

**TRIBUNALE ORDINARIO di PALMI**  
**Sez. Civile**

**Esecuzioni immobiliari**

**Procedura di esecuzione immobiliare n° 12/2022**  
promossa da:



Contro



Giudice dell'esecuzione: d.ssa Marta Caineri  
Prossima Udienza: 25-01-2023

**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA**

*C.T.U.: Ing. Pietro Galluccio*

Oggetto: Tribunale Ordinario di Palmi – Sezione Civile –  
Procedura di esecuzione immobiliare n° 12/2022  
promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

## **INDICE**

01. Premessa.....	2
02. Pignoramento proc. es. n° 12/2022 .....	4
03. Dati Catastali .....	4
04. Precedenti proprietari nel ventennio \1antecedente al pignoramento .....	4
05. . Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento .....	5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento.....	6
07. Descrizione sommaria e valori per la vendita del lotto proposto (n. 1).....	6

## **Allegati**

lettera di comunicazione sopralluogo con ricevute.....	8
verbale di sopralluogo .....	10
copie delle ispezioni ipotecarie.....	12
copia del bando .....	16
copia dell'ordinanza.....	19
copia delle disposizioni generali di vendita.....	24

## **01. PREMESSA**

La consulenza è stata disposta dal signor Giudice dell'esecuzione che con disposizione del 23-03-2022 nomina CTU il sottoscritto ing. Pietro Galluccio nato a Rosarno (RC) il 24-05-1951 e residente in Rizziconi (RC) alla via Umberto I° n. 59, il quale in data 01-04-2022 accetta l'incarico e presta il giuramento di rito.

Il G.E. dispone, inoltre, al CTU di

- *Procedere alla stima dell'immobile riportato in N.C.E.U. del Comune di San Ferdinando (RC) al foglio di mappa n. 31 part.IIa:*

*-765 sub 5 – cat.: A/2 – cl. 1 – P. 2° – consistenza: 6,5 vani – R.C.: €335,70 con pertinenze su sub 1 e sub 2 (B.C.N.C.);*

*in testa ai sigg.* [REDACTED]

*– proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni;*

I dati e le informazioni riportati sono stati rilevati nel corso delle indagini espletate e durante le operazioni di sopralluogo effettuate nel giorno 20 maggio 2022 sull'immobile oggetto di pignoramento.

- In data 12-04-2022 è stata presentata la SCHEDA INFORMATIVA; Il sig Giudice, letta la scheda preliminare invita il sottoscritto CTU a proseguire nelle operazioni peritali ed a redigere la perizia;
- Con nota del 28-06-2022 è stata richiesta una proroga di gg 45 per la redazione e l'invio della perizia alle parti che viene concessa con disposizione del G.E. del 29-06-2022 e rinvia l'udienza al 26-10-2022;
- Successivamente è stata richiesta, per i motivi riportati nella nota, una ulteriore proroga dei termini per giorni 60 che, lette le motivazioni, il G.E. concede rinviando la causa all'udienza del 14-12-2022;
- Considerata l'inerzia del Comune di San Ferdinando nel rilasciare la documentazione sollecitata, il sottoscritto ha richiesto, con nota del 06-09-2022, una successiva proroga dei termini che, lette le motivazioni, il G.E. non concede tenendo conto della sospensione feriale dei termini e, quindi, considera il termine per il deposito dell'elaborato la data del 26-10-2022;

- Il Comune di San Ferdinando, su ulteriore sollecito, risponde in data 3 ottobre u.s. solo parzialmente alle istanze prodotte e, pertanto, il sottoscritto rinnova richiesta di proroga che viene dal sig. G.E. concessa per giorno 60 e rinvia l'udienza al 25.01.2023.

**02. PIGNORAMENTO - P.E. N° 12/2022**, notificato il 16/02/2022.

*Trascritto:* Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria 15-03-2022 al n. 4068 del R.G. e al n. 3302 del R.P.;

*a favore:* [REDACTED]

[REDACTED];  
*unità neg. 1:* piena proprietà pari a ½ ciascuno del bene censito nel Comune di San Ferdinando (RC) al foglio 31 part.IIa 765 sub 5 con pertinenze su sub 1 e sub 2 (B.C.N.C.);

**03. Dati Catastali**

Il bene è censito in N.C.E.U. del Comune di San Ferdinando (RC) intestato ai sigg. G. [REDACTED], per diritti pari a ½ ciascuno in regime di comunione dei beni,

- **Foglio 31 particella 765 sub 5**, via G. Leopardi n 19 – piano 2° - categoria: A/2, classe: 1 - consistenza: 6,5 vani – rendita cat.: € 335,70 con pertinenze su sub 1 e sub 2 (B.C.N.C.);

**04. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO**

L'immobile sopra descritto è pervenuto agli attuali proprietari sigg. [REDACTED] [REDACTED]ttivamente n. a Rosarno (RC) il 18-11-1963 e n. a Maropati (RC) il 17-03-1968, per diritti pari a ½ ciascuno in regime di comunione dei beni per **Atto di compravendita per notaio Maria Federico di Reggio Calabria del 09-09-2008 n. rep. 85286 e n. racc. 14317 reg.to in Reggio Calabria stessa data al**

**n. 4668 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria il 10-09-2008 al n. d'Ordine 16796 e di Form. Al n. 12841 del R.P., per la piena proprietà in regime di comunione dei beni, dai s** [REDACTED]

[REDACTED] bene è pervenuto per atto di compravendita notaio Egle Acone di Palmi in data 11 gennaio 1984 nn. 8491/2041 di repertorio, registrato in Palmi in data 26 gennaio 1984 al n. 513 – vol. n. 109 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria il 11-02-1984 ai nn. 2572 del R.G. e al n. 2350 del R.P.;

#### **05. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO**

Dalle 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:

##### **- Ipoteca volontaria:**

*iscritta:* il 10-09-2008 al n. 16797 del R.G. e al n. 2186 del R.P.;

*a favor* [REDACTED]

*derivante da:* Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

*unità neg. 1:* censiti in N.C.E.U. del Comune di San Ferdinando (RC):

- **Foglio 31 particella 765 sub 5**, via G. Leopardi n 19 – piano 2° - categoria: A/2, classe: 1 - consistenza: 6,5 vani – rendita cat.: € 335,70 con pertinenze su sub 1 e sub 2 (B.C.N.C.);

##### **- Pignoramento n 1:**

*trascritto:* Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria il 3 dicembre 2018 al n. 19403 del R.G. e al n. 15348 del R.P.

a favore: [REDACTED]

derivante da: atto giudiziario

unità neg. 1: piena proprietà del bene censito nel Comune di San Ferdinando (RC) al foglio 31 part.IIIa 765 sub 5 per diritti 1/1 in regime di comunione dei beni;

**- Pignoramento n 2:**

trascritto: Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria il 15 marzo 2022 al n. 4068 del R.G. e al n. 3302 del R.P.

a favore: [REDACTED]

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

unità neg. 1: censiti in N.C.E.U. del Comune di San Ferdinando (RC):

- **Foglio 31 particella 765 sub 5**, via G. Leopardi n 19 – piano 2° - categoria: A/2, classe: 1 - consistenza: 6,5 vani – rendita cat.: € 335,70 con pertinenze su sub 1 e sub 2 (B.C.N.C.); per diritti ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

**06. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 12/04/2022 risulta che successivamente al pignoramento, in relazione ai beni di cui alla presente relazione non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

**07. DESCRIZIONE SOMMARIA E VALORI PER LA VENDITA DEL LOTTO PROPOSTO ( N. 1)**

Considerata la natura e le caratteristiche dei beni pignorati si propone la costituzione di un unico lotto (Lotto n. 1). La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto è riportata negli allegati fascicoletti cui si rimanda.

**LOTTO n. 1**

Comune di San Ferdinando (RC), identificato nel N.C.E.U. al foglio 31

- **particella 765 sub 5**, via G. Leopardi – piano 2°- categoria: A/2, classe: 1 -  
consistenza: 6,5 vani – rendita cat.: € 335,70 con pertinenze su sub 1 e sub 2  
(B.C.N.C.);

## **Prezzo base d'asta 108.264,00.**

“ Tale prezzo base è al lordo di tutte le detrazioni che dovessero scaturire dall'esame di un possibile procedimento di istanza di sanatoria edilizia per il bene oggetto di pignoramento che andrebbero a gravare sul soggetto aggiudicatario per come fatto presente in relazione – **Perizia lotto n. 1** - “

Il CTU  
Ing. Pietro Galluccio



 ASTALEGALE.NET

## Allegati

### LETTERA DI CONVOCAZIONE SOPRALLUOGO

Studio Tecnico  
Ing. Pietro Galluccio  
via Umberto I° n° 59  
89016 RIZZICONI (RC) tel. 0966-54355  
Cell.: 3387517160  
P. IVA 02193690803  
E\_mail: [galluccio@libero.it](mailto:galluccio@libero.it)  
Pec.: [pietro.galluccio@ingpec.eu](mailto:pietro.galluccio@ingpec.eu)

Eg. avv. Daniele Giancaio Sardo  
*Procuratore della Deutsche Bank S.p.a.*  
Via Spartaco n. 23  
**20135 MILANO**  
Pec: [daniele.sardo@milano.pecavvocati.it](mailto:daniele.sardo@milano.pecavvocati.it)

Ai sigg.ri

Via G. Leopardi n 21/A p. 2  
**89026 SAN FERDINANDO (RC)**

Eg. avv. Eleonora Longo  
*Procuratore dei sigg. Gaudioso Ferdinando e Varone Raffaella*  
Via degli Ulivi n. 2  
**89013 GIOIA TAURO (RC)**  
Pec: [eleonora.longo@pec.it](mailto:eleonora.longo@pec.it)

Eg. avv. Patrizia Dal Torrone  
*Nominata Custode dal sig. Giudice*  
**89013 GIOIA TAURO (RC)**  
PEC: [avv.patriziadaltorrione@pec.giuffre.it](mailto:avv.patriziadaltorrione@pec.giuffre.it)

Oggetto: Procedura di esecuzione immobiliare n. 12/2022 promossa da  
*Deutsche Bank S.p.a. contro i sigg.ri Gaudioso Ferdinando e Varone Raffaella*  
- Disposta CTU dal G.E. del Tribunale Ordinario di Palmi sez. Civile –  
esecuzioni immobiliari in data 23-03-2022.

Prossima udienza il 13-07-2022

Il sottoscritto, ing. Pietro Galluccio residente in Rizziconi (RC) alla via Umberto I n. 59 nominato CTU, dal sig. Giudice dell'esecuzione, nella procedura in oggetto, comunica  
che le operazioni peritali avranno inizio il giorno 20 maggio 2022 alle ore 10.00 presso i luoghi oggetto della procedura siti in San Ferdinando (RC) alla via [redacted]  
Distinti saluti  
Rosarno li 05-05-2022

Il nominato CTU  
( ing. Pietro Galluccio )

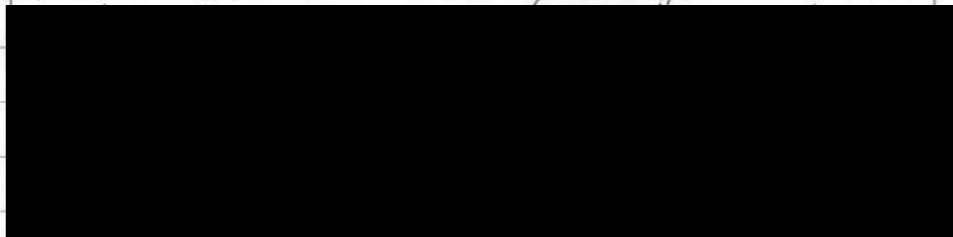


**RIC RACC E PEC PER SOPRALLUOGO**



**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

Verbale di sopralluogo n° 1  
L'anno duemilaventiduesimo il giorno 20 (venti) del mese di  
luglio, io sottoscritto CTU ing. Pietro Galluccio nominato dal  
Sig. G.E. del Tribunale di Palmi con disposizione del  
25-03-2022 ed iscritto all'incarico in la procedura  
esecutiva immobiliare n° 12/2022 promossa dalla



condizione indicata in San Ferdinando (RC)  
alle via di opera 21/A, previa comunicazione  
alle parti rispettivamente via Pec e tramite  
lettere RR anche comunicando al custode  
nominato dott. Paolo Dal Torrisio tramite  
Pec dove viene indicato il giorno, l'ora e il  
luogo delle operazioni finali, mi sono recato  
nel Comune di San Ferdinando in via  
Superba presso: luogo oggetto della procedura.  
Alle ore 10.00 esse comunicate sono presenti:



avvenute in qualità di consulente di parte Sig. G.E.  
dott. Paolo Dal Torrisio (custode nominato  
dal G.E.), il sottoscritto CTU Pietro Galluccio

L'ordine è stato fatto a conoscenza dei presenti  
e la conoscenza degli elaborati, progetti di progetto  
e titolo autorizzativo urbanistico usandi l'atto



Espresso appreso a cessare da parte dei  
deputati - Eseguo invece gli atti per i  
elementi essenziali della costruzione  
Il punto verbale si chiude alle ore 11,30  
e viene sottoscritto dalle parti presenti:



**COPIE DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE**

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

**Ispezione Ipotecaria**  
Data 12/04/2022 Ora 10:44:45  
Pag. 1 - Segue

Ispezione n. T124241 del 12/04/2022

**Ispezione telematica**  
per dati anagrafici  
Motivazione CTU procedura esecutiva  
Richiedente GLLPTR per conto di GLLPTR51E24H558Y

**Dati della richiesta**  
Cognome:  
Nome:  
Sesso:  
Luogo di Nascita:  
Data di Nascita:  
Periodo da ispezionare:  
Tipo di formalità:  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare:

**Situazione aggiornamento**  
Sezione 1:  
Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 11/04/2022  
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 23/03/1992  
Sezione 2:  
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974  
ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Elenco omonimi**  
1.  
\* Codice fiscale: [REDACTED]

**Elenco sintetico delle formalità**

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 11/04/2022 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 23/03/1992

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/09/2008 - Registro Particolare 12841 Registro Generale 16796  
Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 85286/14317 del 09/09/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SAN FERDINANDO(RC)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico

**genzia entrate**

**Ispezione Ipotecaria**

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

Data 12/04/2022 Ora 10:44:45  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica** Ispezione n. T124241 del 12/04/2022  
per dati anagrafici  
Motivazione CTU procedura esecutiva  
Richiedente GLLPTR per conto di GLLPTR51E24H558Y

---

2. ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/2008 - Registro Particolare 2186 Registro Generale 16797  
Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 85287/14318 del 09/09/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in SAN FERDINANDO(RC)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/2018 - Registro Particolare 15348 Registro Generale 19403  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PALMI Repertorio 1528 del 12/11/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in SAN FERDINANDO(RC)  
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/2021 - Registro Particolare 17422 Registro Generale 20813  
Pubblico ufficiale TRIPODI RITA Repertorio 105846/31605 del 05/11/2021  
ATTO TRA VIVI - ACCORDO DI MEDIAZIONE CHE ACCERTA L'USUCAPIONE  
Immobili siti in SAN FERDINANDO(RC)  
Nota disponibile in formato elettronico

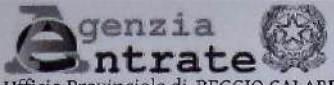
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2022 - Registro Particolare 3302 Registro Generale 4068  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PALMI Repertorio 192 del 14/02/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in SAN FERDINANDO(RC)  
Nota disponibile in formato elettronico

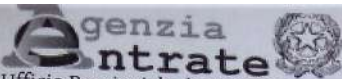
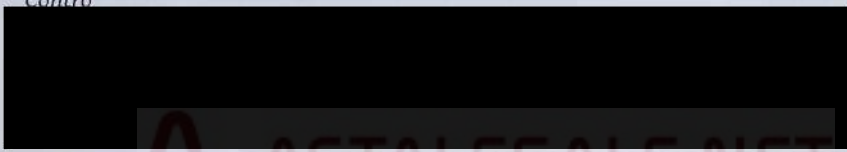
---

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974  
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli  
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Nessuna formalità presente.**

		<b>Ispezione ipotecaria</b>	
Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio		Data 12/04/2022 Ora 10:51:12	
Servizio di Pubblicità Immobiliare		Pag. 1 - segue	
<b>Ispezione telematica</b>			
Motivazione CTU procedura esecutiva	n. TI 124241 del 12/04/2022		
	Inizio ispezione 12/04/2022 10:42:47		
Richiedente GLLPTR per conto di GLLPTR51E24H558Y	Tassa versata € 3,60		
<b>Nota di trascrizione</b>			
Registro generale n.	19403	Presentazione n. 33	del 03/12/2018
Registro particolare n.	15348		
<b>Sezione A - Generalità</b>			
<b>Dati relativi al titolo</b>			
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	1528
Data	12/11/2018	Codice fiscale	820 020 30805
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PALMI		
Sede	PALMI (RC)		
<b>Dati relativi alla convenzione</b>			
Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE		
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		
Voltura catastale automatica	NO		
<b>Altri dati</b>			
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C			
Richiedente	AVVOCATO ARTURO TRIPEPI MARGIOTTA		
Indirizzo	VIA MIRAGLIA, 9 REGGIO CALABRIA		
<b>Dati riepilogativi</b>			
Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1
		Soggetti contro	1
<b>Sezione B - Immobili</b>			
<b>Unità negoziale n. 1</b>			
Immobile n.	1		
Comune	M277 - SAN FERDINANDO (RC)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	Foglio 31	Particella	765 Subalterno 5
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6,5 vani
Indirizzo	VIA GIACOMO LEOPARDI		N. civico 19
Piano	2		

		<b>Ispezione ipotecaria</b>	
Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio		Data 12/04/2022 Ora 10:51:12	
Servizio di Pubblicità Immobiliare		Pag. 2 - Fine	
<b>Ispezione telematica</b>			
Motivazione CTU procedura esecutiva		n. T1 124241 del 12/04/2022	
		Inizio ispezione 12/04/2022 10:42:47	
Richiedente GLLPTR per conto di GLLPTR51E24H558Y		Tassa versata € 3,60	
<b>Nota di trascrizione</b>			
Registro generale n.	19403	Presentazione n. 33	del 03/12/2018
Registro particolare n.	15348		
<b>Sezione C - Soggetti</b>			
<b>A favore</b>			
Soggetto n. 1	In qualità di -		
	Denominazione o ragione sociale	FINDOMESTIC BANCA S.P.A.	
	Sede	FIRENZE (FI)	
	Codice fiscale	03562770481	
	Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di PROPRIETA'
	Per la quota di	1/1	
<b>Contro</b>			
			
<b>Sezione D - Ulteriori informazioni</b>			
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare			
SI PRECISA CHE IL SIGNOR GAUDIOSO FERDINANDO E' IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON IL CONIUGE SIGNORA VARONE RAFFAELLA NATA A MAROPATI (RC) IL 17/03/1968.			



