

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n. 127635 del 10/10/2023	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	2	Unita' in soppressione	n.	1
		speciale e particolare	n.		in variazione	n.	
		beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	2
Causali:	divisione						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 29/09/2023							
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.	2
	Mod. 1N parte II	n. 2	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.	1
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.	
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

Quadro U Unita' Immobiliari																	
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti								
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan. Edificio
Indirizzo																	
1		S		25	2254	2											
2		C		25	2254	3				U	C2	1	320	370	842,86	SI	SI
traversa prima di via garibaldi SNC																	
3		C		25	2254	4				U	C2	1	60	69	158,04	SI	SI
traversa prima di via garibaldi SNC																	

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
la seguente pratica viene firmata dal c.t.u. vedi nomina allegata il sottoscritto interviene solo ai fini di invio telematico

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

COSENTINO SALVATORE
qualè soggetto obbligato, residente in **ARDORE (RC) - C.DA SIGNORA GIULIA n. SNC e.a.p. 89031**

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: **Geom. CAMPANELLA GAETANO**

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA n. 2020
Codice Fiscale: **CMPGTN77E04D976L**



Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
Incaricato	Incaricato	Incaricato

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

<p>A Riferimenti Catastali del Fabbricato</p> <p>C.T. Sez. _____ foglio 25 ple. 2254</p> <p>C.E.U. Sez. _____ foglio 25 ple. 2254</p> <hr/> <p>B Riferimenti Temporal del Fabbricato</p> <p>Anno: _____</p> <p>Di costruzione 1966 Di ristrutturazione totale _____</p> <hr/> <p>C Elementi Descrittivi del Fabbricato</p> <p>1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Isolato <input type="checkbox"/> Cortiguo <input type="checkbox"/> A schiera</p> <p>Fa parte di un complesso immobiliare <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI</p> <p>Se SI specificare: _____ fabbricati n. _____</p> <p>2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO</p> <table style="width:100%;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Abitazioni n. _____</td> <td><input type="checkbox"/> Negozi n. _____</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Laboratori n. _____</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Magazzini n. 1</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Uffici n. _____</td> <td><input type="checkbox"/> Box, posto auto n. _____</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Autorimesse collettive n. _____</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Locali per attività sportive n. _____</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____</td> <td></td> </tr> </table> <p>3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. _____ SCALE CON ACCESSO</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Unico Esterno <input type="checkbox"/> Plurimo Esterno <input type="checkbox"/> Dal cortile Interno</p> <p>4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO</p> <p>Piani fuori terra n. 1 Ovvero minimo _____ Massimo _____</p> <p>Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____</p> <p>5. DENSITA' FONDIARIA</p> <p>Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____</p> <p>Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____</p> <p>6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4</p> <p>Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____</p> <p>Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____</p> <p>7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI</p>	<input type="checkbox"/> Abitazioni n. _____	<input type="checkbox"/> Negozi n. _____	<input type="checkbox"/> Laboratori n. _____	<input checked="" type="checkbox"/> Magazzini n. 1	<input type="checkbox"/> Uffici n. _____	<input type="checkbox"/> Box, posto auto n. _____	<input type="checkbox"/> Autorimesse collettive n. _____		<input type="checkbox"/> Locali per attività sportive n. _____		<input type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____		<p>D Destinazione degli Spazi ad Uso Comune</p> <p>1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO</p> <table style="width:100%;"> <tr> <td>Guardiola</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Alloggio custode</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Sala riunioni (m² _____)</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Atrio (m² _____)</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Porticato - Piloty (m² _____)</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Lavatoio (m² _____)</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piscina (m² _____)</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altra destinazione _____</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO</p> <table style="width:100%;"> <tr> <td>Terrazza (m² _____)</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Cortile e camminamenti (m² _____)</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Verde (m² _____)</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Parcheggio auto (posti n. _____)</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Tennis (campi n. _____)</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piscina (m² _____)</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altra destinazione _____</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> <hr/> <p>E Posizione del Fabbricato</p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE</th> <th colspan="4">FACCIATA</th> </tr> <tr> <th>(*) n. 1</th> <th>n. 2</th> <th>n. 3</th> <th>n. 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Su strada larga oltre 10 metri</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su strada larga fino 10 metri</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su piazza, largo o simile</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato per abitazioni</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato ad uso diverso</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su verde pubblico</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su verde privato: parco, giardino, attività agricola</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Facciata in aderenza</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>(*) Dell' accesso principale</p>	Guardiola		<input type="checkbox"/>	Alloggio custode		<input type="checkbox"/>	Sala riunioni (m ² _____)		<input type="checkbox"/>	Atrio (m ² _____)		<input type="checkbox"/>	Porticato - Piloty (m ² _____)		<input type="checkbox"/>	Lavatoio (m ² _____)		<input type="checkbox"/>	Piscina (m ² _____)		<input type="checkbox"/>	Altra destinazione _____		<input type="checkbox"/>	Terrazza (m ² _____)	<input type="checkbox"/>	Cortile e camminamenti (m ² _____)	<input type="checkbox"/>	Verde (m ² _____)	<input type="checkbox"/>	Parcheggio auto (posti n. _____)	<input type="checkbox"/>	Tennis (campi n. _____)	<input type="checkbox"/>	Piscina (m ² _____)	<input type="checkbox"/>	Altra destinazione _____	<input type="checkbox"/>	TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE	FACCIATA				(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4	Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Facciata in aderenza		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Abitazioni n. _____	<input type="checkbox"/> Negozi n. _____																																																																																																								
<input type="checkbox"/> Laboratori n. _____	<input checked="" type="checkbox"/> Magazzini n. 1																																																																																																								
<input type="checkbox"/> Uffici n. _____	<input type="checkbox"/> Box, posto auto n. _____																																																																																																								
<input type="checkbox"/> Autorimesse collettive n. _____																																																																																																									
<input type="checkbox"/> Locali per attività sportive n. _____																																																																																																									
<input type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____																																																																																																									
Guardiola		<input type="checkbox"/>																																																																																																							
Alloggio custode		<input type="checkbox"/>																																																																																																							
Sala riunioni (m ² _____)		<input type="checkbox"/>																																																																																																							
Atrio (m ² _____)		<input type="checkbox"/>																																																																																																							
Porticato - Piloty (m ² _____)		<input type="checkbox"/>																																																																																																							
Lavatoio (m ² _____)		<input type="checkbox"/>																																																																																																							
Piscina (m ² _____)		<input type="checkbox"/>																																																																																																							
Altra destinazione _____		<input type="checkbox"/>																																																																																																							
Terrazza (m ² _____)	<input type="checkbox"/>																																																																																																								
Cortile e camminamenti (m ² _____)	<input type="checkbox"/>																																																																																																								
Verde (m ² _____)	<input type="checkbox"/>																																																																																																								
Parcheggio auto (posti n. _____)	<input type="checkbox"/>																																																																																																								
Tennis (campi n. _____)	<input type="checkbox"/>																																																																																																								
Piscina (m ² _____)	<input type="checkbox"/>																																																																																																								
Altra destinazione _____	<input type="checkbox"/>																																																																																																								
TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE	FACCIATA																																																																																																								
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4																																																																																																					
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																					
Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																					
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																					
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																					
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																					
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																					
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																					
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																					
Facciata in aderenza		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																					

