

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 17/2024

promossa da

KNICKS SPV SRL

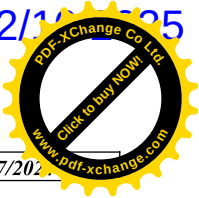
contro

TRIPODI IVAN GRAZIANO + 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa **MARTINA CASTALDO**

C.T.U.: Arch. **RAFFAELLA LEUZZI**

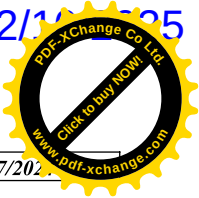




Indice generale

TRIBUNALE DI LOCRI.....	1
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI.....	1
CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO.....	1
PREMESSA.....	3
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	7
RISPOSTE AI QUESITI.....	8
Elenco sintetico delle formalità.....	8
Contesto urbano.....	9
Descrizione dell’unità immobiliare.....	10
Dati catastali attuali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.....	11
Confini.....	11
Documentazione fotografica.....	11
Intestazione catastale.....	12
Visure catastali.....	12
Regolarità catastale.....	12
Stato di possesso del bene.....	14
Vincoli urbanistici ed edilizi.....	14
Contratti incidenti sull’attitudine edificatoria.....	14
Vincoli condominiali.....	15
Formalità ipotecarie e trascrizioni.....	15
Vincoli storici, artistici o alberghieri.....	15
Riferimenti al CDU.....	15
Formalità, vincoli e oneri.....	15
Spese fisse, spese straordinarie, spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	16
Censo, livello o uso civico.....	16
Diritto sul bene.....	16
Verifica della presenza di opere abusive.....	17
Verifica della sanatoria e documentazione disponibile.....	17
Verifica ai fini di eventuale istanza di condono da parte dell’aggiudicatario.....	17
Assenza di abusi non sanabili.....	18
Attestato di prestazione energetica.....	19
Criteri di stima.....	19
Restituzione delle planimetrie rilevate.....	22
Trasferimento beni soggetti a IVA.....	22
Riepilogo.....	22
CONCLUSIONI.....	23



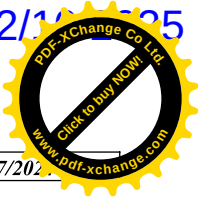
**PREMESSA**

La sottoscritta [REDACTED], libero professionista, con Studio Tecnico a Caulonia in V. [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria con il n. [REDACTED], veniva nominata, con provvedimento del 02/04/2025 (notificato alla scrivente in data 20/06/2025 via PEC), quale Consulente Tecnico d'Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione dott. [REDACTED] nel procedimento n. 17/2024, promosso da [REDACTED] (creditore procedente), con sede legale in [REDACTED] Via V. [REDACTED], rappresentata e difesa dagli [REDACTED], contro i signori [REDACTED]

Prestato giuramento il 27/06/2025, raccolto dal Giudice [REDACTED], è stato conferito incarico a procedere tale che, previo studio degli atti e accesso ai luoghi, si procedesse agli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti riportati testualmente:

- a) **verifichi, prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;**
- b) **descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) **indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;**
- d) **dia conto dell'attuale stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; **chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e) **evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f) **indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;**
- g) **dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri**, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) **informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**, su eventuali





spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

j) **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previstedall'articolo 40,comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46,comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile,tenendoconto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino allademolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo della demolizione);

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

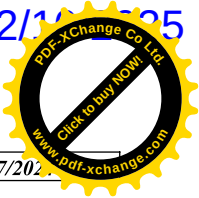
l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti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

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

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

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





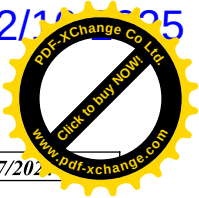
p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);

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

r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);

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





BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da un'unità immobiliare urbana destinata a **civile abitazione**, ovvero un fabbricato in villino unifamiliare a due piani fuori terra, sito nel comune di [REDACTED] (RC), in [REDACTED], e identificato al Catasto Fabbricati secondo quanto riportato a seguire.

RISULTANZE DA VISURA CATASTALE

Situazione aggiornata al : 07/11/2023

Tipo di ricerca: **Visura per immobile**
Catasto:..... **Fabbricati**
Comune:..... [REDACTED]
Codice:..... [REDACTED]
Foglio:..... [REDACTED]
Particella:..... [REDACTED]
Subalterno:..... **3**
Motivazione: **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - CAUSA RG 17/2024**

INTESTATI

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione di beni;

2. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione di beni;

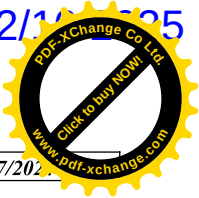
Dato derivante da:

Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede REGGIO CALABRIA (RC) Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 12101.172009 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal
[REDACTED]

Visure catastali (vedi allegato n. 3)

[REDACTED]



**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Presa preventivamente visione di tutta la documentazione agli atti, acquisita presso gli uffici del Tribunale Civile di Locri – Sezione Esecuzioni Immobiliari, il giorno 11/07/2025, la scrivente effettuava un'indagine catastale sul bene oggetto di esecuzione per il quale otteneva: n. 1 Estratto di Mappa; n. 1 Visura Planimetrica e n. 1 Visura Catastale.

Sulla base delle prime informazioni ottenute, il 21/07/2025, alle ore 17:00 come da preavviso inoltrato alle parti a mezzo PEC, si recava presso l'immobile oggetto di esproprio in [REDACTED], del comune di [REDACTED] in provincia di Reggio Calabria, per dare inizio alle operazioni peritali.

Ivi erano presenti oltre alla sottoscritta, anche il collaboratore del C.T.U. l'arch. [REDACTED]; il custode giudiziario l'avv. [REDACTED]; e l'avv. [REDACTED] in qualità di legale dei debitori esecutati, i signori [REDACTED]

Sul posto, le attività di sopralluogo hanno avuto inizio con la ricognizione generale dell'immobile, seguita poi dalle attività di accertamento dello stato dei luoghi, e di conseguenza, a supporto, sono stati prodotti in loco i rilievi metrici e fotografici di rito.

Dell'accesso ai luoghi si è redatto verbale che si allega alla presente (*cfr. verbale di sopralluogo allegato n. 7*). Le operazioni peritali sono state chiuse alle ore 18:20 con la lettura e la sottoscrizione del verbale.

Successivamente, in data 27/08/2025, la sottoscritta ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno richiesta di accesso agli atti per consultare la documentazione urbanistica relativa all'immobile pignorato giacente negli archivi comunali.

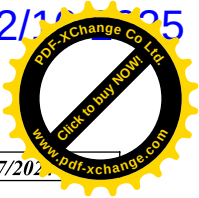
In data 14/09/2025, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria tramite portale telematico dell'Agenzia delle Entrate è stata effettuata una ispezione ipotecaria di tutte le formalità riferite all'immobile oggetto di pignoramento.

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

Documentazione Ipocatastale (vedi allegato n. 1)

Verbale di sopralluogo (vedi allegato n. 7)



**RISPOSTE AI QUESITI****QUESITO a)**

Prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma Codice Procedura Civile (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;

Dalla consultazione ipocatastale effettuata presso la Conservatoria di Reggio Calabria tramite il portale SiSter dell'Agenzia delle Entrate sono risultate delle formalità cui il cespite in esame è oggetto.

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 29/09/2009 - Registro Particolare 12101 Registro Generale 16954

Pubblico ufficiale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 29/09/2009 - Registro Particolare 2906 Registro Generale 16955

Pubblico ufficiale [REDACTED] del 24/09/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 29/05/2024 - Registro Particolare 8119 Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 654 del 04/05/2024

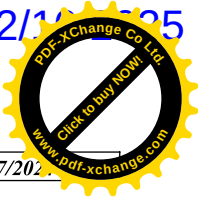
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documentazione Ipocatastale (vedi allegato n. 1)

Visure Catasto fabbricati (vedi allegato n. 3)

Stralcio foglio di mappa - Planimetria catastale (vedi allegato n. 4)



**QUESITO b)**

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

Contesto urbano

L'immobile oggetto di esecuzione è un edificio a due piani fuori terra per uso residenziale sito nel comune di [REDACTED] (RC), in località via [REDACTED], e localizzato alle coordinate geografiche **Latitudine:** 38.265833° N; **Longitudine:** 16.271306° E.

[REDACTED] è una strada residenziale situata nella parte nord-occidentale di [REDACTED], all'interno di una zona molto periferica ma allo stesso tempo ben servita. La zona è caratterizzata da:

- **Edifici residenziali:** villette, palazzine di recente urbanizzazione e abitazioni familiari.
- **Servizi di prossimità:** piccoli negozi, bar, studi professionali, scuole e aree verdi.
- **Viabilità ordinata.**

Descrizione dell'immobile oggetto di esecuzione

L'immobile in oggetto è costituito da una unità abitativa di tipo villino unifamiliare, edificata su un lotto di terreno di forma rettangolare, con sviluppo longitudinale. Il lotto ha una larghezza di circa 13,50 metri e una profondità di circa 59,00 metri, per una superficie complessiva stimata in circa 796,50 m². Il fronte corto del lotto è orientato verso via Magna Grecia, nel Comune di [REDACTED] (RC), e costituisce l'unico affaccio su strada pubblica.

Accessi e pertinenze esterne

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite varco pedonale posto sul fronte strada, delimitato da muro di cinta in muratura, dotato di piccola tettoia di protezione in corrispondenza dell'ingresso. A ridosso del ciglio stradale, all'esterno della recinzione, sono presenti n. 2 posti auto scoperti, liberi verso la strada.

Superato l'ingresso, si accede a un giardino anteriore, di forma rettangolare, che costituisce area di pertinenza esclusiva e spazio di transizione verso l'abitazione.

Distribuzione interna – Piano Terra

L'abitazione si sviluppa su due livelli fuori terra. Al piano terra, l'ingresso principale è collocato sul lato sinistro della facciata, mentre sul lato destro è presente un secondo ingresso diretto alla cucina.





Dal portoncino principale si accede a un vestibolo, che conduce:

- In fondo, alla scala interna per il piano superiore.
- A un vano sottoscala adibito a ripostiglio.

Sulla destra del vestibolo, una porta introduce nella cucina abitabile, di ampie dimensioni. La cucina è separata dal soggiorno da una parete longitudinale che divide in due metà la pianta del piano terra. Il soggiorno si articola in due ambienti comunicanti, privi di porte, collegati tramite ampie aperture passanti.

La cucina dispone di uscita diretta sul giardino anteriore, mentre il soggiorno comunica con il patio retrostante attraverso un portico coperto. In fondo al patio è presente un locale di sgombero, originariamente destinato a cucina rustica.

Distribuzione interna – Piano Primo

La scala interna conduce al primo piano, destinato a zona notte, servita da corridoio centrale. La distribuzione interna comprende:

- n. 2 camere da letto singole
- n. 1 camera da letto matrimoniale
- n. 2 bagni
- cabine armadio e vani accessori

Descrizione dell'unità immobiliare

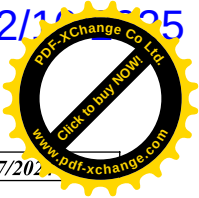
L'edificio si caratterizza planimetricamente per la pianta pressoché rettangolare,

Pianta piano terra

- n.1 Ingresso, sup. **10,00** mq, h 3,00 m; e n.1 Sottoscala, sup. **6,28** mq;
- n.1 Disimpegno, sup. **3,79** mq, h 2,99 m;
- n.1 Bagno, sup. **5,99** mq, h 2,99 m;
- n.1 Cucina abitabile, sup. **27,94** mq, h 2,99 m; e sup.del portico d'ingresso mq **5,71**
- n. 1 Soggiorno, sup. **36,98** mq, h 2,99; e sup.del portico su retro mq **14,34**

- n.1 Locale di sgombero, sup. **13,30** mq;
- n.1 Corte, sup. **85,30** mq;
- n.1 Giardino, sup. **304,50** mq;



Pianta piano primo

- n.1 Ingresso/corridoio, sup. **11,07** mq, h 3,07 / 2,73 m;
- n.1 Cucina, sup. **6,69** mq, h 2,73 / 1,86 m;
- n.1 Bagno, sup. **7,12** mq, h 2,61 / 1,74 m;
- n. 1 Camera matrimoniale, sup. **17,56** mq, h 3,06 / 1,86 m; Balcone sup. **5,71** mq
- n.1 Cabina armadio (annessa alla camera matrimoniale) sup. **5,06** mq, h 2,73 / 1,86 m;
- n. 1 Camera 1, sup. **12,43** mq, h 3,06 / 1,82 m;
- n. 1 Camera 2, sup. **16,55** mq, h 3,06 / 1,82 m;
- n.1 Ripostiglio, sup. **6,11** mq, h 2,75 / 1,82 m;

Dati catastali attuali delle unità immobiliari oggetto di pignoramentoCatasto: **Fabbricati**

Comune di: [REDACTED]

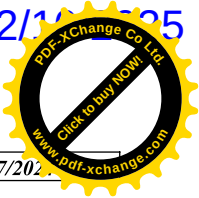
Foglio: **29** Particella: **1410** Subalterno: **3****Confini**

La particella 1410 è confinante:

a **nord** con la particella 575 di altra ditta;a **ovest** con la particella 1799 di altra ditta;a **sud** con la via Magna Grecia; ea **est** con la particella 1568 di altra ditta. (*allegato n. 4*)**Documentazione fotografica**

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

*Documentazione fotografica (vedi allegato n. 2)**Stralcio del foglio di mappa - Planimetria Catastale (vedi allegato n. 4)**Rilievi Planimetrici Stato di Fatto (vedi allegato n. 6)*

**QUESITO c)**

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

Intestazione catastale

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

Visure catastali

le risultanze della **Visura catastale del 11/07/2025** riferita all'immobile identificato come: **subalterno 3**, del **mappale 1416**, al **foglio 29** del **Catasto Fabbricati** del [redacted]; riferiscono che gli intestatari sono:

1. [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni;

2. [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Dato derivante da:

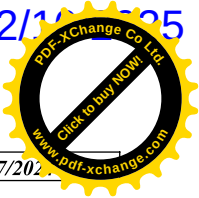
Atto del 24/09/2009
Pubblico ufficiale [redacted]
Sede REGGIO DI CALABRIA (RC)
Repertorio n. [redacted] – COMPRAVENDITA
Trascrizione n. [redacted]
Reparto PI di REGGIO CALABRIA
in atti dal 29/09/2009

Regolarità catastale

L'Unità Immobiliare in oggetto, intestata ai sigg. [redacted], risulta registrata al Catasto Fabbricati del comune di Siderno; dalle risultanze catastali, le visure planimetriche evidenziano che lo stato di fatto dell'immobile al momento del sopralluogo è così come è rappresentato graficamente

L'immobile oggetto di esecuzione risulta **regolarmente censito al Catasto Fabbricati** del Comune di [redacted]





(RC), con identificativi catastali corrispondenti alla sua effettiva consistenza e destinazione d'uso.

