

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio

p. e. n° 24/2018 R.G.Es.

Parte generale

Lotti da 001 a 004



TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 24/2018 R.G.Es. promossa dalla

Bcc gestione crediti società per la gestione dei crediti s.p.a.

contro

[REDACTED]

INDICE

01. Premessa	1
02. Pignoramento	1
03. Dati catastali attuali.....	2
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento.....	2
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	3
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	5
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 001 a 004).....	5

Allegati:

- il verbale di sopralluogo
- la copia del bando
- la copia dell'ordinanza
- la copia delle disposizioni generali di vendita
- lotti da 001 a 004

01. **Premessa**

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate il giorno 25 settembre 2018 sugli immobili pignorati siti in Cittanova.

02. **Pignoramento**, notificato in data 08/03/2018

trascritto: il 23 marzo 2018 ai numeri 4800 R.G./3978 R.P.

a favore: Bcc gestione crediti società per la gestione dei crediti s.p.a., con sede in Roma, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

unità neg. 1: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, part. 1428 sub 1 e part. 1237 sub 1, sub 3 e sub 200.



03. Dati catastali attuali

Catasto Fabbricati di Cittanova, beni intestati [REDACTED]

Foglio 73 **particella 1428 sub 1**, Via Solitario n° 9, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 m², superficie catastale: totale 89 m², rendita € 97,61.

particella 1237 sub 1, Via Santa Caterina n° 25, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 112 m², superficie catastale: totale 163 m², rendita € 242,94.

particella 1237 sub 3, Via Santa Caterina n° 27, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale: totale 278 m², escluse aree scoperte: 260 m², rendita € 515,17.

particella 1237 sub 200, Via Roma n° 80-82-84, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza 49 m², superficie catastale: totale 69 m², rendita € 91,10.

04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento

~ **Bene identificato nel Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, part. 1428 sub 1.**

1) Intestato: in data anteriore al 23/03/1998, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] n. 21/01/1936

Titolo: successione testamentaria del [REDACTED]

[REDACTED] presentata presso l'Ufficio del Registro di Palmi, [REDACTED]

R.P. L'eredità è stata devoluta in virtù di testamento olografo, pubblicato dal notaio Lustrì il 07/04/1973 e registrato il 12/04/1973 al n° 1296.

~ **Beni identificati nel Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, part. 1237 sub 1, sub 3 e sub 200.**

1) Intestati: in data anteriore al 23/03/1998, come particella 1237, per diritti pari alla piena proprietà dell'intero, [REDACTED]



Titolo: atto di compravendita rogato dal [redacted] trascritto
il 03/03/1970 ai numeri 2364 R.G./2091 R.P.

venditrice: [redacted] piena proprietà dell'intero.

2) Intestati: dal 04/06/2008, come subalterni 1, 3 e 200 della particella 1237, per diritti pari ad un
mezzo ciascuno della piena proprietà, [redacted]

Titolo: successione testamentaria [redacted]
[redacted] atto amministrativo n° 92/2009/9 del 02/02/2009, Ufficio del
Registro di Palmi, trascritto il 12/06/2009 ai numeri 10044 R.G./7233 R.P.

3) Intestati: dal 29/06/2010, come subalterni 1, 3 e 200 della particella 1237, per diritti pari alla
piena proprietà dell'intero, [redacted]

Titolo: atto di divisione rogato dal [redacted]
[redacted] numeri 14511 R.G./10050 R.P.

acquirente: [redacted] diritti pari ad un mezzo della piena proprietà.

cedente: [redacted] diritti pari ad un mezzo della piena proprietà.

05. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel
ventennio antecedente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente procedura sono state
pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **Ipoteca volontaria:**

iscritta: in data 07/03/2011 ai numeri 4387 R.G./700 R.P. per € 1.300.000,00.

a favore: Banca di credito cooperativo di Cittanova società cooperativa, con sede in Cittanova,
relativamente all'unità negoziale "1" per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.



contro: [redacted] relativamente all'unità
negoziale "1" per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto rogato in data 03/03/2011 dal notaio

[redacted]
unità neg. 1: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, part. 1428 sub 1 e part. 1237 sub 1, sub 3 e
sub 200.

2) Ipoteca legale:

iscritta: in data 06/06/2013 ai numeri 11279 R.G./861 R.P. per € 101.064,44.

a favore: Equitalia sud S.p.A., con sede in Roma, relativamente a tutte le unità negoziali per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: [redacted] relativamente a tutte le unità
negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

derivante da: atto amministrativo n° 798/9413 del 31/05/2013.

unità neg. 1: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, part. 1428 sub 1.

unità neg. 2: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, part. 1237 sub 1, sub 3 e sub 200; altri beni.

3) Ipoteca legale:

iscritta: in data 09/05/2016 ai numeri 7259 R.G./712 R.P. per € 87.886,20.

a favore: Equitalia sud S.p.A., con sede in Roma, relativamente a tutte le unità negoziali per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1.

contro: [redacted] relativamente a tutte le unità
negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

derivante da: atto amministrativo n° 1783/9416 del 29/04/2016.

unità neg. 1: altro bene.

unità neg. 2: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, part. 1428 sub 1.



unità neg. 3: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, part. 1237 sub 1, sub 3 e sub 200; altri beni.

06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Da visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 28/11/2018 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, sono state pubblicate altre formalità pregiudizievoli.

07. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (da 001 a 004)

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone una suddivisione in tre lotti. La descrizione dettagliata e la valutazione dei singoli lotti sono riportate negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

LOTTO 001

Comune di Cittanova, via Santa Caterina – piena proprietà di un'autorimessa al piano terra con corte di pertinenza esclusiva, della superficie commerciale di circa 159,00 m², identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1237 sub 1.

Prezzo base d'asta _____ € 38.160,00.

LOTTO 002

Comune di Cittanova, via Santa Caterina angolo via Roma – piena proprietà di un'abitazione distribuita su tre livelli, della superficie commerciale di circa 298,00 m², identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1237 sub 3.

Prezzo base d'asta _____ € 168.966,00.

LOTTO 003

Comune di Cittanova, via Roma angolo via Santa Caterina – piena proprietà di un laboratorio al piano terra, della superficie commerciale di circa 69,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1237 sub 200.

Prezzo base d'asta _____ € 32.706,00.



LOTTO 004

Comune di Cittanova, via Solitario – piena proprietà di un magazzino al piano terra, della superficie commerciale di circa 89,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1428 sub 1.

Prezzo base d'asta _____ € 29.637,00.

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato



VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno duemiladiciotto il giorno 25 del mese di settembre in Cittanova. Il sottoscritto [redacted] Antonio Zinnato, nominato C.T.U. nella procedura esecutiva n° 24/2018 promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Cittanova contro [redacted] via accordo con il custode giudiziario, ha dato avvio alle operazioni di sopralluogo sui beni pignorati (sui beni pignorati) con inizio dal fabbricato ubicato in Cittanova, via Santa Caterina angolo via Roma, identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1237. Sul posto oggetto di controversia ha incontrato:

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Alla presenza dei predetti, alle ore 10,00, ha iniziato le operazioni di sopralluogo. I rilievi sono stati effettuati prendendo appunti su separato foglio. Commenti dei convenuti:

in richiesta dell
resident [redacted]
di non possedere i certificati di conformità
degli impianti. - Al termine dell'ispezione
in tutti le unità pignorate le operazioni
sono state concluse alle ore 12.00
con la stesura del present verbale.

[redacted]
[redacted]
[redacted]





Tribunale Civile di Palmi
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROC. N. 24/2018

IL SOTTOSCRITTO CANCELLIERE AI SENSI DELL'ART.490 C.P.C

AVVISA

CHE IL G.E. DOTT.SSA VIVIANA ALESSANDRA PICCIONE CON ORDINANZA DEL _____ HA FISSATO DAVANTI A SÉ NELLA SALA DELLE PUBBLICHE UDIENZE N.5 DENOMINATA GIOVANNI FALCONE DEL TRIBUNALE DI PALMI SITO IN VIA ROMA L'UDIENZA DEL _____ ORE 9,30 PER LA VENDITA SENZA INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DI _____ CON IL SUO PROCURATORE AVV. _____ CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 24/2018 R.G.E.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 001

Comune di Cittanova, via Santa Caterina – autorimessa al piano terra con corte di pertinenza esclusiva, della superficie commerciale di circa 159,00 m², identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1237 sub 1.

Prezzo base d'asta _____ € 38.160,00.
Offerta minima in aumento _____ € _____

LOTTO 002

Comune di Cittanova, via Santa Caterina angolo via Roma – abitazione distribuita su tre livelli, della superficie commerciale di circa 298,00 m², identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1237 sub 3.

Prezzo base d'asta _____ € 168.966,00.
Offerta minima in aumento _____ € _____

LOTTO 003

Comune di Cittanova, via Roma angolo via Santa Caterina – laboratorio al piano terra, della superficie commerciale di circa 69,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1237 sub 200.

Prezzo base d'asta _____ € 32.706,00.
Offerta minima in aumento _____ € _____

LOTTO 004

Comune di Cittanova, via Solitario – magazzino al piano terra, della superficie commerciale di circa 89,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1428 sub 1.



Prezzo base d'asta _____ € 29.637,00.
Offerta minima in aumento _____ € _____

REGOLE E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita).
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quanto previsto dall'art 571 C.P.C per come novellato dal D.L. 83/015;
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c., per come novellato dal D.L. 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art.573 c.p.c per come novellato D.L. 83/2015
 - f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più lotti si può presentare un'unica offerta specificando per quali lotti si partecipa nonché il prezzo offerto per ciascuno di esso;
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n. 24/2018" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra più offerenti;
- 6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al custode per la cancellazione dei gravami, nonché per la trascrizione, registrazione e voltura del decreto di trasferimento. Il relativo importo, non conoscibile a priori, sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione salvo il deposito di un importo forfettario per come indicato al punto successivo;
- 7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A)** l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); **B)** la somma necessaria per gli adempimenti del custode posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base (30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad € 20.000,00) **entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni)**, mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n. 24/2018, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza;
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 9) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento è da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del **migliore** offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la



vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della individuazione della migliore offerta il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, per come indicato nell'art. 573 c.p.c per come novellato dal D.L.83/015.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.173 c.p.c il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

- 11) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Per le modalità relative a tale contratto si rinvia alle "Disposizioni generali sulla vendita senza incanto" allegate all'ordinanza di vendita.

Maggiori informazioni in Cancelleria e sul sito Internet www.asteannunci.it.

Palmi li

Il Cancelliere A2/F4
Maria Assunta Cutelle





Tribunale di Palmi
Sezione civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 24/2018 R.G.E.

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del _____ ;

All'udienza del _____ ;

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

1. ritenuto che:

- per la natura del bene pignorato
- per il valore raggiunto dai beni a fronte dei vari ribassi
- per l'epoca della presente procedura incardinata nel _____
- per il fatto che il bene è attualmente occupato dal debitore

Non ha particolare utilità la nomina di un custode diverso dal debitore;

2. visto l'art.559, 3° e 4° comma c.p.c.;

ritenuto essenziale al fine di garantire un più celere ed efficace svolgimento della procedura di vendita sostituire il custode *ex lege* del compendio immobiliare pignorato e che non emergono, allo stato, circostanze che facciano ritenere inutile tale sostituzione;

NOMINA

custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato

nato/a a _____ () il _____

con studio in _____

Telefono _____ Fax _____ email _____ @ _____

e lo delega alla effettuazione delle attività di cui ai numeri 11 e 12 dell'art. 591 bis c.p.c., se rientrante nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c., nonché alla redazione degli avvisi d'asta da consegnare in cancelleria.

Il professionista designato custode e delegato per le operazioni sopra indicate, **presente in aula**, dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito. Il professionista designato custode, presa visione dei compiti a lui affidati, dichiara di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art.51 c.p.c. in quanto compatibile. Egli, in particolare, dichiara di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stato dipendente di alcuna delle parti in causa nell'ultimo triennio né di essere associato, dipendente o affiliato di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità.

L.c.s. _____

Il Giudice consegna al custode copia delle "Disposizioni Generali sulla custodia".

- Convoca il professionista nominato custode e destinatario di delega parziale il giorno _____ per il conferimento dell'incarico e la visione dei compiti affidati
- Manda alla Cancelleria di dare avviso al Custode nominato



DISPONE

che il custode nominato cui vengono delegate anche le attività di cui all'art. 591-bis, comma 2, nn.11) e 12) c.p.c., se rientrante nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp att. c.p.c., nonché la redazione della bozza del decreto di trasferimento che verrà controllata e sottoscritta dal G.e., esegua il proprio incarico secondo quanto indicato nelle "Disposizioni Generali sulla Custodia e sulla delega parziale" di cui può prelevare copia presso la Cancelleria Esecuzioni;

ASSEGNA

al custode la somma di € _____ a titolo di fondo spese che pone provvisoriamente a carico (come spesa rimborsabile in prededuzione ex art.2770 c.c.) del creditore che oggi ha dato impulso alla vendita;

PRECISA

- che con esclusione della somma sopra indicata l'attività del custode-delegato verrà retribuita esclusivamente all'esito dell'approvazione del rendiconto finale della gestione al momento dell'approvazione del piano di riparto, a meno che tutti i creditori non siano concordi nella richiesta di riparto parziale, a carico della procedura, che in ogni caso deve essere autorizzata dal G.e.;
 - che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere anticipate dai creditori pignorante ed intervenuti;
 - che le competenze in favore del delegato verranno calcolate ai sensi D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 e quelle del custode ai sensi del D.M. n. 80/ 2009. Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario **la metà** del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227.
 - che l'eventuale rinuncia alla vendita da parte del creditore che oggi ha dato impulso alla procedura dovrà essere comunicata, anche via fax, al custode incaricato degli adempimenti pubblicitari, almeno 4 mesi prima della data fissata per la vendita e che, in questo caso, il custode dovrà dare comunicazione dell'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se taluni di essi intenda ugualmente procedere alla vendita anticipando la spese necessarie al compimento delle prescritte formalità pubblicitarie;
- dato atto di quanto sopra:
- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
 - verificata la regolarità degli avvisi;
 - visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto non ricorrere le condizioni previste dall'art. 503, 569 c.p.c. per la vendita con incanto (probabilità di vendita del bene ad un prezzo superiore della metà del valore di stima)

DISPONE

che il compendio pignorato di seguito sia posto in vendita unicamente **SENZA INCANTO**, in quattro lotti ad un prezzo non inferiore (c.d. prezzo base d'asta) a:

€ 38.160,00	per il lotto 001
€ 168.966,00	per il lotto 002
€ 32.706,00	per il lotto 003
€ 29.637,00	per il lotto 004

Precisa che è valida l'offerta inferiore al suddetto prezzo base con un ribasso non superiore ad un quarto del prezzo base (c.d. offerta minima) ed in tal caso troverà applicazione quanto previsto dagli artt. 572 e 573 c.p.c.

