

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI LOCRI - SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

G. Es. dr. XXXXXXXXXXXXX

OGGETTO: *Esecuzione Immobiliare N.Ro 8/2023*

CREDITORE PROCEDENTE: *XXXXXXXXXX*

DEBITORE: *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

Data udienza: 19/10/2023

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI
G. Es. dr. XXXXXXXXXXXX

OGGETTO: *Esecuzione Immobiliare N.Ro 8/2023.*

Creditore Procedente: XXXXXXXXX

Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Premessa

Con provvedimento dell'Ill.mo Sig. G. Es. dr. XXXXXXXXXXXX del 20.03.2023, il sottoscritto Ing XXXXXXXXXXXX, con Studio Tecnico in XXXXXXXXXXXX (RC) alla Via XXXXXXXXXXXXXXXX, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria col n. XXXX, veniva nominato C.T.U. nella causa civile in epigrafe e, con comunicazione pervenutagli tramite posta certificata in data 20.03.2023, prendeva visione dei quesiti che gli venivano posti, che si riportano di seguito, e in data 28.03.2023 assumeva l'incarico prestando giuramento di rito.

a) quesito: *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) quesito: *descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e le loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto del pignoramento;*

c) quesito: *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) quesito: *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 all'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 o 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) quesito: *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) quesito: *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

g) quesito: *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) quesito: *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) quesito: *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) quesito: *In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 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 dell'art. 46, comma quinto del DPR 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) quesito: *evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato attestazione di prestazione energetica;*

l) quesito: *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;

m) quesito: *per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*

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

Il sottoscritto C.T.U., ha avuto accesso presso l'immobile pignorato secondo la seguente tempistica:

- sopralluogo il giorno 12 agosto 2023 alle ore 09:00 (allegato n°1).

Ciò premesso, esaminati i documenti e gli atti di causa e sentite le parti, presenta la seguente:

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Lo scrivente C.T.U., durante l'accesso presso l'immobile, oggetto del presente procedimento, ha potuto prendere visione dei luoghi e, al termine del sopralluogo, ha redatto relativo verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (allegato n°2).

a) quesito: *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;*

Agli atti risultano depositati, dal creditore procedente, unitamente alla richiesta di vendita, all'atto di pignoramento, alla nota di trascrizione del pignoramento, il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile di che trattasi. Il sottoscritto CTU ha quindi proceduto a verificare l'eventuale esistenza di nuove iscrizioni e trascrizioni a carico mediante l'acquisizione, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, dell'elenco sintetico delle formalità accertando che, ad oggi, le formalità a carico del soggetto debitore relative agli immobili oggetto del pignoramento

sono rimaste le medesime agli atti. Sulla scorta della documentazione così prodotta si può affermarne la completezza della stessa, (ai sensi dell'art. 567/2° comma cpc), (allegato n°3.a-b-c).

b) quesito: *Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e le loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto del pignoramento.*

Il bene da stimare ed oggetto del pignoramento riguarda un immobile sito nel Comune di Monasterace alla Via dell'Oliveto snc.

b.1- Descrizione

L'immobile è un'unità immobiliare (u.i.) posta al piano terra di un edificio a due piani fuori terra e copertura piana, con struttura portante in muratura situato lungo la strada di accesso a Monasterace Centro.

All'unità immobiliare si accede attraverso un cancelletto posto a confine con la strada comunale che permette di accedere al cortile pavimentato di proprietà in cui è presente un accesso principale e uno secondario. Sempre esternamente dal cortile è possibile accedere al vano wc dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al foglio 6 particella 401 sub 2 e confina ad est immobile proprietà XXXXXXXXXX, a sud con terreno Comunale, a ovest con altro terreno privato e a nord con Via dell'Oliveto. Allo stato attuale l'immobile si trova in normale stato di manutenzione e conservazione (allegato n°4_Documentazione fotografica). Nel corso del sopralluogo lo scrivente - all'attualità - ha constatato quanto segue:

b.1.1 Descrizione unità immobiliare distinta catastalmente la foglio 6 part.lla 401 sub 2

Trattasi di un'unità immobiliare posta al piano terra con accesso, costituito da portone principale esterno in alluminio. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina-sala da pranzo, n.1 stanze da letto, un ripostiglio ed un bagno wc.

