



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Esecuzione Immobiliare

G. E. Dott. STEFANO CANTONE

Procedimento R.G. Es. n. 40/2023

RELAZIONE DI STIMA

REGGIO CALABRIA:

02.02.2024

IL C.T.U.

Dott. Arch. Vincenzo F. L. Lucisano

(Documento firmato digitalmente)

NOTE:

PROSSIMA UDIENZA:

ARCHITETTO VINCENZO F.L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, 40 – 89134 Reggio Calabria

Mobile: 380.9068098

e-mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Premessa:

Nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, instaurata dalla società doValue S.p.A. (P.I. 02659940239), in persona del legale rappresentante p.t., nella qualità di procuratrice della società Prisma S.r.l. (P.I. 05028250263), di seguito nominata creditore procedente, nei confronti del sig. Xxxxx Xxxxx, nato a XXXXXXXXXXXX Xxxxx xx Xxxxx il XX/XX/XXXX e della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXX, nata a XXXXXX XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, di seguito nominati debitori esegutati; il Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Cantone, esaminata l'istanza di vendita del compendio pignorato formulata dal creditore procedente; nominava il sottoscritto Dott. Arch. Vincenzo F. L. Lucisano, con studio in Reggio Calabria, C/da dei Bergamotti n. 40; iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria al n. 1466 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 443, quale esperto per la stima e per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art. 173 bis disp. att., demandandogli i 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;***

A seguito di verifica della documentazione, di cui all'Art. 567, 2° comma C.P.C., depositata nel fascicolo telematico dal creditore procedente, si è evidenziato che:

- il creditore procedente, ha optato per il deposito del certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- la certificazione notarile depositata, fa risalire la titolarità del bene, ad un atto di compravendita a favore dei due debitori esegutati, ciascuno per 1/2 della piena proprietà, a rogito del Notaio Maria Federico del 23/08/2007 rep. 83776/13398, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Reggio Calabria il 24/08/2007 al n. 11058 di formalità.
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, sono indicati nella predetta certificazione notarile sostitutiva. Nella stessa certificazione è allegata la mappa catastale attuale (11/07/2023).

- 2) *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 e, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di***

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 2 di 21

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.

Si riporta di seguito, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti e sull'immobile staggito, predisposto sulla base della certificazione notarile depositata, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari:

- Iscrizione contro del 24/08/2007; Registro particolare n.5276, Registro Generale n. 18649; Notaio Maria Federico, rep.83777/13399 del 23/08/2007; Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
- Trascrizione contro del 05/07/2023 – Registro Particolare n. 9720; Registro Generale n. 13498; Tribunale di Reggio Calabria; Repertorio n. 1223 del 19/06/2023; Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.

3) 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;

L'immobile è sito nel Comune di Villa San Giovanni, in via Briatico snc, piano 2°. Il corpo di fabbrica, a 4 piani fuori terra più un piano sottotetto ed uno interrato, consta di due abitazioni al piano 2° (3° f.t.), con accesso dall'atrio ricavato nell'edificio adiacente lato sud e collegato mediante un giunto tecnico. L'edificio, in buono stato di conservazione, è costruito con struttura in cemento armato, solai in laterizio e tamponature di mattoni forati

L'appartamento, presenta un ampio ingresso che immette nel soggiorno e nella cucina - pranzo adiacente. La zona giorno così definita, è pavimentata con piastrelle di colore beige scuro, le pareti sono tinteggiate con pittura muraria color champagne, il tetto è di colore bianco. I locali ingresso - soggiorno e cucina - pranzo, sono dotati di riscaldamenti mediante caloriferi a parete. Gli infissi esterni

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 3 di 21

nella zona giorno, sono in alluminio anodizzato di colore avorio con vetro camera e persiane di colore verde. Gli infissi interni, sono di legno tamburato color ciliegio.

Alla zona notte, composta da tre camere e due bagni, si accede mediante due porte interne, ricavate lungo il soggiorno e la zona cucina – pranzo, che conducono ad un corridoio, che attraversa longitudinalmente l'appartamento lungo la zona notte e consente l'accesso alle camere ed ai servizi predetti. La zona notte, ha la stessa pavimentazione riscontrata nella zona giorno, le pareti risultano altresì tinteggiate con pittura muraria, ma i colori sono diversi per ogni stanza, con tonalità che vanno dal violetto, al celeste ed allo champagne. Il tetto infine, è sempre di colore bianco. I servizi igienici presentano piastrelle e rivestimenti di colore chiaro, con tonalità del verde acqua e del beige. I servizi igienici, sono risultati in ottimo stato manutentivo. La zona notte presenta, come per la zona giorno, pannelli caloriferi a parete; gli infissi esterni ed interni sono analoghi a quelli descritti nella zona giorno.

All'esterno, l'appartamento è dotato di due balconi, uno con accesso dalla zona cucina pranzo ed un altro dalle camere della zona notte. I balconi hanno parapetti in muratura.

L'impianto elettrico dell'appartamento è posto sotto traccia, con cassette presa e derivazione tipo Living, complete di placchette di colore bianco. L'impianto di riscaldamento a pannelli radianti, è alimentato da una caldaia autonoma, collocata nel Balcone della zona giorno ed alimentata a gas metano.

L'appartamento staggito infine, non ha pertinenze o accessori, i millesimi di proprietà generale sono 42/12, per come riscontrato dalla missiva dell'Amministratore di Condominio del 02/11/2023.

L'appartamento staggito, ante variazione catastale, era identificato presso L'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria, catasto fabbricati, al foglio n. 1 di Villa San Giovanni, sezione urbana A, particella n. 751, subalterno n. 26, categoria catastale A/3, casse 2ª, consistenza n. 6,5 vani, rendita € 288,70, superficie catastale mq 137 totali; superficie escluse aree scoperte mq 129; Via Briatico snc, Piano 2°.

L'unità immobiliare confina a nord con la corte sub. 1, comune a tutti i subalterni escluso il 20, a est - con altro appartamento subalterno n. 21, a sud con il fabbricato adiacente in particella 704 e ad ovest con la particella 582, adibita a strada la corte sub. 1 precedente.

La superficie calpestabile, dalle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi, è risultata essere di mq 111,70 per l'unità immobiliare e di mq 15.60 e mq 19,62 per i balconi.

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 4 di 21

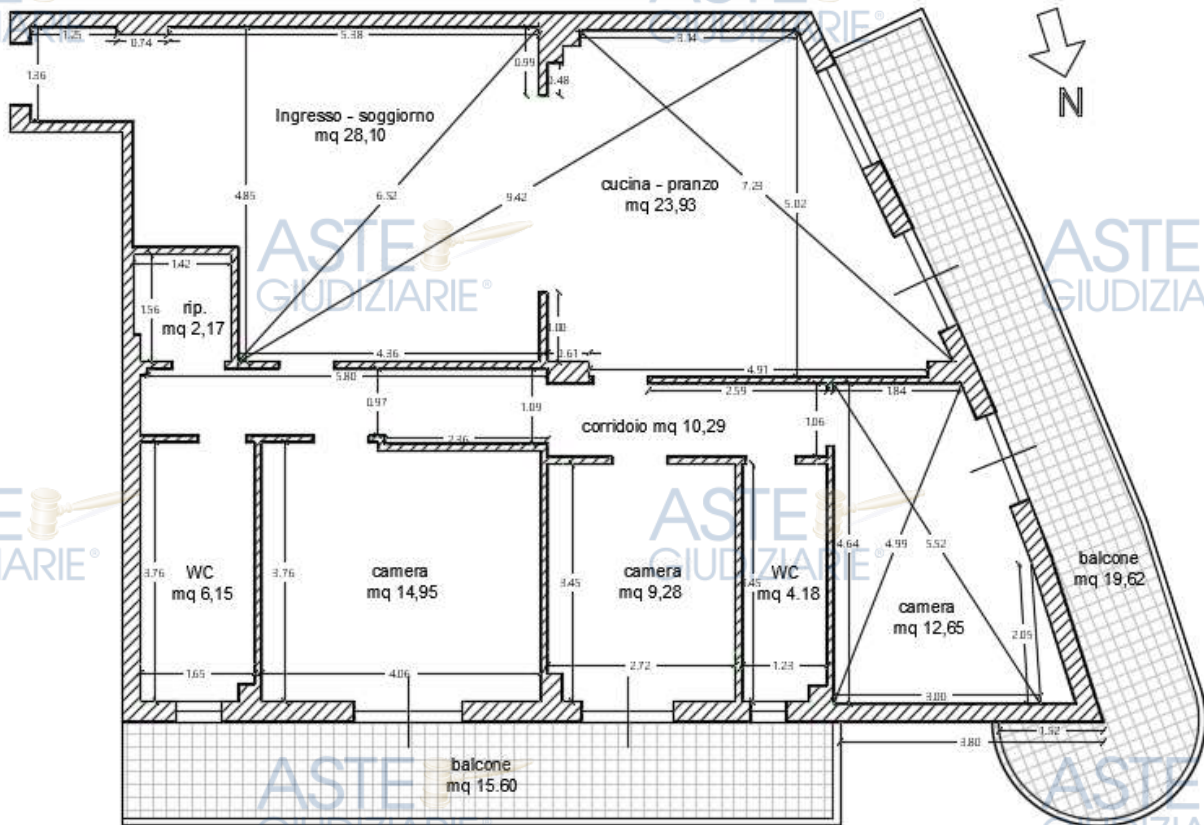


Immagine n. 1: rilievo metrico dell'immobile staggito

L'unità immobiliare, dista 1,3 Km dal centro cittadino di Villa San Giovanni, 2,5 Km dalla locale stazione marittima di imbarco per la Sicilia e le Isole Eolie e 3,2 Km dallo svincolo autostradale della Salerno – Reggio Calabria. A soli 2 Km inoltre, vi è il Centro Commerciale Perla dello Stretto, mentre tutti i servizi pubblici più importanti e le farmacie, sono distribuiti nel centro cittadino. L'unità immobiliare infine, dista 2,2 Km dalla privata Casa di cura Caminiti.

4) 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.

Per l'unità immobiliare staggita, è stata redatta una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica e una nuova attestazione di prestazione energetica, che si produce in allegato; l'edificio all'attualità, ricade in classe energetica "G".

5) 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

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oaprc-rc.it

Pagina 5 di 21

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.

Descrizione attuale del bene:

Alla data del pignoramento immobiliare, l'appartamento staggito era identificato presso L'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria, catasto fabbricati, foglio n. 1 del Comune di Villa San Giovanni, sezione urbana A, particella n. 751, subalterno n. 26, categoria catastale A/3, classe 2^a, consistenza n. 6,5 vani, superficie catastale totale mq 137, superficie escluse aree scoperte mq 129, rendita € 288,70, Via Briatico snc, piano 2.

Dati contenuti certificato notarile:

I dati contenuti nella certificazione notarile, sono risultati sostanzialmente uguali a quelli attuali: Comune di Villa San Giovanni, via Briatico: sezione urbana A, foglio n. 1, particella n. 751, subalterno n. 26, piano 2, categoria catastale A/3, classe 2^a, consistenza n. 6,5 vani, rendita € 288,70.

Dati contenuti nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare:

I dati contenuti nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, sono risultati uguali a quelli attuali (Comune di Villa San Giovanni, sezione urbana A, foglio n. 1, particella n. 751, subalterno n. 26, categoria catastale A/3, Via Briatico, piano 2), ad eccezione della consistenza catastale dell'unità immobiliare, trascritta in n. 4,5 vani (come in visura catastale, dalla situazione informatizzata alla data del 17/07/2007, di dichiarazione di ultimazione di fabbricato urbano), in luogo di quella corretta di n. 6,5 vani, per variazione nel classamento, del 14/12/2007.

Confini attuali:

Dalla documentazione reperita, è emerso che l'unità immobiliare confina a nord con la corte sub. 1, comune a tutti i subalterni escluso il 20, a est - con altro appartamento subalterno n. 25, a sud con il fabbricato adiacente in particella 704 e ad ovest con la particella 582, adibita a strada e la corte sub.1 precedente.

Confini contenuti nell'atto Notarile di Compravendita:

Nell'atto di Compravendita l'appartamento risulta confinante con proprietà dei coniugi Xxxxxxx e Xxxxxxx e con cortile condominiale per più lati, salvo altri.

Sono stati quindi riscontrati degli errori nella nota di trascrizione del pignoramento (numero dei vani trascritti come dalla situazione informatizzata al 17/07/2007, di dichiarazione di ultimazione di fabbricato urbano), che hanno comunque consentito l'individuazione del bene.

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 6 di 21

- 6) 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;**

La planimetria catastale redatta in data 17/07/2007, è stata variata per errata rappresentazione grafica, per renderla conforme all'unità immobiliare rinvenuta nei sopralluoghi esperiti.

- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Il fabbricato nella sua interezza, ricade in zona omogenea B, sottozona B2, sottozona a destinazione d'uso commisto, abitazioni, uffici, servizi commerciali ed attività produttive. In tale zona omogenea è consentita l'edificazione di edilizia per uso commisto di abitazioni, uffici pubblici o privati, con servizi commerciali di attività produttive a livello artigianale, con tipologia ad edifici isolati o in linea di altezza massima tre o quattro elevazioni.

- 8) 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;**

Per l'unità immobiliare in esame, presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Villa San Giovanni, è stato reperito il progetto afferente alla concessione edilizia n. 47 del 2007, rilasciata per una variante in corso d'opera, del permesso n. 124 del 2005, consistente in modifiche che non hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima. Dalla comparazione del progetto architettonico depositato, con il fabbricato costruito, limitatamente alla unità immobiliare staggita, è emerso quanto segue:

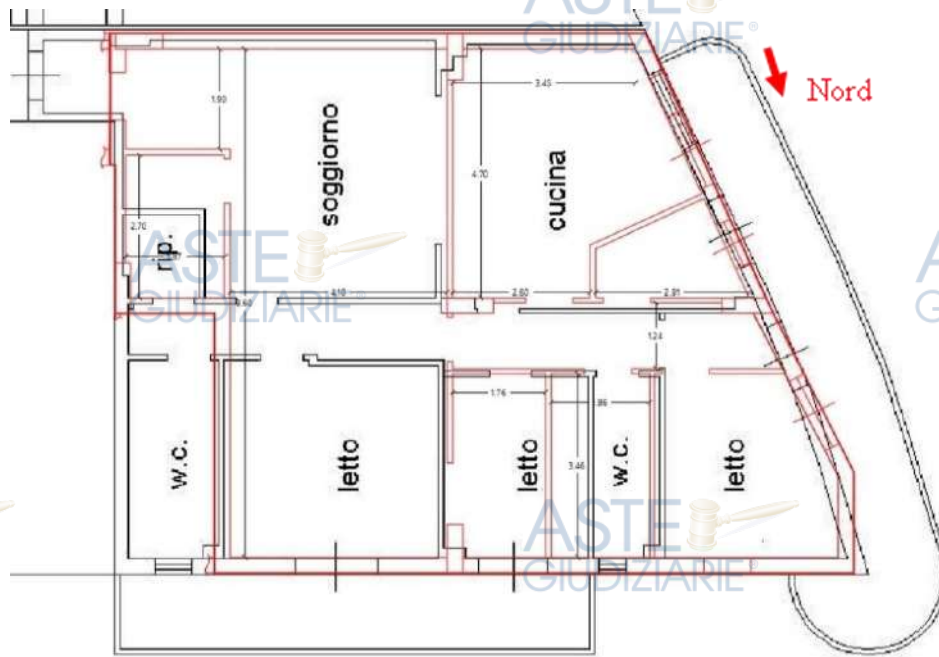
l'unità immobiliare, non considerando ai fini della misurazione, l'aumento del numero dei vani interni, è risultata essere di superficie complessiva pari a quella della pianta di progetto (mq 116,65), all'uopo si faccia riferimento alla sovrapposizione tra la pianta di progetto (in rosso) e la planimetria catastale attuale riportata nella figura che segue:

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

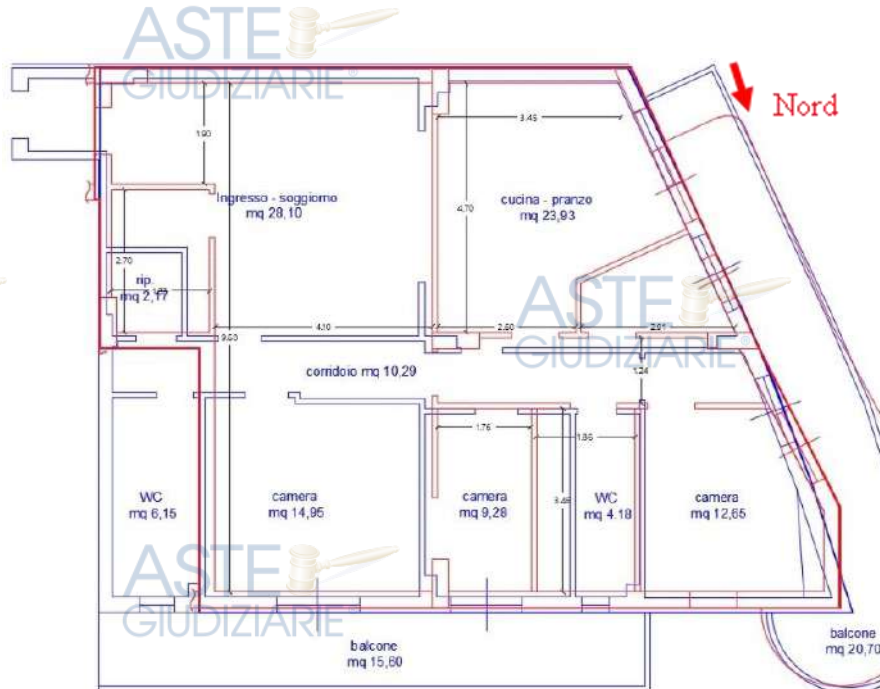
e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 7 di 21



Sovrapposizione della pianta di rilievo, con quella di progetto

E di seguito il rilievo (in blu) sovrapposto al disegno della pianta di progetto in variante (in rosso):



Sovrapposizione della pianta di rilievo, con il ridisegno di quella di progetto

Il prospetto costruito lato nord – ovest, non coincide in pianta con la sagoma del progetto e risulta mutata anche la posa del balcone.