**TRIBUNALE CIVILE DI PALMI**  
**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

**PROC. N. 12/2022**

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

**AVVISA**

CHE IL G.E DOTT. MARTA CAINERI CON ORDINANZA DEL \_\_\_\_\_ HA FISSATO DAVANTI A SE' NELLA SALA DELLE PUBBLICHE UDIENZE N.5 DENOMINATA GIOVANNI FALCONE DEL TRIBUNALE DI PALMI SITO IN VIA ROMA L'UDIENZA DEL ORE \_\_\_\_\_ PER LAVENDITA SENZA INCANTO DEI BENI IMMOBILI QUI DI SEGUITO DESCRITTI AD ISTANZA DI \_\_\_\_\_ CON IL SUO PROCURATORE AVV. CREDITORE PROCEDENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. **12/2022** R.G.E

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO n. 1**

Trattasi di un appartamento al 2° piano (terzo f.t.) facente parte di un fabbricato a tre piani f.t. del Comune di San Ferdinando (RC) prospiciente la via G. Leopardi e via Ippolito Nievo. L'intero edificio, con struttura portante in c.a., relativamente al piano terra e primo piano è stato costruito con Concessione Edilizia n. 49 prot. 3925 del 24 maggio 1983. Il secondo piano (terzo f.t.) è stato costruito successivamente e comunque entro l'anno 1983 inizio anno 1984. L'architettura dell'edificio è ordinaria del tipo isolato, a disegno semplice, con finiture esterne in mediocre stato di conservazione, copertura a tetto con tegole in laterizio. L'appartamento, ben rifinito, della superficie complessiva di circa mq 113,00, consta di un ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, ripostiglio, disimpegno centrale, tre camere da letto e doppi servizi oltre un balcone-veranda sul lato antistante, via G. Leopardi, di circa mq 16,00 e retrostante di circa 22 mq nonché un balcone su via Ippolito Nievo di circa 18 mq. All'appartamento si accede dalla via G. Leopardi tramite cortile e scala in comune con altre u.i. facenti parte dello stesso edificio. L'appartamento gode di tutti gli impianti tecnologici (impianto elettrico, idrico, impianto Tv, impianto citofonico). La pavimentazione è in mattonelle di ceramica; le porte interne in legno tamburato e quelle esterne in alluminio munite di persiane.

**Prezzo base d'asta 108.264,00.**

**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 lo Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Palmi entro le ore \_\_\_\_\_ 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 minorenni, 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. **22/2022** 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 anche qualora questi 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 **12/2022**, 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 di rinvia alle "Disposizioni generali sulla vendita senza incanto" allegate all'ordinanza di vendita.

Maggiori informazioni in Cancelleria o presso il custode e sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Palmi li

Il Cancelliere





TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. **12/2022** 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 n. 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 o 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 **numero 1** lotto ad un prezzo non

inferiore (c.d. prezzo base d'asta) a:

<b>€ 108.264,00</b>	<b>per il 1° lotto</b>
€	per il 2° lotto
€	per il 3° lotto
€	per il 4° lotto
€	per il 5° lotto
€	per il 6° lotto

**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 1° lotto
€	Per il 2° lotto
€	Per il 3° lotto
€	Per il 4° lotto
€	Per il 5° lotto
€	Per il 6° lotto

**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](http://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, incarico 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 dell'IMMOBILE

Trattasi di un appartamento al 2° piano (terzo f.t.) facente parte di un fabbricato a tre piani f.t. del Comune di San Ferdinando (RC) prospiciente la via G. Leopardi e via Ippolito Nievo. L'intero edificio, con struttura portante in c.a., relativamente al piano terra e primo piano è stato costruito con Concessione Edilizia n. 49 prot. 3925 del 24 maggio 1983. Il secondo piano (terzo f.t.)

è stato costruito successivamente e comunque entro l'anno 1983 inizio anno 1984. L'architettura dell'edificio è ordinaria del tipo isolato, a disegno semplice, con finiture esterne in mediocre stato di conservazione, copertura a tetto con tegole in laterizio. L'appartamento, ben rifinito, della superficie complessiva di circa mq 113,00, consta di un ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, ripostiglio, disimpegno centrale, tre camere da letto e doppi servizi oltre un balcone-veranda sul lato antistante, via G. Leopardi, di circa mq 16,00 e retrostante di circa 20 mq nonché un balcone su via Ippolito Nievo di circa 18 mq. All'appartamento si accede dalla via G. Leopardi tramite cortile e scala in comune con altre u.i. facenti parte dello stesso edificio. L'appartamento gode di tutti gli impianti tecnologici (impianto elettrico, idrico, impianto Tv, impianto citofonico). La pavimentazione è in mattonelle di ceramica; le porte interne in legno tamburato e quelle esterne in alluminio munite di persiane esterne.

In N.C.E.U. del Comune di San Ferdinando (RC) l'immobile è censito:

- **Foglio 31 particella 765 sub 5**, via G. Leopardi n 19 – piano 2° - categoria: A/2, classe: 1 - consistenza: 6,5 vani – rendita cat.: € 335,70 con pertinenze su sub 1 e sub 2 (B.C.N.C.);



**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 lo 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 minorenni, 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. **12/2022** 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 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 **12/2022**, 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. **12/2022**. 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](http://www.asteannunci.it));

- 2) pubblicazione almeno quarantacinque prima e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet [www.asteannunci.it](http://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 incombenti pubblicitari dovrà essere prodotta in udienza da parte dell'incaricato a tale incombente, creditore precedente /custode: attestazione dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet e copia del quotidiano.

Gli adempimento pubblicitari di cui ai n 2, 3 e 4 dovranno essere svolti a cura del creditore pignorante/ custode.



**TRIBUNALE ORDINARIO di PALMI  
Sez. Civile**

**Esecuzioni immobiliari**

**Procedura di esecuzione immobiliare n° 12/2022**  
promossa da:



Contro

Sig  ASTALEGALE.NET

Giudice dell'esecuzione: d.ssa Marta Caineri  
Prossima Udienza: 25-01-2023

**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA**

*C.T.U.: Ing. Pietro Galluccio*

Oggetto: Tribunale Ordinario di Palmi – Sezione  
Civile – Procedura di esecuzione  
immobilia

**ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO n. 1**

Comune di San Ferdinando (RC), via G. Leopardi, identificato nel N.C.E.U. al foglio 31  
- **particella 756 sub 5**, – piano 2° – categoria: A/2, classe 1 - consistenza: 6,5 vani  
- rendita: € 335,70 con pertinenze su sub 1 e sub 2 (B.C.N.C.);

**INDICE**

01. Descrizione .....	4
02. Diritto da vendere .....	4
03. Stato di possesso.....	4
04. Identificazione catastale .....	4
05. Confini.....	5
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	5
07. Conformità catastale.....	5
08. Vincoli urbanistici .....	5
09. Conformità urbanistico-edilizia.....	5
10. Impianti .....	6
11. Servitù.....	6
12. Altro.....	6
13. Valutazione .....	7

**Allegati**

a) Richiesta al Comune di San Ferdinando per certificato di matrimonio coniugi		
[REDACTED]		
[REDACTED] .....	<i>pag</i>	11
c) Richiesta al Comune di San Ferdinando per rilascio certificato storico di residenza per gli occupanti l'appartamento oggetto di pignoramento.....	<i>pag</i>	12
d) Certificato storico di residenza dei coniugi [REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED] ciato dal Comune		
di Maropati.....	<i>pag</i>	19
g) Richiesta documentazione al Comune di San Ferdinando -sez Urbanistica..	<i>pag</i>	20
h) Rilascio documentazione Comune di San Ferdinando – sez Urbanistica .....	<i>pag</i>	21
i) C. E. n. 49 del 24-05-1983 rilasciata dal Comune di San Ferdinando.....	<i>pag</i>	22
j) Elaborati grafici allegati alla C. E. n. 49 del 24-05-1983.....	<i>pag</i>	26
k) Ulteriore richiesta documentazione al Comune di San Ferdinando .....		
-sez Urbanistica.....	<i>pag</i>	31
l) Sollecito di risposta alla richiesta documentazione al Comune di San Ferdinando -sez Urbanistica.....	<i>pag</i>	32
m) Ulteriore sollecito di risposta richiesta documentazione al Comune di San Ferdinando -sez Urbanistica.....	<i>pag</i>	32
n) Documentazione rilasciata dal Comune di San Ferdinando sez Urbanistica	<i>pag</i>	33
o) Atto acquisto immobile da parte dei coniugi [REDACTED]		
[REDACTED]	<i>pag</i>	46
q) Ortofoto edificio tra via G. Leopardi e via Ippolito Nievo di San Ferdinando..	<i>pag</i>	58
r) Planimetria della zona su cui insiste l'edificio contenente l'appartamento... oggetto della procedura.....	<i>pag</i>	59
s) Planimetria appartamento coniugi [REDACTED] Comune San Ferdinando	<i>pag</i>	60
t) Rilievo fotografico costituito da nn 10 Foto interno ed esterno dell'appartamento	<i>pag</i>	61
u) Visura catastale .....	<i>pag</i>	69
v) Elaborato planimetrico NCEU Comune di San Ferdinando F. 31 part 765.....	<i>pag</i>	71
w) Planimetria catastale NCEU Comune di San Ferdinando F. 31 part 765 sub 5	<i>pag</i>	72

01. **Descrizione:** Trattasi di un appartamento al 2° piano (terzo f.t.) facente parte di un fabbricato a tre piani f.t. del Comune di San Ferdinando (RC) prospiciente la via G. Leopardi e via Ippolito Nievo. L'intero edificio, con struttura portante in c.a., relativamente al piano terra e primo piano è stato costruito con Concessione Edilizia n. 49 prot. 3925 del 24 maggio 1983. Il secondo piano (terzo f.t.) è stato costruito successivamente e comunque entro l'anno 1983 inizio anno 1984. L'architettura dell'edificio è ordinaria del tipo isolato, a disegno semplice, con finiture esterne in mediocre stato di conservazione, copertura a tetto con tegole in laterizio. L'appartamento, ben rifinito, della superficie complessiva di circa mq 113,00, consta di un ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, ripostiglio, disimpegno centrale, tre camere da letto e doppi servizi oltre un balcone-veranda sul lato antistante, via G. Leopardi, di circa mq 16,00 e retrostante di circa 20 mq nonché un balcone su via Ippolito Nievo di circa 18 mq. All'appartamento si accede dalla via G. Leopardi tramite cortile e scala in comune con altre u.i. facenti parte dello stesso edificio. L'appartamento gode di tutti gli impianti tecnologici (impianto elettrico, idrico, impianto Tv, impianto citofonico). La pavimentazione è in mattonelle di ceramica, le porte interne in legno tamburato e quelle esterne in alluminio munite di persiane. Le pareti sono tutte tinteggiate, con rivestimento in piastrelle per cucina e bagni per alcune parti e per una certa altezza.
02. **Diritto da vendere:** *piena proprietà;*
03. **Stato di possesso:** attualmente l'immobile con le pertinenze è occupato dai sigg. n. [REDACTED] e ai propri figli (vedi certificato storico di residenza).
04. **Identificazione catastale:** *N.C.E.U. del Comune di San Ferdinando (RC) foglio di mappa n. 31 part.IIa: - 765 sub 5 – cat.: A/2 – classe 1 – P. 2° – consistenza: 6,5 vani – R.C.: € 335,70 con pertinenze su sub 1 e sub 2 (B.C.N.C.);*  
*- in testa ai sigg. n. [REDACTED]*  
*[REDACTED]*  
*[REDACTED] etario ciascuno di 1/2*  
*in regime di comunione dei beni;*

05. **Confini:** l'appartamento prospetta su via G Leopardi, su via Ippolito Nievo, cortile pertinenziale, in adiacenza con appartamento altra proprietà e con appartamento altra proprietà sottostante.
06. **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 10-09-2008 al n. 16797 del R.G. e al n. 2186 del R.P.;  
- *Pignoramento n.1* trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria in data 03-12-2018 al n. 19403 del R.G. e al n. 15348 del R.P.;  
- *Pignoramento n.2* trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria in data 15-03-2022 al n. 4068 del R.G. e al n. 3302 del R.P.;
07. **Conformità catastale:** non esistono discrepanze sostanziali tra i dati catastali e lo stato di fatto ad eccezione di una apertura (finestra) prospettante su via Ippolito Nievo nel locale soggiorno.
08. **Vincoli urbanistici:** il fabbricato di cui l'appartamento fa parte, secondo il vigente Strumento Edilizio del Comune di San Ferdinando, ricade in zona **"B2"** – **Completamento Edilizio** - con gli indici e i parametri indicati nell'allegato documento rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica dello stesso Comune di San Ferdinando. Inoltre, il Responsabile dell'Area Tecnica dichiara che il Comune è sottoposto al Vincolo Paesaggistico Ambientale, ai sensi del D.L.vo 42/2004, Legge Regionale 23/90 e D.M. 12/12/1967.
09. **Conformità urbanistico - edilizia:** l'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente proc. es. è stato costruito, relativamente al piano terra e primo piano, con regolare Concessione Edilizia n. 49 prot. 3925 del 24 maggio 1983; il piano secondo (terzo f.t.) è stato realizzato, stesso periodo, in assenza

di titolo abilitativo. Il fabbricato nella sua estensione maggiore è stato edificato su un lotto di terreno di circa mq 740 per una superficie coperta di circa mq 287. Dagli atti forniti dal Comune di San Ferdinando sull'edificio oggetto della suddetta Concessione Edilizia non sono stati rilasciati altri titoli abilitativi per nuove costruzioni e/o sopraelevazioni ovvero altre istanze. Pertanto, l'appartamento posto al secondo piano (terzo f.t.) non possiede la regolarità edilizia ed urbanistica. Da un attento esame dello stato dei luoghi e della esigua documentazione prodotta dal Comune di San Ferdinando, su richieste formulate dal sottoscritto CTU, non si riesce a comprendere se il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto della proc. es. possa essere sanabile. Esso, infatti, è un unico corpo di fabbrica a tre piani f.t. con struttura in c.a. Nel tempo l'immobile è stato sottoposto a diverse variazioni tra cui (sopraelevazione, probabile diversa ubicazione, frazionamento da cielo a terra con attribuzione di diverse particelle, ecc.) senza richiedere autorizzazione alcuna. L'elemento ostativo per la sanabilità dell'intero edificio è rappresentato, principalmente, dalla volumetria realizzabile secondo i parametri dettati dalle norme urbanistiche. Un'eventuale richiesta di sanatoria dovrà essere, comunque, formulata da tutti i proprietari dell'intero edificio. Pertanto, a parere del sottoscritto, con gli elementi in atto, il fabbricato non potrebbe essere sanabile, salvo un parziale terzo piano.

10. **Impianti:** tutti gli impianti tecnici all'interno degli immobili sono funzionali e rispondenti alle norme in vigore all'epoca del loro utilizzo.
11. **Servitù:** non esistono servitù di alcun genere sugli immobili oggetto della presente relazione.
12. **Altro:** sul bene oggetto di pignoramento non grava alcun censo, livello o uso civico ovvero altro diritto. Non esiste condominio costituito né alcun regolamento. Le spese di pulizia scale e illuminazione vengono ripartite tra i proprietari dei due

appartamenti il cui ingresso è in comune.

### 13. Valutazione:

**LOTTO n 1** - diritto da vendere: **piena proprietà**.

L'immobile è ubicato nel Comune di San Ferdinando in via G. Leopardi angolo via Ippolito Nievo, un quartiere periferico a meno di un chilometro dal centro, vicino alla Strada Provinciale per Rosarno (RC); in prossimità di attività commerciali e ad un centro per anziani; esso è quasi a ridosso dell'Area Industriale del Porto e dello stesso Porto di Gioia Tauro e a poche centinaia dalla strada di collegamento Porto autostrada Salerno Reggio Calabria A2. La zona presenta una urbanizzazione primaria efficiente e una viabilità, illuminazione pubblica, condizioni ambientali e salubrità buona. La superficie complessiva misura:

- Appartamento	mq	113,00
- Balcone retrostante	mq	21,79
- Balcone antistante su via G. Leopardi	mq	16,82
- Balcone su via Ippolito Nievo	mq	<u>18,87</u>
- Superficie complessiva		170,48

Per una **superficie commerciale** di:

$$\text{mq } [113 + (21,79+16,82+18,87)*0,25] = \text{mq } \mathbf{127,37}$$

Il valore commerciale dei beni sopra descritti va ricercato attraverso il metodo *sintetico-comparativo*. Tale metodo fa riferimento ai valori ricorrenti del mercato edilizio per fabbricati residenziali ricadenti nella stessa fascia periferica del Comune di San Ferdinando, con le stesse pertinenze e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari. Da indagini esperite direttamente presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - Conservatoria dei RR. II.- nonché da fonti locali si può evidenziare che il prezzo medio per fabbricati residenziali ricadenti nella stessa zona omogenea, similari e con le stesse pertinenze, in

condizioni di normale stato conservativo e costruiti nello stesso periodo oscilla da un minimo di 750,00 €/mq ad un massimo di € 1.100,00 al mq. Per il bene oggetto della presente perizia si ritiene congruo applicare un **valore unitario di 850,00 €/mq** e, pertanto, il valore commerciale del costituito lotto corrisponde a:

$$\begin{aligned} \text{Valore Commerciale} &= \text{Sup. Comm.le (mq)} \times \text{valore unitario (€)} = \\ &= 127,37 \text{ mq} \times € 850,00 = \mathbf{€ 108.264,50} \end{aligned}$$

Il bene in oggetto si presenta in sufficiente stato di conservazione privo di crepe e/o fessurazioni alle pareti e privo di qualsivoglia altra forma di difetto all'interno. All'esterno manifesta segni di infiltrazioni per cattiva raccolta delle acque e insufficiente impermeabilizzazione specie su sotto-balconi e cornicioni.

