunque attività di vendita.

Appartengono alla categoria catastale C/3 i **laboratori per arti e mestieri**.

METODO DEL VALORE UNITARIO

I dati riportati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari ufficiali dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, tale metodologia, in assenza di transazioni di immobili simili eseguite in zona e ricadenti nello stesso segmento di mercato, sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario, risultato da una più estesa indagine (non solo locale) ed incrementata da un modello statistico frutto delle analisi. Pertanto, in al semestre 01/2024 vengono individuati i Valori Commerciali (Valori in €/mq) nello specifico la **Provincia** di Reggio Calabria, **Comune** di Melito di Porto Salvo **Fascia/zona**: Centrale/zona Municipio, Lungomare, Risorgimento, Loc. Porto Salvo, San Leonardo, S.S. 18, **Codice di Zona**: B1, **Tipologia prevalente**: Abitazioni di tipo economico, **destinazione**: Commerciale. (P.T. e P.1) e Terziaria Produttiva (P.S).



In riferimento alle condizioni dello stato in cui versano le unità immobiliari ed in riferimento a quanto dedotto dai rilievi effettuati sul posto, verrà applicato:

BENE 01 - il valore minimo pari € 435,00 per il locale posto al Piano Seminterrato;

BENE 02 - il valore medio pari ad € 1.030,00 per locale posto al Piano Terra;

e il valore minimo paria a € 860,00 per il locale posto al Piano Primo.

(Bene 01) - Valore di Mercato Laboratorio Artigianale (SUB 201)

Valore Commerciale (392,25 x 435,00) = **€ 170.628,75**

(Bene 02) - Valore di Mercato Locale Negozio (SUB 200)

Valore Commerciale (284,50 x 1.030,00) = € 293.035,00

Valore Commerciale (366,50 x 860,00) = € 289.390,00

Valore Commerciale Complessivo = (293.035,00 + 289.390,00) = € 582.425,00

CORREZIONE DI STIMA APPLICATO AL VALORE COMMERCIALE: con la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stato d'uso e di manutenzione, stato di possesso, sanzioni e/o oblazioni se riscontrati per come di seguito riportate:

Prezzo a base d'asta dell'immobile (Lotto di vendita "A")

Valore dell'immobile nella quota pignorata pari ad 1/1 di piena proprietà in testa ai debitori eseguiti, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: **€ 128.890,43**

Prezzo a base d'asta dell'immobile (Lotto di vendita "B")

Valore dell'immobile nella quota pignorata pari ad 1/1 di piena proprietà in testa ai debitori eseguiti, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: **€ 487.670,60**