FISSA

Termine agli interessati all'acquisto sino al _____ ore 12.00 per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

FISSA

l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. per il giorno ore 9,30, precisando sin d'ora **che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno alle ore 9:30 e dunque gli offerenti dovranno presentarsi per tale ora;**

STABILISCE

per il caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a:



	per il lotto 001
	per il lotto 002
	per il lotto 003
	per il lotto 004

DISPONE

che, salvo quanto qui espressamente previsto, gli adempimenti pubblicitari relativi alla vendita, le modalità di presentazione delle offerte, le operazioni di vendita senza incanto, l'ambito di estensione della custodia oggi conferita ed ogni altro aspetto normativo inerente lo svolgimento e la disciplina della presente procedura sia regolato dalle depositate "Disposizioni generali in materia di vendita senza incanto" che le parti dichiarano di aver visionato e di ben conoscere;

RENDE NOTO

- che gli offerenti possono sempre visionare l'immobile accompagnati dal custode in assenza del debitore esecutato;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, **spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore**, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria **entro 120 giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sul sito internet www.asteannunci.it **45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto;

DISPONE

- (**PUBBLICITA' A CURA DEL CUSTODE**) che della vendita sia data pubblica notizia, a cura del custode giudiziario oggi nominato a spese del creditore che da impulso alla vendita _____, secondo le modalità illustrate nelle "Disposizioni generali in tema di vendita senza incanto" allegate alla presente ordinanza nonché secondo quanto stabilito nelle "Disposizioni generali sulla custodia"

- (**PUBBLICITA' A CURA DEL CREDITORE**) che della vendita sia data pubblica notizia a cura del creditore che ha dato impulso alla vendita _____ ovvero del creditore munito di titolo esecutivo _____ secondo le modalità illustrate nelle "Disposizioni generali in tema di vendita senza incanto" allegate alla presente ordinanza e con l'avvertimento che in mancanza dell'adempimento degli oneri pubblicitari da parte sua si provvederà ad affidare tale onere al custode giudiziario;

- che il soggetto, creditore o custode, incaricato degli adempimenti pubblicitari dovrà produrre, nelle mani del Giudice dell'Esecuzione, all'udienza fissata per la vendita, prova degli adempimenti pubblicitari adempiuti ovvero: 1. copia del quotidiano 2. attestazione dell'inserzione dell'ordinanza di vendita nonché della perizia sul sito internet;

DISPONE

Che il **creditore procedente/ custode nominato** dia comunicazione dell'ordinanza che dispone la prima vendita ed in tutti i casi in cui la procedura venga riassunta dopo un periodo di sospensione dalle vendite, ai creditori iscritti non intervenuti, al debitore esecutato e al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c. **entro gg. 90** dalla data odierna,

AVVERTE

Che le modalità di presentazione delle offerte e di pagamento del prezzo sono descritte nelle "Disposizioni Generali in tema di vendita senza incanto" che si allegano alla presente ordinanza e che si intendono qui integralmente richiamate;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 624bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a 15 giorni prima dell'incanto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata



accolta, in base a quanto disposto dall'art.161bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(riportare la descrizione dell'immobile data in pignoramento eventualmente integrata da quella del c.t.u. con l'esatta indicazione dei dati catastali e dell'ubicazione)

LOTTO 001

Descrizione: Comune di Cittanova, via Santa Caterina – autorimessa al piano terra con corte di pertinenza esclusiva, della superficie commerciale di circa 159,00 m².

Diritto da vendere: piena proprietà dell'intero.

Stato di possesso: libero per la procedura.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca volontaria iscritta il 07/03/2011 ai numeri 4387 R.G./700 R.P.; Ipoteca legale iscritta il 06/06/2013 ai numeri 11279 R.G./861 R.P.; Ipoteca legale iscritta il 09/05/2016 ai numeri 7259 R.G./712 R.P.; Pignoramento trascritto il 23/03/2018 ai numeri 4800 R.G./3978 R.P.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 1.

Confini: la particella 1237 confina, nel suo giro, con le particelle 1236, 1224, 1227, 1238, 1239, 1241, con via Roma e con via Santa Caterina (vedi estratto di mappa allegato). Il subalterno 1 confina con i subalterni 3 e 200 della stessa particella 1237 (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi allegata).

Conformità urbanistica-edilizia: il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro storico di Cittanova. L'edificio, realizzato in epoca remota, in seguito a lavori di ristrutturazione è oggi costituito in parte con struttura in muratura ordinaria ed in parte con struttura in cemento armato. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Cittanova risulta che, in data 12/11/1990, è stata rilasciata, per i lavori sopra citati, la concessione edilizia in sanatoria n° 34/1990. Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia con i dati rilevati durante le operazioni di sopralluogo risultano le seguenti difformità: 1) la presenza di una scala di ferro che permette di raggiungere, dalla corte, l'abitazione ubicata al primo piano dell'edificio; 2) la presenza di un piccolo manufatto di circa 6,00 m² adibito a legnaia; 3) la presenza di una tettoia di circa 30,00 m² (vedi planimetria allegata). La scala di collegamento con l'abitazione posta al primo piano dovrà essere rimossa a cura e spesa dell'aggiudicatario, al contrario, per le altre opere abusive, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.

Conformità catastale: per il fabbricato di cui il bene fa parte, all'epoca dei lavori di ristrutturazione (1985), fu presentato un nuovo tipo mappale mai inserito in mappa e, per tale ragione, la mappa attuale non corrisponde allo stato dei luoghi.

Impianti: certificazione di conformità non presente.

LOTTO 002

Descrizione: Comune di Cittanova, via Santa Caterina angolo via Roma – abitazione distribuita su tre livelli, della superficie commerciale di circa 298,00 m².

Diritto da vendere: piena proprietà dell'intero.

Stato di possesso: libero per la procedura.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca volontaria iscritta il 07/03/2011 ai numeri 4387 R.G./700 R.P.; Ipoteca legale iscritta il 06/06/2013 ai numeri 11279 R.G./861 R.P.; Ipoteca legale iscritta il 09/05/2016 ai numeri 7259 R.G./712 R.P.; Pignoramento trascritto il 23/03/2018 ai numeri 4800 R.G./3978 R.P.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 3.

Confini: i subalterni 15 e 23 della particella 597 nonché il subalterno 8 della particella 598 confinano, nel loro insieme, con il subalterno 22 della particella 597, con i subalterni 7 e 2 della particella 598, con i subalterni 1, 14, 24, 25 della particella 597, salvo se altri (vedi elaborato planimetrico allegato).

Conformità urbanistica-edilizia: il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro storico di Cittanova. L'edificio, realizzato in epoca remota, è oggi costituito, in seguito a lavori di ristrutturazione, in parte con struttura in muratura ordinaria ed in parte con struttura in cemento armato. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Cittanova risulta che, in data 12/11/1990, è stata rilasciata per i lavori sopra citati la concessione edilizia in sanatoria n° 34/1990. Successivamente, in data 10/05/2000, è stata rilasciata la



concessione di costruzione n° 57/2000 per la costruzione di un tetto con struttura metallica. Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate con i dati rilevati durante le operazioni di sopralluogo è stata riscontrata la seguente difformità: 1) una modifica del tetto con conseguente creazione, al secondo piano, di un vano aggiuntivo nello spazio compreso tra il vano scala ed il vano adibito a lavanderia (vedi planimetrie allegate). Per le opere abusive, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.

Conformità catastale: tipo mappale e planimetrie catastali da aggiornare. Con nota indirizzata al G.E. in data 15/10/2018 è stato esplicitato quanto segue: il bene di cui al presente lotto, identificato con il sub 3 della particella 1237, consiste in un'abitazione distribuita su tre livelli ubicata all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza comprendente anche il sub 1, autorimessa al piano terra, ed il sub 200, laboratorio al piano terra. Dal confronto tra le planimetrie catastali con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo è stato riscontrato che il sub 1, il sub 200 e la porzione di sub 3 posta al piano terra ricadono entro i confini della particella 1237 mentre il primo ed il secondo piano dell'abitazione presentano una porzione di circa 19,00 m² che ricade entro la proiezione della confinante particella 1241. Il fabbricato, costruito in epoca remota, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione in conseguenza dei quali esso è oggi costituito da una parte con struttura in muratura ordinaria e da una parte con struttura in cemento armato. La parte che si proietta sulla confinante particella 1241 è ubicata nella porzione più antica di fabbricato, realizzata con struttura in muratura ordinaria. Da ricerche condotte presso gli uffici del Catasto è emerso che prima del 1985, anche se il fabbricato era stato già accatastato, non era stata presentata alcuna planimetria. Nel 1985 sono stati presentati il tipo mappale, relativo alla nuova conformazione assunta dall'edificio dopo i lavori di ristrutturazione, e le planimetrie che descrivono graficamente il sub 1, il sub 200 ed il sub 3, compresa la differenza di superficie esistente tra piano terra e piani soprastanti. Il tipo mappale non è stato inserito e, per tale ragione, la mappa catastale riporta ancora la sagoma che l'edificio aveva prima della realizzazione del corpo di fabbrica in cemento armato. Infine è stato evidenziato che la confinante particella 1241 è costituita dal subalterno 6, piano terra, e dal subalterno 1, piano terra, primo e secondo. Dall'esame delle planimetrie catastali di dette unità immobiliari risulta che le porzioni al piano terra occupano l'intera superficie della particella 1241 mentre le porzioni del sub 1 poste al primo ed al secondo piano, occupano la porzione di particella 1241 al netto dell'area occupata dal primo e dal secondo piano del subalterno 3 della confinante particella 1237. Il G.E., letta la nota, ha invitato il c.t.u. a stimare il compendio pignorato, specificando che le regolarizzazioni catastali verranno effettuate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Impianti: certificazione di conformità non presente.

LOTTO 003

Descrizione: Comune di Cittanova, via Roma angolo via Santa Caterina – laboratorio al piano terra, della superficie commerciale di circa 69,00 m².

Diritto da vendere: piena proprietà dell'intero.

Stato di possesso: libero per la procedura.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca volontaria iscritta il 07/03/2011 ai numeri 4387 R.G./700 R.P.; Ipoteca legale iscritta il 06/06/2013 ai numeri 11279 R.G./861 R.P.; Ipoteca legale iscritta il 09/05/2016 ai numeri 7259 R.G./712 R.P.; Pignoramento trascritto il 23/03/2018 ai numeri 4800 R.G./3978 R.P.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 200.

Confini: la particella 1237 confina, nel suo giro, con le particelle 1236, 1224, 1227, 1238, 1239, 1241, con via Roma e con via Santa Caterina (vedi estratto di mappa allegato). Il subalterno 200 confina con i subalterni 1 e 3 della stessa particella 1237 (vedi planimetria allegata).

Conformità urbanistica-edilizia: nessuna difformità riscontrata. Il bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro storico di Cittanova. L'edificio, realizzato in epoca remota, è oggi costituito, in seguito a lavori di ristrutturazione assentiti con concessione edilizia in sanatoria n° 34/1990, in parte con struttura in muratura ordinaria ed in parte con struttura in cemento armato. L'unità immobiliare di cui al presente lotto è ubicata nella porzione più antica di fabbricato, realizzata con struttura in muratura ordinaria. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Cittanova risulta inoltre che, in data 14/09/1999, è stata rilasciata la concessione di



costruzione n° 83/1999 per la variazione di destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto da magazzino a laboratorio per arti e mestieri.

Conformità catastale: la planimetria catastale non riporta una finestra presente sul lato dell'immobile confinante con via Santa Caterina.

Impianti: certificazione di conformità non presente.

LOTTO 004

Descrizione: Comune di Cittanova, via Solitario – magazzino al piano terra, della superficie commerciale di circa 89,00 m².

Diritto da vendere: piena proprietà dell'intero.

Stato di possesso: libero per la procedura.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: Ipoteca volontaria iscritta il 07/03/2011 ai numeri 4387 R.G./700 R.P.; Ipoteca legale iscritta il 06/06/2013 ai numeri 11279 R.G./861 R.P.; Ipoteca legale iscritta il 09/05/2016 ai numeri 7259 R.G./712 R.P.; Pignoramento trascritto il 23/03/2018 ai numeri 4800 R.G./3978 R.P.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1428 sub 1.

Confini: la particella 1428 confina, nel suo giro, con le particelle 1427, 1417, 1418, con vicolo, con le particelle 1429, 1431 e con via Solitario (vedi estratto di mappa allegato). Il subalterno 1 confina con il sub 2 (vedi planimetria allegata).

Conformità urbanistica-edilizia: da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Cittanova risulta che il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione per il quale non risultano depositate pratiche edilizie.

Conformità catastale: scheda catastale da aggiornare.

Impianti: certificazione di conformità non presente.



DISPOSIZIONI GENERALI IN TEMA DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) nel caso di vendita senza incanto, le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta** (che può anche essere persona diversa dall'offerente), **il nome del giudice titolare della procedura e la data della vendita**. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta;
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - c. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c per come novellato dal D.L. n. 83/2015 (75% del prezzo base d'asta)
 - d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione;
 - e. tutti gli elementi previsti dall'art. 571 c.p.c., per come novellato dal D.L. n. 83/2015, utili alla valutazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per come novellato D.L. n. 83/2015
 - f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più lotti si può presentare un'unica offerta specificando per quali lotti si partecipa nonché il prezzo **offerto per ciascuno di esso;**
- 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palmi- Proc. esecutiva n.24/2018" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, si dovrà versare una cauzione per ogni lotto;
- 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente non compaia il giorno fissato per la vendita salvo il caso di gara tra più offerenti.
- 6) le competenze in favore del delegato verranno calcolate ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 e quelle del custode ai sensi del D.M. n. 80/ 2009. Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227
- 7) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8, l'aggiudicatario provvisorio è tenuto a versare: **A) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata); B) la somma necessaria per gli adempimenti del custode/delegato posti a carico dell'aggiudicatario quantificata forfettariamente nella misura del 20% del prezzo base (30% qualora il prezzo base d'asta sia inferiore ad euro 20.000,00) entro il termine indicato nell'offerta (90 giorni),** mediante deposito in cancelleria di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al TRIBUNALE DI PALMI – Proc. esecutiva n. 24/2018, con la precisazione che qualora la somma necessaria per gli adempimenti indicati di cui al punto B) non sia sufficiente lo stesso è tenuto a versare la differenza. In caso di mancato deposito delle somme di cui al punto B) l'aggiudicazione verrà comunque revocata;
- 8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo in Cancelleria con le modalità già indicate nei punti precedenti; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 9) in caso di **mancato versamento** del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 10) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, è da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti si applica l'art. 573 c.p.c. per come modificato dal D.L. 83/2015; il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.