L'ampliamento predetto, è ben evidenziato nella planimetria catastale redatta il 17/07/2007, risultata accurata nel riportare le dimensioni e la sagoma attuale dell'unità immobiliare, nonché l'effettiva

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

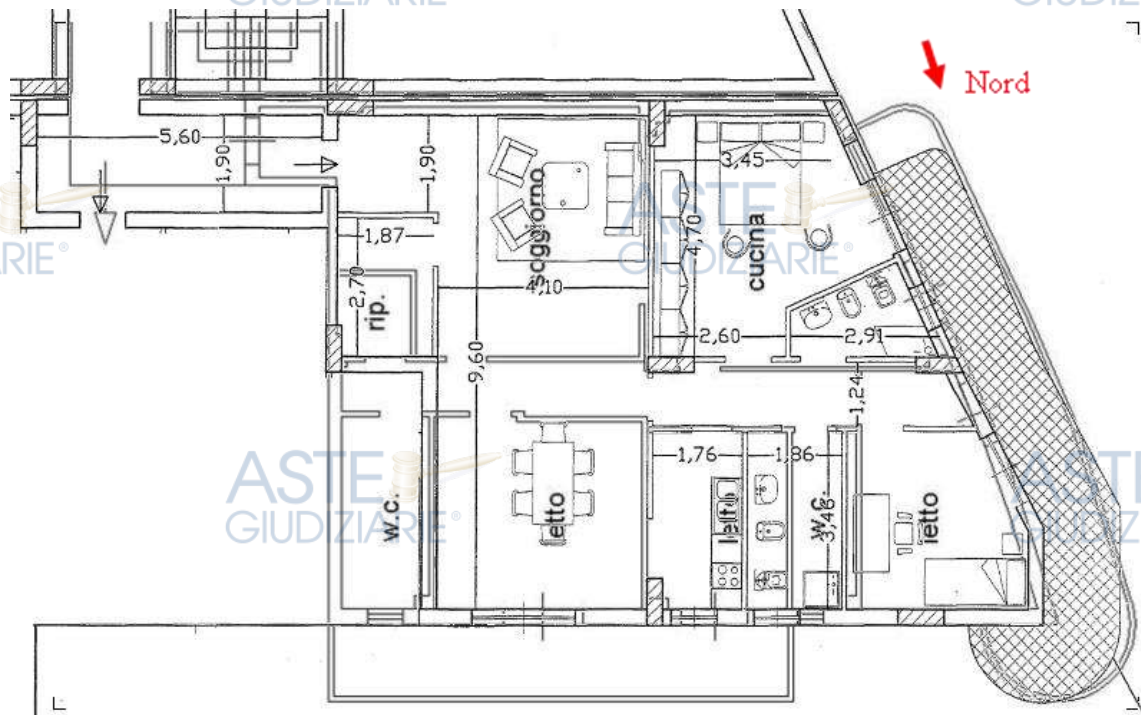
C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oapcc-rc.it

Pagina 8 di 21

disposizione degli ambienti interni.

Risulta invece, catastalmente errata rispetto al costruito, nella rappresentazione dei balconi, poiché quello del prospetto nord, è più corto di quello effettivamente realizzato e quello del prospetto lato ovest, oltre alla differente sagoma e lunghezza, presenta una curva del parapetto all'angolo sud ovest, non in realtà non realizzata.



Sovrapposizione della planimetria catastale del 17/07/2007, con il progetto in variante dello stesso anno.

Nell'unità immobiliare staggita, sono state inoltre riscontrate ulteriori criticità, di seguito descritte:

La disposizione interna dei vani e le relative aperture verso l'esterno, porte e finestre, sui prospetti nord e ovest, sono state modificate in fase di realizzazione, unitamente alla costruzione del balcone sul prospetto nord, non previsto in pianta, nel progetto di variante.

In particolare, oltre all'assenza in pianta del balcone sul prospetto lato nord, gli infissi esterni prospicienti, sono rappresentati nella pianta di variante come finestre, con la raffigurazione della proiezione interna del muro perimetrale, che non viene riprodotta nelle porte esterne.

Per tale modifica, non è stata reperita alcuna variante, presso gli uffici Comunali di Villa S.G.

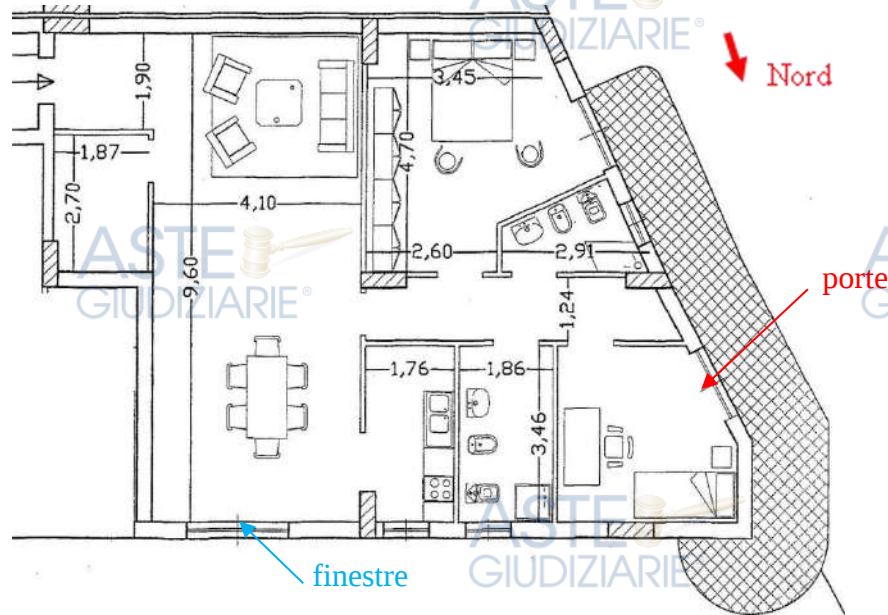
Allo scopo, si veda la pianta di progetto di seguito riportata, ove sono indicate le finestre con la freccia in azzurro e le porte esterne con quella in rosso.

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oapcc-rc.it

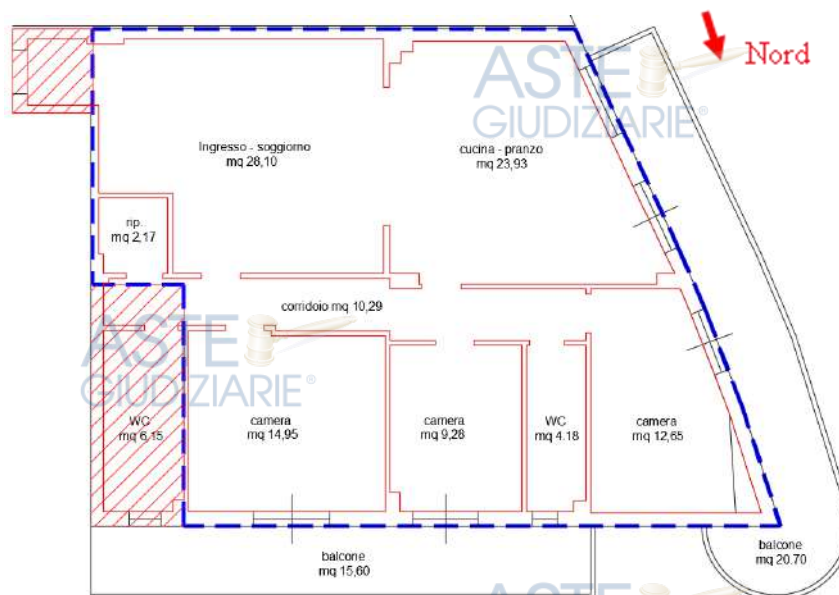
Pagina 9 di 21



Progetto in variante, pianta del piano secondo, con diversa rappresentazione delle porte e delle finestre esterne.

Inoltre, l'atrio di ingresso dell'appartamento, è stato modificato ed ampliato, con la realizzazione di un ulteriore andito non previsto in progetto, che ha occupato il corridoio esterno, in precedenza passaggio comune, di accesso all'appartamento.

E' stato altresì inserito un secondo bagno più una piccola parte di corridoio centrale, ricavati sottraendo lo spazio necessario, dall'appartamento adiacente.



L'atrio di ingresso ed il secondo bagno, aggiunti alla pianta di progetto originale (contorno tratteggiato in blu).

Alla luce delle differenze riscontrate tra il progetto in variante del 2007 e la planimetria catastale dello stesso anno, le verifiche documentali sono proseguite con il reperimento del progetto n. 0502286 del

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

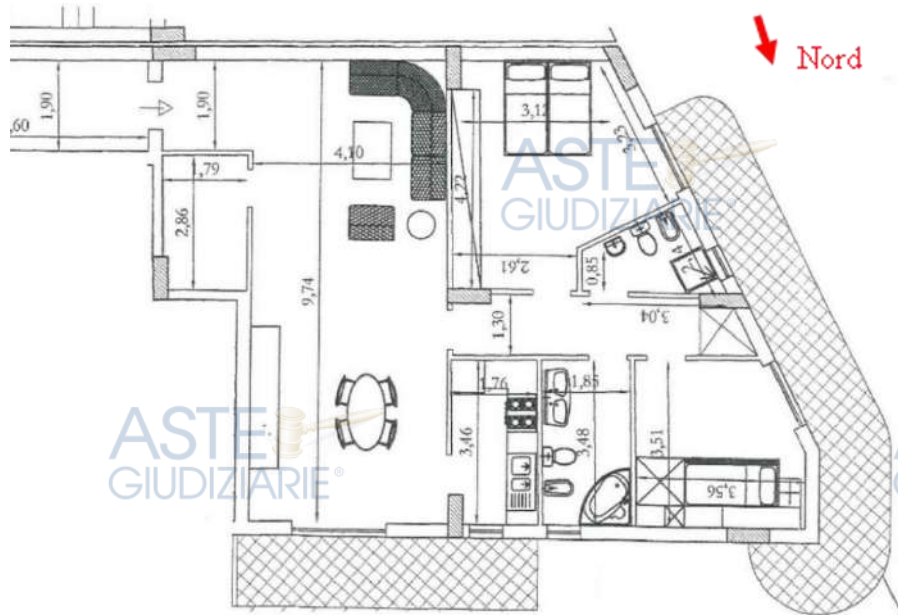
C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oaprc-rc.it

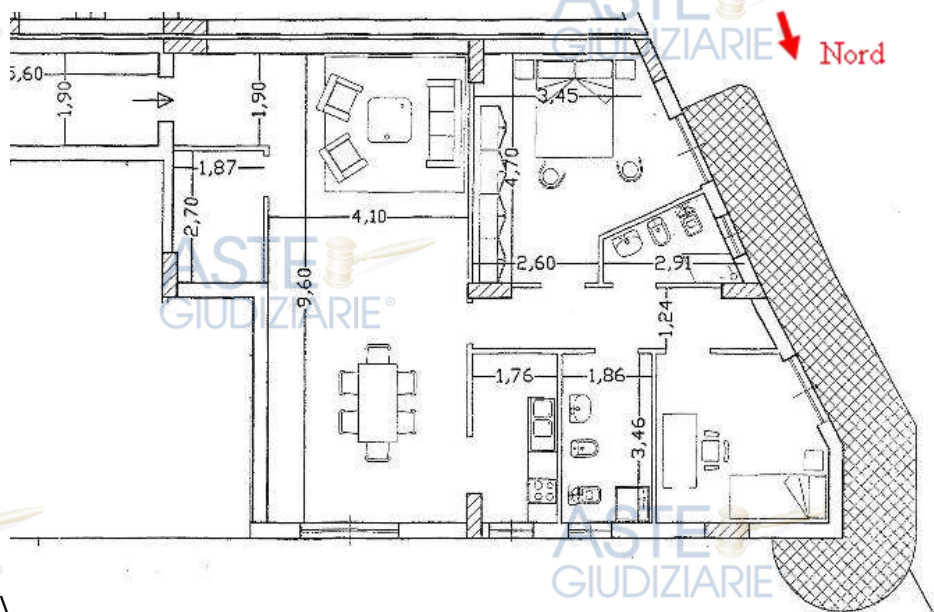
Pagina 10 di 21

07/10/2005, prot. n. 2695, depositato presso l'Ufficio ex Genio Civile, oggi di Vigilanza Normativa Tecnica sulle Costruzioni e Supporto Tecnico della Regione Calabria.

Dall'esame dei documenti, sempre limitatamente alla unità immobiliare staggita, è emerso che il disegno in pianta dell'appartamento depositato presso l'Ufficio ex Genio Civile, presenta il balcone sul prospetto nord che dà sulla corte comune, non raffigurato nel disegno in pianta, depositato presso l'Ufficio Urbanistica comunale di Villa San Giovanni.



Planimetria di progetto, depositata presso l'Ex Genio Civile



planimetria di progetto in variante, depositata all'Urbanistica di Villa S. G. (senza balcone)

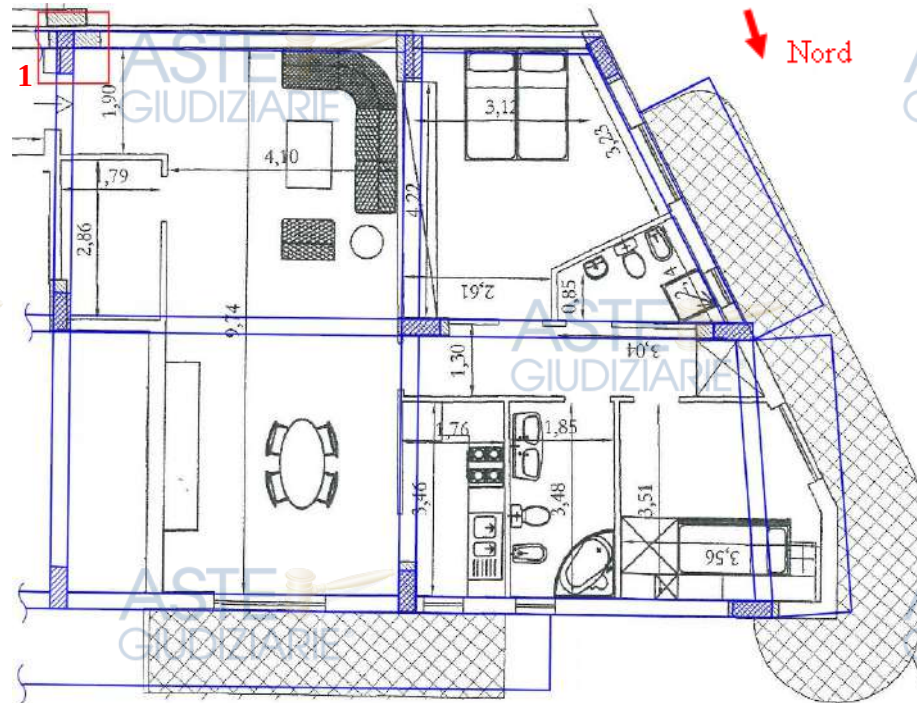
ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

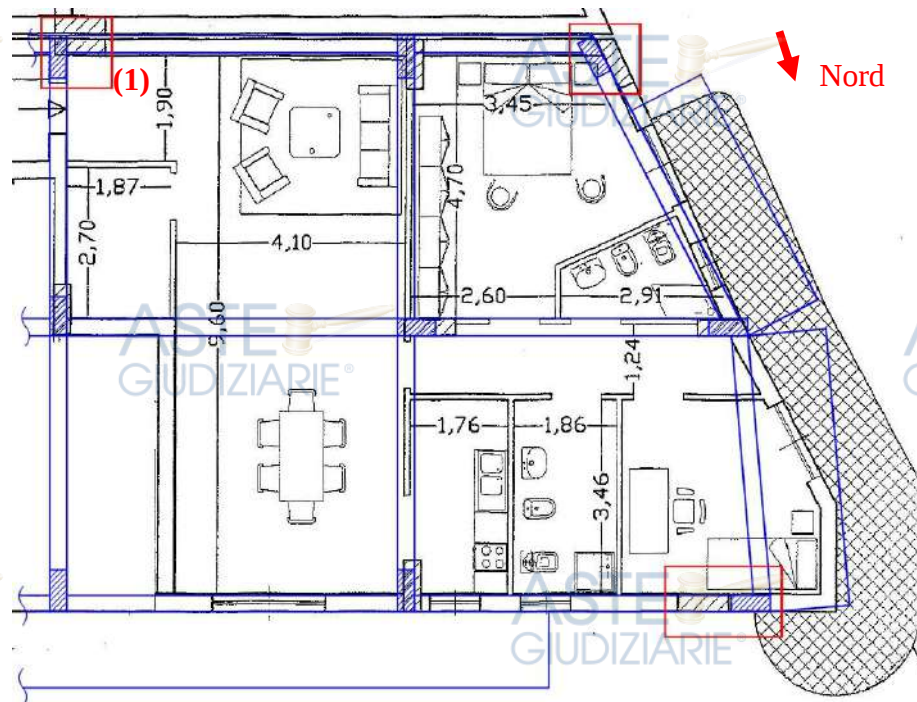
e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oaprc-rc.it

Pagina 11 di 21

Sempre con riferimento alla singola unità immobiliare staggita, la pianta esecutiva dell'impalcato al piano, presenta delle grossolane difformità rispetto alle due planimetrie depositate, sia al Genio civile che all'Urbanistica (di seguito sottoposte al disegno dell'impalcato, in blu):



Sovrapposizione della planimetria di progetto depositata all' ex genio civile e ridisegno dell'impalcato (in blu)



Sovrapposizione della planimetria di progetto depositata all' urbanistica e il ridisegno dell'impalcato (in blu)

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oapcc-rc.it

Pagina 12 di 21

Per come evidenziato in rosso nelle due raffigurazioni che precedono, si può notare che in entrambe le sovrapposizioni delle planimetrie di progetto con i relativi impalcati, oltre ad un grossolano errore di dimensionamento dei pilastri e delle travi, risulta che il pilastro edificato all'ingresso dell'appartamento (1), è ruotato di 90 gradi antiorari rispetto alla planimetria dell'impalcato, mentre nella sovrapposizione con la planimetria depositata all'urbanistica, risultano traslati verso ovest, anche i pilastri angolari.

