



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

GIUDICE ESECUZIONI: Dott.ssa Ambra ALVANO

Oggetto: Proc. Esec. N° 18/2023

XXXXXXX / XXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA UFFICIO

PERIZIA TECNICA – RELAZIONE

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Arch. Emanuela SALADINO



CONSULENZA TECNICA



Disposta dalla Dott.ssa Ambra ALVANO, Giudice dell'Esecuzione promossa dall'Avv. Gabriele D'Ottavio procuratore e difensore della XXXXXXXXXXXXXXXX



PREMESSE



Con atto notificato in data 22/02/2023, l'Ufficiale Giudiziario addetto al Corte d'Appello di Reggio Calabria ha sottoposto a pignoramento i beni immobili di proprietà della XXXXXXXXXXXX in persona del legale rappresentante p.t. Sig. XXXXXXXXXXXX, che di seguito si elencano:

1-1) intera piena proprietà di unità immobiliare sita in Reggio Calabria via Sbarre Inferiori n. 473/c

piano terra identificato con i seguenti dati catastali:

sezione Reggio Calabria, foglio di mappa 120 part.1178 Sub 15, zona censuaria 1, cat. C/6, mq.45.

2-8) intera piena proprietà di unità immobiliare sita in Reggio Calabria via Sbarre Inferiori n. 473/c

piano quinto identificato con i seguenti dati catastali:

sezione Reggio Calabria, foglio di mappa 120 part.1178 Sub 78, zona censuaria 1, cat. A/3, mq.142, vani 6.

3-10) intera piena proprietà di unità immobiliare sita in Reggio Calabria via Provinciale per Gallina

piano S1 – T – 1 identificato con i seguenti dati catastali:

sezione Gallina, foglio di mappa 5 part.1179 Sub 12, zona censuaria 2, cat. A/7, mq.257, vani 14.

I sopracitati beni sono di proprietà della XXXXXXXXXXXX

Con ordinanza del 09.05.2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ambra ALVANO, nominava la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio.

I rilievi eseguiti e lo studio della documentazione fornitaci e di quella acquisita presso gli uffici competenti permettono di rassegnare le conclusioni che si riportano nella relazione che segue di cui sono parte integrante i disegni ed i documenti allegati.



SOPRALLUOGHI, ACCERTAMENTI ED ISPEZIONI

Estratti gli atti di cancelleria, la scrivente ha proceduto allo studio preliminare d'ufficio degli incartamenti, predisponendo tutte le operazioni necessarie a dare inizio all'incarico conferito.

In tempi successivi si sono effettuate ricerche presso gli Uffici Pubblici interessati, ossia, Catasto Fabbricati, Conservatoria dei RR.II., Ufficio Urbanistica.

In accordo con il custode giudiziario, e dopo aver inviato alle parti gli avvisi di convocazione tramite Raccomandata A/R, si fissava primo sopralluogo in data 21.06.2023 presso l'immobile di cui al pignoramento sito in Reggio Calabria (RC) località Gallina di Reggio Calabria, Via Provinciale Gallina.

In data 28.06.2023 ed in data 30.06.2023, la scrivente CTU e il Custode Giudiziario nominato nella procedura Avv. Maria Grazia Marra si recavano presso gli immobili pignorati siti in Reggio Calabria (RC), Via Sbarre Inferiore per eseguire il necessario sopralluogo al fine di verificare lo stato dei luoghi.

Si dava inizio alle operazioni peritali procedendo, così, al sopralluogo vero e proprio, nonché al rilievo degli immobili in tutte le sue parti, ed eseguendo un'appropriata documentazione fotografica dei luoghi, come per altro richiesto nei quesiti posti dal Giudice Esecutore, che possa, allo stesso tempo, essere un valido aiuto visivo alle considerazioni tecniche che seguiranno.

Al fine di evidenziare le attività svolte di seguito si allegano relativi verbali.

Pag. 01

G.E.: D.ssa Ambra ALVANO

Custode: avv. Maria Grazia Marra

VERBALE DI PRIMO ACCESSO

L'anno **2023** addì **21** del mese di **giugno** alle ore 9,30 giusta ordinanza del G.E. del 9.05.2023 il sottoscritto custode unitamente all'esperto nominato Arch. Emanuela Saladino, si è recato in Via Provinciale Gallina di Reggio Calabria per iniziare le operazioni di stima e di primo accesso agli immobili oggetto di pignoramento, previa regolare comunicazione inviata alla debitrice esecutata ed agli occupanti gli immobili, per come indicati dalla stessa debitrice.

Le operazioni, per come stabilito, hanno inizio dall'immobile sito in Gallina identificato al foglio 5 di mappa, part. 1179 sub 12 *CANICO 195/4*.

Si dà atto che sono presenti, oltre al sottoscritto assistente ed all'esperto,

~~XX~~

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A quo sub, preliminaris, Custodie carnis al Signis BB

Genova, 14 febbraio e uelle quilibrio, come nell'ordine di pace

не-сложные составы на базе 1-составных и 2-составных

So fill up; sommaria l'istinta di cu. all' object 3 nell' abbo.

Алина и мислеше си за себе си.

~~City of Portland, Oregon~~

Silvestri

HRGVRE 81D54

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

[illegible]

XX

where q is the degree of the polynomial p .

Ho anche, in fece del quale l'ho colto e inghiottito.

Lavori di restauro e manutenzione dell'edificio

sculpture will seem, myself and of some models

at 18 June 2023, day 661. Late July and early August

o. Leone fucille. Dot. otto delle sopramente 3.50

La 5ª y 6ª Huelga fue chule de Pasaña la anterior

The stipule of the corolla of longione - Hart's

Custode Avv. -Via - (R.C.) Tel / Fax 0965.....

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Sez. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esame di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Comunicazione XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Tel. 342-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si attale l'atto della offerta; esposto le
relazioni: esecutive e fotografiche, le offerte: autentiche
e autentiche.

Il verbale si attale alle ore 10,30

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXX

Aut. Tribunale

Successivamente l'istituto ed l'arch. Salomone hanno
frequentato le offerte: recandosi presso gli immobili:
frequentando: fatto nel comune: edho Le Pellicce st
in via Roma 15/135/B, affetto di proprietà, e
frequentando il sub 15 ed l'arch. Salomone. In
atto che nonostante lo sploato: l'atto autentiche

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXX l'proseguo dello operaz. per segue tale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Sez. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N. _____ RG. ES.

G.E.: Dr. _____

Custode: _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Voglio o far dare, in tutto, autizzazione
al G.E. di essere forzato, non far niente
fatto nel rispetto della legge.
Il venduto si è dato alle ore 12.00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Custode _____

Il debitore _____

Il CTU _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Custode Avv. -Via - (R.C.) Tel / Fax 0965.....

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Sez. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Pag. 01

Proc. N. 18/2023 RG. ES.

G.E.: D.ssa Ambra ALVANO

Custode: avv. Maria Grazia Marra

VERBALE II ACCESSO

L'anno 2023 addì 28 del mese di giugno alle ore 12.10 in prosecuzione delle operazioni peritali, il sottoscritto custode unitamente all'esperto nominato Arch. Emanuela Saladino, si è recato in Sbarre Inferiori 445 Condominio Le Palme per la stima dell'appartamento posto al V piano, che la debitrice ha dichiarato essere occupato dalla sigra Colosi cui è stata inviata regolare comunicazione

Si da atto che, giunti sul posto, nessuno è presente per la debitrice
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'Arch. Saladino dichiara disponibile all'accesso, per conto del G.B. Peraltro l'unico esperto presente è: Meena Zefi, mebro e perito.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto custode, che con la sigra Colosi, risulta occupato da propri animali, il cui cane viene tenuto in un recinto, nel quale, attualmente, in un'occasione, il cane era con gli altri cani.

L'Arch. Saladino dichiara che i periti, presenti, hanno accertato l'immobile che risulta off. per essere in uso il proprietario privato del 26/02/2019, con riferimento allo stesso.

Durante la visita, si è constatato che la signora Colosi, che abita nell'immobile che doveva essere perito, entro il 30/06/2019, ed in presenza di alcuni suoi familiari, ha avuto la possibilità di accedere all'immobile.

Il sottoscritto custode, che con la sigra Colosi, risulta occupato da propri animali, il cui cane viene tenuto in un recinto, nel quale, attualmente, in un'occasione, il cane era con gli altri cani.

L'Arch. Saladino dichiara che i periti, presenti, hanno accertato l'immobile che risulta off. per essere in uso il proprietario privato del 26/02/2019, con riferimento allo stesso.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Custode Avv. - Via - (R.C.) Tel / Fax 0965.....

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Sez. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Illo Nobile, ha disposto il conferimento delle proprietà
dell'immobile individuato al NCBU al foglio 120, foglio
1178, sub 78, in favore dei signori ANTONI, che lo
suo è stato trasferito allo stesso sul, per
continuare, di cui illo Nobile ha tenuto bene
fu l'impegno. Tanto più che, l'av. Epico, autore
del si presenta alle impene, illo stesso al conto
del fondo in favore del contabile opposizione alle
esecuzioni. Benché il immobile sia più il foglio
dell'esecutore con effetto o per lo stesso
della impene illo Nobile fu solo. Conseguenza
al nuovo cartale come illo stesso n. 20/2023
e così il nota di ordine illo Nobile fu solo.
Il cartale fu solo atto, risultando si come
in parte appeso dal defunto sig. occupant, che
occupante che lo presentava per lo stesso alle

XXXXXXXXXXXX

XX

X occupant.

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

attestato

aut. Hans

Pag.02

Proc. N. _____ RG. ES.

G.E.: Dr. _____

Custode Adv. -Via - (R.C.) Tel / Fax 0965.....

ASTE GIUDIZIARIE®

... fatto al c...

ASTE
affin. fobbiest
GIUDIZIARIE

of
ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX
ASTF

ASTE
Credito Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
sezione ufficiale ad uso

QUESITI

Il compito affidato alla sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio consiste nel rispondere ai seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di

un ausiliario;

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a

carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

Preliminarmente forniamo indicazioni sui criteri utilizzati nello svolgimento della relazione e sul metodo di stima. Si procede, successivamente, alla descrizione e valutazione dei cespiti pignorati seguendo l'ordine delle richieste. Per quanto attiene la valutazione si vuole ottenere il più probabile valore di mercato ossia il valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare per disporre del bene.

Si cerca, dunque, il rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta, considerato che lo scopo per cui si opera la presente stima è quello di avere il prezzo base per una vendita operata con asta pubblica.

Il metodo applicato è quello **sintetico comparativo** consistente nel porre a base la ricerca di mercato capace di definire un catalogo di beni simili di prezzo noto entro cui poter riconoscere il bene da stimare almeno dal punto di vista qualitativo in quanto è necessario adattarlo alle dimensioni.

Questo metodo, che è alla base di qualunque ricerca estimativa, è applicabile al bene pignorato in quanto siamo in presenza di un mercato attivo, e non in presenza di carenza di dinamica del mercato

immobiliare ovvero opacità nelle transazioni immobiliari e quindi senza i necessari presupposti per la comparazione.

Si ricorda infatti che la stima per confronto si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con analoghi beni, aventi similari caratteristiche, per cui la ricerca delle indagini di mercato è l'operazione più importante e delicata di tutta la stima, unitamente alla motivazione del giudizio di stima.

Le porzioni di territorio, zone semi periferiche del Comune di Reggio Calabria, ove ricadono i beni pignorati presentano uno scarso mercato immobiliare.

Nello stimare i beni si è dovuto, necessariamente, considerare anche la notevole contrazione delle vendite a causa della evidente crisi del mercato, che ha interessato anche le zone come quella dove sorgono gli immobili oggetto della presente relazione.