Alla data della presente relazione, si rileva che:

- La **planimetria catastale** depositata evidenzia delle differenze non sostanziali rispetto allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, vi è una differenza negli spazi di distribuzione al piano terra, che non incide sulla consistenza catastale. La sagoma esterna dell'edificio è conforme.
- La **destinazione d'uso** dell'unità immobiliare è conforme a quella dichiarata in catasto (abitazione di tipo civile).
- Le **difformità planimetriche**, suddette non pregiudicano la regolarità catastale.

Pertanto, l'immobile è da considerarsi **conforme sotto il profilo catastale**, ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito con L. 122/2010, che impone la corrispondenza tra stato di fatto e dati catastali ai fini della validità degli atti pubblici e delle operazioni immobiliari.

Conformità urbanistica e edilizia

L'immobile oggetto di esecuzione risulta **regolarmente condonato** ai sensi della normativa vigente in materia di sanatoria edilizia. È stato rilasciato il relativo **titolo abilitativo in sanatoria**, con provvedimento comunale che attesta la regolarizzazione dell'opera rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia.

Inoltre, l'unità immobiliare è dotata di:

- **Certificato di idoneità statica**, che attesta la sicurezza strutturale dell'edificio in conformità alle norme tecniche per le costruzioni.
- **Certificato di agibilità**, rilasciato dal Comune competente, che conferma la sussistenza dei requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, di accessibilità e di risparmio energetico previsti dalla normativa.

Alla data della presente relazione, **non risultano abusi edilizi né difformità urbanistiche** rispetto al titolo abilitativo rilasciato. L'immobile è pertanto da considerarsi **conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio**.

Visure catasto fabbricati (vedi allegato n. 3)

Planimetria catastale (vedi allegato n. 4)

Documenti Ufficio Tecnico Comune di [REDACTED] (vedi allegato n. 5)



QUESITO d)

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

Stato di possesso del bene

L'immobile, di proprietà dei coniugi T [REDACTED], alla data del sopralluogo risulta oggetto di un contratto abitativo di natura transitoria con il sig. [REDACTED] registrato presso l'AdE.

QUESITO e)

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

In riferimento al bene oggetto di valutazione, si evidenziano le seguenti **formalità, vincoli e oneri** che **restano a carico dell'acquirente**, ai sensi dell'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile:

Vincoli urbanistici ed edilizi

- Il bene è stato oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985, per la realizzazione in assenza di distacchi dai confini laterali.
- Tale condono ha sanato l'abuso sotto il profilo amministrativo, ma **non elimina eventuali diritti di terzi** (es. confinanti) in sede civile.
- L'immobile potrebbe essere soggetto a **limitazioni edificatorie** derivanti dalla conformazione del lotto e dai distacchi minimi previsti dal vigente PRG, che incidono sull'attitudine edificatoria residua.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria

- Non risultano contratti di locazione, servitù attive/passive o vincoli di destinazione che limitino direttamente la possibilità di edificare ulteriormente sul lotto.
- Tuttavia, la presenza di edifici adiacenti può **limitare l'ampliamento o la sopraelevazione**, in quanto soggetti a vincoli statici, strutturali o di conformità urbanistica.



Vincoli condominiali

Il bene non risulta ricadere in un contesto condominiale o assimilabile (es. lottizzazione con servizi comuni), tale da giustificare vincoli derivanti.

Formalità ipotecarie e trascrizioni

- Sul bene risultano gravare una ipoteca volontaria e un atto di pignoramento.

Attestazione di Destinazione Urbanistica e stralcio del REU (vedi allegato n. 5)

QUESITO f)

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

Vincoli storici, artistici o alberghieri

A carico dell'immobile non risultano esserci vincoli storici, né tanto meno artistici o alberghieri. Oltremodo, è evidente che non sono rilevabili sul fabbricato aggettivazioni di particolar pregio.

Riferimenti al CDU

Le informazioni relative a eventuali vincoli a cui potrebbe essere soggetta l'area in cui sorge il fabbricato contenente l'appartamento sono state fornite dal responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale con un Attestato di Destinazione Urbanistica, in luogo del Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto area già edificata quella oggetto di esecuzione, dal quale emerge che l'area appartiene all'ATU (Ambito Territoriale Unitario) B3: Tessuti di ristrutturazione edilizia e urbanistica, fatta eccezione per una piccola porzione coincidente con la superficie del locale di sgombero posto sul retro, che ricade nell'ATU 'Territorio agricolo e forestale' E1, per come descritto all'art. 69 del REU.

Attestazione di Destinazione Urbanistica (vedi allegato n. 5)

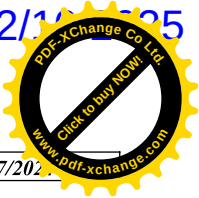
QUESITO g)

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

Formalità, vincoli e oneri

Non vi sono vincoli o oneri gravanti sui beni che andrebbero a carico dell'acquirente. Tuttavia, in merito alle formalità, il vincolo giuridico sullo scambio dei beni insito nella procedura di pignoramento verrà estinto con la soddisfazione del creditore procedente.



**Spese fisse, spese straordinarie, spese condominiali e procedimenti giudiziari**

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

QUESITO i)

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

Censo, livello o uso civico

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Diritto sul bene

Il diritto sul bene pignorato deriva da titolo di proprietà per come di seguito indicato:

INTESTATARI DEL BENE:

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni;

2. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Dato derivante da:

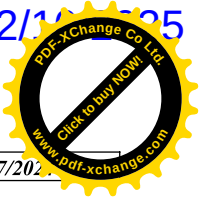
Atto del 24/09/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED]

Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 12101.1/2009

Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 29/09/2009



**QUESITO j)**

*In caso di **opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*in caso di **abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo della demolizione);*

A seguito delle verifiche documentali e del sopralluogo effettuato, si precisa quanto segue:

Verifica della presenza di opere abusive

Non sono state riscontrate opere edilizie abusive in relazione all'immobile oggetto di esecuzione. L'intero fabbricato risulta **regolarmente condonato**, con rilascio del relativo **titolo abilitativo in sanatoria** da parte del Comune di Siderno, ai sensi della normativa vigente.

Verifica della sanatoria e documentazione disponibile

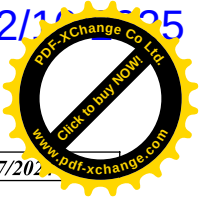
L'immobile è dotato di:

- **Certificato di idoneità statica**
- **Certificato di agibilità**
- **Titolo edilizio in sanatoria**, rilasciato a seguito di istanza presentata dal proprietario originario.

L'istanza di condono è stata presentata ai sensi della **Legge 47/1985**, art. 35, comma 1, e successivamente integrata con documentazione tecnica conforme alle disposizioni regionali e comunali. Il soggetto istante risulta essere il proprietario dell'immobile al momento della presentazione. Il procedimento si è concluso con esito favorevole e rilascio del titolo.

Le **oblazioni e oneri concessori** previsti dalla normativa sono stati **regolarmente corrisposti**, come da ricevute agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Verifica ai fini di eventuale istanza di condono da parte dell'aggiudicatario



Poiché l'immobile risulta già regolarizzato, **non si rendono necessarie ulteriori istanze di condono** da parte dell'aggiudicatario. Tuttavia, si evidenzia che, qualora emergessero in futuro difformità minori non rilevate al momento della presente relazione, l'aggiudicatario potrebbe presentare istanza ai sensi:

- dell'art. 40, comma 6, della **Legge 47/1985**, oppure
- dell'art. 46, comma 5, del **D.P.R. 380/2001**,

purché le opere risultino conformi agli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione e al momento della presentazione dell'istanza.

In tal caso, il **costo per il conseguimento del titolo in sanatoria** sarebbe determinato in base alla superficie interessata, alla tipologia dell'abuso e agli oneri concessori stabiliti dal Comune, con oblazioni variabili secondo le tabelle ministeriali e regionali.

Assenza di abusi non sanabili

Non sono state rilevate **opere abusive non sanabili**. Pertanto, **non si applica la stima del valore economico d'uso limitato nel tempo**, né la valutazione del **residuo valore del suolo detratto il costo di demolizione**.

Documenti Ufficio Tecnico Comune di [REDACTED] (vedi allegato n. 5)
Rilievi planimetrici Stato di fatto (vedi allegato n. 6)



QUESITO k)

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

Attestato di prestazione energetica

Dalle informazioni ricevute dai presenti alla visita di sopralluogo, l'Attestato di Prestazione Energetica non è mai stato redatto. Ad ogni modo si consideri che questo tipo di documento, potrà essere redatto e presentato al momento dell'atto di vendita del bene pignorato.

QUESITO l)

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

Criteri di stima

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

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

Dalla consultazione della banca dati O.M.I. riferita al Comune di **[redacted]**, per la Zona OMI: R1/EXTRAURBANA / FRAZIONI DIONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDAROE TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA E COLLINARE (in cui ricade l'immobile), per il primo semestre dell'anno 2024, per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, il valore di mercato è compreso tra i valori minimo e massimo di 580,00 €/mq e 820,00 €/mq, a cui corrisponde un valore medio di mercato di 700,00 €/mq.

La stima del **valore di mercato** in assenza di informazioni che permettano il **metodo MCA** si basa sull'utilizzo



del **valore unitario medio** di mercato che rappresenta in maniera generalizzata il valore unitario degli immobili appartenenti alla stessa zona OMI e sulla sua caratterizzazione attraverso un coefficiente correttivo, che partecolarizza il valore generico della zona di mercato, adeguandolo alle caratteristiche del bene esaminato.

Comune: [REDACTED]
Indirizzo: [REDACTED]
Dati catastali: Fg. [REDACTED], num. [REDACTED]

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

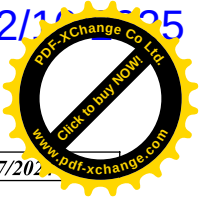
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	217,02	100%	217,02
Balconi coperti	5,71	30%	1,71
Verande	14,34	60%	8,60
Logge, patii e porticati	85,30	35%	29,86
Giardini esclusivi di ville e villini	340,44	5%	17,02
Locale di sgombero non collegato all'abitazione principale	13,30	20%	2,66
Posti auto scoperti	75,00	30%	22,50
Superficie commerciale totale, m²			299,37

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1,04
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
ESPOSIZIONE - Giardini di pregio	1,10
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
ARREDAMENTO - Mediocre	1,05
Coefficiente globale	0,90

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
fonte Asking Price (caasa.it)	€ 965,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 965,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
spese di pulizia giardino (a corpo)	€ 1.600,00
Totale	€ 1.600,00



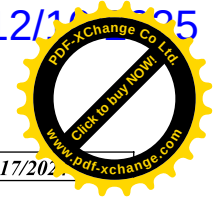
**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.**

€ 700,00

Valore catastale:	€ 89.638,92
Valore OMI:	€ 133.684,32
Valore medio di mercato:	€ 258.402,85 = (€ 965,00 x 0,90 x m ² 299,37 - € 1.600,00)
Valore stimato:	€ 187.003,10 = (€ 700,00 x 0,90 x m ² 299,37 - € 1.600,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 187.000,00

VALORE STIMATO € 187.000,00
(euro centoottantasettemila/00)



**QUESITO m)**

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Restituzione delle planimetrie rilevate

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

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

QUESITO n)

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

Trasferimento beni soggetti a IVA

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

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

Tutto da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.

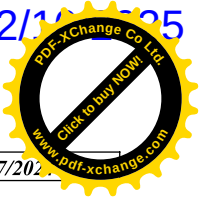
QUESITO p)

alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati));

Riepilogo

Lotto	Unità Imm.	Dati Catastali										Stima Proc 17/2024
		Comune	Catasto	foglio	particella	sub	Piano	Cat.	Indirizzo	Diritto reale	Quota	
1	1		Fabbricati				T-1	A7		Proprietà	½ + ½	€ 187.000,00





CONCLUSIONI

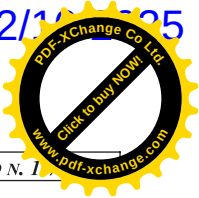
Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione del G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Caulonia, lì 16/09/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

[Redacted signature]





TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 17/2024

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ALLEGATO N. 1
Documentazione Ipocatastale

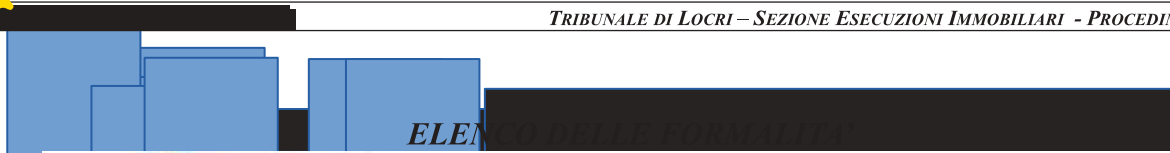
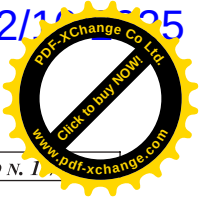
Giudice dell'Esecuzione: Dott. [REDACTED]

C.T.U.: Arch. [REDACTED]

Arch. [REDACTED]

[REDACTED]



**Ispezione Ipotecaria**

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

Data 14/09/2025 Ora 07:51:31
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T1049 del 14/09/2025

per immobile

Motivazione Tribunale di Locri_CTU Esecuzione

Immobiliare RG 17/2024

Richiedente

Dati della richiesta

Immobile:

Comune di

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio - Subalterno 3

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Ulteriori restrizioni:

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

24/03/1992 al

12/09/2025

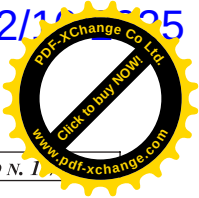
Elenco immobili

1. Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 01410 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 29/09/2009 - Registro Particolare 12101 Registro Generale 16954
Pubblico ufficiale del 24/09/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 29/09/2009 - Registro Particolare 2906 Registro Generale 16955
Pubblico ufficiale del 24/09/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 20/05/2024 - Registro Particolare
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 654 del 04/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 16/09/2025 Ora 22:13:59

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. TI 168059 del 16/09/2025

Inizio ispezione 14/09/2025 07:47:27

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16954

Registro particolare n. 12101

Presentazione n. 111 del 29/09/2009

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

Descrizione

ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data

Notaio

Sede

Numero di repertorio

Codice fiscale

Dati relativi alla convenzione

Specie

ATTO TRA VIVI

Descrizione

112 - COMPRAVENDITA

Voluntà cautelare automatica

SI

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 2

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune

Catasto

Sezione urbana

Natura

Indirizzo

Piano

FABBRICATI

Foglio

A7 - ABSOLUZIONE IN VILLINI

Particella

Consistenza

8 vani

Subalterno

3

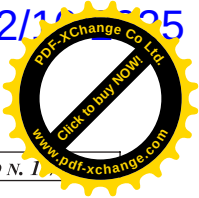
N. civico

-

Sezione C - Soggetti

A favore





NOTE TRASCRIZIONE



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 16/09/2025 Ora 22:13:59

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. TI 168059 del 16/09/2025

Inizio ispezione 14/09/2025 07:47:27

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16954

Registro particolare n. 12101

Presentazione n. 111 del 29/09/2009

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

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 24/09/2009
Notaio
Sede

Numero di repertorio
Codice fiscale

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voluntà cautelare automatica SI

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

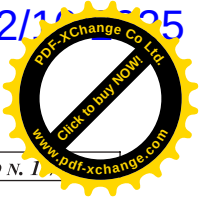
Comune
Catasto
Sezione urbana - foglio
Naturale A7 - ABITAZIONE IN VILLINI
Indirizzo
Piano T-1

Particella
Censuaria 8 vani
Subalterno 3
N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 16/09/2025 Ora 22:13:59

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 168059 del 16/09/2025

Inizio ispezione 14/09/2025 07:47:27

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16954

Registro particolare n. 12101

Presentazione n. 111

del 29/09/2009

Soggetto n. 1 in qualità di ACQUIRENTE

Cognome

Nome

Nato il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETÀ

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 in qualità di ACQUIRENTE

Cognome

Nome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETÀ

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 in qualità di VENDITORE

Cognome

Nome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETÀ

In regime di COMUNIONE LEGALE

Con [redacted] (Soggetto n.2)

Soggetto n. 2 in qualità di VENDITORE

Cognome

Nome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETÀ

In regime di COMUNIONE LEGALE

Con [redacted] (Soggetto n.1)

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

L'IMMOBILE INDICATO NEL QUADRO B, CONSISTE NELL'INTERO FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN VILLINO UNIFAMILIARE ED A DOPPIA ELEVAZIONE OLTRE ANNESSI LOCALE DI SGOMBERO E CORTE DI ESCLUSIVA PERTINENZA, IL TUTTO SITO IN COMUNE DI SIDERNO, ALLA CONTRADA AMMENDOLARA, CON INGRESSO DALLA STRADA COMUNALE ATTRAVERSO LA PREDETTA CORTE. DETTO FABBRICATO RISULTA COSTITUITO DA UNICO APPARTAMENTO A DESTINAZIONE ABITATIVA, DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI OTTO VANI, OCCUPANTE ENTRAMBI I PIANI FUORI TERRA ED AVENTE UNA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 244 (DUECENTOQUARANTAQUATTRO), OLTRE L'ANNESSA CORTE PERTINENZIALE DI CIRCA METRI QUADRATI 400 (QUATTROCENTO).