- 11) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla Cancelleria mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI - SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Procedura esecutiva. N.24/2018". Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito dovrà anche depositare l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione dovrà essere presentata al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. l'eventuale custode-delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep. *** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze dell'ufficio) tra il quarantesimo ed il novantesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessuno motivo, fatta eccezione per particolari esigenze dell'ufficio, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

ritenuto che in mancanza di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale delle specifiche tecniche del "portale delle vendite pubbliche" previste dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c., per come novellato dal D.L. 83/2015, la pubblicità su quotidiani aventi diffusione nella zona interessata possa essere disposta dal giudice senza la necessità di sentire i creditori.

si dispone che della vendita dovrà essere data **pubblica notizia** mediante:

- 1) pubblicazione sul quotidiano "La Gazzetta del Sud" in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente le seguenti informazioni:
 - a) numero di ruolo della procedura;
 - b) nome del Giudice dell'esecuzione;
 - c) nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
 - d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
 - e) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
 - g) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
 - h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
 - i) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - j) ammontare del prezzo base ed ammontare del rilancio minimo nel caso di gara tra gli offerenti o di vendita con incanto;
 - k) termine per la presentazione delle offerte;
 - l) data, luogo ed ora fissata per la vendita;
 - m) orario di apertura delle buste;
 - n) indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono - Cancelleria esecuzioni immobiliari, Tribunale Civile di Palmi - Sito internet www.asteannunci.it);
- 2) pubblicazione almeno quarantacinque prima e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet www.asteannunci.it dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima;
- 3) pubblicazione sul quindicinale La rivista delle aste giudiziarie e missiva, attraverso il servizio di postal target contenente l'avviso di vendita dell'immobile staggito;

Si dispone altresì che, quale prova dell'adempimenti dei suddetti incumbenti pubblicitari dovrà essere prodotta in udienza da parte dell'incaricato a tale incumbente, creditore procedente /custode: attestazione dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet e copia del quotidiano.

Gli adempimenti pubblicitari di cui ai n. 2, 3 e 4 dovranno essere svolti a cura del creditore pignorante/ custode rivolgendosi alla Società Ediservice s.r.l. via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, tel. 0415351922, fax 0415351923. e-mail info.palmi@edicomsrl.it



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 24/2018.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 001

Comune di Cittanova, via Santa Caterina – autorimessa al piano terra con corte di pertinenza esclusiva, della superficie commerciale di circa 159,00 m², identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1237 sub 1.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	3
03. Stato di possesso.....	3
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
05. Identificazione catastale	3
06. Confini.....	3
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
08. Conformità catastale.....	4
09. Impianti	4
10. Valutazione.....	4

Allegati:

- n° 6 fotografie;
- la visura catastale;
- l'estratto di mappa;
- la planimetria catastale;
- la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro storico di Cittanova, all'angolo tra via Santa Caterina e via Roma. La costruzione, a tre piani fuori terra e con copertura a falde inclinate, si compone di un primo corpo di fabbrica realizzato in epoca remota, con struttura in muratura ordinaria, e di un secondo corpo di fabbrica realizzato nel corso del 1980, con struttura in cemento armato. Dall'esterno l'immobile presenta la facciata intonacata e tinteggiata, in discrete condizioni di manutenzione, le finestre dotate di tapparelle di plastica ed i balconi protetti da ringhiere di ferro. Il lotto è così composto:

- **particella 1237 sub 1** – autorimessa al piano terra, con annessa corte esclusiva, della superficie commerciale complessiva di circa 159,00 m². L'unità immobiliare, con altezza interna utile di circa 3,60 metri, ha una superficie coperta lorda di circa 146,00 m² e dispone di una corte esclusiva di circa



130,00, m². All'interno, oltre al vano autorimessa vero e proprio, ubicato nel corpo di fabbrica realizzato con struttura in cemento armato, sono presenti un corridoio ed un piccolo vano accessorio della superficie netta di circa 10,00 m², ubicati nel corpo di fabbrica con struttura in muratura ordinaria.

Il vano accessorio, con altezza interna utile di circa 3,40 metri, presenta: pareti intonacate ma non tinteggiate; pavimenti rivestiti con piastrelle di marmo; una finestra di legno con vetro singolo, protetta da una persiana di legno, che si apre su via Santa Caterina; due porte di legno tamburato con controtelaio di legno che si aprono, rispettivamente, sul corridoio di collegamento con l'autorimessa e sull'ingresso della confinante abitazione identificata con il subalterno 3 della stessa particella 1237.

Le rimanenti porzioni dell'unità immobiliare presentano: pavimenti, pareti e soffitti allo stato rustico; serramenti esterni costituiti da una porta ed una finestra, di ferro e vetro singolo, sul lato confinante con via Santa Caterina, e da una seconda porta, sempre di ferro e vetro singolo, sul lato opposto che si apre sulla corte; entrambe le porte sono carrabili.

Sulla corte, al momento del sopralluogo, è stata rilevata la presenza di:

- una legnaia realizzata con muratura in blocchi di calcestruzzo e copertura ad una falda inclinata, rivestita con lamiere ondulate di cemento-amianto; il manufatto misura circa metri 2,30 per metri 2,70, ha un'altezza interna utile di circa 2,00 metri e copre una superficie di circa 6,00 m²;
- una tettoia con pianta a forma di rettangolo, che misura circa metri 3,75 per metri 8,10 e copre un'area di circa 30,00 m²; il manufatto si compone di una copertura ad una falda inclinata, rivestita con lamiere ondulate di metallo, appoggiata per due lati al muro di recinzione della corte e per i rimanenti lati ad una struttura realizzata con pali di legno;
- una scala di ferro a due rampe che permette di raggiungere il primo piano della confinante abitazione identificata con il subalterno 3 della stessa particella 1237. La scala, realizzata con struttura di ferro, presenta il pianerottolo tra la prima e la seconda rampa in cemento armato.

La chiusura del varco di comunicazione con l'ingresso dell'abitazione e la rimozione della scala esterna costruita sulla corte dovranno essere effettuate a cura e spese dell'aggiudicatario.



02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
- Ipoteca volontaria iscritta il 07/03/2011 ai numeri 4387 R.G./700 R.P.
 - Ipoteca legale iscritta il 06/06/2013 ai numeri 11279 R.G./861 R.P.
 - Ipoteca legale iscritta il 09/05/2016 ai numeri 7259 R.G./712 R.P.
 - Pignoramento trascritto il 23/03/2018 ai numeri 4800 R.G./3978 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 1.
06. **Confini:** la particella 1237 confina, nel suo giro, con le particelle 1236, 1224, 1227, 1238, 1239, 1241, con via Roma e con via Santa Caterina (vedi estratto di mappa allegato). Il subalterno 1 confina con i subalterni 3 e 200 della stessa particella 1237 (vedi planimetria indicativa dello stato dei luoghi allegata).
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro storico di Cittanova. L'edificio, realizzato in epoca remota, in seguito a lavori di ristrutturazione è oggi costituito in parte con struttura in muratura ordinaria ed in parte con struttura in cemento armato. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Cittanova risulta che, in data 12/11/1990, è stata rilasciata, per i lavori sopra citati, la concessione edilizia in sanatoria n° 34/1990. Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia con i dati rilevati durante le operazioni di sopralluogo risultano le seguenti difformità: 1) la presenza di una scala di ferro che permette di raggiungere, dalla corte, l'abitazione ubicata al primo piano dell'edificio; 2) la presenza di un piccolo manufatto di circa 6,00 m² adibito a legnaia; 3) la presenza di una tettoia di circa 30,00 m² (vedi planimetria allegata). La scala di collegamento con l'abitazione posta al primo piano dovrà essere rimossa a cura e spesa dell'aggiudicatario, al contrario, per le altre opere abusive, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art.



46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.

08. **Conformità catastale:** per il fabbricato di cui il bene fa parte, all'epoca dei lavori di ristrutturazione (1985), fu presentato un nuovo tipo mappale mai inserito in mappa e, per tale ragione, la mappa attuale non corrisponde allo stato dei luoghi.

09. **Impianti:** certificazione di conformità non presente.

10. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **autorimessa al piano terra**, con annessa corte, della superficie commerciale di circa 159,00 m²,

Valore dell'intero: 159,00 m² x 400,00 €/m² = € 63.600,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 40% che tiene conto dello stato di manutenzione (10%), delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (10%), per la rimozione della copertura di cemento amianto (5%), per la chiusura del varco di comunicazione con l'ingresso dell'abitazione e la rimozione della scala esterna costruita sulla corte (5%), per la messa a norma degli impianti (5%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 63.600,00 x 0,60 = € 38.160,00.

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **€ 38.160,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Fabbricati di Citanova, foglio 73, particella 1237 sub 1, via Santa Caterina. Autorimessa al piano terra.



Foto 2: Catasto Fabbricati di Citanova, foglio 73, particella 1237 sub 1, via Santa Caterina. Ingresso ubicato sulla corte.





Foto 3: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 1, via Santa Caterina. Interno dell' autorimessa.



Foto 4: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 1, via Santa Caterina. Vano accessorio.





Foto 5: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 1, via Santa Caterina. Legnaia.

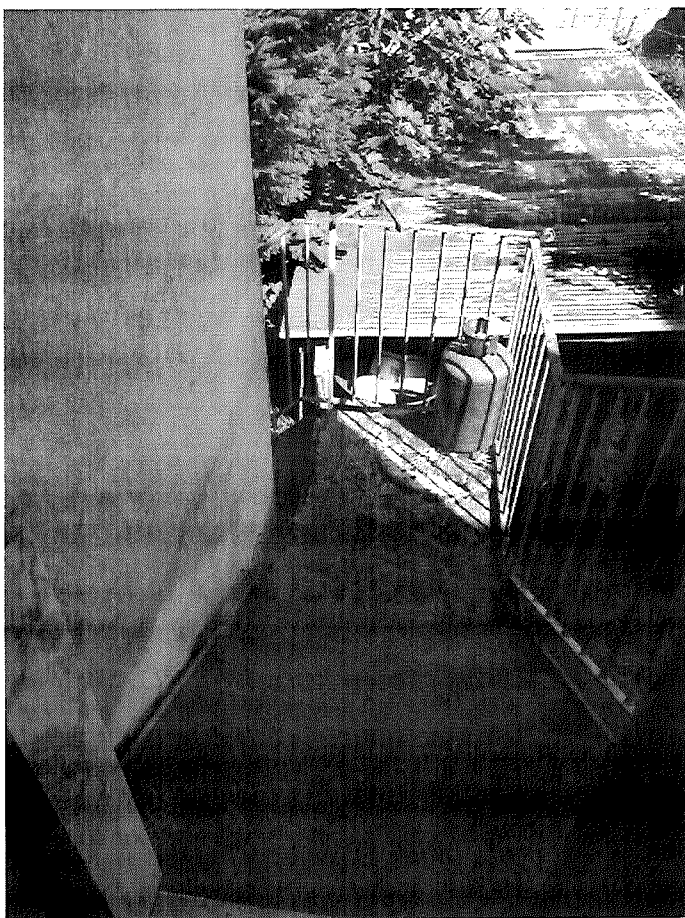


Foto 6: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 1, via Santa Caterina. In primo piano, scala di ferro, in secondo piano, tettoia.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2018

Dati della richiesta	Comune di CITTANOVA (Codice: C747) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 73 Particella: 1237 Sub.: 1

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	---

Unità immobiliare l'impianto meccanografico con atto del 03/01/1986

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		73	1237	1			C/6	3	112 m ²	Totale: 163 m ²	Euro 242,94 L. 470.400		VARIAZIONE del 03/01/1986 in atti dal 26/01/1999 DIVISIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 46C.1/1986)
Indirizzo													
Notifica													
VIA SANTA CATERINA n. 25 piano: T;													
Partita													
5297													
Mod.58													
-													

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 20/11/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

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		73	1237	1									VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/11/1986 in atti dal 23/09/1989 FRZ (n. 46/C/1986)
Indirizzo													
VIA SANTA CATERINA piano: T;													
Notifica													
da verificare.													
Annotazioni													
-													
Mod.58													
-													

Situazione degli intestati dal 29/06/2010

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/1 in regime di separazione dei beni
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/07/2010 Repertorio n. 20217				
POLISTENA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 10050.1/2010)				

Visura storica per immobile

Data: 20/08/2018 - Ora: 08.43.09 Segue

Visura n.: T4862 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 20/08/2018

Situazione degli intestati dal 04/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 29/06/2010
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 04/06/2008 protocollo n. RC0146274 in atti dal 21/06/2010 Registrazione: UR Sede: PALMI Volume: 209			
DATI ANAGR. SUCC. (n. 7798.1/2010)			

Situazione degli intestati dal 04/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 29/06/2010
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 04/06/2008
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/06/2008 protocollo n. RC005736			
02/02/2009 (n. 2059.1/2009)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/11/1986 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 04/06/2008
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/11/1986 in atti dal 23/09/1989 Registrazione: FRZ (n. 46/C/1986)			

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		73	1237									Impianto meceanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
Notifica												
Annotazioni												
VIA SANTA CATERINA piano: PT;												
fabbricato in corso di												
											Mod.58	

Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 20/11/1986
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meceanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2018