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte I

F | Caratteristiche Costruttive del Fabbricato

1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

Muratura

Cemento armato

Ferro

Prefabbricate

Altre o tipiche del luogo _____

2. COPERTURA

A terrazza praticabile

A terrazza non praticabile

A tetto

3. TAMPONATURE

Muratura

Muratura con intercapedine isolante

Pannelli prefabbricati

Facciate continue in vetro e metallo

Altro o tipiche del luogo _____

I | Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA

	face.	princ.	/ altre
Tinteggiatura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino-plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle di klinker, cotto o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pannelli in metallo, materiali plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solo intonaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Altre o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO

portone / altri accessi

Legno

Metallo

Altro _____

3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO

Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____

G | Dotazioni di Impianti nel Fabbricato

IMPIANTO

Idrico

Elettrico

Gas

Telefonico

Fognario

Riscaldamento centralizzato

Acqua Calda centralizzata

Condizionamento centralizzato

Citofonico

Video - Citofono

Antenna TV centralizzata

Aseensore : (impianti n. _____)

Montacarichi

Altro _____

Fonti energetiche alternative _____

L | Finiture delle Parti Interne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE

	atrio	scale
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Moquette e altri tessuti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Materiali plastici e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE

Idropittura

Resino - plastica

Smalto

Laminati plastici

Legno

Marmo

Altro o tipiche del luogo _____

H | Recinzioni

INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI

Muratura

Metalli lavorati

Maglie metalliche

Elementi prefabbricati

Altro _____

M | Vincoli Artistici e Storici

L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/N.1089: NO SI

Specificare il tipo di vincolo _____

IL TECNICO _____
data _____
Firma e timbro _____

IL DICHIARANTE _____
data _____
firma _____

Riservato all'Ufficio _____
Partita n. _____
Prod. n. _____ Busta n. _____
L'incaricato _____

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

A | Riferimenti Catastrali dell' Unità Immobiliare

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
	25	2254	3

B | Riferimenti Temporali

Anno: _____
Di costruzione 1966 Di ristrutturazione totale _____

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'

Abitazioni o uffici privati
 Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura

1. VANI PRINCIPALI
Camere, cucina, stanze, ecc. n. _____ sup. utile m² _____

2. ACCESSORI DIRETTI
Bagni, W.C. n. _____ sup. utile m² _____
Corridoi, ripostigli, ecc. n. _____ sup. utile m² _____
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m² _____

3. ACCESSORI INDIRETTI
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² _____

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Giardino, cortile sup. lorda m² _____
Piscina, tennis, _____ sup. m² _____
Parcheggio auto per posti numero _____

6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
Altezza media U.I.U. cm. _____
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m² _____

7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI

	n.	m ²
Piani fuori terra	_____	_____
Piani entro terra	_____	_____

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)

1. LOCALI PRINCIPALI:
Piano T _____ lordi m² 344 di cui utili m² 320

2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² _____

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Superficie lorda m² 258
Parcheggio auto per posti numero _____

6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE
Il locale ha accesso carrabile SI NO

7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
Altezza media dei locali principali cm 570
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m² _____

D | Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare

IMPIANTO AUTONOMO:

Riscaldamento	<input type="checkbox"/>
Acqua calda	<input type="checkbox"/>
Condizionamento	<input type="checkbox"/>
Citofonico	<input type="checkbox"/>
Video - citofonico	<input type="checkbox"/>
Ascensore ad uso esclusivo	<input type="checkbox"/>
Ascensore : (impianti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Ascensore di servizio	<input type="checkbox"/>
Montacarichi	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte II

E Caratteristiche Costruttive di Finitura	F Destinazione d'uso e Osservazioni																																															
<p>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%;">Cammere o stanze</th> <th style="width: 15%;">Cucina o bagno</th> <th style="width: 10%;">Altri accessori</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Marmo o pietra naturale</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in ceramica, cotto o grès</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in scaglie marmo</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Moquette o simili</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Gomme e sintetici</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Parquet</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro: <u>CEMENTO</u></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%;">Porte d'ingresso</th> <th style="width: 25%;">Porte interne</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Legno</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Legno tamburato</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Metallo</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		Cammere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in ceramica, cotto o grès	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gomme e sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro: <u>CEMENTO</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Porte d'ingresso	Porte interne	Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Metallo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>1. DESTINAZIONE D'USO</p> <p><u>LOCALE DI DEPOSITO</u></p> <hr/> <hr/> <p>2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO</p> <hr/>
	Cammere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori																																													
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in ceramica, cotto o grès	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Gomme e sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Altro: <u>CEMENTO</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
	Porte d'ingresso	Porte interne																																														
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																														
Metallo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
<p>IL TECNICO</p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro _____</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;"> <p>Ufficio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Reggio Calabria</p> <p>Sezione Area N. 2020</p> <p>Geometra Lorenzo Compagnone</p> </div>	<p>IL DICHIARANTE</p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p>																																															
<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L'incaricato _____</p>																																																

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte II

A Riferimenti Catastrali dell' Unità Immobiliare			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
	25	2254	4