Quesito n. 1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Preliminarmente, si specifica che l'immobile sito in Reggio Calabria via Sbarre Inferiori n. 473/c piano quinto identificato con i seguenti dati catastali:

sezione Reggio Calabria, foglio di mappa 120 part.1178 Sub 78, zona censuaria 1, cat. A/3, mq.142,

vani 6, per come risulta dalla allegata sentenza, nonché dalla nota di trascrizione “.....*si trasferisce la piena proprietà dell'appartamento*” . Per i motivi sopracitati l'immobile risulta non essere più di piena proprietà della XXXXXXXXXXXX

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici competenti l'immobile sito in Reggio Calabria via Sbarre Inferiori n. 473/c piano terra identificato con i seguenti dati catastali:

sezione Reggio Calabria, foglio di mappa 120 part.1178 Sub 15, zona censuaria 1 , cat. C/6, mq.45.

e di unità immobiliare sita in Reggio Calabria via Provinciale per Gallina piano S1 – T – 1 identificato con i seguenti dati catastali:

sezione Gallina, foglio di mappa 5 part.1179 Sub 12, zona censuaria 2 , cat. A/7, mq.257, vani 14 risultano essere di piena proprietà della XXXXXX

I beni oggetto della presente relazione di stima, sono stati realizzati con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Reggio Calabria.

A seguito di quanto la sottoscritta consulente ha potuto accertare, ed in virtù delle ricerche catastali ed ipotecarie effettuate presso gli Uffici competenti, esaminata la documentazione presentata dal creditore procedente ritiene che i beni pignorati consistono esclusivamente in due beni per i quali detta documentazione è completa e idonea.

Per quanto attiene all'immobile sezione Reggio Calabria, foglio di mappa 5 part.1179 Sub 12, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento il suddetto bene è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

A. Iscrizione del 04/04/2008 Reg.Part.n. 873 Reg.Gen. 6303 Pubblico Ufficiale Equitalia ETR

S.p.A. Rep. 50012/94 del 03/04/2008 ipoteca legale derivante da norma art.77 dpr 29/09/1973

num. 602

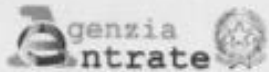
B. Iscrizione del 29/03/2010 Reg.Part.n. 1258 Reg.Gen. 6013 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep.

24289/2009 del 15/01/2009 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

C. Trascrizione del 24/11/2015 Reg.Part.n. 15859 Reg.Gen. 19148 Pubblico Ufficiale Mazzù
Clemente Rep. 2586/1837 del 29/10/2015. Atto tra vivi conferimento in società

D. Trascrizione del 20/03/2023 Reg.Part.n. 3907 Reg.Gen. 5226 Pubblico Ufficiale Tribunale di
Reggio Calabria Rep.322/2023 del 02/03/2023 atto esecutivo o cautelare verbale di
pignoramento immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ispezione Ipotecaria

Data 17/05/2023 Ora 11:42:33
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per immobile

Richiedente SALADINO

Protocollo di richiesta RC 34445 del 2023
Ricevuta di cassa n. 7503
Ispezione n. RC 34449/3 del 2023
Inizio ispezione 17/05/2023 11:41:12

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 5 - Particella 1179 - Subalterno 12

ASTE
GIUDIZIARIE®

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 16/05/2023

Elenco immobili

- | | | | |
|--|--------------------|----------|-------------------------------|
| Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC) Catasto Fabbricati | | | |
| 1. | Sezione urbana | Foglio 5 | Particella 1179 Subalterno 12 |
| Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC) Catasto Fabbricati | | | |
| 2. | Sezione urbana GNA | Foglio 5 | Particella 1179 Subalterno 12 |

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco sintetico delle formalità

- ISCRIZIONE del 04/04/2008 - Registro Particolare 837 Registro Generale 6303
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 50012/94 del 03/04/2008
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 1258 Registro Generale 6013
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 24289/2009 del 15/01/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 24/11/2015 - Registro Particolare 15859 Registro Generale 19148
Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Repertorio 2586/1837 del 29/10/2015
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 1160 del 23/01/2018
- TRASCRIZIONE del 20/03/2023 - Registro Particolare 3907 Registro Generale 5226
Pubblico ufficiale TRIBUNALE REGGIO CALABRIA Repertorio 322/2023 del 02/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE®

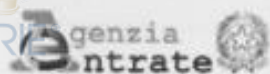
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ispezione Ipotecaria

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

Data 17/05/2023 Ora 11:42:33
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta RC 34445 del 2023
Ricevuta di cassa n. 7503
Ispezione n. RC 34449/3 del 2023
Inizio ispezione 17/05/2023 11:41:12

Richiedente SALADINO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2624 del 15/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Segue

Data: 17/05/2023 Ora: 11.13.26

Visura n.: RC0070677 Pag. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2023

Entrate
Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di REGGIO DI CALABRIA (Codice:H224)	
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Sez. Urb.: GNA Foglio: 5 Particella: 1179 Sub.: 12	
INTESTATO	I COSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L. Sede in MILANO (MI) (1) Proprietà del 09253769862*	

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GNA	5	1179	12	2		A/7	3	14 vani	Totale: 257 m² Totale: escluse aree scoperte**:	Euro 1.156,86	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo VIA PROVINCIALE PER GALLINA PIANO S1 - E-1												
Notifica effettuata con protocollo n. RC/04/39219 del 04/12/2007												
di studio, classamento e rendita unificati (d.m. 799/84)												
Mod.58												

Mappali Terreni C/segreti
Codice Comune H224 - Sezione E - Foglio 5 - Particella 1179

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2007 Pratica n. RC0481562 in atti dal 16/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18088/2007)
1	GNA	5	1179	12	2		A/7	3	14 vani		Euro 1.156,86	
Indirizzo					VIA PROVINCIALE PER GALLINAPIANO S1 - T-1							
Notifica					Notifica effettuata con protocollo n. RC/04/92719 del 08/12/2007							
					Partita					Mod.58		

Data: 17/05/2023 Ora: 11.13.26 pag: 2 Segue:

Visura n.: RC0070677 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2023



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Annotazioni									
di studio, classamento e rendita significati (d.m. 701/94)									
Mappali Terreni Correlati Codice Comune H224 - Sezione E - Foglio 5 - Particella 1179									
Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2007									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GNA	5	1179	12	A/2	3	il-vani	Euro 812,75	VARIAZIONE del 25/07/2007 Pratica n. RC0308998 in atti dal 25/07/2007 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 11785 L2007)
Indirizzo Via Provinciale GALLERIA - ARMO PIANO 51 - I-I									
Partita									
Mod. 58									
Annotazioni									
di studio, classamento e rendita significati (d.m. 701/94)									

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

Situazione degli intestati dal 28/12/2017

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L. Sede in MILANO (MI) VOLTURA DUFFICIO del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' C. Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - REC. SI PREG. DV AUT. 1160 2018 IST. 53479 Voltura n. 5054 1/2018 - Pratica n. RC0090424 in atti dal 10/05/2018	09252760962*	(1) Proprietà' 1/1
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 28/12/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI
1	LINZI/ARDO Paolo Daniele nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 06/03/1963	LINZI/ARDO Paolo Daniele nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 06/03/1963	LINZI/ARDO Paolo Daniele nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 06/03/1963	LINZI/ARDO Paolo Daniele nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 06/03/1963	LINZI/ARDO Paolo Daniele nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 06/03/1963	LINZI/ARDO Paolo Daniele nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 06/03/1963	LINZI/ARDO Paolo Daniele nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 06/03/1963	LINZI/ARDO Paolo Daniele nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 06/03/1963	LINZI/ARDO Paolo Daniele nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 06/03/1963
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018

Situazione degli intestati dal 29/10/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI
1	COSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L. Sede in MILANO (MI)	COSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L. Sede in MILANO (MI)	COSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L. Sede in MILANO (MI)	COSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L. Sede in MILANO (MI)	COSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L. Sede in MILANO (MI)	COSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L. Sede in MILANO (MI)	COSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L. Sede in MILANO (MI)	COSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L. Sede in MILANO (MI)	COSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L. Sede in MILANO (MI)
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018

Finis

Data: 17/05/2023 Ora: 11.13.26

Visura n.: RC0070677 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2023

Entrate
Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

DATI DERIVANTI DA Atto del 29/10/2015 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 2586 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' - Rettificata dalla trasc. n. 1160/2018 Nota presentata con Modello Unico n. 13059 1/2015 Registro PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 24/11/2015

Situazione degli intestati dal 25/07/2007

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N	1	LINGUARDO Paolo Daniele nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 06/05/1963	(1) Proprietà 1000/1000 - fino al 25/10/2015
DATI DERIVANTI DA		VARIANTE del 25/07/2007 Pratica n. RC0308998 in atti dal 25/07/2007 DIVISIONE DELL'IMMOBILE DI FABBRICATO URBANO (n. 11785 1/2007)	

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

Sez. urb. GNA Foglio 5 Particella 1179 Subalterno 1, Sez. urb. GNA Foglio 5 Particella 1179 Subalterno 2, Sez. urb. GNA Foglio 5 Particella 1179 Subalterno 3, Sez. urb. GNA Foglio 5 Particella 1179 Subalterno 4.

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Reggio Calabria

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 10213 del 17/05/2023 Tributi speciali: Euro 1,00

Richiedente: SALADINO EMANUELA ARCH.

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Per quanto attiene all'immobile sito in Reggio Calabria via Sbarre Inferiori n. 473/c piano terra identificato con i seguenti dati catastali:

sezione Reggio Calabria, foglio di mappa 120 part.1178 Sub 15, zona censuaria 1, cat. C/6, mq.45 nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento il suddetto bene è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

A) Trascrizione del 05/08/2014 - Registro Particolare 12007 Registro Generale 14524 Pubblico

ufficiale Zagami Carlo Repertorio 18503/11351 del 01/08/2014

atto tra vivi - regolamento di condominio

B) Annotazione del 28/07/2015 – Registro Particolare 1028 Registro Generale 12343 Pubblico

ufficiale Zagami Carlo Repertorio 18886/11654 del 27/07/2015 annotazione a iscrizione -

frazionamento in quota

C) Trascrizione del 20/10/2015 - Registro Particolare 14017 Registro Generale 16935 Pubblico

ufficiale Tribunale di Reggio Calabria Repertorio 1415 del 20/05/2015 atto esecutivo o

cautelare - verbale di pignoramento immobili

1. Annotazione n. 937 del 17/07/2017 (restrizione dei beni)

2. Annotazione n. 997 del 26/05/2022 (restrizione di beni)

3. Annotazione n. 1006 del 27/05/2022 (restrizione di beni)

D) Trascrizione del 24/11/2015 - Registro Particolare 15859 Registro Generale 19148 Pubblico

ufficiale Mazzù Clemente Repertorio 2586/1837 del 29/10/2015

atto tra vivi - conferimento in società'

1. Trascrizione n. 1160 del 23/01/2018

E) Annotazione del 17/07/2017 - Registro Particolare 937 Registro Generale 11152 Pubblico

ufficiale Tribunale Repertorio 59/2015 del 18/05/2017

annotazione a trascrizione - restrizione dei beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14017 del 2015

F) Trascrizione del 20/03/2023 - Registro Particolare 3907 Registro Generale 5226 Pubblico

ufficiale Tribunale Reggio Calabria Repertorio 322/2023 del 02/03/2023

atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2624 del 15/05/2023 (restrizione di beni)

Segue

Data: 17/05/2023 Ora: 11.08.07

Visura n.: RC0070669 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2023



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di REGGIO DI CALABRIA (Codice:H224) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: RC Foglio: 120 Particella: 1178 Sub.: 15

INTESTATO	(1) Proprietà di
1	(COSTRUZIONI LINGUARDI S.R.L. Sede in MILANO (MI) 0925376/962*

Unità immobiliare dal 02/09/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	RC	120	1178	15	1		C/6	6	40 m ²	Totale: 45 m ²	Euro 223,11	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2021 Pratica n. RC0130910 in atti dal 02/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 80379 1/2021)
Indirizzo	VIA SBARRE INTERIORI n. 435/C Piano T											
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. RC0112247 del 20/05/2015						Partita		Mod.58			

Mappali Ferretti Corbelli
Codice Catastre H224 - Sezione A - Foglio 120 - Particella 1178

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/03/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/03/2021												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	RC	120	1178	15	1		C/6	6	40 m²	Totale: 45 m²	Euro 223,11	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2021 Pratica n. RC0025604 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 14367 /2021)
Indirizzo	VIA SBARRE INTERIORI n. 435/B Piano T											
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. RC0112247 del 20/05/2013											
	Partita											Mod.58