ISCRIZIONE DEL



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 16/09/2025 Ora 22:14:36

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. TI 168059 del 16/09/2025

Inizio ispezione 14/09/2025 07:47:27

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di iscrizione

Registro generale n. 16955

Registro particolare n. 2906

Presentazione n. 112 del 29/09/2009

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data
Notaio
Sede

Numero di rep.
Codice fiscale

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 213.000,00 Tasso interesse annuo 3,97% Tasso interesse semestrale
Interessi - Spese - Totale € 319.500,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 25 anni 6 mesi
Termine dell'ipoteca - Segnalazione costrutto anco SI

Altri dati

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

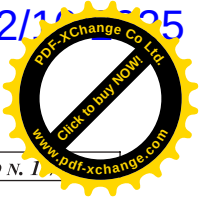
Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio
Natura A2 - ABITAZIONE IN VILLINI Particella Consistenza 8 vani Subalterno 3
Indirizzo N.civico SNC
Piano 1-1



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 16/09/2025 Ora 22:14:36

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

n. T1 168059 del 16/09/2025

Inizio ispezione 14/09/2025 07:47:27

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di iscrizione

Registro generale n. 16955

Registro particolare n. 2906

Presentazione n. 112 del 29/09/2009

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Relativamente all'unità immobiliare n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

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

Per la quota di 1/2

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

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

Per la quota di 1/2

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA BANCA [REDACTED], CON SEDE PRINCIPALE IN [REDACTED] E SEDE SECONDARIA E DIREZIONE GENERALE IN [REDACTED] E SS. DEL D.LGS. 385/1993, HA CONCESSO ALLA "PARTE MUTUATARIA" CONIUGI [REDACTED] E [REDACTED], I QUALI HANNO ACCETTATO RILASCIANDONE QUIETANZA, UN MUTUO DELL'IMPORTO DI EURO 213.000,00 (DUECENTOTREDICIMILA VIRGOLA ZERO ZERO), PER LA DURATA DI 25 (VENTICINQUE) ANNI ALLE CONDIZIONI INDICATE NELLA PROPOSTA CONTRATTUALE CONTENUTA NELLA LETTERA DEL 18 SETTEMBRE 2009 CHE E' STATA ALLEGATA ALL'ATTO DI ACCETTAZIONE DI PROPOSTA CONTRATTUALE DI MUTUO FONDIARIO E DI CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA SOTTO LA LETTERA "A". E' STATO ALLEGATO ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "B", IL "DOCUMENTO DI SINTESI", PREDISPOSTO IN BASE ALLE ISTRUZIONI DI BANCA ITALIA DEL 25 LUGLIO 2003, PUBBLICATE SULLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 19 AGOSTO 2003. DETTO MUTUO E' STATO CONCESSO ED ACCETTATO AI PATTI E SOTTO GLI OBBLIGHI PORTATI DAL SUDDETTO CONTRATTO, DAL CODICE CIVILE, DAL T.U.B. E DALLE CLAUSOLE CONTENUTE NELLE "CONDIZIONI GENERALI DI MUTUO" CHE E' STATO ALLEGATO





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 16/09/2025 Ora 22:14:36

Pag. 3 - segue

Ispezione telematica

n. T1 168059 del 16/09/2025

Inizio ispezione 14/09/2025 07:47:27

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di iscrizione

Registro generale n. 16955

Registro particolare n. 2906

Presentazione n. 112 del 29/09/2009

ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "C", LA "PARTE MUTUATARIA" SI E' OBBLIGATA, ANCHE PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, CON VINCOLO SOLIDALE ED INDIVISIBILE, A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA DI EURO 213.000,00 (DUECENTOTREDICIMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ENTRO ANNI 25 (VENTICINQUE) PER UN TOTALE DI NUMERO 300 (TRECENTO) RATE MENSILI POSTICIPATE LA PRIMA DELLE QUALI SCADRA' IL GIORNO 1 NOVEMBRE 2009 E LE ALTRE SUCCESSIVE DI MESE IN MESE FINO ALL'ULTIMA CHE ANDRA' A SCADERE IL GIORNO 1 OTTOBRE 2034. IL MUTUO DOVRA' ESSERE RIMBORSATO RATEALMENTE, SENZA NECESSITA' DI COMUNICAZIONE SCRITTA DA PARTE DELLA "BANCA", MEDIANTE VERSAMENTI MENSILI COMPRENSIVI SIA DI QUOTE DI INTERESSI, COME SUCCESSIVAMENTE DETERMINATE, CHE DI QUOTE DI CAPITALE, CRESCENTI NEL TEMPO, COME INDICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO RIFERITO A 100,00 EURO DI CAPITALE MUTUATO, IL QUALE E' STATO ALLEGATO AL SUDDETTO ATTO SOTTO LA LETTERA "D". IL PAGAMENTO DELLE RATE AVVERRA' TRAMITE ADDEBITO AUTOMATICO SUL CONTO CORRENTE INDICATO DALLA "PARTE MUTUATARIA", IN ESSERE PRESSO LA "BANCA" STESSA O PRESSO ALTRI ISTITUTI BANCARI. IN QUEST'ULTIMO CASO L'ADDEBITO AVVERRA' TRAMITE SISTEMA R.I.D. NEL CASO IN CUI NON FOSSE POSSIBILE PER QUALSIASI CAUSA, ADDEBITARE AUTOMATICAMENTE LA RATA SUL CONTO CORRENTE SUDDETTO, LA "PARTE MUTUATARIA" E' COMUNQUE OBBLIGATA AD EFFETTUARE IL PAGAMENTO ENTRO IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA DATA DI SCADENZA DELLA RATA. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, INTERCORRENTE DALLA DATA DI STIPULA ALLA DATA DI DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, E FINO ALLA SCADENZA DELLA SESSANTESIMA RATA DI AMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE CONVENZIONALE E' STABILITO NELLA MISURA DEL 0,331% (ZERO VIRGOLA TRECENTOTRENTUNO PERCENTO) MENSILE, PARI A UN DODICESIMO DEL SAGGIO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO DEL 3,970% (TRE VIRGOLA NOVECENTOSETTANTA PER CENTO). GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, PARI A EURO 185,34 (CENTOTTANTACINQUE/34), VERRANNO ADDEBITATI SULLA PRIMA RATA. A PARTIRE DALLA SESSANTUNESIMA RATA IL MUTUO PROSEGUIRA' A TASSO VARIABILE FINO ALLA SCADENZA, SALVO CHE LA "PARTE MUTUATARIA" ESERCITI L'OPZIONE PREVISTA AL SUCCESSIVO ART. 4BIS, E VERRA' APPLICATO IL TASSO MENSILE PARI AD UN DODICESIMO (1/12) DEL SAGGIO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO DETERMINATO IN BASE ALLA MEDIA MENSILE DEL TASSO EURIBOR 3 MESI DIVISORE 365, RILEVATO DALLA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA E DIFFUSO SUI PRINCIPALI QUOTIDIANI ECONOMICI E CIRCUITI DI INFORMAZIONE ECONOMICA (REUTERS), MEDIA RIFERITA AL PRIMO DEI DUE MESI SOLARI ANTECEDENTI LA SCADENZA DI CIASCUNA RATA ED AUMENTATA DI 1.200 PUNTI PERCENTUALI (SPREAD). NEL CASO TALE PARAMETRO DOVESSE MANCARE SI FARA' RIFERIMENTO AD ANALOGO PARAMETRO DI MERCATO MONETARIO RIFERITO ALLA DIVISA AVENTE CORSO LEGALE NELLA REPUBBLICA ITALIANA. LA "PARTE MUTUATARIA" HA DICHIARATO DI APPROVARE SPECIFICAMENTE LE CONDIZIONI SOPRA STABILITE DICHIARANDOSI CONSAPEVOLE CHE IL TASSO APPLICATO, PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE, POTREBBE VARIARE IN MODO A LEI SFAVOREVOLE, CON CONSEGUENTE AUMENTO DELLA RATA. IN OTTEMPERANZA A QUANTO PREVISTO DALLA DELIBERA CIRC DEL 4/3/2003 E RELATIVE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE, SI E' PRECISATO CHE: - L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 3,156% (TRE VIRGOLA CENTOCINQUANTASEI PERCENTO); - A TITOLO ESEMPLIFICATIVO L'ULTIMO VALORE DISPONIBILE DELLA MEDIA MENSILE DEL TASSO EURIBOR 3 MESI DIVISORE 365 COME SOPRA RIFERITA, MAGGIORATO DELLO SPREAD CONVENUTO E' PARI A 2,079% (DUE VIRGOLA ZEROSETTANTANOVE PERCENTO). QUALORA IL TASSO DI INTERESSE CONFIGURI UNA VIOLAZIONE DI QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE 7 MARZO 1996 N. 108 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, ESSO SI INTENDERA' AUTOMATICAMENTE SOSTITUITO DAL TASSO DI VOLTA IN VOLTA CORRISPONDENTE AL LIMITE MASSIMO CONSENTITO DALLA LEGGE. SI E' PATTUITO ESPRESSAMENTE CHE LA "PARTE MUTUATARIA" POTRA' ESERCITARE L'OPZIONE, DA COMUNICARE ALLA "BANCA" CON



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 16/09/2025 Ora 22:14:36

Pag. 4 - segue

Ispezione telematica

n. T1 168059 del 16/09/2025

Inizio ispezione 14/09/2025 07:47:27

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di iscrizione

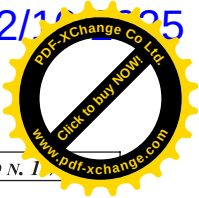
Registro generale n. 16955

Registro particolare n. 2906

Presentazione n. 112 del 29/09/2009

PREAVVISO DI 60 (SESSANTA) GIORNI RISPETTO ALLA SCADENZA DELLA SESSANTESIMA RATA E MEDIANTE RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO, DI PROSEGUIRE IL CONTRATTO DI MUTUO A TASSO FISSO PER UN PERIODO PRESTABILITO DI 2, 5, 10 ANNI (O COMUNQUE SINO ALLA SCADENZA NATURALE DEL CONTRATTO STESSO SE IL RESIDUO PERIODO DI AMMORTAMENTO E' INFERIORE). LA VARIAZIONE AVRA' LUOGO IN CONCOMITANZA CON LA SCADENZA DI UNA DELLE SUDDETTE RATE. IN ASSENZA DI DETTA COMUNICAZIONE IL MUTUO PROSEGUIRA' A TASSO VARIABILE. SE LA "PARTE MUTUATARIA" HA OPTATO PER IL PROSEGUIMENTO A TASSO FISSO: 1) IL NUOVO TASSO MENSILE SARA' PARI AD UN DODICESIMO DEL TASSO NOMINALE ANNUO EUROIRS LETTERA (INTEREST RATE SWAP PER OPERAZIONI IN EURO) PER SCADENZA 2, 5, 10 ANNI (O PER SCADENZA PARI ALLA DURATA RESIDUA DEL MUTUO SE QUEST'ULTIMA E' INFERIORE) CONTRO EURIBOR 6 MESI, RILEVATO PER VALUTA ULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE LA DECORRENZA DELLA NUOVA RATA A TASSO FISSO, PUBBLICATO SUI PRINCIPALI QUOTIDIANI FINANZIARI E CIRCUITI DI INFORMAZIONE ECONOMICA (REUTERS) E MAGGIORATO DI 1,200 PUNTI PERCENTUALI. NEL CASO TALE PARAMETRO DOVESSE MANCARE SI FARA' RIFERIMENTO AD ANALOGO PARAMETRO DI MERCATO MONETARIO RIFERITO ALLA DIVISA AVENTE CORSO LEGALE NELLA REPUBBLICA ITALIANA. 2) DOVRA', ALMENO 60 (SESSANTA) GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DEL PERIODO PRESCELTO A TASSO FISSO, COMUNICARE ALLA "BANCA", TRAMITE RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO, SE INTENDE PROSEGUIRE IL CONTRATTO A TASSO VARIABILE OPPURE A TASSO FISSO PER UN PERIODO DI ULTERIORI 2, 5, 10 ANNI (O COMUNQUE SINO ALLA SCADENZA NATURALE DEL CONTRATTO STESSO SE IL RESIDUO PERIODO DI AMMORTAMENTO E' INFERIORE) AL TERMINE DEL QUALE POTRA' ESERCITARE NUOVAMENTE L'OPZIONE NEGLI STESSI TERMINI E MODALITA'. IN ASSENZA DI DETTA COMUNICAZIONE, IL MUTUO PROSEGUIRA' A TASSO VARIABILE. NEL CASO IN CUI LA "PARTE MUTUATARIA" INTENDA PROSEGUIRE: A) A TASSO VARIABILE, IL TASSO UTILIZZATO PER CALCOLARE CIASCUNA RATA MENSILE PER IL RESIDUO PERIODO SARA' DETERMINATO SECONDO LE MODALITA' SOPRA PREVISTE; B) A TASSO FISSO, IL TASSO UTILIZZATO PER CALCOLARE CIASCUNA RATA MENSILE SARA' DETERMINATO SECONDO LE MODALITA' SOPRA PREVISTE. IN OGNI CASO, DURANTE IL PERIODO DI AMMORTAMENTO A TASSO VARIABILE, LA "PARTE MUTUATARIA" POTRA' ESERCITARE L'OPZIONE, DA COMUNICARE ALLA "BANCA" CON PREAVVISO DI 60 (SESSANTA) GIORNI RISPETTO ALLE RATE DI APRILE E DI OTTOBRE DI OGNI ANNO E MEDIANTE RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO, DI PROSEGUIRE IL CONTRATTO DI MUTUO A TASSO FISSO PER UN PERIODO PRESTABILITO DI 2, 5 O 10 ANNI (O COMUNQUE SINO ALLA SCADENZA NATURALE DEL CONTRATTO STESSO SE IL RESIDUO PERIODO DI AMMORTAMENTO E' INFERIORE A 10 ANNI) AL TERMINE DEL QUALE POTRA' ESERCITARE NUOVAMENTE L'OPZIONE NEGLI STESSI TERMINI E MODALITA'. LA VARIAZIONE AVRA' LUOGO IN CONCOMITANZA CON LA SCADENZA DI OGNI PERIODO A TASSO FISSO, IL MUTUO PROSEGUIRA' A TASSO VARIABILE. AD OGNI VARIAZIONE DEL REGIME DI TASSO A FRONTE DELL'ESERCIZIO DELLE OPZIONI STABILITE DAL PRESENTE ARTICOLO, SI DARA' CORSO AD UNA COERENTE RIFORMULAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO DI MUTUO, LA "PARTE MUTUATARIA" SARA' TENUTA A CORRISPONDERE ALLA "BANCA" INTERESSI DI MORA. TALI INTERESSI, CALCOLATI SULLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE SCADUTE, DECORRERANNO DALLA DATA DI SCADENZA DELLE STESS E SINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO, DI DIRITTO E SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' DI MESSA IN MORA, MA SOLTANTO PER EFFETTO DELLA SCADENZA DEL TERMINE, QUALORA LA "BANCA" SI AVVALGA DELLA FACOLTA' DI DICHIARARE LA DECADENZA DEL BENEFICIO DEL TERMINE NEI CONFRONTI DI "PARTE MUTUATARIA", GLI INTERESSI DI MORA SARANNO CALCOLATI SULL'INTERO CAPITALE RESIDUO DEL MUTUO E SULLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE INSOLUTE, A DECORRERE DALLA DATA IN CUI LA "BANCA" NE AVRA' DATA COMUNICAZIONE ALLA "PARTE MUTUATARIA" E SINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO, SUGLI INTERESSI DI MORA NON E'