quesito n. 15) *Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

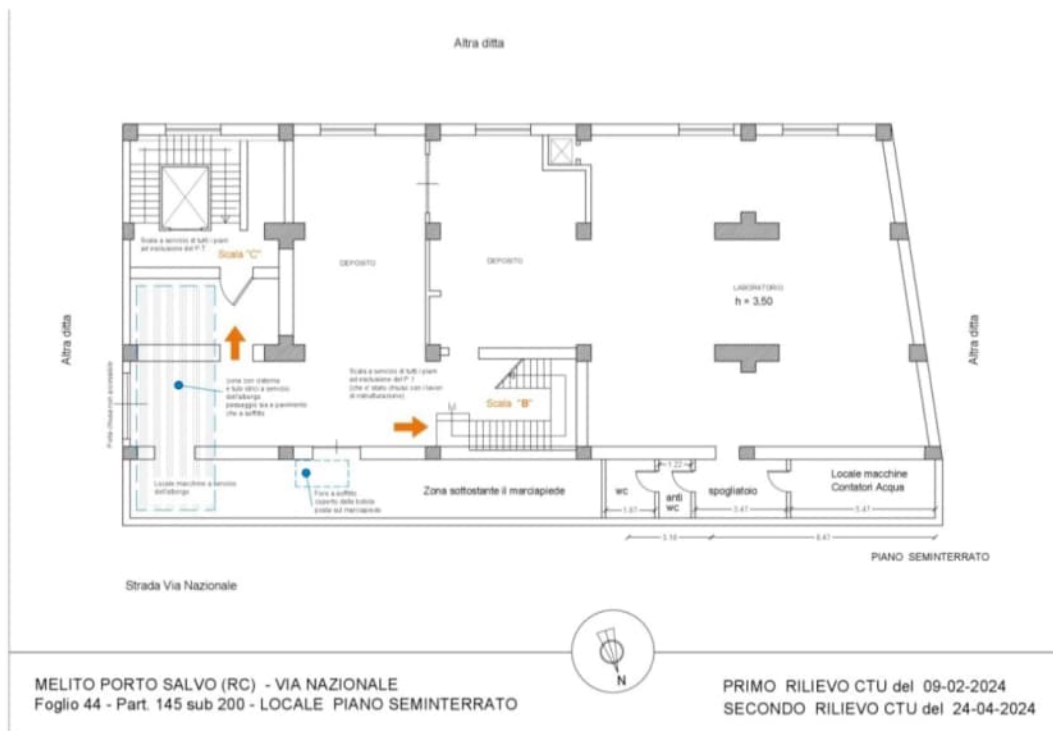
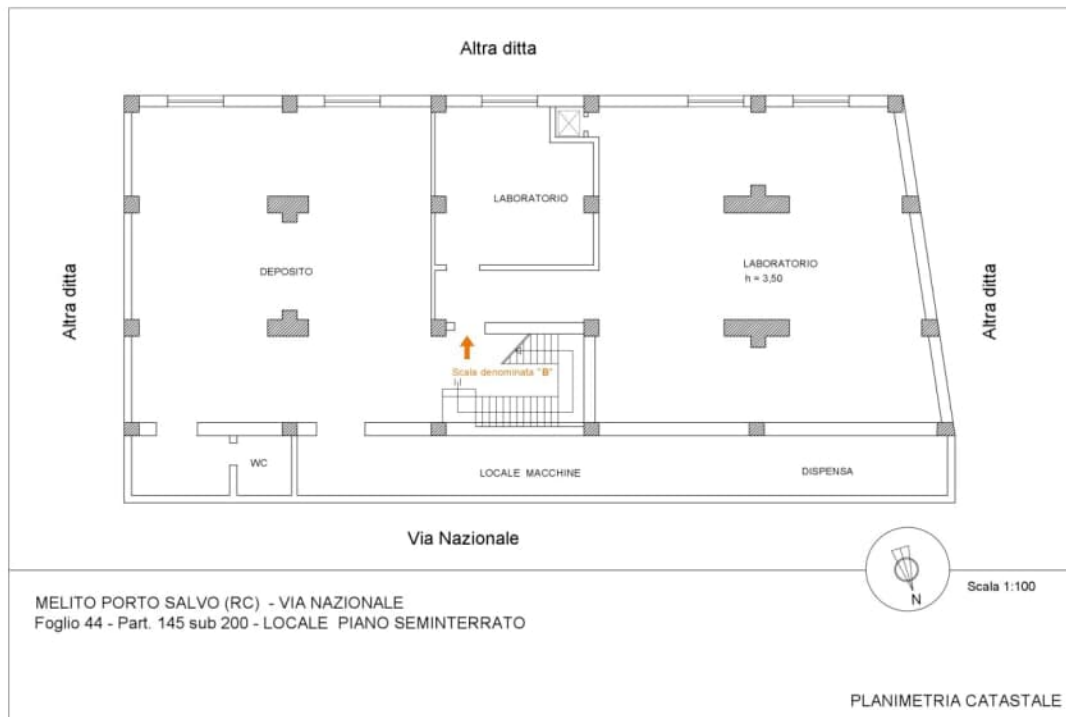
La scrivente CTU ha provveduto a depositare in data 23/05/2024 valore di locazione/indennizzo relativo alle Unità immobiliari oggetto di pignoramento.