B Riferimenti Temporali	
Anno:	
Di costruzione	1990 Di ristrutturazione totale

C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'	
<input type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati <input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura	
1. VANI PRINCIPALI	
Camere, cucina, stanze, ecc.	n. _____ sup. utile m ² _____
2. ACCESSORI DIRETTI	
Bagni, W.C.	n. _____ sup. utile m ² _____
Corridoi, ripostigli, ecc.	n. _____ sup. utile m ² _____
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m ² _____	
3. ACCESSORI INDIRETTI	
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili	n. _____ sup. lorda m ² _____
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici	sup. lorda m ² _____
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Giardino, cortile	sup. lorda m ² _____
Piscina, tennis, _____	sup. m ² _____
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media U.L.U.	cm. _____
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230	m ² _____
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI	
Piani fuori terra	n. _____ m ² _____
Piani entro terra	n. _____ m ² _____

C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
1. LOCALI PRINCIPALI:	
Piano T _____	lordi m ² 67 di cui utili m ² 60
2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:	
Piano _____	lordi m ² _____ di cui utili m ² _____
3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:	
Piano _____	lordi m ² _____ di cui utili m ² _____
Piano _____	lordi m ² _____ di cui utili m ² _____
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici	sup. lorda m ² _____
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Superficie lorda	m ² 15
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE	
Il locale ha accesso carrabile	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media dei locali principali	cm 240
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230	m ² _____

D Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare	
IMPIANTO AUTONOMO	
Riscaldamento	<input type="checkbox"/>
Acqua calda	<input type="checkbox"/>
Condizionamento	<input type="checkbox"/>
Citofonico	<input type="checkbox"/>
Video - citofonico	<input type="checkbox"/>
Ascensore ad uso esclusiva	<input type="checkbox"/>
Ascensore : (impianti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Ascensore di servizio	<input type="checkbox"/>
Montacarichi	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

E Caratteristiche Costruttive di Finitura	F Destinazione d'uso e Osservazioni																																
<p>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Camere o stanze</th> <th>Cucina o bagno</th> <th>Altri accessori</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Marmo o pietra naturale</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in ceramica, cotto o gres</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in seaglie marmo</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Moquette o simili</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Gomme o sintetici</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Parquet</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro <u>CEMENTO</u></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in seaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro <u>CEMENTO</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>1. DESTINAZIONE D'USO</p> <p>LOCALE DI DEPOSITO</p> <hr/> <hr/> <p>2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO</p> <hr/>
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori																														
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Piastrelle in seaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Altro <u>CEMENTO</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
<p>2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Porte d'ingresso</th> <th>Porte interne</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Legno</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Legno laminato</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Metallo</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		Porte d'ingresso	Porte interne	Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Legno laminato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Metallo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L'incaricato _____</p>																	
	Porte d'ingresso	Porte interne																															
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																															
Legno laminato	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																															
Metallo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																															
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>IL TECNICO</th> <th>IL DICHIARANTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> data _____  Firma e timbro _____ </td> <td> data _____ Firma _____ </td> </tr> </tbody> </table>	IL TECNICO	IL DICHIARANTE	data _____  Firma e timbro _____	data _____ Firma _____																													
IL TECNICO	IL DICHIARANTE																																
data _____  Firma e timbro _____	data _____ Firma _____																																

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 2								
Sezione:	Foglio: 25	Particella: 2254	Subalterno: 3					
Tipologia	Superficie	Altezza	Tipologia	Superficie	Altezza	Tipologia	Superficie	Altezza
Ambiente		< 150 cm	Ambiente		< 150 cm	Ambiente		< 150 cm
A1	344		F	258				

Unita' immobiliare n. 3								
Sezione:	Foglio: 25	Particella: 2254	Subalterno: 4					
Tipologia	Superficie	Altezza	Tipologia	Superficie	Altezza	Tipologia	Superficie	Altezza
Ambiente		< 150 cm	Ambiente		< 150 cm	Ambiente		< 150 cm
A1	67		F	15				



LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio del principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

Comune LOCRI		Sezione		Foglio 25		Particella 2254		Tipo mappale n. 127635		del 10/10/2023	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
3	traversa prima di via garibaldi							SOPPRESSO			
3	traversa prima di via garibaldi	SNC	T					LOCALE DI DEPOSITO			
4	traversa prima di via garibaldi	SNC	T					LOCALE DI DEPOSITO			

Protocollo _____

IL TECNICO Geom. CAMPANELLA GAETANO
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA n. 2020
Codice Fiscale: CMPGTN77E04D976L



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Caspanella Gastano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria N. 2020

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Comune di Locri

Sezione: Foglio: 25 Particella: 2254

Protocollo n.

del

Tipo Mappale n. 127635

del 10/10/2023

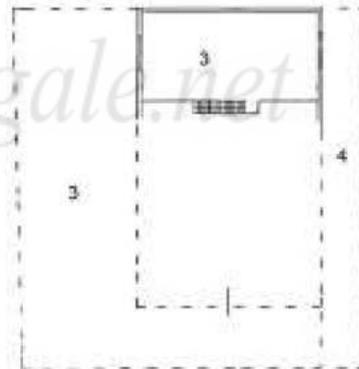
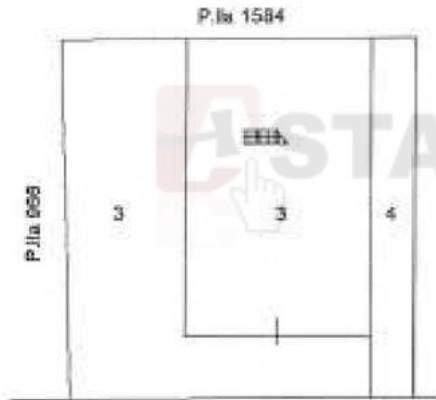
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Piano Terra

Piano Terra

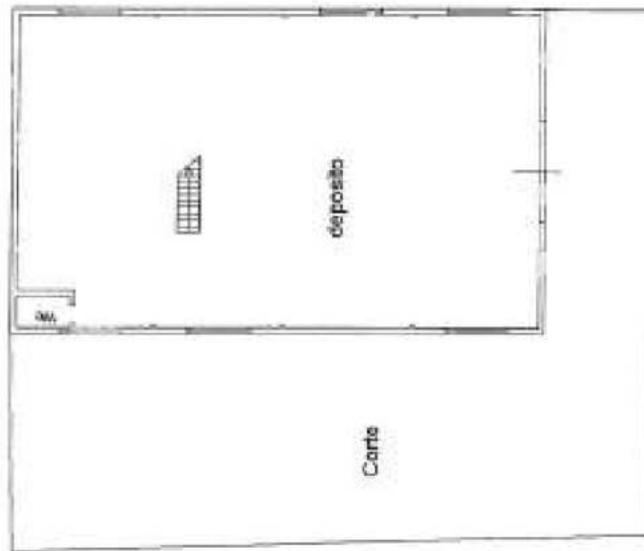


P.la 801



Piano Terra
Hm-2,50

Piano Terra
Hm-5,70



ASTAlegale.net

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocolle n. _____ del _____ Comune di Locrì Traversa Prima Di Via Garibaldi _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 25 Particella: 2254 Subalterno: 4	Compilata da: Campanella Gaetano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Reggio Calabria N. 2020