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 16/09/2025 Ora 22:14:36

Pag. 5 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 168059 del 16/09/2025

Inizio ispezione 14/09/2025 07:47:27

Tassa versata € 4,00

Richiedente

Nota di iscrizione

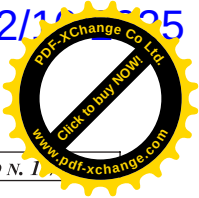
Registro generale n. 16955

Registro particolare n. 2906

Presentazione n. 112 del 29/09/2009

CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DEGLI INTERESSI DI MORA SARA' PARI ALLA MEDIA MENSILE DEL TASSO EURIBOR TRE MESI DIVISORE 360 MAGGIORATA DI 3,50 (TRE VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI, IN RAGIONE DANNO, LA MEDIA MENSILE DEL TASSO EURIBOR TRE MESI DIVISORE 360 SARA' QUELLA RELATIVA AL MESE DI DICEMBRE PRECEDENTE PER IL PRIMO TRIMESTRE SOLARE DELL'ANNO, AL MESE DI MARZO PRECEDENTE PER IL SECONDO, AL MESE DI GIUGNO PRECEDENTE PER IL TERZO ED AL MESE DI SETTEMBRE PER IL QUARTO. QUALORA IL TASSO DI INTERESSE DI MORA CONFIGURI UNA VIOLAZIONE DI QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE 7 MARZO 1996 N. 108 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, ESSO SI INTENDERA' AUTOMATICAMENTE SOSTITUITO DAL TASSO DI VOLTA IN VOLTA CORRISPONDENTE AL LIMITE MASSIMO CONSENTITO DALLA LEGGE. L'IPOTECA E' STATA CONCESSA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 319.500,00 (TRECENTODICIANNOVEMILA CINQUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) E GARANTIRA' PER EURO 213.000,00 (DUECENTOTREDICIMILA VIRGOLA ZERO ZERO) L'INTERO CAPITALE MUTUATO, E PER EURO 106.500,00 (CENTOSEIMILACINQUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) GLI INTERESSI CONTRATTUALI E GLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONVENUTA, IL RIMBORSO DELLE IMPOSTE, TRIBUTI, TASSE, CONTRIBUTI ADDIZIONALI DI QUALUNQUE GENERE, IL RIMBORSO DELLE SPESE DI CUI ALL'ART. 2855 CODICE CIVILE E DELLE ALTRE SPESE GIUDIZIALI NON PRIVILEGIATE, RIPETIBILI E NON, I DIRITTI ERARIALI E IL COMPENSO PER DIRITTI DI COMMISSIONE E SPESE DI AMMINISTRAZIONE ED OGNI EVENTUALE ALTRO ONERE, ANCHE DERIVANTE DA LEGGE E/O DIPENDENTE DAL SUDDETTO ATTO, A NORMA DEL 3 COMMA DELL'ART. 39 DEL T.U.B. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. L'IMMOBILE INDICATO NEL QUADRO B, E' SITO NEL COMUNE DI SIDERNO ALLA CONTRADA AMMENDOLARA, SENZA NUMERO CIVICO E CONSISTE IN UN FABBRICATO IN VILLINO UNIFAMILIARE, CON ANNESSA CORTE CIRCOSTANTE E LATISTANTE LOCALE DI SGOMBERO, COMPOSTO DA : UN PIANO TERRA (PRIMO FUORI TERRA) ED UN PRIMO PIANO (SECONDO FUORI TERRA), DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE, DELLA CONSISTENZA CATASTALE COMPLESSIVA DI OTTO VANI, ED UNA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI DUECENTOQUARANTAQUATTRO (MQ. 244). E FACOLTA' DELLA "PARTE MUTUATARIA" EFFETTUARE RIMBORSI PARZIALI E ESTINGUERE ANTICIPATAMENTE IL MUTUO ALLE CONDIZIONI MEGLIO PRECISATE NELL'ARTICOLO 7 DEL SUDDETTO CONTRATTO. ELEZIONE DI DOMICILIO: - PER LESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO: A) QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE SECONDARIA DI MILANO VIA DELLA MOSCOVA N. 16, COSI' COME DISPOSTO DALL'ART. 39, COMMA 1 DEL T.U.B. B) QUANTO ALLA "PARTE MUTUATARIA", PRESSO IL DOMICILIO INDICATO IN ATTO ED IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI UBICAZIONE DELL'IMMOBILE CONCESSO IN IPOTECA.





TRASCRIZIONE DE



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 14/09/2025 Ora 07:52:31

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Locri_CTU Esecuzione
Immobiliare RG 17/2024

n. TI 1049 del 14/09/2025

Inizio ispezione 14/09/2025 07:47:27

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9759

Registro particolare n. 8119

Presentazione n. 45 del 29/05/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 04/05/2024
Autorità emittente TRIBUNALE DI LOCRI
Sede LOCRI (RC)

Numero di repertorio 654
Codice fiscale

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voluntà cautelare automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative al titolo

Richiedente

Codice fiscale
Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune

Catasto

Sezione urbana

Natura

Indirizzo

Piano

EXABBRICATI
Foglio
A2 - ABITAZIONE IN VILLINI
T-1

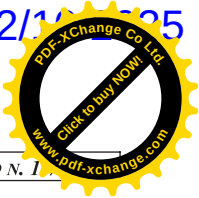
Particella

Consistenza

Subalterno

N.





Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 14/09/2025 Ora 07:52:31

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione Tribunale di Locri_CTU Esecuzione
Immobiliare RG 17/2024:

n. T1 1049 del 14/09/2025

Inizio ispezione 14/09/2025 07:47:27

Richiedente

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9759

Registro particolare n. 8119

Presentazione n. 45

del 29/05/2024

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

Nata il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

1

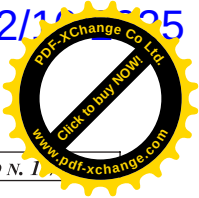
Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

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





TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 17/2024

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ALLEGATO N. 2

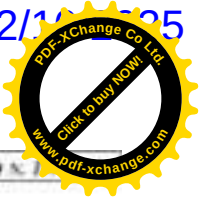
Documentazione Fotografica

Giudice dell'Esecuzione: Dott. [REDACTED]

C.T.U.: Arch. [REDACTED]

Arch. [REDACTED]





Comune di Siderno Foglio [redacted] Particella 1 [redacted]



Figura 1: ortofoto area del cespite oggetto di pignoramento



Figura 2: ortofoto



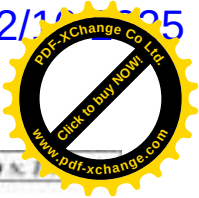


Figura 3: vista esterna, ingresso al lotto dalla Via [redacted]



Figura 4: vista esterna del lotto dalla Via [redacted]



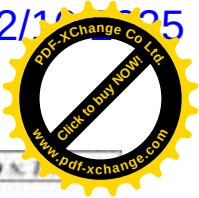


Figura 5: vista esterna cespite, lato sud - ovest





A photograph showing a dense forest of tall, green trees. The foliage is thick and vibrant green, filling most of the frame. A clear, bright blue sky is visible at the top center, peeking through the canopy. The lighting suggests a sunny day, with some highlights on the leaves and deep shadows within the forest.

17



Figura 8: vista esterna dell'ingresso principale



Foto 9 e 10: vista dell'ingresso principale e del portico d'ingresso della cucina





Foto 11 e 12: vista del sottoscala e del portone d'ingresso



Foto 13 e 14: vista disimpegno e del bagno





Figura 15: vista del soggiorno (ingresso dal disimpegno)



Figura 16: vista del soggiorno (ingresso dalla cucina)





Figura 17: vista della cucina abitabile



Figura 18: vista del prospetto posteriore del cespite con la veranda sul retro





Figura 19: vista della corte esterna e del locale di sgombero



Figura 20: vista interna del locale di sgombero



Viste interne Particella 1410 subalterno 3 Pianta piano primo



Foto 21 e 22: vista delle scale che dal piano terra conducono al piano primo



Foto 23 e 24: vista del corridoio



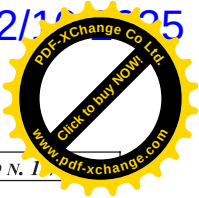


Foto 25 e 26: vista della cucina e del bagno



Foto 27 e 28: vista della camera 1 e del ripostiglio



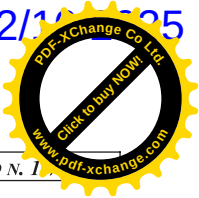


Figura 29: vista della camera 2



Foto 30 e 31: vista della camera matrimoniale e della cabina armadio





TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 17/2024

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ALLEGATO N. 3

Visure catasto fabbricati

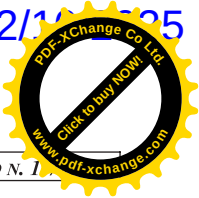
Giudice dell'Esecuzione: Dott. [REDACTED]

C.T.U.: Arch. [REDACTED]

Arch. [REDACTED]

[REDACTED]





Comune di Siderno Foglio 29 Particella 1410 Subalterno 3



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/07/2025
Ora: 13:34:57
Numero Pratica: T276219/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/07/2025

Dati identificativi: Comune di [REDACTED]
Foglio [REDACTED] Subalterno 3
Classamento:
Rendita: Euro 711,42
Categoria A/7⁹, Classe 1, Consistenza 9,5 vani

Indirizzo: [REDACTED] Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 244 m² Totale escluse aree scoperte ¹⁾: 240 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2023 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 24/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56914, 1/2023)

> **Dati identificativi**

Comune di [REDACTED]
Foglio [REDACTED] Subalterno 3

VARIAZIONE del 04/09/2008 Pratica n. RC0333291 in atti dal 04/09/2009 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 34344, 1/2009)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

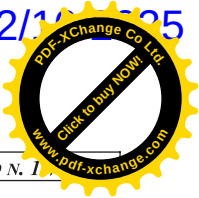
Comune di [REDACTED]
Foglio [REDACTED]

> **Indirizzo**

[REDACTED] Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2023 Pratica n. RC0056914 in atti dal 24/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56914, 1/2023)





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/07/2025
Ora: 13:34:57
Numero Pratica: T276219/2025
Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: Euro 711,42
Categoria A/7^{al}, Classe 1, Consistenza 9,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/01/2010
Pratica n. [REDACTED] in atti dal 27/01/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2506.1/2010)
Notifica effettuata con protocollo n. [REDACTED] del
10/06/2010

> Dati di superficie

Totale: 244 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 240 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
04/09/2009, prot. n. [REDACTED]

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

- > 1. [REDACTED]
(C. [REDACTED])
nata [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)
- > 2. [REDACTED]
(C. [REDACTED])
nato a [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

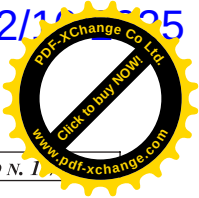
1. Atto del 24/09/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED]
presentata con Modello Unico n. 12101.1/2009 Reparto
PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 29/09/2009

Visura telematica

Legenda

a) A/7: Abitazioni in vilini
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013





TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 17/2024

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ALLEGATO N. 4

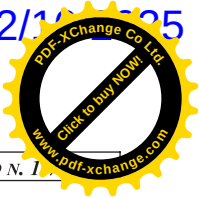
Stralcio foglio di mappa – Planimetria catastale

Giudice dell'Esecuzione: Dott. [REDACTED]

C.T.U.: Arch. [REDACTED]

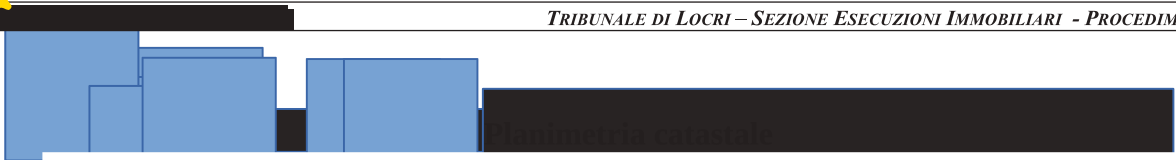
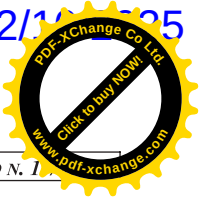
Arch. [REDACTED]



