

TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 35/2020 R.G.E.

OGGETTO
RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Carmine Tripodi

(documento firmato digitalmente)

TRIBUNALE DI PALMI
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio disposta dal Giudice dell'Esecuzione di Palmi, Dott.ssa Marta Caineri, in relazione alla **procedura esecutiva N° 35/2020**, promossa da ***** contro *****

INDICE

Relazione generale	3
Relazione di consulenza tecnica.....	7
Allegati	18

Cinquefrondi, lì 28/09/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Carmine Tripodi
(documento firmato digitalmente)

TRIBUNALE DI PALMI
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

1. Relazione generale

Procedura esecutiva R.G.E. n° 35/2020 promossa da ***** contro *****

Pignoramento rep. n. 677/2020, notificato il 05/08/2020 da Tribunale di Palmi

trascrizione: trascritto in data 16/09/2020 ai nn. 13401/9904

a favore: ***** con sede in Bergamo (BG)

contro: ***** nato il 14/08/1949 a ***** C.F. *****

***** nata ***** il 20/10/1957 C.F. *****

unità neg. N. 1:

Immobile n. 1 Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara n 12, Piano 1; Foglio 26 part. 1049 sub. 2;
Cat. A/3; Classe 2; Consistenza: 6,5 vani; Rendita: € 351,56

unità neg. N. 2:

Immobile n. 1 Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara, Piano T; Foglio 26 part. 931 sub. 2; Cat. C/2;
Classe 3; Consistenza: 142 mq; Rendita: € 330,02

Descrizione degli immobili.

LOTTO DI VENDITA N. 1. - Prezzo a base d'asta: € 108.000,00

Immobile n. 1 Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara n 12, Piano 1; Foglio 26 part. 1049 sub. 2;
Cat. A/3; Classe 2; Consistenza: 6,5 vani; Rendita: € 351,56

Unità immobiliare posta al primo piano fuori terra di un fabbricato in cemento armato tre piani fuori terra, ad uso abitazione. Il bene si colloca nel centro abitato del comune di Gioia Tauro, in zona residenziale e trova accesso da una corte immediatamente accessibile da strada pubblica, via Ammendolara.

LOTTO DI VENDITA N. 2 - Prezzo a base d'asta: € 45.800,00

Immobile n. 1 Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara, Piano T; Foglio 26 part. 931 sub. 2; Cat. C/2;
Classe 3; Consistenza: 142 mq; Rendita: € 330,02

Porzione di fabbricato posta al piano terra di un edificio a due piani fuori terra in cemento armato ad uso garage. Il bene si colloca nel centro abitato del comune di Gioia Tauro, in zona residenziale e trova accesso da una corte immediatamente accessibile da strada pubblica, via Ammendolara.

Verifiche preliminari

- Il creditore ha provveduto al deposito dei Certificati Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato: Nota di trascrizione Registro generale n. 14872 – Registro particolare n. 11972 Presentazione n. 13 del 13/09/2018;
- Il creditore ha provveduto al deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Antonio Trotta;
- La certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio preso in esame alla data del 02/10/2020;
- Per l'unità negoziale N. 1 l'atto di provenienza in favore ai debitori, *****, ai rogiti del Notaio Pietro Marropodi da Reggio Calabria stipulato in data 19/01/1984 con numero 21120 di rep. e trascritto il 01/02/1984 ai n.ri 1984/1810 risulta anteriore al ventennio. Si è provveduto a verificare le trascrizioni contro dall'acquisto al ventennio precedente per il periodo 01/01/1978 al 31/12/1998. Non sono presenti note per il periodo selezionato
- Per l'unità negoziale N. 2 l'atto di provenienza in favore al debitore Sciarrone Francesco, non risulta antecedente al ventennio.
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati nella certificazione notarile sostitutiva.
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Il sottoscritto ha provveduto a reperire la documentazione.

Passaggi di proprietà per i beni pignorati

Unità negoziale 1: bene identificato nel catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 26 part. 1049 sub 2

- 1) Intestati: in data anteriore al ventennio ai signori *****;
- Titolo: Compravendita ai rogiti del Notaio Pietro Marrapodi in Reggio Calabria in data 19/01/1984, rep. 1120 e trascritto il 01/02/1984 ai n.ri 1984/1810
- venditore: ***** nato il 31/05/1986 a Gioia Tauro (RC) C.F. SCRSVT86E31E041L
- acquirente: ***** nato il 14/08/1949 a Gioia Tauro (RC) C.F.***** e ***** nata a Gioia Tauro (RC) il 20/10/1957 C.F. ***** ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale
- 2) Intestati: non ci sono stati trasferimenti successivi.

Unità negoziale 2: bene identificato nel catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 26 part. 931 sub 2

- 1) Intestati: ***** nato il 14/08/1949 a ***** C.F. *****;
- Titolo: Permuta ai rogiti del Notaio Poeta Stefano in Gioia Tauro (RC) in data 12/11/2014, rep. 10885/6914 e trascritto il 19/11/2014 ai n.ri 20696/17315
- venditore: ***** nato il 31/05/1986 a ***** C.F. *****

acquirente: ***** per quota 1/1
Piena proprietà Bene personale

2) Intestati: *****
Titolo: Compravendita ai rogiti del Notaio Reni Marcella in Palmi (RC) in data 03/05/2012, rep. 55915/13883 e trascritto il 17/05/2012 ai n.ri 8855/7538

venditore: *****

acquirente: *****
per quota 1/1 Piena proprietà Bene personale

3) Intestati: in data anteriore al ventennio al signor *****
Titolo: Donazione ai rogiti del Notaio Antonio Silipigni in Gioia Tauro (RC) in data 26/06/1989, rep. 1778 e trascritto il 10/07/1989 ai n.ri 9236/7714

donante: *****

ricevente: *****

Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento

Iscrizione NN 12685/1702 del 27/06/2008 – Ipoteca volontaria

Iscritta: Atto ai rogiti Notaio Poeta Stefano, rep. 2179/1143 del 25/06/2008

A favore: *****

Contro: *****

unità negoziale n. 1

Immobile n.1: Comune di Gioia Tauro (RC), Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 1049 Subalterno 2