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra
H-2,40



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Carmela Gaetano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria N. 7070

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Comune di LECCE

Protocollo n. RC0131125 del 24/10/2023

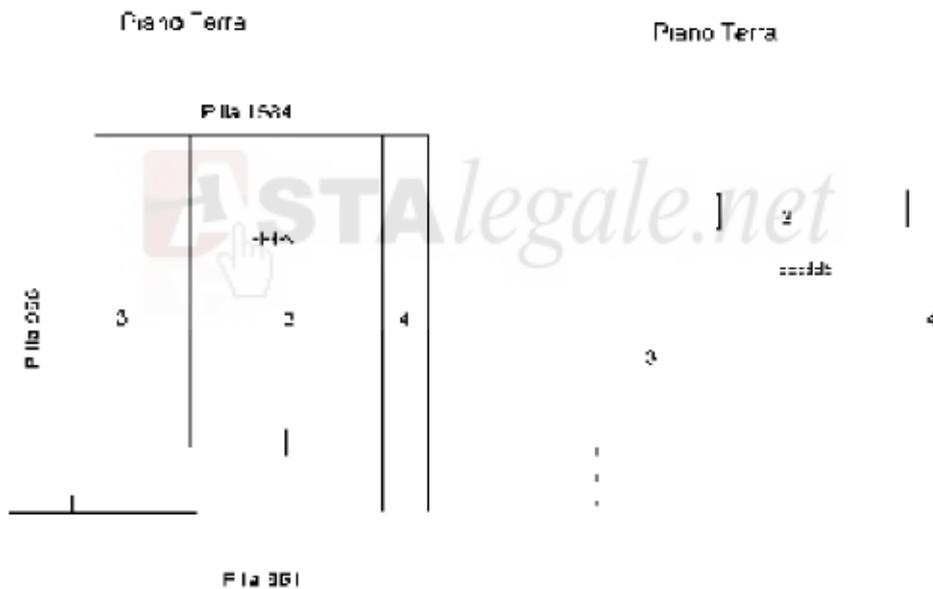
Scheda: Foglio: 25

Particella: 2254

Tip. Mappale n. 127635 del 12/10/2023

Emissione grafica del sublotto

Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2023

Dati identificativi: Comune di **LOCRI (D976) (RC)**

Foglio **25** Particella **2254** Subalterno **3**

Classamento:

Rendita: **Euro 842,86**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **320 m²**

Indirizzo: TRAVERSA PRIMA DI VIA GARIBALDI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **370 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: DIVISIONE del 24/10/2023 Pratica n. RC0131125 in atti dal 25/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4423549.24/10/2023 DIVISIONE (n. 131125.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

▣ **Dati identificativi**

Comune di **LOCRI (D976) (RC)**
Foglio **25** Particella **2254** Subalterno **3**

DIVISIONE del 24/10/2023 Pratica n. RC0131125 in
atti dal 25/10/2023 DIVISIONE (n. 131125.1/2023)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **LOCRI (D976) (RC)**
Foglio **25** Particella **2254**

▣ **Indirizzo**

TRAVERSA PRIMA DI VIA GARIBALDI n. SNC
Piano T

DIVISIONE del 24/10/2023 Pratica n. RC0131125 in
atti dal 25/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.4423549.24/10/2023 DIVISIONE
(n. 131125.1/2023)

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

▢ **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 842,86**
Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **320 m²**

DIVISIONE del 24/10/2023 Pratica n. RC0131125 in atti dal 25/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4423549.24/10/2023 DIVISIONE (n. 131125.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

▢ **Dati di superficie**

Totale: **370 m²**

DIVISIONE del 24/10/2023 Pratica n. RC0131125 in atti dal 25/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4423549.24/10/2023 DIVISIONE (n. 131125.1/2023)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/10/2023, prot. n. RC0131125

▢ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

▢ [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. DIVISIONE del 24/10/2023 Pratica n. RC0131125 in atti dal 25/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4423549.24/10/2023 DIVISIONE (n. 131125.1/2023)

▢ [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2023

Dati della richiesta	Comune di LOCRI (Codice:D976)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 25 Particella: 965

Numero di mappa soppresso dal 31/03/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	25	965		-	SOPPRESSO	00 00				Tipo Mappale del 31/03/2023 Pratica n. RC0044000 in atti dal 31/03/2023 presentato il 30/03/2023 (n. 44000.1/2023)
Notifica				Partita						
Annotazioni				di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU						

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 25 Particella 2254 ; Foglio 25 Particella 2808 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	25	965		-	FU D ACCERT	05 10				VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/11/2011 Pratica n. RC0343627 in atti dal 23/11/2011 (n. 5948.1/2011)
Notifica				Partita						
Annotazioni				di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU						

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2023

Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/07/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	25	965		-	SEMIN ARBOR 1	05 10		Euro 3,16 L. 6.120	Euro 1,05 L. 2.040	FRAZIONAMENTO del 31/07/1974 in atti dal 24/02/1996 (n. 528, F01/1986)
Notifica						Partita	3790			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:25 Particella:8 ; Foglio:25 Particella:959 ; Foglio:25 Particella:960 ; Foglio:25 Particella:961 ; Foglio:25 Particella:962 ; Foglio:25 Particella:963 ; Foglio:25 Particella:964 ; Foglio:25 Particella:966 ; Foglio:25 Particella:967 ;

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

Situazione degli intestati dal 07/09/1976

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 31/03/2023
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 31/03/2023
DATI DERIVANTI DA		Atto del 07/09/1976 Pubblico ufficiale CESARINO POLIFRONI Sede SIDERNO (RC) Repertorio n. 65985 - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione n. 1914 registrato in data 10/09/1976 - n. 4888.1/1976 in atti dal 27/02/1996	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/07/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto fino al 07/09/1976
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Comproprietario fino al 07/09/1976
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Comproprietario fino al 07/09/1976
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 31/07/1974 in atti dal 24/02/1996 (n. 528.F01/1986)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	25	8		-	SEMIN ARBOR 1	48 10		L. 57,720	L. 19,240	Impianto meccanografico del 15/02/1976