Segue

Data: 17/05/2023 Ora: 11.08.07

Visura n.: RC0070669 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2023



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	RC	120	1178	15	15	1		C/6	6	40 m²	Euro 223,11
Indirizzo		VIA SIBARRE INFERIORI Piano T									
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. 205/112247 del 20/05/2015									
Annotazioni		di studio: planimetria e rendita verificati (d.m. 70/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/05/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	RC	120	1178	15	15	1		C/6	6	40 m²	Euro 223,11
Indirizzo		VIA SIBARRE INFERIORI Piano T									
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. RC0112247 del 20/05/2015									
Annotazioni		di studio: classamento e rendita verificati (d.m. 70/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/2014

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	RC	120	1178	15	15	1		C/6	3	40 m²	Euro 138,41
Indirizzo		VIA SIBARRE INFERIORI Piano T									
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. RC0112247 del 20/05/2015									
Annotazioni		di studio: classamento e rendita verificati (d.m. 70/94)									

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

Segue

Data: 17/05/2023 Ora: 11.08.07

Visura n.: RC0070669 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2023



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli intestati dal 28/12/2017

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N	1	COSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L. Sede in MILANO (MI) VOLONTA' DUFFICHO del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' C. Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - REC SI PREG DV AUT 1160/2018 IST 53479 Voltura n. 5637/1/2018 - Pratica n. RC00001342 in atti dal 10/05/2018	0925376062*	(1) Proprietà' 1/1	
DATI DERIVANTI DA					

Situazione degli intestati dal 28/12/2017

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N	1	LINGUARDO Paolo Daniele nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 06/05/1963	LINGUARDOP6306051963	(1) Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 28/12/2017	
DATI DERIVANTI DA					

Situazione degli intestati dal 29/10/2015

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N	1	COSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L. Sede in MILANO (MI) Aut. del 29/10/2015 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 2586 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Rettificata dalla trans. n. 1160/2018 Nota presentata con Modello Unico n. 15859/1/2015 Reperto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 24/11/2015	0925376062*	(1) Proprietà' 1/1 fino al 28/12/2017	
DATI DERIVANTI DA					

Situazione degli intestati dal 04/06/2014

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N	1	LINGUARDO Paolo Daniele nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 06/05/1963	LINGUARDOP6306051963	(1) Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 29/10/2015	
DATI DERIVANTI DA					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/01/2014

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Folgio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	RC	120	1178		F/6				
COSTITUZIONE del 07/01/2014 Pratica n. RC0001258 in atti dal 07/01/2014 - ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO RC0001239 DEL 07/01/2014 (n. 1239/1/2014)									
Nota		Mod.58			Partita				

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

Fine

Data: 17/05/2023 Ora: 11.08.07

Visura n.: RC0070669 Pag: 4

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2023



Entrate
Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli intestati dal 07/01/2014

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N	1	LNGPDS63E0041234C*	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 04/05/2014
DATI DERIVANTI DA		CONSTITUZIONE del 07/01/2014 Pratica n. RC0001258 in atti dal 07/01/2014 - ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO RC0001239 DEL 07/01/2014 (n. 1239 1/2014)	

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Reggio Calabria

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 10211 del 17/05/2023

Richiedente: SALADINO EMANUELA ARCH

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Tributi speciali: Euro 1,00

Per quanto attiene all'immobile sito in Reggio Calabria via Sbarre Inferiori n. 473/c piano quinto identificato con i seguenti dati catastali:

sezione Reggio Calabria, foglio di mappa 120 part.1178 Sub 78, zona censuaria 1, cat. A/3, mq.142, vani 6, per come precedentemente precisato l'immobile risulta non essere più di piena proprietà della XXXXXXXXXX, si precisa, altresì, che alla data dell'ispezione presso gli Uffici competenti (17/05/2023), nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento il suddetto bene è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

A) Trascrizione del 05/08/2014 - Registro Particolare 12007 Registro Generale 14524 Pubblico ufficiale Zagami Carlo Repertorio 18503/11351 del 01/08/2014

atto tra vivi - regolamento di condominio

B) Annotazione del 28/07/2015 - Registro Particolare 1028 Registro Generale 12343 Pubblico ufficiale Zagami Carlo Repertorio 18886/11654 del 27/07 /2015 annotazione a iscrizione – frazionamento in quota. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1459 del 2012

C) Trascrizione del 20/10/2015 - Registro Particolare 14017 Registro Generale 16935 Pubblico ufficiale Tribunale di Reggio Calabria Repertorio 1415 del 20/05/2015 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

1. Annotazione n. 937 del 17/07/2017 (restrizione dei beni)
2. Annotazione n. 997 del 26/05/2022 (restrizione di beni)
3. Annotazione n. 1006 del 27/05 /2022 (restrizione di beni)

D) Trascrizione del 24/11/2015- Registro Particolare 15859 Registro Generale 19148 Pubblico ufficiale Mazzù Clemente Repertorio 2586/1837 del 29/10/2015 atto tra vivi - conferimento in società'

1. Trascrizione n. 1160 del 23/01/2018

E) Annotazione del 17/07/2017 -Registro Particolare 937 Registro Generale 11152 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 59/2015 del 18/05/2017 Annotazione a trascrizione -



Restrizione dei beni

1. Trascrizione n. 14017 del 2015



F) Trascrizione del 14/05/2021 - Registro Particolare 6652 Registro Generale 7916 Pubblico

ufficiale Tribunale Repertorio 1369 del 26/04/2021 domanda giudiziale - esecuzione in
forma specifica.



G) Trascrizione del 20/03/2023 - Registro Particolare 3907 Registro Generale 5226 Pubblico

ufficiale Tribunale Reggio Calabria Repertorio 322/2023 del 02/03/2023 atto esecutivo o

cautelare- verbale di pignoramento immobili



1. Annotazione n. 2624 del 15/05/2023 (restrizione di beni)

Si allega, altresì, documentazione fornita alla scrivente dal Custode, Avv. Maria Grazia Marra



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7916
Registro particolare n. 6652
Presentazione n. 13 del 14/05/2021

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 6729
Protocollo di richiesta RC 31371/1 del 2021

Il Conservatore
Gerente CUCCIO DOMENICO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	DOMANDA GIUDIZIALE	Numero di repertorio	1369
Data	26/04/2021	Codice fiscale	800 067 50808
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE		
Sede	REGGIO DI CALABRIA (RC)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	DOMANDA GIUDIZIALE
Descrizione	512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C
Richiedente COLOSI ROSA
Indirizzo VIA 19 RTE D'ANGOULEME - NERSAC (FRANCIA)

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	2	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

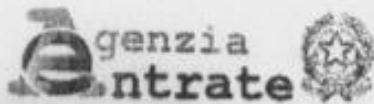
Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	
Comune	H224 - REGGIO DI CALABRIA (RC)
Catasto	FABBRICATI
Sezione urbana	RC Foglio 120 Particella 1178 Subalterno 78
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7916
Registro particolare n. 6652
Presentazione n. 13 del 14/05/2021

Pag. 2 - segue

Indirizzo Piano	ECONOMICO VIA SBARRE INFERIORI 5	Consistenza	4 vani	N. civico	435/B
Immobile n. 2					
Comune	H224 - REGGIO DI CALABRIA (RC)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	RC Foglio 120	Particella	1178	Subalterno	85
Natura	L - LASTRICO SOLARE	Consistenza			
Indirizzo Piano	VIA SBARRE INFERIORI 6			N. civico	435/B

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Cognome SOULAT
Nato il 03/06/1956 a FRANCIA (EE) Nome BRUNO JEAN
Sesso M Codice fiscale SLT BNJ 56H03 Z110 H
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -
Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE
Cognome COLOSI
Nata il 28/06/1956 a REGGIO DI CALABRIA (RC) Nome ROSA
Sesso F Codice fiscale CLS RSO 56H68 H224 Z
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale COSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L.
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 09253760962
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -
Per la quota di -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

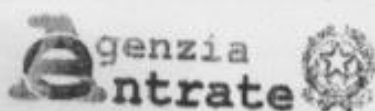
PREMESSO CHE LA SOCIETA' COSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L. HA PROMESSO IN VENDITA AI SIGNORI SOULAT BRUNO JEAN E COLOSI ROSA LE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO "LE PALME" IN REGGIO CALABRIA VIA SBARRE INFERIORI N. 435/B : - CON SCRITTURA PRIVATA DEL 26/02/2019 UN APPARTAMENTO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE AL PIANO QUINTO (SESTO FUORI TERRA), IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL CATASTO FABBRICATI DI REGGIO CALABRIA AL FOGLIO RC/120 PARTICELLA 1178 SUB 78, NONCHE' POSTO AUTO ESTERNO SITO NELL'AREA CORTILIZIA, DA IDENTIFICARSI IN SEDE DI STIPULA DELL'ATTO NOTARILE;- CON SCRITTURA PRIVATA DEL 19/04/2019 IL LASTRICO SOLARE POSTO AL PIANO SESTO (SETTIMO FUORI TERRA) DI MQ 247, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO RC/120 PARTICELLA 1178 SUB 85;- CHE I SIGG.RI COLOSI-HANNO CONRISPOSTO ALLA SOCIETA' LINGUARDO COSTRUZIONI LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 147.000,00 (IVA ESCLUSA) PER L'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO;- CHE LA SOCIETA' IN DATA 28/08/2020 HA RILASCIATO QUIETANZA LIBERATORIA, CON IMPEGNO A STIPULARE L'ATTO DEFINITIVO DINANZI AL NOTAIO CLEM ENTE MAZZU' DI REGGIO CALABRIA E CHE NONOSTANTE LE NUMEROSE DIFFIDE LA DETTA SOCIETA' NON HA PROVVEDUTO ALLA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7916

Registro particolare n. 6652

Presentazione n. 13 del 14/05/2021

Pag. 1 - Fine

STIPULA DELL'ATTO DEFINITIVO: CIO' PREMESSO, SI CHIEDE DI ACCERTARE E DICHIARARE CHE LA SOCIETA' NON HA ADEMPIUTO ALL'OBLIGO DI TRASFERIRE AI SIGG.RI SOULAT BRUNO JEAN E COLOSI ROSA GLI IMMOBILI DESCRITTI IN PREMessa E PER L'EFFETTO IN VIA PRINCIPALE EMETTERE SENTENZA CHE, AI SENSI DELL'ART. 2932 C.C. PRODUCA GLI EFFETTI DEL CONTRATTO DEFINITIVO NON CONCLUSO E TRASFERIRE AI SUD DETTI I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA SCRITTURA PRIVATA, E IN VIA SUBORDINATA, IN CASO DI IMPEDIMENTO PER VIOLAZIONE DI LEGGE CHE RENDA IMPOSSIBILE IL TRASFERIMENTO, ALLA RESTITUZIONE DEL PREZZO DI EURO 152.730,00 OLTRE AL RISARCIMENTO DANNI DELLA MISURA NON INFERIORE AD EURO 10.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Segue

Data: 17/05/2023 Ora: 11.08.40

Visura n.: RC0070670 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2023

Entrate
Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di REGGIO DI CALABRIA (Codice:H224)										
Catasto Fabbricati		Provincia di REGGIO DI CALABRIA										
		Sez. Urb.: RC Foglio: 120 Particella: 1178 Sub.: 78										
INTESTATO												
1 COSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L. Sede in MILANO (MI)												
(1) Proprietà 1/11 09253760962*												
Unità immobiliare dal 03/09/2021												
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	RC	120	1178	78	1		A/3	3	4 vani	Totale: 111 m² Totale: escluse aree scoperte**; 103 m²	Euro 371,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2021 Pratica n. RC0131373 in atti dal 03/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 80717 L/2021)
Indirizzo VIA SBARRE INTERIORI n. 437/C Piano 3												
Verifica Anagrafica												
-classamento e rendita validati												
Partita Mod.58												
Mappali Terreni Correlati												
Codice Comune H224 - Sezione A - Foglio 120 - Particella 1178												
Situazione dell'unità immobiliare dal 02/03/2021												
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	RC	120	1178	78	1		A/3	3	4 vani	Totale: 111 m² Totale: escluse aree scoperte**; 103 m²	Euro 371,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2021 Pratica n. RC0025678 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 14437 L/2021)
Indirizzo VIA SBARRE INTERIORI n. 435/B Piano 3												