Data: 20/08/2018 - Ora: 08.43.09 Fine

Visura n.: T4862 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



MODULARIO
F. ng. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

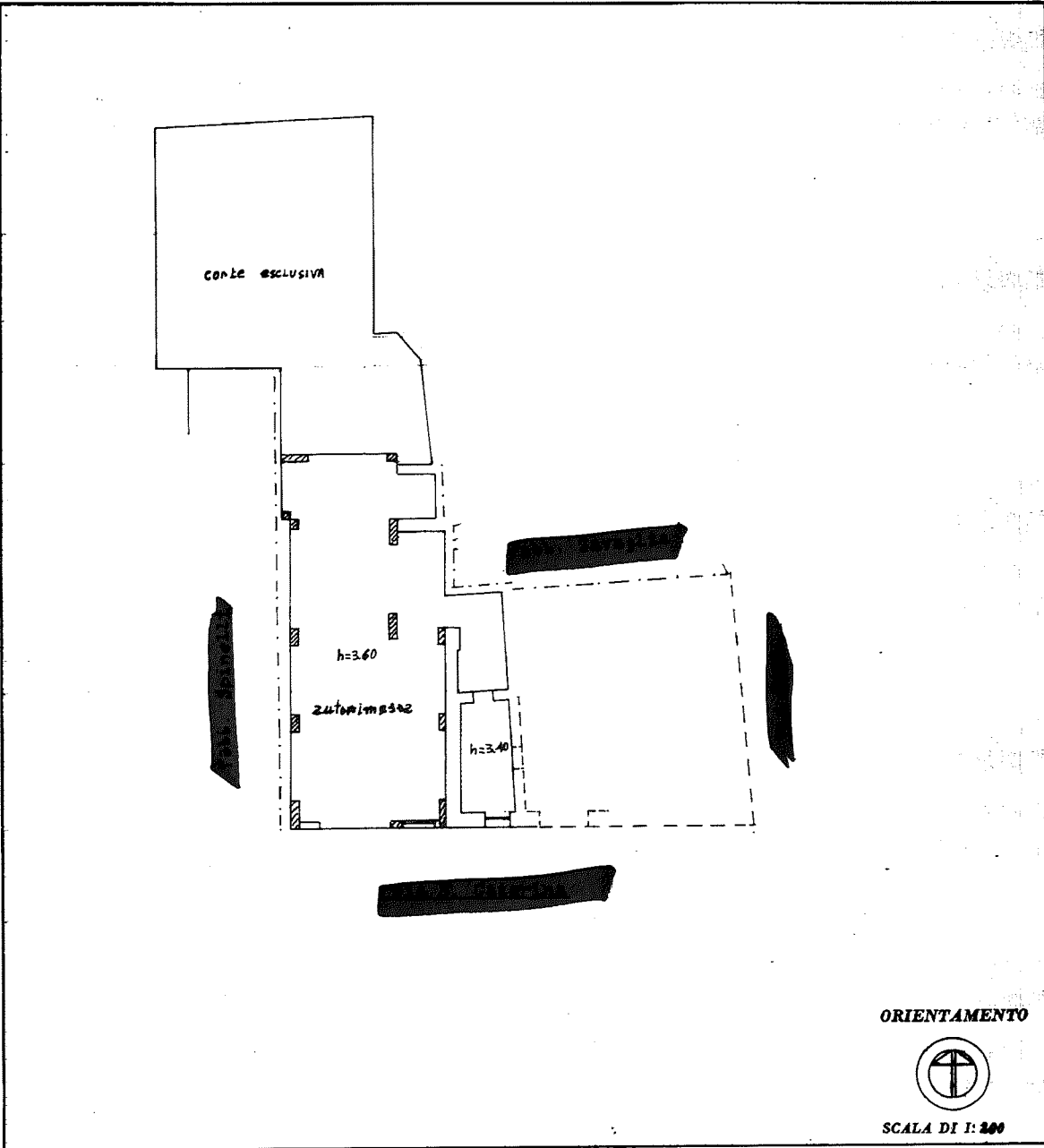
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1948, N. 652)

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [REDACTED] Via [REDACTED]

Dist. [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° F. 73 P. 1237/1	73 1237 1

Compilata dal [REDACTED]

Inscritto all'Albo [REDACTED]

della Prov. [REDACTED]

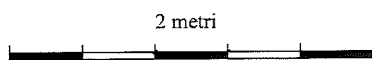
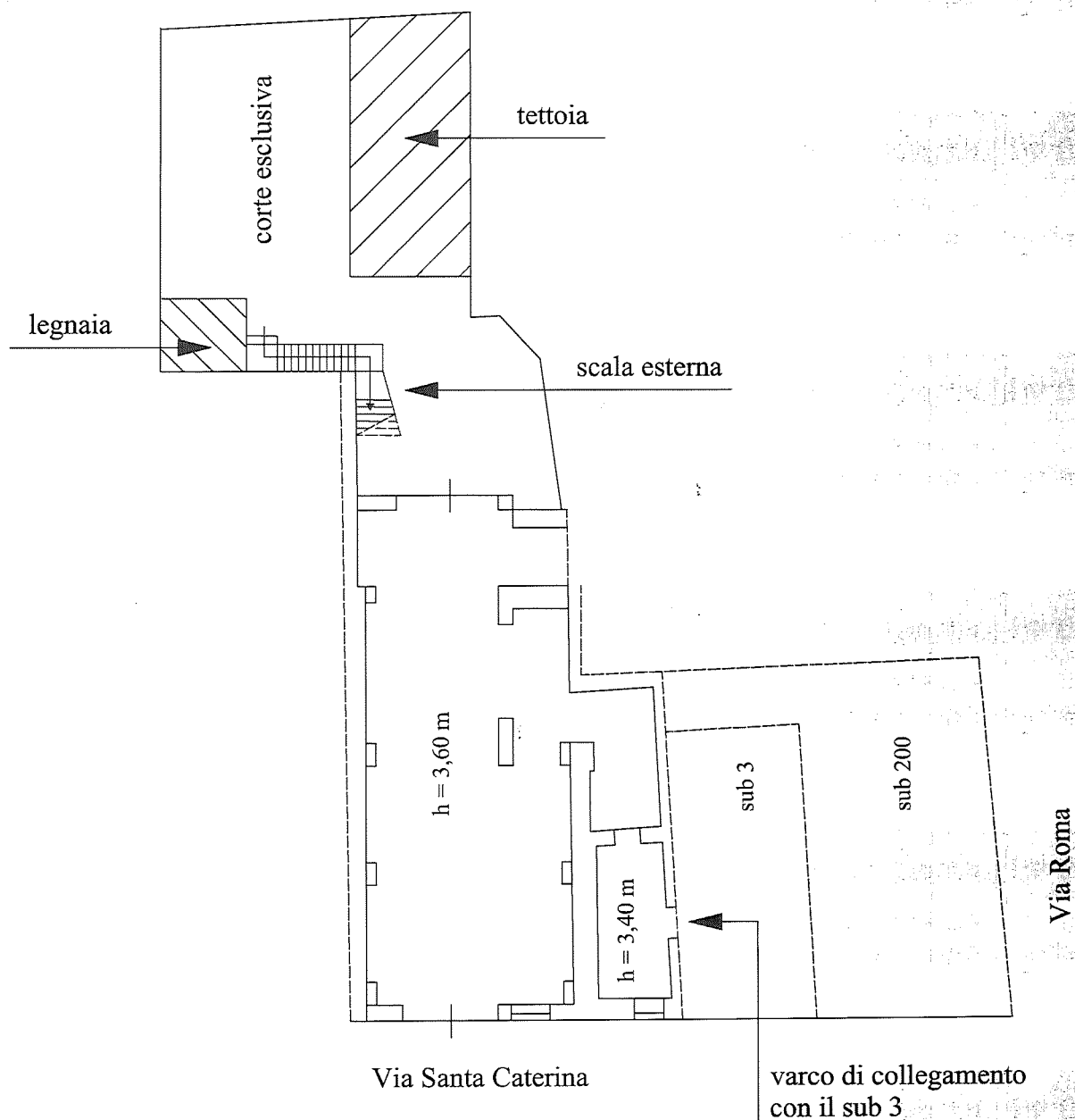
DATA [REDACTED]

Firma: [REDACTED]

Catasto Fabbricati - Comune di Cittanova
Foglio 73 - particella 1237 sub 1
Scala 1:200



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 24/2018.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002

Comune di Cittanova, via Santa Caterina angolo via Roma – abitazione distribuita su tre livelli, della superficie commerciale di circa 298,00 m², identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1237 sub 3.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	3
03. Stato di possesso.....	3
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	3
05. Identificazione catastale.....	3
06. Confini.....	3
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
08. Conformità catastale.....	4
09. Impianti.....	5
10. Valutazione.....	5

Allegati:

- n° 12 fotografie;
- la visura catastale;
- l'estratto di mappa;
- la planimetria catastale;
- le planimetrie indicative dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro storico di Cittanova, all'angolo tra via Santa Caterina e via Roma. La costruzione, a tre piani fuori terra e con copertura a falde inclinate, si compone di un primo corpo di fabbrica realizzato in epoca remota, con struttura in muratura ordinaria, e di un secondo corpo di fabbrica realizzato nel corso del 1980, con struttura in cemento armato. Dall'esterno l'immobile presenta la facciata intonacata e tinteggiata, in discrete condizioni di manutenzione, le finestre dotate di tapparelle di plastica ed i balconi protetti da ringhiere di ferro. Il lotto è così composto:

- **particella 1237 sub 3** - abitazione distribuita su tre livelli.

Il piano terra, con un'altezza interna utile di circa 3,40 metri ed una superficie coperta lorda di circa 37,00 m², si compone di un ampio vano ingresso, con accesso diretto da via Santa Caterina, nel quale è presente una scala a più rampe posta a servizio dei soprastanti piani dell'abitazione. Nel vano ingresso



è presente una porta che, al momento, permette l'accesso alla confinante autorimessa, identificata con il subalterno 1 della stessa particella 1237; detto varco dovrà essere chiuso a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il primo piano, con altezza interna utile di circa 3,55 metri, ha una superficie coperta lorda, al netto del vano scala, di circa 249,00 m² ed una superficie scoperta di circa 18,00 m²; esso si compone di un corridoio, sei camere, un bagno, una cucina, due ripostigli, cinque balconi ed un terrazzino con annesso w.c. Uno dei due ripostigli, con altezza interna media di circa 3,20 metri, ha la copertura ad una falda inclinata realizzata con struttura di legno e copertura di tegole. Detto vano, che ospita al suo interno un forno a legna, è collegato, al momento, con la corte della sottostante autorimessa identificata con il subalterno 1, per mezzo di una scala esterna di ferro. L'accesso alla scala dovrà essere chiuso a cura e spese dell'aggiudicatario. Il w.c. costruito sul terrazzino, con altezza interna media di circa 2,15 metri, ha la copertura realizzata con un solaio inclinato in muratura.

Il secondo piano, in base ai dati di progetto allegati alla concessione edilizia in sanatoria n° 39/90, si componeva del vano scala con copertura piana, di un'ampia terrazza di circa 196,00 m² e di un vano lavanderia di circa 27,00 m², con copertura piana e con altezza interna utile di circa 2,35 metri. In seguito a lavori di trasformazione assentiti con concessione di costruzione n° 57/2000, il vano scala, il vano lavanderia e gran parte della terrazza sono stati coperti con un tetto a falde inclinate, realizzato con struttura metallica e copertura di tegole. Secondo i dati di progetto sarebbero dovute rimanere scoperte una porzione di terrazza di circa 24,00 m², posta al confine con la parete nord della lavanderia, ed una porzione di terrazza compresa tra il vano scala ed il vano lavanderia. Nel corso dello svolgimento delle operazioni di sopralluogo è stato rilevato che la porzione di terrazza compresa tra il vano scala ed il vano lavanderia è stata interamente coperta; detta variazione ha portato alla creazione di un volume aggiuntivo così come descritto graficamente nell'allegata planimetria.

I pavimenti dell'abitazione sono rivestiti con piastrelle di marmo, di varia foggia e colore; fanno eccezione quelli della cucina e del bagno, rivestiti con piastrelle di ceramica, dei due ripostigli e del



w.c. esterno, rivestiti con piastrelle di gres e del secondo piano, rivestiti con piastrelle di graniglia. Le pareti della cucina, del bagno e del w.c. sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica, quelle di tutti gli altri vani sono intonacate ma non tinteggiate. Le pareti ed i soffitti presentano danni diffusi causati da infiltrazioni di umidità. Le finestre, di legno con vetro singolo, sono protette da tapparelle di plastica; le porte sono di legno tamburato con controtelaio di legno. L'unità immobiliare non è provvista di impianto di riscaldamento. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
- Ipoteca volontaria iscritta il 07/03/2011 ai numeri 4387 R.G./700 R.P.
 - Ipoteca legale iscritta il 06/06/2013 ai numeri 11279 R.G./861 R.P.
 - Ipoteca legale iscritta il 09/05/2016 ai numeri 7259 R.G./712 R.P.
 - Pignoramento trascritto il 23/03/2018 ai numeri 4800 R.G./3978 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 3.
06. **Confini:** la particella 1237 confina, nel suo giro, con le particelle 1236, 1224, 1227, 1238, 1239, 1241, con via Roma e con via Santa Caterina (vedi estratto di mappa allegato). Il subalterno 3 confina con i subalterni 1 e 200 della stessa particella 1237 (vedi planimetrie allegate).
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro storico di Cittanova. L'edificio, realizzato in epoca remota, è oggi costituito, in seguito a lavori di ristrutturazione, in parte con struttura in muratura ordinaria ed in parte con struttura in cemento armato. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Cittanova risulta che, in data 12/11/1990, è stata rilasciata per i lavori sopra citati la concessione edilizia in sanatoria n° 34/1990. Successivamente, in data 10/05/2000, è stata rilasciata la concessione di costruzione n° 57/2000 per la costruzione di un tetto con struttura metallica. Dal confronto tra gli



elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate con i dati rilevati durante le operazioni di sopralluogo è stata riscontrata la seguente difformità: 1) una modifica del tetto con conseguente creazione, al secondo piano, di un vano aggiuntivo nello spazio compreso tra il vano scala ed il vano adibito a lavanderia (vedi planimetrie allegate). Per le opere abusive, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configura la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 46 comma 5 - D.P.R. n° 380/2001.