Gli infissi esterni sono in alluminio con chiusure oscuranti costituite da avvolgibili in plastica e le porte interne sono in legno tamburato. Le finiture interne dell'abitazione, intese come pavimenti, battiscopa, rivestimenti sanitari, ecc, sono di discreta qualità. Gli impianti interni

sono quelli per civile abitazione e nello specifico, quello elettrico e idrico sono del tipo sottotraccia. Inoltre i singoli ambienti sono privi di impianto di riscaldamento.

Allo stato attuale l'abitazione si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.

b.1.1.1 Superficie in mq

La superficie dell'immobile è pari a 106 mq di cui superficie utile calpestabile così ripartita:

- ingresso-soggiorno 12 mq, - cucina-sala da pranzo 15,5 mq, - ripostiglio 8,5 mq, - stanza 19,2 mq, - bagno 4,9 mq e cortile 32,7 mq.

b.1.1.2 Confini

L'unità immobiliare confina ad est immobile proprietà XXXXXXXXXXXXX, a sud con terreno Comunale, a ovest con altro terreno privato e a nord con Via dell'Oliveto.

b.1.1.3 Dati catastali attuali e corrispondenza con i dati riportati nell'atto del pignoramento

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 6 part. 401 sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale 88,57 €, ubicato catastalmente al PT di Via dell'Oliveto del Comune di Monasterace.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con i dati riportati in catasto come riportato nella visura aggiornata (allegato n°5).

c) quesito: *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;*

Dopo indagini espletate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monasterace e presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - relativamente all'immobile pignorato, è emerso quanto segue:

- Immobile sito in Via dell'Oliveto, identificato al foglio 6, particella 401 sub 2 dati derivanti in ultimo da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie-, risulta

intestato alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (RC) il XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1, dati derivanti da Atto (Donazione) del 09/11/1995, registrato in data 27/11/1995 con Registrazione n.1199 e voltura n.8359.1/1995 in atti dal 28/01/1997.

A seguito di ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Monasterace (allegato n°6) non è stata trovata alcuna licenza edilizia in quanto l'intero immobile è stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967 e pertanto può essere considerato commerciabile anche se sprovvisto di titoli abilitativi.

L'immobile è privo del certificato di agibilità (ex abitabilità).

d) quesito: *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 all'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 o 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;*

Dal sopralluogo effettuato è risultato che gli immobili pignorati sono in uso alla debitrice eseguita.

e) quesito: *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;*

- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

f) quesito: *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

Dagli accertamenti non è emersa la presenza di alcun vincolo sugli edifici e non sono state riscontrate finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

g) quesito: *dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Le formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati dopo la vendita sono:

TRASCRIZIONI:

- Nota del 16/02/2023 Reg. Part. 2242 Reg. Gen. 2795 – Atto Giudiziario: Repertorio 88 del 03/02/2023 - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili a favore di XXXXXXXXXXXXX.

h) quesito: *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;*

Non esistono ad oggi spese che resteranno a carico dell'acquirente.

i) quesito: *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;*

Gli immobili pignorati risultano liberi da contratti o servitù di sorta.

j) quesito: *In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 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 dell'art. 46, comma quinto del DPR 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 determini 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);*

Come già detto al quesito 3), l'immobile oggetto di pignoramento può essere considerato regolare dal punto di vista urbanistico in quanto realizzato in data antecedente alla legge ponte del 01 settembre 1967 e pertanto non presentato opere abusive e cioè realizzate in assenza di pratiche edilizie autorizzative.

k) quesito: *evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato attestazione di prestazione energetica;*

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e con la pubblicazione del decreto ministeriale 22 novembre 2012 è stata completata più in dettaglio la casistica degli edifici esclusi dall'obbligo di certificazione energetica, ovvero quegli edifici per cui risulta tecnicamente non possibile o non significativo procedere alla certificazione energetica.