Segue

Data: 17/05/2023 Ora: 11.08.40

Visura n.: RC0070670 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2023

Entrate
 Direzione Provinciale di Reggio Calabria
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Notifica Annullamenti	-classamento e rendita validati			Partita	Mod.58
--------------------------	---------------------------------	--	--	---------	--------

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI												DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Com.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita							
1	RC	120	1178	78	1		A/3	3	4 vani	Totale: 111 m² Totale: esase aree scoperte** 103 m²	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - trasferimento in visura dei dati di superficie						
Indirizzo												VIA SHARRE INFERIORI Piano 5					Mod.58	
Notifica												Partita						
-classamento e rendita validati																		

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/05/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	RC	120	1178	78	1		A/3	3	4 vani		Euro 371,85	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/05/2015 Pratica n. RC0110081 in atti dal 15/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47892 1/2015)
Indirizzo		VIA SHARRE INFERIORI Piano 5										
Notifica						Partita				Mod.58		
-classamento e rendita validati												
annotazioni												

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/2014

Situazione dell'area immobiliare dal 04/06/2014												
N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		RC	120	1178	78	1		A/3	3	4 vani		Euro 371,85
COSTITUZIONE del 04/06/2014 Pratica n. RC0170922 in atti dal 04/06/2014 COSTITUZIONE (n. 1097 1/2014)												

Segue

Data: 17/05/2023 Ora: 11.08.40

Visura n.: RC0070670 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2023



Entrate
Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Indirizzo	VIA BARBARELLI INTERIORI Piano 2	Partita	Mod.58
Notifica			
Ammissioni			

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

Situazione degli intestati dal 28/12/2017

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L. Sede in MILANO (MI)	09253760962*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA DUFFICIO del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' C. Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - REC SI PREG DV AUT 1160/2018 IST 55479 Voltura n. 16461/2018 - Pratica n. RC0090355 in atti dal 10/05/2018		

Situazione degli intestati dal 28/12/2017

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LINGUARDO Paolo Daniele nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 06/05/1963	LNQJPDN63E06H224C*	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 28/12/2017
DATI DERIVANTI DA	RETIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/12/2017 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 5064 - Trascrizione n. 1160/2018 Registro PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 23/01/2018		

Situazione degli intestati dal 29/10/2015

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSTRUZIONI LINGUARDO S.R.L. Sede in MILANO (MI)	09253760962*	(1) Proprietà 1/1 fino al 28/12/2017
DATI DERIVANTI DA	Anno del 29/10/2015 Pubblico ufficiale MAZZU' CLEMENTE Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 2586 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' A RESTITUZIONE DELLA TRASC. n. 1160/2018 Nota presentata con Modello Unico n. 15859 1/2015 Registro PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 24/11/2015		

Situazione degli intestati dal 04/06/2014

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LINGUARDO Paolo Daniele nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 06/05/1963	LNQJPDN63E06H224C*	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 29/10/2015
DATI DERIVANTI DA	CONSTITUZIONE del 04/06/2014 Pratica n. RC0139922 in atti dal 04/06/2014 COSTITUZIONE (n. 1097 1/2014)		

Fine

Data: 17/05/2023 Ora: 11.08.40

Visura n.: RC0070670 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/05/2023

Entrate
Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/01/2014

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	RC	120	1178				F/6					COSTITUZIONE del 07/01/2014 Pratica n. RC0001258 in atti dal 07/01/2014 - ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO RC0001239 DEL 07/01/2014 (n. 1239/1/2014)
Partita							Mod.58					
L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:												
Situazione degli intestati dal 07/01/2014												
DATI ANAGRAFICI												
N.	LINGUIGRADO Paolo Daniele nato a REGGIO DI CALABRIA (RC) il 06/05/1963											
1	COSTITUZIONE del 07/01/2014 Pratica n. RC0001258 in atti dal 07/01/2014 - ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO RC0001239 DEL 07/01/2014 (n. 1239/1/2014)											
DATI DERIVANTI DA												
CODICE FISCALE LSCAPDS631061224C*										DIRITTI E ONERI REALI		
(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 04/06/2014												

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Data contabile: Ricevuta n. 10212 del 17/05/2023

Richiedente: SALADINO EMANUELA ARCH.

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Tributi speciali: Euro 1,00

Il titolare della proprietà dei beni al momento del pignoramento è:

LINGUARDO srl (c.f. 09253760960).

Quesito n. 2

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

Il bene da stimare è riferito a:

1) intera piena proprietà di unità immobiliare sita in Reggio Calabria via Sbarre Inferiori n. 473/c piano terra identificato con i seguenti dati catastali:

sezione Reggio Calabria, foglio di mappa 120 part.1178 Sub 15, zona censuaria 1, cat. C/6, mq.45.

sita nel Comune di Reggio Calabria, Via Sbarre Inferiori 473/c e specificatamente:

immobile destinato a garage, posto al piano terreno confinante con cortile condominiale, vano scala, e subalterno n.16.

L'unità immobiliare sopra descritta, è situata in una zona periferica del Comune di Reggio Calabria.

Il sito dove sorge l'immobile è provvisto delle urbanizzazioni primarie e secondarie, dista circa 8,00 Km dalla autostrada A3, circa 4,00 km. dall'aeroporto che serve la città di Reggio Calabria, 4,00 km dalla Stazione Ferroviaria Centrale di Reggio Calabria. Sono presenti, nelle vicinanze, servizi quali negozi al dettaglio, supermercati, e spazi destinati allo sport e tempo libero. La zona è collegata al centro città dal servizio autobus urbano.

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE

Si tratta di un immobile destinato a garage posto al piano terreno facente parte di un immobile a sei piani f.t., ed è così composto:

- un unico ambiente di circa mq. 41,32 netti.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile possono essere riassunte in:

- struttura portante e in elevazione costituita da pilastri e travi in c.a.;
- solai misti in c.a. e laterizi, murature di tamponamento esterno in laterizi di mattoni forati da cm.30 e da cm.15;
- muri divisorii interni in laterizi di mattoni forati da cm.10;
- le finiture esterne sono state realizzate;
- le finiture interne sono state realizzate utilizzando intonaco di tipo civile a tre strati sia per le pareti che per il solaio, completati, da pitturazione realizzata con idropittura (tipo Ducotone) bianca;
- il pavimento interno è in gres porcellanato;
- l'ingresso presenta una saracinesca di tipo motorizzata;
- l'altezza interna netta risulta essere di mt. 3,68.

La scrivente ha potuto constatare il buono stato di conservazione del locale.

Comunque, per una più attenta lettura planimetrica, si rimanda agli elaborati grafici che sono parte integrante della presente relazione di stima. Si specifica che, trattandosi di locale destinato a garage lo stesso non necessita di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

La superficie netta calpestabile del locale risulta di mq. 41,32.

Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale:

Consistenze	Foglio	Part.	Sub.	Coeff. Conguaglio	Sup.(mq.)	Sup. comm. (mq)
Superfici locali principali	120	1178	15		41,32	44,00
						<u>TOTALE 44,00 Mq.</u>

Il bene da stimare è riferito a:

2) intera piena proprietà di unità immobiliare sita in Reggio Calabria via Sbarre Inferiori n. 473/c piano quinto identificato con i seguenti dati catastali:

sezione Reggio Calabria, foglio di mappa 120 part.1178 Sub 78, zona censuaria 1, cat. A/3, mq.142, vani 6.

sita nel Comune di Reggio Calabria, Via Sbarre Inferiori 473/c e specificatamente:

immobile destinato a civile abitazione, posto al piano quinto (sesto f.t.) confinante con vano scala, e altri subalterni ed è così composto:

- una zona cucina/soggiorno di circa mq. 32,80 netti, provvista di un infisso esterno (porta-finestra) che permette l'areazione naturale e l'accesso ad un balcone di circa mq. 20,49 netti, un locale bagno di circa mq. 10,00 netti provvisto di areazione naturale mediante infisso esterno (finestra), una prima camera da letto di circa mq. 12,39 netti provvista di un infisso esterno (porta-finestra) che permette l'areazione naturale e l'accesso al balcone sopra descritto, una seconda camera da letto di circa mq. 19,68 netti provvista di un infisso esterno (porta-finestra) che permette l'areazione naturale, e l'accesso ad un balcone di circa mq. 5,07 netti un locale bagno di pertinenza alla camera di circa mq. 2,25 netti, un locale ripostiglio di circa mq. 1,95 netti e un locale disimpegno di circa mq. 7,78 netti.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile possono essere riassunte in:

- struttura portante e in elevazione costituita da pilastri e travi in c.a.;
- solai misti in c.a. e laterizi, murature di tamponamento esterno in laterizi di mattoni forati da cm.30;
- muri divisori interni in laterizi di mattoni forati da cm.10;
- le finiture esterne sono state realizzate;

- le finiture interne sono state realizzate utilizzando intonaco di tipo civile a tre strati sia per le pareti che per i solai, completati, da pitturazione realizzata con idropittura (tipo Ducotone) bianca e colorata;
- gli infissi esterni sono in alluminio completati da tapparelle in pvc;
- le porte interne sono realizzate in multistrato di legno;
- i pavimenti interni degli ambienti e dei bagni sono in gres porcellanato di varie dimensioni;
- le pareti dei locali bagno sono in parte rivestite da piastrelle in gres porcellanato;
- il locale bagno principale è provvisto di sanitari in ceramica smaltata, compreso piatto doccia e rubinetterie in ottone cromato;
- il locale bagno secondario è provvisto di lavabo e wc e rubinetterie in ottone cromato;
- gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono posti sottotraccia ed allacciati ai servizi comunali;
- l'altezza interna netta risulta essere di mt. 2,80.

La scrivente ha potuto constatare il buono stato di conservazione dell'appartamento, è presente l'impianto di condizionamento caldo/freddo, oltre a caldaia collegata alla rete di distribuzione del gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria.

Comunque, per una più attenta lettura planimetrica, si rimanda agli elaborati grafici che sono parte integrante della presente relazione di stima. L'appartamento non è provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica) e, per come richiesto dal G.E. lo stesso è stato redatto ed allegato alla presente relazione di stima.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento risulta di mq. 89,84

Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale:

Consistenze	Foglio	Part.	Sub.	Coeff. Conguaglio	Sup.(mq.)	Sup. comm. (mq)
-------------	--------	-------	------	-------------------	-----------	-----------------

Superfici locali principali	120	1178	78	1,00	86,84	98,46
Balconi				0,20	25,56	5,11
						<u>TOTALE 103,57 Mq.</u>



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 8006329000130179

VALIDO FINO AL: 02/08/2032



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
- ☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1

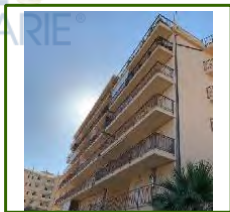
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliare

Numero di unita' immobiliari
di cui e' composto l'edificio : **137**

- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ Locazione
- ☐ Ristrutturazione importante
- ☐ Riqualificazione energetica
- ☒ Altro :

Dati identificativi



Regione : **Calabria**
Comune : **Reggio Calabria (RC)**
Cod.Istat: 80063
Indirizzo : **VIA SBARRE INFERIORI**
CAP 89129

Piano : 5 - Interno : .