La valutazione di un'eventuale richiesta di sanatoria con annessi tutti gli oneri relativi merita un più attento e complesso studio dell'intera struttura sia dal punto di vista urbanistico, strutturale, ambientale e anche catastale. Si rammenta, inoltre, che sull'intero Comune di San Ferdinando (RC) insiste il Vincolo Paesaggistico Ambientale per il quale serve richiedere il relativo nulla osta. Nel caso in specie, trattandosi di richiesta di sanatoria, ci sarebbero, da corrispondere gli oneri per danno ambientale. L'obbligatorietà dell'applicazione della sanzione pecuniaria paesaggistica, non facilmente computabile, è prevista dal comma 46 dell'Art. 2 della Legge 662/1996 che dispone "*Per le opere eseguite in aree sottoposte a vincolo di cui alla Legge 29 Giugno 1939 n. 1497, e al Decreto-Legge 27 Giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 Agosto 1985, n. 431, e dall'Art.15 della citata Legge n. 1497 del 1939*".

Il Comune di San Ferdinando, nel rispondere alle reiterate istanze prodotte dal sottoscritto circa la sanabilità o meno dell'immobile, *ha richiesto una documentazione dettagliata per la cui formulazione necessitano studi, tempi ed oneri non facilmente valutabili e che esulano dall'incarico conferitomi.*

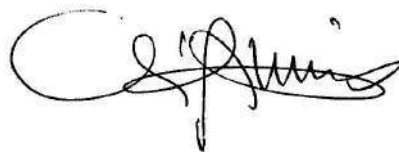
Pertanto, gli oneri per un'istanza di sanatoria, quand'anche possibile, sarebbero

abbastanza elevati e di non facile individuazione. Dal punto di vista sismico l'intero immobile richiederebbe, secondo le vigenti NCT 2018 e ss.mm.ii. nonché circolari esplicative del Consiglio Superiore dei LL. PP., uno studio dettagliato per la caratterizzazione dei materiali utilizzati (acciaio e calcestruzzo) e per i calcoli di stabilità, dai quali potrebbe anche scaturire un adeguamento strutturale puntuale e/o esteso per l'intera struttura costituita dai tre piani f.t. e di cui fa parte l'appartamento pignorato. Non ha, quindi, alcun significato inserire alcun decremento del valore commerciale dell'appartamento oggetto di pignoramento. Serve, invece, uno studio dettagliato sulla possibilità o meno di sanare l'immobile valutandone dapprima e dettagliatamente tutte le problematiche inerente l'intero fabbricato. Per gli stessi motivi è superfluo considerare gli oneri per eventuali vizi occulti ovvero altri oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Per quanto suesposto si determina il seguente valore arrotondato *al lordo degli oneri per la valutazione circa la sanabilità o meno dell'immobile oggetto di pignoramento* che saranno a cura e spese del soggetto aggiudicatario.

**Prezzo base d'asta 108.264,00.**

Il CTU  
Ing. Pietro Galluccio



## Allegati

Studio Tecnico  
Ing. Pietro Galluccio  
Via Umberto I, 59  
89025 RIZZICONI (RC)  
Tel/fax: 3387517160  
Pec: [pietro.galluccio@ingpec.eu](mailto:pietro.galluccio@ingpec.eu)

*Al Responsabile dell'Ufficio Stato Civile  
del Comune di  
89020 MAROPATI (RC)  
Pec: [protocollo.maropati@asmepec.it](mailto:protocollo.maropati@asmepec.it)*

Oggetto: richiesta documentazione.

Il sottoscritto **ing. Pietro Galluccio** residente in Rizziconi (RC) alla via Umberto I n. 59, nominato **CTU** dal signor G.E. del Tribunale di Palmi sez. Civile - Esecuzioni Immobiliari – nella procedura n. 12/2022 promossa da D [REDACTED]

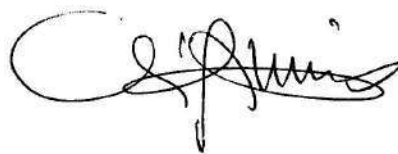
*Chiede*

Il rilascio del *Certificato di matrimonio e/o l'estratto del suddetto certificato* con indicate le annotazioni dalla data del matrimonio ad oggi dei sigg:

[REDACTED]

*Si allega:*  
- copia nomina CTU;  
- copia C.I. in corso di validità;  
Distinti Saluti  
Rizziconi li 07-04-2022

In fede



## Certificato di matrimonio coniugi Gaudioso-Varone

Comune di SAN FERDINANDO (Prov. RC)

**CERTIFICATO DI MATRIMONIO**

N. ....

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

Visto l'art. 108 del D.P.R. 3 novembre 2000, n. 396, recante: "Regolamento per la revisione e la semplificazione dell'ordinamento dello Stato Civile";

**CERTIFICA**

che dal Registro degli Atti di Matrimonio dell'anno OTTILENOVECENTONOVANTAParte II  
Serie B N. 11 risulta che in data

[REDACTED]

Il presente certificato ha validità di sei mesi dalla data odierna salvo che disposizioni di legge o regolamentari non prevedano una validità superiore (art. 41, comma 1, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445).

Si rilascia in carta libera come previsto dall'art. 7 della Legge 29 dicembre 1990, n. 405.

**AI SENSI DELL'ART. 40, D.P.R. 28 DICEMBRE 2000, N. 445,  
IL PRESENTE CERTIFICATO È RILASCIATO SOLO PER L'ESTERO**

SAN FERDINANDO il 7-4-2022

Il compilatore

L'Ufficiale dello Stato Civile  
(SCHIELI)



**Richiesta al Comune di San Ferdinando per rilascio certificato storico di residenza per gli occupanti l'appartamento oggetto di pignoramento.**

Studio Tecnico  
Ing. Pietro Galluccio  
Via Umberto I°, 59  
89025 RIZZICONI (RC)  
Tel/fax: 096654355 – Cell.: 3387517160  
Pec: [pietro.galluccio@ingpec.eu](mailto:pietro.galluccio@ingpec.eu)

*Al Responsabile dell'Area Amministrativa  
– stato civile – contratti  
del Comune di San Ferdinando  
Piazza Gen. Nunziante n. 1 89026  
SAN FERDINANDO (RC)  
Pec: [protocollo.sanferdinando@asmepec.it](mailto:protocollo.sanferdinando@asmepec.it)*

Oggetto: richiesta documentazione.

---

Il sottoscritto **ing. Pietro Galluccio** residente in Rizziconi (RC) alla via Umberto I n. 59, nominato **CTU** dal signor G.E. del Tribunale di Palmi sez. Civile - Esecuzioni [REDACTED]

*Chiede,*

relativamente all'unità immobiliare posta al secondo piano (terzo fuori terra) di un fabbricato a tre piani f.t. sito in San Ferdinando (RC) alla via G. Leopardi 19, censito in *N.C.E.U. del Comune di San Ferdinando al foglio di mappa 31*  
- *part.IIa 765 sub 5 – A/2 – classe 1 - P. 2 - consistenza: 6,5 vani;*  
*in testa a:*

- [REDACTED]  
[REDACTED] r. Per ½ in regime di *comunione dei beni;*

il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante l'immobile ed, inoltre, se esistono o sono esistiti contratti di fitto avente per oggetto l'immobile di cui sopra.

*Si allega:*

- *copia nomina CTU;*
- *copia accettazione incarico;*
- *estratto di mappa;*

Distinti Saluti

Rizziconi lì 19-04-2022

Il CTU



**Stato di famiglia storico dei coniu** [REDACTED]



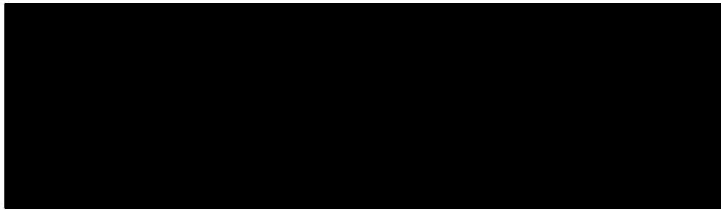
COMUNE DI SAN FERDINANDO  
Città Metropolitana di Reggio Calabria

Settore Demografico  
Ufficio Anagrafe

**Certificato Storico di Residenza**

Visti gli atti anagrafici della popolazione residente,

SI CERTIFICA CHE



**E' ISCRITTO NELL'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE  
DI QUESTO COMUNE**

con abitazione in Via LEOPARDI num. 21/A p. 2

**Variatione della Residenza**

Iscritto per Nascita [REDACTED]

Si rilascia il Certificato *A richiesta di Pubbliche Amministrazioni*

SAN FERDINANDO, li 21/04/2022

Num. 688 di registro



**Per uso acquisizione d'Ufficio** (Legge di stabilità n. 183 del 12/11/2011)

Mod Kib023

E-MAIL: [anagrafe.sanferdinando@asmepec.it](mailto:anagrafe.sanferdinando@asmepec.it)



COMUNE DI SAN FERDINANDO  
Città Metropolitana di Reggio Calabria

Settore Demografico  
Ufficio Anagrafe

**Certificato Storico di Residenza**

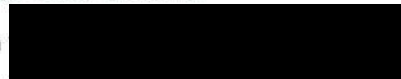
Visti gli atti anagrafici della popolazione residente,

SI CERTIFICA CHE



**E' ISCRITTO NELL'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE  
DI QUESTO COMUNE**

con abitazione in



**Variazione della Residenza**

Iscritta per Immigrazione



Si rilascia il Certificato *A richiesta di Pubbliche Amministrazioni*

SAN FERDINANDO, li 21/04/2022

Num. 689 di registro



**Per uso acquisizione d'Ufficio** (Legge di stabilità n. 183 del 12/11/2011)

Mod Kib023

E-MAIL: [anagrafe.sanferdinando@asmepec.it](mailto:anagrafe.sanferdinando@asmepec.it)



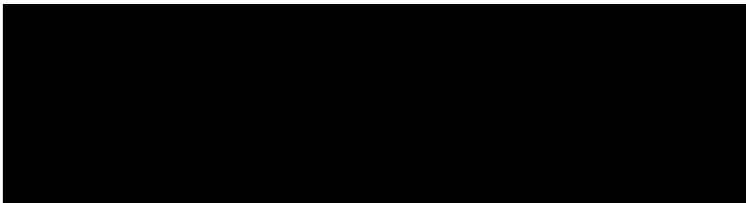
COMUNE DI SAN FERDINANDO  
Città Metropolitana di Reggio Calabria

Settore Demografico  
Ufficio Anagrafe

**Certificato Storico di Residenza**

Visti gli atti anagrafici della popolazione residente,

SI CERTIFICA CHE



**E' ISCRITTO NELL'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE  
DI QUESTO COMUNE**

con abitazione in



**Variazione della Residenza**

Iscritta per Nascita



Si rilascia il Certificato *A richiesta di Pubbliche Amministrazioni*

SAN FERDINANDO, li 21/04/2022

Num. 690 di registro



**Per uso acquisizione d'Ufficio** (Legge di stabilità n. 183 del 12/11/2011)

Mod Kib023

E-MAIL: [anagrafe.sanferdinando@asmepec.it](mailto:anagrafe.sanferdinando@asmepec.it)



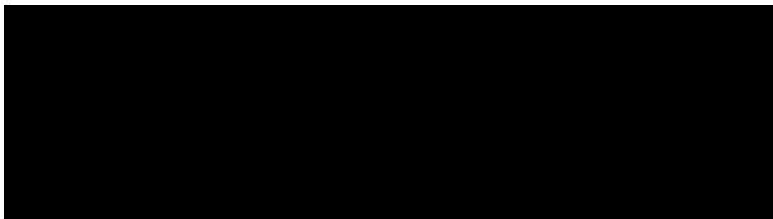
COMUNE DI SAN FERDINANDO  
Città Metropolitana di Reggio Calabria

Settore Demografico  
Ufficio Anagrafe

**Certificato Storico di Residenza**

Visti gli atti anagrafici della popolazione residente,

SI CERTIFICA CHE



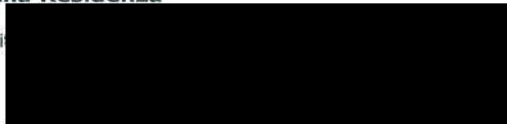
**E' ISCRITTO NELL'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE  
DI QUESTO COMUNE**

con abitazione



**Variazione della Residenza**

Iscritto per Nasci



Si rilascia il Certificato A richiesta di Pubbliche Amministrazioni

SAN FERDINANDO, li 21/04/2022

Num. 691 di registro



**Per uso acquisizione d'Ufficio** (Legge di stabilità n. 183 del 12/11/2011)

Mod Kib023

E-MAIL: [anagrafe.sanferdinando@asmepec.it](mailto:anagrafe.sanferdinando@asmepec.it)



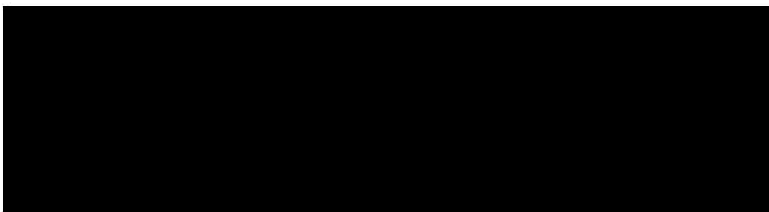
COMUNE DI SAN FERDINANDO  
Città Metropolitana di Reggio Calabria

Settore Demografico  
Ufficio Anagrafe

**Certificato Storico di Residenza**

Visti gli atti anagrafici della popolazione residente,

SI CERTIFICA CHE



**E' ISCRITTO NELL'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE  
DI QUESTO COMUNE**

con abitazione in Via 

**Variazione della Residenza**

Iscritto per Nascita il 19/09/2000 

Si rilascia il Certificato *A richiesta di Pubbliche Amministrazioni*

SAN FERDINANDO, li 21/04/2022

Num. 692 di registro



**Per uso acquisizione d'Ufficio** (Legge di stabilità n. 183 del 12/11/2011)

Mod Kib023

E-MAIL: [anagrafe.sanferdinando@asmepec.it](mailto:anagrafe.sanferdinando@asmepec.it)

**[REDACTED] e di Maropati per estratto atto di matrimonio coniugi**

Alla cortese att. della sig.ra Cavallaro

Come da intercorsa telefonata,  
invio l'istanza di richiesta di quanto in oggetto con allegato il provvedimento di nomina del  
sig. Giudice e un mio documento d'identità.

Per qualsiasi chiarimento non esiti a contattarmi al seguente numero di cell.:  
3387517160  
Cordiali saluti  
ing. Pietro Galluccio

COMUNE DI MAROPATI	
11 APR 2022	
Prot. N. <u>1</u>	<u>17</u>
Cat. _____	Classe _____ Fasc. _____

 ASTALEGALE.NET

**Estratto di matrimonio coniugi Gaudio – Varone rilasciato dal Comune di Maropati**



**COMUNE DI MAROPATI**




89020 - Provincia di Reggio Calabria

Partita IVA 00312730807 – Tel. 0966 944381 – Fax 0966 945175

UFFICIO STATO CIVILE

**Estratto – Riassunto dal Registro degli ATTI DI MATRIMONIO**

**Anno 1990      Parte II      Serie A      Atto N. 5 Uff. 1**

<p><b>SPOSO</b></p> <p>[REDACTED]</p>	<p>Dal Registro degli <b>ATTI DI MATRIMONIO</b> di questo Comune, dell'anno parte e numero sopraindicati, risulta che alle ore <b>18,00</b> del giorno <b>nove mese agosto</b> anno <b>millenovecentonovanta</b> davanti <b>nella Chiesa Parrocchiale di San Giorgio Martire</b> del Comune di <b>Maropati</b> venne celebrato il matrimonio fra:</p> <p>[REDACTED]</p>
<p><b>SPOSA</b></p> <p>[REDACTED]</p>	<p>residente a <b>Maropati</b> di professione <b>Casalinga</b></p> <p>L'atto fu esteso in questo Registro in data <b>10.08.1990</b> con l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge.</p> <p><b>ANNOTAZIONI: NESSUNA.</b></p> <p>Si rilascia in carta semplice per uso assicurazione sociale obbligatorie.</p> <p>Addi <b>11.04.2022</b></p> <p><b>IL COMPILATORE</b>  </p> <p><b>L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE</b> </p>

## Richiesta documentazione al Comune di San Ferdinando -sez Urbanistica

Studio Tecnico  
Ing. Pietro Galluccio  
Via Umberto I°, 59  
89025 RIZZICONI (RC)  
Tel/fax: 096654355 – Cell.: 3387517160  
Pec: [pietro.galluccio@ingpec.eu](mailto:pietro.galluccio@ingpec.eu)

Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
Sez. Urbanistica  
del Comune di San Ferdinando  
Piazza Gen. Nunziante n. 1 89026  
SAN FERDINANDO (RC)

Pec: [protocollo.sanferdinando@asmepec.it](mailto:protocollo.sanferdinando@asmepec.it)  
Pec: [urbanistica.sanferdinando@asmepec.it](mailto:urbanistica.sanferdinando@asmepec.it)

Oggetto: richiesta documentazione.

---

Il sottoscritto **ing. Pietro Galluccio** residente in Rizziconi (RC) alla via Umberto I n. 59, nominato **CTU** dal signor G.E. del Tribunale di Palmi sez. Civile - Esecuzioni Immobiliari –

*Chiede,*

relativamente all'unità immobiliare posta al secondo piano (terzo fuori terra) di un fabbricato a tre piani f.t. sito in San Ferdinando (RC) alla via G. Leopardi 19, censito in *N.C.E.U. del Comune di San Ferdinando al foglio di mappa 31*

- *part.lla 765 sub 5 – A/2 – classe 1 - P. 2 - consistenza: 6,5 vani;*

*in testa a:*

- G. [REDACTED]

[REDACTED] Per ½ in regime di  
*comunione dei beni;*

ogni e qualsiasi documentazione di tipo urbanistica (concessione edilizia, permesso di costruire, istanze di condono edilizio o permesso in sanatoria, DIA, SCIA, SCIA alternativa al P. di C., CILA, CILAS, licenza di abitabilità e/o agibilità, altre istanze).