Nel nostro caso l'immobile, oggetto di pignoramento, ricadono nella seguente categoria definitiva dal DPR 412/93, ossia:

- E.1 (1): abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;

Tali categorie trovano corrispondenza tra le categorie catastali che identificano gli immobili in questione, ossia: E.1 (1) → A/4;

e pertanto, per tali immobili, occorre redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

l) quesito: *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;*

Per la valutazione commerciale dei beni oggetto di stima si è ritenuto opportuno effettuare una stima adottando il metodo sintetico-comparativo sulla base degli elementi



acquisiti dal sottoscritto durante gli accertamenti peritali e sulla scorta di tutti i parametri possibili di raffronto ed analizzando le caratteristiche intrinseche (cioè tutte quelle condizioni interne, proprie dell'immobile oggetto di stima come posizione ed orientamento, configurazione planimetrica, ecc.) ed estrinseche di un'area (cioè tutte quelle condizioni esterne ossia ubicazione, urbanizzazione del lotto, ecc.) ed ancora tenendo conto delle quotazioni assunte attraverso informazioni reperite tra tecnici ed operatori che agiscono nell'ambito del Comune di Monasterace. Pertanto mediando i due valori e tenendo conto dell'incidenza sul valore di mercato delle spese necessarie per poter redigere la relativa certificazione energetica per l'unità immobiliare in oggetto, si è ricavato il più probabile corrispettivo in denaro con il quale il bene oggetto di stima può essere scambiato.

L'immobile può essere venduto come unico lotto così descritto:

LOTTO n.1)

Ditta XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 di un'abitazione al PT, censita al N.C.E.U al foglio di mappa 6, particella 401, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 106 mq, rendita catastale 88,57 €, ubicato catastalmente al PT della Via dell'Oliveto snc del Comune di Monasterace.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a 106 mq e, la valutazione dell'immobile attraverso il criterio di stima sopraccitato indica un valore ordinario medio al mq pari a €/mq 425. Pertanto si ottiene: $106 \text{ (mq)} \times 425,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 45.050,00$

Da cui si devono detrarre € 250,00 per spese di Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto il prezzo lotto = € 44.800,00

IN CONCLUSIONE IL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, RIFERITO ALL'ATTUALITA', E' DI 44.800,00 € (diconsi quarantaquattroottocento/00 Euro).

m) quesito: *per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*

Le piante planimetriche sono state redatte dal sottoscritto sulla scorta delle misurazioni effettuate e sono allegate alla presente relazione di consulenza tecnica (allegato n°7).

n) quesito: *indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.*

I beni in oggetto non sono soggetti ad IVA.

CONCLUSIONI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 11 pagine dattiloscritte elettronicamente, di allegati grafici e di documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Monasterace

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)



ALLEGATO N°1

- COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI



Monasterace, 08.08.2023

Via Pec

Spett.le [redacted]
 c/o Avv. [redacted]
 con studio in Via Orso Corbino n.7
 98124 - Messina (MI)
 Fax 090. [redacted]
 Pec: [redacted]

Via Pec

Spett.le [redacted]
 c/o [redacted]
 domiciliata presso c/o [redacted] con studio in
 Via Tevere n.80
 89044 - Locri (RC)
 Pec: [redacted]

Via email/mano

Al Sig.ra [redacted]
 Corso Traiano n.114 scala B, piano 4
 10127 - Torino (TO)
 email: [redacted]

OGGETTO: **AVVISO INIZIO OPERAZIONI PERITALI** - Tribunale di Locri - Proc. Esec.
 Imm. n° 8/2023 - [redacted]

Il sottoscritto Ing. [redacted], facendo seguito all'incarico di CTU conferitogli dal
 Sig. G. Es. dr. [redacted], riguardante la causa di cui all'oggetto

COMUNICA

alle S.L.L. che l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per **il giorno 12 Agosto 2023
 alle ore 09.00 con appuntamento presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in
 Via dell'Oliveto snc del Comune di Monasterace (RC).**

S'invitano le S.L.L. ad intervenire, richiedendo al creditore procedente [redacted] a far
 pervenire al sottoscritto CTU la somma di € 400,00 quale acconto stabilito dal Giudice
 dell'Esecuzione adito (si allega fattura pro-forma).

Recapiti per eventuali comunicazioni:

cell. [redacted]
 pec. [redacted]

Distinti sa

[redacted]

Il C.T.U.