Coord. GIS : **Lat : 38.12 ; Long : 15.6538888888889**

Zona climatica :	B
Anno di costruzione :	2013
Superficie utile riscaldata (m ²) :	92.00
Superficie utile raffrescata (m ²) :	0.00
Volume lordo riscaldato (m ³) :	304.52
Volume lordo raffrescato (m ³) :	0.00

Comune catastale		Reggio Calabria - H224				Sezione		rc		Foglio		120		Particella		1178	
Subalterni	da	78	a	78	da	a		da		a		da		a			
Altri subalterni																	

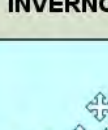
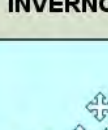
Servizi energetici presenti

- | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---|---------------------------|-------------------------------------|---|-----------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|
| ☒ |  | Climatizzazione invernale | ☐ |  | Ventilazione meccanica | ☐ |  | Illuminazione |
| ☐ |  | Climatizzazione estiva | ☒ |  | Prod. acqua calda sanitaria | ☐ |  | Trasporto di persone o cose |

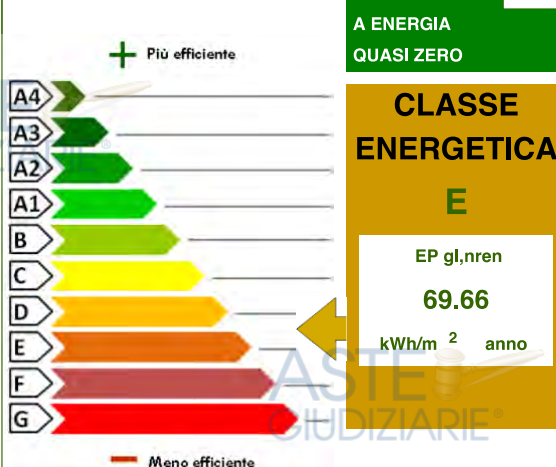
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
	
☐  ☐  ☒ 	☒  ☐  ☐ 

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

C (41.66)

Se esistenti:

$$-- \left(--- \right)$$



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 8006329000130179 VALIDO FINO AL: 02/08/2032



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	2317.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 69.66 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	191.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 11.84 kWh/m ² anno
☐	Gasolio			
☐	Olio combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO ₂ 14.76 kg/m ² anno
☐	Solare termico			
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	REALIZZAZIONE CAPPOTTO TERMICO	NO	0.0	C (0.00)	C 45.91 (kWh/m ² anno)
REN1	INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI	NO	0.0	C (0.00)	



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI			
Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	0

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO		
V - Volume riscaldato	304.52	m ³
S - Superficie disperdente	92.00	m ²
Rapporto S/V		0.3021
EPH,nd	15.97	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0000	-
YIE	0.1165	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI								
Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.78 °H	0.00	20.55
Climatizzazione estiva						°C		
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2013	h224	energia elettrica	1.50	0.22 °W	11.84	49.11
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	Organismo/Società
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------

Nome e Cognome / Denominazione	alessandro rosaci
Indirizzo	via fra gesualdo melacrino 14
E-mail	alessandro.rosaci@ingpec.eu
Telefono	3490950616 - 3490950616
Titolo	INGEGNERE
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri (RC) / A3475
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 25/07/2022
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 02/08/2022

Firma e timbro del tecnico





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

CODICE IDENTIFICATIVO: 8006329000130179

VALIDO FINO AL: 02/08/2032



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	----------------------	--	-----------------------	--	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	SISTEMI A FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **4**

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☒ Altro : REDAZIONE PERIZIA

Dati identificativi



Regione : **Calabria**
Comune : **Reggio Calabria (RC)**
Cod.Istat: **80063**
Indirizzo : **VIA RAVAGNESE GALLINA II TRATTO, 155**
CAP 89131
Piano : S1-T-1 - Interno :
Coord. GIS : Lat : **38.12** ; Long : **15.653889**

Zona climatica : **B**
Anno di costruzione : **1000**
Superficie utile riscaldata (m²) : **207.11**
Superficie utile raffrescata (m²) : **65.44**
Volume lordo riscaldato (m³) : **729.87**
Volume lordo raffrescato (m³) : **230.40**

Comune catastale	Reggio Calabria - H224			Sezione	GNA	Foglio	5	Particella	1179
Subalterni	da	12	a	12	da	a		da	a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Ventilazione meccanica
☐ Illuminazione
☒ Climatizzazione estiva
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Trasporto di persone o cose

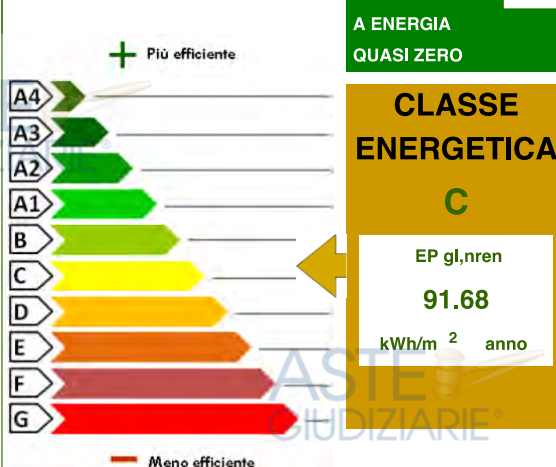
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO
CLASSE ENERGETICA
C
EP gl,nren
91.68
kWh/m ² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (75.46)

Se esistenti:

-- (---)



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒ Energia elettrica da rete	993.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 91.68 kWh/m ² anno
☒ Gas naturale	1718.00	Sm3	
☐ GPL			
☐ Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 2.25 kWh/m ² anno
☐ Gasolio			
☐ Olio combustibile			
☐ Biomasse solide			
☐ Biomasse liquide			
☐ Biomasse gassose			
☐ Solare fotovoltaico			Emissioni di CO ₂ 18.67 kg/m ² anno
☐ Solare termico			
☐ Eolico			
☐ Teleriscaldamento			
☐ Teleraffrescamento			
☐ Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Intervento su componenti opachi	NO	26.0	E (201.47)	D 138.46 (kWh/m ² anno)
REN2	Intervento su infissi	NO	26.0	D (138.46)	



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI			
Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO			
V - Volume riscaldato	729.87		m ³
S - Superficie disperdente	816.78		m ²
Rapporto S/V			1.1191
EPH,nd	41.42		kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0800		-
YIE	0.1074		W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI								
Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 °H	0.00	56.52
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	1000	Non presente	energia elettrica	2.50	4.70 °C	2.25	9.35
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	1000	Non presente	energia elettrica	2.50			
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	1000	Non presente	energia elettrica	2.50			
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 °W	0.00	25.81
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	☒	Tecnico abilitato	Organismo/Società
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------

Nome e Cognome / Denominazione	ANTONINO RAMIRO
Indirizzo	C.DA MALDARITI III TRAVRESA, 32 - 89121 - REGGIO DI CALABRIA (RC)
E-mail	antonino.ramiro@pec.it
Telefono	3289265076
Titolo	INGEGNERE
Ordine / Iscrizione	ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA N. 2851
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 20/08/2023
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 22/08/2023

Firma e timbro del tecnico





LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	----------------------	--	-----------------------	--	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	SISTEMI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Il bene da stimare è riferito a:

**3) Intera piena proprietà di unità immobiliare sita in Reggio Calabria via Provinciale per Gallina
piano S1 – T – 1 identificato con i seguenti dati catastali:**

sezione Gallina, foglio di mappa 5 part.1179 Sub 12, zona censuaria 2 , cat. A/7, mq.257, vani 14.

sita nel Comune di Reggio Calabria, Via Provinciale per Gallina e specificatamente:
immobile destinato a civile abitazione, di tipo “a schiera”.

Trattasi di un tipo edilizio cielo-terra caratterizzato dall'accostamento di più unità abitative, una a fianco dell'altra. La singola unità abitativa presenta in genere un fronte stretto per svilupparsi in profondità e in altezza su più piani.

L'immobile da stimare, infatti, si sviluppa su due elevazioni oltre piano seminterrato confinante con altri subalterni ed è così composto:

PIANO SEMINTERRATO

- una zona cucina/soggiorno, c.d. “taverna”, di circa mq. 29,42 netti, provvista di due infissi esterni (finestre) che permettono l'areazione naturale, un locale bagno di circa mq. 2,60 netti provvisto di areazione forzata, una camera che viene utilizzata come “locale di sgombro” di circa mq. 18,63 netti, due locali adibiti a ripostiglio di circa mq. 11,56 netti il primo, e di circa mq. 2,00 netti il secondo. E' presente una scala interna che collega il piano seminterrato con il piano terreno.

PIANO TERRENO

- una zona cucina/soggiorno, di circa mq. 29,45 netti, provvista di due infissi esterni (porte-finestre) che permettono l'areazione naturale e l'accesso ad un cortile di pertinenza di circa mq. 92,32 netti, un locale ingresso di circa mq. 22,92 netti provvisto di areazione naturale mediante infisso esterno (porta - finestra), un locale bagno di circa mq. 2,54 netti provvisto di areazione naturale mediante infisso esterno (finestra), un locale lavanderia di circa mq. 2,81 netti provvisto di areazione naturale mediante infisso esterno (porta - finestra), un locale ripostiglio di circa mq.

1,66 netti e un locale disimpegno di circa mq. 12,87 netti provvista di infisso esterno (porta-finestra) che permette l'areazione naturale e l'accesso ad un secondo cortile di pertinenza di circa mq. 86,05 netti. E' presente una scala interna che collega il piano terreno con il piano primo. Completa l'unità abitativa una scala esterna che vince un dislivello di circa mt. 1,30 e permette, attraverso un portone d'ingresso, di accedere all'immobile

PIANO PRIMO

- una prima camera di circa mq. 14,19 netti provvista di un infisso esterno (porta-finestra) che permette l'areazione naturale, e l'accesso ad un balcone di circa mq. 3,49 netti completa di locale destinato a cabina armadio circa mq. 5,82 netti e di un locale bagno circa mq. 5,56 netti provvisto di un infisso esterno (finestra) che permette l'areazione naturale, una seconda camera di circa mq. 12,77 netti provvista di un infisso esterno (porta-finestra) che permette l'areazione naturale, e l'accesso ad un balcone di circa mq. 3,49 netti, una terza camera di circa mq. 11,41 netti provvista di un infisso esterno (porta-finestra) che permette l'areazione naturale, e l'accesso ad un balcone di circa mq. 3,49 netti, una quarta camera di circa mq. 11,84 netti provvista di un infisso esterno (porta-finestra) che permette l'areazione naturale, e l'accesso ad un balcone di circa mq. 3,49 netti un locale bagno di circa mq. 4,90 netti, un locale disimpegno di circa mq. 7,49 netti.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile possono essere riassunte in:

- struttura portante e in elevazione costituita da pilastri e travi in c.a.;
- solai misti in c.a. e laterizi, murature di tamponamento esterno in laterizi di mattoni forati da cm.30;
- muri divisori interni in laterizi di mattoni forati da cm.10;
- le finiture esterne sono state realizzate;

- le finiture interne sono state realizzate utilizzando intonaco di tipo civile a tre strati sia per le pareti che per i solai, completati, da pitturazione realizzata con idropittura (tipo Ducotone) bianca e colorata;
- gli infissi esterni sono in legno completati da scuri (persiane);
- le porte interne sono realizzate in multistrato di legno;
- i pavimenti interni degli ambienti e dei bagni sono in gres porcellanato di varie dimensioni;
- le pareti dei locali bagno sono in parte rivestite da piastrelle in gres porcellanato;
- il locale bagno principale è provvisto di sanitari in ceramica smaltata, compreso piatto doccia e rubinetterie in ottone cromato;
- il locale bagno secondario è provvisto di lavabo e wc e rubinetterie in ottone cromato;
- gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono posti sottotraccia ed allacciati ai servizi comunali;
- l'altezza interna netta risulta essere di mt. 3,00.

La scrivente ha potuto constatare il buono stato di conservazione dell'appartamento, è presente l'impianto di condizionamento caldo/freddo, oltre a caldaia collegata alla rete di distribuzione del gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria.

Comunque, per una più attenta lettura planimetrica, si rimanda agli elaborati grafici che sono parte integrante della presente relazione di stima. L'appartamento non è provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica) e, per come richiesto dal G.E. lo stesso è stato redatto ed allegato alla presente relazione di stima.

La superficie netta calpestabile dell'immobile risulta di mq. 209,84

Viene di seguito indicato il calcolo della superficie commerciale:

Consistenze	Foglio	Part.	Sub.	Coeff. Conguaglio	Sup.(mq.)	Sup. comm. (mq)
-------------	--------	-------	------	-------------------	-----------	-----------------

Superfici locali principali	5	1179	12	1,00	209,84	185,66
Superficie locali seminterrato				0,60	77,60	46,56
Balconi e cortili				0,10	192,33	5,11
						<u>TOTALE 251,45 Mq.</u>

Quesito n. 3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono

l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli

attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia

catastale del compendio pignorato;

La scrivente ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Quesito n. 4

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto

provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

In riferimento all'immobile (garage) sito in Reggio Calabria, via Sbarre Inferiori 473/c.

L'unità immobiliare risulta essere accatastata presso il:

Catasto Fabbricati Comune Censuario di Reggio Calabria Sezione RC

foglio	part.	sub.	cat.	rendita	quota
120	1178	15	C6	€.223,11	1/1

La planimetria depositata presso l'ufficio del NCEU Provinciale di Reggio Calabria risulta essere coincidente con lo stato di fatto.