Iscrizione NN 21965/4785 del 15/11/2010 – Ipoteca volontaria

Iscritta: Atto ai rogiti Notaio Poeta Stefano, rep. n. 2179/1143 del 25/06/2008

A favore: *****

Contro: *****

DEBITORE NON DATORE: *****

unità negoziale n. 1

Immobile n.1: Comune di Gioia Tauro (RC), Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 1049 Subalterno 2

Iscrizione NN 20573/1317 del 17/11/2014 – Ipoteca volontaria

Iscritta: Atto ai rogiti Notaio Poeta Stefano, rep. 10883/6912 del 12/11/2014

A favore: *****

Contro: DEBITORE: *****

DEBITORI NON DATORI: *****; *****;
*****.

unità negoziale n. 1

Immobile n.1: Comune di Gioia Tauro (RC), Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 931 Subalterno 2

Trascrizione NN 14771/11930 del 26/09/2019 – Atto esecutivo o cautelare

Iscritta: Atto ai rogiti del Tribunale di Palmi (RC) – Ufficio del G.i.p. con sede a Palmi (RC) in data 27/06/2019
rep. n. 199/2017

A favore: *****

Contro: *****

unità negoziale n. 1

Immobile n.1: Comune di Gioia Tauro (RC), Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 1049 Subalterno 2
(relativamente alla quota 7/100 della Piena proprietà)

Trascrizione NN 13401/9904 del 26/09/2020 – Atto esecutivo o cautelare

Iscritta: Verbale di pignoramento immobili notificato con Atto ai rogiti del Tribunale con sede in Palmi (RC) in
data 05/08/2020 rep. n. 677/2020

A favore: *****

Contro: *****

unità negoziale n. 1

Immobile n.1: Comune di Gioia Tauro (RC), Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 1049 Subalterno 2

Contro: *****

Unità negoziale n. 2

Immobile n.1: Comune di Gioia Tauro (RC), Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 931 Subalterno 2

Cinquefrondi, lì 28.09.2021

Il C.T.U.
Ing. Carmine Tripodi
(documento firmato digitalmente)

TRIBUNALE DI PALMI
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

2. Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Premessa

Illustrissimo Sig.ra Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa Marta Caineri** della Sezione Esecuzione Immobiliari con ordinanza la S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Carmine Tripodi, con studio in Cinquefrondi (RC) in Piazza della Repubblica n. 2, iscritto all'Ordine della Provincia di Reggio Calabria al n. A 2762, Consulente Tecnico d'Ufficio in relazione alla **procedura esecutiva N°35/2020**, promossa da ***** contro *****
*****, mi veniva affidato l'incarico di redigere una perizia articolata nei seguenti quesiti:

Dopo la parte generale l'esperto provvederà per ogni singolo lotto:

- 1) *Ad una descrizione del bene.*
- 2) *Ad indicare il diritto da vendere (piena proprietà, nuda proprietà ecc.) che, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento, era intestato alla parte esecutata in forza ad un atto regolarmente trascritto e a verificare, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Nel caso di quota indivisa indicare gli eventuali comproprietari e se essa sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto inoltre deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo in caso affermativo una bozza di progetto di divisione indicando l'eventuale conguaglio in denaro.*
- 3) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, con l'ausilio del custode, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della stipula del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a*

tale valore. Qualora il contratto di locazione risulti da atto avente data certa anteriore al pignoramento (ad esempio contratto registrato o trascritto) lo stesso è opponibile alla procedura e all'aggiudicatario e nella stima ne va tenuto conto, in relazione al canone (che nel caso di aggiudicazione dovrà essere corrisposto all'aggiudicatario) ed alla durata tenendo conto della prima scadenza in caso di rinnovo tacito. L'assegnazione della casa familiare nell'ambito di un giudizio di separazione è opponibile alla procedura esecutiva solo se trascritta anteriormente al pignoramento e nei limiti di nove anni.

- 4) A indicare l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
- 5) A verificare l'esistenza di trascrizioni di domande giudiziali relative al bene pignorato, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
- 6) A verificare l'esistenza 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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.
- 7) A specificare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.
- 8) A indicare gli identificativi catastali attuali e gli esatti confini provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, se necessario per la formazione del lotto, allegando la documentazione catastale aggiornata. Nel caso di fabbricato non ancora accatastato all'urbano, l'esperto dovrà chiedere l'autorizzazione al magistrato per la regolarizzazione, indicando i costi che il creditore dovrà sostenere.
- 9) Ad allegare le planimetrie catastali degli immobili e, solo nel caso di mancanza di idonea planimetria del bene o in presenza di difformità (anche in relazione al progetto approvato), a redigere le planimetrie sullo stato dei luoghi indicando le difformità rilevate.
- 10) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.
- 11) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

- 12) *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data del 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi l'esperto in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'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, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 13) *A determinare il valore del diritto sugli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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.*
- 14) *A precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.*
- 15) *Ad allegare una congrua documentazione fotografica dei beni che li rappresenti.*
- 16) *Ad allegare una versione della perizia di stima, che sarà oggetto di pubblicazione, redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

Relazione di perizia

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati in data 26 luglio 2021 (vedi verbale di sopralluogo, *Allegato 1*) e dei dati raccolti, riferendosi ai quesiti posti dal Giudice, si relaziona quanto segue.

1) Ad una descrizione del bene....

I beni in oggetto sono ubicati nel Comune di Gioia Tauro accessibili dalla Strada comunale Via dell'Ammendolara attraverso una corte comune. Essi si distinguono in un appartamento posto al primo piano di un fabbricato a tre piani fuori terra e un locale garage posto al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra accessibili da una corte comune. Gli immobili in capo all'esecutato consistono in:

- Imm. n. 1 Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Amendolara n 12, Piano 1; Foglio 26 part. 1049 sub. 2; Cat. A/3; Classe 2; Consistenza: 6,5 vani; Rendita: € 351,56
- Imm. n. 2 Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Amendolara, Piano T; Foglio 26 part. 931 sub. 2; Cat. C/2; Classe 3; Consistenza: 142 mq; Rendita: € 330,02

Immobilie n°1: FABBRICATO - Sito in Gioia Tauro (RC) sulla Via Amendolara riportato presso l'agenzia del Territorio di Reggio Calabria al **foglio di mappa n° 26 particella 1049 sub. 2**; (si allega estratto di mappa catastale e visura, (*Allegato 2*). Detta particella viene riportata nel vigente P.R.G. del comune di Gioia Tauro in TR3, Recupero. Si tratta di un appartamento posto al primo piano di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra che risulta abitato dagli esecutati. L'immobile si compone di una cucina, una stanza armadiata, un soggiorno, due camere da letto e un bagno. Si trova in buone condizioni, anche se non stati eseguiti negli anni interventi rilevanti di manutenzione ordinaria. E' ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Gioia Tauro (*Allegato 4, visure storiche per soggetto*).