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2023

Notifica		Partita	3790		
----------	--	---------	------	--	--

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto fino al 28/10/1977
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Comproprietario fino al 28/10/1977
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Comproprietario fino al 28/10/1977
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 15/02/1976	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





CRON. 459/2022

TRIBUNALE DI LOCRI

VERBALE DI ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO

L'anno 2022 il giorno 23 del mese di GIUGNO, nel Tribunale di Locri avanti al Cancelliere sottoscritto, è comparso personalmente l'ing. Salvatore G. COSENTINO nato a Ardo (RC) il 12.12.1954 residente in Ardo, C. da Signora Giulia, SNC identificato/a per mezzo di C.I. n. AY4431904

il/la quale dichiara di accettare l'incarico conferitogli/le quale stimatore degli immobili pignorati nella procedura n 60/2021 tra

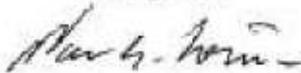
 Pertanto, invitato/a all'uopo a prestare giuramento nei modi di rito, il/la suddetto/a ripete la formula :

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

Del che è verbale.

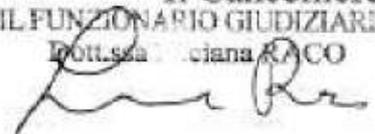
L.C.S.

L'esperto





Il Cancelliere
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Luciana RACO



Cognome [REDACTED]
 Nome [REDACTED]
 nato il **60 I A 1954**
 (atto n. **ARDORE (RC)**)
 # **ITALIANA**
 Cittadinanza **ARDORE**
 Reside [REDACTED]
 Via [REDACTED]
 Stato civile [REDACTED]
 Professione [REDACTED]
 CONDIZIONI E CONTRASSEGNI SALENTI
 Status **n. 1,66**
 Capelli **CASTANI**
 Occhi **CASTANI**
 Segni particolari [REDACTED]

[REDACTED]
 [REDACTED]
ARDORE **10/07/2017**
 Impresa del dist. **D'ORDINE DEL TRIBUNALE**
 Giudice Amministrativo **(DOMENICO MULLI)**


ASTA legale.net

546...
 570

Scade il **12/12/2027**

[REDACTED]



REPUBBLICA ITALIANA

 COMUNE DI
ARDORE
 CARTA D'IDENTITA'
 N. [REDACTED]
 DI [REDACTED]

Firmato Da: COSENTINO SALVATORE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e326580ac8ace99327fe54948413c6



TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI
SEZIONE CIVILE – Ufficio esecuzioni

Il giudice dell'esecuzione, *dott. Giuseppe Cardona*,
lette le istanze dell'esperto del 9 novembre 2022;
ritenuto che le circostanze rappresentate dall'ing. Cosentino giustifichino
l'accoglimento di tali istanze e comportino necessariamente il
differimento della data dell'udienza;

considerato comunque che il fabbricato pignorato ha già un identificativo
catastale (foglio 25 particella 2254 subalterno 1), di talché **pare che
possa essere venduto con tale identificativo**, anche perché la
costruzione ha pure una categoria (c/2) e quindi ciò è sufficiente per
l'eventuale trascrizione nei registri immobiliari (fermo restando che il
rilievo è indispensabile e che pertanto l'ing. Cosentino avrà bisogno
dell'ausilio di un tecnico per essere coadiuvato in tale attività), salvo
diversa indicazione da parte del tecnico (il quale però dovrà relazionare
sul punto prima di compiere eventuali variazioni di identificativo
catastale);

ritenuto in altri termini che

- a) l'immobile è già individuato catastalmente, quindi può essere venduto
e il decreto di trasferimento può essere trascritto;
- b) qualora sia necessaria una regolarizzazione catastale, si tratterà solo di
evidenziare il relativo costo (in via approssimativa) e di tenerne conto
per la determinazione della stima finale;
- c) laddove invece siano indispensabili altre attività, sarà cura del tecnico
relazionare al g.e. per l'eventuale autorizzazione al loro compimento;

P.Q.M.

- **autorizza** l'esperto ad avvalersi del geometra Campanella Gaetano per
le attività di rilievo indicate nell'istanza;
- **concede** la proroga chiesta e per l'effetto
- **RINVIA** l'udienza per i medesimi incombenti al **20 aprile 2023, ore
10:30**;
- **invita** l'esperto a ricalcolare i termini concessi con riguardo alla data
della nuova udienza.

Si comunichi alle parti e all'esperto.

Provvedimento redatto e inviato tramite "console del magistrato" il 9
novembre 2022.

Il g.e.
dott. Giuseppe Cardona



TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI
SEZIONE CIVILE – Ufficio esecuzioni

Il giudice dell'esecuzione, *dott. Giuseppe Cardona*,

letta l'istanza di vendita, esaminata la documentazione ipo-catastale, vista altresì tutta la documentazione finora depositata;

rilevato che, con decreto emesso *inaudita altera parte*, l'esecuzione forzata è stata sospesa limitatamente a un cespite immobiliare e che non vi è ragione per "imporre" una sospensione dell'intera procedura in attesa che si definisca la fase a cognizione sommaria dell'esecuzione;

ritenuto che, per salvaguardare il provvedimento temporaneo di sospensione, l'esperto nominato con il presente provvedimento dovrà avviare le proprie indagini con riguardo ai beni e ai diritti di seguito specificati, fermo restando che, a seguito della definizione della predetta fase, potrebbe essere emesso un separato provvedimento di integrazione dell'incarico (ma l'incarico resterà sempre unitario, è il caso di chiarirlo per evitare "incomprensioni" in sede di liquidazione del compenso) con riguardo al cespite per il quale vi è contestazione;

considerato che i beni di cui alla stima sono **allo stato** i seguenti:

- a) diritto di piena proprietà su terreni in Siderno, in catasto terreni al foglio 24 particelle 2093, 2100 e 2120;
- b) diritto di un mezzo indiviso della proprietà su immobile in Locri, in catasto fabbricati al foglio 25 particella 2254 sub. 1;
- c) diritto di un mezzo indiviso della proprietà su terreni in Sant'Ilario dello Ionio, in catasto terreni foglio 5 particelle 386, 387 e 388;

visti gli artt. 568, 569, 498 c.p.c., 173 bis disp. att. c.p.c.;

rilevato che non è possibile fissare l'udienza *ex art. 569 c.p.c.* nel rispetto del termine dei 90 giorni in quanto la prima data utile risulta essere quella del 15.12.2022;

per questi motivi

Fissa per l'audizione delle parti, dinanzi a sé, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'udienza del **15.12.2022** affinché siano sentite in ordine al tempo ed alle modalità della vendita;

Nomina l'esperto, che individua nella persona dell'ing. **Salvatore Cosentino** con studio in Ardore, al quale formula i seguenti quesiti:

a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;**

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 previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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 **invi 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) **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).