08. Conformità catastale: tipo mappale e planimetrie catastali da aggiornare. Con nota indirizzata al G.E.

in data 15/10/2018 è stato esplicitato quanto segue: il bene di cui al presente lotto, identificato con il sub 3 della particella 1237, consiste in un'abitazione distribuita su tre livelli ubicata all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza comprendente anche il sub 1, autorimessa al piano terra, ed il sub 200, laboratorio al piano terra. Dal confronto tra le planimetrie catastali con i risultati dei rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo è stato riscontrato che il sub 1, il sub 200 e la porzione di sub 3 posta al piano terra ricadono entro i confini della particella 1237 mentre il primo ed il secondo piano dell'abitazione presentano una porzione di circa 19,00 m² che ricade entro la proiezione della confinante particella 1241. Il fabbricato, costruito in epoca remota, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione in conseguenza dei quali esso è oggi costituito da una parte con struttura in muratura ordinaria e da una parte con struttura in cemento armato. La parte che si proietta sulla confinante particella 1241 è ubicata nella porzione più antica di fabbricato, realizzata con struttura in muratura ordinaria. Da ricerche condotte presso gli uffici del Catasto è emerso che prima del 1985, anche se il fabbricato era stato già accatastato, non era stata presentata alcuna planimetria. Nel 1985 sono stati presentati il tipo mappale, relativo alla nuova conformazione assunta dall'edificio dopo i lavori di ristrutturazione, e le planimetrie che descrivono graficamente il sub 1, il sub 200 ed il sub 3, compresa la differenza di superficie esistente tra piano terra e piani soprastanti. Il tipo mappale non è stato inserito e, per tale ragione, la mappa catastale riporta ancora la sagoma che l'edificio aveva prima della realizzazione del corpo di fabbrica in cemento armato. Infine è stato evidenziato che la confinante



particella 1241 è costituita dal subalterno 6, piano terra, e dal subalterno 1, piano terra, primo e secondo.

Dall'esame delle planimetrie catastali di dette unità immobiliari risulta che le porzioni al piano terra occupano l'intera superficie della particella 1241 mentre le porzioni del sub 1 poste al primo ed al secondo piano, occupano la porzione di particella 1241 al netto dell'area occupata dal primo e dal secondo piano del subalterno 3 della confinante particella 1237. Il G.E., letta la nota, ha invitato il c.t.u. a stimare il compendio pignorato, specificando che le regolarizzazioni catastali verranno effettuate a cura e spese dell'aggiudicatario.

09. **Impianti:** certificazione di conformità non presente.

10. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **appartamento su tre livelli**, della superficie commerciale di circa 298,00 m²,

Valore dell'intero: $298,00 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 208.600,00$.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 19% che tiene conto dello stato di manutenzione (5%), delle spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistico-catastale (5%), per la chiusura del varco di comunicazione con l'autorimessa (1%), per la messa a norma degli impianti (3%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: $\text{€ } 208.600,00 \times 0,81 = \text{€ } 168.966,00$.

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **€ 169.966,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr. agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 3, via Santa Caterina angolo via Roma. Abitazione su tre livelli.

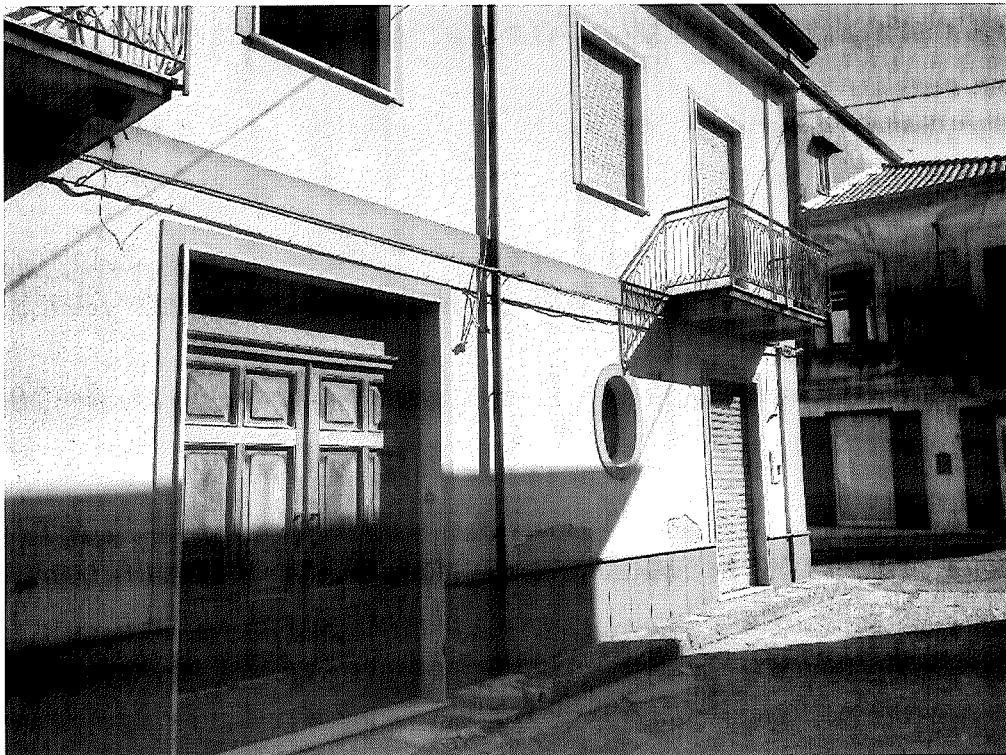


Foto 2: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 3 - portone d'ingresso lungo via Santa Caterina.





Foto 3: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 3 - ingresso al piano terra e vano scala.



Foto 4: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 3 - ingresso al piano terra. Sulla destra, porta comunicante, al momento, con la confinante autorimessa.





Foto 5: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 3 - camera al primo piano. Le finestre, di legno con vetro singolo, sono protette con tapparelle di plastica; le pareti ed i soffitti sono intonacati ma non tinteggiati.



Foto 6: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 3 - camera al primo piano; sono visibili i danni al soffitto causati da infiltrazione di umidità.





Foto 7: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 3 – primo piano.
Cucina.

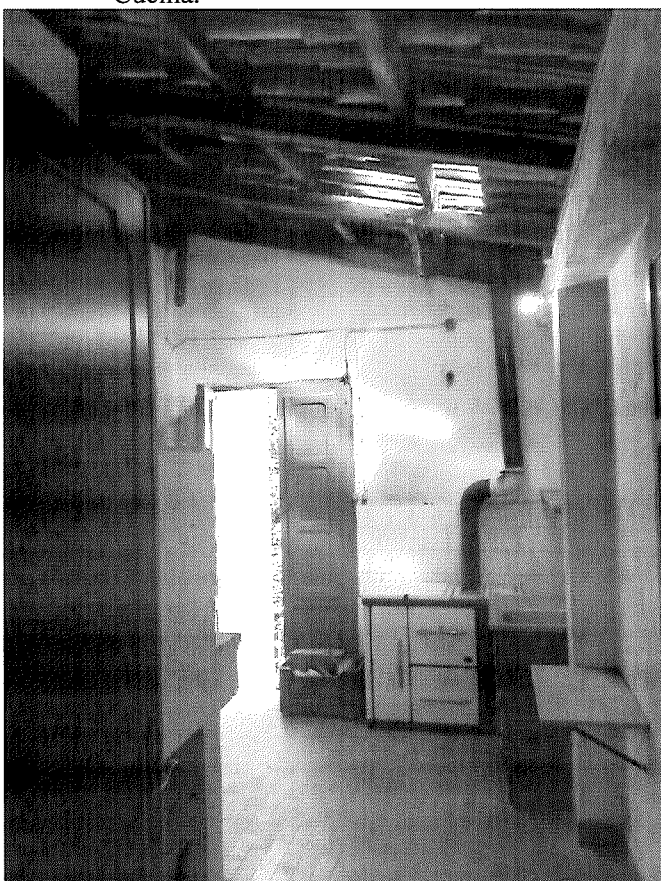


Foto 8: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 3 – primo piano.
Ripostiglio comunicante con la cucina. Sono visibili il tetto, con struttura di legno e copertura di tegole, nonché la porta finestra che, al momento, consente l'accesso alla sottostante corte dell'autorimessa.





Foto 9: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 3 – primo piano.
Soffitto del bagno principale.



Foto 10: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 3 – primo piano.
w.c. esterno, costruito sul terrazzino comunicante con la cucina.



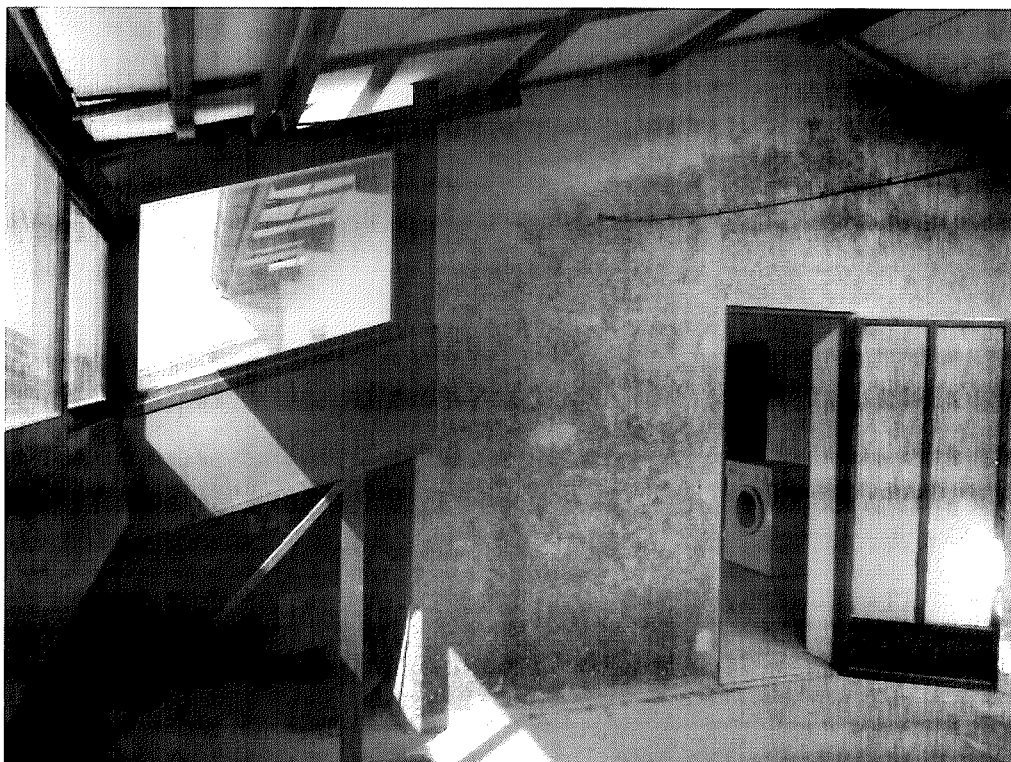


Foto 11: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 3 – secondo piano.
Vano aggiuntivo compreso tra il vano scala e la lavanderia.



Foto 12: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 3 – secondo piano.
Terrazza.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2018

Data: 20/08/2018 - Ora: 08.43.51 Segue

Visura n.: T4947 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CITTANOVA (Codice: C747)	
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 73 Particella: 1237 Sub.: 3	

INTESTATO

1	[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	--	---

Unità immobiliare dal 22/02/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		73	1237	3			A/2	2	9,5 vani	Totale: 278 m ² Totale escluse aree scoperte*: 260 m ²	Euro 515,17	VARIAZIONE del 22/02/2016 protocollo n. RC0022381 in atti dal 22/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 5608.1/2016)
Indirizzo Annotazioni												
VIA SANTA CATERINA n. 27 piano: T-1-2; di stadio: correzione su dati identificativi e metri del protocollo di presentazione planimetrica n.460c/1986												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 03/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

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		73	1237	3			A/2	2	9,5 vani	Totale: 323 m ² Totale escluse aree scoperte*: 294 m ²	Euro 0,80 L. 1.558	VARIAZIONE del 03/01/1986 in atti dal 26/01/1999 DIVISIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 46C.1/1986)
Indirizzo Notifica												
VIA SANTA CATERINA n. 27 piano: T-1-2; Partita 5297 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 20/11/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

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		73	1237	3								VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/11/1986 in atti dal 23/09/1989 FRZ (n. 46C/1986)
Indirizzo VIA SANTA CATERINA piano: T;												



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2018

Data: 20/08/2018 - Ora: 08.43.51 Segue

Visura n.: T4947 Pag: 2

Notifica	-	da verificare	Partita	5297	Mod.58	-
Annotazioni						

Situazione degli intestati dal 29/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/07/2010				
POLISTENA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 10050.1/2010)				

Situazione degli intestati dal 04/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/06/2008
DATI DERIVANTI DA				
VOLTURA D'UFFICIO del 04/06/2008 protocollo n. RC0146274 in atti dal 21/06/2010 Registrazione: UR S.				
DATI ANAGR. SUCC. (n. 7798.1/2010)				

Situazione degli intestati dal 04/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/06/2010
2	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 04/06/2008
DATI DERIVANTI DA				
DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/06/2008 protocollo n. RC0057362 in atti dal 02/02/2009 (n. 2059.1/2009)				

Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/11/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/11/1986 in atti dal 23/09/1989 Registrazione: FRZ (n. 46/C/1986)				

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita	
1		73	1237									Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo													
VIA SANTA CATERINA piano: PT;													
Notifica													
-											Partita	5297	Mod.58
Annotazioni											fabbricato in corso di		



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 20/08/2018 - Ora: 08.43.51 Fine

Visura n.: T4947 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2018

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 20/11/1986

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] | Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

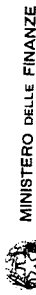
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Comune: CITTANOVA
 Foglio: 73
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
 17-Ott-2018 15:31:32
 Prot. n. 1245234/2018

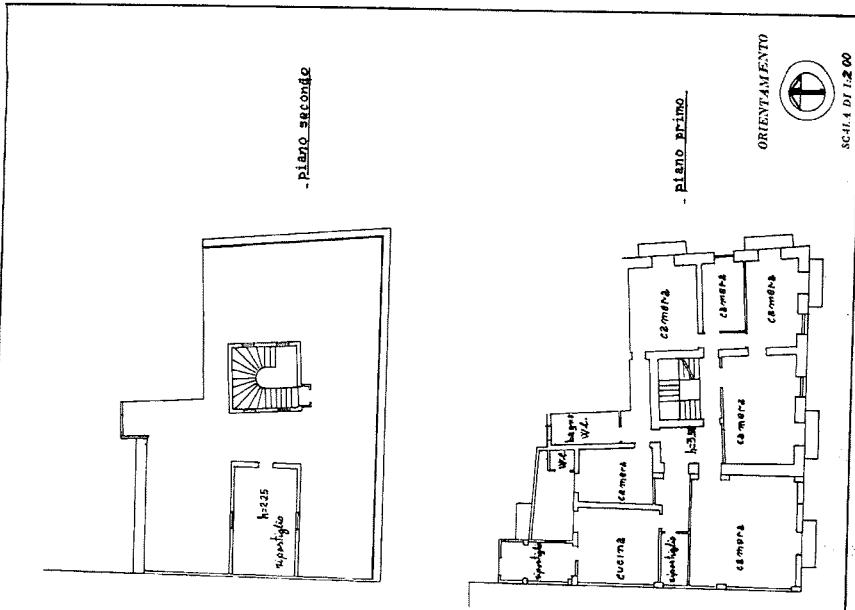
Mod. A (Vetro: Casade Edilizia Erariale)