Immobilie n°2: FABBRICATO - Sito in Gioia Tauro (RC) sulla Via Amendolara, riportato presso l'agenzia del Territorio di Reggio Calabria al **foglio di mappa n° 26 particella 931 sub. 2** si allega estratto di mappa catastale e visura catastale (*Allegato 3*).

Si tratta della porzione posta al piano terra di un fabbricato in cemento armato a due piani fuori terra. L'immobile, ambiente unico, si presenta con buon grado di conservazione, risulta allo stato rustico e viene utilizzato di fatti come garage. Per il fabbricato si è accertata la presenza dello impianto elettrico (*Allegato 4, visure storiche per soggetto*).

2) Ad indicare il diritto da vendere

I fabbricati oggetto dell'esecuzione immobiliare promossa dalla *****
contro i signori ***** e ***** pervengono in capo all'esecutato
rispettivamente:

- Unità negoziale 1: bene identificato nel catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 26 part. 1049 sub 2: Compravendita ai rogiti del Notaio Pietro Marrapodi in Reggio Calabria in data 19/01/1984, rep. 1120 e trascritto il 01/02/1984 ai n.ri 1984/1810
- Unità negoziale 2: bene identificato nel catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 26 part. 931 sub 2: Permuta ai rogiti del Notaio Poeta Stefano in Gioia Tauro (RC) in data 12/11/2014, rep. 10885/6914 e trascritto il 19/11/2014 ai n.ri 20696/17315

3) Ad accertare lo stato di possesso del bene...

I beni risultano ad uso esclusivo degli esecutati. Per quanto riguarda l'unità negoziale n. 1 gli esecutati risiedono presso il fabbricato in oggetto, come evidenziato in fase di sopralluogo e per quanto accertato dalla produzione del Certificato di residenza rilasciato dagli uffici del Comune di Gioia Tauro, e che si allega alla presente (*Allegato 6*) e dall'estratto riassunto del registro degli atti di matrimonio, (*Allegato 7*).

4) A indicare l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ...

All'atto di redazione della presente perizia non insistono sui beni iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero risultare non opponibili dall'acquirente (*Allegato 8*).

5) A verificare l'esistenza di trascrizioni di domande giudiziali relative al bene pignorato

Non sono presenti trascrizioni di domande giudiziali relative al bene pignorato. Non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

6) A verificare l'esistenza vincoli o oneri...

Non sono presenti vincoli o oneri di alcun tipo che resteranno in capo all'acquirente.

7) A specificare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...

I beni risultano indipendenti e ad uso esclusivo degli esecutati e pertanto non sono previste, o tanto meno sussistono, spese fisse di gestione o manutenzione.

8) A indicare gli identificativi catastali attuali e gli esatti confini provvedendo ...

- Immobile** Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara n 12, Piano 1; Foglio 26
N. 1 part. 1049 sub. 2; Cat. A/3; Classe 2; Consistenza: 6,5 vani; Rendita: € 351,56
- Immobile** Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara, Piano T; Foglio 26 part.
N. 2 931 sub. 2; Cat. C/2; Classe 3; Consistenza: 142 mq; Rendita: € 330,02

Gli immobili risultano correttamente indicati e identificati in catasto. Al fine dell'istanza di vendita si è reputata necessaria la costituzione di più lotti di vendita, considerato che i beni sono di fatti inclusi in due diversi corpi di fabbrica e che risultano pertanto fruibili autonomamente.

9) Ad allegare le planimetrie catastali degli immobili e, solo nel caso di mancanza di idonea planimetria del bene o in presenza di difformità (anche in relazione al progetto approvato), a redigere le planimetrie sullo stato dei luoghi indicando le difformità rilevate.

Si è provveduto ad allegare le planimetrie catastali degli immobili. Rispettivamente per l' Unità negoziale 1: bene identificato nel catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 26 part. 1049 sub 2 (**Allegato 8**) e per l' Unità negoziale 2: bene identificato nel catasto Fabbricati di Gioia Tauro, foglio 26 part. 931 sub 2 (**Allegato 9**).

Si è provveduto ad effettuare la verifica dimensionale dello stato di fatto che è risultato conforme a quanto presente in catasto.

10) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Non ci sono terreni oggetto della presente esecuzione.

11) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni

Si è proceduto ad effettuare ricerca dei titoli abitativi per le costruzioni in oggetto e non è stato presentato riscontro presso gli uffici comunali. In merito alle concessioni edilizie pertanto si è ipotizzato che l'anno di costruzione sia antecedente al 1967, tesi avvalorata dalla dichiarazioni catastali in atti dal 1971 nonché dalla tipologia costruttiva che soprattutto per l'unità negoziale n. 1, part. 1049 si identifica come tipica dei fabbricati costruiti intorno agli anni 50'. La tesi inoltre viene avvalorata da un documento trovato in archivio all'ufficio acquedotto e che si riferisce all'allaccio idrico del fabbricato in testa a Sciarrone Salvatore su cui viene riportato un numero di

concessione edilizia. Tuttavia l'ufficio non è stato in grado di fornire tale documentazione. Si allega richiesta d'accesso agli atti e documento estratto dall'ufficio acquedotto. (**Allegato 10**).

12) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data del 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia...

Dalla documentazione presente negli archivi comunali non si è potuto accertare la presenza di licenze edilizie.

13) A determinare il valore del diritto sugli immobili pignorati...