Assegna all'esperto la somma di **€ 400,00** a titolo di acconto, che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente e lo **invita** a prestare **giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione al momento del ritiro di copia degli atti, autorizzandolo nel contempo all'utilizzo del mezzo proprio per l'evasione dell'incarico.**

Il deposito della stima dovrà avvenire entro **10 gg prima** la data di udienza sopra fissata.

Invita l'esperto a rispettare tutte le precauzioni eventualmente ancora da

adottare a causa dell'emergenza sanitaria in corso.

Dispone che il creditore notifichi l'avviso ex art. 599 c.p.c. al comproprietario individuato dalla relazione notarile sostitutiva.

Letto infine l'articolo 221 c. IV del d.l. n. 34/2020, rilevato che allo stato alla prossima udienza è prevista la partecipazione delle sole parti (soltanto nel caso di deposito di osservazioni alla relazione di stima sarà necessario fissare un'udienza in presenza, con la partecipazione anche dell'esperto),

a) dispone che la celebrazione dell'udienza avvenga esclusivamente mediante lo scambio e il deposito telematico di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni;

b) assegna all'uopo alle parti termine sino a 5 giorni prima dell'udienza per il deposito delle note di trattazione scritta;

c) fa presente che ciascuna delle parti può presentare istanza di trattazione orale entro cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento;

d) fa altresì presente che al mancato deposito delle note scritte seguirà l'adozione del provvedimento di cui all'articolo 631 c.p.c., a prescindere dal fatto se vi sia una delega alle vendite ancora in corso per altri beni pignorati;

e) precisa che il provvedimento del giudice necessario all'ulteriore corso del giudizio verrà adottato fuori udienza, previa verifica della rituale comunicazione a cura della cancelleria del presente provvedimento, e che la data dell'udienza fissata costituirà, sia per le parti che per il giudice, il momento a partire dal quale dovrà essere adottato il provvedimento stesso.

Manda alla cancelleria per la comunicazione **alle parti e all'esperto** del presente provvedimento e per l'inserimento, nello storico del fascicolo informatico, dell'annotazione "trattazione scritta".

Provvedimento redatto e inviato tramite "consolle del magistrato" il 18 giugno 2022.

Il giudice dell'esecuzione
dott. Giuseppe Cardona

TRIBUNALE DI LOCRI

Procedimento Civile di Esecuzione immobiliare (R.G.Es. n. 60/2021) promosso da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SpA contro PARASPORO Carlo

RISCONTRO AI CHIARIMENTI RICHIESTI DAL GIUDICE

Ill.mo Sig. Giudice,
il sottoscritto CTU, ing. S.G. Cosentino, con Nomina della SV, di cui alla Ordinanza RG Es. n. 60/2021 – Cron. n. 459/2022 del 23.06.2022, avendo ricevuto, a mezzo PEC, la richiesta di chiarimenti in merito ad alcuni punti rappresentati nella comunicazione n. 60/2021 del 21.04.2023, che allega alla presente, espone, qui di seguito, all'attenzione della SV, i necessari riscontri.

In via preliminare, fa presente alla SV, di aver effettuato la regolarizzazione catastale dell'immobile pignorato, consistente in un capannone industriale sito nel Comune di Locri, censito d'Ufficio con il F. n. 25, P.III n. 2254 Sub 1, Cat. C2.

La regolarizzazione catastale di tale capannone, oggetto di pignoramento, è stata resa necessaria in quanto la predetta unità immobiliare risulta far parte delle unità immobiliari urbane non censite all'Agenzia delle Entrate (c.d. immobili "fantasma"), pertanto, oggetto di attribuzione d'ufficio di una rendita presunta (€ 433,82), afferente a fabbricati non ancora regolarizzati, attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010.

I dati catastali afferenti l'immobile censito d'ufficio erano, infatti, caratterizzati da una serie di parametri catastali erroneamente approssimati ed incompleti che, pertanto, non fornivano gli esatti connotati, circa la qualità e la consistenza, del manufatto edilizio, e precisamente:

- mancato inserimento in mappa del capannone pignorato
- assenza di planimetria catastale dell'immobile
- errata assegnazione della superficie del capannone (mq 140 piuttosto che mq 260)
- assenza del manufatto costruito all'interno (soppalco)
- errata assegnazione della rendita catastale del capannone (€ 433,82 piuttosto che € 1.008,80).

I fattori sopra articolati avrebbero comportato, in assenza di regolarizzazione catastale, una fittizia connotazione catastale dell'immobile, non aderente alla realtà dello stato dei luoghi.

A. Corpo aggiunto, posizionato sul lato dx del capannone, (tettoia)

Per quanto concerne il corpo aggiunto, posizionato sul lato dx del capannone, (tettoia), si conferma quanto riportato nella CTU, e precisamente, che essa ha accesso diretto, tramite una porta interna, al capannone e, pur ricadendo nella particella limitrofa n. 1060 (non oggetto di pignoramento), è funzionale al capannone stesso (*locale sgombero/deposito*).

Si concorda con quanto asserito dal Giudice che, quest'ultima circostanza (presenza della tettoia, con ingresso diretto dal capannone), potrebbe recare un condizionamento ai potenziali fruitori del capannone industriale ed influire negativamente sull'*appetibilità* del capannone stesso ai fini della sua collocazione nel mercato immobiliare.

Nel quadro della regolarizzazione catastale eseguita, la tettoia, infatti, essendo, di fatto, una pertinenza del capannone, è stata censita in base all'uso per il quale è stata costruita, sulla particella di terreno n. 1060 che, però, non è oggetto di pignoramento anche se di proprietà della stessa ditta intestataria della particella n. 965 (Parasporo Carlo, propr. per 1/2 e Parasporo Francesco, propr. per 1/2).