Oltretutto, i solai del balcone, sempre sul prospetto lato ovest, risultano in entrambe le sovrapposizioni, posizionati dove oggi insiste la stanza, ad angolo nord ovest del fabbricato.

Appare infine non precisato graficamente, lo sbalzo intercorrente tra il pilastro lato nordovest, il solaio ed il balcone adiacente, ovvero senza alcuna corrispondente raffigurazione nella pianta dell'impalcato, di travi perimetrali a sbalzo, orientate verso ovest.

Per quanto concerne il rilascio del N.O. Beni Ambientali, va evidenziato che nella documentazione urbanistica è presente soltanto il Nulla Osta n. 19 del 17/03/2005, rilasciato all'epoca dal Comune di Villa San Giovanni, secondo la Legge Regionale 28/02/1995 n. 3 e s.m.i.

La presa d'atto indicata nel Permesso a Costruire n. 124 del 2005, rilasciata dal Ministero dei Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza BAP di Cosenza, prot. n. 2226/P del 25/05/2005, non è stata reperita tra gli atti depositati.

L'unità immobiliare infine, è risultata sostanzialmente priva di certificazione di Agibilità. Allo stato delle difformità precedentemente elencate, appare evidente come l'asseverazione certificata di Agibilità, sia subordinata alle relative verifiche urbanistico edilizie ed alla reale sanabilità dell'immobile.

Sulla scorta della documentazione effettivamente reperita, le difformità riscontrate non possono essere sanate in base al combinato disposto degli art. 46, 5° comma del D.P.R. 6 Giugno 2001 N.380 e art. 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47, per le ragioni del credito, per il quale è stato richiesto il pignoramento immobiliare, risalenti ad un contratto di mutuo fondiario del 24.08.2007, posteriore la data di presentazione dell'ultimo condono edilizio.

Per i lavori realizzati in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non hanno determinato la creazione di nuove superfici utili o volumi, ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati, si renderà necessario eseguire un accertamento di compatibilità paesaggistico ambientale (art. 167 del Codice D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.), di conformità urbanistico edilizia (art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) ed una verifica strutturale, con conseguente progetto di adeguamento strutturale in sanatoria (N.T.C. 2018).

Il balcone sul prospetto lato nord, non rappresentato nella pianta del progetto in variante, dovrà essere

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 13 di 11

demolito e la finestratura in facciata dovrà essere modificata, sostituendo alle porte esterne le relative finestre rappresentate nella pianta di progetto.

9) 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;

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente per verifica ed accertamento, presso L'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare della Provincia di Reggio Calabria, nonché dalle informazioni acquisite dall'amministrazione condominiale, l'immobile oggetto di pignoramento non è risultato gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene del debitore esecutato, deriva da atto di compravendita a favore dei due debitori esecutati, ciascuno per 1/2 della piena proprietà, a rogito del Notaio Maria Federico del 23/08/2007 rep. 83776/13398, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Reggio Calabria il 24/08/2007 al n. 11058 di formalità.

10) 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;

Dalla documentazione inviata a mezzo p.e.c., dall'Amministratore condominiale pro tempore del Condominio "Aurora" (X.X. XXXXXXXXXXXX), a fronte della richiesta effettuata dallo scrivente in data 27/10/2023, rinnovata in data 23/01/2024, è emerso che:

Il preventivo annuo esercizio 2023, ancora in vigore in regime di *prorogatio* sino all'approvazione del preventivo 2024, ammonta a € 408,92.

gli oneri ordinari da versare sono il saldo congruaglio esercizio 2023 di € 197,47 e gennaio 2024 di € 34,08.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono procedimenti giudiziari riguardanti l'appartamento staggito.

In data 20/11/2023 è stata emessa sentenza n. 1532 a conclusione del giudizio N. 4414/2018 R.G. pendente presso il Tribunale Civile di Reggio Calabria, avente ad oggetto vizi di costruzione del fabbricato, incardinato dal Condominio nei confronti dei sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX, costruttori, con esito favorevole al Condominio.

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 14 di 21

11) 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;

Trattandosi di U.I.U. priva di pertinenze, il bene è vendibile in un unico singolo lotto, comprensivo dei diritti condominiali come per legge.

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

Alla data del sopralluogo, effettuato il 23/10/2023, unitamente al Custode Giudiziario, l'unità immobiliare è risultata nell'esclusivo possesso del coniuge separato e co debitrice sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, che lo occupa giusto decreto di omologa n. 242/19 (cronologico n. 5896 – R.G. 312/2019), pronunciato in data 27/09/2019 dal Tribunale di Reggio Calabria, con il quale è stata assegnata alla sig.ra XXXXXXXX la casa coniugale, ove abitano anche i figli. All'atto dei sopralluoghi l'immobile è risultato altresì occupato dal compagno convivente della sig.ra XXXXXXXX, sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX.

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 di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici preposti, per l'unità immobiliare staggita, non sono stati riscontrati né vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici, gli oneri di natura condominiale sono quelli ordinari descritti in precedenza. Non vi sono procedimenti giudiziari riguardanti l'appartamento staggito. In data 20/11/2023 è stata emessa sentenza n. 1532 a conclusione del giudizio N. 4414/2018 R.G. pendente presso il Tribunale Civile di Reggio Calabria, avente ad oggetto vizi di costruzione del fabbricato, incardinato dal Condominio nei

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 15 di 21

confronti dei sigg. XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX, costruttori, con esito favorevole al Condominio. Il complesso immobiliare è assoggettato unicamente a Vincolo Paesaggistico Ambientale, ai sensi della Legge 1497/1939, come: "Area Panoramica costiera sita nel Comune di Villa San Giovanni", Pubblicato dalla Gazzetta Ufficiale n° 275 del 11/10/1967.

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 restate 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.

La stima dell'unità immobiliare, è stata effettuata mediante il metodo per punti di merito, nella sua variante moltiplicativa.

Ai fini del calcolo della consistenza, le superfici sono state desunte dai rilievi metrici diretti, eseguiti durante i sopralluoghi.

Sono state inoltre:

- calcolate le superfici calpestabili, al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne;
 - consultate e utilizzate le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del territorio della Provincia di Reggio Calabria.
- Per quanto concerne la valutazione dell'immobile, si è individuato un riferimento di prezzo di mercato, in considerazione delle principali caratteristiche:
- **ESTRINSECHE GENERALI:** quali la prossimità alle infrastrutture, la prossimità al centro urbano, l'accessibilità ai servizi pubblici e al trasporto pubblico, la presenza in zona di servizi commerciali di base.
 - **ESTRINSECHE AMBIENTALI:** quali la salubrità della zona, il contesto sociale, l'assenza di rumori, la densità edilizia.
 - **ESTRINSECHE POSIZIONALI:** legate espressamente alla posizione dell'edificio.
 - **ESTRINSECHE ESTETICHE:** legate alla qualità architettonica del manufatto.
 - **ESTRINSECHE GIURIDICHE:** Esistenza di pesi, vincoli urbanistici.
 - **INTRINSECHE TIPOLOGICHE:** tipologia dell'edificio, età, stato di conservazione, superficie, livello di

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 16 di 21

piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione degli spazi interni, salubrità dei vani.

- **INTRINSECHE TECNOLOGICHE:** caratteristiche delle strutture portanti, grado di finiture, ultimazione lavori, presenza di ascensore, dotazioni accessorie, qualità degli infissi interni ed esterni, accorgimenti tecnologici, condizioni degli impianti.
- **INTRINSECHE PRODUTTIVE:** spese di manutenzione, locazione, condizioni delle parti comuni. Si è provveduto a variare la planimetria catastale per errata rappresentazione grafica. Per la corretta raffigurazione della stessa, si sono utilizzate le misurazioni effettuate durante i sopralluoghi.

A seguito della suddetta variazione, la denominazione catastale dell'unità immobiliare è divenuta:

Comune di Villa San Giovanni (RC), catasto fabbricati, sezione urbana A, foglio 1, particella 751, subalterno 26, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale: mq 138, totale escluse aree scoperte: 129 mq, rendita € 288,70, via Briatico SNC, piano 2°.

Per il calcolo della superficie commerciale, si sono desunti dal rilievo eseguito, i seguenti valori:

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti	129,17 mq	129,17 mq
Pertinenze, balconi comunicanti	35,22 mq	8,52 mq
Totale immobile	164,39 mq	138 mq

L'unità immobiliare, è vendibile in un unico lotto di mq 138 commerciali. Si è scelto come valore base per la stima, quello della compravendita che ha fatto registrare, nella zona OMI semicentrale del Comune di Villa S.G. sez. A: loc. Pendente Latrico, Acciarello, Pezzo Inferiore, Bottaro, Piazza Immacolata., il valore di mercato medio/mq di € 610 (min. € 510 - max € 710, al I° sem. 2023), secondo criteri oggettivi di domanda, utilità e fornitura, di immobili con caratteristiche e destinazioni simili (cat. A/3 – abitazioni di tipo economico), per il prodotto dei singoli coefficienti attribuiti agli specifici caratteri dell'immobile, ottenendo per ogni singola condizione prima elencata, i seguenti valori tabellati:

ESTRINSECHE GENERALI	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
individuazione dell'immobile			1,00		
prossimità alle infrastrutture		1,01			
prossimità al centro urbano		1,01			
prossimità ad aree di interesse naturale			1,00		
Prossimità ad impianti sportivi			1,00		
accessibilità ai servizi pubblici			1,00		
accessibilità al trasporto pubblico		1,01			
presenza di servizi commerciali di base		1,01			
ESTRINSECHE AMBIENTALI	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
salubrità della zona			1,00		
contesto sociale			1,00		
assenza di rumori		1,01			
densità edilizia				0,99	
elemento naturale predominante			1,00		

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 17 di 21

INTRINSECHE POSIZIONALI	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
Esposizione			1,00		
panoramicità			1,00		
orientamento		1,01			
soleggiamento			1,00		
luminosità			1,00		
ventilazione		1,01			
INTRINSECHE ESTETICHE	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
Tipologia dell'edificio			1,00		
Età			1,00		
Stato di conservazione			1,00		
Facciata - Prospetto principale			1,00		
Atrio d'ingresso			1,00		
Scale d'ingresso			1,00		
Portone d'ingresso			1,00		
giardino - pertinenza esterna			1,00		
condizioni delle parti comuni			1,00		
zone morte			1,00		
CONDIZIONI GIURIDICHE	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
Vincoli urbanistici				0,99	
Presenza di opere abusive					0,98

PRODOTTO dei coefficienti	1,02978386143
Prezzo medio	610,00
Prezzo mq	628,17

INTRINSECHE TIPOLOGICHE	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
Livello di piano		1,01			
destinazione d'uso		1,01			
superficie complessiva		1,01			
Divisibilità in u.i.u.			1,00		
Distribuzione degli spazi interni		1,01			
Numero di vani e ampiezza		1,01			
salubrità dei vani		1,01			
salubrità dei servizi igienici			1,00		
INTRINSECHE TECNOLOGICHE	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
caratteristiche delle strutture portanti			1,00		
grado di rifinitura, ultimazione lavori			1,00		
presenza di ascensore			1,00		
dotazioni accessorie			1,00		
infissi esterni			1,00		
infissi interni			1,00		
accorgimenti tecnologici			1,00		
impianti elettrici			1,00		
impianti idrici			1,00		
impianti di condizionamento			1,00		
pavimenti			1,00		
rivestimenti			1,00		
soffitti			1,00		
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	ottimo	buono	neutro	medioc.	pessimo
spese manutenzione					0,98
disponibilità - locazione				0,99	

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 18 di 21

PRODOTTO dei coefficienti	1,02988685
Prezzo medio	628,17 €
Prezzo medio per prodotto dei coefficienti	646,94 €
Superficie commerciale	138
TOTALE (p. m. x K x sup. comm)	89 278,01 €

Il valore di stima è di € 89 278,01 per mq 138 commerciali (646,94 €/mq).

Alla somma sopra determinata dovranno essere sottratte, stante la documentazione effettivamente reperita, le spese necessarie per eseguire:

- Accertamento di compatibilità ambientale (D. Lgs. n. 42/2004; art. 167, c. 4 e 5)
- Verifica della conformità urbanistico edilizia – strutturale, per il mutamento della sagoma del prospetto e del balcone lato ovest, lo spostamento e la rotazione pilastri, senza aumento di superficie e/o di volume (D.P.R. 380/2001; art. 36 – N.T.C. 2018);
- Scia per la demolizione del balcone e il ripristino degli infissi esterni (da porte a finestre) sul prospetto lato nord (D.P.R. 380/2001; art. 22 e s.m.i.).
- Scia in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni e la difformità degli infissi esterni sul prospetto lato ovest (D.P.R. 380/2001; art. 37 e s.m.i.);
- Variazione catastale, Attestazione di prestazione energetica (Dlgs 311/2006), Segnalazione Certificata di Agibilità (D. Lgs n. 222/2016) , Verifica impianti a norma (L. n. 46 /1990, DM n. 37/2008 - DM n. 19/2010).

In alternativa, per l'intero stabile, potrebbe essere richiesto un unico Accertamento di compatibilità ambientale ed una sola Verifica della conformità urbanistico edilizia – strutturale, ricomprendente tutti gli accertamenti e le verifiche sopra esposte.

Il rilascio o diniego della compatibilità ambientale, delle verifiche urbanistico edilizie e delle segnalazioni certificate in sanatoria precedentemente elencate, è subordinato all'esito dei pareri vincolanti emessi a seguito delle relative istruttorie, effettuate dalle Autorità competenti dei pubblici uffici coinvolti (Beni Ambientali, Urbanistica ed ex Genio Civile), sia sull'unità immobiliare che sul corpo di fabbrica. Data l'alea riscontrata, tenuto conto dell'effettiva documentazione reperita ed esaminata, dei sopralluoghi esperiti e delle informazioni attinte presso gli uffici competenti, unicamente per la singola unità immobiliare staggita, lo scrivente, non può in questa sede presupporre pienamente l'esito positivo o le eventuali diverse determinazioni, risultanti dalle istruttorie effettive.

Il rilascio o diniego delle autorizzazioni degli accertamenti e delle verifiche precedentemente elencate, così come i loro costi e gli oneri reali, oltre la stima che segue, verranno quindi esattamente valutate

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 19 di 21

dalle amministrazioni competenti e validate, positivamente o negativamente, secondo le decisioni effettivamente adottate, sia sull'unità immobiliare che sull'intero corpo di fabbrica.

Stima degli accertamenti, verifiche e regolarizzazioni:

Importo a garanzia dei vizi:

12% della stima: € 10 713,36

Accertamento di Compatibilità Ambientale:

Danno Ambientale (costo medio u.i.): € 1550;

Spese tecniche pratica (costo medio u.i.): € 1500;

Spese presentazione per singola pratica: € 200;

Totale, costo medio: € 3 250 (costo medio u.i.).

Accertamento di conformità urbanistico - edilizia:

Verifica Strutturale, 1° livello di conoscenza (saggi su 15% delle strutture).

Prove (carotaggi, pacometrie, carbonatazione cls e ultrasuoni): € 2 750,00 (costo medio u.i.);

Rinforzo strutturale di travi e pilastri - lavori di demolizione e ripristino: € 25 350 (min. - medio u.i.);

Spese presentazione pratica, sanzioni, spese tecniche: € 3 550,00 (costo medio u.i.);

Totale: € 31 650 (costo min. - medio u.i.)

Scia per demolizione balcone e ripristino infissi porta – finestra facciata lato nord:

Lavori Edili: € 13 250,00 (costo medio u.i.);

Spese presentazione pratica SCIA, sanzioni e spese tecniche: € 3 550 (costo minimo u.i.).

Totale, costo medio: € 16 800 (costo minimo u.i.)

Scia in sanatoria per diversa distribuzione interna e diversa distribuzione degli infissi esterni:

Spese tecniche pratica (costo medio u.i.): € 1 550,00;

Costo presentazione per singola pratica (sanzioni e oneri): € 1 150,00;

Totale, costo medio: € 2 700 (costo medio u.i.)