[redacted]

FIGLIO X DELBFA

[redacted]

Monasterace, 08.08.2023

Via Pec

Spett.le [redacted]
 c/o Avv. [redacted]
 con studio in Via Orso Corbino n.7
 98124 - Messina (MI)
 Fax 090 [redacted]
 Pec: [redacted]

Via Pec

Spett.le [redacted]
 c/o [redacted]
 domiciliata presso c/d [redacted] con studio in
 Via Tevere n.80
 89044 - Locri (RC)
 Pec [redacted]

Via email/mano

Al Sig.ra [redacted]
 Corso Traiano n.114 scala B, piano 4
 10127 - Torino (TO)
 email [redacted]

OGGETTO: **AVVISO INIZIO OPERAZIONI PERITALI - Tribunale di Locri - Proc. Esec.**
Imm. n° 8/2023 - [redacted]

Il sottoscritto Ing. [redacted], facendo seguito all'incarico di CTU conferitogli dal Sig. G. Es. dr. [redacted], riguardante la causa di cui all'oggetto

COMUNICA

alle S.L.L. che l'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per **il giorno 12 Agosto 2023 alle ore 09.00 con appuntamento presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Via dell'Oliveto snc del Comune di Monasterace (RC).**

S'invitano le S.L.L. ad intervenire, richiedendo al creditore procedente [redacted] a far pervenire al sottoscritto CTU la somma di € 400,00 quale acconto stabilito dal Giudice dell'Esecuzione adito (si allega fattura pro-forma).

Recapiti per eventuali comunicazioni:

cell. [redacted]

pec. [redacted]

Distinti saluti.

Il C.T.U.

[redacted]

[redacted]

ò
 (RC)
 it

ALLEGATO N°2

- VERBALE SOPRALLUOGO



VERBALE DI SOMMA UOVO

In data odierna 12/08/2023 alle ore 15:00, è sottosegretario avv. Sig. Ferdinando Spano nominato avv. del Sig. Quirico Es. dott. Cordeiro Giuseppe nelle causative FINS SPA c/ [REDACTED]

[REDACTED] un suo tecnico ed luogo preparato per il lavoro delle geometri periti. È presente, oltre alle parti, avv., il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per delega del debitore esecutato. Il sottosegretario avv. dopo aver atteso l'arrivo dell'altro parte esecutiva precedente, dove un'ora e tali geometri alle ore 15:15 al fine di accertare e sollecitare l'andamento pagurato, ha dato inizio ai lavori peritali che sono consistiti in: rilievi planimetrici e fotografici degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Dopo esaurito tutti gli accertamenti, le geometri peritali vengono discese alle ore 15:45. Il sottosegretario avv. si riserva di comunicare in caso di necessità, un'ulteriore data di proseguimento di tali geometri.

Il sottosegretario avv. dichiara di non aver ricevuto dalla FINS SPA la somma di 400,00 € (quattrocento/00) e titolo di esecuto

Così come Adilato del D. G. F. T. T. T.
Il presente verbale viene chiuso e sotto
scrittura delle parti



(FIRMA X... CA)

(CA)



OGGETTO: OPERAZIONI PERITALI DEL 12.08.2023 ore 09.00 - Proc.Esec.Imm.
N.8/2023 - FIRE SPA C/ [REDACTED]

La sottoscritta [REDACTED], nata a Monasterace (RC) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] residente in Corso Traiano n.114 - Torino (TO)

DELEGA

Il Sig. [REDACTED] nato a Monasterace (RC) il 23.10.1961
CF: [REDACTED] a presenziare alle operazioni peritali di cui in oggetto, attribuendogli
a tal fine ogni e più ampio potere, ivi compreso quello di sottoscrivere ogni documento.

Monasterace, 06.08.2023

[REDACTED]

[REDACTED]

STALEgale.net



ALLEGATO N°3

- ISPEZIONE IPOTECARIA
- CERTIFICAZIONE NOTARILE
- NOTA DI TRASCRIZIONE



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

Data 03/10/2023 Ora 15:34:55
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T287052 del 03/10/2023

per immobile

Motivazione CTU ING. SPANO' F.