A tal proposito, la scrivente, di seguito, allega la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati Comune Censuario di Reggio Calabria.

In riferimento all'immobile (appartamento) sito in Reggio Calabria, via Sbarre Inferiori 473/c.

L'unità immobiliare risulta essere accatastata presso il:

Catasto Fabbricati Comune Censuario di Reggio Calabria Sezione RC

foglio	part.	sub.	cat.	rendita	quota
120	1178	78	A3	€371,85	1/1

La planimetria depositata presso l'ufficio del NCEU Provinciale di Reggio Calabria risulta essere coincidente con lo stato di fatto.

A tal proposito, la scrivente, di seguito, allega la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati Comune Censuario di Reggio Calabria.

In riferimento all'unità immobiliare unifamiliare del tipo a schiera sito in Reggio Calabria, via Provinciale per Gallina

L'unità immobiliare risulta essere accatastata presso il:

Catasto Fabbricati Comune Censuario di Reggio Calabria Sezione GNA

foglio	part.	sub.	cat.	rendita	quota
5	1179	12	A7	€1.156,86	1/1

La planimetria depositata presso l'ufficio del NCEU Provinciale di Reggio Calabria risulta essere coincidente con lo stato di fatto.

A tal proposito, la scrivente, di seguito, allega la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati Comune Censuario di Reggio Calabria.

Quesito n. 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il maggior complesso edilizio sito in Reggio Calabria via Sbarre Inferiori n. 473/ risulta edificato con i seguenti titoli edilizi per come di seguito allegati:

- permesso di costruire n. 106 del 13/12/2011
- permesso di costruire in variante n. 36 del 08/05/2014

Per l'intero complesso edilizio risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n. 378 del 01/12/2016

CITTA' DI REGGIO CALABRIA
SETTORE URBANISTICA
SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

PRATICA EDILIZIA N. 392/10

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 706, DEL 13 DIC. 2011

PERMESSO DI COSTRUIRE

Per la realizzazione di un complesso residenziale, costituito da tre corpi di fabbrica a sette piani e un corpo di fabbrica a sei piani f.t. in c.a., da destinare a civile abitazione e garage in fregio alla Via Sbarre Inferiori.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Vista la domanda di permesso presentata ed assunta al protocollo dell'Ufficio Pianificazione Territoriale con il n. 138238 dell'08.07.2010 e successive integrazioni con prot. 209523 del 17.11.2010, dal Sig. [REDACTED] Reggio Calabria il 06.05.1963, in qualità di titolare della società "[REDACTED]", con allegato progetto redatto dall'Ing. Francesco Cogliandro, per la realizzazione di un complesso residenziale, costituito da tre corpi di fabbrica a sette piani e un corpo di fabbrica a sei piani f.t. in c.a., da destinare a civile abitazione e garage in fregio alla Via Sbarre Inferiori, distinto in Catasto al foglio di mappa n. 120 della sezione di Reggio Calabria con le particelle n. 875, 876, 877, 878 e 898;

Accertato che l'istante ha titolo a richiedere il suddetto permesso di costruire nella qualità di proprietario, come risulta dall'atto notarile stipulato in data 07/09/2011, repertorio n. 21.416, raccolta n. 12.266;

Visto il parere favorevole del Responsabile del procedimento, espresso in data 15.02.2011;

Visto il parere favorevole espresso in data 30.03.2011 dall'Ufficiale Sanitario, con prescrizione di disimpegno del servizio igienico nell'unità immobiliare posta al piano sesto del corpo di fabbrica "D";

Visto l'attestazione d'avvenuto deposito del progetto presso il Servizio di Edilizia Asismica del Settore Tecnico Regionale di Reggio Calabria con prot. n. 46441/SIAR del 24.06.2011 prat. n. RC_2011_00239;

Visto il parere favorevole relativo ai vincoli aeroportuali espresso nella seduta del 10 marzo 2011;

Visto il parere favorevole, espresso dal Responsabile del Piano del Colore e del Decoro Urbano in data 17.05.2011;

Vista la dichiarazione della Ditta in merito allo smaltimento dei rifiuti, giusta Delibera del Commissario per l'emergenza rifiuti n. 1495 del 03.07.2001, in atti allegata;

Vista l'attestazione di avvenuto deposito prot. n. 165877 del 10.11.2011, del progetto di contenimento del consumo energetico, ai sensi del Decreto Legislativo n° 192/05;

Visti gli elaborati di progetto, integrati dalla ditta in ottemperanza al Decreto Legislativo 192/05 e s.m.i.;

Vista la proposta avanzata dal Responsabile del procedimento al Dirigente del Settore per il rilascio del permesso di costruire;

Visto che il Direttore dei Lavori sarà l'Ing. Francesco Cogliandro, iscritto al rispettivo albo Professionali della provincia di Reggio Calabria con il n. A/2519;

Visti: - il Regolamento Edilizio e lo Strumento Urbanistico Comunali vigenti;
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;
- tutte le ulteriori Leggi Regionali e Nazionali vigenti in materia;
- il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia n. 380 del 6. 6. 2001;

Dato atto che l'opera di cui al presente permesso di costruire non rientra nel caso di permesso gratuito perché trattasi di costruzione di nuova volumetria in zona omogenea "B";

Accertato che:

- a) la somma dovuta a titolo oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10/77, stabiliti in base alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 3739 del 24.10.1977, è stata determinata in € 52.378,50;
- b) la somma dovuta come costo di costruzione, di cui all'art. 6 della legge n. 10/77, stabilito in base alla deliberazione del Commissario Prefettizio n. 946 del 3 Maggio 1983, è stata determinata in € 114.218,00;

Vista la nota del Responsabile dell'Unità Contabile del 04.11.2011 protocollata al n. 162123 attestante l'avvenuto pagamento della 1^ rata degli oneri di urbanizzazione, e la stipula di n. 2 polizze fidejussorie a garanzia del restante importo relativo agli oneri di urbanizzazione e per l'intero importo della somma relativa al costo di costruzione;

Fatti salvi tutti i diritti dei terzi;

PERMETTE

1) alla ditta [REDACTED] di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa alle seguenti condizioni;

- a) inizio dei lavori entro 12 mesi dalla data di rilascio della presente;
 - b) che ottemperi alla legge 46/90;
 - c) l'inizio dei lavori sia comunicato alla S.A.C. con preavviso di giorni trenta;
 - d) termine di ultimazione dei lavori entro 36 mesi dalla data di comunicazione di inizio dei lavori;
- 2) Potranno, in corso d'opera, apportarsi modificazioni al progetto assentito senza preventiva autorizzazione del Comune qualora le stesse rientrino tra quelle ammissibili dalle vigenti normative;
- 3) Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 1086 del 5.11.1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:
- a) al costruttore, di depositare il progetto presso il Servizio di Edilizia Asismica del Settore Tecnico Regionale - Sezione di Reggio Calabria prima di iniziare le opere in cemento armato;
 - b) Al permissante di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Servizio di Edilizia Asismica del Settore Tecnico Regionale - Sezione di Reggio Calabria;

4) La ditta intestataria del presente permesso di costruire, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio alla scavo di fondazione, dovrà darne comunicazione per iscritto all'Ufficio Pianificazione Territoriale del Comune. Analoga comunicazione dovrà essere data a fine lavori. Qualora non siano stati indicati nel permesso di costruire il nominativo e l'indirizzo dell'impresa assuntoria e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio Pianificazione Territoriale del Comune prima dell'inizio dei lavori. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruire 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 dei 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 cemento armato, conformemente alla clausola 3^a del presente permesso di costruire;

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 dei lavori e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza e controllo, deve essere esibito il permesso di costruire;

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 e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio Comunale competente;

7) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta autorizzazione agli uffici preposti.

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 o muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno mt. 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. 373, prima di dare inizio ai lavori si deve presentare il progetto all'ufficio Pianificazione Territoriale che ne rilascerà ricevuta;

10) E' fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito (mare, acque superficiali e sotterranee, suolo, sottosuolo, fognature ecc.) mediante apposito modello da richiedere al Comune e di fare domanda alla competente autorità per essere autorizzati agli scarichi stessi;

11) E' fatto obbligo di comunicare la fine lavori;

12) Si avverte che prima di utilizzare l'immobile o parte di esso, è obbligatorio munirsi del certificato di agibilità, come previsto dagli artt. 24 e 25 del DPR 380/01 e dalle leggi che regolano la materia;

- il mancato ottenimento, comporta l'emissione dell'ordinanza di sgombero per l'inidoneità dei locali, nell'interesse pubblico e l'applicazione della sanzione amministrativa, da 77,00 a 464,00 Euro, stabilita dall'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/01.

13) Il titolare del permesso di costruire, il direttore e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione e delle modalità esecutive fissate nel presente permesso.

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

ALLEGATI. Copia progetto munito di visto



IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Arch. Sandro DATILO)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

COMUNE DI REGGIO CALABRIA
U.O. ATTIVITA' PERMESSI DI COSTRUIRE
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Reggio Calabria 08 MAG 2014

CITTA' DI REGGIO CALABRIA
PLANIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

PROT. 7246 DEL 08 MAG. 2014
PRATICA EDILIZIA N. 392/10-A
PERMESSO DI COSTRUIRE N. 36 DEL 08 MAG. 2014

marca da bollo

PERMESSO DI COSTRUIRE

OGGETTO: Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 106 del 13.12.2011 per la realizzazione di un complesso residenziale, costituito da tre corpi di fabbrica a sette piani f.t. e un corpo di fabbrica a sei piani f.t. in c.a., da destinare a civile abitazione e garage in fregio alla Via Sbarre Inferiori.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Vista la domanda di variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 106 del 13.12.2011 presentata ed assunta al protocollo dell'Ufficio Pianificazione Territoriale con il n. 81210 del 31.05.2013 dal Sig. [REDACTED] nato a Reggio Calabria il 06.05.1963, in qualità di titolare della ditta individuale [REDACTED] con allegato progetto redatto dall'Ing. Francesco Cogliandro, per la variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 106 del 13.12.2011 per la realizzazione di un complesso residenziale, costituito da tre corpi di fabbrica a sette piani e un corpo di fabbrica a sei piani f.t. in c.a., da destinare a civile abitazione e garage in fregio alla Via Sbarre Inferiori, sul lotto distinto in Catasto al foglio di mappa n. 120 della sezione di Reggio Calabria con le particelle n. 875, 876, 877, 878 e 898;

Accertato che l'istante ha titolo a richiedere il suddetto permesso di costruire nella qualità di proprietario, come risulta dall'atto notarile stipulato in data 07/09/2011, repertorio n. 21.416, raccolta n. 12.266;

Visto il parere favorevole del Responsabile del procedimento, espresso in data 24.10.2013;

Visto l'attestazione d'avvenuto deposito del progetto presso il Servizio di Edilizia Asismica del Settore Tecnico Regionale di Reggio Calabria con prot. n. 187183 del 22.04.2014 prat. n. RC_2011_00239/VAR;

Rilevato che è stato espresso parere favorevole dall'Ufficiale Sanitario a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 in data 09.01.2014;

Visti gli elaborati di progetto, integrati dalla ditta in ottemperanza al Decreto Legislativo 192/05 e s.m.i.;

Visto che il Direttore dei Lavori sarà l'Ing. Francesco Cogliandro, iscritto al rispettivo albo

Professionali della provincia di Reggio Calabria con il n. A/2519;

Visti: - il Regolamento Edilizio e lo Strumento Urbanistico Comunali vigenti;
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;
- tutte le ulteriori Leggi Regionali e Nazionali vigenti in materia;
- il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia n. 380 del 6. 6. 2001;

Dato atto che l'opera di cui al presente permesso di costruire non rientra nel caso di permesso gratuito perché trattasi di costruzione di nuova volumetria in zona omogenea "B";

Accertato che:

- la somma dovuta a titolo oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10/77, stabiliti in base alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 3739 del 24.10.1977, è stata determinata in € 190,22;
- la somma dovuta come costo di costruzione, di cui all'art. 6 della legge n. 10/77, stabilito in base alla deliberazione del Commissario Prefettizio n. 946 del 3 Maggio 1983, è stata determinata in € 92,30;

Vista la nota del Responsabile dell'Unità Contabile del 06.05.2014 attestante l'avvenuto pagamento delle suddette somme;

Vista l'attestazione di conto corrente postale n. 53/096 03 VCYL 0022 del 11.05.2013 attestante il versamento di € 25,82 quali diritti di segreteria;

Fatti salvi tutti i diritti dei terzi;

PERMETTE

al Sig. [REDACTED], nato a Reggio Calabria il 06.05.1963, in qualità di titolare della ditta individuale [REDACTED], di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa ferme restando le condizioni inerente la durata e la decorrenza dei termini iniziali e finali già determinati con il Permesso di Costruire N. 106 del 13.12.2011, nonché le restanti condizioni per l'esecuzione già fissati nel permesso anzidetto, in quanto non espressamente derogati o incompatibili con quelle fissate dal presente e dagli elaborati di progetto allegati.