Lire 200



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [redacted] Via [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria

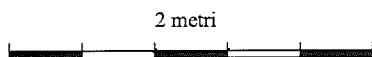
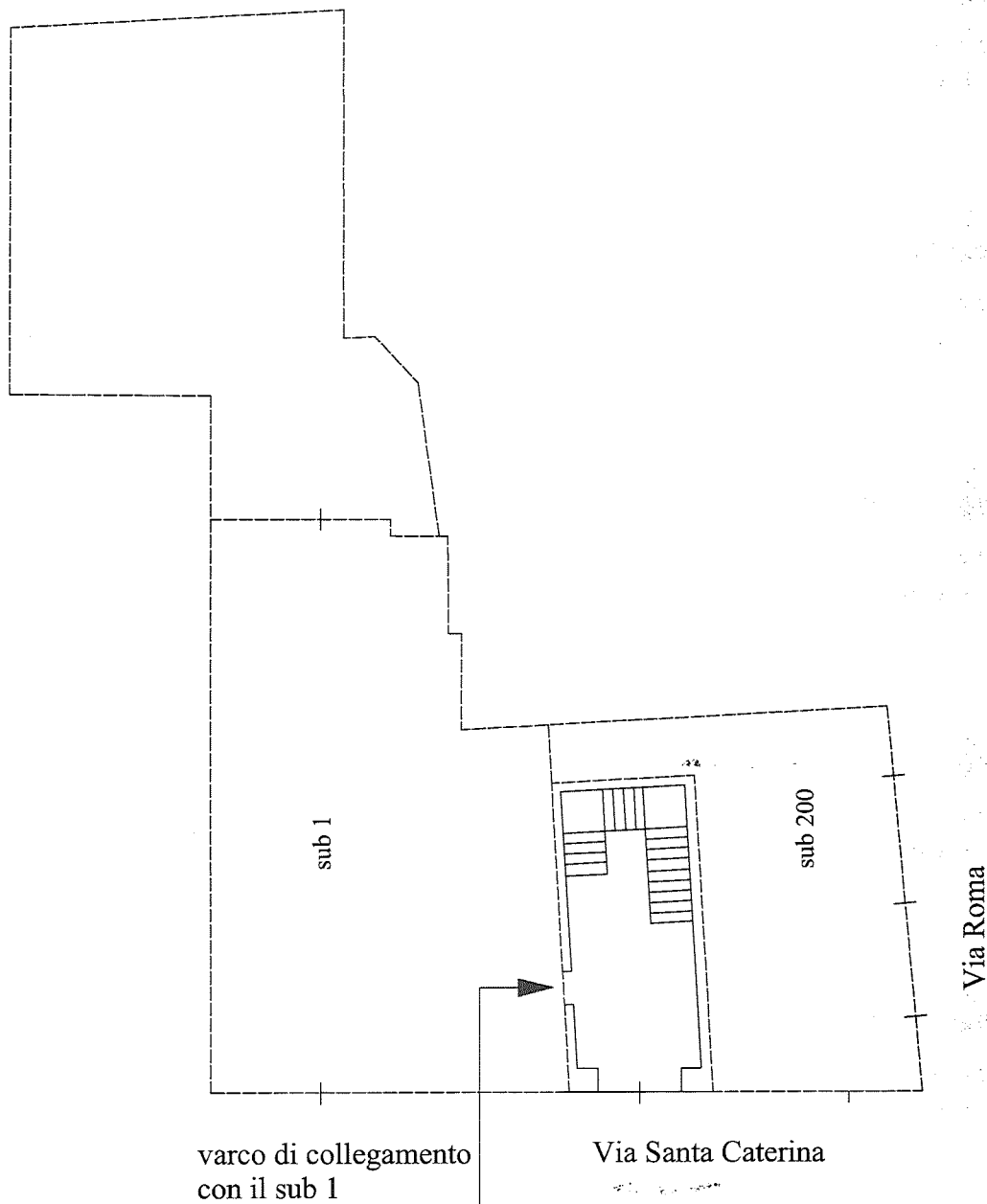


SEAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA: 11/11/1986
PROF. N. 73
1237
3

Catasto Fabbricati - Comune di Cittanova
Foglio 73 - particella 1237 sub 3
Scala 1:200



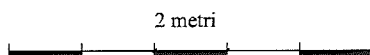
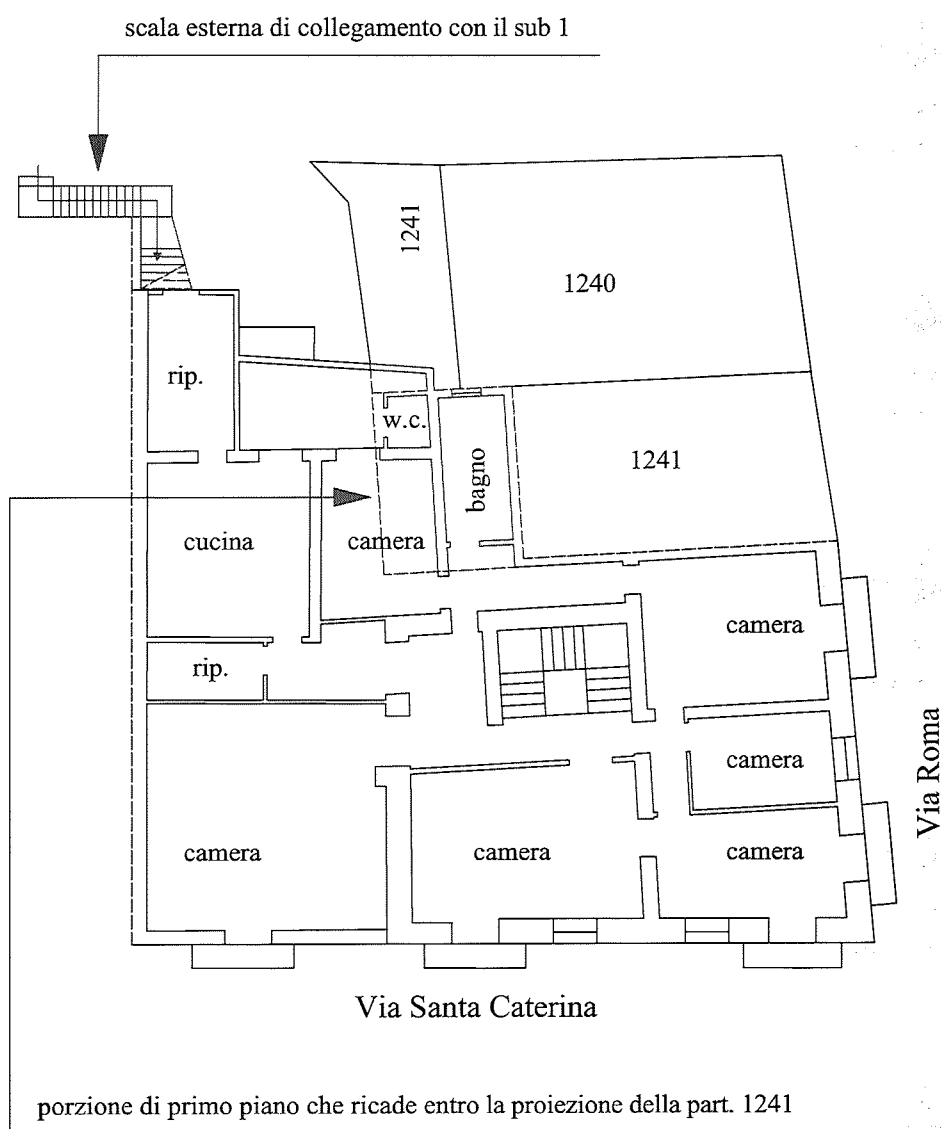
Planimetria indicativa dello stato dei luoghi
piano terra



Catasto Fabbricati - Comune di Cittanova
Foglio 73 - particella 1237 sub 3
Scala 1:200



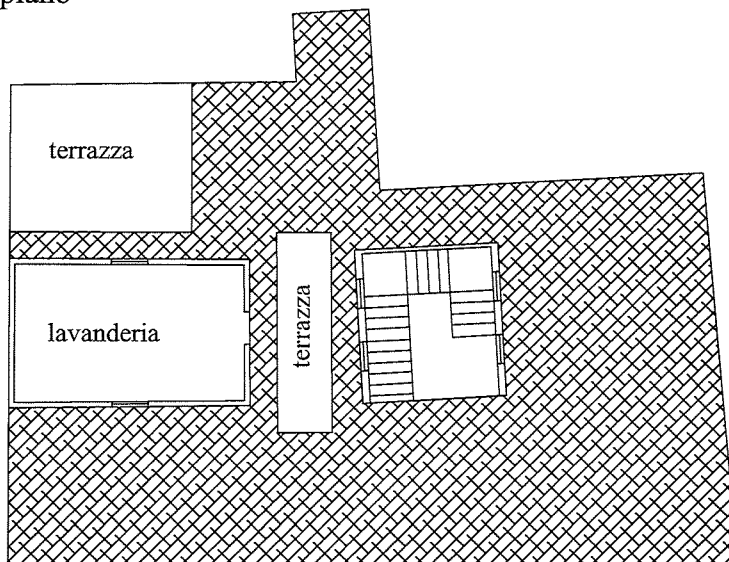
Planimetria indicativa dello stato dei luoghi
primo piano



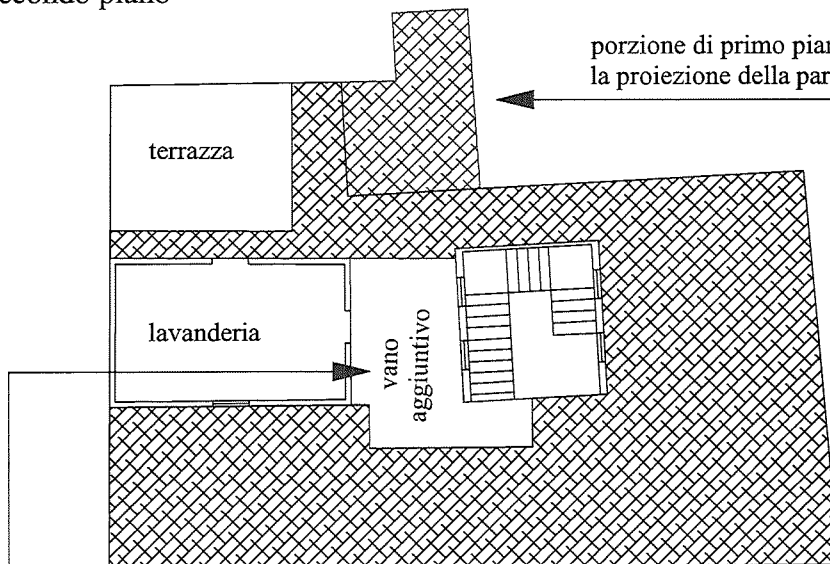
Catasto Fabbricati - Comune di Cittanova
Foglio 73 - particella 1237 sub 3
Scala 1:200



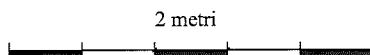
Planimetria allegata alla concessione di costruzione n. 57-2000
secondo piano



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi
secondo piano



vano aggiuntivo realizzato in seguito all'estensione della copertura



TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 24/2018.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 003

Comune di Cittanova, via Roma angolo via Santa Caterina – laboratorio al piano terra, della superficie commerciale di circa 69,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1237 sub 200.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
05. Identificazione catastale.....	2
06. Confini.....	2
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	2
08. Conformità catastale.....	3
09. Impianti.....	3
10. Valutazione.....	3

Allegati:

- n° 4 fotografie;
- la visura catastale;
- l'estratto di mappa;
- la planimetria catastale;
- la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro storico di Cittanova, all'angolo tra via Roma e via Santa Caterina. La costruzione, a tre piani fuori terra e con copertura a falde inclinate, si compone di un primo corpo di fabbrica realizzato in epoca remota, con struttura in muratura ordinaria, e di un secondo corpo di fabbrica realizzato nel corso del 1980, con struttura in cemento armato. Dall'esterno l'immobile presenta la facciata intonacata e tinteggiata, in discrete condizioni di manutenzione, le finestre dotate di tapparelle di plastica ed i balconi protetti da ringhiere di ferro. Il lotto è così composto:

- **particella 1237 sub 200** – laboratorio al piano terra, della superficie commerciale di circa 69,00 m². L'unità immobiliare, ubicata all'interno del corpo di fabbrica realizzato con struttura in muratura ordinaria, si compone di un unico grande locale con annesso bagno. I pavimenti sono rivestiti con



piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; l'altezza interna utile è pari a circa 3,40 metri. Lungo il lato confinante con la via Roma sono presenti tre porte-vetrine di metallo con vetro singolo, protette con serrande di metallo; lungo il lato confinante con la via Santa Caterina sono presenti una porta- vetrina di metallo con vetro singolo, protetta con serranda di metallo, ed una piccola finestra di ferro e vetro singolo, protetta con una grata di ferro. Le pareti, in prossimità dei pavimenti, presentano danni causati da umidità di risalita. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono da ritenere complessivamente discrete.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
 - Ipoteca volontaria iscritta il 07/03/2011 ai numeri 4387 R.G./700 R.P.
 - Ipoteca legale iscritta il 06/06/2013 ai numeri 11279 R.G./861 R.P.
 - Ipoteca legale iscritta il 09/05/2016 ai numeri 7259 R.G./712 R.P.
 - Pignoramento trascritto il 23/03/2018 ai numeri 4800 R.G./3978 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 200.
06. **Confini:** la particella 1237 confina, nel suo giro, con le particelle 1236, 1224, 1227, 1238, 1239, 1241, con via Roma e con via Santa Caterina (vedi estratto di mappa allegato). Il subalterno 200 confina con i subalterni 1 e 3 della stessa particella 1237 (vedi planimetria allegata).
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** nessuna difformità riscontrata. Il bene fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel centro storico di Cittanova. L'edificio, realizzato in epoca remota, è oggi costituito, in seguito a lavori di ristrutturazione assentiti con concessione edilizia in sanatoria n° 34/1990, in parte con struttura in muratura ordinaria ed in parte con struttura in cemento armato. L'unità immobiliare di cui al presente lotto è ubicata nella porzione più antica di fabbricato, realizzata con struttura in muratura ordinaria. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di



Cittanova risulta inoltre che, in data 14/09/1999, è stata rilasciata la concessione di costruzione n° 83/1999 per la variazione di destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto da magazzino a laboratorio per arti e mestieri.