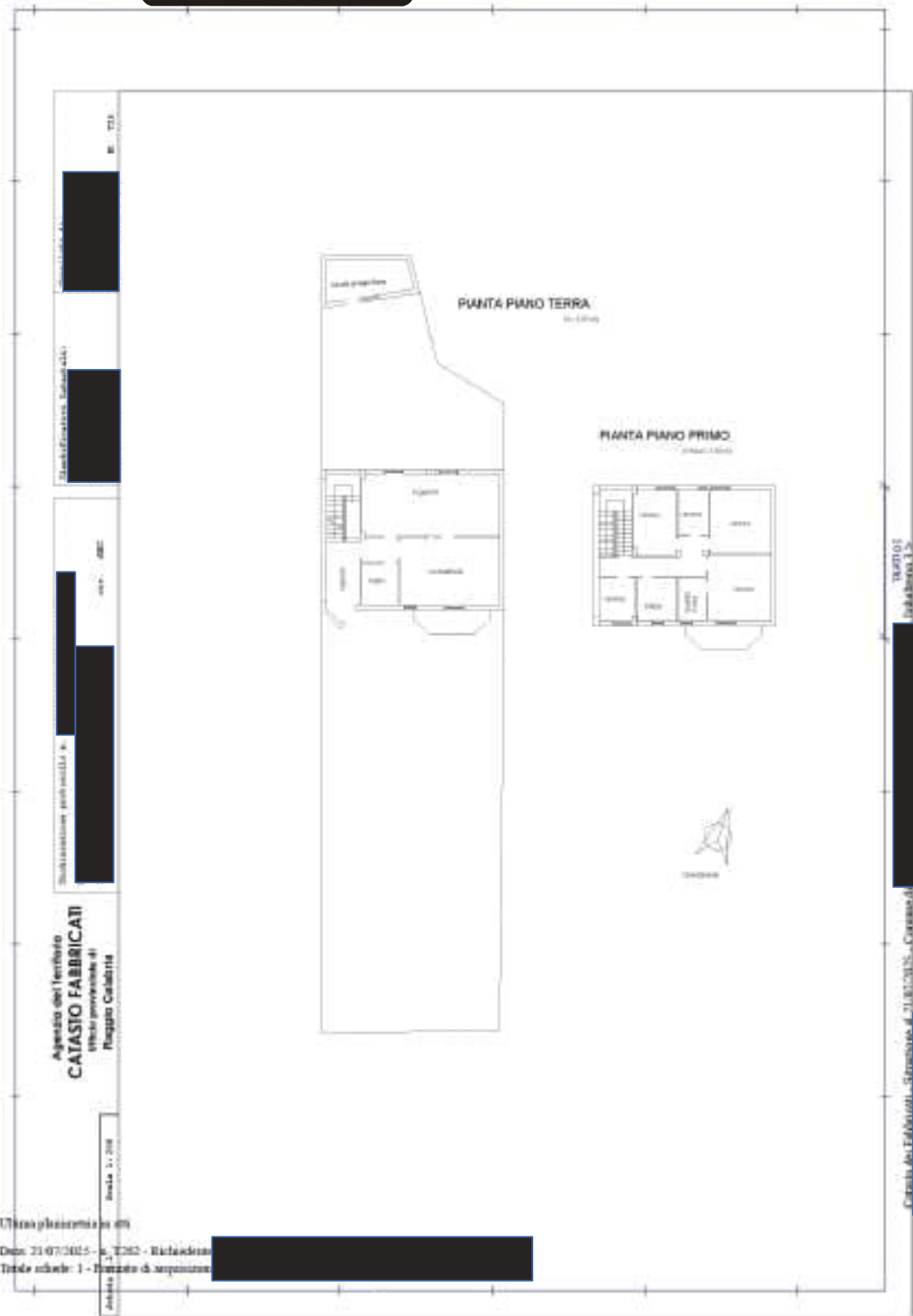


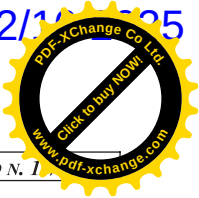
Stralcio foglio di mappa: Area del cespite oggetto di pignoramento. Foglio





Data 21/07/2015 - a. TOS





TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 17/2024

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ALLEGATO N. 5

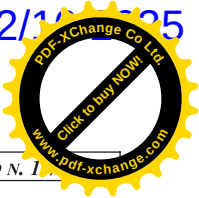
Documenti reperiti ufficio tecnico Comune di [REDACTED] Attestazione Urbanistica;
Consessione edilizia e relativi documenti

Giudice dell'Esecuzione: Dott.s [REDACTED]

C.T.U.: Arch. [REDACTED]

Arch. [REDACTED]





Attestazione Urbanistica



CITTÀ DI [REDACTED]
(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

AREA 3 - INFRASTRUTTURE E SERVIZI AL TERRITORIO
SETTORE URBANISTICA

ATTESTAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

- Vista la nota di accesso atti prot. n. 27104 del 28.08. [REDACTED]
[REDACTED], riferita all'immobile identificato in catasto al foglio di [REDACTED]

- Visti gli atti d'ufficio;

- Visto il D.lgs. 18 Agosto 2000, n°267;

ATTESTA

Che agli atti di questo Settore, in data 09.04.1998, risulta rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatorio [REDACTED] Edilizio Legge 47/85, pratica n. [REDACTED]
[REDACTED] one Edilizia in Sanatoria riguardava la sanatoria di un fabbricato a due piani F.T. ad uso residenziale censito in catasto al foglio di mappa n. 29 p.lla n. 1410.

Che nel vigente strumento urbanistico (P.S.C.), la particella [REDACTED] del foglio di mappa n. 29 di questo Comune ricade nell'Ambito Territoriale Unitario (ATU) del Territorio Urbanizzato (TU) art. 46 - Tessuti di ristrutturazione edilizia ed urbanistica (B3). La medesima particella è interessata in minima parte da viabilità urbana e territoriale da adeguare o di nuovo impianto e da Ambito Territoriale Unitario (ATU) del Territorio Agricolo Forestale - art. 69 - Aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate (E1).

Alla presente attestazione si allega stralcio del P.S.C. nonché le Norme Tecniche del Regolamento Edilizio di riferimento.

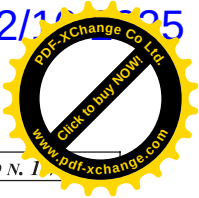
Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti.

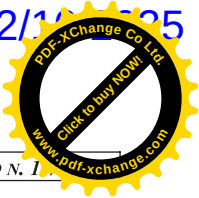
Siderno 03 Settembre 2025



Arch. [REDACTED]







REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

MARZO 2024

Art. 46 Temi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica (R3)

1. Comprendono parti di territorio che si sono formate di recente privilegiando lo sviluppo abitativo a discapito di quello delle infrastrutture; hanno assunto una struttura frammentaria e una carenza di servizi e spazi pubblici. Riguardano specificamente:

- la corona urbana di insediamenti sviluppati intorno a Via Carrera e sotto la Circonvallazione per adeguarsi all'incremento demografico e le crescenti esigenze amministrative;
- i nuclei collinari fra cui i principali di Mirto e Donici, che continuano a mantenere un aspetto del tutto conforme a quello di un contesto rurale.

2. Il Piano si pone l'obiettivo di favorire il completamento edilizio e la ristrutturazione funzionale di tali tessuti, attraverso un basso carico urbanistico, evitando spechi di risorse (quali a opere di urbanizzazione) che altrimenti finirebbero per indebolire l'effetto urbano perseguito. Se compatibili con la residenza, si prevede di "specializzare" ad usi diversificati (turistici, commerciali, terziari) il 15% della SUL (esistente o di previsione).

3. Il Piano inoltre propone il completamento dei tracciati viari e dei servizi di livello locale, quale condizione necessaria per l'allineamento del carico urbanistico residuo. Il disegno dei tracciati viari ha comunque valore indicativo e dovrà essere verificato in fase realizzativa.

Prescrizioni sugli interventi edili:

4. Sono ammessi interventi di manutenzione (MC) e MS, ristrutturazione edilizia (RED), restauro e risanamento conservativo (RC), ampliamento (AM), demolizione (D) e nuova costruzione (NC).

5. Gli interventi di Nuova Costruzione (NC) su lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti potranno avvenire alle seguenti condizioni:

Iaf (Indice utilizzazione fondiaria)	0,40 mq/mq
Hmax (Altezza massima)	7,50 m
N (Numero piani)	2
Lm (Lotto minimo d'intervento)	600 mq
Dc (Distanza dai confini)	5,00 ml
Df (Distanza tra i fronti)	10,00 ml

6. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione la conseguente ricostruzione sarà ammessa alle condizioni più favorevoli tra:

- a) il mantenimento dell'attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;
- b) il mantenimento dell'attuale ingombro a terra, e indici di zona come indicato nella tabella.

7. Nelle parti interessate da "Rischio PAI" sono autorizzabili solo interventi di manutenzione e/o di consolidamento fino alla eliminazione del relativo vincolo.

8. Dovranno avere carattere prevalente gli adempimenti edilizi sia con riguardo alle nuove costruzioni sia a quelle demolite e ricostruite, al fine di migliorare la visibilità e uniformare le fronti.

9. Negli edifici esistenti ed su solo piano R, previa verifica di idoneità statica, può essere ammessa la sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza massima.

Definizione delle destinazioni d'uso stanziate

10. Privilegiando l'uso misto (il 15% era compatibile con la residenza), sono consentite:

- destinazioni d'uso residenziale, turistico ☐ ricettivo e albergo, sanitario (Art. 34)
- destinazioni d'uso commerciale e produttivo (Art. 35)
- destinazioni d'uso per servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale (Art. 37) per quanto compatibili con il tessuto consolidato, con esclusione delle attrezzature commerciali (comma 2).

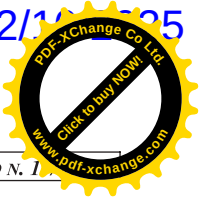
Modalità attuative

11. Gli interventi hanno attuazione attraverso concessioni edilizie (lotta, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di avviare specifici Piani Attuativi e/o PINT).

12. Nei lotti nei quali è ammesso l'intervento diretto la opera di urbanizzazione primaria, eventualmente mancanti, quali strade di accesso e reti tecnologiche, saranno realizzate dal titolare dell'intervento tramite apposita Convenzione da stipulare con il Comune.

¹ Parametro eliminato in sede di "ESAME OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI, ai sensi dell'Art. 27, comma 9 della L.R. n. 19/2002 e smi" - Delibera CC n. 1 del 27.02.2023.





[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Concessione edilizia e relativi documenti

[Redacted]

VS9 | GSA

Concessione n° 54/98



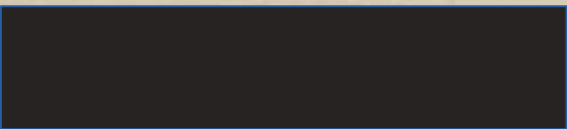
COMUNE 

ANNO 198 

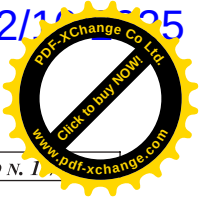
Categoria _____ Classe _____ Fascicolo 

OGGETTO

CONDONO EDILIZIO







COMUNE DI [REDACTED]
(Provincia di Reggio Calabria)

COMUNE	[REDACTED]
10.04.1982	
PROT. N. 4119	

AREA TECNICA

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
(Legge 28.02.1985, n. 47)

DITTA: [REDACTED]

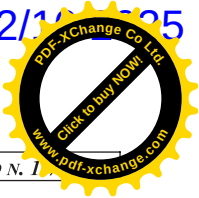
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA [REDACTED]

IL RESPONSABILE

- Vista la domanda di sanatoria per gli abusi edilizi, di cui alla legge n. 47 del 28.02.1985, e successive modificazioni ed integrazioni, presentata dalla Ditta [REDACTED] nota al c.f.n. [REDACTED], registrata al protocollo del Comune in data 28.2.1986 al n. 3143e al registro delle pratiche di condono al n. [REDACTED] relativa alla sanatoria di fabbricato a due piani f.t. ad uso residenziale, sito in [REDACTED] catasto al foglio di mappa n. 29, particella n. 184/b, con una superficie complessiva da sanare di mq. 175,60;
- Vista la documentazione allegata: piano sezione, progetto, certificato di idoneità statica e perizia giurata a firma [REDACTED] nonchè documentazione fotografica;
- Vista le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, datate 07.02.1986 e 09.4.1986;
- Vista l'attestazione dell' U.T.E. di Reggio Calabria, datata 16.11.1982, inerente l'accatastamento del fabbricato in esame;
- Visto l'avvenuto pagamento sul c.c. postale n. 255000 per un totale di Lire 3.631.000 a titolo di oblazione e quello sul c.c. postale n. 13296892 per un totale di Lire 587.000 a titolo oneri concessori;
- Vista la relazione istruttoria con parere favorevole vincolante al rilascio della concessione in sanatoria per la pratica in argomento, redatta dall' Ing. [REDACTED] nella qualità di tecnico incaricato dall' Amministrazione Comunale, allo esperimento delle pratiche di condono Edilizio con deliberazione della G.M. n. 267 del 21.4.1997;
- Vista la legge regionale n. 25 del 02.5.1985;
- Visto l' art. 35 della n. 47/85;
- Visto l' art. 39, comma 10 della legge 724/94;
- Vista la legge n. 662/96;

300.000 - 21/11/86
39 09/09/87





- Visto lo strumento urbanistico vigente;
 - Vista la legge n. 127/97;
 - Visti gli atti d'Ufficio;
- Fatti salvi tutti i diritti dei terzi;

DISPONE

- 1) Il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni alla ditta [REDACTED] premessa generalizzata per il fabbricato a due piani f.t. terra ad uso residenziale, sito [REDACTED], in catasto al foglio di mappa n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] con una superficie complessiva sanata di mq. 175,60
- 2) La notifica del provvedimento alla parte interessata
- 3) La comunicazione al Pretore di Siderno, ai sensi dell' art. 35 della Legge n. 47/85;
- 4) La pubblicazione all' Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

Siderno, li - 9 APR. 1998



[REDACTED]

[REDACTED]



COMUNE DI [REDACTED] 132/18

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto [REDACTED] Sindaco
Gottunale, ho notificato oggi il presente atto, per
ratti gli effetti di legge a [REDACTED]
che consegna a [REDACTED]

Stato, il 10.06.18

Il Sindaco Comunale

[REDACTED]

COMUNE DI [REDACTED]

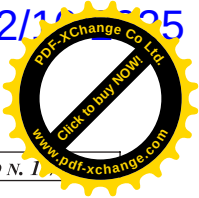
N. 453/18 REG.
IL MESSO COMUNALE

Si attesta che il presente atto è stato affisso all'albo
pretorio di questo Comune dal 10.06.18 19.18
al 15.06.18 19.18 e così per [REDACTED] giorni
continuati.

IL MESSO

COMUNE DI [REDACTED] (R.C.)