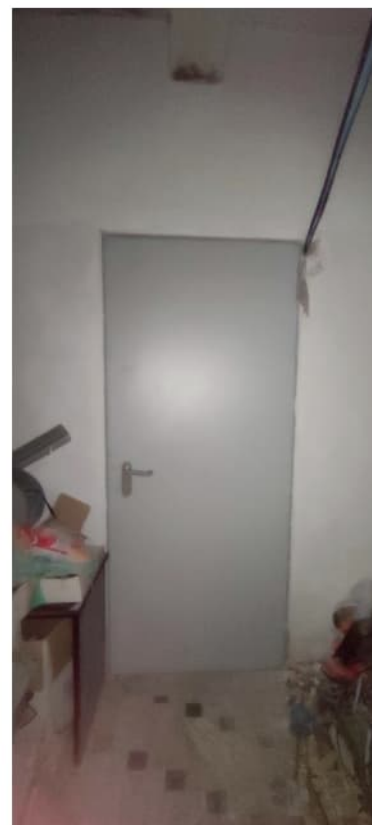
ELABORATI FOTOGRAFICI E PLANIMETRICI

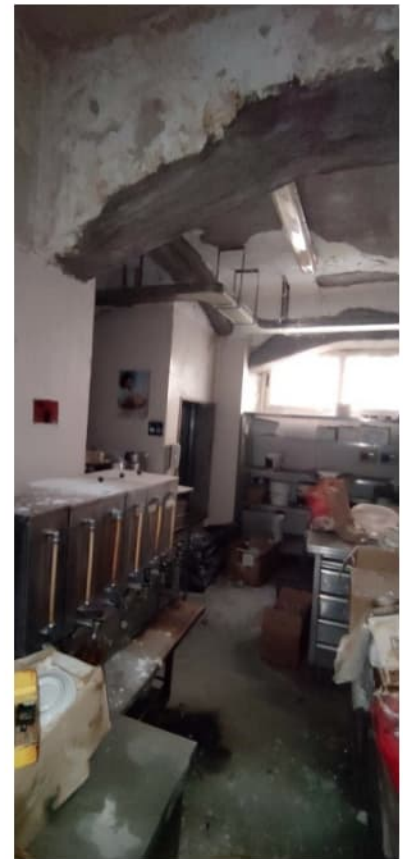
LOTTO DI VENDITA "A"

NCEU Sez. Melito Porto Salvo, Foglio di mappa 44 part. 145 sub 200 (P. Seminterrato)



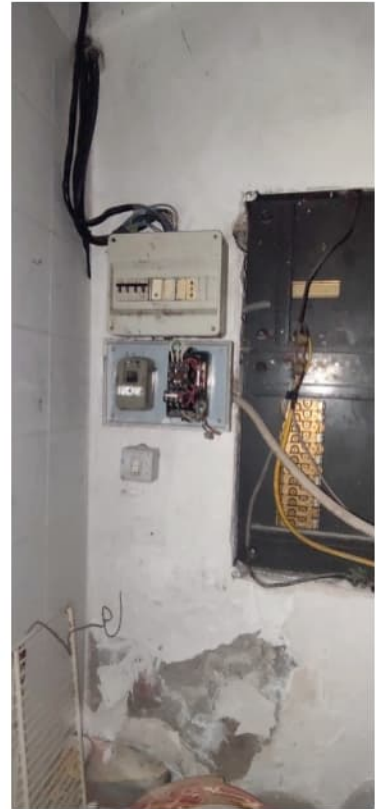
PIANO SEMINTERRATO CON ACCESSO PEDONALE DAL PIANO TERRA













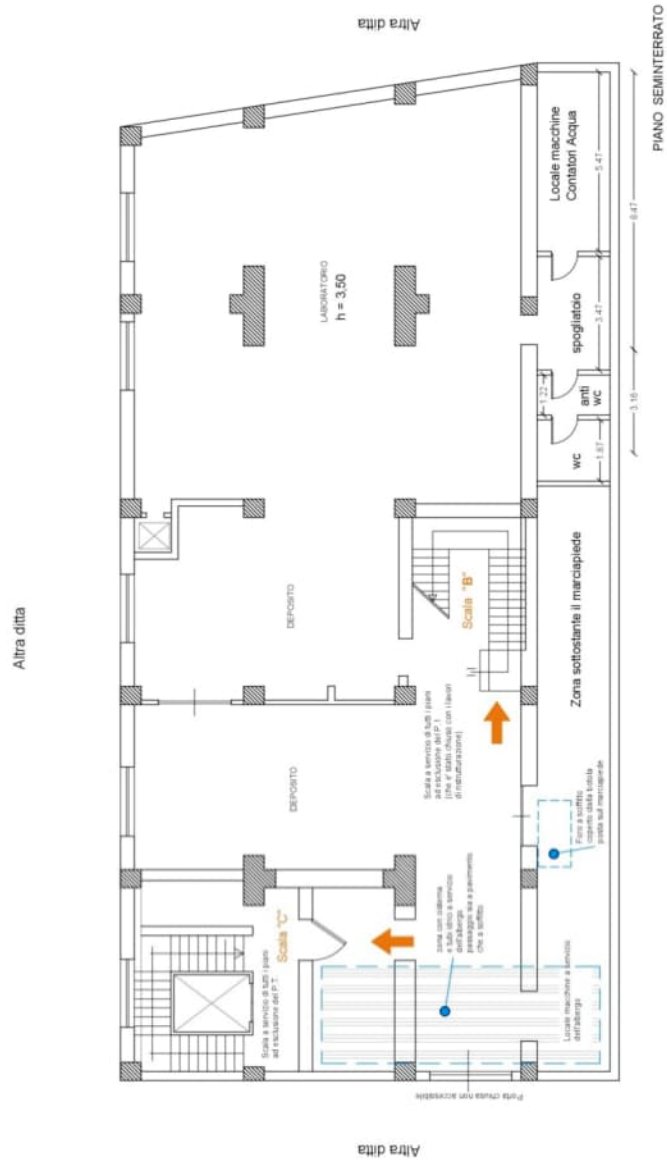
Data presentazione: 18/07/1996 - Data: 23/01/2024 - n. T326785 - [REDACTED]