Richiedente BRZGRI per conto ██████████

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MONASTERACE (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 6 - Particella 401 - Subalterno 2
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
Ulteriori restrizioni:
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 03/10/2023

Elenco immobili

Comune di MONASTERACE (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0006 Particella 00401 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalita

-
1. TRASCRIZIONE del 07/12/1995 - Registro Particolare 14868 Registro Generale 17705
Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 5528 del 09/11/1995
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato immagine
 2. ISCRIZIONE del 22/01/2015 - Registro Particolare 60 Registro Generale 1039
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14675 del 30/12/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1636 del 05/09/2022 (ATTO RICOGNITIVO DI CESSIONI DI CREDITO)
 3. TRASCRIZIONE del 16/02/2023 - Registro Particolare 2242 Registro Generale 2795
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 88 del 03/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI
SENSI DELLA LEGGE N.302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO 'NECES-
SARIO E FUNZIONALE' AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICA-
TO (ART.18 DPR 115/2002)

Procedura esecutiva a carico di: [REDACTED]

Oggetto: pignoramento del 03/02/2023 notificato dal Tribunale Civile di Locri trascritto in da-
ta 16/02/2023 ai nn.2795/2242 a favore di Fire S.p.a. sede Messina, codice fiscale
01787570835, sul seguente immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monaste-
race (RC) al Foglio 6 particella 401 sub 2- Categoria A/4

Il sottoscritto **Dott. Niccolò Tiecco, Notaio** in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile dei
Distretti Riuniti di Perugia, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Uffi-
cio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto alla data del 03/03/2023 si rilevano le seguenti provenienze e
formalità:

Nel ventennio, l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui la porzione in oggetto è
parte, figura in proprietà di [REDACTED] nato a Monasterace
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], per atto di com-
pravendita del Segretario Comunale di Monasterace in data 04/04/1960, registrato a Stilo il
09/05/1960 al n. 12 mod. I vol. 70 atti pubblici;

Detta provenienza è stata desunta dall'atto di donazione a rogito Notaio Andreacchio Antonio, in quanto non trascritta nei Pubblici Registri.

Da [REDACTED] i diritti di ½ lui spettanti sulla porzione immobiliare in oggetto sono pervenuti a [REDACTED] sopra generalizzata, con atto di donazione accettata a rogito Notaio Andreacchio Antonio del 09/11/1995 - rep. 5528 - trascritto il 07/12/1995 ai numeri 14868 R.P. e 17705 R.G.

=====
Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:
 =====

IPOTECA GIUDIZIALE N. 1039/60 del 22/01/2015

derivante da DECRETO INGIUNTIVO, rep. n. 14675 del 30/12/2014

A favore: Banca Cassa di Risparmio di Savigliano S. P. A. C.F. 00204500045 (Domicilio ipotecario eletto)

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto;

annotata di atto ricognitivo di cessione di credito in data 05/09/2022 al n. 1636 di formalità

=====
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 2795 RG 2242 RP del 16/02/2023

A favore: Fire S.p.a. sede Messina, codice fiscale 01787570835,

Contro: [REDACTED] C.F.

[REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto;

=====
 Il sottoscritto Notaio, Dott. Niccolò Tiecco

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monasterace (RC):

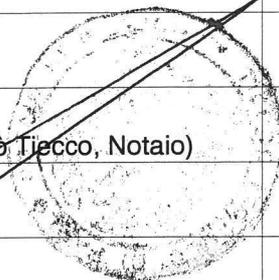
Foglio 6 - particella 401 - sub 2- Categoria A/4 - Classe 02 - Vani 3,5 - Rendita € 88,57 - Via Dell' Oliveto - piano T

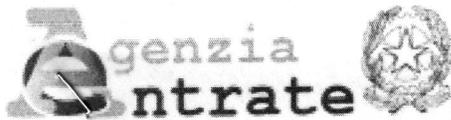
In Ditta:

[REDACTED] - Proprietà

Perugia, 06 Marzo 2023

(Dott. Nicolò Tiecco, Notaio)





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

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2795
 Registro particolare n. 2242
 Presentazione n. 10 del 16/02/2023

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 2334
 Protocollo di richiesta RC 10084/1 del 2023