All'Ufficio Tecnico
del Comune di Siderno

RELAZIONE FINALE ISTRUTTORIA - Pratica n° [redacted]

Vista la domanda presentata
da [redacted], nato/a a [redacted]
il [redacted] e residente a [redacted] in
via [redacted], per la sanatoria ai sensi della Legge n°47/85 e successive
modificazioni e integrazioni, del fabbricato sito in via [redacted] superficie
complessiva di mq 88,86 di cui mq 28,81 di superficie utile abitabile,

86,74 28,30
175,6 153,61
VISTI

- ☒ le ricevute del pagamento dell'oblazione per complessive £ 3.831.000 ;
☒ le ricevute del pagamento degli oneri di concessione per complessive £ 587.000 ;
☐ l'atto unilaterale d'obbligo ;
☒ il documento dell'UTE di Reggio Calabria n° 65113 del 16/1/82,
 foglio [redacted] particella [redacted] partita [redacted] ;
☐ la relazione tecnica;
☒ la perizia giurata ;
☒ il certificato di idoneità statica ;
☒ che l'abuso ricade nel P.D.F. in zona E, nel P.R.G. in zona E ;

il sottoscritto [redacted] tecnico incaricato
dall'Amministrazione [redacted]

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria di cui sopra.

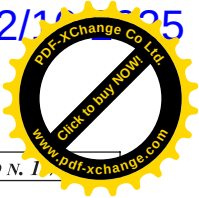
A tal fine sono stati già effettuati:

- il pagamento dei diritti di segreteria £ 300.000 ☒ sì ☐ no
- la consegna di una marca da bollo di £ 20.000 ☒ sì ☐ no

Siderno, 13-10-97

[redacted]





COMUNE DI SIDERNO

89048 PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Distinta elenco atti esistenti nella Pratica:

Condono Edilizio N. [REDACTED]

DITTA [REDACTED]

consegnati al professionista [REDACTED] quale incaricato dalla G.M. per l'espletamento delle pratiche di condono edilizio, di cui alla L. 47/85 e D.L. 551/94 e successive modificazioni ed integrazioni.

Elenco:

- ☒ Domanda di sanatoria *in bollo*
- ☒ Ricevute vers. oblazione n. 3 + 1
- ☐ Ricevute vers. oneri concessori n.
- ☒ Documentazione fotografica n. 4
- ☒ Perizia giurata
- ☒ Certificato idoneità statica
- ☐ Relazione Tecnica
- ☒ Atti relativi accatastamento n. 1 *in fotocopia*
- ☒ Documentazione progettuale (disegni, mappe, planimetrie) n. 3
- ☐ Certificato di residenza
- ☐ Certificato di Famiglia
- ☒ Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà
- ☐ Certificato iscrizione Camera di Commercio
- ☐ Atto d'obbligo
- ☐ Copia dichiarazione dei redditi
- ☐ Descrizione analitica delle opere da sanare
- ☐ Dichiarazione stato dei lavori
- ☐
- ☐

Siderno li 9.7.97

PER RICEVUTA DI QUANTO SOPRA CONTRASSEGNA TO

Firmato

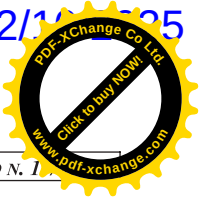
Il Tecnico incaricato

[REDACTED]

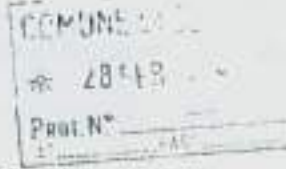
VISTO: Il Re [REDACTED] cio Urb.ca

AREA TEC [REDACTED] ENTIVA





DITTA: [REDACTED]



In riferimento a quanto prescritto nelle istruzioni per la compilazione dei modelli si riportano i dati relativi ad altri proprietari oltre il richiedente:

1) [REDACTED] (Richiedente)

2) [REDACTED]

NCF : [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Natura giuridica : I

Sesso : [REDACTED]

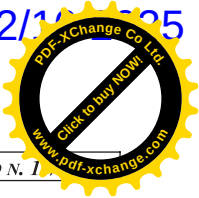
Data di nascita : Milano, [REDACTED]

Stato civile : 2

Titolo di studio : 2

Condizione professionale : 3





COMI [REDACTED]
CITTA' DI [REDACTED] Zona [REDACTED]

CERTIFICAZIONI DEMOGRAFICHE

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
resa ai sensi dell'art.4 della Legge 4 gennaio 1960,n.15.

IL SOTTOSCRITTO [REDACTED]
NATO A [REDACTED] IL [REDACTED]
RESIDENTE IN [REDACTED]
CON ATTUALE ABITAZIONE IN [REDACTED]
reso edotto delle sanzioni penali previste dall'art.25 della predetta legge 4 gennaio 1960,N.15, nel caso di sanzioni dichiaratorie, falsità negli atti, uso o esibizioni di atti falsi o contenenti dati non rispondenti a verità,
sotto la sua personale responsabilità

DICHIARA

NELLA SUA QUALITA' DI PROPRIETARIO
CHE LE OPERE ABUSIVE DELL'IMMOBILE SITO IN [REDACTED]
ALLA VIA [REDACTED]
E PER LE QUALI INTENDE PRESENTARE DOMANDA DI CONDOM EDILIZIO AI SENSI DELLA LEGGE n.47 DEL 28/2/1965, SONO STATE REALIZZATE NEL PERICOLO:

- 1) ANTERIORMENTE AL 1° SETTEMBRE 1967
- 2) TRA IL DUE SETTEMBRE 1967 ED IL 29 GENNAIO 1977
- 3) TRA IL 30 GENNAIO 1977 ED IL 1° OTTOBRE 1983

IL DICHIARANTE
[REDACTED]

Il sottoscritto Funzionario incaricato dal Sindaco del Comune di MILANO attesta che la soprastante dichiarazione, con le cancellature contrassegnate col N. 4/3 è stata resa e sottoscritta in sua presenza, previo accertamento dell'identità del dichiarante su esibizione di [REDACTED]

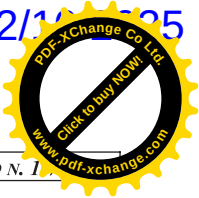
IL FUNZIONARIO INCARICATO DAL SINDACO
[REDACTED]

MILANO, li - 7 FEB. 1986

COMUNE DI MILANO
PARTECO 1981
L. 650

1000





56/CSA

CALCOLO SUPERFICIE COMPLESSIVA

DITTA



- PIANO TERRA

PIANO	S_u	S_{sf}	80% S_{sf}
CANTINATO			
TERRA	75.41	22.43	13.45
PRIMO			
SECONDO			
TERZO			

 $S_c =$

75.41

+

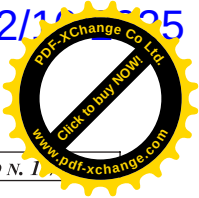
13.45

=

88.86

mq.





IO SOLICITA

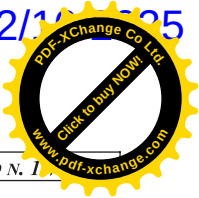
CALCOLO SUPERFICIE COMPLESSIVA

DITTA [REDACTED] - PRIMO PIANO

PIANO	S _U	S _{NP}	60% S _{NP}
CANTINATO			
TERRA			
PRIMO	78.20	14.24	8.54
SECONDO			
TERZO			
S _c =	78.20	14.24	8.54
			86.74

mq.





PROSPETTO PAGAMENTO OBLAZIONE

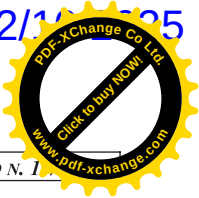
RATIZZAZIONE PIANO TERRA L. 1.481.000 IN OTTO RATE TRIMESTRALI.

1)	1.481.000:8 =	L. 185.125	L. 186.000
2)	185.125 + 10% int. in ragione d'anno	L. 190.000	
3)	"	"	L. 195.000
4)	"	"	L. 200.000
5)	"	"	L. 204.000
6)	"	"	L. 209.000
7)	"	"	L. 213.000
8)	"	"	L. 218.000

RATIZZAZIONE PRIMO PIANO L. 2.169.000 IN TRE RATE

1)	2.169.000 : 2 =	L. 1.085.000
2)	2.169.000 : 4 + 10% in rag. d'anno	L. 561.000 (a 4 mesi)
3)	"	L. 570.000 (a 6 mesi)





Foglio N. [REDACTED]

 Riservato agli Uffici
 Allegato n. 1

Foglio N. [REDACTED]
 SCALA 1:4.000
orientamento

Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo Descrizione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti: (se necessario eseguire negli spazi liberi o in fogli allegati) IL PERITO <u>[REDACTED]</u> iscritto al N. <u>[REDACTED]</u> (cognome e nome in stampato) dell'Albo de <u>[REDACTED]</u> della Provincia di <u>REGGIO CAL.</u> Data <u>[REDACTED]</u> Firma <u>[REDACTED]</u>	Firma delle parti o loro delegati _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____
---	--



UFFICIO TECNICO ENABRILE

ESTRATTO DI MAPPA

PROF. (Mod. N. 1) _____

Il presente estratto sottostende l'uso per la

Intervento di _____

Il presente estratto sottostende l'uso per la

Intervento di _____

CONFERMA DI VALIDITÀ

PROF. (Mod. N. 1) _____

Il presente estratto sottostende l'uso per la

Intervento di _____

PARTICELLE RICHIESTE

Foglio	Mappa	Foglio	Mappa	Particelle		Superficie		Misure	
				Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Misure	Misure
29	184	202	250	115	142	114	164	31	

APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO

ESTREMI DELL'APPROVAZIONE

PROF. (Mod. N. 1) _____

Il presente estratto sottostende l'uso per la

Intervento di _____

CONFERMA DI VALIDITÀ

PROF. (Mod. N. 1) _____

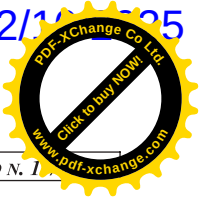
Il presente estratto sottostende l'uso per la

Intervento di _____

VERIFICA DEL TIPO IN CAMPAGNA

IL TECNICO ENABRILE

IL DIRIGENTE



UFFICIO TECNICO ERARIALE
REGGIO CALABRIA
IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA
IN MODO VIRTUALE
n. 13417 del 15-9-1977
Autorizzazione dell'intendenza
di Reggio Calabria

UFFICIO TECNICO ERARIALE - Reggio Calabria
SEZIONE IV

SI ATTESTA

che la ditta [REDACTED]
[REDACTED]

ha presentato, ai sensi dell'articolo 26 della legge 8-4-1948, n. 514, in
data 8 novembre 1982 dichiarazione mod. 1
e relativi mod. B n. = registrati nel mod. 97 al
n. 198-199 il 8 11 1982 inerenti a una unità
immobiliare urbanistica sita nel Comune di [REDACTED]

Via [REDACTED] civ. n. [REDACTED] piano 1° e 2°

Si rilascia per uso voltura, ai sensi della legge 1-10-1959 n. 679, a
richiesta del Signor [REDACTED]

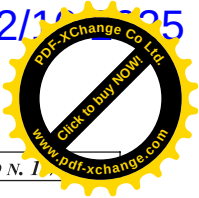
Reggio Cal., li **16 NOV. 1982**

[REDACTED]

[REDACTED]

	NORMALE L.	URGENTE L.
Importo		
fisso		<u>1800</u>
Bollo		<u>3000</u>
TOTALE		<u>4800</u>





MODELLO N. 5

Cod. 100086 U3

CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA

L'anno 1985 il giorno SETTE mese di OTTOBRE

(1) sottoscritto

Codice fiscale

iscritto all'Albo professionale degli

della PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA AL N°

con studio

professionale in

a seguito incarico del Sig. CONVINCI

residente in

Via

n.

Vista la disposizione di cui all'art. 7 della legge 5-11-1971 n. 1088,

Ha proceduto al collaudo statico delle opere in c.a. normale impiegate nel (2) COSTRUZIONE
 di un EDIFICIO RESIDENZIALE CON STRUTTURA IN CERENTO ARMATO A
 DUE PIANI FUORI TERRA
 realizzato in (3) LOCALITÀ

La proprietà è del Sig.

Progettista e direttore dei lavori Sig.

con domicilio in

Via

n.

E (sono) presenti, alla visita:

Sig.

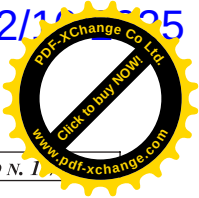
Sig.

Sono stati eseguiti i seguenti esami ed operazioni:

- 1) Saggi sugli elementi strutturali in elevazione ed in fondazione per controllare il numero, la posizione ed il diametro delle armature metalliche;
 - 2) Prove sclerometriche;
 - 3) Prove di carico;
 - 4) Scavi nel terreno circostante l'edificio per controllare le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche del terreno di fondazione.
- Le operazioni e gli esami effettuati hanno messo in evidenza quanto segue:
- 1) Le dimensioni delle strutture e le armature presenti sono risultate dalla verifica statica idonee a sopportare le sollecitazioni di carico verticale ed orizzontale previste dalla normativa vigente;
 - 2) Le prove sclerometriche hanno dato su tutta la struttura valori medi di resistenza a compressione del calcestruzzo molto soddisfacenti;
 - 3) Con le prove di carico sui solai si è notato che le deformazioni erano proporzionali ai carichi, che la struttura tendeva ad un comportamento elastico, che non si sono prodotte microfessurazioni lesioni;
 - 4) Con i sondaggi sul terreno si è trovato che le sollecitazioni massime da esso apportabile è maggiore di quella esercitata dal sismofetto.

(1) Documento da produrre nel caso in cui l'abito edilizio concerna la realizzazione di volumi superiori a 400 metri cubi avvertendo che il collaudo va eseguito da un ingegnere o architetto abilitato all'esercizio della professione.
 (2) Indicare la costruzione, l'opera, l'impianto, ecc. di cui trattasi nonché la natura e destinazione dell'opera.
 (3) Specificare la località.





Premesso quanto sopra e considerato che:

1. le opere si presentano in generale in regolari condizioni;
2. i saggi con lo sferometro hanno dato esito positivo;
3. le strutture sono compatibili con la consistenza dell'opera.

Visto:

1. la relazione finale del direttore dei lavori;
2. le fotocopie dei certificati delle prove sui materiali impiegati eseguite presso il

DICHIARA

che le strutture in conglomerato cementizio semplice ed armato contenute nel la
costruzione sopra indicata

realizzata in [REDACTED]

di proprietà del Sig. [REDACTED]

sono collaudabili e pertanto

ATTESTA:

l' idoneità statica dell'opera.

[REDACTED] a 4/x/4985

IL COLLAUDATORE

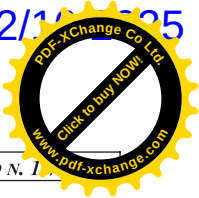
[REDACTED]



I PRESENTI

[REDACTED]





MODELLO N. 4

Cod. 10 0084 04

PERIZIA GIURATA (1)



L'anno 1985 il giorno 25 del mese di Novembre
 il sottoscritto [REDACTED]
 Codice fiscale [REDACTED]
 iscritto all'Albo professionale degli [REDACTED]
 di Reggio Calabria con studio
 professionale in Gioiosa Jonica - [REDACTED]
 a seguito incarico del Sig. CONIUGI [REDACTED]
 residente in MILANO Via [REDACTED] n. [REDACTED]

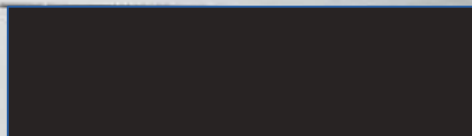
Esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi, dichiara quanto segue:

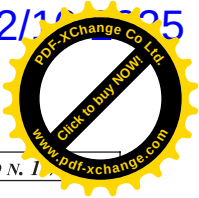
1. [REDACTED] Sig. [REDACTED] (2) [REDACTED]
 ha realizzato nell'area sita in [REDACTED]
 di proprietà (3) DEI REDESINI - FOGLIO DI MAPPA N. [REDACTED]
 le seguenti opere consistenti in (4) EDIFICIO CON STRUTTURA IN CEMENTO
ARMATO CON DUE PIANI FUORI TERRA PER USO RESIDENZIALE.