Inoltre, chiede in quale zona dello strumento urbanistico comunale vigente ricade il fabbricato di cui sopra e se su di esso gravano o meno dei vincoli particolari; nel caso positivo si chiede di sapere quali sono e cosa comportano.

*Si allega:*

- *copia nomina CTU;*
- *copia accettazione incarico;*
- *estratto di mappa;*

Distinti Saluti

Rizziconi lì 19-04-2022

II CTU



## Rilascio documentazione Comune di San Ferdinando

Comune San Ferdinando (RC)	
	26 MAG 2022
	Nr. 0005518
Titolario	



**COMUNE DI SAN FERDINANDO**

Città Metropolitana di Reggio Calabria  
**Area Urbanistica**

Piazza Nunziante – 89026 SAN FERDINANDO (RC)

Tel 0966-7614110 – fax 0966-1904173

P.E.C.: [urbanistica.sanferdinando@asmepec.it](mailto:urbanistica.sanferdinando@asmepec.it)

*Pec. [Pietro.galluccio@ingpec.eu](mailto:Pietro.galluccio@ingpec.eu)*

*All'Ing. Galluccio Pietro  
Via Umberto I° n° 59  
89025 Rizziconi (RC)*

**Oggetto:** Richiesta documentazione.

In riscontro alla sua richiesta acquisita agli atti di questo comune in data 19/04/2022 prot. n°3994, si comunica che in riferimento alla richiesta di documentazione urbanistica riguardante l'immobile sito in via Leopardi n° 19,

 **ASTALEGALE.NET**

Si fa presente, altresì, che questo Comune è sottoposto al Vincolo Paesaggistico Ambientale ai sensi del D.Leg.vo n° 42/2004, Legge Regionale 23/90 e D.M. 12/12/1967.

Che la destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'opera è "**B2 (Completamento Edilizio)**;

Si trasmette in allegato:

- Copia della Concessione di Costruzione n° 76 prot. n° 6403 del 16/09/1983;
- Copia planimetrie degli elaborati planimetrici delle unità immobiliari;

Distinti Saluti

San Ferdinando Li: 26/05/2022

  
Il Responsabile dell'Area Urbanistica  
Ing. Ferdinando Lapiffa

## Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di San Ferdinando

**COMUNE DI SAN FERDINANDO**  
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

**UFFICIO TECNICO**

PRATICA EDILIZIA N. 19  
ANNO 1983

**Registro Concessioni N. 49**

Prot. n. 3885

**CONCESSIONE EDILIZIA**

IL SINDACO

ASTALEGALE.NET

residente in San Ferdinando Via 28 Ottobre n.             
in data 7.5.1983 protocollo n. 1341 con gli elaborati di progetti allegati  
per la esecuzione di un fabbricato in c.a. a due p.f.t.

destinazione civile abitazione

ubicato in San Ferdinando via di nuova ~~XX~~ apertura  
sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 31 col n. 254/baa di mq. 740  
254/b-b

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di  
Proprietari

come risulta dalla documentazione esibita giusto atto per notaio EGLE ACONE di Palmi  
del 15.3.1983 Reg. a Palmi il 1.4.1983 al n° 1169 vol. n° 106

Viste le altre caratteristiche del progetto:

— Superficie utile . . . . .	mq. <u>287</u>
— Altezza massima . . . . .	ml. <u>7.00</u>
— Volume . . . . .	mc. <u>2012</u>
— Arretramento dal ciglio stradale . . . . .	ml. <u>          </u>

10) È fatto obbligo di richiedere all'autorità competente, prima della domanda di abitabilità o agibilità, l'autorizzazione allo scarico di tutte le acque.

11) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

12) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

~~XXXXXXXXXXXX~~ Altre condizioni: **A condizione che venga realizzata una fossa settica a norma di legge.**

-----

-----

-----

Alla presente concessione si allega, in restituzione, copia del progetto approvato, vistato in ciascun documento che lo compone facendo presente che il Comune resta esonerato da qualsiasi responsabilità verso i proprietari contigui e verso altre persone, dei quali sono salvi e rispettati eventuali diritti ed azioni in sede amministrativa o giudiziaria.

Dalla Residenza Municipale, li **24 MAG. 1983**

 **IL SINDACO**  
*Alladaffer*

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Comunale, su conforme relazioni del Messo Comunale, certifica che la presente concessione ai sensi art. 37 L.R. 27-12-78 n. 71 è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per giorni 15 con decorrenza dal ..... al ..... e che contro la stessa ..... sono stati presentati reclami.

Dalla Residenza Municipale, li .....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

-----

**RELATA DI NOTIFICA**

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di avere oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della Legge 17-8-1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di .....

-----

-----

**Addi** .....

**IL MESSO COMUNALE**

2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) A' sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:

a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C.A.;

b) al commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;

4) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve evvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatorio la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in C.A., conformemente alla clausola 3ª della presente concessione.

5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.

6) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici; in presenza di tali impianti si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.

7) Non è consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tale vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

8) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

9) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 372, prima di dare inizio agli impianti termici, deve presentare il progetto all'Ufficio tecnico comunale, che ne rilascerà la ricevuta.

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 10.3.1983 Verb. n° 5  
Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265; in data 10.3.1983;

Vista l'autorizzazione all'inizio dei lavori rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria con nota n. 4472 sez. II' del 26.4.1983 ai sensi della legge 2-2-1974, n. 64 e del D.M. 5-5-1975;

Veduto il benessere in data ..... n. .... del .....

Veduto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;  
Visti gli strumenti urbanistici comunali;  
Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;  
Vista la legge 29 gennaio 1977, n. 10;

Visto che l'opera di cui alla presente concessione <sup>ricade</sup>/<sub>non ricade</sub> nel caso di concessione gratuita;  
Vista la <sup>convenzione</sup>/<sub>atto unilaterale d'obbligo</sub> registrat a ..... n. .... vol. .... e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di ..... il ..... n. .... art. ....

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10 (2) Sono stati determinati in £.200.000 (duecentomila) in acconto.  
Visto l'atto di sottomissione del 19.5.1983 dalla quale risulta che la ditta si impegna a versare i rimanenti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione ai sensi della legge 28.1.1977 n° 10 non appena la Regione li avrà stabiliti.

Dato atto che il richiedente ha presentato la domanda di concessione entro ..... e quindi beneficia dell'esonero dalla riduzione del contributo commisurato al costo di costruzione;

Stabilito quindi tale contributo nella misura di Lire ..... corrispondente al ..... del costo di costruzione

Vista la ricevuta dell'Ufficio Postale di San Ferdinando del 19.5.1983 n° 292 di £.200.000 comprovante l'avvenuto versamento in acconto per rilascio concessione edilizia ai sensi della legge 28.1.1977 N° 10.

**C O N C E S S I O N E**

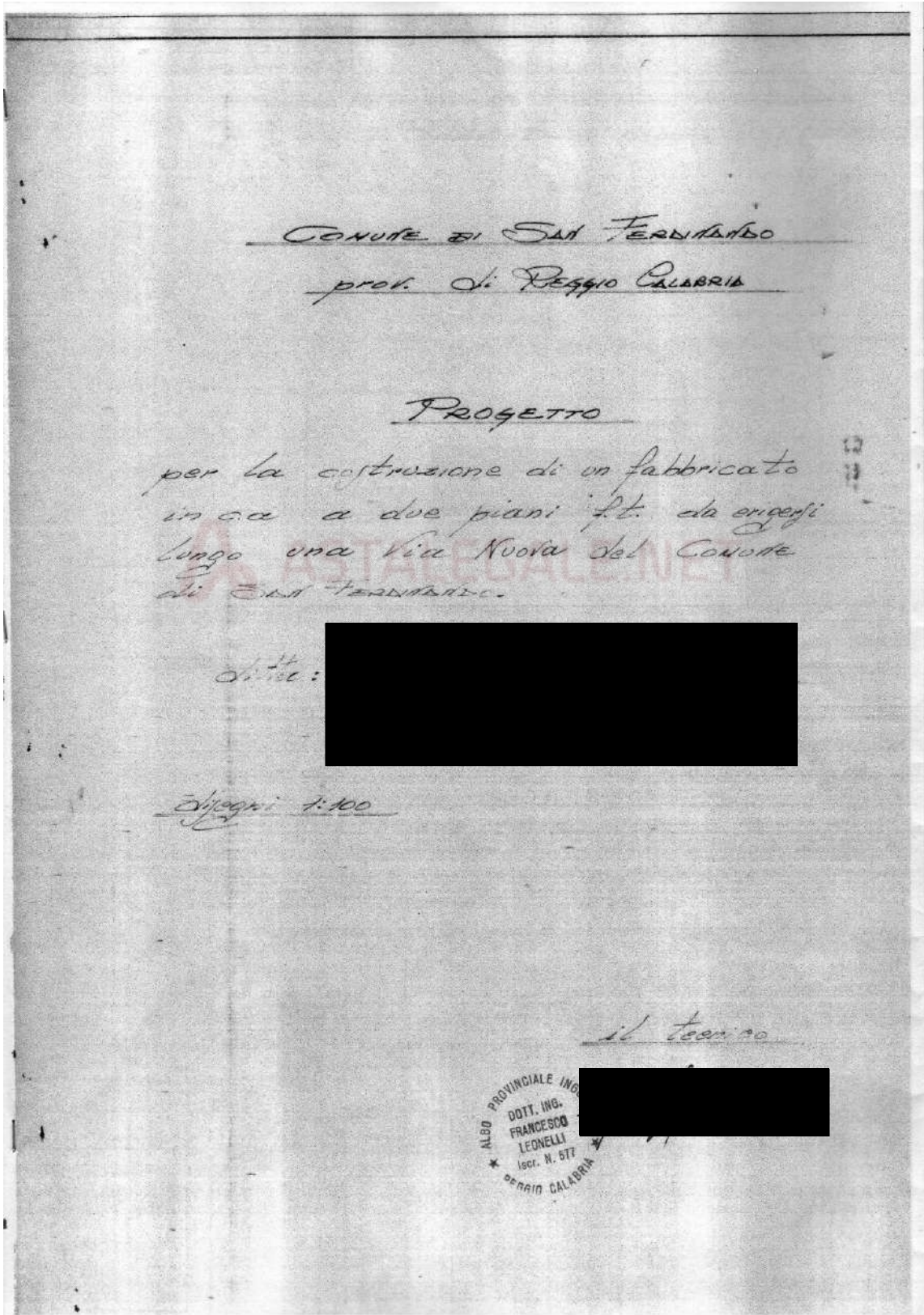
1) ai Sig.ri .....  
di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in promessa alle condizioni seguenti e fatti salvi i diritti dei terzi:

a) inizio lavori: entro anni 1 (uno) ;  
b) termine di ultimazione: entro anni 2 (due) ;  
c) versamento al Comune del contributo di L. .... (2) come di seguito:

L. .... entro il .....  
L. .... entro il .....  
L. .... entro il .....

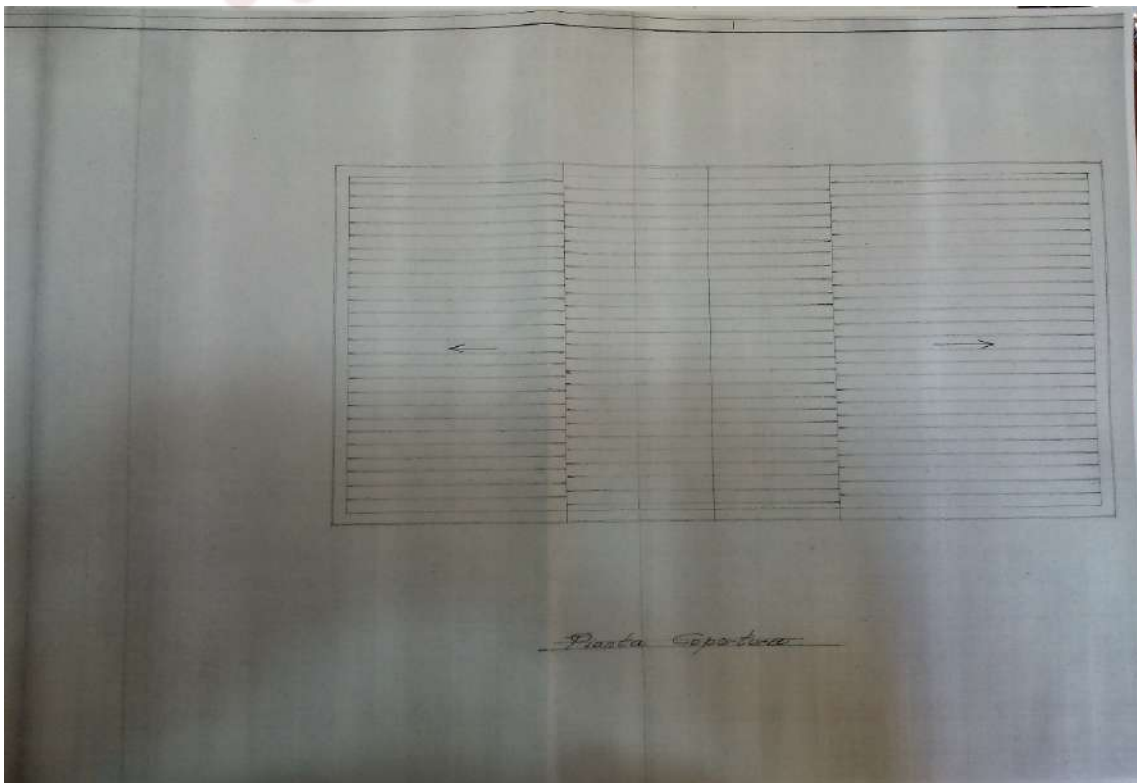
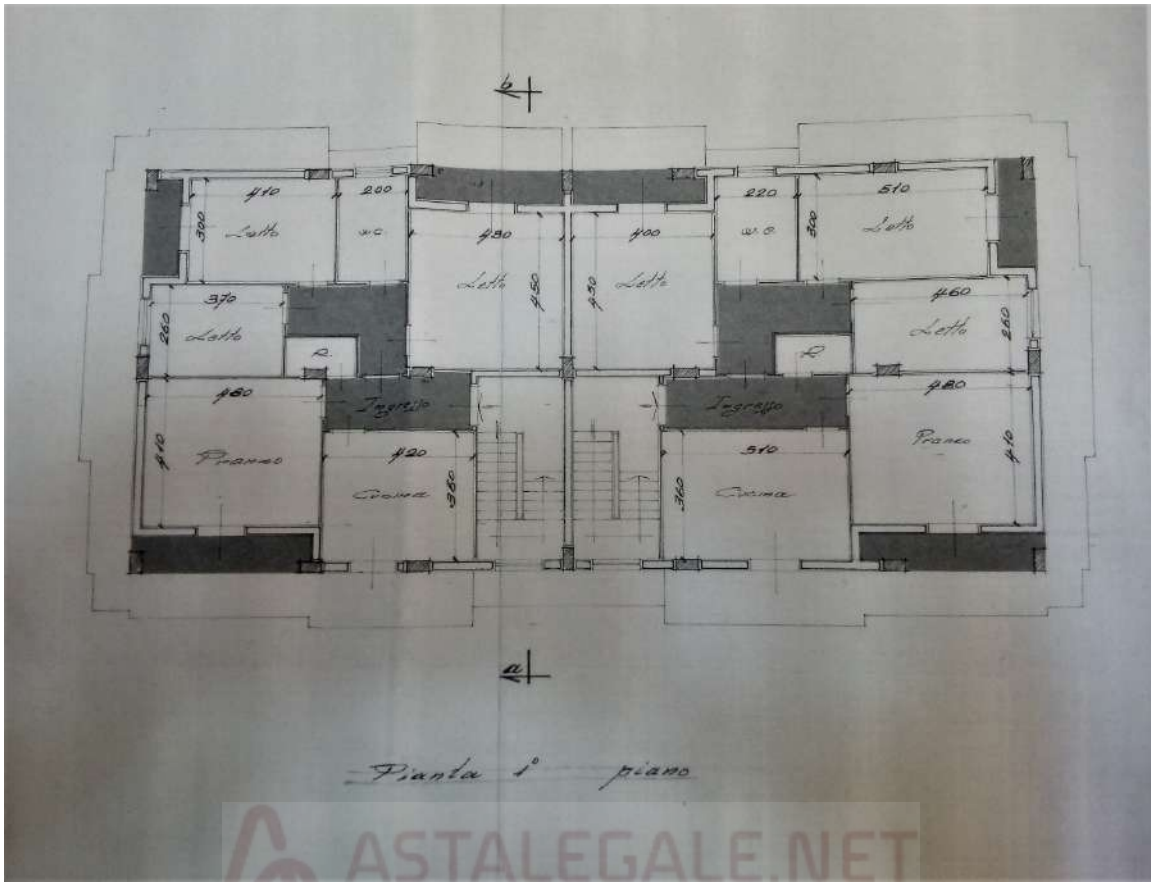
e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere;