Il Conservatore
 Conservatore DENISI MARGHERITA CARMELA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	88
Data	03/02/2023	Codice fiscale	810 033 70806
Pubblico ufficiale	UNEP TRIBUNALE DI LOCRI		
Sede	LOCRI (RC)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C
 Richiedente FIRE S.P.A.
 Indirizzo VIA BONSIGNORE,1 - MESSINA

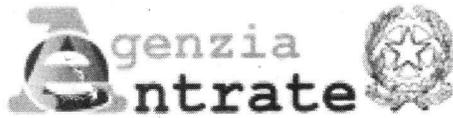
Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	F324 - MONASTERACE (RC)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 6	Particella 401	Subalterno	2
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO				



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

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2795
 Registro particolare n. 2242
 Presentazione n. 10 del 16/02/2023

Pag. 2 - Fine

Indirizzo	POPOLARE VIA DELL'OLIVETO	Consistenza	3,5 vani	N. civico	-
-----------	------------------------------	-------------	----------	-----------	---

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale FIRE S.P.A.
 Sede MESSINA (ME)
 Codice fiscale 01787570835
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Cognome [REDACTED]
 Nata il [REDACTED]
 Sesso F [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

IL PRESENTE PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 128.677,75SI INTENDONO COMPRESI NEL PIGNORAMENTO TUTTI I RELATI VI ACCESSORI, ACCESSIONI, PERTINENZE O DIPENDENZE SALVO E IMPREGIUDICATO OGNI ALTRO DIRITTO O AZIONE

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

Certificato n.ro RC 11057 anno 2023
Pag. 1 - Fine

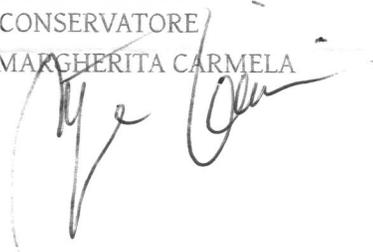
CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.**Nota di Trascrizione Registro particolare 2242 del 16/02/2023
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che, nel periodo 16/02/2003 - 16/02/2023, sui beni pignorati gravano le seguenti formalità:

Nota	Data presentazione	Registro Generale	Registro Particolare
0726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	16/02/2023	2795	2242



CONSERVATORE
DENISI MARGHERITA CARMELA



ALLEGATO N° 4

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



(Foto n.1_Immobile vista Via dell'Oliveto)



(Foto n.2_Immobile vista Via dell'Oliveto – piano Terra – sub 2)



(Foto n.3_Unità immobiliare sub 2_interno)



(Foto n.4_Unità immobiliare sub 2_interno)



(Foto n.5_ Unità immobiliare sub 2_interno)



(Foto n.6_ Unità immobiliare sub 2_interno)



(Foto n.7_ Unità immobiliare sub 2_interno)



(Foto n.8_ Unità immobiliare sub 2_interno)

ALLEGATO N° 5

- DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- *ESTRATTO DI MAPPA IMMOBILE CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 6 PART.LLA 401 SUB 2*
- *VISURA STORICA IMMOBILE CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 6 PART.LLA 401 SUB 2*
- *PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE FOGLIO 6 PART.LLA 401 SUB 2*





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/08/2023 Ora: 16.16.11

Segue

Visura n.: T279568

Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2023

Dati della richiesta	Comune di MONASTERACE (Codice:F324)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
	Foglio: 6 Particella: 401 Sub.: 2

INTESTATO

1			(1) Proprieta'
---	--	--	----------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	401	2			A/4	2	3,5 vani	Totale: 106 m² Totale: escluse aree scoperte**: 104 m²	Euro 88,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELL' OLIVETO Piano T										
Notifica						Partita		1000688		Mod.58		21423

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F324 - Foglio 6 - Particella 401

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	401	2			A/4	2	3,5 vani		Euro 88,57 L. 171.500	VARIAZIONE del 26/10/1995 in atti dal 28/01/1997 CLASSAMENTO DEL 19/12/96 (n. 6469.1/1995)
Indirizzo		VIA DELL' OLIVETO Piano T										
Notifica						Partita		1000688		Mod.58		21423

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F324 - Foglio 6 - Particella 401