Variazione catastale, Attestazione di prestazione energetica, Segnalazione Certificata di Agibilità,

Verifica impianti a norma: € 4 000 (costo medio u.i.)

TOTALE COMPLESSIVO: € 69 113,36 (costo medio u.i.)

La stima dell'unità immobiliare, defalcate le somme necessarie per la regolarizzazione ambientale ed urbanistico – edilizia - strutturale prima elencate, sarà di:

(€ 89 278,01 – € 69 113,36) = **€ 20 164,65**

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 20 di 21

Si precisa in merito, che i costi e gli oneri realmente necessari, da determinare in fase istruttoria ed operativa, in relazione alle difformità riscontrate ed alle reali condizioni strutturali dell'intero fabbricato, potrebbero risultare diversi (maggiori o minori) di quelli coincidenti con la stima dei costi precedentemente determinata (€ 69 113,36).

In maniera analoga, per la stima del canone di locazione, si è scelto come valore base, quello medio che ha fatto registrare, nella zona OMI semicentrale del Comune di Villa S.G. sez. A: loc. Pandente Latrico, Acciarello, Pezzo Inferiore, Bottaro, Piazza Immacolata, il valore di mercato medio/mq di € 2,3 (min. € 2 - max € 2,6, al I° sem. 2023), secondo criteri oggettivi di domanda, utilità e fornitura, di immobili con caratteristiche e destinazioni simili (cat. A/3 – abitazioni di tipo economico), per il prodotto dei singoli precedenti coefficienti prima elencati per la stima del prezzo di vendita, attribuiti agli specifici caratteri dell'immobile, ottenendo i seguenti valori:

PRODOTTO dei coefficienti	1,02988685
Prezzo medio	2,30 €
Prezzo medio per prodotto dei coefficienti	2,37 €
Superficie commerciale	138
TOTALE (p. m. x K x sup. comm)	326,89 €

Il valore di locazione, è stimato in: € 326,89/mese.

Con la presente relazione, composta da n. 21 pagine dattiloscritte più allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione, per ogni opportuno chiarimento, in udienza ex art. 569 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1_ Scheda Sintetica di Stima | 2_ Documentazione fotografica; |
| 3_ Rilievo dell'unità immobiliare; | 4_ Ispezioni Ipotecarie; |
| 5_ Titolo di proprietà; | 6_ Omologa di Separazione; |
| 7_ Attestazione di prestazione energetica; | 8_ Permesso di costruire in variante; |
| 9_ Planimetria catastale variazione; | 10_ Visura catastale; |
| 11_ DOCFA Catastale; | 12_ Documentazione ex Genio Civile; |
| 13_ Progetto Variante Urbanistica; | 14_ Nota SBAP Cosenza; |
| 15_ Nota Amministrazione condomino; | 16_ Libretto Caldaia esterna |
| 17_ Richiesta di Liquidazione | |

Reggio Calabria 02.02.2024

Il Consulente Esperto della Stima

Documento firmato digitalmente

(Dott. Arch. Vincenzo F. L. Lucisano)

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/ Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 21 di 21

SCHEDA SINTETICA DI STIMA:

Dati catastali:

Comune di Villa San Giovanni (RC), catasto fabbricati, sezione urbana A, foglio 1, particella 751, subalterno 26, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale: mq 138, totale escluse aree scoperte: 129 mq, rendita € 288,70, via Briatico snc, piano 2°.

Numero di Lotti: Unico

Prestazione Energetica: Classe "G"

Confini:

L'unità immobiliare confina a nord con la corte sub. 1, comune a tutti i subalterni escluso il 20, a est - con altro appartamento subalterno n. 21, a sud con il fabbricato adiacente in particella 704 e ad ovest con la particella 582, adibita a strada la corte sub. 1 precedente.

Superficie calpestabile:

La superficie calpestabile, dalle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi, è risultata essere di mq 111,70 per l'unità immobiliare e di mq 32.48 per i balconi.

Valore di stima:

€ 89 278,01, per mq 138 commerciali (646,94 €/mq).

Stima degli accertamenti, verifiche e regolarizzazioni:

Importo a garanzia dei vizi: 12% della stima: € 10 713,36

Accertamento di Compatibilità Ambientale: € 3 250 (costo medio u.i.).

Accertamento di conformità urbanistico - edilizia: € 31 650 (costo min. - medio u.i.)

Scia per demolizione balcone e ripristino infissi, facciata lato nord: € 16 800 (costo medio u.i.)

Scia in sanatoria per diversa distribuzione interna e diversa distribuzione degli infissi esterni:

€ 2 700 (costo medio u.i.)

Variazione catastale, Attestazione di prestazione energetica, Segnalazione Certificata di Agibilità, Verifica impianti a norma: € 4 000 (costo medio u.i.)

TOTALE COMPLESSIVO: € 69 113,36 (costo medio u.i.)

Stima Unità immobiliare detratte le spese degli accertamenti, verifiche e regolarizzazioni:

(€ 89 278,01 - € 69 113,36) = € 20 164,65.

Stima valore di locazione: € 326,89/mese.

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oaprc-rc.it

Pagina 1 di 2

Importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione: € 408,92.

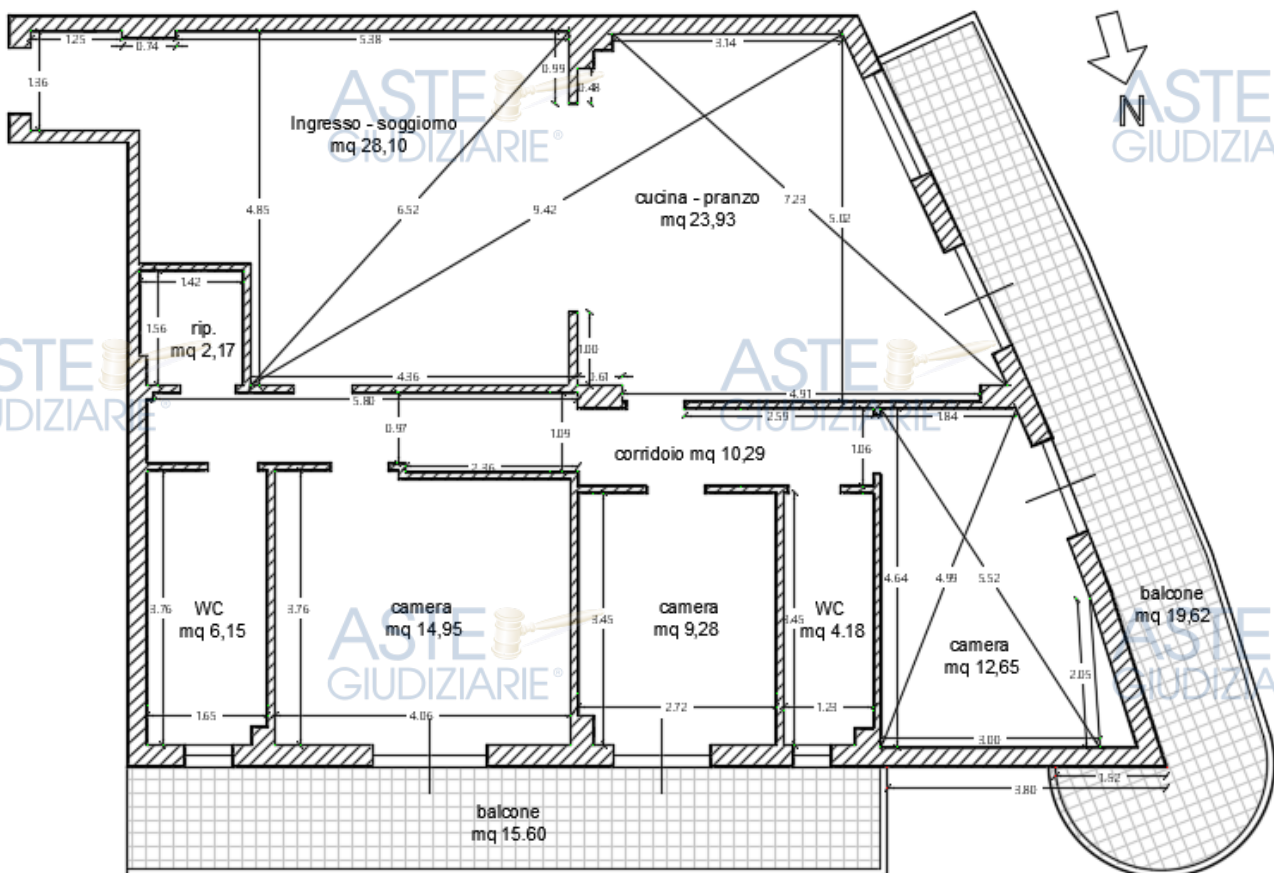
Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

saldo 2023, € 197,47 e gennaio 2024 di € 34,08.

procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: Non vi sono procedimenti giudiziari riguardanti l'appartamento staggito. In data 20/11/2023 è stata emessa sentenza n. 1532 a conclusione del Giudizio N. 4414/2018 R.G. pendente presso il Tribunale Civile di Reggio Calabria, avente ad oggetto vizi di costruzione del fabbricato, incardinato dal Condominio, nei confronti dei costruttori.

La casa coniugale è risultata occupata della debitrice esecutata e dai figli, giusto decreto di omologa n. 242/19 (cronologico n. 5896 – R.G. 312/2019), pronunciato in data 27/09/2019 dal Tribunale di Reggio Calabria. All'atto dei sopralluoghi l'immobile è risultato altresì occupato dal compagno convivente.



Rilievo metrico dell'unità immobiliare

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 2 di 2



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Esecuzione Immobiliare

G. E. Dott. STEFANO CANTONE

Procedimento R.G. Es. n. 40/2023

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

REGGIO CALABRIA:

02.02.2024

IL C.T.U.

Dott. Arch. Vincenzo F. L. Lucisano

(Documento firmato digitalmente)

NOTE:

PROSSIMA UDIENZA:

ARCHITETTO VINCENZO F.L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, 40 – 89134 Reggio Calabria

Mobile: 380.9068098

e-mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 1: ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 2: ingresso - soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 2 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 3: soggiorno – cucina – pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 4: cucina – pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 3 di 10



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 5: cucina – pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 6: cucina – pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oapcc-rc.it

Pagina 4 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 7: corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 8: corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 5 di 10



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 9: camera angolo nord ovest

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 10: camera angolo nord ovest

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oaprc-rc.it

Pagina 6 di 10



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 11: camera centro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 12: camera centro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 7 di 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 13: camera lato nord est

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 14: camera lato nord est

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oapcc-rc.it

Pagina 8 di 10





Foto n. 15: bagno lato nord est



Foto n. 16: bagno lato nord ovest

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oapcc-rc.it

Pagina 9 di 10



Foto n. 17: balcone lato ovest



Foto n. 18: balcone lato nord

ARCHITETTO VINCENZO F. L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, n. 40 - 89134 Reggio Calabria. Tel/Cell. 380/9068098;

e - mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vflucisano@oappc-rc.it

Pagina 10 di 10



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Esecuzione Immobiliare

G. E. Dott. STEFANO CANTONE

Procedimento R.G. Es. n. 40/2023

Rilievo dell'unità immobiliare

REGGIO CALABRIA:

02.02.2024

IL C.T.U.

Dott. Arch. Vincenzo F. L. Lucisano
(Documento firmato digitalmente)

NOTE:

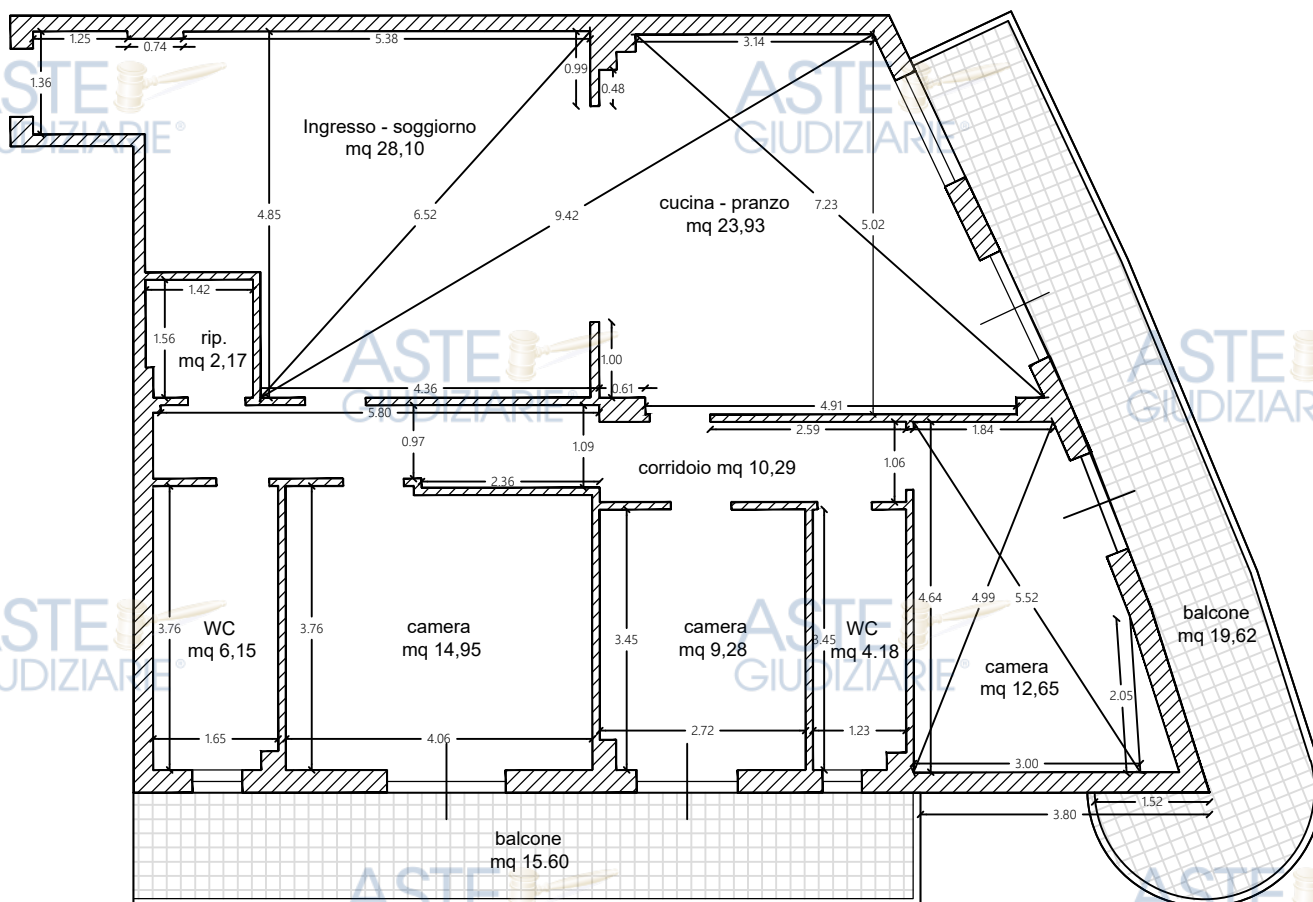
PROSSIMA UDIENZA:

ARCHITETTO VINCENZO F.L. LUCISANO

C/da dei Bergamotti, 40 – 89134 Reggio Calabria

Mobile: 380.9068098

e-mail: vincenzo.lucisano@gmail.com - p.e.c: vfllucisano@oappc-rc.it



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

Data 25/01/2024 Ora 09:51:50
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta RC 5613 del 2024
Ricevuta di cassa n. 1267
Ispezione n. RC 5614/3 del 2024
Inizio ispezione 25/01/2024 09:51:38

Richiedente LCSVCN

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di VILLA SAN GIOVANNI (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 1 - Particella 751 - Subalterno 26

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 24/01/2024

Elenco immobili

Comune di VILLA SAN GIOVANNI (RC) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana A Foglio 1 Particella 751 Subalterno 26

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 24/08/2007 - Registro Particolare 11058 Registro Generale 18648
Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 83776/13398 del 23/08/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 24/08/2007 - Registro Particolare 5276 Registro Generale 18649
Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 83777/13399 del 23/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 05/07/2023 - Registro Particolare 9720 Registro Generale 13498
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1223 del 19/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 26/10/2023 Ora 09:51:18
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta RC 69053 del 2023
Ricevuta di cassa n. 15900
Ispezione n. RC 69055/3 del 2023
Inizio ispezione 26/10/2023 09:50:40

Richiedente LCSVCN

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Data di Nascita: [REDACTED]
Ulteriori restrizioni:
Comune: VILLA SAN GIOVANNI (RC)
Tipo catasto: fabbricati
Identificativo definitivo: Foglio: 1 - Particella: 751 - Subalterno: 26

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 25/10/2023

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/08/2007 - Registro Particolare 11058 Registro Generale 18648
Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 83776/13398 del 23/08/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in VILLA SAN GIOVANNI(RC)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/08/2007 - Registro Particolare 5276 Registro Generale 18649
Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 83777/13399 del 23/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in VILLA SAN GIOVANNI(RC)
SOGGETTO DEBITORE

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

Data 26/10/2023 Ora 09:51:18
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta RC 69053 del 2023
Ricevuta di cassa n. 15900
Ispezione n. RC 69055/3 del 2023
Inizio ispezione 26/10/2023 09:50:40

Richiedente LCSVCN

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2023 - Registro Particolare 9720 Registro Generale 13498
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1223 del 19/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VILLA SAN GIOVANNI(RC)
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 26/10/2023 Ora 09:52:05
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta RC 69053 del 2023
Ricevuta di cassa n. 15900
Ispezione n. RC 69074/3 del 2023
Inizio ispezione 26/10/2023 09:51:39

Richiedente LCSVCN

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Data di Nascita:

Ulteriori restrizioni:

Comune:

VILLA SAN GIOVANNI (RC)

Tipo catasto: fabbricati

Identificativo definitivo:

Foglio: 1 - Particella: 751 - Subalterno: 26

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

24/03/1992 al

25/10/2023

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/08/2007 - Registro Particolare 11058 Registro Generale 18648
Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 83776/13398 del 23/08/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in VILLA SAN GIOVANNI(RC)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/08/2007 - Registro Particolare 5276 Registro Generale 18649
Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 83777/13399 del 23/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in VILLA SAN GIOVANNI(RC)
SOGGETTO DEBITORE

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

 ASTE
GIUDIZIARIE®

Data 26/10/2023 Ora 09:52:05
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per dati anagrafici

Richiedente LCSVCN

Protocollo di richiesta RC 69053 del 2023
Ricevuta di cassa n. 15900
Ispezione n. RC 69074/3 del 2023
Inizio ispezione 26/10/2023 09:51:39

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2023 - Registro Particolare 9720 Registro Generale 13498
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1223 del 19/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VILLA SAN GIOVANNI(RC)
Nota disponibile in formato elettronico

Repertorio N. 83776

Raccolta N. 13398

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette il giorno sedici del mese di agosto. In Reggio Calabria, nel mio studio, in via Miraglia n. 4. Avanti a me dott. Maria Federico, Notaio in Reggio Calabria, iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Reggio Calabria e Locri, senza l'assistenza dei testimoni non avendone i componenti fatto richiesta, sono comparsi:

- i coniugi [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

[redacted] e [redacted]

[redacted], [redacted] entrambi re-

sidenti in [redacted] i quali dichiarano di trovarsi

in regime patrimoniale di comunione legale;

- i coniugi [redacted], nato a [redacted]

[redacted] e [redacted] nata a [redacted]

[redacted] entrambi

residenti in Villa San Giovanni, [redacted], i quali dichiarano di tro-

varsi in regime patrimoniale di comunione legale.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certa,

mi richiedono di ricevere il presente atto, con il quale convengono e stipula-

no quanto segue.