Di seguito si procede come richiesto alla determinazione del valore per i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare promossa dal ***** contro ***** e *****. Sostanzialmente si è proceduto lavorando separatamente per i due immobili per la determinazione del valore commerciale anche costituendo due lotti di vendita.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria". Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del fabbricato in parola, procedere con quello del "valore di mercato". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste, in sostanza, nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a fabbricati e terreni aventi stessa funzione per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che, per fabbricati della stessa caratteristica del bene oggetto di stima, i valori mediamente oscillano tra - V_{\min} 600 €/mq - V_{\max} 800 €/mq. Detti valori sono riferiti a fabbricati residenziali di tipo economico con superficie utile di circa 140 mq. Dalle indagini effettuate è emerso altresì che

per la zona ove ricade il fabbricato in esame non è possibile definire compiutamente un range di valori minimo-massimo atteso che non si è in presenza di fabbricati che risentono di una maggiore appetibilità nel centro urbano di interesse, se non quelle zone residenziali di nuova costruzione che comunque non rientrano nella classificazione considerata. Il criterio viene applicato pertanto ad entrambe le unità negoziali tipologicamente simili, dove per l'unità numero 2, garage, si andrà a considerare il carattere non residenziale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO

Come anticipato si procederà alla determinazione del valore unitario di mercato per edifici tipologicamente adibiti a residenza di tipo economico. La procedura consisterà nel prendere in considerazione il più alto valore di mercato riscontrato e andare poi ad apportare un opportuno coefficiente di correttivo al fine di determinare il costo unitario per gli immobili.

Nel procedimento di stima si è ritenuto opportuno valutare caratteristiche quali l'accessibilità dalla strada, lo stato di conservazione delle strutture e delle finiture, lo stato generale degli immobili anche dal punto di vista impiantistico, non si è terrà in considerazione, almeno in questa fase, della conformità urbanistica; tale aspetto verrà tenuto in conto nella valutazione definitiva degli immobili. . Attraverso tali parametri si andrà a determinare un coefficiente correttivo da applicare al prezzo di mercato. Si opererà andando a considerare il valore di riferimento più alto riscontrato 1.000,00 €/mq a cui applicare i coefficienti correttivi distintamente determinati per le due unità negoziali, K_1 per l'unità negoziale n. 1 e K_2 per l'unità negoziale n. 2.

Unità negoziale 1: Fabbricato identificato al foglio 26 part. 1049 sub 2

Determinazione coefficiente correttivo unità negoziale n. 1	
Accessibilità	1
Vicinanza al centro urbano	0,95
Qualità delle finiture	0,9
Infissi	0,85
Impianto elettrico	0,95
Idrico - sanitario	0,95
Stato di conservazione	0,9
	0,59

Unità negoziale 2: Fabbricato identificato al foglio 26 part. 931 sub 2

Determinazione coefficiente correttivo unità negoziale n. 2	
Accessibilità	1
Vicinanza al centro urbano	0,95
Qualità delle finiture	0,85
Impianto elettrico	0,95
Idrico - sanitario	0,8
Stato di conservazione	0,9
	0,55

Determinazione del valore commerciale degli immobili

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sostanzialmente la determinazione del valore di mercato verrà affrontato tenendo conto dei coefficienti riduttivi calcolati. Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile si rendono necessarie l'introduzione di ulteriori correzioni, ovvero un coefficiente riduttivo che tenga conto della conformità urbanistica e un coefficiente riduttivo che tenga conto della destinazione dei beni.

Determinazione costo unitario di stima fabbricati

Unità negoziale	Costo unitario a base di stima	Coefficiente riduttivo	Coefficiente riduttivo per categoria catastale	Costo unitario stimato
1	1.000,00 €	$K_1=0,59$	1	590,00 €
2	600,00 €	$K_2=0,55$	0,60	297,00 €

Determinazione valore commerciale			
Unità negoziale	Superficie commerciale	Costo unitario a base di stima	Valore di stima
1	182,70	590,00 €	107.793,70 €
2	154,00	297 €	45.738,00 €

VALUTAZIONE

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità. Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

Unità negoziale n. 1 = 107.793,70 €

Unità negoziale n. 2 = 45.738,00 €

CONCLUSIONI SULLA STIMA DEGLI IMMOBILI

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale dei fabbricati di cui trattasi il seguente:

Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara n 12, Piano 1; Foglio 26 part. 1049 sub. 2; (unità negoziale n. 1), all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di € 113.500,00 in cifra tonda.

Valore di stima unità negoziale n. 1: € 108.000,00 (centoottomila/00 cent)

Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara, Piano T; Foglio 26 part. 931 sub. 2 8unità negoziale n. 2) all'attualità e nello stato in cui si trova, l'importo di € 45.800,00 in cifra tonda.

Valore di stima unità negoziale n.2: € 45.800,00 (quarantacinquemilaottocento/00 cent)

14) A precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.

Gli immobili di cui trattasi non presentano le caratteristiche oggettive in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e pertanto la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

15) Ad allegare una congrua documentazione fotografica dei beni che li rappresenti.

Si è provveduto ad allegare documentazione fotografica dei beni. (*Allegato 11*)

16) Ad allegare una versione della perizia di stima, che sarà oggetto di pubblicazione, redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione

delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si è prodotta, e si provvederà a trasmettere con le modalità telematiche, una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

CONCLUSIONE

Ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatemi e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Cinquefrondi, lì 28.09.2021

Il C.T.U.
Ing. Carmine Tripodi
(documento firmato digitalmente)

Allegati

- 1. Verbale di sopralluogo**
- 2. Estratto foglio di mappa e visure catastali unità negoziale n. 1**
- 3. Estratto foglio di mappa e visure catastali unità negoziale n. 2**
- 4. Visure storiche per soggetto**
- 5. Copia titolo di proprietà**
- 6. Certificato di matrimonio**
- 7. Certificato di residenza**
- 8. Planimetrie catastali unità negoziale n. 1**
- 9. Planimetrie catastali unità negoziale n. 2**
- 10. Documentazione uffici comunali**
- 11. Documentazione fotografica**

1) Verbale di sopralluogo

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno Saturday del mese di luglio dell'anno duemilasettecento in un certo luogo si è svolto il progetto della sagoma muscolare, e lo stesso è stato eseguito con l'ausilio degli apparecchi costruiti dal Signor Scavone Teodoro e dalla Signora Maria Vittoria Rossi, e proprio con l'assistenza di lei se non.

Si è proceduto ad eseguire modelli degli muscoli, individuando le parti del fibrocarto e le loro distinzioni.