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/08/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	401	2								COSTITUZIONE del 26/10/1995 in atti dal 30/10/1995 (n. 6469.1/1995)
Indirizzo				VIA OLIVETO Piano T								
Notifica				Partita			1000554		Mod.58		21423	
Annotazioni				di stadio: da verificare								

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

Situazione degli intestati dal 09/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		Atto del 09/11/1995 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO A. Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 5528 - UR Sede SOVERATO (CZ) Registrazione n. 1199 registrato in data 27/11/1995 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 8359.1/1995 in atti dal 28/01/1997	

Situazione degli intestati dal 26/10/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 09/11/1995
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000 fino al 09/11/1995
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 26/10/1995 in atti dal 30/10/1995 (n. 6469.1/1995)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* 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).

MODULARIO
F. fig. rend 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

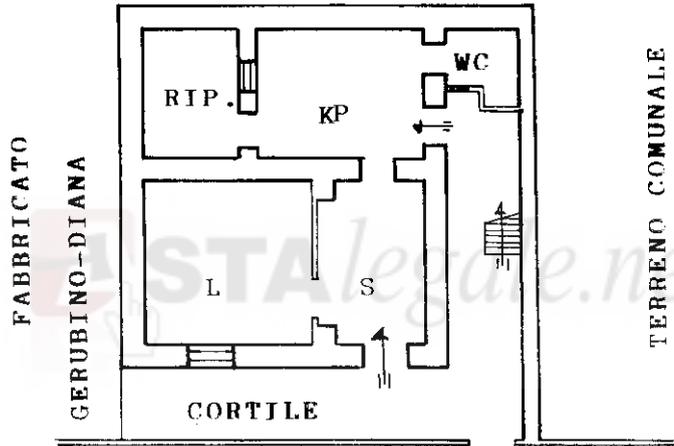
Planimetria di u.i.u. in Comune di MONASTERACE via OLIVETO

CIV.

PIANO TERRA

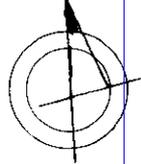
h=2.90

TERRAPIENO STESSA DITTA



VIA OLIVETO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. QUARANTA NICOLA**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
REGGIO CAL. 633



Data presentazione: 26/10/1995 - Data: 28/03/2023 - n. T341178 - Richiedente: SPNFDN78P10F671Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - n. 401 - sub. 2

data **13.10.95** Firma *Nicola Quaranta*

Catasto degli fabbricati - Segregazione al 28/03/2023 - Comune di MONASTERACE(F324) - < Foglio 6 - Particella 401 - Subalterno 2 >
Firmato dal **ING. FERDINANDO DI MARINO** Iss. Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25e6bc9a626678895b6322427ed76d6

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

ALLEGATO N° 6

- RICHIESTA DOCUMENTI COMUNE DI MONASTERACE



STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA - ING. FERDINANDO SPANÒ
VIA SS 110 II TRAVERSA N° 6 - 89040 - MONASTERACE M.NA (RC)
cell: 3493837000 - e-mail: spanoferdinando@libero.it

COMUNE DI MONASTERACE
Ricevuta

Protocollo n° 0005834
del 25/07/2023 10:22:31



**ALL'UFFICIO TECNICO
DEL COMUNE DI MONASTERACE**
Via Nazionale Jonica snc

OGGETTO: **RICHIESTA DOCUMENTI**

Il sottoscritto Ing. Ferdinando SPANÒ, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Reggio Calabria con il n°2954; in qualità di CTU nominato, dal Sig. G. Es. dr. CARDONA Giuseppe del Tribunale Civile di Locri, con Ordinanza del 28.03.2023, essendo stato autorizzato dal Giudice ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici

CHIEDE

di poter accedere e visionare tutta la documentazione relativa all'immobile sito in Via Dell'Oliveto snc - Monasterace Centro - nel Comune di Monasterace (Rc) ed identificato catastalmente al foglio 6 part. 401 sub 2 (PT) di proprietà attualmente della Sig.ra [REDACTED]

Allego:

- d.i.
- Ordinanza nomina CTU.

Monasterace, 25/07/2023

Distinti saluti.

Il C.T.U.