ALLEGATI. Copia progetto munito di visto

B.M./L.C.



IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Avv. Carmelo P. NUZZERA

CITTA' DI REGGIO CALABRIA.
PIANIFICAZIONE URBANA
Ufficio Edilizia Privata

Prot. n. 189501

del 10 DIC. 2016

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 378

Pratica n. 412/14

Vista la richiesta presentata [redacted] a Reggio Calabria il 06.05.1963, diretta al rilascio del certificato di agibilità, acquisita al protocollo dell'Ufficio Pianificazione Territoriale col n. 159578 del 23.10.2014 e successiva integrazione n. 119420 del 21.08.2015;

Visto il Permesso di Costruire n. 106 del 13.12.2011 e successiva variante n. 36 del 08.05.2014;

Visto l'art. 24 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia N. 380 del 6.6.2001;

- l'immobile risulta identificato al N.C.E.U. Sezione di Reggio Calabria foglio n. 120 particella n. 1178 e relativi subalterni;
- i lavori sono ultimati ;

Visto il certificato di collaudo statico prot. n. 358839 del 13.11.2014;

Visto la dichiarazione relativa alla prevenzione incendi;

Vista la dichiarazione di conformità e salubrità, e del tecnico incaricato e della Ditta;

Viste le dichiarazioni sulle conformità degli impianti, ai sensi della legge 37/08;

Vista la dichiarazione del Tecnico incaricato relativa alle norme sulle barriere architettoniche, legge 13/89;

Visti gli atti esistenti in Ufficio;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale;

Vista la legge 17/08/42 N.1150 e le successive leggi che regolano la materia urbanistica.

Al sensi dell'art. 24 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia n. 380 del 06.06.2001.

CERTIFICA

L'AGIBILITA' dei locali del fabbricato sito in Via Sbarre Inferiori n. 435/B di Reggio Calabria,
della ubicazione, destinazione e consistenza sotto meglio specificata:

PIANO	SUBALTERNO	S.UTILE	SNR	CATEGORIA	DESTINAZIONE
Terra	12		34,00 mq	C/6	Garage
Terra	13		22,00 mq	C/6	Garage
Terra	14		25,00 mq	C/6	Garage
Terra	15		40,00 mq	C/6	Garage
Terra	16		29,00 mq	C/6	Garage
Terra	17		23,00 mq	C/6	Garage
Terra	18		20,00 mq	C/6	Garage
Terra	19		20,00 mq	C/6	Garage
Terra	20		29,00 mq	C/6	Garage
Terra	21		27,00 mq	C/6	Garage
Terra	22		16,00 mq	C/6	Garage
Terra	23		57,00 mq	C/6	Garage
Terra	24		24,00 mq	C/6	Garage
Terra	25		24,00 mq	C/6	Garage
Terra	26		25,00 mq	C/6	Garage
Terra	27		22,00 mq	C/6	Garage
Terra	28		22,00 mq	C/6	Garage
Terra	29		22,00 mq	C/6	Garage
Terra	30		27,00 mq	C/6	Garage
Terra	31		19,00 mq	C/6	Garage
Terra	32		44,00 mq	C/6	Garage
Terra	33		35,00 mq	C/6	Garage
Terra	34		25,00 mq	C/6	Garage
Terra	35		51,00 mq	C/6	Garage
Terra	36		26,00 mq	C/6	Garage
Terra	37		29,00 mq	C/6	Garage
Terra	38		30,00 mq	C/6	Garage
Terra	39		19,00 mq	C/6	Garage
Terra	40		16,00 mq	C/6	Garage
Primo	41	93,00 mq	24,61 mq	A/3	Abitazione
Primo	42	86,00 mq	25,50 mq	A/3	Abitazione
Primo	43	50,00 mq	25,00 mq	A/3	Abitazione
Primo	44	116,00 mq	26,96 mq	A/3	Abitazione
Primo	45	95,00 mq	29,75 mq	A/3	Abitazione
Primo	46	138,00 mq	24,61 mq	A/3	Abitazione
Primo	47	132,00 mq	33,30 mq	A/3	Abitazione
Primo	48	93,00 mq	24,00 mq	A/3	Abitazione
Primo	49	93,00 mq	30,66 mq	A/3	Abitazione
Secondo	50	94,00 mq	29,30 mq	A/3	Abitazione
Secondo	51	87,00 mq	25,00 mq	A/3	Abitazione
Secondo	52	79,00 mq	25,00 mq	A/3	Abitazione
Secondo	53	116,15 mq	26,95 mq	A/3	Abitazione
Secondo	54	94,00 mq	29,76 mq	A/3	Abitazione
Secondo	55	137,00 mq	28,61 mq	A/3	Abitazione
Secondo	56	129,00 mq	33,30 mq	A/3	Abitazione
Secondo	57	93,00 mq	30,56 mq	A/3	Abitazione

E

Secondo	58	97,00 mq	30,05 mq	A/3	Abitazione
Terzo	59	93,00 mq	24,59 mq	A/3	Abitazione
Terzo	60	87,75 mq	25,00 mq	A/3	Abitazione
Terzo	61	66,00 mq	12,15 mq	A/3	Abitazione
Terzo	62	105,00 mq	25,08 mq	A/3	Abitazione
Terzo	63	116,00 mq	29,76 mq	A/3	Abitazione
Terzo	64	136,00 mq	28,61mq	A/3	Abitazione
Terzo	65	147,00 mq	33,30 mq	A/3	Abitazione
Terzo	66	91,00 mq	30,66 mq	A/3	Abitazione
Terzo	67	101,00 mq	32,05 mq	A/3	Abitazione
Quarto	68	93,00 mq	24,61 mq	A/3	Abitazione
Quarto	69	86,00 mq	25,31 mq	A/3	Abitazione
Quarto	70	53,00 mq	17,85 mq	A/3	Abitazione
Quarto	71	152,00 mq	34,10 mq	A/3	Abitazione
Quarto	72	95,00 mq	29,76 mq	A/3	Abitazione
Quarto	73	150,00 mq	28,61 mq	A/3	Abitazione
Quarto	74	131,00 mq	33,30 mq	A/3	Abitazione
Quarto	75	93,00 mq	30,66 mq	A/3	Abitazione
Quarto	76	102,00 mq	32,05 mq	A/3	Abitazione
Quinto	77	93,00 mq	24,61 mq	A/3	Abitazione
Quinto	78	88,00 mq	25,00 mq	A/3	Abitazione
Quinto	79	208,97 mq	51,98 mq	A/3	Abitazione
Quinto	80	95,00 mq	29,76 mq	A/3	Abitazione
Quinto	81	142,00 mq	28,61 mq	A/3	Abitazione
Quinto	82	148,00 mq	33,30 mq	A/3	Abitazione
Quinto	83	93,00 mq	30,66 mq	A/3	Abitazione
Quinto	84	101,00 mq	32,05 mq	A/3	Abitazione
Sesto	86	111,00 mq	33,22 mq	A/3	Abitazione
Sesto	88	84,00 mq	23,02 mq	A/3	Abitazione
Sesto	89	130,00 mq	50,79 mq	A/3	Abitazione
Sesto	90	90,00 mq	77,93 mq	A/3	Abitazione
Sesto	91	147,00 mq	106,36 mq	A/3	Abitazione

All'immobile

non potranno effettuarsi modificazioni, senza preventiva autorizzazione da parte di quest'Amministrazione.

Per lo svolgimento di attività diverse da quelle sopra elencate gli interessati dovranno munirsi degli appositi atti autorizzativi previsti dalle leggi vigenti per l'inizio delle relative attività.

Il presente atto viene redatto in duplice copia originale per gli adempimenti di legge.

Il Presente Certificato annulla e sostituisce il Certificato di Agibilità n° 31 prot. 14357 del 01.02.2016.

IL DIRIGENTE
Arch. Manuel Pulella

Il maggior complesso edilizio sito in Reggio Calabria loc. Gallina via provinciale per Gallina risulta edificato con i titoli edilizi.

Quesito n. 6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Si precisa, che la realizzazione degli immobili sono conformi ai titoli autorizzativi, e che la scrivente non ha riscontrato alcuna tipologia di abuso che possano incidere sulle cubature e sulla destinazione d'uso degli immobili stessi.

Quesito n. 7

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Non sono stati rilevati, sui beni pignorati, censo, livelli o usi civici.

Quesito n. 8

specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

In riferimento all'immobile individuato:

- unità immobiliare sita in Reggio Calabria via Sbarre Inferiori n. 473/c piano terra identificato con i seguenti dati; sezione Reggio Calabria, foglio di mappa 120 part.1178 Sub 15, cat. C/6, mq.45 (garage), l'importo annuo delle spese di manutenzione e gestione risultano essere di Euro 400,00 circa. Risulta, alla data attuale, esserci un debito condominiale pari ad €.428,76, non risultano esserci procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

In riferimento all'immobile individuato:

- unità immobiliare sita in Reggio Calabria via Sbarre Inferiori n. 473/c piano quinto identificato con i seguenti dati; sezione Reggio Calabria, foglio di mappa 120 part.1178 Sub 78, mq.142, vani 6. (appartamento), l'importo annuo delle spese di manutenzione e gestione risultano essere di Euro 1.200,00 circa. Risulta, alla data attuale, esserci un debito condominiale pari ad €5.154,87, non risultano esserci procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

In riferimento all'immobile individuato:

- unità immobiliare sita in Reggio Calabria via Provinciale per Gallina piano S1 – T – 1 identificato con i seguenti dati; sezione Gallina, foglio di mappa 5 part.1179 Sub 12, mq.257, vani 14. (villa a schiera), l'importo annuo delle spese di manutenzione e gestione risultano essere di Euro 2.600,00 circa. Non risulta esserci alcun amministratore di condominio. Alla data attuale, non risultano esserci procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Quesito n. 9

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili pignorati, e, trattandosi di beni immobili siti in differenti zone geografiche, gli stessi possono essere venduti in più lotti.

Quesito n. 10

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078.

Gli immobili, di cui alla presente relazione, sono pignorati per l'intera quota per come specificato in risposta al quesito **n.1**

Quesito n. 11

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

Quesito n. 12

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non risulta che gli immobili siano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito n. 13

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non risulta che sui fabbricati gravino vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico o di altro genere. Non sono stati rilevati diritti demaniali, di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Quesito n. 14

determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.

A parere della scrivente, trattandosi di più immobili, la vendita dovrebbe avvenire suddividendo i lotti.

Di seguito si forniscono i valori degli immobili oggetto di pignoramento.

Il metodo di stima ha comportato la ricerca del valore al mq. di superficie degli immobili sulla base del confronto col valore di mercato di analoghe aree della zona, essa ha comportato ricerche sul valore di mercato presso le aziende di compravendita e confrontando i valori di costruzione e di vendita nell'ultimo periodo. Dunque, in generale, il valore commerciale degli immobili può variare da luogo a luogo ed anche nell'ambito dello stesso luogo, il tutto è regolato da alcuni fattori caratteristici dell'oggetto di valutazione, detti fattori sono di due tipi: *intrinseci* ed *estrinseci*.

Fra i primi possiamo considerare la conformità, le condizioni climatiche, l'aspetto estetico del fabbricato, giardini o corti annessi, fra i secondi possiamo citare la salubrità dei luoghi, l'ubicazione rispetto a strade, piazze, o altre vie di comunicazione, la presenza o meno e l'efficienza di servizi pubblici che servono la zona quali ad esempio trasporti collettivi, acqua, luce, gas, telefono.