MOD. CAEN P. 102 1990 887	MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) L. 500
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>MELITO P.S.</u> via <u>NAZIONALE</u> CIV. _____		
<p>P. PRIMO S. S. M: mt. 3.50</p> <p>ALTRA DITTA</p> <p>ALTRA DITTA</p> <p>VIA NAZIONALE</p> <p>ORIENTAMENTO</p> <p>SCALA DI 1:200</p>		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOM. [REDACTED]</u> iscritto all'albo del [REDACTED] della provincia di [REDACTED] data <u>17/07/1996</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO

upau.01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2024 - Comune di MELITO DI PORTO SALVO(F112) - < Foglio 44 - Particella 145 - Subalterno 200 >
VIA NAZIONALE, P. PRIMO S. S.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/07/1996 - Data: 23/01/2024 - n. T326785 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024

Dati della richiesta	Comune di MELITO DI PORTO SALVO (Codice:F112)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 44 Particella: 145 Sub.: 200

INTESTATO

I	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000
---	------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 05/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		44	145	200			C/3	1	300 m ²	Totale: 233 m ²	Euro 1.193,02	VARIAZIONE del 05/10/2016 Pratica n. RCD149795 in atti dal 05/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 39718.1/2016)
Indirizzo		VIA NAZIONALE Piano S1										
Notifica		Partita									Mod.58 -	
Annotazioni		di stadi: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.5204/1996										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F112 - Foglio 44 - Particella 145

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	
I		44	145	200			C/3	1	300 m ²	Totale: 229 m ²	Euro 1.193,02	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NAZIONALE Piano S1										
Notifica		Partita									1831 Mod.58 -	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		44	145	200			C/3	1	300 m ²	Totale: 233 m ²	Euro 1.193,02 L. 2.310,000	PRAZIONAMENTO del 18/07/1996 in atti dal 19/10/1999 DIVISIONE (n. 5204.1/1996)
Indirizzo		VIA NAZIONALE Piano S1										
Notifica		Partita									1831 Mod.58 -	

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

Situazione degli intestati dal 18/07/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		PRAZIONAMENTO del 18/07/1996 in atti dal 19/10/1999 DIVISIONE (n. 5204.1/1996)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/03/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		44	145	6								VARIAZIONE del 11/03/1991 in atti dal 19/10/1999 FUSIONE MAGAZZINO E ABITAZIONE BAR PIZZERIA RISTORANTE GELATERIA (n. 1115.1/1991)
Indirizzo		VIA NAZIONALE n. 32 Piano S1 - T-1										
Notifica		Partita									1831 Mod.58 -	