08. **Conformità catastale:** la planimetria catastale non riporta una finestra presente sul lato dell'immobile confinante con via Santa Caterina.

09. **Impianti:** certificazione di conformità non presente.

10. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **laboratorio al piano terra**, della superficie commerciale di circa 69,00 m²,

Valore dell'intero: 69,00 m² x 600,00 €/m² = € 41.400,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 21% che tiene conto dello stato di manutenzione (10%), delle spese da affrontare per la messa a norma degli impianti (5%), per la regolarizzazione catastale (1%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 41.400,00 x 0,79 = € 32.706,00.

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **€ 32.706,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 200, via Roma.
Laboratorio al piano terra.



Foto 2: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 200 – sul lato confinante con via Roma sono presenti tre aperture.





Foto 3: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 200 - sul lato confinante con via Santa Caterina sono presenti una porta-vetrina ed una finestra.



Foto 4: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1237 sub 200 – interno del bagno.





Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2018

Data: 20/08/2018 - Ora: 08.44.25 Segue

Visura n.: T5028 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CITTANOVA (Codice: C747)	
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 73 Particella: 1237 Sub.: 200	

INTESTATO

1	[REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	
---	--	--

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		73	1237	200			C/3	3	49 m ²	Totale: 69 m ²	Euro 91,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA ROMA n. 80 n. 82 n. 84 piano: T;												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/2009

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		73	1237	200			C/3	3	49 m ²		Euro 91,10	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 protocollo n. RC0274628 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24137.1/2009)
Indirizzo VIA ROMA n. 80 n. 82 n. 84 piano: T;												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/1999

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		73	1237	200			C/3	3	49 m ²		Euro 91,10	L. 176.400
Indirizzo VIA ROMA n. 80 n. 82 n. 84 piano: T;												
Annotazioni VARIAZIONE del 15/07/1999 in atti dal 15/07/1999 DA DEPOSITO A LAB ARTE E MESTIERI (n. B01444.1/1999)												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2018

Data: 20/08/2018 - Ora: 08.44.25 Segue

Visura n.: T5028 Pag: 2

Notifica	-	Partita	5297	Mod.58	-
Annotazioni	classamento proposto (D.M. 701/94)				

Situazione degli intestati dal 29/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/07/2010 POLISTENA Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 10050. I/2010)			

Situazione degli intestati dal 04/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/06/2010
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 04/06/2008 protocollo n. RC0146274 in atti dal 21/06/2010 Registrazione: UK-Seas. 19 DATI ANAGR. SUCC. (n. 7798. I/2010)			

Situazione degli intestati dal 04/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 29/06/2010
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 04/06/2008
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/06/2008 protocollo n. RC0057362 in atti dal 02/02/2009 (n. 2059. I/2009)			

Situazione degli intestati dal 15/07/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 04/06/2008
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 15/07/1999 in atti dal 15/07/1999 Registrazione: DA DEPOSITO A LAB AR [REDACTED]			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		73	1237	2			C/2	3	49 m ²		Euro 91,10 L. 176.400	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo				VIA ROMA n. 80 n. 82 n. 84 piano: T;				Partita		5297		Mod.58	-
Notifica													



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2018

Data: 20/08/2018 - Ora: 08.44.25 Fine

Visura n.: T5028 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/01/1986

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		73	1237	2			C/2	3	49 m ²		L. 352	VARIAZIONE del 03/01/1986 in atti dal 26/01/1999 DIVISIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 46C. I/1986)
Indirizzo										, VIA ROMA n. 80 n. 82 n. 84 piano: T;		
Notifica										Partita	Mod.58	

Situazione degli intestati dal 03/01/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 15/07/1999
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 03/01/1986 in atti dal 26/01/1999 Registrazione: DIVISIONE AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE 46C. I/1986			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 73 particella 1237 subalterno 2
- foglio 73 particella 1237 subalterno
- foglio 73 particella 1237 subalterno 1
- foglio 73 particella 1237 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

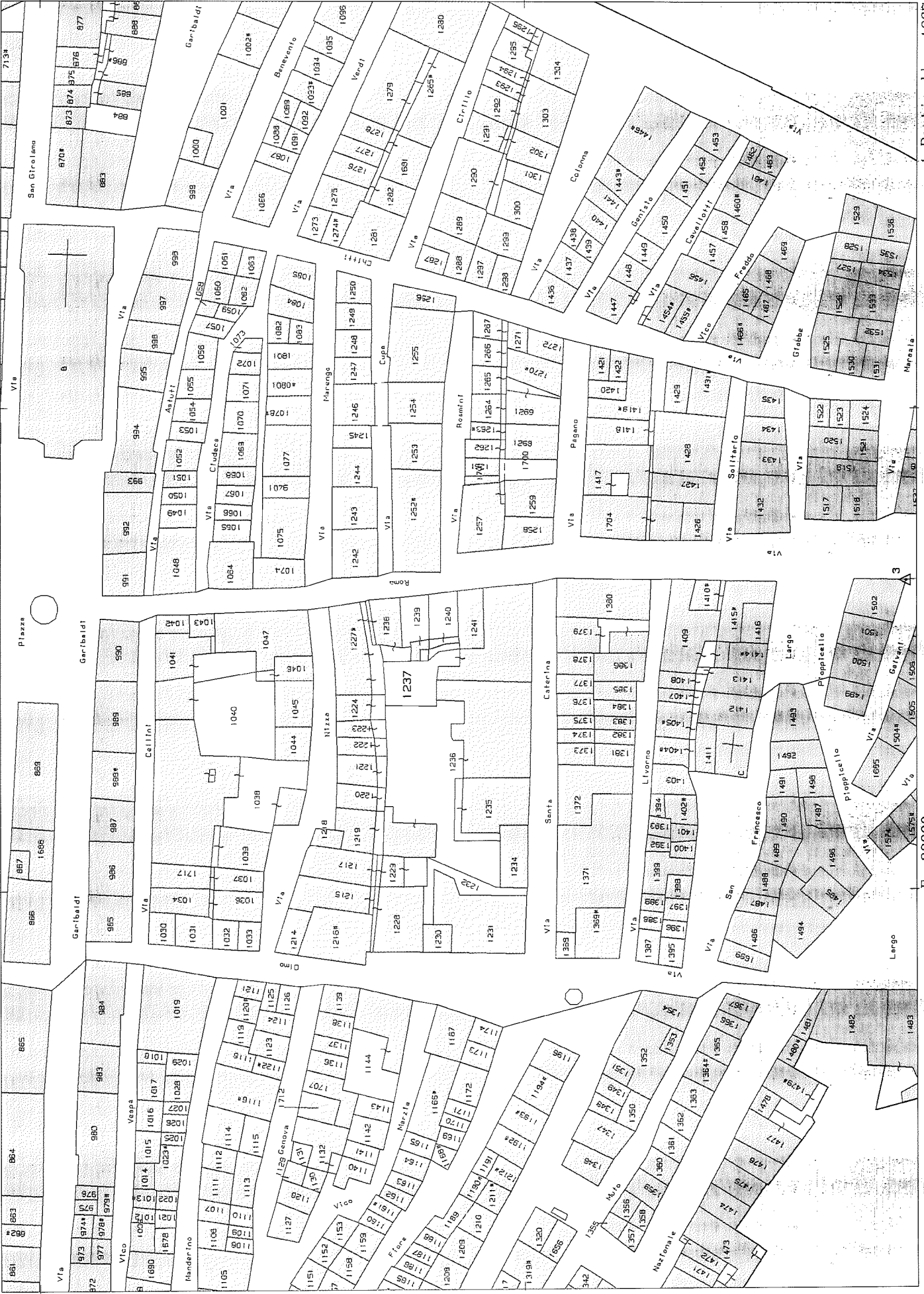
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Vis. tel. (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CLAUDIA CIMINO



N=87400

Comune: CITTANOVA
 Foglio: 73
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
 17-Ott-2018 15:51:32
 Prot. n. T245234/2018

Particella: 1237

E=29900

Firmato Da: ZINNATO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5eca1967ca26f387e57822b2b8faa

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

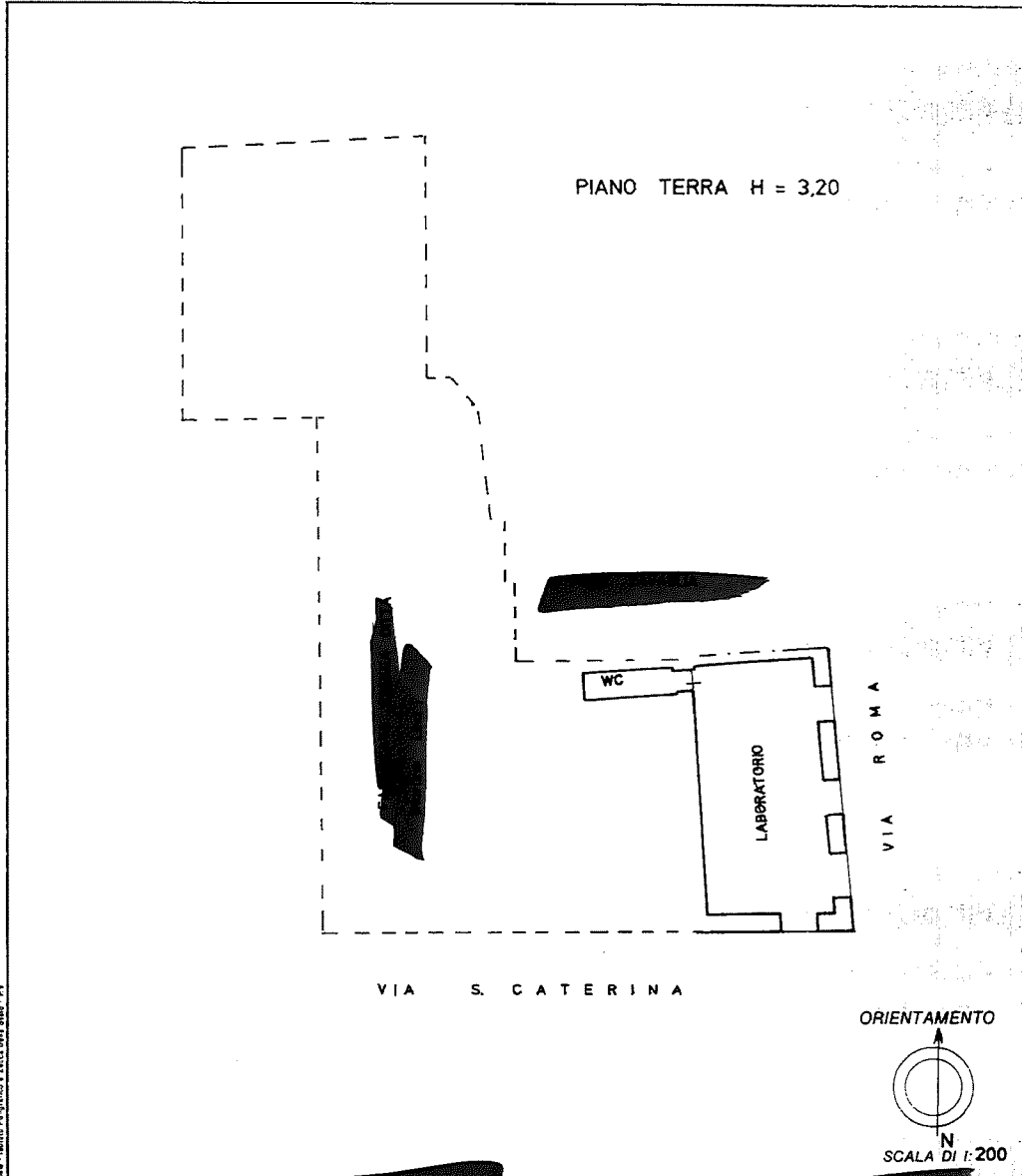
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CITTANOVA** via **ROMA**

80,82,84



Mod. Edilizio Edilizio e Zonedati Edil. PV

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. **73**

n. **1237** sub. **200**

Compilata da **[REDACTED]**

iscritto all'albo de **[REDACTED]**

della provincia di **[REDACTED]**

data **[REDACTED]** Fir **[REDACTED]**

RIS **[REDACTED]**

ipaut 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/08/2018 - Comune di CITTANOVA (C747) - Foglio: 73 - Particella: 1237 - Subalterno: 200 S
VIA S. CATERINA 1237/200 - Catasto Edilizio Urbano - Mod. BN (CEU) - Ed. 1999 - Mod. Edilizio Edilizio e Zonedati Edil. PV

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 24/2018.

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 004

Comune di Cittanova, via Solitario – magazzino al piano terra, della superficie commerciale di circa 89,00 m², identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1428 sub 1.

INDICE

01. Descrizione.....	1
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
05. Identificazione catastale.....	2
06. Confini.....	2
07. Conformità urbanistico-edilizia.....	2
08. Conformità catastale.....	2
09. Impianti.....	2
10. Valutazione.....	3

Allegati:

- n° 6 fotografie;
- la visura catastale;
- l'estratto di mappa;
- la planimetria catastale;
- la planimetria indicativa dello stato dei luoghi.