Si ottempera, pertanto, secondo le disposizioni del Giudice, all'annullamento catastale del corpo aggiunto in dx al capannone industriale (tettoia), non ricadente sulla Particella n. 965.

B. Corpo aggiunto, posizionato sul lato sx del capannone

Per quanto concerne il corpo aggiunto, posizionato sul lato sx del capannone, è stato accertato che esso consiste in un capannone in blocchi di cls intelaiati da pilastri e cordolatura di coronamento in c.a., con copertura piana in lastre di fibrocemento, sorretta da profilati metallici ancorati direttamente sulla parete perimetrale del capannone industriale pignorato.

Dalla visura storica risulta che la Particella su cui ricade il corpo aggiunto in adiacenza al lato perimetrale sx del capannone in perizia, è stato realizzato su un lotto di terreno, oggetto di frazionamento in data 31.07.1974, in atti dal 24.02.1996 (n. 528.F01/1986), censita al Catasto Terreni con il F. n. 25, Particella n. 965 ed intestata alla ditta [REDACTED], con diritto di proprietà pari 1/2 per ciascuno, come si può evincere dalla documentazione catastale.

Al fine di fornire un esaustivo riscontro alla richiesta di chiarimento, formulata dal Giudice con Comunicazione n. 60/2021 del 21.04.2023, ho preso contatti con il soggetto esecutato, [REDACTED], con il quale concordavo una sua

convocazione, presso il predetto manufatto, adiacente al capannone industriale pignorato, sito in Locri alla traversa I[^] di via Garibaldi (via Flamingo), per il contestuale sopralluogo e le necessarie operazioni peritali di rilievo interno, per il 10.05.2023, alle ore 11.00, come da “*Verbale di IV^o sopralluogo*” redatto in pari data.

Come riportato nella CTU, tale corpo aggiunto, pur essendo contiguo alla parete laterale sx del capannone, non ha accesso diretto da esso, ed è dotato di ingresso indipendente tramite una apertura metallica, nonché di un impianto elettrico e di illuminazione che lo rende fruibile in maniera autonoma.

Nel corso del predetto sopralluogo, si è potuto constatare che tale capannone si compone, nel suo interno, di un grande vano destinato a ricovero mezzi di cantiere e da un piccolo locale delimitato da pannellatura in alluminio. Nella parete perimetrale comune con il capannone industriale, ad un'altezza di circa 3,5 m dal pavimento, in battuto di cemento, sono stati realizzati n. 3 finestroni (prese di luce), mentre, sull'altra parete perimetrale in blocchi di cls, sono state posizionate n. 3 prese di luce munite di inferriate.

Si ritiene che tale corpo aggiunto sia stato realizzato in data successiva alla costruzione del capannone industriale in perizia e ricade all'interno della Particella n. 965, parzialmente occupata dal capannone stesso.

Il suddetto corpo aggiunto è caratterizzato da uno stato di provvisorialità e di criticità strutturale, inoltre, vi è da precisare che, oltre ad essere abusivamente costruito, non risponde ai requisiti dettati dalla buone regole costruttive, pertanto, si ritiene che, pur ipotizzando un suo adeguamento strutturale, capace di renderlo idoneo all'uso per il quale è stato costruito, nonché indipendente strutturalmente dal capannone industriale in perizia, non sia assentibile la sua regolarizzazione urbanistica mediante l'allestimento di un progetto in sanatoria.

Per le considerazioni sopra descritte, giustificate da una sommaria analisi costi/benefici, si ritiene che tale manufatto debba essere presumibilmente demolito, pertanto, la stima del valore di mercato potrebbe ricondursi al cosiddetto “valore di trasformazione”, derivante dal valore del terreno libero edificabile (v. certificato di destinazione urbanistica) depurato dagli oneri di demolizione del manufatto.

A tale riguardo, si chiede al Giudice se occorre, comunque, procedere con il suo accatastamento, in quanto, pur ricadendo entro la P.lla n. 965 del Catasto Terreni, non è stato oggetto di accertamento d'ufficio, da parte dell'Agenzia del Territorio, né risulta chiaramente riportato, tra gli immobili pignorati, nella certificazione notarile ipocatastale, oppure, in considerazione della sua presumibile demolizione, non censire il manufatto.

Nel caso in cui il Giudice propenda per questa ultima soluzione, ai fini della vendita, si potrebbe considerare un unico lotto di vendita comprensivo del capannone industriale e del corpo aggiunto.

Si precisa, infine, che nel corso del IV° sopralluogo, avvenuto il 10.05.2023 (v. *Verbale di IV° sopralluogo*), è stato possibile individuare una criticità strutturale afferente il mancato spazio di isolamento (giunto tecnico) tra il capannone industriale pignorato ed il fabbricato, per civile abitazione, posto sul confine (lato mare), in ditta eredi Parasporo.

Tale situazione comporta la separazione delle due strutture adiacenti, tramite la realizzazione di idoneo giunto tecnico, i cui oneri esecutivi dovranno essere contabilizzati nella perizia di stima di cui alla CTU.

Il sottoscritto CTU, alla luce di quanto disposto dal Giudice nella comunicazione n. 60/2021 del 21.04.2023 e, sulla base di quanto convenuto durante l'incontro con lo stesso Magistrato, avvenuto il 02.05.2023, a chiarimento dei punti rappresentati nella predetta comunicazione, espone qui di seguito le attività integrative alla propria CTU:

1. Annullamento catastale del corpo aggiunto in dx al capannone (tettoia non ricadente sulla Particella n. 965;
2. Integrazione Perizia di Stima del terreno reso libero da una eventuale demolizione del corpo aggiunto in sx del capannone industriale;
3. Revisione stima del valore di mercato dei beni immobili pignorati.

Per le attività integrative sopra articolate, il CTU chiede, alla SV Ill.ma, una cortese conferma, nonchè di voler accordare una proroga temporale di 60 gg, sui tempi di consegna.

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver reso, con sufficiente chiarezza, un riscontro tecnico alla richiesta di chiarimento formulata dal Giudice, rimane a disposizione per ogni altra integrazione e/o rettifica della propria relazione di CTU che si rendesse necessaria.