ART. 1 - I coniugi [redacted] e [redacted], in virtù del

presente atto, a corpo e con ogni garanzia di legge vendono e trasferiscono

ai coniugi [redacted] e [redacted], che accettano ed acqui-

stano, il seguente cespite di loro esclusiva proprietà, con ogni accessorio,



REGISTRATO A REGGIO CALABRIA

IL 23.09.2007 AL N. 3659 ARRE LT

ESATTE € 1.244,00

DOCT. MARIA FEDERICO

NOTAIO

89133 REGGIO CALABRIA - VIALE PIO XI, 97 - TEL. 0965 891434 - FAX 0965 313924 - E-MAIL: m.federico@notariato.it

ASTE GIUDIZIARIE®



- appartamento per civile abitazione al secondo piano (terzo f.t.) di un maggior fabbricato in Villa San Giovanni, via Briatico, confinante con proprietà dei coniugi [REDACTED] e con cortile condominiale per più lati, salvo altri; riportato nel NCEU al foglio A/1, particella 751 sub. 26, via Briatico snc - P2, categoria A/3, classe 1a, vani catastali 4,5, rendita catastale Euro 169,66.

ART.2 - Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 40 legge 47/85, con riferimen-
to agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, dopo che io Notaio ho richiamato
ed evidenziato le sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000,
consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso
di dichiarazione mendace, I coniugi [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] dichiarano che il maggior fabbricato di cui fa parte l'appartamento in og-
getto è stato legittimamente edificato in base ed in conformità al permesso
di costruire n. 124/2005 rilasciato dal Comune di Villa San Giovanni in data
15 novembre 2005, e che in merito non sono stati mai adottati né risultano

RIE® Firm

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



pendenti provvedimenti sanzionatori.

ART. 3 – La presente compravendita si effettua per il convenuto prezzo di

Euro 90.000,00 (novantamila), somma che le parti venditrice ed acquirente

– ai sensi e per gli effetti di cui al comma 22 dell'art. 35 del D.L. 223/2006,

convertito con modificazioni nella legge 248/2006, con riferimento agli artt.

46 e 47 del D.P.R. 445/2000, dopo che io Notaio ho richiamato ed eviden-

ziato le sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000, consape-

voli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di di-

chiarazione mendace, dichiarano verrà pagata dagli acquirenti alla parte

venditrice con la massima parte del netto ricavo di un mutuo – richiesto per

acquisto immobile e relative spese accessorie – che gli acquirenti sono in

procinto di contrarre con "BANCA PER LA CASA S.P.A." sedente in Milano. —

Essendo stato in tal modo integralmente regolato il prezzo della presente

compravendita, la parte venditrice espressamente rinuncia all'ipoteca legale.

Le parti altresì dichiarano, ai sensi e per gli effetti della norma sopra

citata, con riferimento agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, dopo che io

Notaio ho richiamato ed evidenziato le sanzioni penali previste dall'art. 76

del D.P.R. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali cui possono

andare incontro in caso di dichiarazione mendace, di non essersi avvalse di

alcun mediatore.

ART. 4 – La parte venditrice trasferisce fin da oggi alla parte acquirente la

piena proprietà ed il possesso materiale e legale dell'appartamento venduto

e garantisce che esso è franco e libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscri-

zioni ipotecarie, oneri reali, diritti di prelazione vantati da terzi a qualsiasi

titolo, privilegi e vincoli di qualsiasi natura, obbligandosi in caso contrario

00066

per l'evizione.

ART. 5 - Agli effetti fiscali, le parti dichiarano di non essere parenti in linea retta e che la presente compravendita gode dell'applicazione dell'aliquota ridotta, in base alla nota 2/bis all'art. 1 della Tariffa parte Ia allegata al T.U. dell'Imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, come modificata dall'art. 3 comma 131 della legge 28 dicembre 1995 n. 549 e successive disposizioni; a tal fine gli acquirenti dichiarano: - di essere residenti in Villa San Giovanni; - di voler adibire l'appartamento in oggetto a propria esclusiva abitazione; - di non essere titolari esclusivi di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Villa San Giovanni né titolari, neppure per quota, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni sulla prima casa di cui all'art. 3 comma 131 della legge 549/95, ovvero di cui alle norme tutte citate alla lettera c) del comma 131 di detto articolo.

Al sensi e per gli effetti di cui al comma 497 dell'art. 1 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, gli acquirenti coniugi [redacted] e [redacted] chiedono di potersi avvalere delle disposizioni di cui all'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e che pertanto la relativa imposta venga applicata sul valore imponibile dichiarato in Euro 19.596,00 (dieciannovemilacinquecentonovantasei) trattandosi di cessione di immobile ad uso abitativo da parte di venditori persone fisiche non agenti nell'esercizio di attività commerciale, artistica o professionale.

I componenti, previa informativa ai sensi del D.Lgs. 196/2003 pre-

stano il

sonali, r

telemati

transmiss

ne delle

io Nota lo

ci ed inte

due fogli

vano d lo

Firmato Da: VINCENZO FABIO LUCIANO LUCISANO Emesso Da: ELEC CONI OGNA TUTE CA S. 1670551

stano il consenso - al sensi della legge 675/96 - al trattamento dei dati personali, nonché alla conservazione anche in banche dati, archivi informatici e telematici, comunicazione dei dati personali e correlato trattamento, ed alla trasmissione dei dati stessi a qualsiasi Ufficio al fine esclusivo dell'esecuzione delle formalità connesse e conseguenti al presente atto.

TRASCritto A REGGIO CALABRIA

IL 24 agosto 2007

AL N. 16648 D'ORD.

E N. 11058 FORM.

Richiesta

Io Notalo ho ricevuto il presente atto, scritto a mia cura con mezzi meccanici ed integrato di mia mano su quattro pagine e quanto di questa quinta di due fogli intercalati e del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e lo confermano. La sottoscrizione del presente atto avviene alle ore

quattro e trenta.

Giuseppe Spadaro





E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Si rilascia per uso convenevole

Reggio Calabria, 30 ottobre 2023

Giulia Profeta



R.G. 312/2019



D.O. 242/19

Cron. 5896

Rep.

Tribunale di Reggio Calabria

Il giorno 27-9-19 riunito in camera di consiglio nelle persone di
dott. [redacted] presidente

giudice [redacted]

ha pronunciato il seguente

DECRETO:

ritenuto che i coniugi

[redacted]
Nato il [redacted] a [redacted]

[redacted]
Nato il [redacted] a [redacted]

Matrimonio celebrato il [redacted] a [redacted]
si sono separati consensualmente avanti il Presidente di questo Tribunale
in data 09/07/2019 ;
che le condizioni della separazione appaiono conformi alla legge;
V.° il parere favorevole del P. M.
V.° l'art. 711 c.p.c. :

27-9-2019

OMOLOGA

La separazione consensuale dei predetti coniugi alle condizioni di cui al ricorso e confermate
con il verbale dell'udienza citata e ciò a tutti gli effetti di legge;

ORDINA

che il presente decreto sia trasmesso a cura della cancelleria in copia autentica
per l'annotazione ai sensi dell'art. 69 lett. D d.p.r 3-11-2000 n 396 ordinamento dello stato
civile all'ufficiale dello stato civile del comune di Villa San Giovanni (RC)
(Atto n° 43 P.II serie a anno 2002)

Così deciso in camera di consiglio il 27-9-19

Depositato in Cancelleria

Reggio Calabria, 27/09/19

Il Presidente

Al P.M. per Visto, [redacted]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE di REGGIO CALABRIA

Ricorso per separazione consensuale coniugi

[redacted] nato a [redacted] residente in [redacted]

[redacted] alla [redacted] c.f.: [redacted]

rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] (c.f.: [redacted])

[redacted] presso il cui studio in [redacted], alla [redacted] - [redacted]

[redacted] è elettivamente domiciliato giusta procura in calce al presente atto

e

[redacted] [redacted], nata a [redacted] il [redacted] residente in

[redacted] c.f.: [redacted] rappresentata e difesa

dall'avv. [redacted] (c.f.: [redacted]) ed elettivamente

domiciliata presso lo Studio Legale Associato [redacted]

sulla [redacted] giusta procura in calce al presente atto (pec:

[redacted])

premessato che

- i ricorrenti hanno contratto matrimonio concordatario in [redacted]

[redacted], come risulta dai registri dello Stato Civile

del Comune di [redacted]

(doc. 1).-

- Dall'unione sono nati due figli: [redacted]

[redacted]

- Negli ultimi anni i rapporti tra i coniugi sono diventati difficili a causa

delle scelte di vita e degli atteggiamenti soprattutto del sig. [redacted] che

hanno reso infine impossibile il prosieguo della convivenza, tanto ch

questi ha già trasferito altrove il suo domicilio;

[redacted]

E', tuttavia, interesse delle parti separarsi consensualmente alle seguenti condizioni:

- 1) I coniugi vivranno separati con l'obbligo del reciproco rispetto;
- 2) I figli minori [redacted] vengono affidati secondo il regime dell'affido condiviso ad entrambi i genitori con collocazione degli stessi presso la madre;
- 3) La casa coniugale – conseguentemente - verrà assegnata alla sig.ra [redacted] che ci vivrà con i propri figli minori [redacted] le sig. [redacted] A' accelerare le spese per le festività delle case (luce, acqua e gas)
- 4) Entrambi i genitori eserciteranno congiuntamente la responsabilità nei confronti dei figli [redacted] assumendo d'accordo le decisioni più importanti relative all'educazione, istruzione e salute, tenendo conto delle loro capacità, inclinazioni naturali e aspirazioni.
- 5) Il padre vedrà e terrà con sé i propri figli, avendo cura di rispettare gli impegni dei figli e sostenendoli ed accompagnandoli nelle loro necessità, quando vorrà, previo accordo con la madre e comunque almeno due volte a settimana, [redacted]
[redacted]
[redacted] spiegato i suoi effetti, consentendo il regolarizzarsi [redacted] intero padre/figli dal [redacted] Per le festività si seguirà il criterio dell'alternanza annuale (alternativamente Vigilia di Natale o Natività e Giorno di Pasqua o lunedì dell'Angelo, Capodanno o notte di San Silvestro). Inoltre, ciascun genitore trascorrerà con i figli il giorno del proprio compleanno, mentre il compleanno dei figli sarà festeggiato a pranzo

o a cena, con l'uno o con l'altro genitore, ad anni alterni, ciò tuttavia solo qualora, come invece fatto sinora, non si organizzino festeggiamenti unici ed in tal caso prevedendone gli oneri secondo il regime delle spese straordinarie, fatti salvi gli apporti diretti di ciascun genitore, non rimborsabili. Nel periodo delle vacanze estive i figli trascorreranno con ciascuno dei due genitori 2 (due) settimane anche non consecutive da stabilirsi concordemente entro il 30 maggio di ogni anno. In difetto di intesa trascorreranno con ciascun genitore due settimane nel mese di agosto alternandole fra di essi e per i due periodi 1/15 agosto e 16/31 agosto. Per detto ultimo periodo, come per ogni altra decisione sui tempi dei figli con ciascun genitore, potrà prevedersi diversa intesa genitoriale, purché espressa. In ogni caso – massimamente sino a che non sarà raggiunto l'obiettivo del percorso di cui sub 6 - i tempi con ciascun genitore dovranno comunque tener conto della effettiva volontà dei figli;

- 6) Date le difficoltà che il sig. [REDACTED] incontra nel rapporto con i figli, si prevede che sia effettuato – da entrambi i genitori, come è necessario – un percorso di sostegno alla genitorialità, che consenta la normalizzazione degli incontri padre/figli fino al raggiungimento, per entrambi e per [REDACTED] in particolare, della normale gestione secondo il sistema sujesteso. In ogni caso, i coniugi potranno stabilire di comune ed espresso accordo modifiche ai patti sopradetti per agevolare il rapporto genitore – figlio.
- 7) Tutte le questioni relative all'educazione, istruzione e salute dei figli saranno prese dai genitori di comune accordo, con l'obbligo di preventiva compiuta informazione gravante su ciascun genitore.

8) Il sig. [REDACTED] si impegna a corrispondere a titolo di contributo al mantenimento dei due figli, stabilito il fabbisogno medio mensile in [REDACTED] entro il giorno 3 di ogni mese la somma di [REDACTED] mensili rivalutabili annualmente secondo indice ISTAT-FOI, in considerazione della disparità di reddito esistente fra i genitori.

Analogamente, per le spese straordinarie debitamente giustificate da sostenersi nell'interesse superiore dei figli - individuate e fissate anche quanto alla loro determinazione secondo il vigente protocollo del Tribunale di Reggio Calabria che in parte qua si allega al presente perché ne faccia parte integrante - il sig. [REDACTED] sosterrà onere pari allo 70%.

9) La sig.ra [REDACTED] in virtù della superiore previsione di contributo del sig. [REDACTED] dichiara - pur non essendo ancora autosufficiente economicamente - di impegnarsi a provvedere alle sue personali esigenze.

10) I coniugi, in atto soci della società [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto attività di ristorazione, somministrazione di alimenti e bevande, compresi i generi di pasticceria e gelateria, - amministrata sin qui dal socio accomandatario [REDACTED] - provvederanno compatibilmente con i vincoli creati dall'attuale finanziamento INVITALIA, a definire *aliunde* la titolarità della società e le reciproche pretese.

11) Del pari in separata sede essi affronteranno le vicende relative all'acquisto della casa coniugale ed ai debiti conseguentemente contratti con gli istituti di credito.



Tutto ciò premesso, i signori [redacted] ut supra
rappresentati, difesi e domiciliati

chiedono

che il sig. Presidente del Tribunale di Reggio Calabria, previa fissazione dell'udienza presidenziale per la comparizione personale dei coniugi, per gli incombenti previsti dall'art. 711 c.p.c. ed accertata l'impossibilità di ricostituzione dell'unione coniugale tra i ricorrenti, Voglia emanare il decreto di omologazione della separazione alle condizioni tutte indicate in premessa e da ritenersi qui integralmente riportate e trascritte.

Si producono: certificato di stato di famiglia di ricorrenti; certificati di residenza; dichiarazione dei redditi di entrambi i coniugi, estratto per riassunto degli atti di matrimonio .