I lavori relativi sono stati iniziati il MESE DI FEBBRAIO 1976
 e si trovano, al momento degli accertamenti esperiti, nella seguente situazione (5):
COMPLETI DI OGNI RIFINITURA

2. Conseguentemente l'opera (l'impianto) realizzata allo stato attuale, è (6) ULTIMATA
 e l'abuso edilizio commesso va qualificato nel tipo UNO
 secondo la tabella allegata alla legge.

3. L'opera (la costruzione, l'impianto) realizzata, presenta:
 una superficie complessiva di mq. 175.60
 determinata ai sensi del D.M. 10-5-1977.
 una volumetria complessiva di mc. 631





L. 120/86

PRETURA DI _____

Verbale Asseverazione Perizia

L'anno 1985 addì 31 DEL MESE DI MARZO FEBBRAIO

avanti il Sottoscritto Cancelliere è comparso il Sig. Ing. _____

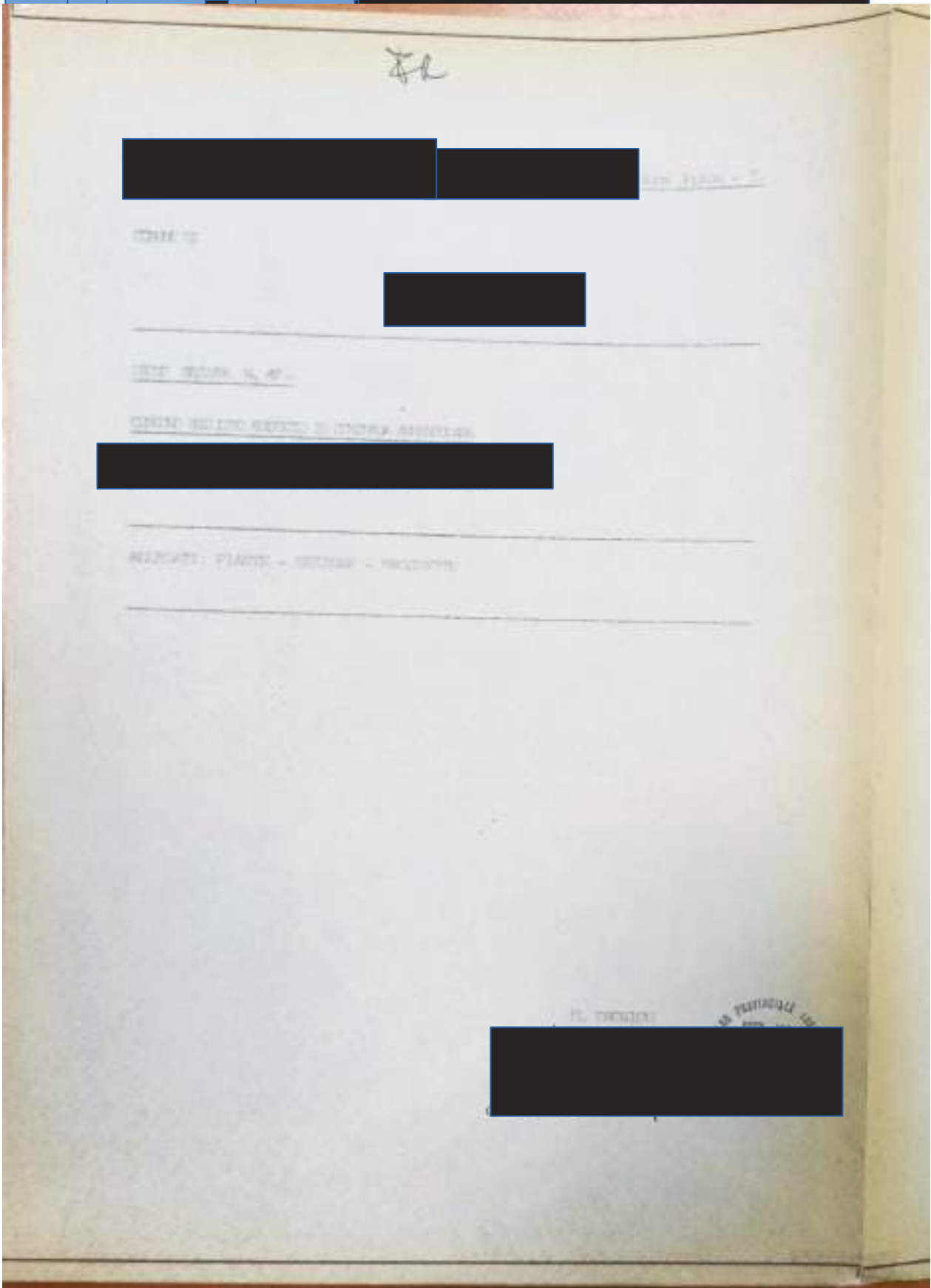
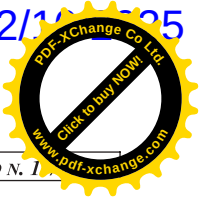
il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

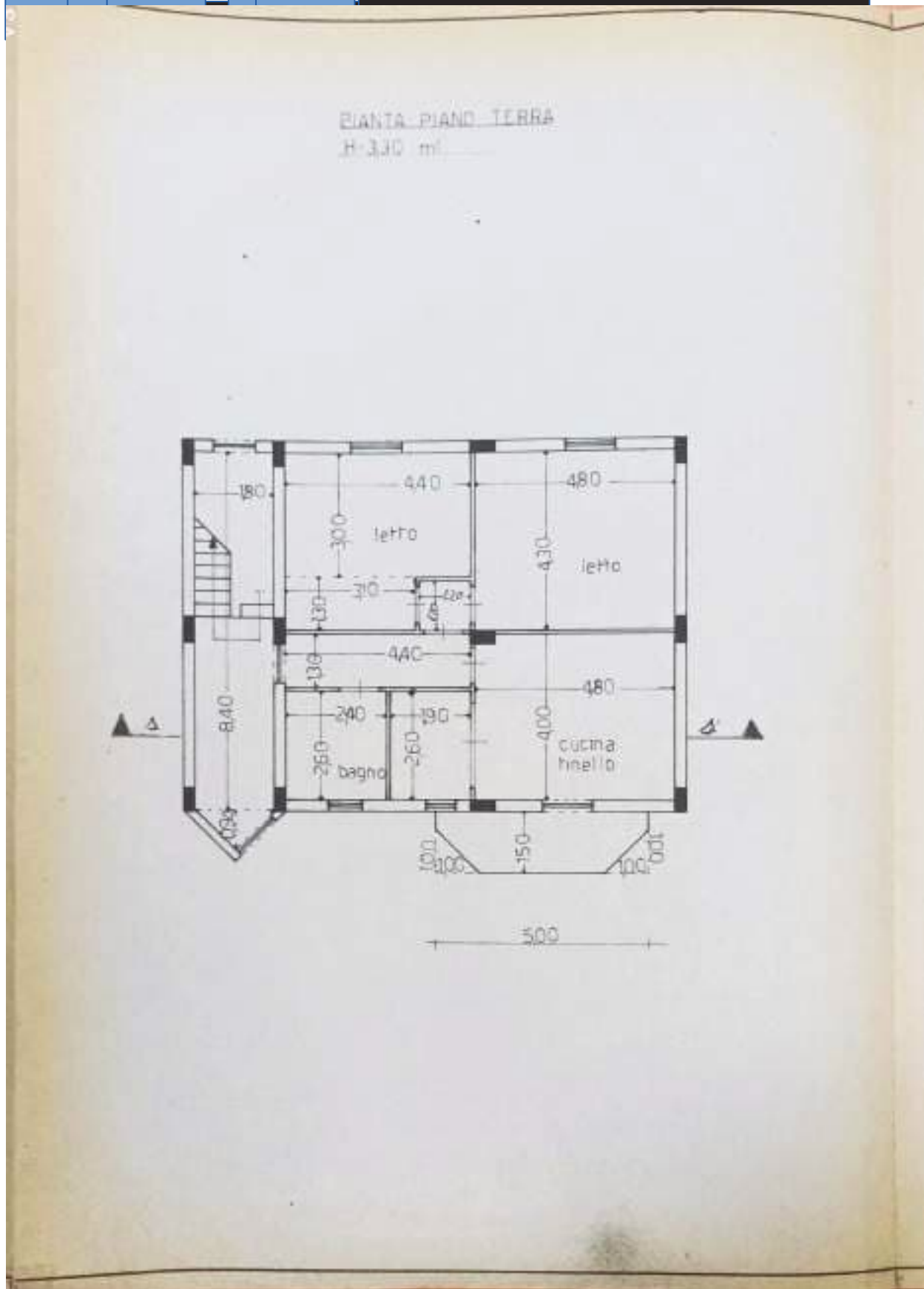
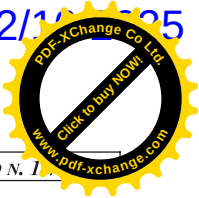
All'uopo, ammonito come per legge, presta giuramento pronunciando la formula «Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità».

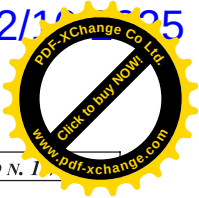
_____ IL CANCELLIERE _____



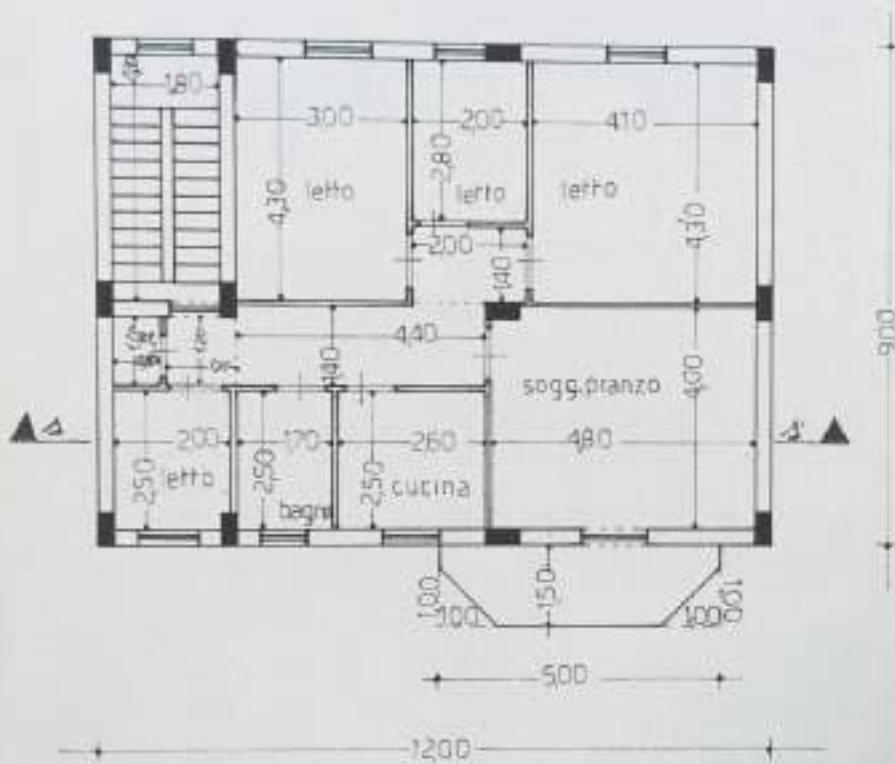


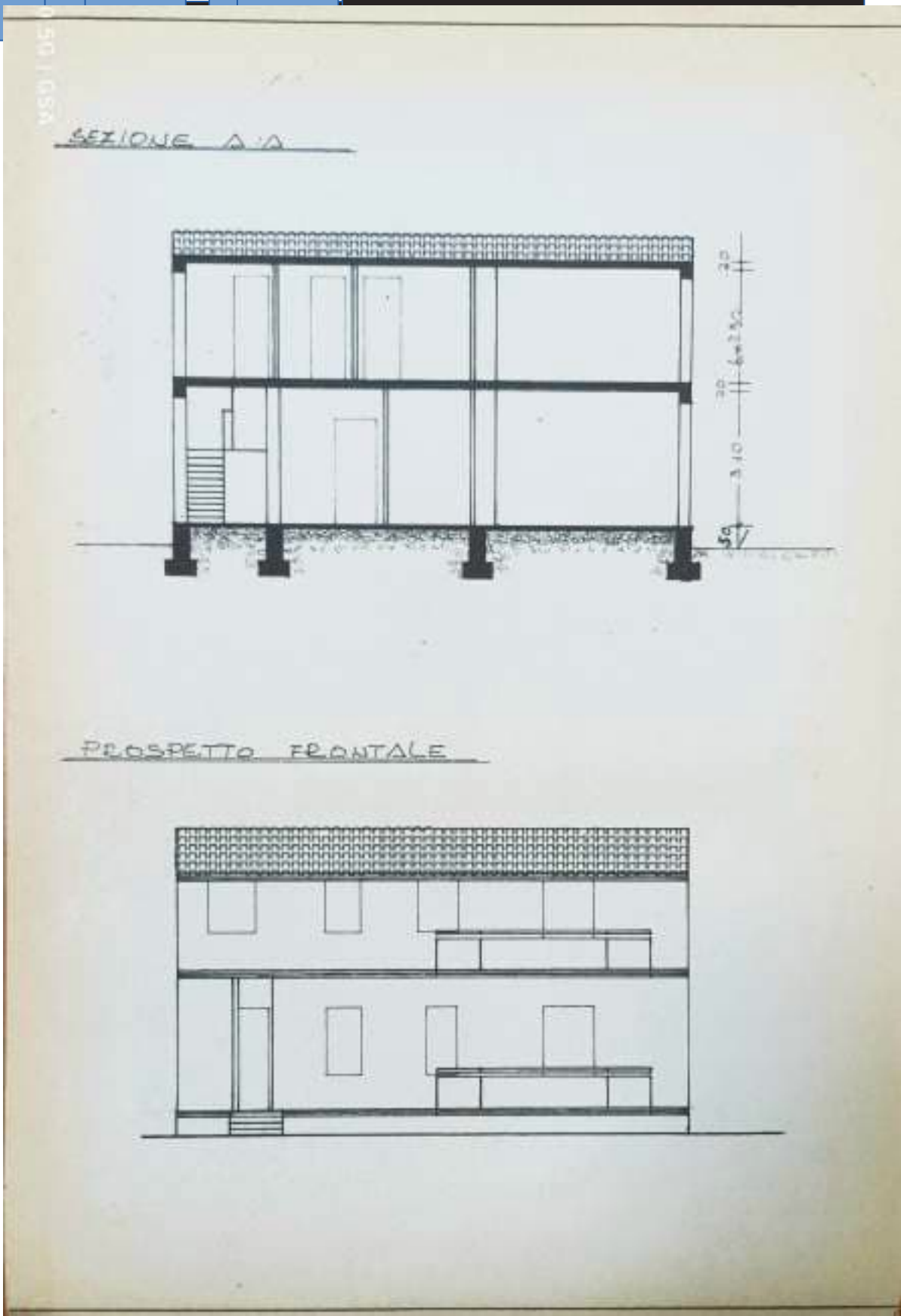


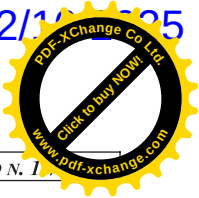




PIANTA PRIMO PIANO
hm. 250ml







COMUNE DI [REDACTED]
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ
(Art. 4 della Legge 4 Gennaio 1968, n. 15)