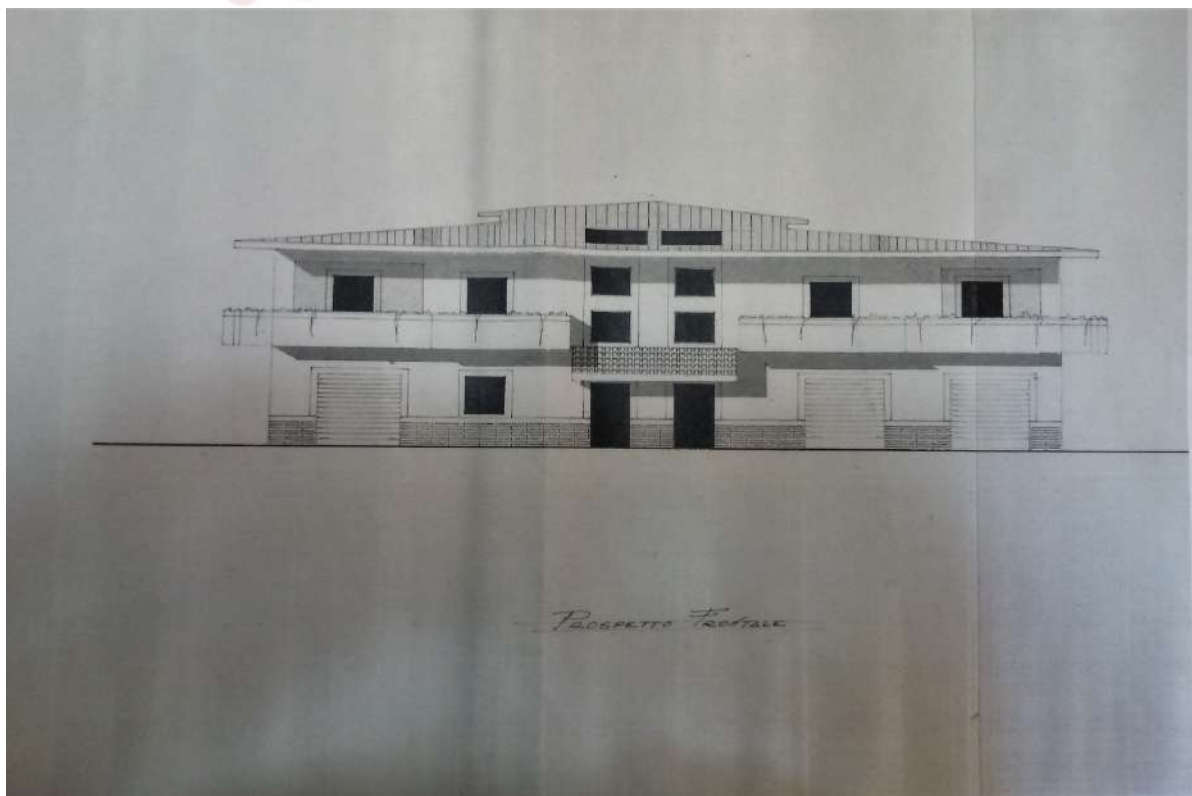
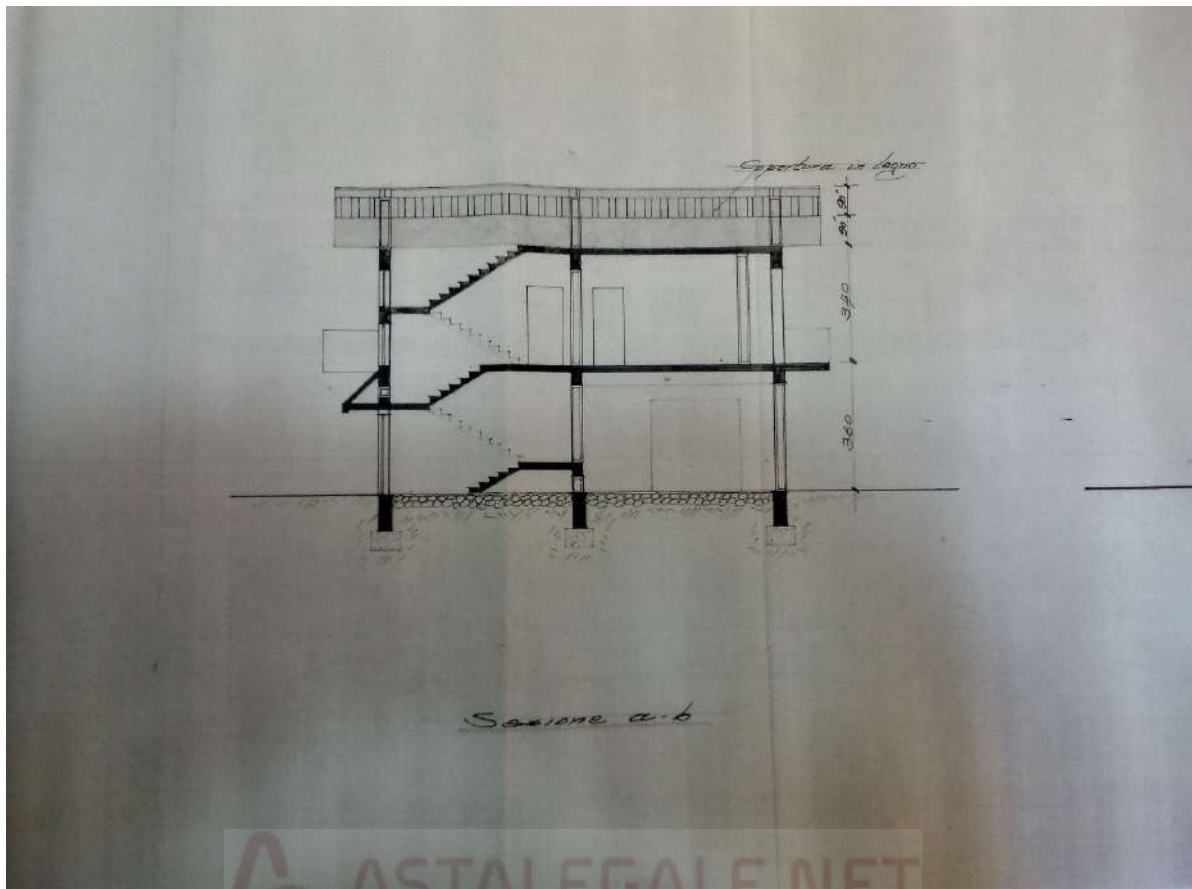
**Elaborati grafici allegati alla C. E. rilasciata dal Comune di San Ferdinando**











## Ulteriore richiesta documentazione al Comune di San Ferdinando

Studio Tecnico  
Ing. Pietro Galluccio  
Via Umberto I°, 59  
89025 RIZZICONI (RC)  
Tel/fax: 096654355 – Cell.: 3387517160  
Pec: [pietro.galluccio@ingpec.eu](mailto:pietro.galluccio@ingpec.eu)

*Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
Sez. Urbanistica  
del Comune di San Ferdinando  
Piazza Gen. Nunziante n. 1 89026 SAN  
FERDINANDO (RC)*

Pec: [protocollo.sanferdinando@asmepec.it](mailto:protocollo.sanferdinando@asmepec.it)  
Pec: [urbanistica.sanferdinando@asmepec.it](mailto:urbanistica.sanferdinando@asmepec.it)

Oggetto: richiesta parere e documentazione correlata.

---

Il sottoscritto **ing. Pietro Galluccio** residente in Rizziconi (RC) alla via Umberto I n. 59, nominato **CTU** dal signor G.E. del Tribunale di Palmi sez. Civile - Esecuzioni Immobiliari – nella proce [REDACTED]

*Premesso che:*

- in data 26 maggio u.s., su mia richiesta, è stata rilasciata da Questo Ufficio copia della C.E. n 76 prot. 6403 del 16-09-1983, con relativi elaborati grafici, per la costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani f.t. sito in San Ferdinando alla via Leopardi;

*Considerato che:*

la mia precedente richiesta aveva per oggetto il rilascio di copia dei titoli autorizzativi (Lic.Edil., Conc. Edil, P. di C., Condoni ovvero Titoli in sanatoria, DIA, SCIA, CIL, CILA, CILAS, Titoli autorizz. in variante a quelli già rilasciati ed altro) per la costruzione dell'u.i. posta al piano secondo (terzo f.t.) del su menzionato fabbricato censito in NCEU al foglio n. 31 Part.IIa 765 sub 5,

*Chiede se,*

relativamente all'unità immobiliare posta al secondo piano (terzo fuori terra) del fabbricato di cui sopra,

*in testa a:*

- [REDACTED]  
[REDACTED] *ropr. Per ½ in regime di comunione dei beni;*

nelle condizioni in cui il fabbricato si trova, con le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale vigente, essa possa ottenere la sanabilità urbanistica.

Nel caso positivo, chiede, salvo gli oneri della completa progettazione, quanto ammontano i costi degli oneri concessori e quanto i costi della relativa sanatoria (oneri in genere, oblazioni ovvero altro).

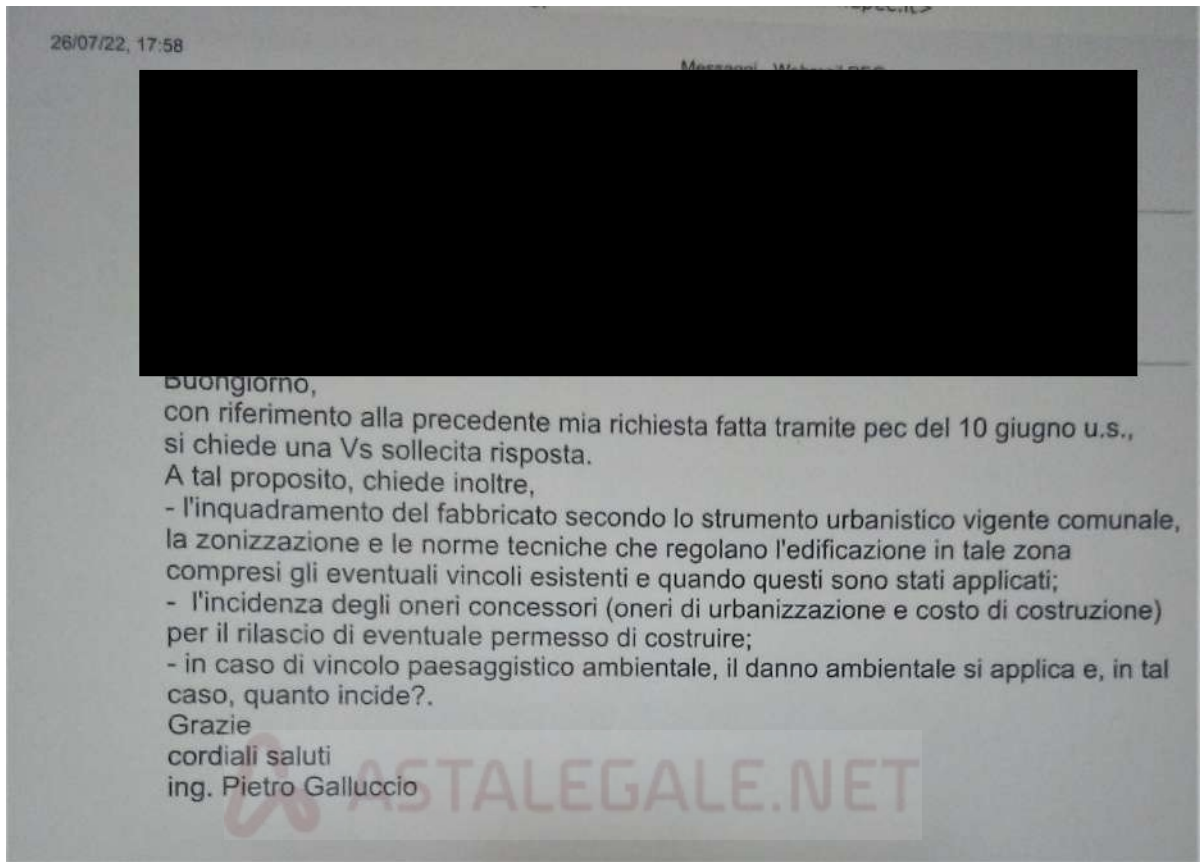
Distinti Saluti

Rizziconi li 10-06-2022

Il CTU



## Sollecito risposta alla richiesta documentazione al Comune di San Ferdinando



### ulteriore sollecito di risposta alla richiesta documentazione - fabbricato u.i. f. 31 part 765 sub 5 -proc es 12/2022

Tribunale di Palmi

[pietro.galluccio@ingpec.eu](mailto:pietro.galluccio@ingpec.eu)

10/09 09:17

A: protocollo.sanferdinando, urbanistica.sanferdinando

Priorità alta

### *Al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Ferdinando (RC)*

Buongiorno,

rinnovo il sollecito della risposta alle richieste da me avanzate, tramite pec, con la nota del 10 giugno e  
successiva del 26 luglio u.s..

Si tratta di procedura esecutiva in fase di giudizio e, pertanto, al fine di rispondere compiutamente ai  
quesiti posti dal G.E., si prega cortesemente di provvedere con urgenza.

Grazie, Cordiali saluti

ing. Pietro Galluccio

## Documentazione rilasciata dal Comune di San Ferdinando

prot. 9973 del 03.10.2022

Messaggio Busta di trasporto

[urbanistica.sanferdinando@asmepec.it](mailto:urbanistica.sanferdinando@asmepec.it)

03/10 15:48

A: me

Comune di San Ferdinando

Area Tecnica Urbanistica

Prot. 9973 del 03.10.2022

**1 Allegato(i) (116.5 KB)**

[Scarica tutti gli allegati](#) [Mostra allegati](#)

c\_m277\_2022\_0009973\_1 - Riscontro Ing. Galluccio.pdf  
116.5 KB





COMUNE DI SAN FERDINANDO  
(CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA)  
AREA TECNICA – URBANISTICA

*Il Responsabile*

Con riferimento alla richiesta di parere acquisita al prot. 6103 del 10.06.2022 e alle successive richieste, giusto prot. 7551 del 26.07.2022 e 920.5 del 12.09.2022, per come già discusso, al fine di poter evadere la stessa, si chiede al professionista in indirizzo di voler presentare la seguente documentazione:

- Planimetria reale del lotto su cui insiste il fabbricato e relativo titolo di proprietà;
- Elaborati grafici e relazione tecnica di tutte le opere realizzate in difformità al progetto di cui alla C.E. n. 49 del 24 maggio 1983;
- Scheda urbanistica comparativa dei volumi e delle superfici eccedenti quanto autorizzato.

Relativamente ai parametri urbanistici della zona su cui ricade l'intervento edilizio in oggetto, per come già comunicato con nota prot. 5518 del 26.05.2022 a seguito di richiesta del 19.04.2022 prot. 3994, si comunica che la destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'opera è

**“B2 - COMPLETAMENTO EDILIZIO”**

Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano particolari valori ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

Nell'ambito della predetta zona si attuano i seguenti indici e parametri:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria: mc./ mq. 3.00;
- Unità minima d'intervento: gli interventi previsti su Aree di dimensioni fino a 1000 mq. si attuano con Concessione Edilizia singola;
- per gli interventi ricadenti su aree maggiori di 1000 mq. la istanza di Concessione Edilizia deve essere corredata di un elaborato planimetrico che evidenzi la possibile utilizzazione complessiva dell'area;
- Altezza massima ml. 10.50;
- Numero massimo dei piani: 3;
- Distacco massimo degli edifici distanza / altezza :1;
- Distacco minimo degli edifici: assoluto ml. 10.;
- Distacco minimo dai confini: assoluto ml. 5.00;

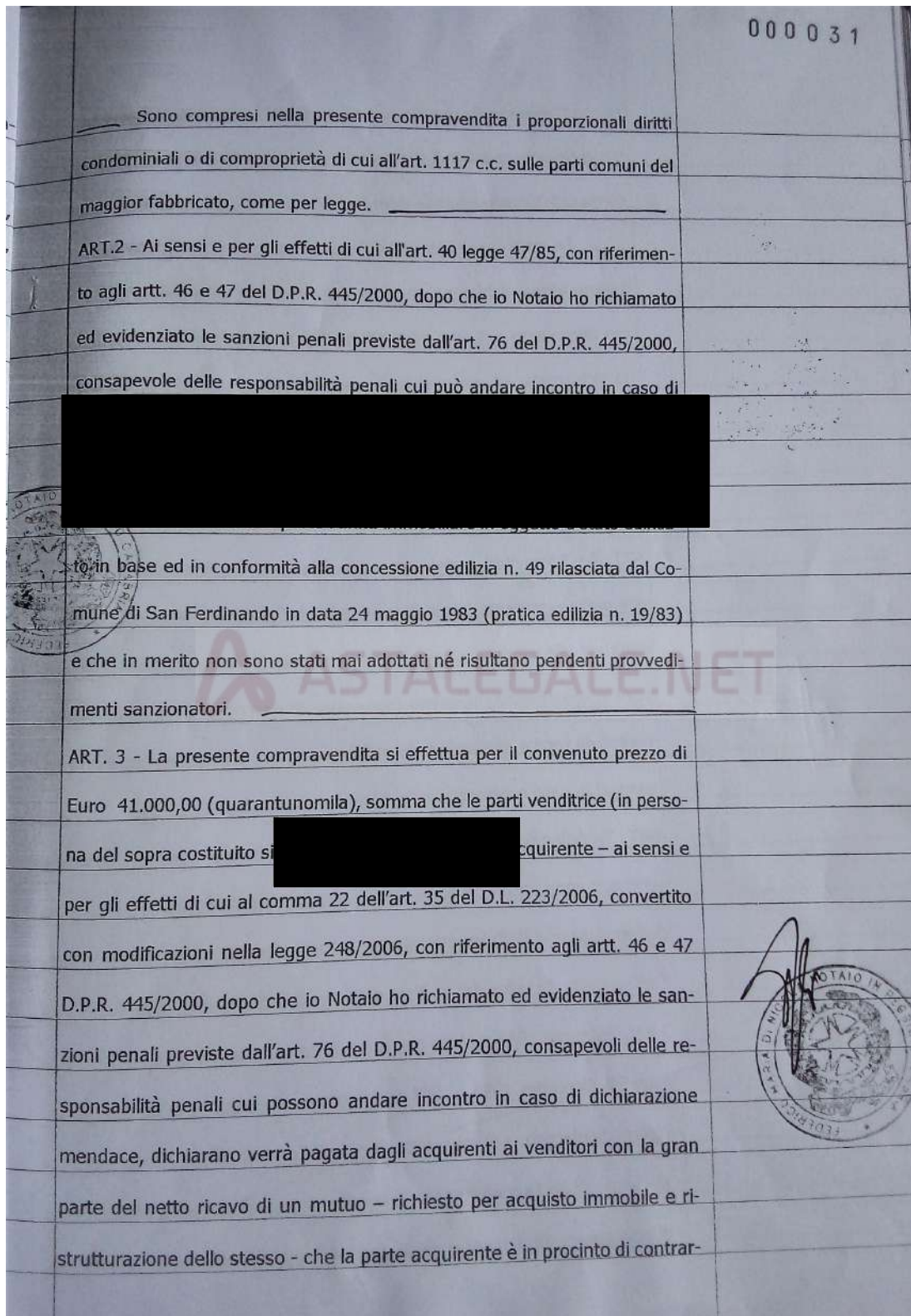
Si certifica, altresì, che questo Comune è sottoposto al Vincolo Paesaggistico Ambientale ai sensi del D.L.vo 42/2004, Legge Regionale 23/90 e D.M. 12/12/1967, al quale le opere abusivamente realizzate, qualora sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. dovranno essere assoggettate ai fini della compatibilità paesaggistica.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