(Ing. Ferdinando Spanò)

Dott. Ing. Ferdinando SPANÒ
Iscrizione all'Albo n° A 2954
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
Settore civile e ambientale
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

ASTAlegale.net

ALLEGATO N° 7

- ELABORATO GRAFICO: PLANIMETRIA



COMUNE DI MONASTERACE

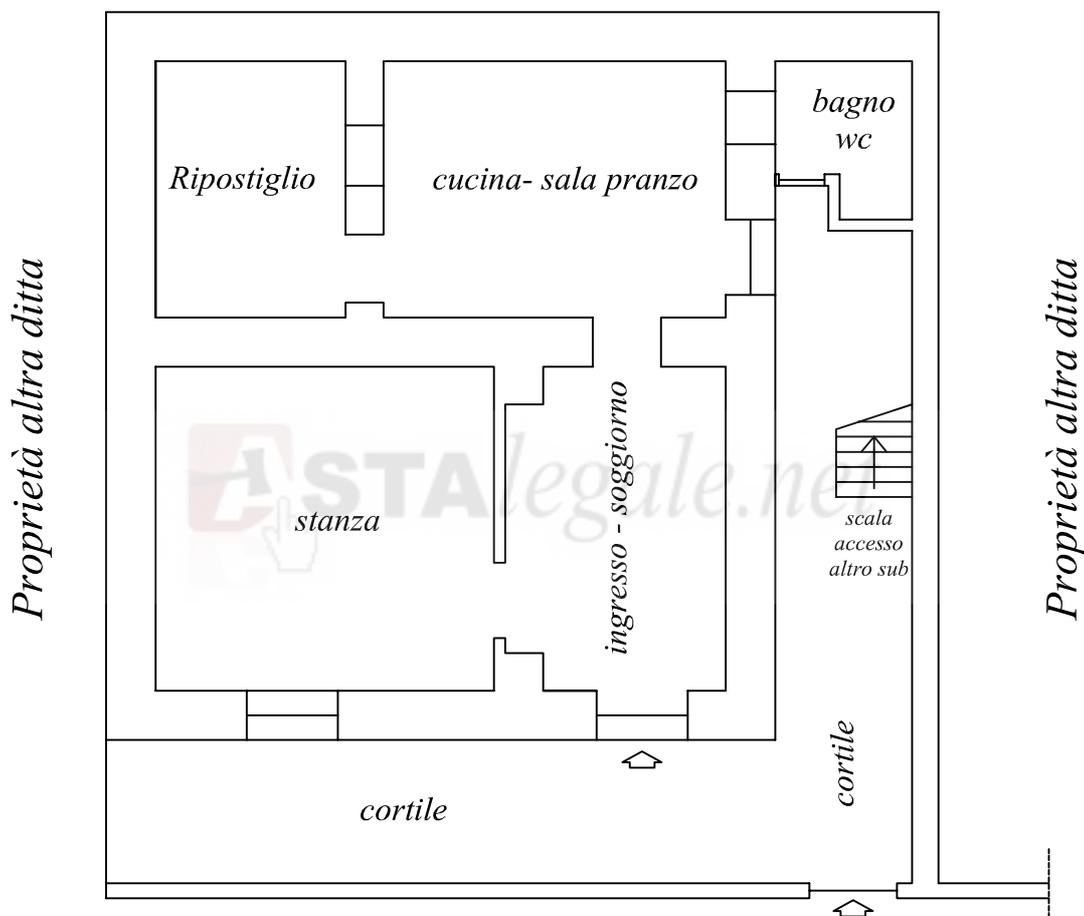
Foglio 6 part.lla 401 sub 2

ABITAZIONE - Pianta Piano Terra

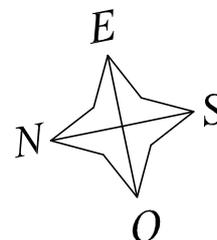
h = 2,90 mt

scala 1:100

Proprietà Comunale



Via dell'Oliveto



- Studio Tecnico - Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx
Via S.S. 110 Il traversa n°6 - 89040 - Monasterace M.na (RC)
- Tel. xxxxxxxx / xxxxxxxx - E-mail: xxxxxxxxxxxxxxxx@libero.it