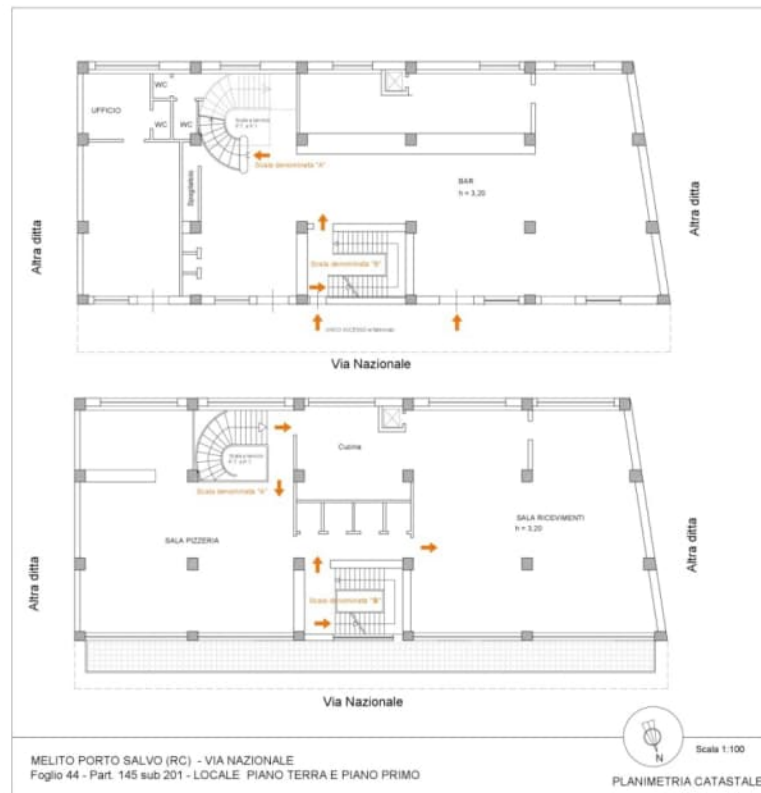
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/03/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 18/07/1996

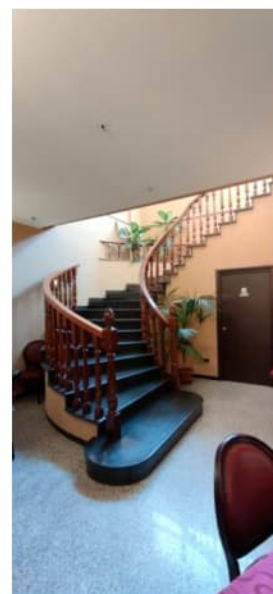
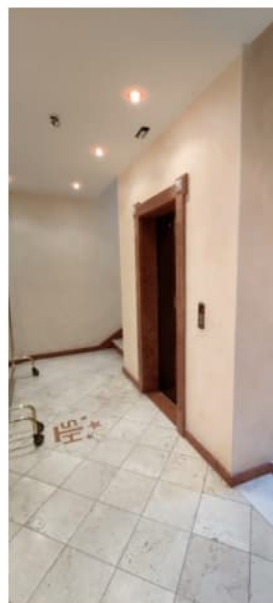
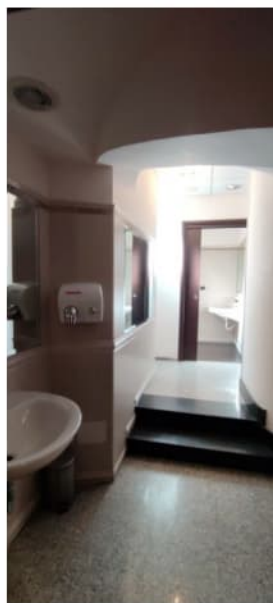
LOTTO DI VENDITA "B"

NCEU Sez. Melito Porto Salvo, Foglio di mappa 44 part. 145 sub 201 (P. Terra e P. Primo)



PIANO TERRA





PIANO PRIMO
(prima area del locale commerciale)





Il contatore dell'impianto elettrico, dismesso.

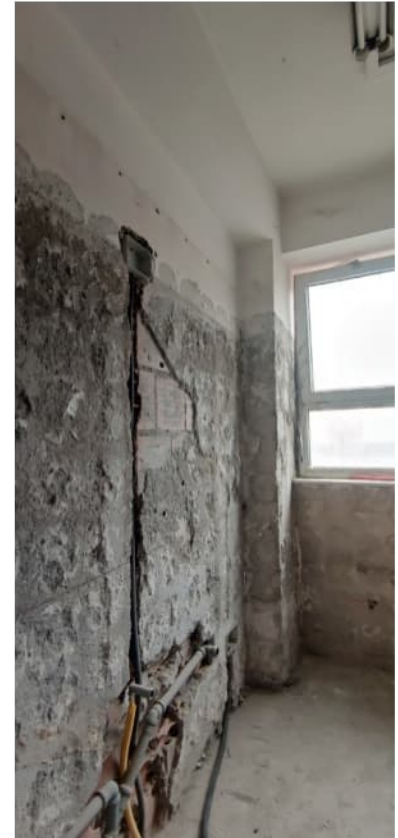


PIANO PRIMO
(seconda area del locale commerciale)