*Ing. Ferdinando Laruffa*







000032

re c... te in Milano. Essendo stato in tal modo  
integralmente regolato il prezzo della presente compravendita, i venditori –  
come sopra rappresentati - espressamente rinunziano all'ipoteca legale  
[REDACTED]  
[REDACTED] dopo che lo Notaio  
ho richiamato ed evidenziato le sanzioni penali previste dall'art. 76 del  
D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andá-  
re incontro in caso di dichiarazione mendace, di non essersi avvalse di al-  
cun mediatore. \_\_\_\_\_

ART. 4 - I venditori, come sopra rappresentati, trasferiscono fin da oggi  
alla parte acquirente la piena proprietà ed il possesso materiale e legale  
dell'immobile venduto e garantiscono che esso è franco e libero da trascri-  
zioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, oneri reali, diritti di prelazione  
vantati da terzi a qualsiasi titolo, privilegi e vincoli di qualsiasi natura, obbli-  
gandosi in caso contrario per l'evizione. \_\_\_\_\_



ART. 5 - Agli effetti fiscali, i componenti dichiarano che venditori ed acqui-  
renti non sono parenti in linea retta e che la presente compravendita gode  
dell'applicazione dell'aliquota ridotta, in base alla nota 2/bis all'art. 1 della  
Tariffa parte Ia allegata al T.U. dell'imposta di registro, approvato con  
D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, come modificata dall'art. 3 comma 131 della  
legge 28 dicembre 1995 n. 549 e successive disposizioni; a tal fine gli ac-  
quirenti dichiarano: - di essere residenti nel Comune di San Ferdinando; ---  
- di voler adibire l'appartamento in oggetto a propria esclusiva abitazione; --  
- di non essere titolari esclusivi di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abi-

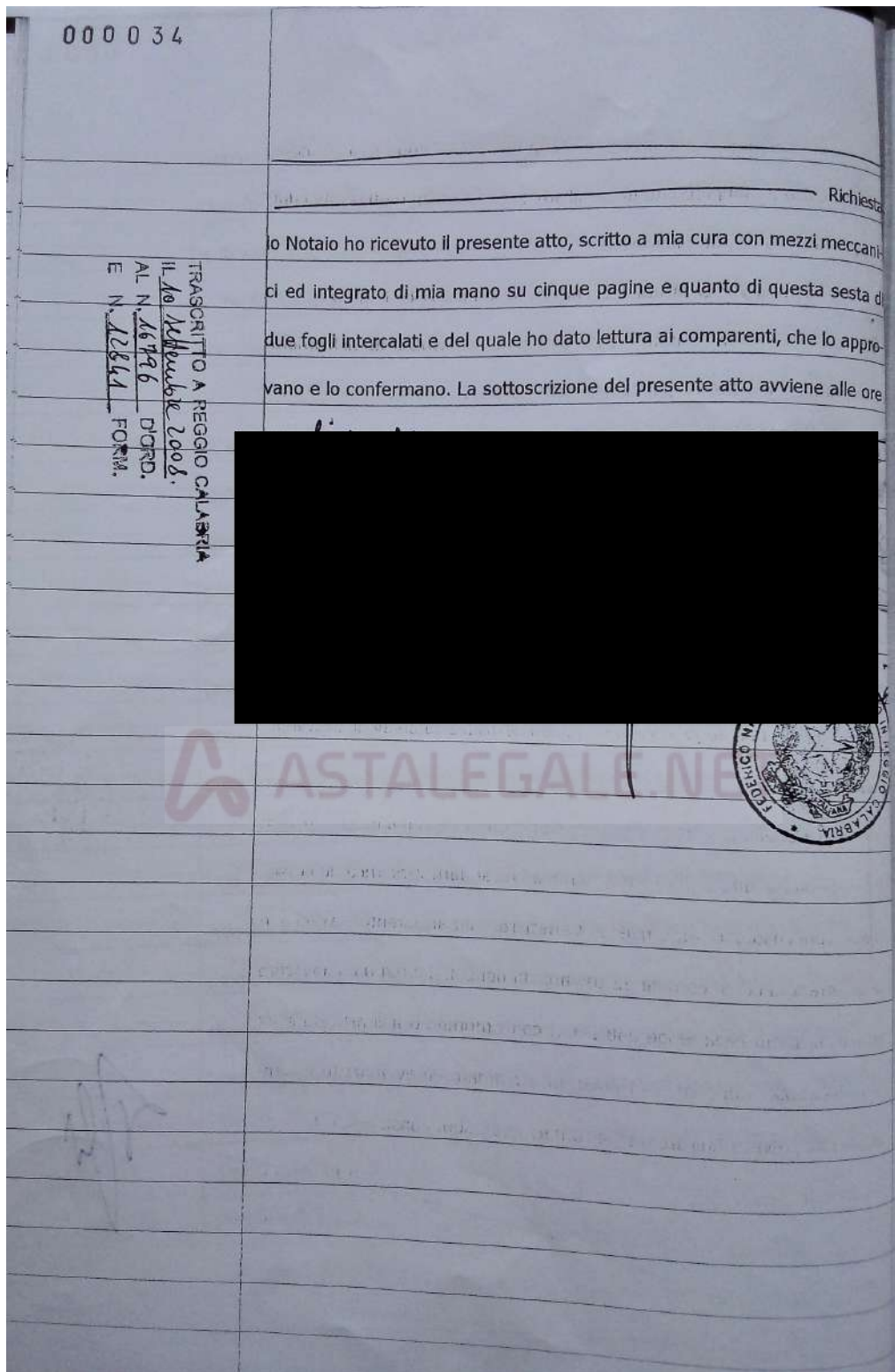
000033

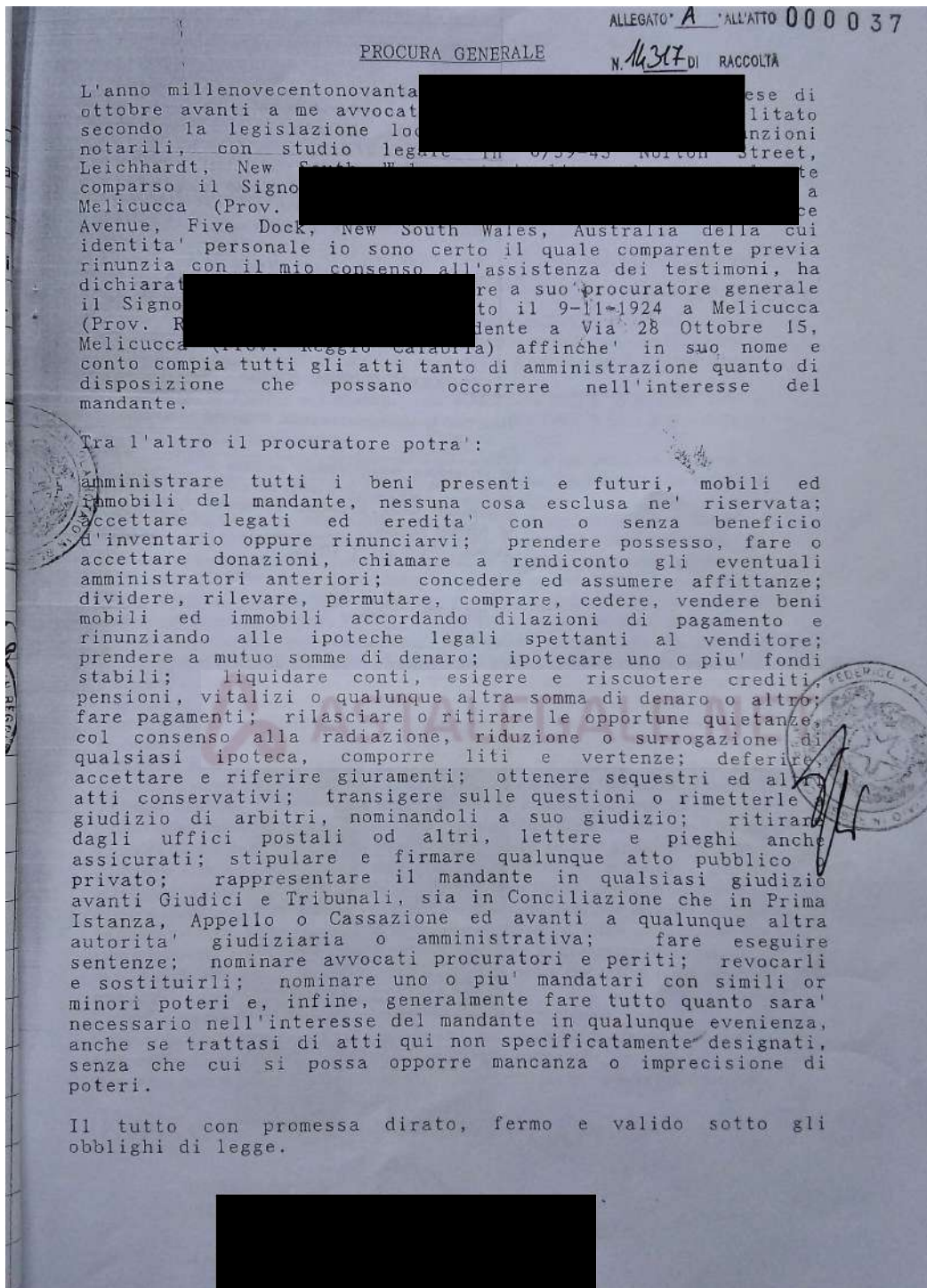
tazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune di San Ferdinando nè titolari, neppure per quota, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni sulla prima casa di cui all'art. 3 comma 131 della legge 549/95, ovvero di cui alle norme tutte citate alla lettera c) del comma 131 di detto articolo.

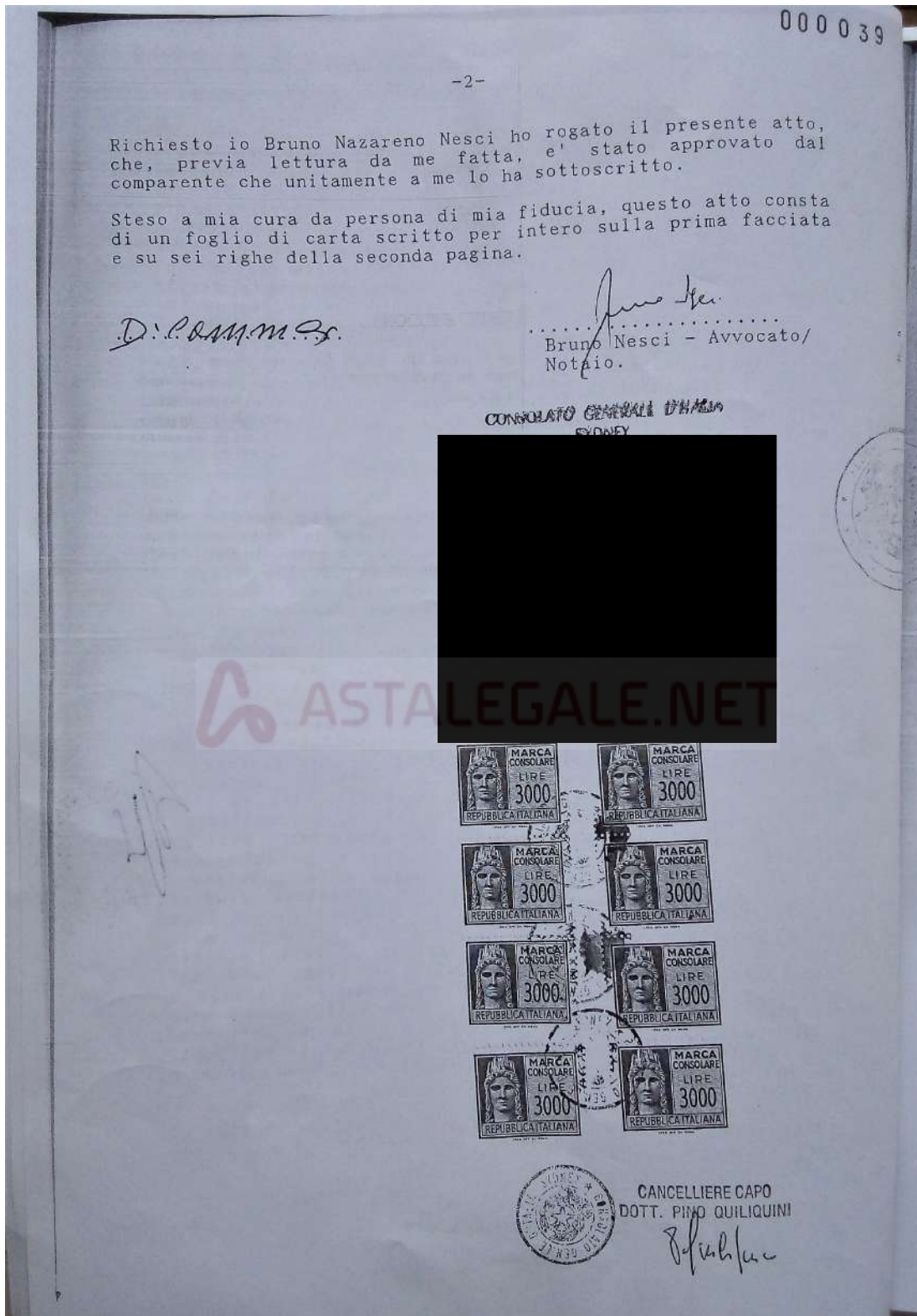
\_\_\_\_\_ Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 497 dell'art. 1 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, gli acquirenti con \_\_\_\_\_ di potersi avvalere \_\_\_\_\_ commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e che pertanto la relativa imposta venga applicata sul valore imponibile dichiarato in Euro 38.773,00 (trentottomilasettecentosettantatre) trattandosi di acquisto di immobile ad uso abitativo da parte di acquirenti persone fisiche non agenti nell'esercizio di attività commerciale, artistica o professionale: \_\_\_\_\_

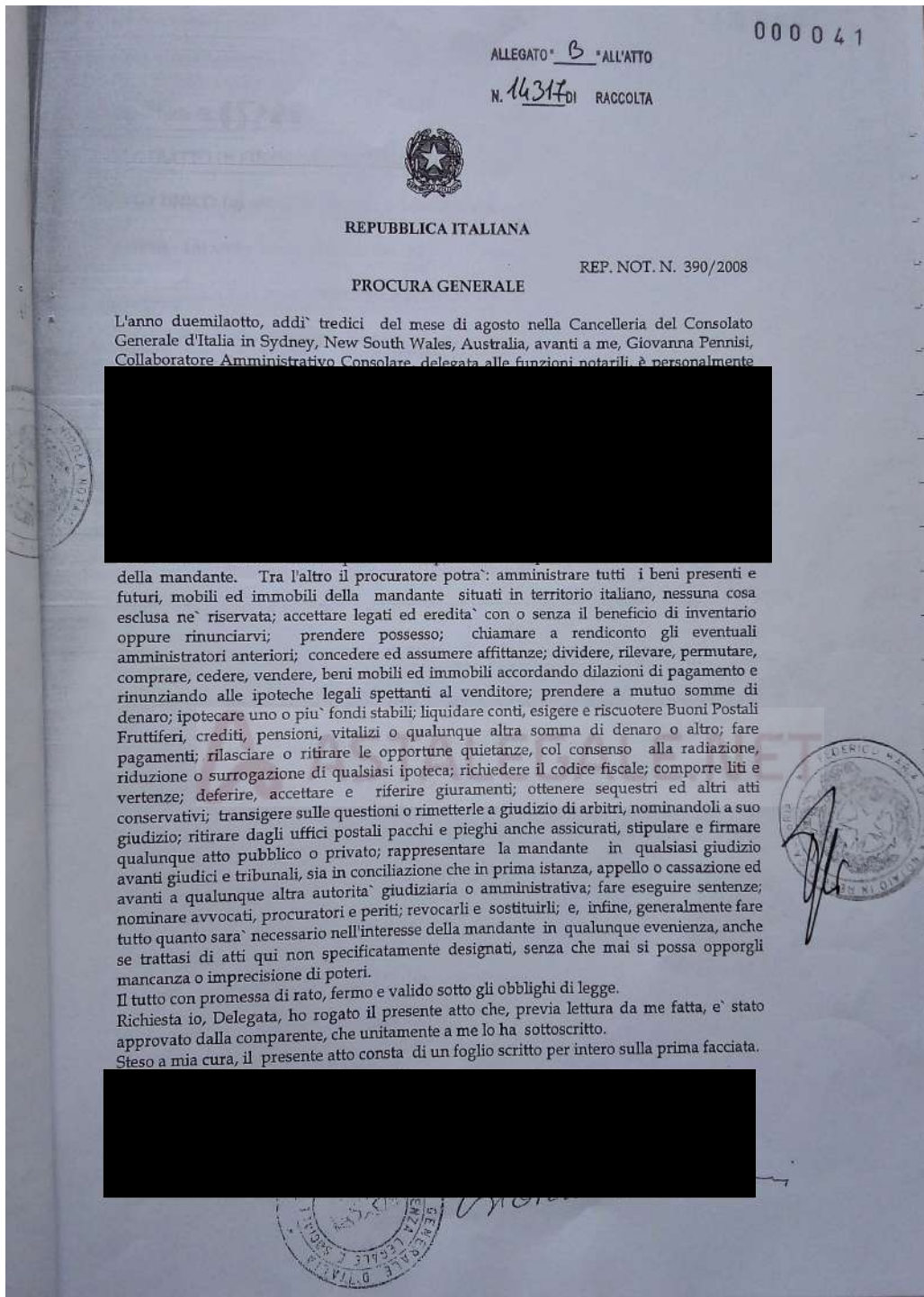
\_\_\_\_\_ I comparenti, previa informativa ai sensi del D.Lgs. 196/2003 prestano il consenso – ai sensi della legge 675/96 - al trattamento dei dati personali nonché alla conservazione anche in banche dati, archivi informatici e telematici, comunicazione dei dati personali e correlato trattamento, ed alla trasmissione dei dati stessi a qualsiasi Ufficio al fine esclusivo dell'esecuzione delle formalità connesse e conseguenti al presente atto.