Reggio Calabria, li 25/01/2019



Reggio Calabria 9.7.2019

Il Presidente [redacted] [signature]

Al P.H. per parere.
RC 10-7-19 [signature]

Il Sost. [redacted]
Il Proc. [redacted]
con parere favorevole

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 : 1

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

Dati identificativi



Regione : Calabria
Comune : Villa San Giovanni (RC)
Cod.Istat: 80096
Indirizzo : via Briatico
CAP 89018

Piano : 2 - Interno : -

Coord. GIS : Lat : 38.2294304 ; Long : 15.6381597

Zona climatica : B
Anno di costruzione : 2004
Superficie utile riscaldata (m²) : 112.30
Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
Volume lordo riscaldato (m³) : 391.67
Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

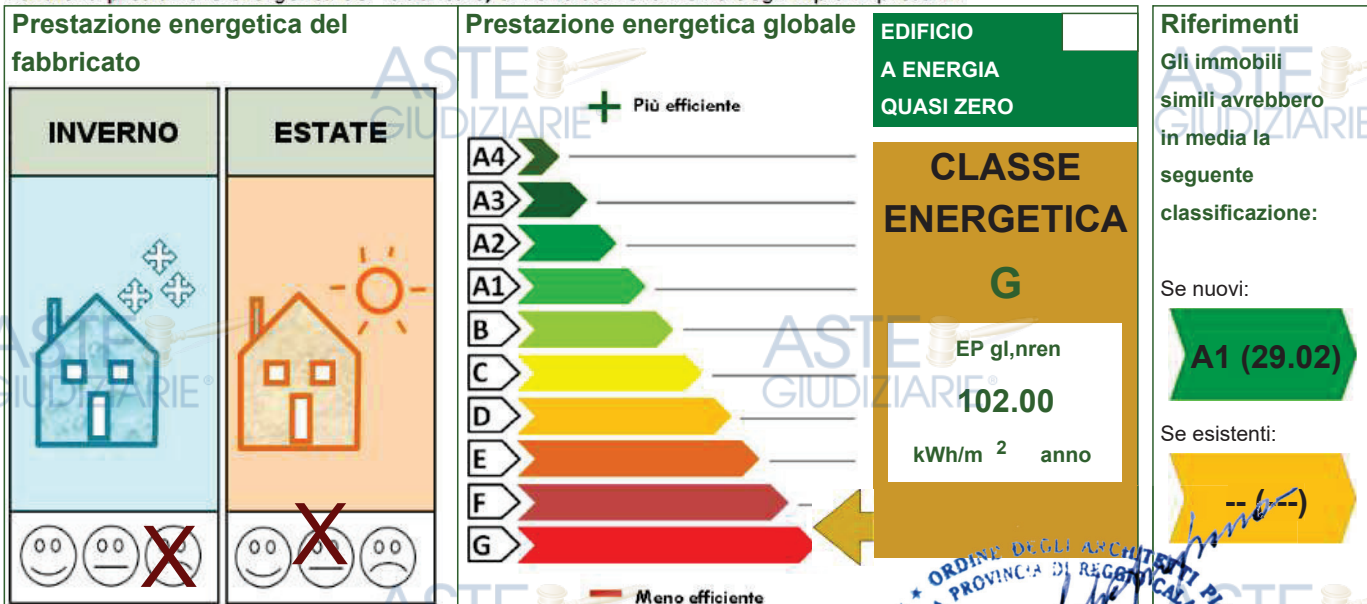
Comune catastale	Villa San Giovanni - M018	Sezione	A	Foglio	1	Particella	751
Subalterni	da 26 a 26 da	a	da	a	da	a	a
Altri subalterni							

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 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	196.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP_{gl,nren} 102.00 kWh/m² anno
☒	Gas naturale	1116.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP_{gl,ren} 0.82 kWh/m² anno
☐	Gasolio			
☐	Olio combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO₂ 19.24 kg/m² 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_{gl,nren} kWh/m² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN3	...descrivere il nuovo intervento	NO	10.0	F (78.99)	F 78.99 (kWh/m² anno)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
VINCENZO F. L. LUCISANO
n. 1466 - Sez. A - Sett. a

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	391.67	m ³
S - Superficie disperdente	117.67	m ²
Rapporto S/V		0.3004
EPH,nd	28.18	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0179	-
YIE	0.4703	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	Caldaia standard	2016	27922	gas naturale	24.00	0.41 η_H	0.25	67.73
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2016	27922	gas naturale	24.00	0.36 η_W	0.57	34.27
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
VINCENTO F. L. LUCISANO
Is. 1466 - Sez. A - Sett. a



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 8009624000146312 VALIDO FINO AL: 04/01/2034



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	VINCENZO LUCISANO
Indirizzo	C.DA BERGAMOTTI N. 40
E-mail	VINCENZO.LUCISANO@GMAIL.COM
Telefono	3809068098
Titolo	ARCHITETTO
Ordine / Iscrizione	ARCHITETTI DI REGGIO CALABRIA A/1466
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/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 23/10/2023
--	----	-----------------

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 04/01/2024

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 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	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 costi di gestione dell'energia sulla base del calcolo.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARCHITETTO
VINCENZO C. LUCIANO
n. 1466 / Sez. A - Sett. a



Comune di Villa San Giovanni
(Provincia di Reggio Calabria)

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

CONCESSIONE
EDILIZIA

4/1/2007

VARIANTE in corso
d'opera. C.E n°124/2005

Ditta

IL DIRIGENTE/RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Ai sensi dell'art. 13, comma 1 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002;
- Vista la domanda di Variante in corso d'opera della C.E. n° 124/2005 presentata dalla Ditta [REDACTED] e [REDACTED] in data 16/02/2007 con n. 2695 di prot. gen. del Comune tendente ad ottenere il permesso di costruire in Variante intervento di "nuova costruzione" come definito dall'art. 3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, rientrante nella tipologia e. 5), per l'esecuzione delle seguenti opere:
 - "Variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato a quattro piani f.t. sottotetto ed interrato in via Briatico località Pezzo Inferiore di questo Comune";
 - Visti gli elaborati tecnici ed amministrativi ivi allegati;
- Vista la nota prot. n° 8687 del 31/05/2007 del tecnico incaricato con la quale dichiara che le varianti apportate vanno a vantaggio della stabilità, e che le stesse saranno oggetto di comunicazione presa d'atto sia nella relazione a struttura ultimata sia nel collaudo statico;
- Visto il parere favorevole prot. n° 942/UT del 16/03/2007 del Responsabile del Procedimento;
- Visto il vigente Piano Regolatore Generale e le relative norme tecniche di attuazione;
- Visto il vigente Regolamento Edilizio comunale;
- Viste le vigenti leggi urbanistiche;
- Visto il versamento per diritti di segreteria di € 15,49 su bollettino di ccp n° 0653 del 05/06/07;

CONCEDI

PERMESSO DI COSTRUIRE in Variante

- Alla Ditta [REDACTED] e [REDACTED] relativo all'intervento di "nuova costruzione" come definito dall'art. 3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, rientrante nella tipologia e. 5), consistente nell'esecuzione delle seguenti opere:

- "Costruzione di Variante in corso d'opera di un fabbricato a quattro piani f.t. sottotetto ed interrato in via Briatico località Pezzo Inferiore di questo Comune è sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, d'igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte, fermo restando vincoli e prescrizioni fissati nella Concessione originaria e che qui si intendono interamente trascritti . nonché delle avvertenze di seguito riportate.

- Il nuovo termine dei lavori viene fissato improrogabilmente dal momento del rilascio di _____

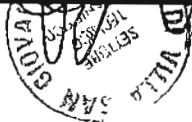
- • **IL DIRETTORE DEI LAVORI** è tenuto a comunicare, per iscritto, entro5... giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.
- • Prima dell'inizio dei lavori deve essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni non esaustive: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi del presente permesso di- costruire.

04/06/2007

Data,

IL Dirigente Responsabile del Servizio

[REDACTED]



IL CONCESSIONARIO

[REDACTED]

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0000074 del 02/01/2024

Comune di Villa San Giovanni

Via Briatico

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 1

Particella: 751

Subalterno: 26

Compilata da:

Lucisano Vincenzo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Reggio Calabria

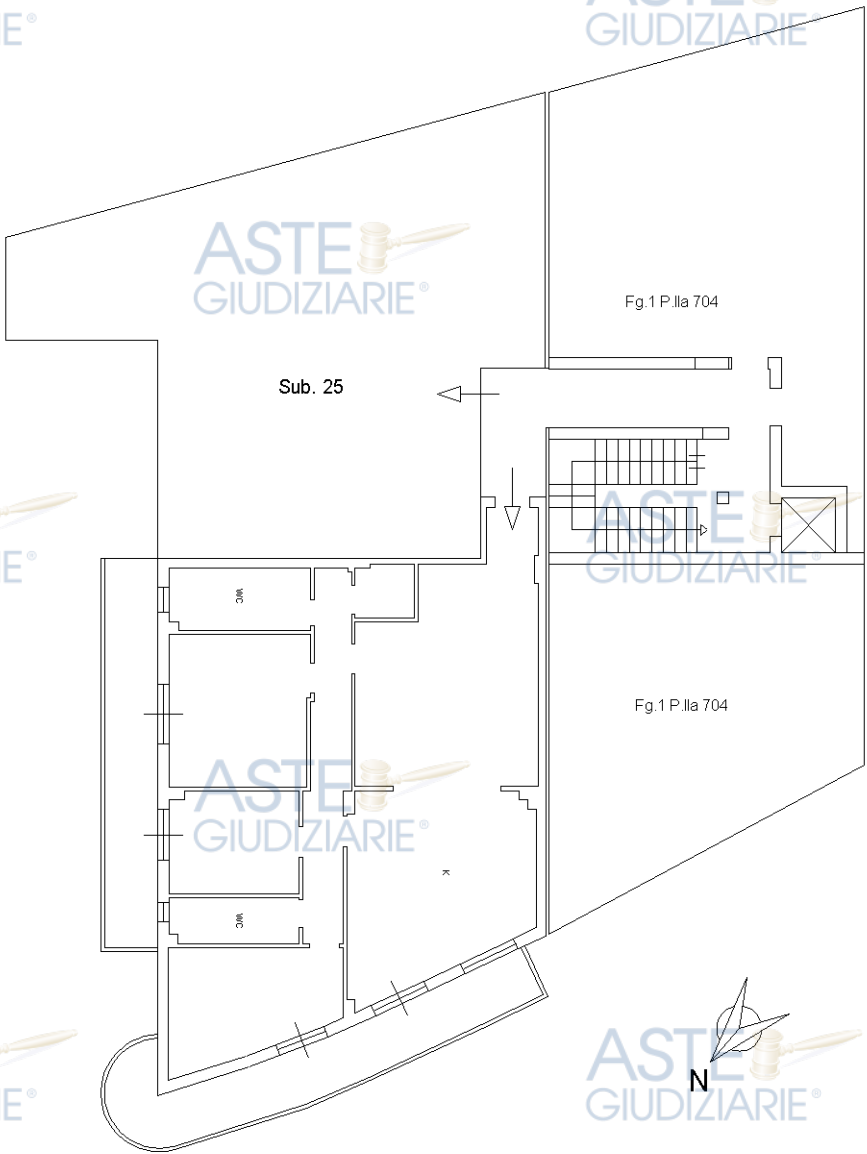
N. 01466

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO
H= mt 2,90



Ultima planimetria in atti

ASTE
GIUDIZIARIE
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024

Data: 23/01/2024 Ora: 11.43.05

Segue

Visura n.: T164630 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VILLA SAN GIOVANNI (Codice: M018)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Sez. Urb.: A Foglio: 1 Particella: 751 Sub.: 26

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità Immobiliare dal 04/01/2024

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	A	1	751	26			A/3	2	6,5 vani	Totale: 138 m² Totale: escluse aree scoperte **: 129 m²	Euro 288,70	VARIAZIONE del 02/01/2024 Pratica n. RC0000074 in atti dal 04/01/2024 E SATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 74.1/2024)	
Indirizzo			VIA BRIATICO n. SNC Piano 2										
Notifica							Partita					Mod58	
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M018 - Sezione A - Foglio 1 - Particella 751

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024

Data: 23/01/2024 Ora: 11.43.05

Segue

Visura n.: T164630 Pag: 2

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	A	1	751	26			A/3	2	6,5 vani	Totale: 137 m² Totale: escluse aree scoperte**: 129 m²	Euro 288,70	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA BRIATICO n. SNC Piano 2								
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. RC0360932 del 12/11/2008					Partita				Mod.58	-
Annotazioni				di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/2007

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	A	1	751	26			A/3	2	6,5 vani		Euro 288,70	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2007 Pratica n. RC0486882 in atti dal 14/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25130.1/2007)	
Indirizzo			VIA BRIATICO n. SNC Piano 2										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. RC0360932 del 12/11/2008					Partita				Mod.58	-	
Annotazioni			di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/07/2007

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	A	1	751	26			A/3	1	4,5 vani		Euro 169,66	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 17/07/2007 Pratica n. RC0300598 in atti dal 17/07/2007 ULTIMAZIONE D FABBRICATO URBANO (n. 11053.1/2007)	
Indirizzo			VIA BRIATICO n. SNC Piano 2										
Notifica						Partita					Mod.58	-	
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

ASTE
GIUDIZIARIE
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024

Data: 23/01/2024 Ora: 11.43.05

Fine

Visura n.: T164630 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/05/2007

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	A	1	751	26			F3					VARIAZIONE del 25/05/2007 Pratica n. RC0243069 in atti dal 25/05/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7145.1/2007)
Indirizzo			VIA BRIATICO n. SNC Piano 2									
Notifica						Partita					Mod.58	

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

Situazione degli Intestati dal 23/08/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	nata a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		Atto del 23/08/2007 Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 83776 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11058.1/2007 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 27/08/2007		

Situazione degli Intestati dal 25/05/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 23/08/2007
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 23/08/2007
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 25/05/2007 Pratica n. RC0243069 in atti dal 25/05/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7145.1/2007)	

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

Sez. urb. A Foglio 1 Particella 751 Subalterno 2; Sez. urb. A Foglio 1 Particella 751 Subalterno 3; Sez. urb. A Foglio 1 Particella 751 Subalterno 4; Sez. urb. A Foglio 1 Particella 751 Subalterno 5; Sez. urb. A Foglio 1 Particella 751 Subalterno 6; Sez. urb. A Foglio 1 Particella 751 Subalterno 7; Sez. urb. A Foglio 1 Particella 751 Subalterno 8; Sez. urb. A Foglio 1 Particella 751 Subalterno 9; Sez. urb. A Foglio 1 Particella 751 Subalterno 10;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO FABIO LUCIANO LUCISANO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1676551



Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati

Pratica numero: RC0000074	Comune di VILLA SAN GIOVANNI (Codice: T1EQ)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Risccontro: 000ANP6P3	Unita' a destinazione ordinaria n.: 1	Unita' in variazione n.: 1
Operatore: LBRSVT	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Beni Comuni non Censibili n: -	Unita' in soppressione n.: -
	Motivo della variazione: ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale	Dati di classamento proposti
--------------------------	------------------------------

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V	A	1	751	26	VIA BRIATICO, SNC, p. 2	U	A/3	2	6,5	138	288,70	



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652									
Tipo Mappale n.		del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.	
				speciale e particolare	n.		in variazione	n.	1
				beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	
Causali:		ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA							
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 02/01/2024									
Documenti allegati:		Mod. 1N parte I	n.	1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.	1
		Mod. 1N parte II	n.	1	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.	
Preallineamento		Vulture	n.		Variazioni	n.	Accatastamenti	n.	
		Unita' afferenti con intestati	n.		Unita' afferenti	n.			

Quadro U Unità Immobiliari																				
Riferimenti Catastali					Utilità Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti										
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.	
												Piano				Scala	Interno	Lotto	Edificio	
1	V	A	1	751	26							U	A/3	2	6,5	138	288,70	SI	SI	
via briatico SNC																				

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica la presente variazione,effettuata ai soli fini fiscali, viene effettuata in forza della nomina quale esperto per la stima nella procedura r.g.es. 40/2023 del tribunale di reggio calabria. l'u.i.u. viene rappresentata nello stato di fatto rinvenuti durante i sopralluoghi esperiti.	 
---	---

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.

- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:

LUCISANO VINCENZO

quale soggetto obbligato, residente in **REGGIO DI CALABRIA (RC) - C.DA DEI BERGAMOTTI n. 00040 c.a.p. 89134**

Indirizzo PEC: vflucisano@oappe-rc.it

- Dichiaro che il presente modello unico informativo di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Arch. LUCISANO VINCENZO**

ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA n. 01466

Codice Fiscale: **LCSVCN68S08H501B**

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

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

mod. 1NB - parte I

A Riferimenti Catastali del Fabbricato			
C.T.	Sez. A	foglio 1	ple. 751
C.E.U.	Sez. A	foglio 1	ple. 751

B Riferimenti Temporal del Fabbricato	
Anno:	
Di costruzione 2004	Di ristrutturazione totale

C Elementi Descrittivi del Fabbricato			
1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI			
☐ Isolato	☒ Contiguo		
☐ A schiera			
Fa parte di un complesso immobiliare ☒ NO ☐ SI			
Se SI specificare: fabbricati n. _____			
2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO			
☒ Abitazioni n. 9	☐ Negozi n. _____		
☐ Laboratori n. _____	☐ Magazzini n. _____		
☐ Uffici n. _____	☐ Box, posto auto n. _____		
☐ Autorimesse collettive	n. _____		
☐ Locali per attività sportive	n. _____		
☐ Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B'	n. _____		
3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. 1 SCALE CON ACCESSO			
☒ Unico Esterno	☐ Plurimo Esterno		
☐ Dal cortile Interno			
4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO			
Piani fuori terra n. 6 Ovvero minimo _____ Massimo _____			
Piani entro terra n. 1 Ovvero minimo _____ Massimo _____			
5. DENSITA' FONDIARIA			
Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____			
Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____			
6. CORPI ACCESSORI			
n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Piani fuori terra	n. _____	n. _____	n. _____
Piani entro terra	n. _____	n. _____	n. _____
7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO ☐ NO ☒ SI			

D Destinazione degli Spazi ad Uso Comune	
1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO	
Guardiola	☐
Alloggio custode	☐
Sala riunioni (m² _____)	☐
Atrio (m² _____)	☐
Porticato - Piloty (m² _____)	☐
Lavatoio (m² _____)	☐
Piscina (m² _____)	☐
Altra destinazione _____	☐
2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO	
Terrazza (m² _____)	☐
Cortile e camminamenti (m² _____)	☐
Verde (m² _____)	☐
Parcheggio auto (posti n. _____)	☐
Tennis (campi n. _____)	☐
Piscina (m² _____)	☐
Altra destinazione _____	☐

E Posizione del Fabbricato			
TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE			
	FACCIATA		
(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	☐	☐	☐
Su strada larga fino 10 metri	☒	☒	☐
Su piazza, largo o simile	☐	☐	☐
Su distacco con fabbricato per abitazioni	☐	☐	☐
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	☐	☐	☐
Su verde pubblico	☐	☐	☐
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	☐	☐	☐
Altro	☐	☐	☐
CORTE	☐	☒	☐
Facciata in aderenza	☐	☐	☒
(*) Dell' accesso principale			

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

mod. 1NB - parte I

F Caratteristiche Costruttive del Fabbricato	I Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato
1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI Muratura ☐ Cemento armato ☒ Ferro ☐ Prefabbricate ☐ Altre o tipiche del luogo _____ ☐	1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA facc. princ. / altre Tinteggiatura ☒ ☒ Resino-plastica ☐ ☐ Piastrille di klinker, cotto o simili ☐ ☐ Marmo o pietra naturale ☐ ☐ Pannelli in metallo, materiali plastici ☐ ☐ Legno ☐ ☐ Solo intonaco ☐ ☐ Altre o tipiche del luogo _____ ☐ ☐
2. COPERTURA A terrazza praticabile ☒ A terrazza non praticabile ☐ A tetto ☒	2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO portone / altri accessi Legno ☐ ☐ Metallo ☒ ☒ Altro _____ ☐ ☐
3. TAMPONATURE Muratura ☒ Muratura con intercapedine isolante ☐ Pannelli prefabbricati ☐ Facciate continue in vetro e metallo ☐ Altro o tipiche del luogo _____ ☐	3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____
G Dotazioni di Impianti nel Fabbricato IMPIANTO Idrico ☒ Elettrico ☒ Gas ☒ Telefonico ☒ Fognario ☒ Riscaldamento centralizzato ☐ Acqua Calda centralizzata ☐ Condizionamento centralizzato ☐ Citofonico ☒ Video - Citofono ☐ Antenna TV centralizzata ☐ Ascensore : (impianti n. <u>1</u>) ☒ Montacarichi ☐ Altro _____ ☐ Fonti energetiche alternative _____ ☐	L Finiture delle Parti interne del Fabbricato 1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE atrio scale Marmo o pietra naturale ☒ ☒ Piastrille in ceramica, cotto gres e simili ☐ ☐ Moquette e altri tessili ☐ ☐ Materiali plastici e simili ☐ ☐ Legno ☐ ☐ Altro o tipiche del luogo _____ ☐ ☐
H Recinzioni INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI Muratura ☐ Metalli lavorati ☐ Maglie metalliche ☐ Elementi prefabbricati ☐ Altro _____ ☐	2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE Idropittura ☒ ☒ Resino - plastica ☐ ☐ Smalto ☐ ☐ Laminati plastici ☐ ☐ Legno ☐ ☐ Marmo ☐ ☐ Altro o tipiche del luogo _____ ☐ ☐
IL TECNICO data _____	M Vincoli Artistici e Storici L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO ☐ SI ☒ Specificare il tipo di vincolo BENI AMBIENTALI _____
IL DICHIARANTE data _____ Firma e timbro _____ firma _____	Riservato all' Ufficio Partita n. _____ Prot. n. _____ Busta n. _____ L'incaricato _____

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

mod. 1NB - parte II

A Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
A	1	751	26
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

B Riferimenti Temporal	
Anno:	_____
Di costruzione	2004 Di ristrutturazione totale _____

C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/I UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'	
☒ Abitazioni o uffici privati ☐ Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura	
1. VANI PRINCIPALI Camere, cucina, stanze, ecc. n. 5 sup. utile m ² 89	
2. ACCESSORI DIRETTI Bagni, W.C. n. 2 sup. utile m ² 10 Corridoi, ripostigli, ecc. n. 2 sup. utile m ² 12 SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m ² 129	
3. ACCESSORI INDIRETTI Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m ² _____	
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m ² 36	
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Giardino, cortile sup. lorda m ² _____ Piscina, tennis, _____ sup. m ² _____ Parcheggio auto per posti numero _____	
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media U.I.U. cm. 290 Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m ² _____	
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI Piani fuori terra n. _____ m ³ . _____ Piani entro terra n. _____ m ³ . _____	

C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
1. LOCALI PRINCIPALI: Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____	
2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI: Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____	
3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI: Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____ Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____	
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m ² _____	
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Superficie lorda m ² _____ Parcheggio auto per posti numero _____	
6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE Il locale ha accesso carrabile SI ☐ NO ☐	
7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media dei locali principali cm _____ Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m ² _____	

D Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare	
IMPIANTO AUTONOMO	
Riscaldamento	☒
Acqua calda	☒
Condizionamento	☐
Citofonico	☐
Video - citofonico	☐
Ascensore ad uso esclusivo	☐
Ascensore : (impianti n. _____)	☐
Ascensore di servizio	☐
Montacarichi	☐
Altro _____	☐



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

mod. 1NB - parte II

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



0 cm Ambiente D

Unita' immobiliare n. 1								
Sezione: A		Foglio: 1	Particella: 751		Subalterno: 26			
Tipologia		Altezza	Tipologia		Altezza	Tipologia		Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A	129		D	36				

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 1

Particella: 751

Subalterno: 26

Compilata da:

Lucisano Vincenzo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Reggio Calabria

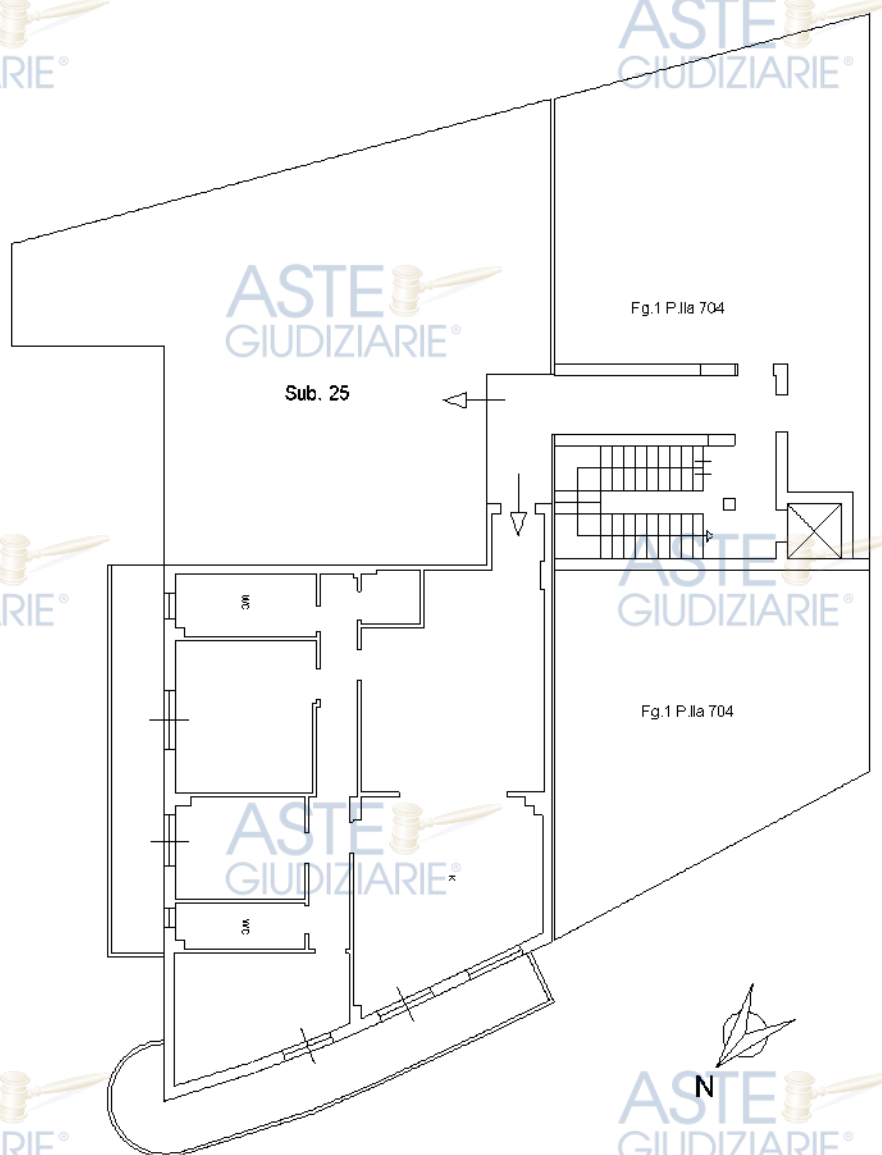
N. 01466

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO
H= mt 2,90



STUDIO TECNICO

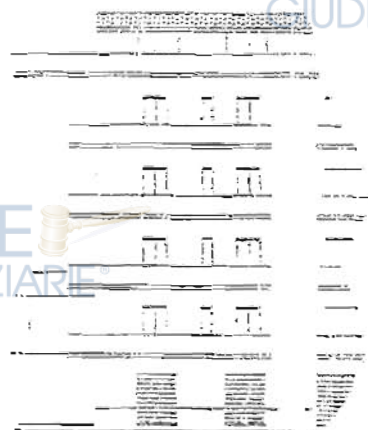
PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A QUATTRO PIANI F.T. SOTTOTETTO ED INTERRATO

DITTA:

UBICAZIONE:

Via Briatico
Località Pezzo Inferiore
Villa San Giovanni
(Reggio Cal.)

☐ Relazione tecnica



REGIONE CALABRIA
Assessorato ai Lavori Pubblici
SETTORE TECNICO IN REGIONE CALABRIA
Servizio di Progettazione

Data:

Settembre 2005

Si attesta l'avvenuta esecuzione del progetto della
Regionale di Reggio Calabria, n. 101 del 1995

Prat. N. _____

Reggio Calabria 7-011-2005

DIRIGENTE

PROGETTISTA E

DIRETTORE DEI LAVORI

Tav. n° 1

A) Premessa:

Su incarico dei signori [REDACTED] giusto scrittura privata del 31 luglio 2003 redatta tra gli stessi ed i signori [REDACTED], allegata in copia in calce alla presente, il sottoscritto [REDACTED] iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Reggio Calabria, con studio professionale [REDACTED] ha provveduto alla redazione del progetto relativo alla realizzazione di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre al piano interrato da realizzarsi in Villa San Giovanni, località Pezzo Inferiore.

B) Inquadramento territoriale

Come si evince dalla cartografia allegata, le particelle di terreno sono censite al N.C.T del comune di Villa San Giovanni al foglio 1 particelle 598 e 599 per una superficie complessiva di mq 525, pervenuto ai coniugi [REDACTED] per atto di compravendita Notaio Osvaldo Carrillio del 2 agosto 1995 Rep. 23521, Raccolta 6127.

Nello strumento urbanistico del comune di Villa San Giovanni il terreno è normato come Zona B, sottozona B2 con gli indici che saranno riportati nella scheda urbanistica.

Le indicazioni di Piano si ricavano dall'allegato in calce alla presente relazione tecnica.

C) Accesso alle strade comunali:

L'accesso alle strade comunali è garantito da due punti.

[REDACTED]



- a) l'accesso alla via Cardinale Ruffo, avviene attraverso la particella 578, della larghezza di metri 10, di proprietà di [REDACTED], sulla quale esiste servitù di passaggio a favore del terreno di proprietà dei coniugi [REDACTED]
- b) l'accesso ai garage posti al piano interrato è garantito inoltre attraverso la traversa privata della via Briatico di proprietà della signora [REDACTED] che con scrittura privata ne consente l'uso.

La larghezza complessiva della striscia di terreno, costituita dalla particelle 582 (di proprietà della signora [REDACTED]) e la particella 583 (di proprietà della signora [REDACTED]) è complessivamente di metri 8.00 fino in corrispondenza ai fabbricati censiti con le particelle 442 e 333, dove la larghezza è ridotta. Solo per una lunghezza quindi di circa 20 metri si ha una larghezza di circa metri 6.00. Non è possibile effettuare alcun allargamento atteso che si ha la presenza di fabbricati già realizzati.

D) Distanze da fabbricati e da confini di particelle

Com'è possibile vedere dai disegni allegati, il fabbricato in progettazione rispetta le distanze previste dallo strumento urbanistico.

Per quanto riguarda le distanze dai fabbricati è rispettata la distanza di metri 8.00, mentre dove i fabbricati esistenti sono realizzati sul confine, il fabbricato in progettazione è realizzato in aderenza a meno del giunto tecnico previsto dalla legge Sismica.

Una particolare annotazione va fatta invece per quanto riguarda la posizione con riferimento alla particella 582. Con scrittura privata, allegata in calce, la signora [REDACTED] ha concesso il

[REDACTED]



posizionamento del fabbricato sul confine, venendo quindi a continuare l'allineamento con il fabbricato in corso di costruzione di proprietà di quest'ultima.

E) Struttura:

La struttura portante del fabbricato è prevista in cemento armato, con travi e pilastri ordite secondo due direzioni e gettate in opera.

I solai sono del tipo latero cementizio con sovrastante soletta collaborante di opportuno spessore.

Il telaio di base, del tipo a trave rovescia, sarà realizzato su un magrone di cemento dosato a Kg 200 ed esteso a tutta la superficie interessata. Dopo la redazione della relazione geologica e lo studio della capacità portante del terreno, sarà possibile definire se sarà necessario adottare un tipo di fondazioni diverso. Tale studio sarà effettuato in fase di presentazione degli elaborati presso L'ufficio del Genio Civile.

Il cls per le strutture sarà dosato a Kg 300 con cemento del tipo 325, mentre l'acciaio per le armature metalliche sarà del tipo FeB 38 K.

Tamponature e tramezzature saranno realizzate con murature di mattoni forati e malta cementizia collegati, ove necessario, alle strutture principali mediante cordolo di coronamento.

L'allaccio alla rete idrica e fognaria principale sarà realizzato attraverso una serie di pozzetti opportunamente dimensionati con tubi in pvc di idonee dimensioni.

La copertura, con tetto a falde, avrà un'inclinazione tale da consentire il facile smaltimento delle acque meteoriche.

F) Descrizione dei vari piani:

Come da disegni allegati il piano interrato risulta chiuso da tre lati; dal primo lato mediante terrapieno che riporta alla quota della via Cardinal Ruffo, dal secondo lato mediante il fabbricato in corso di costruzione di proprietà [REDACTED] ed infine dal terzo lato dalla rampa di accesso. Sarà realizzato un unico vano da adibire a garage.

Al piano primo saranno realizzati due appartamenti secondo quanto si rileva dalla pianta allegata; dalla stessa si rileva che l'accesso principale al fabbricato avviene attraverso l'ingresso collocato in corrispondenza alla particella di terreno 599 mentre il vano scala e l'ascensore sono collocati nel fabbricato in corso di costruzione di proprietà della signora [REDACTED]. A tal proposito si allega scrittura privata con la quale quest'ultima ne dà assenso.

La scala in cemento armato, oltre ad un ascensore, permette quindi la comunicazione con i tre piani superiori, dove saranno ricavati ancora due appartamenti a piano.

Il piano sottotetto infine sarà costituito da un unico locale non abitabile, con le altezze meglio evidenziate nelle sezioni allegate. La copertura sarà quindi realizzata mediante un tetto inclinato a due falde con una parte piana, al solo scopo di poter mantenere la stessa inclinazione del tetto del fabbricato vicino.

G) Rifiniture:

Particolare attenzione sarà data sia alle rifiniture interne, sia alle rifiniture esterne.

Il pavimento del piano interrato sarà del tipo industriale e consono con l'uso cui il locale viene preposto. I pavimenti dei piani superiori

saranno in mattonelle di ceramica monocottura; i rivestimenti nei bagni ed in cucina saranno realizzati con mattonelle di ceramica delle dimensioni di 20 x 20 cm.

Le pareti saranno intonacate e tinteggiate con pittura lavabile tipo ducotone.

Gli infissi interni saranno in legno con struttura cellulare a nido d'api, mentre quelli esterni saranno in alluminio anodizzato con persiane ad ante.

Le facciate saranno intonacate e successivamente tinteggiate con colori che saranno concordati con l'ufficio comunale competente ed in ogni caso consoni all'ambiente circostante e a quanto stabilito dagli enti preposti.

Una zoccolatura in pietra di Lazzaro sarà realizzata lungo il perimetro.

La particella che consente l'accesso alla via Briatico sarà pavimentata, previa sistemazione del sottofondo, con materiale bituminoso. Particolare cura sarà posta alla raccolta delle acque meteoriche che, opportunamente convogliate, saranno spinte nella rete comunale di smaltimento.

H) Impianti:

L'immobile, come specificato nel capitolo precedente sarà servito da un ascensore, collocato nel vicino fabbricato, con ritorno al piano automatico. Ciò servirà all'eliminazione delle barriere architettoniche, secondo quanto previsto dalla legge 13/89..

L'androne di ingresso sarà munito di rampa per superare il dislivello esistente con l'esterno.

L'impianto idrico sarà realizzato sottotraccia con tubi in rame di buona qualità e raccordi consoni all'uso e conforme alla normativa vigente in materia.

L'impianto elettrico sarà realizzato sottotraccia con tubi di idoneo diametro e spessore e conduttori flessibili con sezioni compatibili con quanto previsto dalla legge 46/90.