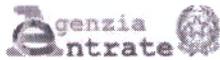
Si è proceduto inoltre ad eseguire alcuni fotografie degli muscoli, sia per il rapporto che per il dato anatomico, e proprio di epellaga si chiude alle ore 10:45.

Letto, esposto e sottoscritto dalle parti.

~~_____~~
~~_____~~
Bianchi

2) Estratto foglio di mappa e visure catastali unità negoziale n. 1





Dirzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2020

Data: 29/10/2020 - Ora: 11.54.06 Segue

Visura n.: T140753 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 26 Particella: 1049 Sub.: 2

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2

Unità Immobiliare dal 02/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urban	26	1049	2	Cons. Zona		A/3	2	6,5 vani	161 m ² Totale superficie area scoperta** : 152 m ²	Euro 315,56	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2018 protocollo n. RC0069355 in atti dal 02/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13636.1/2018)

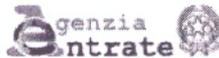
Indirizzo : VIA DELLE AMMENDOLARA n. 12 piano: 1;

Mappali Terreni Correlati
Codici Comune E041 - Sezione - Foglio 26 - Particella 1049

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urban	26	1049	2	Cons. Zona		A/3	2	6,5 vani	161 m ² Totale superficie area scoperta** : 152 m ²	Euro 315,56	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittione in visura dei dati di superficie.

Indirizzo : VIA AMENDOLARA n. 12 piano: 1;



Dirzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2020

Data: 29/10/2020 - Ora: 11.54.06 Segue

Visura n.: T140753 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urban	26	1049	1	Cons. Zona		A/3	2	6,5 vani	161 m ²	Euro 315,56	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2014 protocollo n. RC0139468 in atti dal 05/12/2014 UTO per eliminazione civici duplicati (n. 199958.1/2014)

Indirizzo : VIA AMENDOLARA n. 12 piano: 1;

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urban	26	1049	1	Cons. Zona		A/3	2	6,5 vani	161 m ²	Euro 315,56	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/05/2014 protocollo n. RC0144286 in atti dal 13/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 77586.1/2014)

Indirizzo : VIA AMENDOLARA n. 12 n. 12 piano: 1;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urban	26	1049	2	Cons. Zona		A/3	2	6,5 vani	161 m ²	Euro 315,56 L. 611.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEI QUADRI TARIFFARI

Indirizzo : (INTERNO) 7 n. 12, VIA AMENDOLARA n. 12 piano: 1;
Partita : 3098 Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urban	26	1049	2	Cons. Zona		A/3	2	6,5 vani	161 m ²	L. 1.040	Ingresso meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo : (INTERNO) 7 n. 12, VIA AMENDOLARA n. 12 piano: 1;



Dirzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2020

Data: 29/10/2020 - Ora: 11.54.06 Fine

Visura n. T140753 Pag: 3

Notifica - Partita .4098 Mod.55

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] (impianto meccanografico del 30/08/1987)

Unità immobiliari n. 1 Tributi cruciali: Euro 0,90

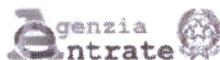
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

3) Estratto foglio di mappa e visure catastali unità negoziale n. 2





Dirzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2020

Data: 29/10/2020 - Ora: 11.54.49 Segue
Visura n.: T141232 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIOLA TAURO (Codice: E841)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 26 Particella: 931 Sub.: 2

INTESTATO

1	SCIARRONE Francesco nato a GIOLA TAURO il 14/08/1949	SCRPN:49M14E041A*	(1) Proprietà per 1/1 bene personale
---	--	-------------------	--------------------------------------

Unità immobiliare dal 02/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale: 154 m²	Rendita Euro 330,02	VARIAZIONE TOPONIMASTICA del 02/05/2018 protocollo n. RC0098346 in atti dal 02/05/2018 VARIAZIONE TOPONIMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13617/1/2018)
1	Urban	26	931	2			C/2	3	142 m²			

Indirizzo: VIA DELL' AMMENDOLARA n. 12 piano: T;

Mappali Terreni Catastrati
Codice Comune: E841 Sezione: Foglio 26 - Particella 931

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale: 154 m²	Rendita Euro 330,02	Variazione del 09/11/2015 - Invenzione in visura dei dati di superficie.
1	Urban	26	931	2			C/2	3	142 m²			

Indirizzo Notifica: VIA AMMENDOLARA n. 12 piano: T, Particella: 3222 Mod.58



Dirzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2020

Data: 29/10/2020 - Ora: 11.54.50 Segue
Visura n.: T141232 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro 330,02 L. 639.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
1	Urban	26	931	2			C/2	3	142 m²			

Indirizzo Notifica: VIA AMMENDOLARA n. 12 piano: T, Particella: 3222 Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita L. 1.235	Impianto meccanografico del 30/06/1987
1	Urban	26	931	2			C/2	3	142 m²			

Indirizzo Notifica: VIA AMMENDOLARA n. 12 piano: T, Particella: 3222 Mod.58

Situazione degli intestati dal 12/11/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/11/2014 Repertorio n.: 10885 Rogante: POETA STEFANO Sede: GIOLA TAURO Registrazione: Sede: PERMUJA (n. 17315.2/2014)		

Situazione degli intestati dal 03/05/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 12/11/2014
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/05/2012 Repertorio n.: 55915 Rogante: RENTI MARCELLA CLARA Sede: PALMI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7538.1/2012)		

Situazione degli intestati dal 26/06/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 05/05/2012
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/1989 Valore in atti dal 15/10/1992 Repertorio n.: 1778 Rogante: SULLICINI A Registrazione: n.: 1294 del 10/07/1989 (n. 894.1/1989)		



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2020

Data: 29/10/2020 - Ora: 11.54.50 Fine

Visura n. T141232 Pag: 3

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

NUMERO IMMOBILIARE	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI RICATI
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Impianto meccanografico del 30/06/1987	[REDACTED]	fino al 26/06/1989