Data presentazione: 18/07/1996 - Data: 23/01/2024 - n. T326793 - Richiedente: [REDACTED]

MOD. A/RO
F. n. 1000/887



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

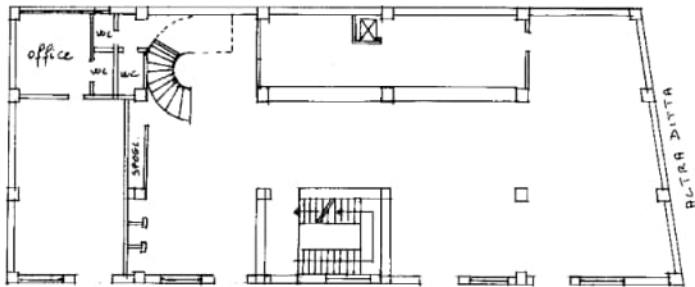
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CELI)
198E
500

Planimetria di u.t.u. in Comune di MELITO P.S. via NAZIONALE civ. _____

ALTRA DITTA

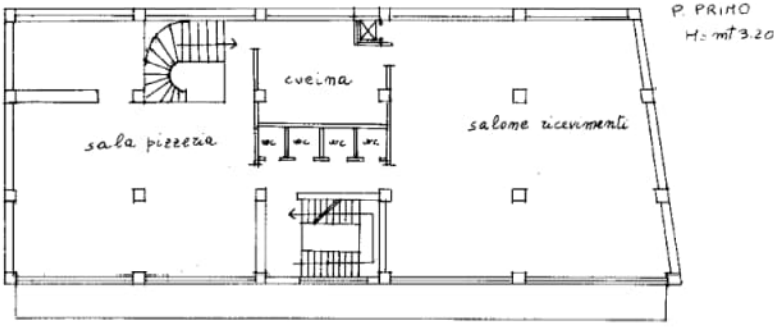
P. TERRA
H: mt 3.20




ALTRA DITTA

VIA NAZIONALE

P. PRIMO
H: mt 3.20



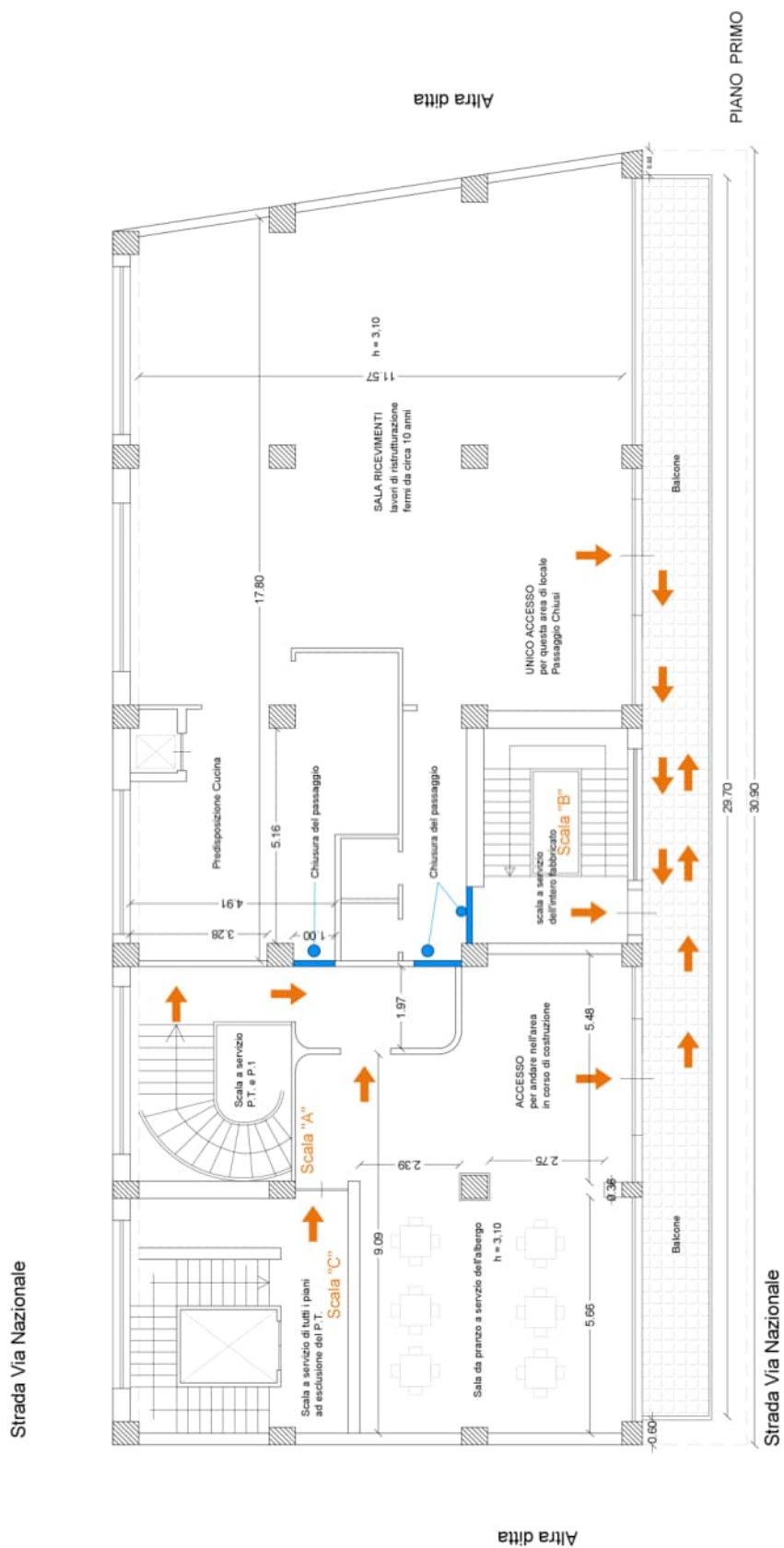
ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compiuta dal <u>GEOM. [REDACTED]</u> (Tasse)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		
Identificativi catastali F. <u>44</u> n. <u>145</u> sub. <u>8</u>	iscritto all'albo del della provincia di data <u>17/07/1996</u>	