Per maggiore completezza, e per come richiesto dal G.E., la scrivente ha provveduto alla ricerca presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dei valori di mercato minimi e massimi della zona presa in esame (C5) che vanno da Euro 410,00 (min.) a Euro 600,00 (max.) per metro quadrato (anno 2022 2° semestre) in riferimento all'immobile destinato a garage. Il canone di locazione potenzialmente detraibile dal bene può essere quantificabile in € 120,00 mensili.

Gli stessi valori di mercato minimi e massimi della zona presa in esame (C5) che vanno da Euro 780,00 (min.) a Euro 1.100,00 (max.) per metro quadrato (anno 2022 2° semestre) in riferimento all'immobile destinato a civile abitazione. Il canone di locazione potenzialmente detraibile dal bene può essere quantificabile in € 550,00 mensili.

Infine, in riferimento all'immobile destinato a villino, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dei valori di mercato minimi e massimi della zona presa in esame (D15) che vanno da Euro 830,00 (min.) a Euro 1.200,00 (max.) per metro quadrato (anno 2022 2° semestre). Il canone di locazione potenzialmente detraibile dal bene può essere quantificabile in € 800,00 mensili.

Tenendo conto delle considerazioni sopra menzionate, e delle condizioni degli immobili, si può affermare che il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è di:

A) Immobile destinato a garage

(sezione Reggio Calabria, foglio di mappa 120 part.1178 Sub 15, cat. C/6, mq.45.)

Superficie commerciale totale: mq. 44,00

Superficie balconi (-----) = mq-----

Totale mq. 44,00

V= Sup. lorda mq. 44,00 x €/mq. 550,00 = € 24.200,00

Coefficiente di vetustà (V*0,95) = € 22.990,00

Debito condominiale = € 428,76

Valore commerciale netto € 22.561,00

B) Immobile destinato a civile abitazione

(sezione Reggio Calabria, foglio di mappa 120 part.1178 Sub 78, cat. A/3, mq.142, vani 6)

Superficie commerciale totale: mq. 98,46

Superficie balconi (25,56*20%) = mq. 5,11

Totale mq. 103,57

V= Sup. lorda mq. 103,57 x €/mq. 920,00 = € 95.284,40

Coefficiente di vetustà (V*0,95) = € 90.520,18

Debito condominiale = € 5.154,87

Valore commerciale netto € 85.365,00

C) Immobile destinato a civile abitazione

(sezione Gallina, foglio di mappa 5 part.1179 Sub 12, cat. A/7, mq.257, vani 14)

Superficie commerciale totale: mq. 232,22



Superficie balconi e cortili (192,33*10%) = mq. 19,23

Totale mq. 251,45

V= Sup. lorda mq. 251,45 x €/mq. 1.050,00 = € 264.022,50

Coefficiente di vetustà (V*0,95) = € 250.821,37

Valore commerciale netto € 250.821,00



A parere della scrivente si può procedere alla vendita con divisione in lotti.



LOTTO N.1



- immobile destinato a garage, sito nel Comune di Reggio Calabria (RC), via Sbarre Inferiori n. 473/c posto al piano terreno (primo f.t.) di un immobile a cinque piani (sei f.t.) riportato al NCEU del Comune di Reggio Calabria sezione RC al foglio di mappa 120 particella 1178 sub 15 confinante con corte interna, altre Ditte e vano scala.

con prezzo a base d'asta € 22.561,00 (euro ventiduemilacinquecentosessantuno/00).



LOTTO N.2



- immobile destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Reggio Calabria (RC), via Sbarre Inferiori n. 473/c posto al piano quarto (quinto f.t.) di un immobile a cinque piani (sei f.t.) riportato al NCEU del Comune di Reggio Calabria sezione RC al foglio di mappa 120 particella 1178 sub 78 confinante con, altra Ditta e vano scala.

con prezzo a base d'asta € 85.365,00 (euro ottantacinquemilatrecentosessantacinque/00).



LOTTO N.3



- immobile destinato a civile abitazione posto in villa, sito nel Comune di Reggio Calabria (RC), via provinciale per Gallina composto da piano seminterrato, piano terra e piano



**primo riportato al NCEU del Comune di Reggio Calabria sezione Gallina, foglio di mappa
120 particella 1178 sub 78 confinante con, altre Ditte e viabilità interna.**

con prezzo a base d'asta €. **250.821,00** (euro duecentocinquantamilaottocentoventuno/00).

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che **il valore di stima richiesto**, con riferimento alla data corrente, può ritenersi:

LOTTO N.1

- **immobile destinato a garage, sito nel Comune di Reggio Calabria (RC), via Sbarre Inferiori n. 473/c posto al piano terreno (primo f.t.) di un immobile a cinque piani (sei f.t.)
riportato al NCEU del Comune di Reggio Calabria sezione RC al foglio di mappa 120
particella 1178 sub 15 confinante con corte interna, altre Ditte e vano scala.**

di €. **22.561,00** (euro ventiduemilacinquecentosessantuno/00).

Di seguito si riassumono i dati essenziali al fine di consentire una visione immediata del bene pignorato da sottoporre a vendita:

Generalità unità immobiliare adibita a garage

Tipologia autorimessa

Dati catastali

sezione urbana di Reggio Calabria Sez. RC foglio di mappa 120 Part.lla n. 1178 Sub 15

Categoria C/6 Rendita €. 231,11

Ubicazione Comune di Reggio Calabria (RC) via Sbarre Inferiori n. 473/c

Confini Corte interna, Altre Ditte e vano scala

Stato di conservazione Buono

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita sono:

A) Trascrizione del 20/10/2015 - Registro Particolare 14017 Registro Generale 16935 Pubblico
ufficiale Tribunale di Reggio Calabria Repertorio 1415 del 20/05/2015 atto esecutivo o
cautelare - verbale di pignoramento immobili

1. Annotazione n. 937 del 17/07/2017 (restrizione dei beni)
4. Annotazione n. 997 del 26/05/2022 (restrizione di beni)
5. Annotazione n. 1006 del 27/05/2022 (restrizione di beni)

B) Trascrizione del 24/11/2015 - Registro Particolare 15859 Registro Generale 19148 Pubblico
ufficiale Mazzù Clemente Repertorio 2586/1837 del 29/10/2015
atto tra vivi - conferimento in società'

1. Trascrizione n. 1160 del 23/01/2018

C) Annotazione del 17/07/2017 - Registro Particolare 937 Registro Generale 11152 Pubblico
ufficiale Tribunale Repertorio 59/2015 del 18/05/2017
annotazione a trascrizione - restrizione dei beni

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14017 del 2015

D) Trascrizione del 20/03/2023 - Registro Particolare 3907 Registro Generale 5226 Pubblico
ufficiale Tribunale Reggio Calabria Repertorio 322/2023 del 02/03/2023
atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2624 del 15/05/2023 (restrizione di beni).

LOTTO N.2

Per le considerazioni sopra riportate, ed in attesa delle determinazioni del G.E., la scrivente ha,
comunque, valutato:

- **immobile destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Reggio Calabria (RC), via
Sbarre Inferiori n. 473/c posto al piano quarto (quinto f.t.) di un immobile a cinque piani**

**(sei f.t.) riportato al NCEU del Comune di Reggio Calabria sezione RC al foglio di mappa
120 particella 1178 sub 78 confinante con, altra Ditta e vano scala.**

di €. 85.365,00 (euro ottantacinquemilatrecentosessantacinque/00).

Di seguito si riassumono i dati essenziali al fine di consentire una visione immediata del bene pignorato
da sottoporre a vendita:

Generalità unità immobiliare adibita a civile abitazione

Tipologia appartamento

Dati catastali

sezione urbana di Reggio Calabria RC foglio di mappa 120 Part.lla n. 1178 Sub 15

Categoria A/3 Rendita €. 371,85

Ubicazione Comune di Reggio Calabria (RC) via Sbarre Inferiori n. 473/c

Confini Corte interna, Altre Ditte e vano scala

Stato di conservazione Buono

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita
sono:

- A) Annotazione del 28/07/2015 - Registro Particolare 1028 Registro Generale 12343 Pubblico
ufficiale Zagami Carlo Repertorio 18886/11654 del 27/07 /2015 annotazione a iscrizione –
frazionamento in quota. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1459 del 2012
- B) Trascrizione del 20/10/2015 - Registro Particolare 14017 Registro Generale 16935 Pubblico
ufficiale Tribunale di Reggio Calabria Repertorio 1415 del 20/05/2015 atto esecutivo o
cautelare - verbale di pignoramento immobili
4. Annotazione n. 937 del 17/07/2017 (restrizione dei beni)
5. Annotazione n. 997 del 26/05/2022 (restrizione di beni)
6. Annotazione n. 1006 del 27/05 /2022 (restrizione di beni)

C) Trascrizione del 24/11/2015- Registro Particolare 15859 Registro Generale 19148 Pubblico
ufficiale Mazzù Clemente Repertorio 2586/1837 del 29/10/2015 atto tra vivi - conferimento
in societa'

1. Trascrizione n. 1160 del 23/01/2018

D) Annotazione del 17/07/2017 -Registro Particolare 937 Registro Generale 11152 Pubblico
ufficiale Tribunale Repertorio 59/2015 del 18/05/2017 Annotazione a trascrizione -
Restrizione dei beni

1. Trascrizione n. 14017 del 2015

E) Trascrizione del 14/05/2021 - Registro Particolare 6652 Registro Generale 7916 Pubblico
ufficiale Tribunale Repertorio 1369 del 26/04/2021 domanda giudiziale - esecuzione in
forma specifica.

F) Trascrizione del 20/03/2023 - Registro Particolare 3907 Registro Generale 5226 Pubblico
ufficiale Tribunale Reggio Calabria Repertorio 322/2023 del 02/03/2023 atto esecutivo o
cautelare- verbale di pignoramento immobili

1. Annotazione n. 2624 del 15/05/2023 (restrizione di beni)

LOTTO N.3

- **immobile destinato a civile abitazione posto in villa, sito nel Comune di Reggio Calabria (RC), via provinciale per Gallina composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo riportato al NCEU del Comune di Reggio Calabria sezione Gallina, foglio di mappa 120 particella 1178 sub 78 confinante con altre Ditte e viabilità interna.**

di €. 250.821,00 (euro duecentocinquantamilaottocentoventuno/00).

Di seguito si riassumono i dati essenziali al fine di consentire una visione immediata del bene pignorato da sottoporre a vendita:

Generalità unità immobiliare adibita a civile abitazione

Tipologia villa unifamiliare

Dati catastali

sezione urbana di Reggio Calabria RC foglio di mappa 5 Part.lla n. 1179 Sub 12

Categoria A/7 Rendita € 823,75

Ubicazione Comune di Reggio Calabria (RC) loc. Gallina via Provinciale per Gallina

Confini viabilità interna, Altre Ditte

Stato di conservazione Buono

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita sono:

- A. Iscrizione del 04/04/2008 Reg.Part.n. 873 Reg.Gen. 6303 Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. Rep. 50012/94 del 03/04/2008 ipoteca legale derivante da norma art.77 dpr 29/09/1973 num. 602
- B. Iscrizione del 29/03/2010 Reg.Part.n. 1258 Reg.Gen. 6013 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 24289/2009 del 15/01/2009 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- C. Trascrizione del 24/11/2015 Reg.Part.n. 15859 Reg.Gen. 19148 Pubblico Ufficiale Mazzu Clemente Rep. 2586/1837 del 29/10/2015. Atto tra vivi conferimento in società
- D. Trascrizione del 20/03/2023 Reg.Part.n. 3907 Reg.Gen. 5226 Pubblico Ufficiale Tribunale di Reggio Calabria Rep.322/2023 del 02/03/2023 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

La sottoscritta C.T.U., con la presente relazione, che si compone di n. 100 pagine, ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto.

Rimane comunque a disposizione del Signor Giudice per eventuali chiarimenti.

La presente relazione viene trasmessa in Cancelleria.

Reggio Calabria 21/08/2023

IL C.T.U.

Arch. Emanuela Saladino