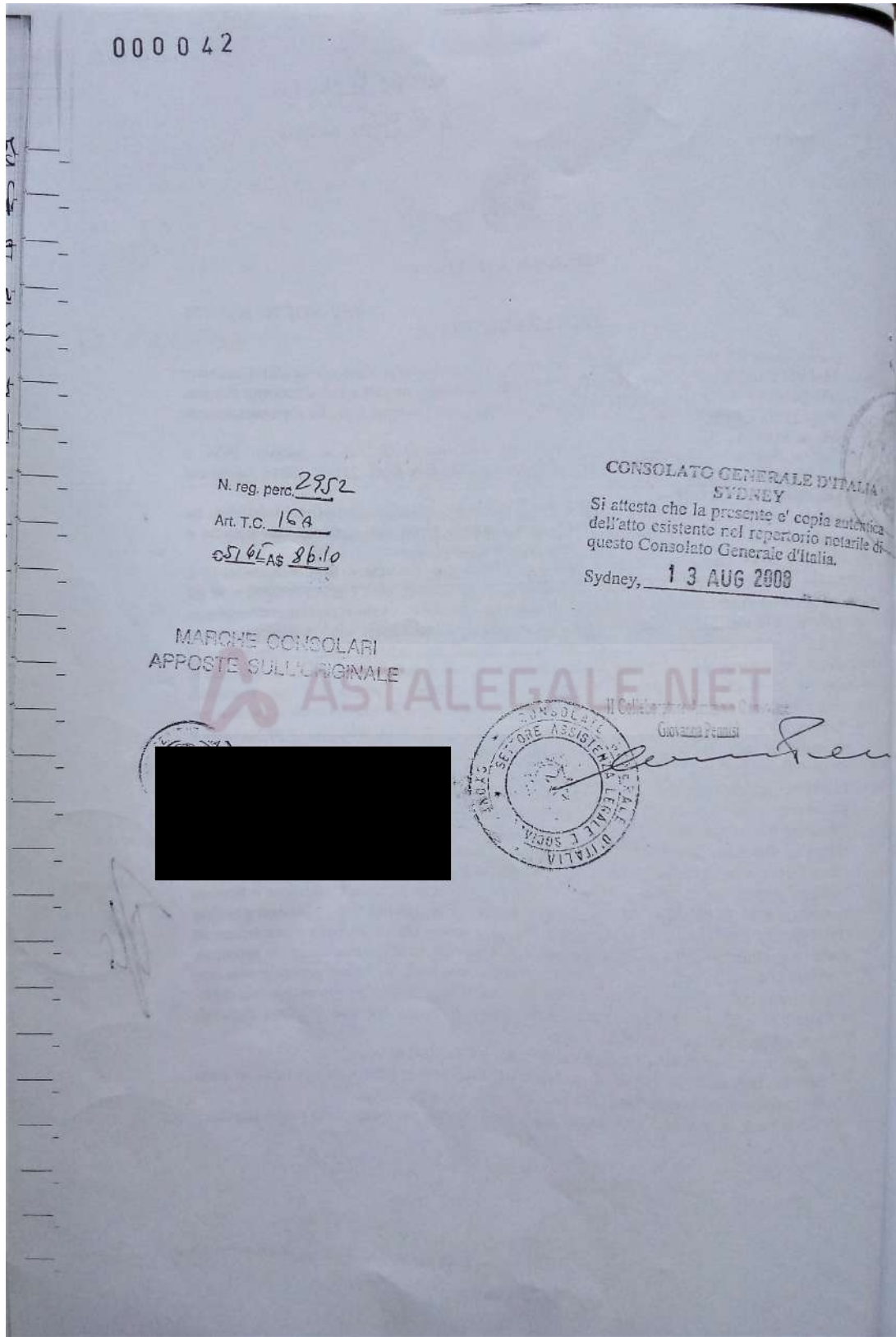
  






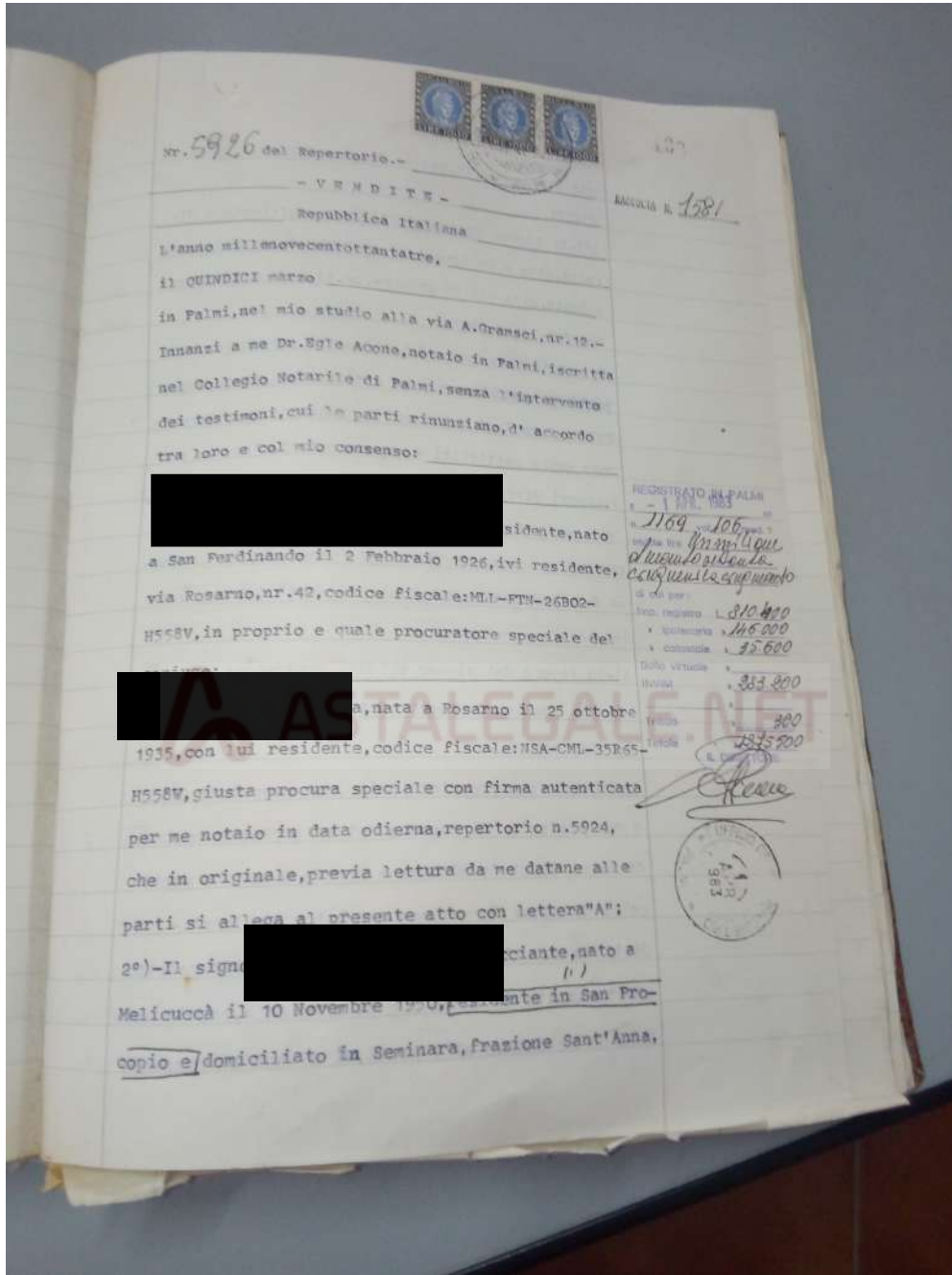




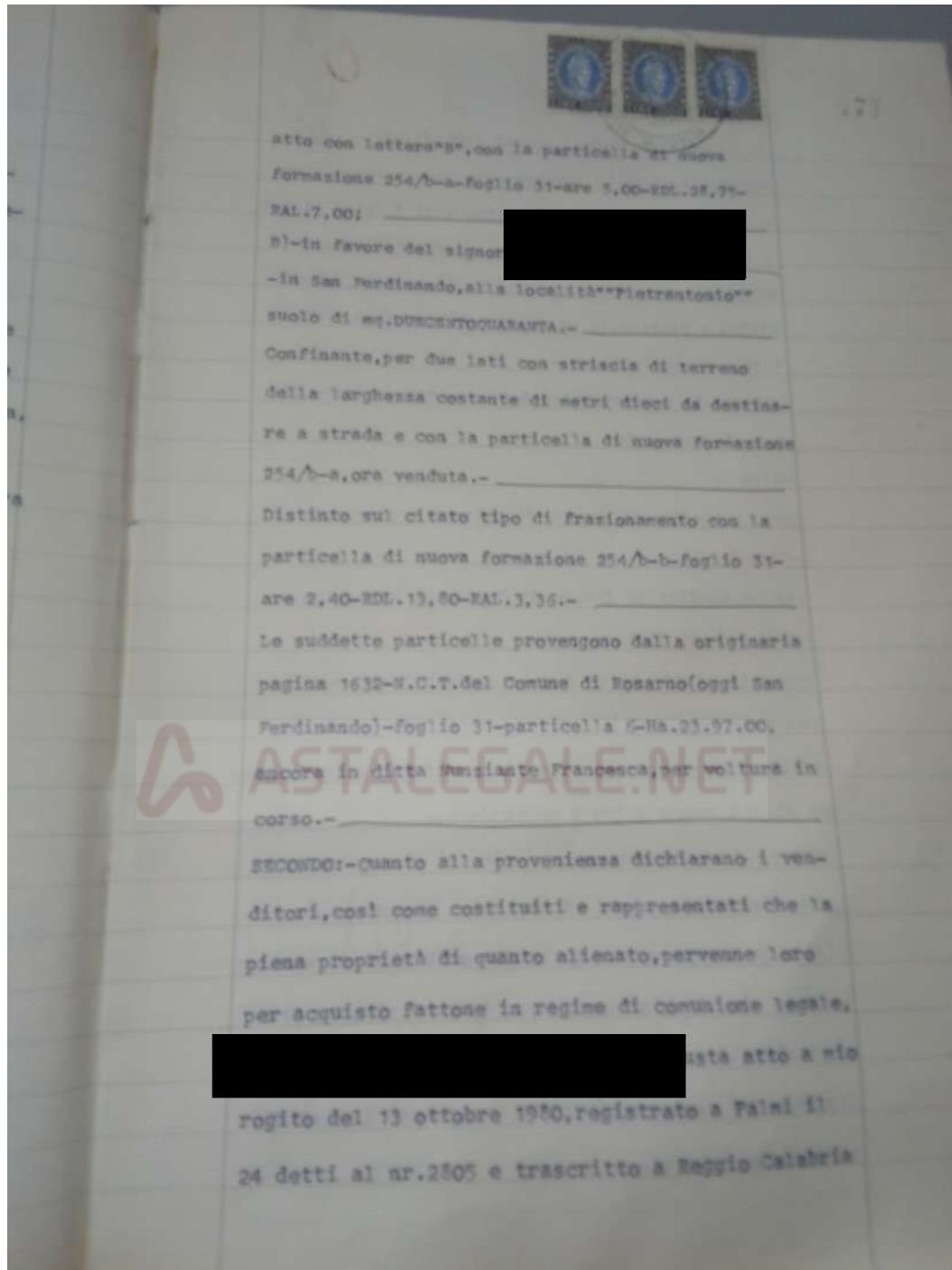




Atto di provenienza prima dell'acquisto da parte dei coniug



via Stazione, nr. 5, codice fiscale: LVR-FNC-54510-  
F105F1 [REDACTED]  
3°)-Il signor [REDACTED] direttore di-  
retto, nato a Melicuccà il 13 Febbraio 1932, ivi re-  
sidente, alla via 28 Ottobre, nr. 93, codice fiscale:  
GMM-FNC-32B13-F105T.-  
Io notaio sono certa dell'identità personale delle  
<sup>(1)</sup>  
parti, le quali convengono e stipulano quanto segue  
PRIMO:-I coniugi [REDACTED]  
come sopra costituiti e rappresentati, ciascuno per  
i propri diritti e congiuntamente e solidalmente tra  
loro per l'intero, vendono in favore dei signori  
OLIVERI Francesco [REDACTED] in buo-  
na fede acquistato, la piena proprietà del seguente  
immobile e precisamente:  
A)-in favore del signor [REDACTED]  
-in San Ferdinando, località "Pietrantonio" suolo di  
mq. CINQUECENTO.-  
Confinante con proprietà [REDACTED] proprietà Cananzi  
e con striscia di terreno [REDACTED] larghezza costante  
di metri dieci da adibire a strada e con la parti-  
cella di nuova formazione 254/b-b, a vendersi.-  
Distinto sul tipo di frazionamento <sup>(4)</sup> nr. 2797 redatto <sup>(5)</sup>  
sull'estratto di mappa <sup>(5)</sup> che in originale, previa let-  
tura da me datane alle parti, si allega al presente



il 4 Novembre 1980 ai numeri 13005/11873.-

TERZO:-Entrambe le vendite avvengono a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i singoli cespiti si trovano, con tutti i relativi accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, in conformità di possesso e di titolo di provenienza.-

QUARTO:-Il corrispettivo delle vendite è stato di accordo convenuto:

-lire *seimilioni*

per la vendita in favore di Oliveri Francesco;

-lire *quattromilioni ottocentottantamila*

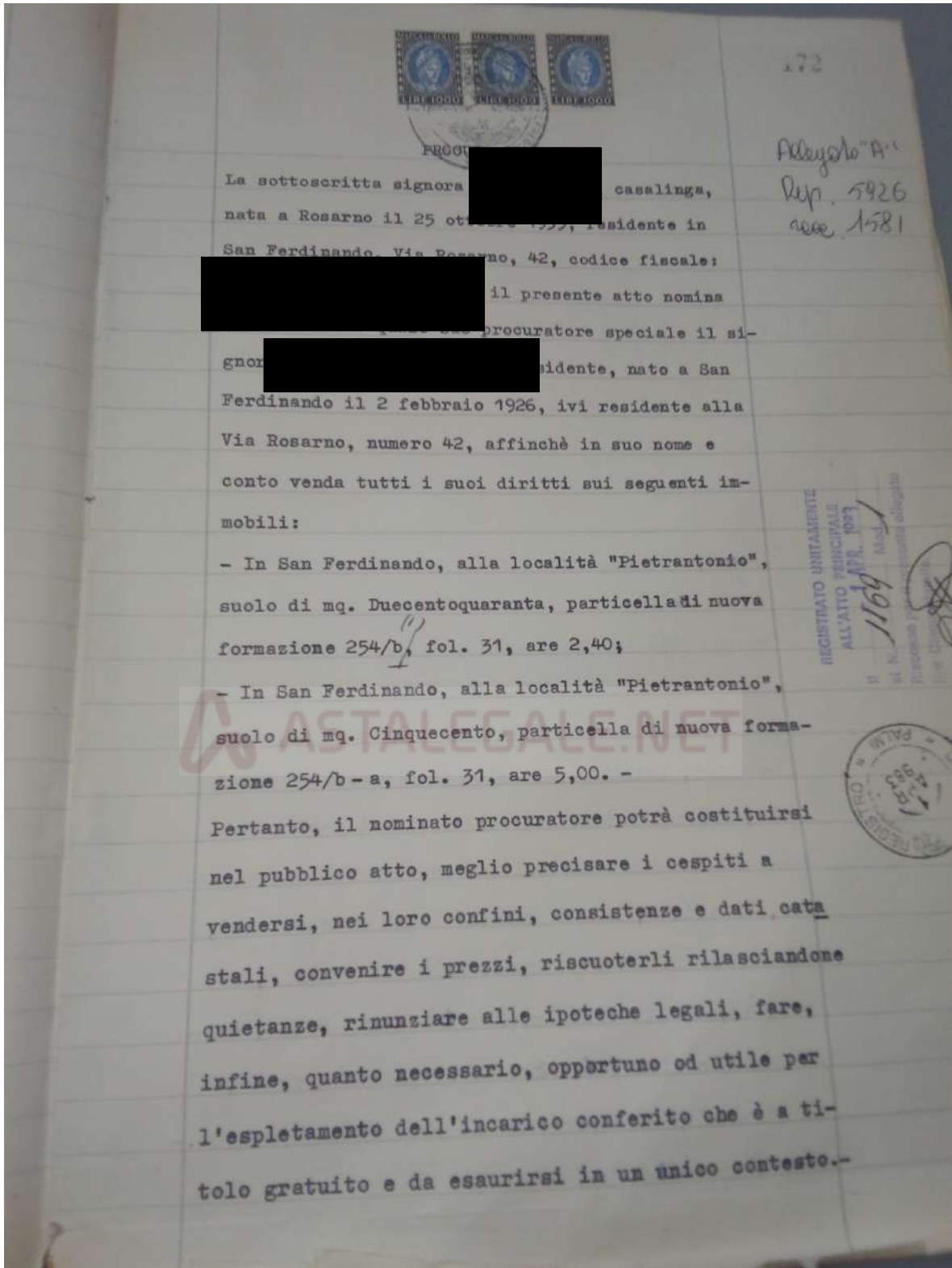
per la vendita in favore di [REDACTED]

Detti prezzi di *£. 6.000.000* e *£. 1.880.000*

<sup>(6)</sup> sono già stati pagati dagli acquirenti ai venditori che come costituiti e rappresentati dichiarano di averlo incassato e ne rilasciano quietanza, aggiungendo di non avere altro a pretendere.-

QUINTO:-I venditori, come costituiti e rappresentati garantiscono la piena ed esclusiva proprietà, il pacifico possesso e la legale disponibilità di quanto venduto che dichiarano libero da iscrizioni o pregiudizievoli trascrizioni.-