Nota: Utente: Pagine: 1/1

piano 01
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2024 - Comune di MELITO DI PORTO SALVO (F.12) - < Foglio 44 - Particella 145 - Subalterno 201 >
 VIA NAZIONALE Piano T-1

Planimetria del Piano primo (rilievo CTU)



STUDIO TECNICO - ARCH. ROBERTA STERRANTINO

Via Figurella Trav. III, n° 19 – CATONA (RC) * cell.: 351/9897216 * pec : rmsterrantino@oappc-rc.it * e-mail : arch.sterrantino@gmail.com

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024

Dati della richiesta	Comune di MELITO DI PORTO SALVO (Codice:F112) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 44 Particella: 145 Sub.: 201

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--------------------------

Unità immobiliare dal 12/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
I		44	145	201			C/1	4	530 m ²	Totale: 308 m ²	Euro 7.445,24	VARIAZIONE del 12/10/2016 Pratica n. RC0153797 in atti dal 12/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 40714.1/2016)
Indirizzo		VIA NAZIONALE Piano T-1										
Notifica				Partita				Mod.58				
Annessioni		di stadi: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.5204/1996										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F112 - Foglio 44 - Particella 145

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
I		44	145	201			C/1	4	530 m ²	Totale: 315 m ²	Euro 7.445,24	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NAZIONALE Piano T-1										
Notifica				Partita		1831		Mod.58				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
I		44	145	201			C/1	4	530 m ²		Euro 7.445,24 L. 14.416.000	FRAZIONAMENTO del 18/07/1996 in atti dal 19/10/1999 DIVISIONE (n. 5204.1/1996)
Indirizzo		VIA NAZIONALE Piano T-1										
Notifica				Partita		1831		Mod.58				

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

Situazione degli intestati dal 18/07/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 18/07/1996 in atti dal 19/10/1999 DIVISIONE (n. 5204.1/1996)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/03/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
I		44	145	6								VARIAZIONE del 11/03/1991 in atti dal 19/10/1999 FUSIONE MAGAZZINO E ABITAZIONE BAR PIZZERIA RISTORANTE GELATERIA (n. 1115.1/1991)
Indirizzo		VIA NAZIONALE n. 32 Piano S1 - T-1										
Notifica				Partita		1831		Mod.58				

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

Situazione degli intestati dal 11/03/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 18/07/1996