L'anno millenovecentonovanti *ottanta*, addì *seve*
del mese di *lugli*, in [REDACTED]
e nella *buca comunale*

Innanzi al sottoscritto **ES FUNZIONARIO INCARICATO** [REDACTED] funzionario all'uopo delegato dal
Sindaco, è personalmente comparso il Sig. [REDACTED]
nat. a [REDACTED] e residente in questo
Comune, identificat mediante [REDACTED]

Il quale, ai sensi dell'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968, n. 15, ha reso la seguente dichiarazione
concernenti fatti, stati e qualità personali - intesa a sostituire l'atto di notorietà:

DICHIARO
*Ch non sono mai stati elevati rubelli per estensione
obvie relativi alla patria di nascita in caso d'infamia*

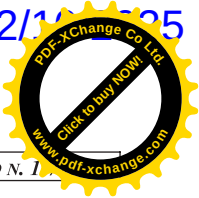
[Signature]

Previo ammonizione delle pene sancite dal Codice penale per le dichiarazioni mendaci, la falsità
negli atti e l'uso di atti falsi, ha confermato e sottoscritto le dichiarazioni di cui sopra, da servire per

IL DICHIARANTE
[REDACTED]

Si dichiara autentica la firma del Sig. [REDACTED] apposta in mia presenza
[REDACTED]





COMUNE DI [REDACTED]

89048 Provincia di Reggio Calabria

Prot. N° [REDACTED]

li 10.11.2025

Oggetto : istruzione pratica di condono edilizio
Pratica n° 150

RACCOMANDATA A.R.

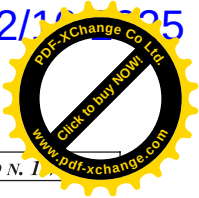
In riscontro alla domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata dalla Voi in data 18.02.86, prot. n° 3443, al fine di dare corso al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, Vi chiediamo di trasmettere la documentazione integrativa di seguito contrassegnata tramite il segno X:

- ☐ Marca da bollo da L. 3.000,
- 51 ☒ Ricevuta/e del pagamento dell'oblazione ed eventuali interessi ;
- ☒ Ricevuta/e del pagamento degli oneri concessori ed eventuali interessi ;
- ☐ Relazione tecnica descrittiva;
- ☐ Ricevuta o documentazione attestante la presentazione della domanda di accatastamento;
- ☐ Perizia giurata;
- ☐ Certificato di idoneità statica ;
- ☐ Dichiarazione attestante lo stato dei lavori all'epoca della domanda di sanatoria;
- ☐ Documentazione fotografica con dichiarazione attestante che le fotografie illustrano lo stato dell'opera all'epoca della richiesta di sanatoria;
- 51 ☒ Certificato attestante la residenza del richiedente all'epoca della domanda di sanatoria;
- ☐ Dichiarazione dei redditi relativa all'anno precedente la domanda di sanatoria;
- ☐ Certificato di iscrizione CCIAA relativo all'epoca della domanda di sanatoria;
- ☐ Documentazione progettuale;
- 51 ☒ Stralcio planimetrico del Piano Regolatore relativo all'area oggetto della sanatoria;
- ☐ Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante l'epoca dell'abuso, presenza o meno di verbali per costruzione abusiva e se trattasi di opera destinata a propria abitazione o per parente di primo grado ;
- ☐ Certificato attestante lo stato di famiglia del richiedente all'epoca della domanda di sanatoria;
- ☐ Licenza o concessione edilizia e nulla osta del Genio civile relativi all'opera da condonare ;
- ☐ Atto unilaterale d'obbligo per convenzionamento;
- ☐

Si informa che la documentazione sopra elencata deve essere consegnata al Comune di Siderno, all'attenzione del tecnico incaricato [REDACTED] nel termine improrogabile di gg. 15 dalla notifica della presente; trascorso tale termine e senza la dovuta trasmissione dei documenti richiesti, non sarà possibile procedere al rilascio della concessione in sanatoria, come previsto dalle vigenti normative.

Il tecn [REDACTED]

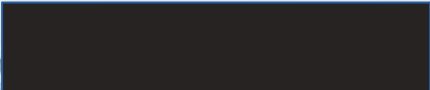




COMUN
PROT

→ All'Ufficio Tecnico
e, p.c.
Al Sindaco

del Comune di

Io sottoscritto  tecnico incaricato con deliberazione della Giunta Municipale per l'espletamento delle pratiche di condono edilizio, consegno a Codesto Ufficio quanto segue:

Prat. n°	Ditta	Oneri riscossi:		Parere favorevole
		concess.	dir. segr.	
6		/	/	NO
16		/	/	NO
16		/	/	NO
152		587.000	300.000	SI
156		657.000	200.000	SI
176		/	/	NO
178		/	/	NO
183		83.500	50.000	SI
287		/	/	NO
312		117.200	80.000	SI

Per un totale di 10 pratiche.

Dichiaro inoltre di avere completato l'istruttoria delle stesse e allego le relative relazioni finali e n° 4 marche da bollo da £ 20.000.

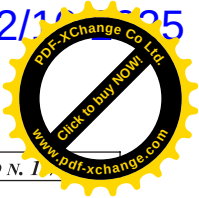
Siderno, 13-10-97

Il Tecnico Incaricato

me

Arch.





TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 17/2024

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ALLEGATO N. 6

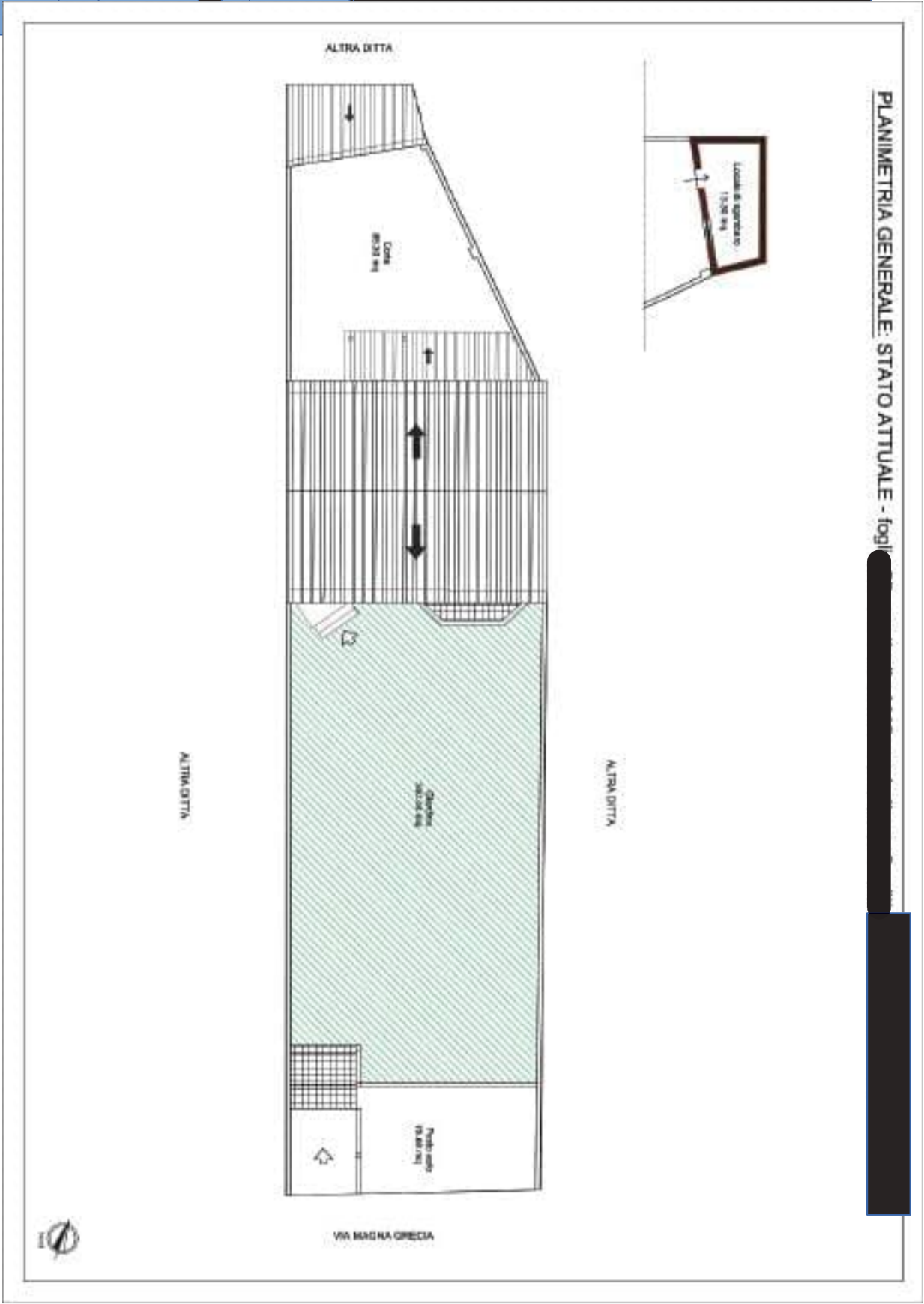
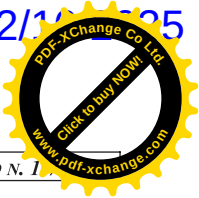
Rilievi planimetrici stato di fatto

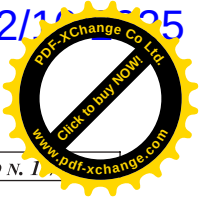
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa [REDACTED]

C.T.U.: Arch. [REDACTED]

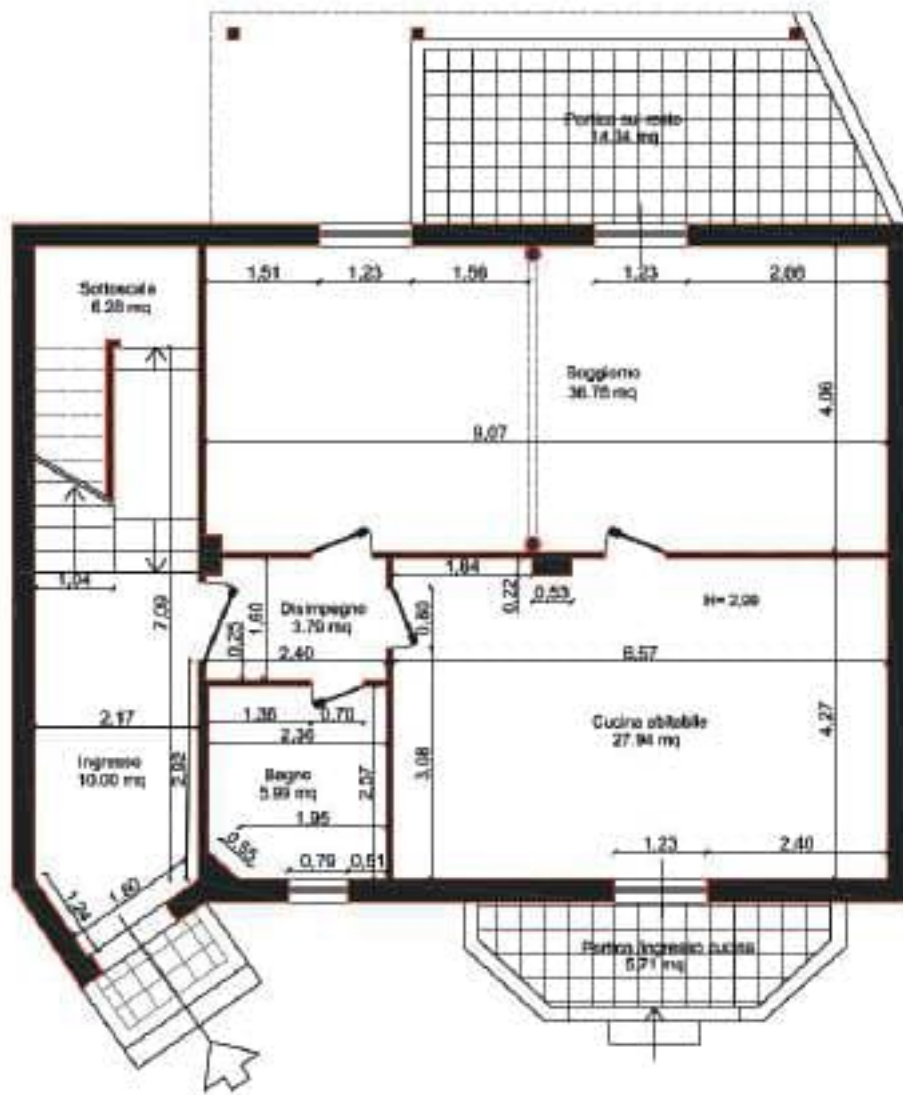
Arch. [REDACTED]

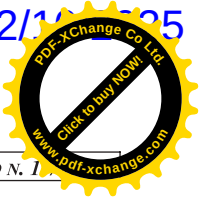






PIANTA PIANO TERRA: STATO ATTUALE - foglio
subalterno 3 - ditta





TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 17/2024

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ALLEGATO N. 7

Verbale di sopralluogo

Giudice dell'Esecuzione: Dott. [REDACTED]

C.T.U.: Arch. [REDACTED]

Arch. [REDACTED]



Tribunale di Locri

Consulenza tecnica d'Ufficio
nella causa civile 14/2024
tra [REDACTED]

Verbale di sopralluogo

Il giorno ventuno del mese di luglio
dell'anno duemilaventicinque alle
ore diciassette, in [REDACTED] dopo
regolare invito di [REDACTED]
sul posto, in [REDACTED]

[REDACTED] i signori:
- l'avvocato [REDACTED] in qualità di legale
del debitore esecutato [REDACTED]

- l'avvocato [REDACTED] in
qualità di [REDACTED]
- l'architetto [REDACTED] in
qualità di collaboratore del CTU
- nonché la sottoscritta, CTU [REDACTED]

alla presenza continue degli
interessati si è proceduto all'
espletamento delle operazioni
previste, consistite in:
rilievo celestematico e rilievo
fotografico.

Infine, poiché il sottoscritto
non ha più nulla da esaminare
e rilevare, né altri motivi
da aggiungere dichiarazioni,
il presente Verbale viene chiuso
alle ore 18.30.

Il verbale letto, confermato
e sottoscritto da' presenti.