Unità immobiliari n. 1

Tributi craxini: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

4) Visure per soggetto



Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2021

Data: 28/09/2021 - Ora: 15.43.31 Segue
Visura n.: T300838 Pag: 1

Dati della richiesta Terreni e Fabbricati siti nel comune di GIOIATAURO (Codice: E041) Provincia di REGGIO DI CALABRIA													
Soggetto individuato [Redacted]													
1. Unità Immobiliari site nel Comune di GIOIATAURO(Codice E041) - Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misura	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	26	931	2	Cent.	Zona	C/2	3	142 m ²	Catastale Totale: 154 m ²	Euro 330,02	Dati derivanti da VIA DELL'AMMENDOLARA n. 12 piano 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2019 protocollo n. R/00833/19 in atti dal 02/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13627/1/2019)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[Redacted]	[Redacted]	(1) Proprietà per 1/2 base personale
DATI DERIVANTI DA [Redacted] (STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/11/2014 Repertorio n.: 10885 Rogore: POKTA S/18/ANO Sede: GIOIATAURO Registrazione: Serie: PERMITTA (n. 17315 2/2014)			



Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2021

Data: 28/09/2021 - Ora: 15.43.31 Fine
Visura n.: T300838 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di GIOIATAURO(Codice E041) - Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misura	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	26	1049	2	Cent.	Zona	A/3	2	6,8 vani	Catastale Totale: 161 m ² Totale escluse aree scoperte**: 152 m ²	Euro 319,56	Dati derivanti da VIA DELL'AMMENDOLARA n. 12 piano 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2019 protocollo n. R/00833/19 in atti dal 02/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13636/1/2019)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[Redacted]	[Redacted]	(1) Proprietà per 1/2
2	[Redacted]	[Redacted]	(2) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA [Redacted] (Strumento (Atto Pubblico) del 30/08/1987 Impianto meccanografico del 30/08/1987			

Totale Generale: vani 6,5 m² 142 Rendita: Euro 645,58
 Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2021

Data: 28/09/2021 - Ora: 15:44:14 Segue
Visura n.: T301296 Pag: 1

Dati della richiesta	ROSSI VITTORIA
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di GIOIA TAURO (Codice: E041) Provincia di REGGIO DI CALABRIA ROSSI VITTORIA nata a GIOIA TAURO il 20/10/1957 C.F.: R55VTR57R60E041E

1. Unità Immobiliari site nel Comune di GIOIA TAURO (Codice E041) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urban	26	1049	2	Ces.	Zona	A/3	2	6,5 vani	Catastale Totale: 161 m ² Totale escluse aree scoperte**: 153 m ²	Euro 318,66	VIA DELL'ARMENDEGLORAR 13 piano 1. VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 02/05/2018 protocollo n. RC0068355 in atti dal 02/05/2018 VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13836.1/2015)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRTTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987
Unità immobiliare n. 1 Tributi craciali: Euro 0,90

2

A



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2021

Data: 28/09/2021 - Ora: 15:44:14 Fine
Visura n.: T301296 Pag: 2

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

5) Copia titolo di proprietà

Rep.n. 21.120 99



Racc.n. 2.771

COMPRAVENDITA

REPUBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentottantaquattro, il diciannove gennaio (19.1.1984),

in Reggio Calabria, nel mio Studio in Via Cappuccinelli, n.22/B, dinanzi a me Pietro Marrapodi - Notaio in Reggio Calabria, iscritto nel Ruolo del Distretto di Reggio Calabria - senza l'intervento dei testimoni per concorde rinuncia delle parti, sono presenti:

- il Signor [redacted] nato a Gioia Tauro [redacted] 1938, ivi domiciliato alla Via [redacted] [redacted] pensionato, codice fiscale [redacted] ed i coniugi
- [redacted] nato a Gioia Tauro il [redacted] impiegato banca, codice fiscale [redacted] e
- [redacted] casalinga, codice fiscale [redacted]

domiciliati a Gioia Tauro, Via Ammendolara, n.12.

I Componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, in virtù del quale dichiarano, convengono e stipula-

Eseguito **TS** Scrizione

presso la Conservatoria del R.R. II. di Reggio Calabria addì 1.2.1984 al n. 1984 d'ordine e al n. 1810 di formalità Riscosse L. 9600

Marrapodi



UFFICIO REGISTRO - UFFICIO CATASTRALE - REGGIO CALABRIA

Esatte L. 1.001.000
Lire 1001000

Mod. I
Addì: 7 FEB. 1984

IL CAPO CAPO
(Dn. Garante Prop. V)

10000
10000
10000
10000

100

no quanto segue.

Il S. [redacted] dichiara di poter liberamente disporre di quanto formerà oggetto del presente atto perchè bene da lui posseduto a titolo personale.

I coniugi [redacted] dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni.

Il Signor [redacted] vende, quindi, ai coniugi [redacted], i quali accettano ed acquistano in regime di comunione legale, l'unità immobiliare appresso descritta facente parte del fabbricato ubicato in Gioia Tauro, alla Via Ammendolara, n.12; e precisamente vende:

l'appartamento al primo piano (2° fuori terra), distinto dal numero interno 7 (sette), composto di quattro vani ed accessori e confinante con vano scala, [redacted] Via Ammendolara, proprietà [redacted].

Nel C.E.U.: partita n.3222, foglio n.26, particella n.1049/2 (Via Ammendolara - n.c.12 - piano 1° - int. 7 - Categ. A/3 - cl. 2° - Vani 6,5 - R.C. £.1040).

Quanto sopra descritto è, quindi, trasferito alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti proporzionali sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, così

come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, la quale ne garantisce la buona e piena proprietà, nonché la libertà da ipoteche ed altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, servitù non apparenti, pesi e diritti di terzi in genere, eccezion fatta per la formalità ipotecaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria il 16 dicembre 1983, sotto i n.ri 18.299/760, a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania, con Sede in Cosenza e nell'interesse della stessa parte acquirente.

Il prezzo della compravendita è convenuto, a corpo, in L. 45.000.000 (lire quarantacinquemilioni), che la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto, rilasciandone a quella acquirente liberatoria quietanza a saldo, con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Dichiarano i Componenti che tra le parti non esiste parentela in linea retta. / (2)

Le parti medesime chiedono le agevolazioni fiscali di cui alla legge 22 aprile 1982, n.168, ed in proposito dichiarano che:

- oggetto di quest'atto è porzione di fabbricato destinato ad abitazione non di lusso, secondo i criteri della legge 2 luglio 1949, n.408 e successive mo-

152

dificazioni; _____

- l'alienante è persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione.