01. **Descrizione:** il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato nel centro storico di Cittanova, lungo via Solitario. La costruzione, ad una sola elevazione fuori terra, è stata realizzata in epoca remota con struttura in muratura ordinaria e con copertura a falde inclinate rivestite con tegole. Dall'esterno presenta la facciata intonacata al rustico. Il lotto è così composto:
- **particella 1428 sub 1** – magazzino al piano terra, della superficie coperta lorda di circa 89,00 m². L'unità immobiliare si compone di un unico grande locale, con pianta a forma di rettangolo, che misura circa metri 6,10 di larghezza per metri 13,00 di lunghezza ed ha una superficie netta di circa 79,00 m². I pavimenti sono rivestiti con battuto di cemento; le pareti, intonacate, sono rivestite, fino ad un'altezza di circa due metri dal pavimento, con piastrelle di ceramica. Nel corso dello svolgimento delle operazioni di sopralluogo è stato possibile rilevare che una parte del locale è stata soppalcata. Il piano terra ha un'altezza interna utile di circa 2,85 metri, mentre l'area soppalcata ha un'altezza media di



circa 1,90 metri. Il soppalco, realizzato con putrelle di ferro e solaio di legno, ha una superficie di circa 43,00 m² (vedi planimetria allegata). Lungo il lato confinante con la via Solitario sono presenti una porta di ferro ed una finestra di ferro con vetro singolo; all'interno, sul lato opposto a via Solitario ed in prossimità dello spigolo nord-est, sono presenti altre due finestre di ferro con vetro singolo. Lungo il lato est del magazzino sono presenti al piano terra ed al piano soppalcato, rispettivamente, una porta di ferro a due battenti ed un varco che mettono in comunicazione con la confinante unità immobiliare non pignorata; detti varchi dovranno essere chiusi a cura e spese dell'aggiudicatario. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri.

02. **Diritto da vendere:** piena proprietà dell'intero.
03. **Stato di possesso:** libero per la procedura.
04. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:** (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima)
 - Ipoteca volontaria iscritta il 07/03/2011 ai numeri 4387 R.G./700 R.P.
 - Ipoteca legale iscritta il 06/06/2013 ai numeri 11279 R.G./861 R.P.
 - Ipoteca legale iscritta il 09/05/2016 ai numeri 7259 R.G./712 R.P.
 - Pignoramento trascritto il 23/03/2018 ai numeri 4800 R.G./3978 R.P.
05. **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1428 sub 1.
06. **Confini:** la particella 1428 confina, nel suo giro, con le particelle 1427, 1417, 1418, con vicolo, con le particelle 1429, 1431 e con via Solitario (vedi estratto di mappa allegato). Il subalterno 1 confina con il sub 2 (vedi planimetria allegata).
07. **Conformità urbanistico-edilizia:** da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Cittanova risulta che il bene di cui al presente lotto fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione per il quale non risultano depositate pratiche edilizie.
08. **Conformità catastale:** scheda catastale da aggiornare.
09. **Impianti:** certificazione di conformità non presente.



10. **Valutazione:** l'aspetto economico considerato ai fini della valutazione del bene è il più probabile valore di mercato. Tenuto conto delle caratteristiche del bene, il procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo basato sulla conoscenza di recenti valori di compravendita di beni simili e sull'esistenza di parametri in comune tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima. Il parametro tecnico considerato è il metro quadrato. Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e di quanto descritto nella presente relazione, si ritiene razionale esprimere la seguente valutazione il cui ammontare finale è da intendersi, comunque, a corpo e non a misura:

- **magazzino al piano terra**, della superficie commerciale di circa 89,00 m²,

Valore dell'intero: 89,00 m² x 450,00 €/m² = € 40.050,00.

Al valore così determinato si applica una riduzione del 26 % che tiene conto dello stato di manutenzione (10%), delle spese da affrontare per la regolarizzazione catastale (1%), per la chiusura dei varchi che mettono in comunicazione con la confinante unità immobiliare non pignorata (5%), per la messa a norma degli impianti (5%) nonché dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (5%):

Valore al netto della decurtazione: € 40.050,00 x 0,74 = € 29.637,00.

Per quanto sopra esposto, si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta _____ **€ 29.637,00.**

L'ausiliario del Giudice
dr agr. Antonio Zinnato





Foto 1: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1428 sub 1, via Solitario.
Magazzino al piano terra.

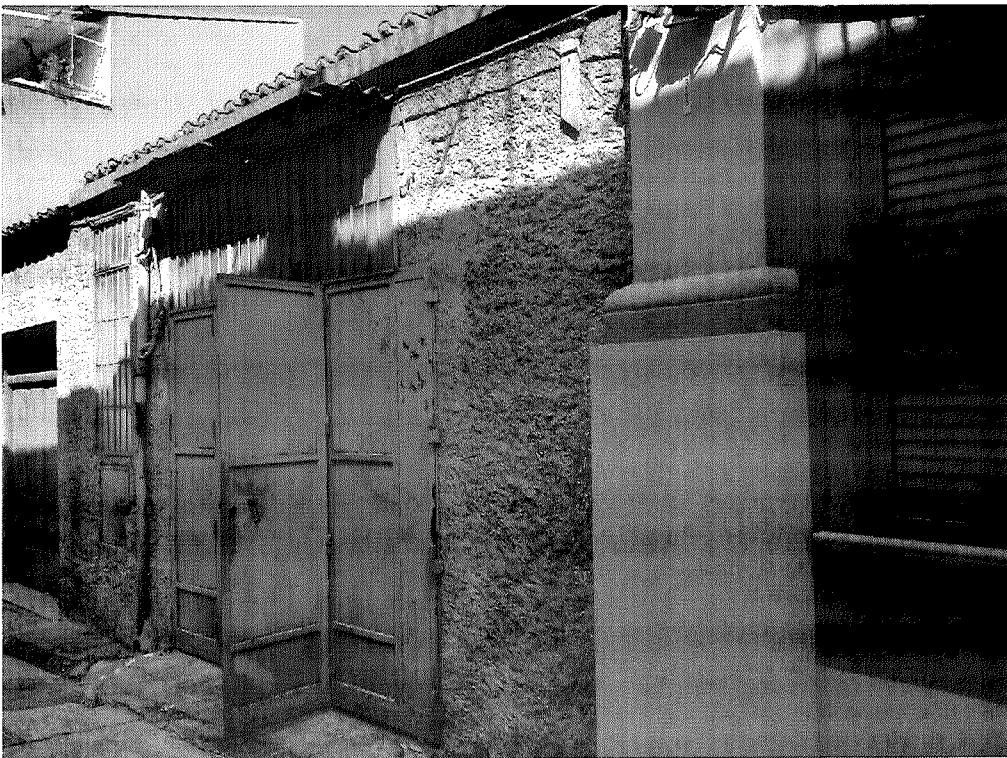


Foto 2: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1428 sub 1 – accesso da via Solitario.





Foto 3: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1428 sub 1 – interno del piano terra.



Foto 4: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1428 sub 1 – soppalco.





Foto 5: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1428 sub 1 – scala d'accesso al soppalco.



Foto 6: Catasto Fabbricati di Cittanova, foglio 73, particella 1428 sub 1 – porta al piano terra comunicante con altra unità immobiliare.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2018

Data: 20/08/2018 - Ora: 08.41.32 Segue

Visura n.: T4666 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CITTANOVA (Codice: C747)	
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 73 Particella: 1428 Sub.: 1	

INTESTATO

1	[REDACTED]		(1) Proprietà per 1000/1000
---	------------	--	-----------------------------

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		73	1428	1			C/2	2	63 m ²	Totale: 89 m ²	Euro 97,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA SOLITARIO n. 9 piano: T;												
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/12/2010

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		73	1428	1			C/2	2	63 m ²		Euro 97,61	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2010 protocollo n. RC0422112 in atti dal 23/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27269.1/2010)
Indirizzo: VIA SOLITARIO n. 9 piano: T;												
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/2010

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		73	1428	1			C/2	2	63 m ²		Euro 97,61	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 04/05/2010 protocollo n. RC0107181 in atti dal 04/05/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8842.1/2010)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2018

Data: 20/08/2018 - Ora: 08.41.32 Fine

Visura n.: T4666 Pag: 2

Indirizzo	, VIA SOLITARIO n. 9 piano: T;	
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)	

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/02/2008

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		73	1428	1			in corso di costruz.					VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/02/2008 protocollo n. RC0051608 in atti dal 19/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4018.1/2008)

Indirizzo , VIA SOLITARIO n. 9 piano: PT;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		73	1428	1								Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo , VIA SOLITARIO n. 9 piano: PT;

Notifica - fabbricato in rovina

Partita 1554 Mod.58 -

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' per 1000/1000

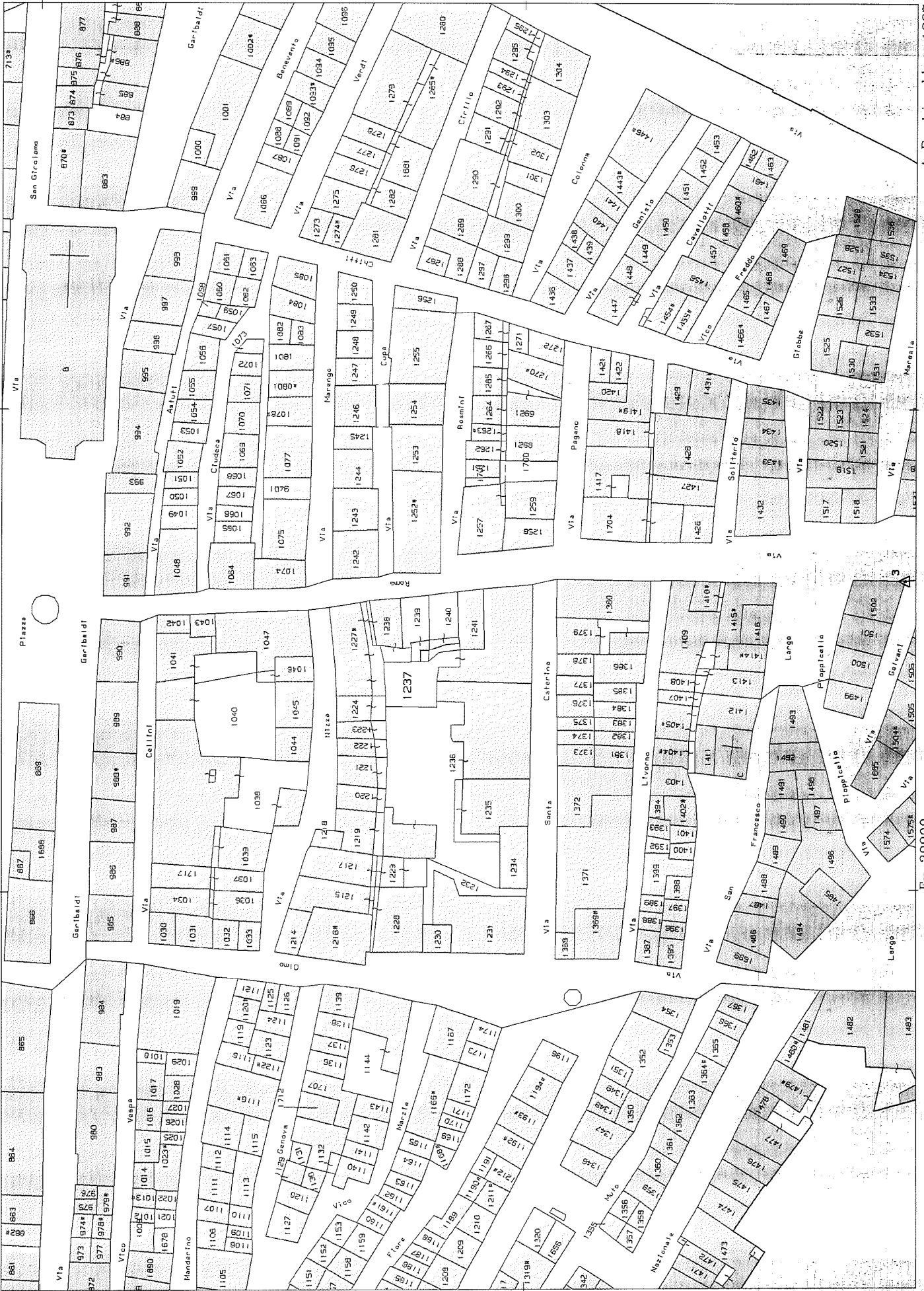
Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



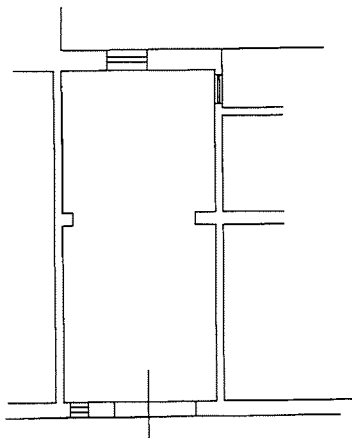
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n° RC0107181 del 04/05/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cittanova	
Via Solitario	civ. 9
Identificativi Catastali:	Completato
Sezione:	[REDACTED]
Foglio: 73	[REDACTED]
Particella: 1428	[REDACTED]
Subalterno: 1	N. 133

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

H= 3,70 mt



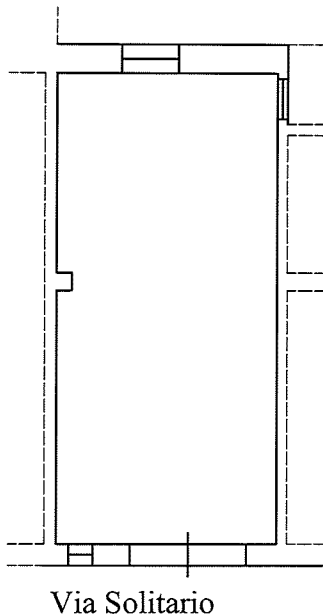
input 01
input 1 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/08/2018 - Comune di CITTANOVA (C747) - Foglio: 73 - Particella: 1428 - Subalterno: 1 >
V\Arch\14121483\CO\N\01\input01.dwg Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d5eca1967ca266387e67822b28bb1aa



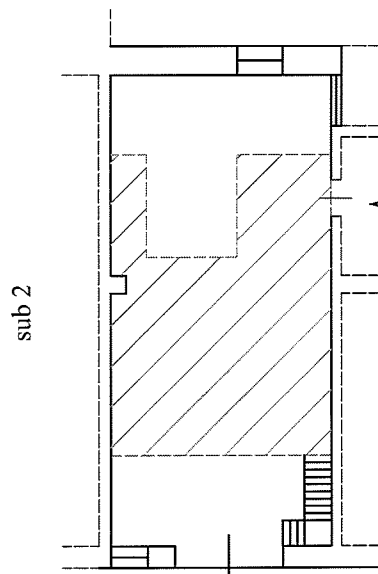
Catasto Fabbricati - Comune di Cittanova
Foglio 73 - particella 1428 sub 1
Scala 1:200



Planimetria catastale
piano terra



Planimetria indicativa dello stato dei luoghi
piano terra



varco di collegamento
con altra unità immobiliare



soppalco

2 metri