Allega:

- Comunicazione richiesta chiarimenti del Giudice (n. 60/2021 del 21.04.2023).

Ardore, 11.05.2023

In fede
(Ing. S.G. Cosentino - CTU)





TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI
SEZIONE CIVILE – Ufficio esecuzioni

Il giudice dell'esecuzione, *dott. Giuseppe Cardona*,
a seguito della scadenza del termine di cui all'articolo 127 – *ter* c.p.c., decorso
in data 19 ottobre 2023;

letta la relazione depositata dall'esperto in data 11 ottobre 2023;
rilevato che la relazione è giunta in modo incompleto, non soltanto perché
sono presenti solo le pagine numerate coi i numeri dispari, ma perché
comunque si nota un evidente “stacco” tra parti della relazione;
considerato in ogni caso che l'esperto deve depositare un elaborato unico, per
consentire (alle parti e al g.e., ma soprattutto) ai terzi potenzialmente
interessati all'acquisto di conoscere (esclusivamente) le informazioni utili per
valutare l'acquisto in un unico documento;

P.Q.M.

rinvia per i medesimi incumbenti al 18 gennaio 2024;
invita l'esperto a depositare un unico elaborato finale, completo di tutti i suoi
elementi e di tutti gli allegati, entro trenta giorni prima della predetta data;

visto l'articolo 127 – ter c.p.c.,

dispone sin da ora che l'udienza **sia sostituita** dal deposito telematico di note
scritte contenenti le sole istanze e conclusioni in relazione agli adempimenti
processuali previsti, da denominarsi “note di trattazione scritta” (o dicitura
similare), redatte nel rispetto dei principi di sinteticità e chiarezza, se del caso
tramite rinvio alle istanze e conclusioni formulate in atto già depositato;

asigna alle parti termine **perentorio** fino al **18 gennaio 2024, ore 10:00**, per
il deposito telematico delle predette note scritte;

avverte che

- se nessuna delle parti depositerà le note entro il termine assegnato dal
giudice, saranno adottati i provvedimenti previsti dall'articolo 127 – *ter* c. IV
c.p.c.;

- ciascuna delle parti può opporsi al presente decreto entro cinque giorni dalla
comunicazione del presente provvedimento.

Manda la cancelleria per la comunicazione alle parti e **all'esperto** del presente
provvedimento.

Provvedimento redatto e inviato tramite “consolle del magistrato” il 20 ottobre
2023.

Il giudice dell'esecuzione
dott. Giuseppe Cardona

Verbale di 4° sopralluogo

L'anno 2023, il mese di maggio, il giorno 10,

il sottoscritto CTU, in servizio del G. E. del Tribunale
di Bari con Ordinanza n. 60/2021 (C.M. n. 459/23
del 23.06.2022),

si è recato all'interior del luogo soprastante
in via della ripanone oggetto di programma.

Sul posto sono presenti il tecnico autorizzato del CTU,
Gian G. Camporeale e il co-proprietario dell'immobile,
ing. [redacted]

Sono stati effettuati i necessari rilievi tecnici e
riprese fotografiche.

[redacted] è presente al sottotetto CTU
che, relativamente all'opera in struttura metallica,
oggetto di programma, denuncia la presenza
dei lavori della stessa opera, ma senza l'istituzione
capitata (dolo vero) e completamente della struttura,
peraltro, l'edilizia proprietaria è formata e
costruttore, in via precisa, denuncia la presenza
dei elementi strutturali della opera in via
sul muro perimetrale del fabbricato e sottotetto
di proprietà degli eredi del defunto [redacted]

Tale situazione critica comporta la ripresa
della struttura esistente. Inoltre, l'opera
già tecnicamente realizzata nelle parti
coperte esistenti.

Per questo riguarda il corpo acciunto in su
de l'oparmano indimentabile, ni compenno lo stato
di provvisioritit e di dilitato strutturale.

Si chiede il pricio verbale alla re n. 30 -

: lutto, appurato e mthorinto

Roberto Gama

[Redacted signature]

Atene, 10/10/2009. C. P. n. 10/09



Verbale inizio operazioni peritali e di sopralluogo

L'anno 2022, il giorno 31 del mese di Ottobre

alle ore 16.00, ho visitato il sig. Sventoni

G. COSENTINO, in merito CTU nella causa

di esecuzione immobiliare RG. ES n. 50/2021,

promossa da

Luca [REDACTED], nei suoi pertenti

sul luogo di lavoro sito in Lecce via Maria

Flaminia n. 16, consistente in un capannone

industriale con strutture metalliche, tetto in lamiera

in blocchi di cemento e apertura in fibrocemento

avvicinato, al coberto esistente di viale via F. n. 25,

P.lla n. 2254 Sub 1, Cot. c/p accertata sig. 140

È stato effettuato un rilievo esterno non avendo

la disponibilità delle chiavi di accesso nel posto

è intervenuto il [REDACTED] proprietario

proprietario della stessa immobiliare. Sono state

effettuate alcune riprese fotografiche.

Si chiede il presente verbale alle ore 16.30.

Il sottoscritto [REDACTED]

Alvino G. L'anno CTU

Verbale di fatto sopralluogo

L'anno 2023, il giorno 7 del mese di marzo, io
Infermiere ing. Saverio G. COSENTINO, nominato
CTU nella Cause di esecuzione Imm. n. EG ES n. 60/2021,
promosse da [redacted] contro
[redacted], mi sono portato nei luoghi di
Causa sita in Sant'Isma delle lami di cui al C.T.
del F. n. 5, P. del n. 383, n. 384 e n. 385.

Sul luogo ho trovato il proprietario recante ing.
[redacted]

L' [redacted] ha dichiarato quanto segue:

"L'istria proprietaria in S. Isma Isma, venduta
che vent'anni fa è stata regolarmente intestata
a nuovo proprietario, sig. Simone, e sono rimaste

[redacted] solo come patitee rettiline
come stande ^{avanti} con funzione plesimetrica rettangolare
adempite da il nuovo proprietario come ha ritocato
acquisto"

Nella stessa giornata, insieme [redacted]

il nuovo portate a Siderico in località "Caldesi. caldo",
dove, una volta nel pit, abbiamo visitato e
P. del di cui al F. 24, P. del n. 2093, n. 2100 e n. 2120.

L' [redacted] dichiara quanto segue:

Saverio G. CoSENTINO - CTU
[Signature]