La parte acquirente, sempre ai medesimi fini fiscali, dichiara di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato nel Comune di Gioia Tauro, ove risiede; di voler adibire l'immobile acquistato, non avente le caratteristiche per essere classificato di lusso, ad abitazione propria e della propria famiglia, e di non aver usufruito delle agevolazioni fiscali di cui all'art.1 del provvedimento suindicato. (1)

La parte venditrice mi esibisce la dichiarazione di cui all'art.18 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n.643.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, da me letto ai Componenti che lo approvano. _____

Consta di un foglio dattiloscritto da persona di mia fiducia su quattro pagine. _____

(1) Adde: "Le parti medesime dichiarano che il presente trasferimento gode dell'esenzione I.N.V.IMM. disposta dall'art. 3 della citata legge n.168, essendo la parte acquirente già locataria di tale appartamento, come detto non di lusso, e lo detiene a tale titolo da data anteriore al 31 dicembre 1981.

Vi è una postilla dattiloscritta da persona di mia fiducia e letta da me Notaio ai Componenti che



*Agreement Notary Office
Gioia Tauro
Rom. Vito*





103

la approvano.

(2) Si cancellano le dieci parole da: "che" a: "ret-
ta" e si sostituiscono con: "che il Sig.Sciarrone
Salvatore è padre del Sig. Sciarrone Francesco e suo-
cero della Signora Rossi Vittoria."

Vi è una seconda postilla con dieci parole cancella-
te (e sono in tutto due postille e dieci parole can-
cellate) dattiloscritta da persona di mia fiducia e
letta da me Notaio ai Componenti che la approvano.

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~



P. Tripodi Notaio

SPECIFICA	
Certa	L. 6.000
Imp.	400
n.	11446
C.N.N.	30554
T.A.	16.100
scritt.	2.500
Copia Reg.	12.000
Copia Volt.	12.000
TOTALE L. 209.000	

Tripodi



**ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
DI
Reggio di Calabria**

Il sottoscritto Marcello Vincenzo Maria Leonardi, Assistente amministrativo delegato dell'Archivio Notarile di Reggio di Calabria ,

CERTIFICA

che la presente **copia informatica** è conforme all'originale documento su supporto cartaceo conservato in questo Archivio notarile e si rilascia ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 07.03.2005 n. 82.

Si compone di n° 6 (sei) facciate compresa la presente.

Si rilascia in carta libera per uso fiscale.

Tassa e diritti riscossi con bolletta n. 1.121 del 22/9/2021 di € 33,00.

Reggio di Calabria li, 22.9.2021.

L'ASSISTENTE AMMINISTRATIVO DELEGATO
Marcello Vincenzo Maria Leonardi

6) Certificato di matrimonio



COMUNE DI GIOIA TAURO

Città Metropolitana di Reggio Calabria

SERVIZI DEMOGRAFICI

Via Trento 57 - 89013 Gioia Tauro

PEC:

UFFICIO DI STATO CIVILE

ESTRATTO RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Dal registro degli atti di matrimonio dell'anno 1978
atto N.41 Parte II Serie B Uff.1 risulta che

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

e

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

HANNO CONTRATTO MATRIMONIO

a REGGIO DI CALABRIA
il giorno diciannove del mese di Agosto
anno millenovecentosettantotto
alle ore zero e zero

ANNOTAZIONI

Esente da bollo ai sensi art.7 c. 5, legge 29-12-1990,n.405

Rilasciato in CARTA LIBERA

Uso: Leva Militare (dispensa, esonero, conged)

Data: 26/10/2020

Ora: 11:29:44

L'impiegato Responsabile
Raffaele Pasquino

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

[REDACTED]

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 15 della legge N° 187 del 12/11/2011



7) Certificato di residenza



COMUNE DI GIOIA TAURO

Città Metropolitana di Reggio Calabria

SERVIZI DEMOGRAFICI

Via Trento 57 - 89013 Gioia Tauro

PEC: anagrafe.gioiatauroru@asm.ingpec.it

CERTIFICATO CUMULATIVO RESIDENZA STATO CIVILE (art.2, D.P.R. 28/12/2000, n.445)

Visti gli atti d'ufficio.

SI CERTIFICA CHE

FRANCESCO
GIOIA TAURO (RC) N. 2740 P. I S. A Anno 1949 Uff. 1 di GIOIA TAURO (RC)

E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE SIN DAL 17/12/1993
con provenienza da GIOIOSA IONICA (RC)
con abitazione in TRAVERSA AMMENDOLARA N. 16

E' DI STATO CIVILE CONIUGATO

Rilasciato in ESENZIONE DIRITTI
Uso: TRIBUNALE
N.Reg. 4220 Importo Diritti: 0,00 €

Data: 26/10/2020
Ora : 11:22:42
Rilascio: ESENZIONE DIRITTI
Uso: TRIBUNALE
Diritti:N.Reg. 4220 Importo Diritti: 0,00 €



L'UFFICIALE DI ANAGRAFE



COMUNE DI GIOIA TAURO

Città Metropolitana di Reggio Calabria

SERVIZI DEMOGRAFICI

Via Trento 57 - 89013 Gioia Tauro

PEC: anagrafe.gioia@comune.gioia-tauro.rc.it

CERTIFICATO CUMULATIVO RESIDENZA STATO CIVILE (art.2, D.P.R. 28/12/2000, n.445)

Visti gli atti d'ufficio

SI CERTIFICA CHE

ROSSI VITTORIA MARIA

nata a **GIOIA TAURO (RC)** il **20/10/1957** atto N. 293 P. 1 S. A Anno 1957 Uff. 1 di GIOIA TAURO (RC)

provenienza da **GIOIOSA TONICA (RC)**
con abitazione in **TRAVERSA AMMENDOLARA N. 16**

E' DI STATO CIVILE CONIUGATA

Rilasciato in CARTA LIBERA

Uso:

Data: 26/10/2020

Ora : 11:21:46

Rilascio: CARTA LIBERA

Uso:

Diritti:

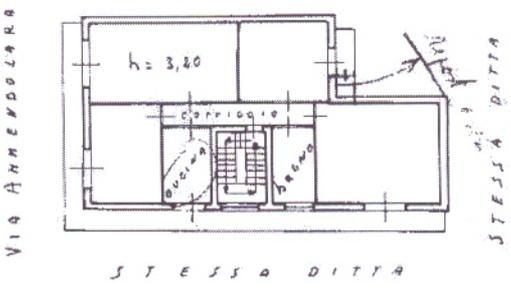


L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

UFFICIALE DI ANAGRAFE

8) Planimetrie catastali unità negoziale n. 1

Data presentazione: 28/05/1971 - Data: 29/10/2020 - n. T155563 - Richiedente: TRPCMN77H15C710N

MODULARIO E. - Ed. X. T. - 811				MINISTERO DELLE FINANZE		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
		DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI				Lire 20	
		NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO					
		<small>(R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1961, N. 407)</small>					
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>GIGIA TAURO</u> Via <u>AMMENDOLARA</u>		Ditta <u>[REDACTED]</u>		Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>REGGIO CALABRIA</u>			
		<p style="text-align: center;"><u>PIANO PRIMO</u></p> <p style="text-align: center;">prop. <u>GERARDE LVIAI</u></p>  <p style="text-align: center;">STESSA DITTA</p>  <p style="text-align: right;">SCALA DI 1:200</p>					
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>BRONZEA VIOCI</u> <small>(Titolare, nome e cognome del tecnico)</small> <u>MARIA ERASMO</u>		Iscritto all'Albo dei <u>PROVVISORI</u> della Provincia di <u>CATANZARO</u>			
DATA		DATA <u>24-6-1971</u>		Firma: <u>Salvo Turi Mura</u>			
PROF. N°		<u>26/10/2020</u>					

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2020 - Comune di GIGIA TAURO (E041) - < Foglio: 26 - Particella: 1049 - Subalterno: 2 >
VIA DELL' AMMENDOLARA n. 12 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/05/1971 - Data: 29/10/2020 - n. T155563 - Richiedente: TRPCMN77H15C710N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

9) Planimetrie catastali unità negoziale n. 2

Data presentazione: 28/05/1971 - Data: 29/10/2020 - n. T155561 - Richiedente: TRPCMN77H15C710N

MOD. LARIO 7 - Det. S. T. - 211		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
		LIRE 20			
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>GIOLA TAURO</u> Via <u>AMMENDOLARA</u>					
Ditta <u>[REDACTED]</u>					
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>R. RAGIA CALABRIA</u>					
<u>PIANO TERRA</u>					
prop. <u>BAGALÀ DOMENICO</u>					
ORIENTAMENTO 					
SCALA DI F. 1/200					
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO				Compilata dal <u>GEOMETRA VINCENZO</u> (Titolo, nome e cognome del compilatore)	
DATA PROT. N°				<u>26/934/2</u> <u>26/934</u>	
				Iscritta all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>CATANZARO</u>	
				DATA <u>28-5-1971</u>	
				Firma: <u>[Signature]</u>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2020 - Comune di GIOLA TAURO (E041) - < Foglio: 26 - Particella: 931 - Suballeano: 2 >
VIA DELL' AMMENDOLARA n. 12 piano: I.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/05/1971 - Data: 29/10/2020 - n. T155561 - Richiedente: TRPCMN77H15C710N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10) Documentazione uffici comunali

Ing. Carmine Tripodi
Piazza della Repubblica n. 2
89021 Cinquefrondi RC
PEC carmine.tripodi@ingpec.eu

CVAS: [handwritten]
Foglio 35459 [handwritten]
- 3 SET 2021 [handwritten]
Spett.le Comune di Gioia Tauro
Via Trento n° 57
89013 GIOIA TAURO (RC)

Richiesta di accesso a documenti amministrativi

Il sottoscritto Ing. Carmine Tripodi, nato a Cinquefrondi (RC) il 15/06/1977 ed ivi residente in Piazza della Repubblica n° 2. tel. 339 4991838, PEC. carmine.tripodi@ingpec.eu

in qualità di consulente tecnico d'ufficio, delegato dal Tribunale di Palmi – Sezione Civile – Ufficio esecuzioni Immobiliari

CHIEDE

Di poter visionare presso i vostri uffici ed estrarre eventualmente copia della documentazione tecnico-amministrativa inerente i fabbricati di cui di seguito specificato:

Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara n 12, Piano I; iscritto al NCEU al Foglio 26 part. 1049 sub. 2; Intestati [redacted] P. [redacted] Vitoria Maria nata a Gioia Tauro (RC) il 20/10/1957 C.F. [redacted]

Fabbricato in Gioia Tauro (RC) Via Ammendolara, Piano T; iscritto al NCEU Foglio 26 part. 931 sub. 2; Intestati [redacted] P. [redacted] Vitoria Maria nata a Gioia Tauro (RC) il 20/10/1957 C.F. [redacted]

- di visionare ed eventualmente estrarre copia dei documenti ritirandoli personalmente presso l'Ufficio competente.

➤ Si allega la seguente documentazione:

- Documento d'identità del richiedente
- Atto di nomina CTU
- Visure catastali dei fabbricati

DA [handwritten]
[handwritten]
[handwritten]
[handwritten]
[handwritten]
[handwritten]
[handwritten]

IL RICHIEDENTE
Ing. Carmine Tripodi

Ing. Carmine Tripodi
Piazza della Repubblica n° 2
89021 Cinquefrondi RC
PEC carmine.tripodi@ingpec.eu
Carmine Tripodi
CIRCOLO DI GIURISTI
DELLA PROV. DI REGGIO CALABRIA

Fatta copia per il Corpo delle GG. MM.

MUNICIPIO DI GIOIA TAURO
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Prot. N. _____

Gioia Tauro, 6/9/1954

OGGETTO: Progetto esecuzione lavori per costruzione casa di abitazione con rimessa automezzi Via Ammendolara.

Al Sig. _____

Gioia Tauro

Si comunica che la Commissione Edilizia nella tornata del 3/9/1954 con deliberazione N. 9 ha autorizzato l'esecuzione dell'opera di cui al progetto ~~di cui al progetto~~ ^{Da voi trasmesso all'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria che ha restituito approvato.} ~~MANCA LA COPIA PER QUESTO UFFICIO CHE VI PREGHIAMO TRASMETTERE CON CORTESE URGENZA~~ IL SINDACO

(Dr. Cav. Ferdinando Gullace)



[Handwritten signature]

11) Documentazione fotografica