Assumono le responsabilità di legge per i casi di evizione o molestia.-





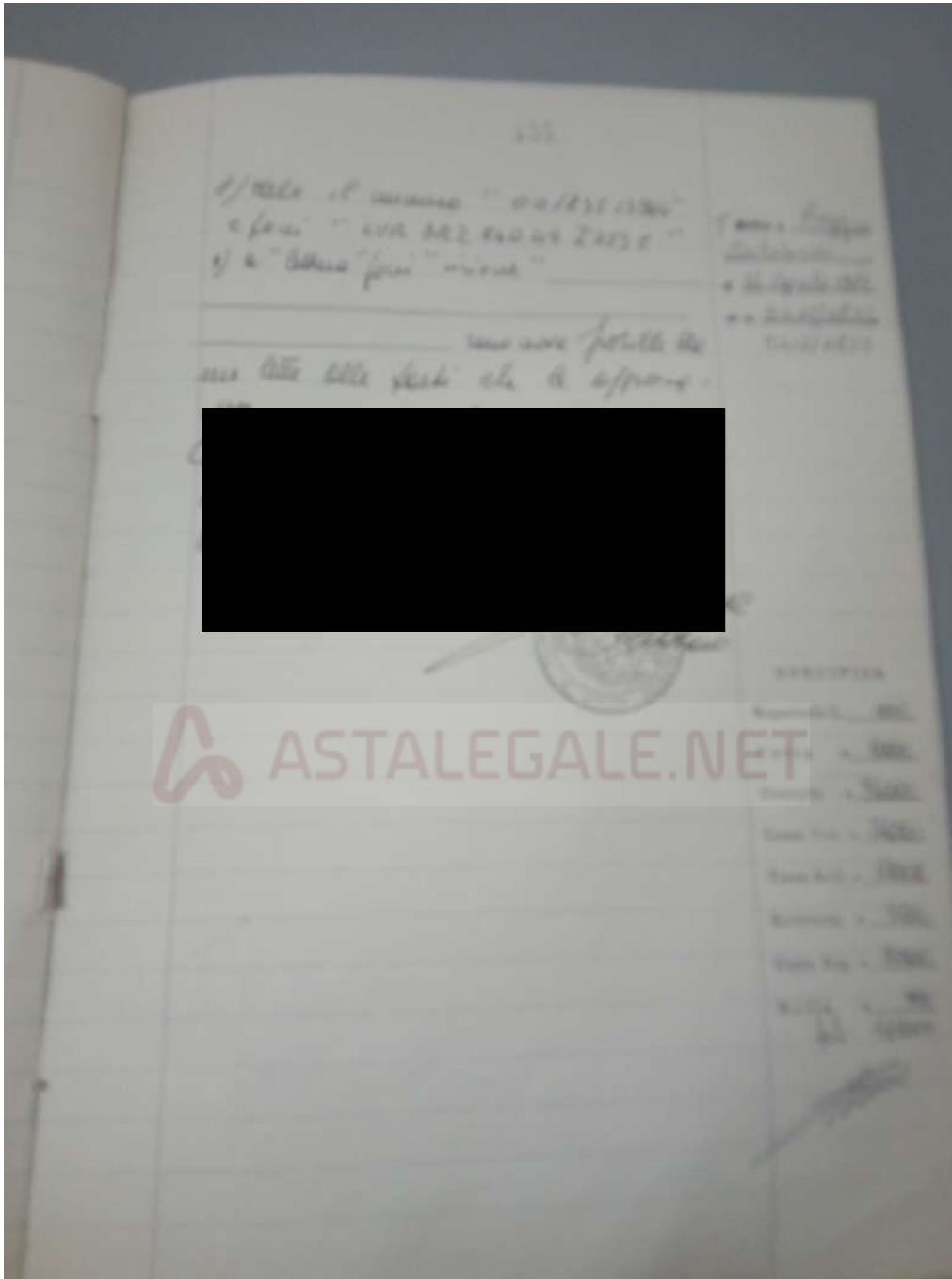












**Ortofoto edificio tra via G. Leopardi e via Ippolito Nievo di San Ferdinando**



**Planimetria della zona su cui insiste l'edificio contenente l'appartamento oggetto della procedura**



**Intero edificio su cui insiste l'appartamento oggetto della procedura**

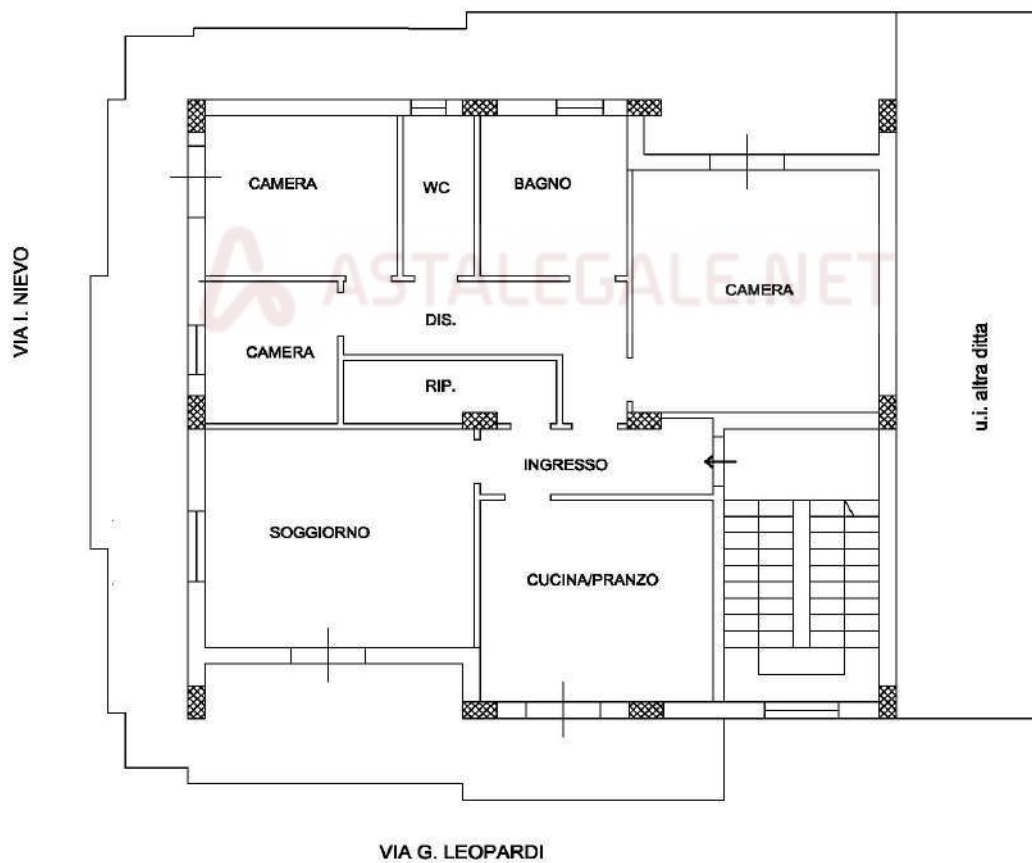
## Planimetria appartamento coniugi [REDACTED]une San Ferdinando

Planimetria indicativa dello stato dei luoghi

### Comune di San Ferdinando

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Foglio 31 part. 765 sub. 5  
Piano secondo - Mansarda  
H media: 2.70m



scala 1:100



## Rilievo fotografico

Foto – ingresso

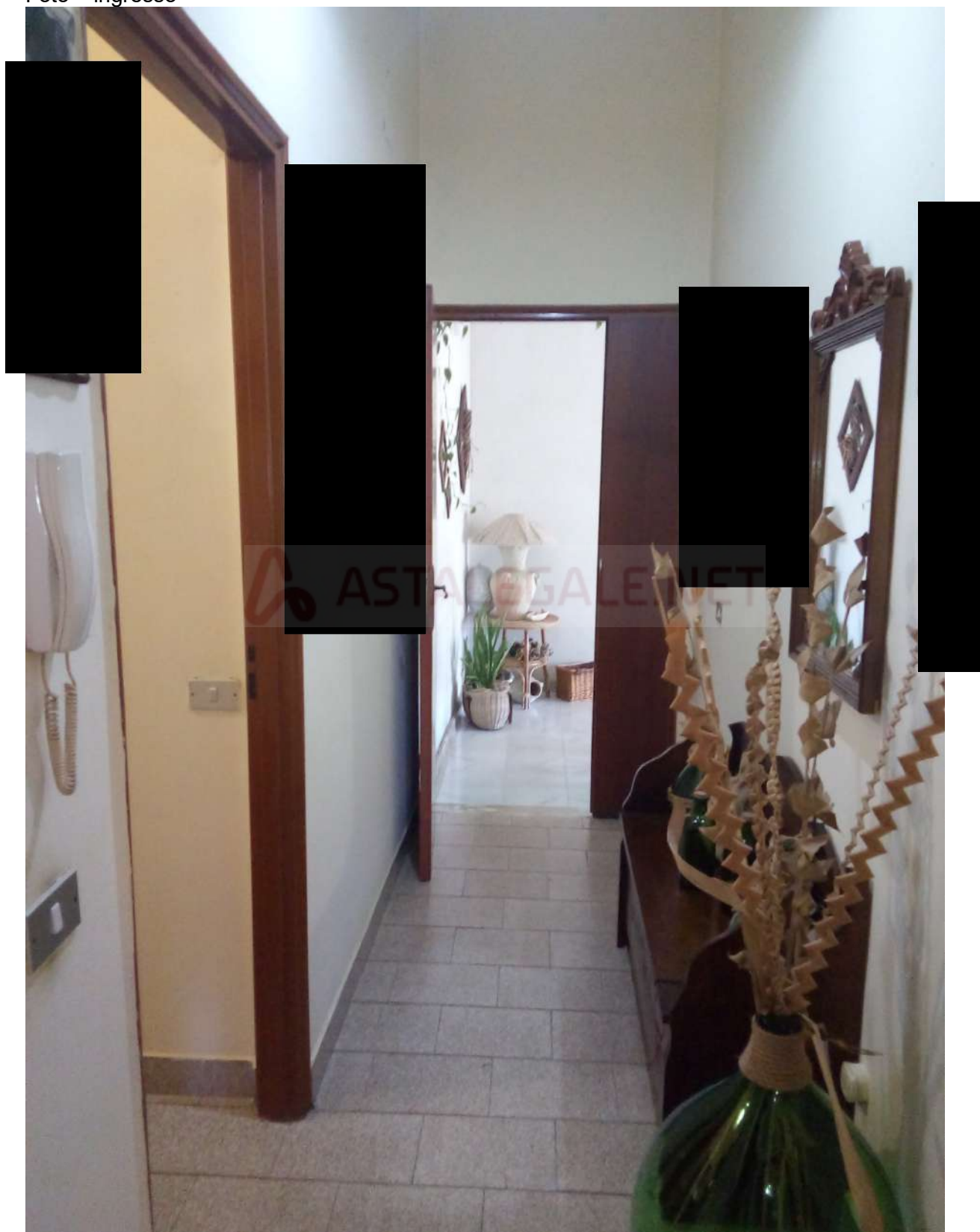


Foto – soggiorno



Foto – disimpegno



Foto – bagno



Foto – camera da letto



Foto – camera dal letto



Foto – sottobalcone



Foto – esterna balcone lato cortile



Foto – edificio prospetto lato cortile



Foto – edificio prospetto via G. Leopardi



## Visura catastale



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/10/2022  
Ora: 16:39:53  
Numero Pratica: T160769/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/10/2022

**Dati identificativi:** Comune di **SAN FERDINANDO (M277) (RC)**

Foglio 31 Particella 765 Subalterno 5

**Classamento:**

Rendita: Euro 335,70

Rendita: Lire 650.000

Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 6,5 vani

**Indirizzo:** VIA GIACOMO LEOPARDI n. 19 Piano 2

**Dati di superficie:** Totale: 126 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte b): 115 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/1995 in atti dal 31/03/1999 (n. 3092.1/1995)

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN FERDINANDO (M277) (RC)**

Foglio 31 Particella 765 Subalterno 5

Partita: 1000078

COSTITUZIONE del 30/05/1995 in atti dal 05/06/1995  
(n. 3092.2/1995)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SAN FERDINANDO (M277) (RC)**

Foglio 31 Particella 765

**L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:**

• Foglio 31 Particella 765 Subalterno 2 (BCNC)<sup>a)</sup>

• Foglio 31 Particella 765 Subalterno 1 (BCNC)<sup>a)</sup>

> **Indirizzo**

VIA GIACOMO LEOPARDI n. 19 Piano 2

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/1995 in  
atti dal 31/03/1999 (n. 3092.1/1995)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/10/2022  
Ora: 16:39:53  
Numero Pratica: T160769/2022  
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 335,70  
Rendita: Lire 650.000  
Categoria A/2<sup>b)</sup>, Classe 1, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/1995 in  
atti dal 31/03/1999 (n. 3092.1/1995)

> **Dati di superficie**

Totale: 126 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>c)</sup>: 115 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
30/05/1995, prot. n. 3092

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



1. Atto del 09/09/2008 Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 85286 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12841.1/2008 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 10/09/2008

Visura telematica

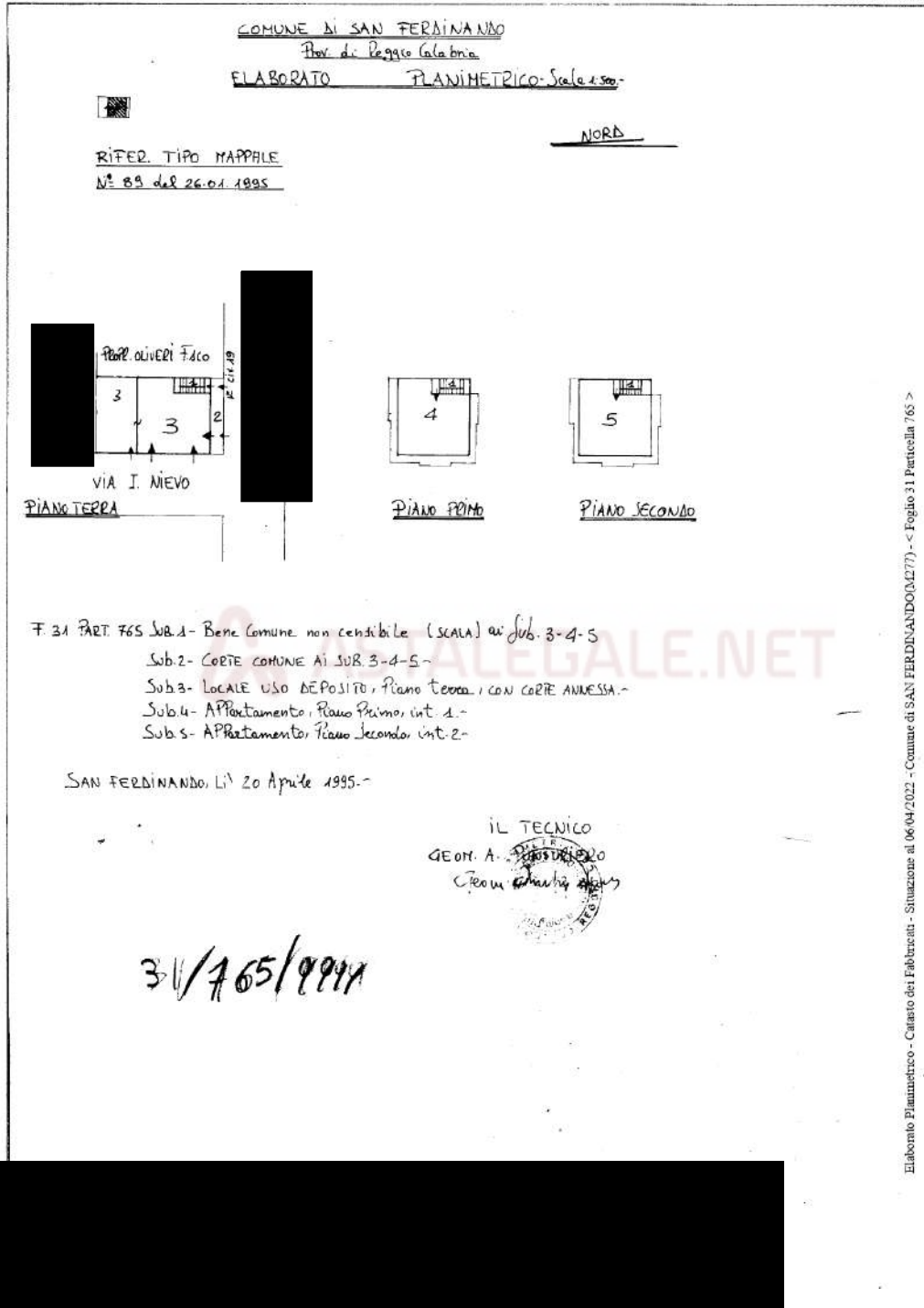
Tributi speciali: Euro 0,90

**Legenda**

- a) Bene Comune non Censibile
- b) A/2: Abitazioni di tipo civile
- c) 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

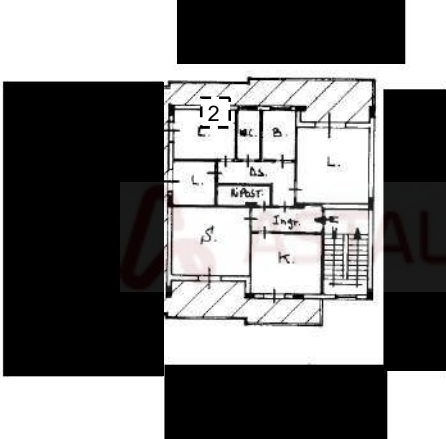
## Elaborato planimetrico

Data presentazione: 30/05/1995 - Data: 06/04/2022 - n. T51591 - Richiedente: Telematico



## Planimetria catastale

Data presentazione: 30/05/1995 - Data: 06/04/2022 - n T64575 - Richiedente: GLLPTR51E24H558Y

MODULARIO A - 406		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI <b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b>		Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 350
<b>PIAN 1 SECONDO - Mansarda</b> H. max. 2,30 mt.				
				
ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200				
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO			Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <u>PUNTIEREO</u> <u>ROSTINO</u> Iscritto all'Albo dei <u>Geometri</u> della Provincia di <u>REGGIO CALABRIA</u> DATA <u>05 09 08 1994</u> Firma: <u>Geom. Rostino</u>	
DATA	F. 31 part. 765 Sub. 5			
PROT. N°				

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/05/1995 - Data: 06/04/2022 - n T64575 - Richiedente: GLLPTR51E24H558Y  
Total schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2022 - Comune di SAN FERDINANDO (ME77) - Foglio 31 - Particella 765 - Subalterno 5  
VIA GIACOMO LEOPARDI n. 19 Piano 2