L'allaccio alla rete idrica e fognaria principale sarà realizzato attraverso una serie di pozzetti opportunamente dimensionati con tubi in pvc di idonee dimensioni e spessore.

l) Conformità alla legge 13/89 ed alla legge sul risparmio energetico:

In conformità a quanto disposto dalle leggi vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche, legge 13/89, saranno adottati tutti gli accorgimenti atti alla eliminazione di ostacoli ai portatori di handicap. In particolare, il collegamento verticale viene garantito dalla presenza di un ascensore opportunamente installato, mentre per gli spostamenti orizzontali sono previsti spazi idonei al movimento di carrozzine. In ogni caso è possibile in qualunque momento procedere all'adeguamento.

In merito poi al risparmio energetico, saranno adottate tutte le misure previste dalle norme in materia.

Per ogni altra indicazione si rimanda alla visione degli elaborati grafici allegati.

Il progettista e
direttore dei lavori.
(dott. Ing. [redacted]).



Scheda urbanistica			
Verifica degli indici di progetto			
Zona: B; sottozona B2		Costruzione di nuovi edifici	
Superficie del lotto:			
particella 598		sup. mq 434	
particella 599		sup. mq 91	
Totale		mq 525	
Indici di P.R.G		Indici di Progetto	
Rc < o = ai 2/3 della superficie del lotto	350,00 mq	257,17 < 350	
H: quattro piani f.t.			Rispettata
Df: = 8.00 min.			Rispettata
Dc: 4.00 mt min oppure sul confine (con accordo)		Sul confine con la particella 582	Rispettata
Volume		Mc 3.343,15	
Volume ai fini del parcheggio *	2.497,53mc		
Pk: 1/10 del Volume.	249,753 mq	256,90 coperto	Rispettato

NOTE:

* Per il calcolo del volume ai fini del parcheggio si è tenuto conto dell'effettivo volume a fini abitativi, escludendo quindi il volume del disimpegno degli appartamenti, nonché tenendo presente una controsoffittatura che sarà realizzata la piano terra per ridurre l'altezza da metri 3.40 a metri 3.00

Il progettista

direttore dei lavori.

(dott. Ing. [redacted])

050 2286

76.10.02

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE A STRUTTURA ULTIMATA

(articolo 6 Legge 5.11.1971 n° 1086)

1001
29 OTT. 2007
flrPROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO
A QUATTRO PIANI FUORI TERRA, SOTTOTETTO ED INTERRATO

Ditta:	
UBICAZIONE IMMOBILE:	Via Briatico, Pezzo inferiore Villa San Giovanni
PROGETTAZIONE:	
DIR. DEI LAVORI:	
IMPRESA APPALTATRICE:	
COLLAUDATORE:	

PERMESSO DI COSTRUIRE N°124/2005

PRATICA SETTORE SISMICO: N° 0502286 del 7 ottobre 2005 prot. llo n° 2695

Il progetto di cui all'oggetto è stato approvato dal responsabile del procedimento del comune di Villa San Giovanni in data 21.07.2004 ed il responsabile dell'ufficio Tecnico ha rilasciato il **permesso di costruire** in data 15 novembre 2005. I calcoli statici, redatti dall'ingegnere [redacted] sono stati depositati presso il Settore Sismico di Reggio Calabria **in data 7 ottobre 2005, Pratica n° 0502286; prot. n° 2695**

La denuncia di inizio lavori è dell'8 marzo 2006

I lavori sono stati realizzati dall'Impresa [redacted] che ha nominato quale Collaudatore, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 22 aprile 1994 n° 425 l'arch. [redacted]

I lavori strutturali sono stati ultimati in data 15.11.2006 con il getto del solaio di copertura

Le opere oggetto dei lavori consistono nella realizzazione di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre al piano sottotetto ed interrato.

La struttura è in cemento armato costituita da travi e pilastri ordite secondo due direzioni tra loro ortogonali e gettate in opera. I solai, del tipo latero-cementizio, rispettano la spessore di 1/25 della luce ed hanno soletta collaborante di idoneo spessore.

I materiali utilizzati sono risultati conformi a quelli previsti nella relazione che corredeva la richiesta di deposito.

Durante lo svolgimento dei lavori, sono stati prelevati provini di calcestruzzo in fase di getto e spessori di acciaio.

I risultati delle prove di rottura sono attestati dai certificati redatti dalla Tecno-Sud srl datati 05.10.2007, allegati, e dimostrano che le opere eseguite sono pienamente accettabili.

Le tamponature sono in muratura di mattoni forati e malta cementizia.

Salvo lievi modifiche rientranti nella discrezionalità dei Direttori dei Lavori, è stato rispettato il progetto depositato presso l'Ufficio Settore Sismico di Reggio Calabria.

Il Direttore dei lavori ha adempiuto agli obblighi previsti dall'articolo 4 della Legge 1086 ed allega alla presente i certificati delle prove sui calcestruzzi.

Tutto quanto precede, ai sensi e per gli effetti dell'art.6 della legge 1086/71

Reggio Calabria 26.10.2007

Il Direttore dei Lavori

Ing. [REDACTED]

REGIONE CALABRIA
Dipartimento Lavori Pubblici, Edilizia Residenziale, Polizia della Casa, Autismo,
Edilizia (Progettazione e Coordinamento Opere Pubbliche, Amministrazione, Manutenzione,
SERVIZIO TECNICO REGIONALE VIGILANZA E CONTROLLO DEL PR. NORME SISMICHE
REGGIO CALABRIA
Ufficio Tecnico (Civile)
L. 5.11.71 n. 1086 DPR 36.2001 n. 380 - L. R. 27.04.98 n. 7 e successive mod. e integrazioni
Si attesta l'avvenuto deposito ai sensi dell'art. 85 comma 6 del DPR 380/2001 e art. 6 della
L. 1086/1971
Pratica N. 05022.86
29 OTT. 2007
Reggio Calabria.

Prot. N. 1597

IL DIRETTORE
[REDACTED]

0502286

13-11-02

22 NOV. 2007

1753

**COLLAUDO PER OPERE IN CEMENTO ARMATO AI SENSI DELLA
LEGGE 5.11.1971 N° 1086 ARTICOLO 7**

Costruzione di un fabbricato con struttura intelaiata in c.a. a quattro piani fuori terra, sottotetto ed interrato, in fregio alla via Briatico- Pezzo Inferiore Villa San Giovanni.

PROPRIETARIO : signori [redacted] nati
rispettivamente a [redacted] ed a [redacted]
il [redacted]

Progettista: [redacted] Iscritto all'albo degli ingegneri della
provincia di [redacted]

Direttore dei Lavori: [redacted] Iscritto all'albo degli
ingegneri della provincia di [redacted]

**I CALCOLI ESECUTIVI DELLE STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO
SONO STATI ESEGUITI DALL' [redacted] ISCRITTO
ALL'ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI [redacted]**

PERMESSO DI COSTRUIRE: n° 124 del 15 novembre 2005

PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE: n° 47 del 4 giugno 2007

DESCRIZIONE DELLE OPERE

Le strutture sono in conglomerato cementizio armato, formanti telai bidirezionale; le fondazioni sono del tipo a travi rovesce su pali di fondazione. I solai sono del tipo misto latero cementizio a travetti con tessitura parallela, posti in opera con idonea armatura di ripartizione.

**ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA AI SENSI DELLA
LEGGE 1086**

Il sottoscritto Arch. [redacted] iscritto all'Albo Provinciale degli Architetti di [redacted] residente in [redacted], ha proceduto all'esame della documentazione allegata, costituita dai seguenti elaborati:

- a) progetto architettonico
- b) relazione di calcolo e calcoli di stabilità
- c) relazione geognostica

RETRATTA COPIA IN DATA 23.11.07 DALL'ING. [redacted]

d) disegni esecutivi,

tutti recante l'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio settore sismico di Reggio Calabria in data 7.10.2005, protocollo n° 2695 pratica n° 0502286.

Il direttore dei lavori ha provveduto alla redazione e presentazione, in data 29 ottobre 2007, della relazione a struttura ultimata, redatta ai sensi dell'articolo 6 della legge 4.11.1971 n° 1086, alla quale sono state allegate le prove sui materiali.

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire prove sclerometriche a campione nei vari piani del fabbricato ottenendo risultati congruenti sia con quanto indicato nella relazione di calcolo sia con quelli indicati nella certificazione.

Sulla scorta dei documenti sopraelencati, il sottoscritto ha accertato la rispondenza delle opere in progetto alle prescrizioni riguardanti i procedimenti di calcolo, l'entità dei sovraccarichi ed i tassi di lavoro dei materiali impiegati.

VISITA DELLE OPERE

La visita delle opere è stata effettuata il 10 novembre 2007 alla presenza del Direttore dei lavori, della ditta proprietaria e dell'impresa esecutrice.

Il sottoscritto collaudatore nell'esaminare la struttura in oggetto l'ha trovata conforme ai disegni esecutivi; l'esecuzione dei lavori è di buona fattura con le armature completamente ricoperte da un adeguato spessore di calcestruzzo e non sono state riscontrate anomalie tali da far presupporre la presenza di qualche deficienza esecutiva.

Nel corso della visita di collaudo si è inoltre accertato che, rispetto al progetto originario non è stata eseguita la rampa di accesso dal piano terra al piano interrato, venendosi così a modificare in parte la struttura originaria prevista.

Si è perciò verificato che i cambiamenti effettuati sono tutti a vantaggio della stabilità e non comportano sostanziali modifiche strutturali. Per quanto riguarda la conformità allo strumento urbanistico, gli stessi sono stati assentiti con il Permesso in variante n° 47 del 4 giugno 2007

Sono state effettuate a campione:

- misurazioni di sezioni di calcestruzzo;

- prove sclerometriche in numerosi punti delle strutture con risultati sempre compatibili ad una resistenza a compressione confrontabile con le previsioni progettuali.

CERTIFICATO DI COLLAUDO

Premesso quanto sopra:

- vista la legge 5 novembre 1971 n° 1086 e del D.M. 1 aprile 1983;
- vista la legge 2 febbraio 1974 n° 64 (*provvedimenti per le costruzioni con particolare prescrizioni per le zone sismiche*) del D.M. 9.1.1996 (*norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche*); del D.M. 16.1.1996 (*Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica e le sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi*) e del D.M. 16.1.1996 (*norme tecniche relative alle costruzioni in zona sismica*)
- visto il D.M. 9 gennaio 1996 (*provvedimenti per le costruzioni con particolare prescrizioni per le zone sismiche*) del D.M. 9.1.1996 (*norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche*); del D.M. 16.1.1996 (*Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica e le sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi*) e del D.M. 16.1.1996 (*norme tecniche relative alle costruzioni in zona sismica*)
- viste le successive modifiche ed integrazioni
- visto il progetto strutturale

Considerato

- che le ipotesi di calcolo assunte a base dei calcoli corrispondono ai carichi realmente agenti sulle strutture;
 - che i valori delle sollecitazioni sono ammissibili;
 - che il dimensionamento della struttura è stato eseguito in conformità ai risultati dati dai calcoli e dal progetto;
 - che la qualità, provenienza e tipo dei materiali impiegati corrispondono ai requisiti posti a base dei calcoli;
 - che le prove di laboratorio eseguite sui materiali impiegati hanno dato esito positivo e fornito carichi compatibili con i carichi di sicurezza adottati;
 - che le strutture in calcestruzzo armato sono corrispondenti ai disegni esecutivi di progetto, salvo lievi modifiche;
- che durante le varie fasi di lavoro, risulta che da parte della Direzione dei Lavori sono stati eseguiti tutti i controlli indispensabili perché l'opera potesse svilupparsi con scrupolosa regolarità di esecuzione e nel rispetto ed osservanza di tutte le prescrizioni esecutive del progetto medesimo e delle qualità dei materiali impiegati;

- che per le parti non più ispezionabili e di impossibile controllo, è stata assicurata dalla Direzione dei Lavori la perfetta corrispondenza tra le prescrizioni e l'esecuzione;
- che le opere strutturali sono state ben eseguite e prive di evidenti manchevolezze o difetti costruttivi;
- che è stato ottemperato a tutti gli obblighi derivanti dalle leggi, dagli ordini e dalle disposizioni impartite dalla Direzione dei Lavori durante il corso di essi;

IL COLLAUDATORE

Certifica

Che le opere in calcestruzzo armato di cui alla pratica n° 0502286 del 7.10.2005, protocollo n° 2695 Servizio Edilizia Asismica, inerenti la costruzione del fabbricato a quattro piani fuori terra ubicato in Villa San Giovanni, località Pezzo inferiore via Briatico eseguita dall'impresa [REDACTED] ai sensi dell'art. 7 della legge 5 novembre 1971 n° 1086, dell'articolo 28 della legge 2 febbraio 1974 n° 64, del D.M. 9 gennaio 1996 e del D.M. 16 gennaio 1996 per quanto è stato possibile accertare

Sono collaudabili

Come in effetti con il presente atto

Collauda

A norma delle legge vigenti riguardanti l'esecuzione di opere in calcestruzzo armato anche in zona sismica, per la destinazione d'uso che risulta dagli elaborati progettuali depositati ai competenti uffici.

Vibo Valentia 15.11.2007

Il Direttore dei lavori

[REDACTED]

IMPRESA EDILE

[REDACTED]

Il Collaudatore

Dott. [REDACTED]

[REDACTED]

REGIONE CALABRIA

Ufficio Edilizia Residenziale, Pubblica
e Coordinamento Opere Pubbliche, Amministrative
REGIONALE VIGILANZA E CONTROLLO OO. PP. (DIREZIONE SIS)
REGGIO CALABRIA
(ex Ufficio Genio Civile)

1 n. 190 - R. 27.04.98 n. 7 e successive mod. e integ.
ans. dell'art. 67 del DPR 380/2001 già art. 7 della L. 1086/1976

Prot. N. 1753

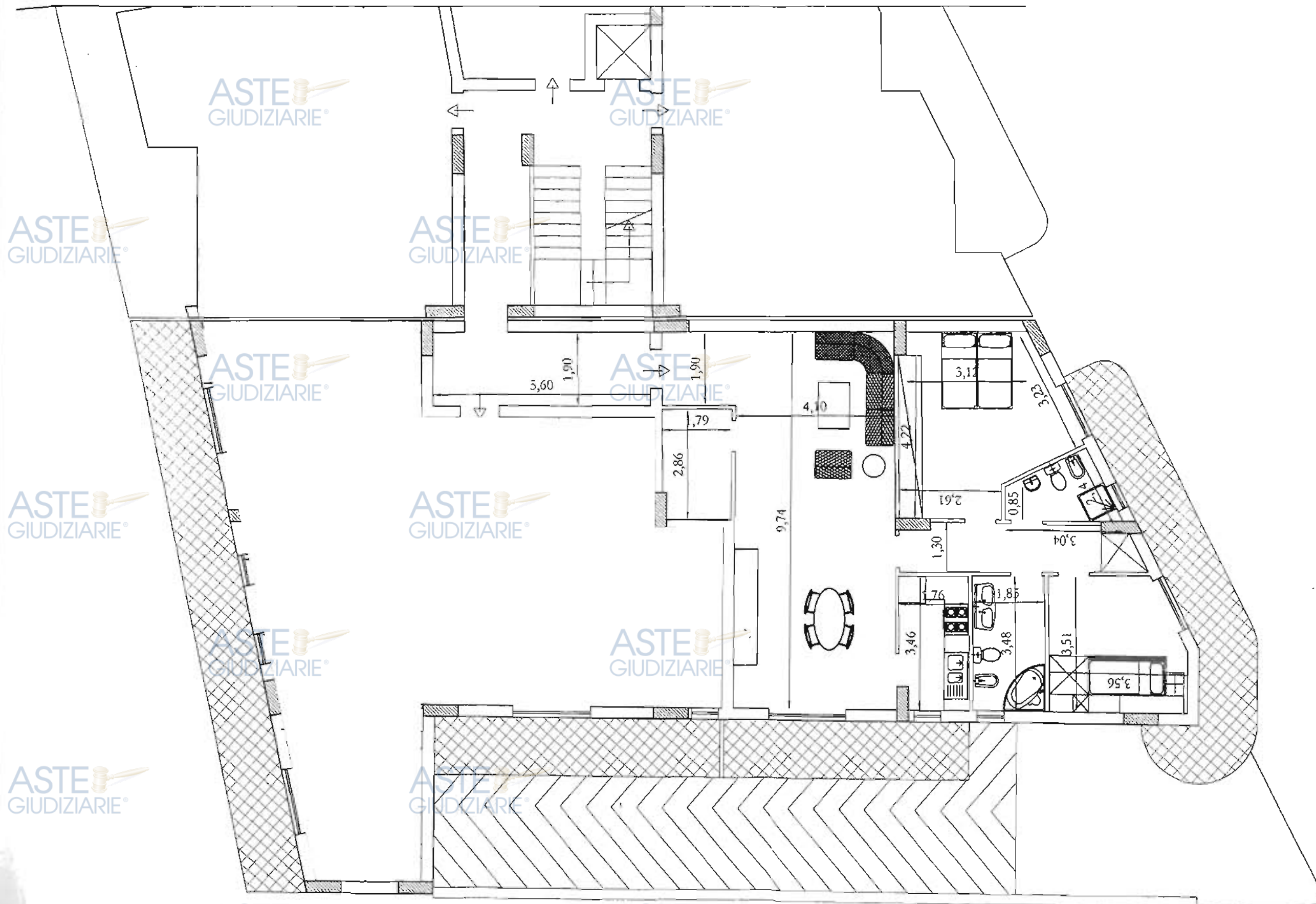
Reggio Calabria 22 NOV. 2007

IL DIRIGENTE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta piano 1°-2°-3°



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

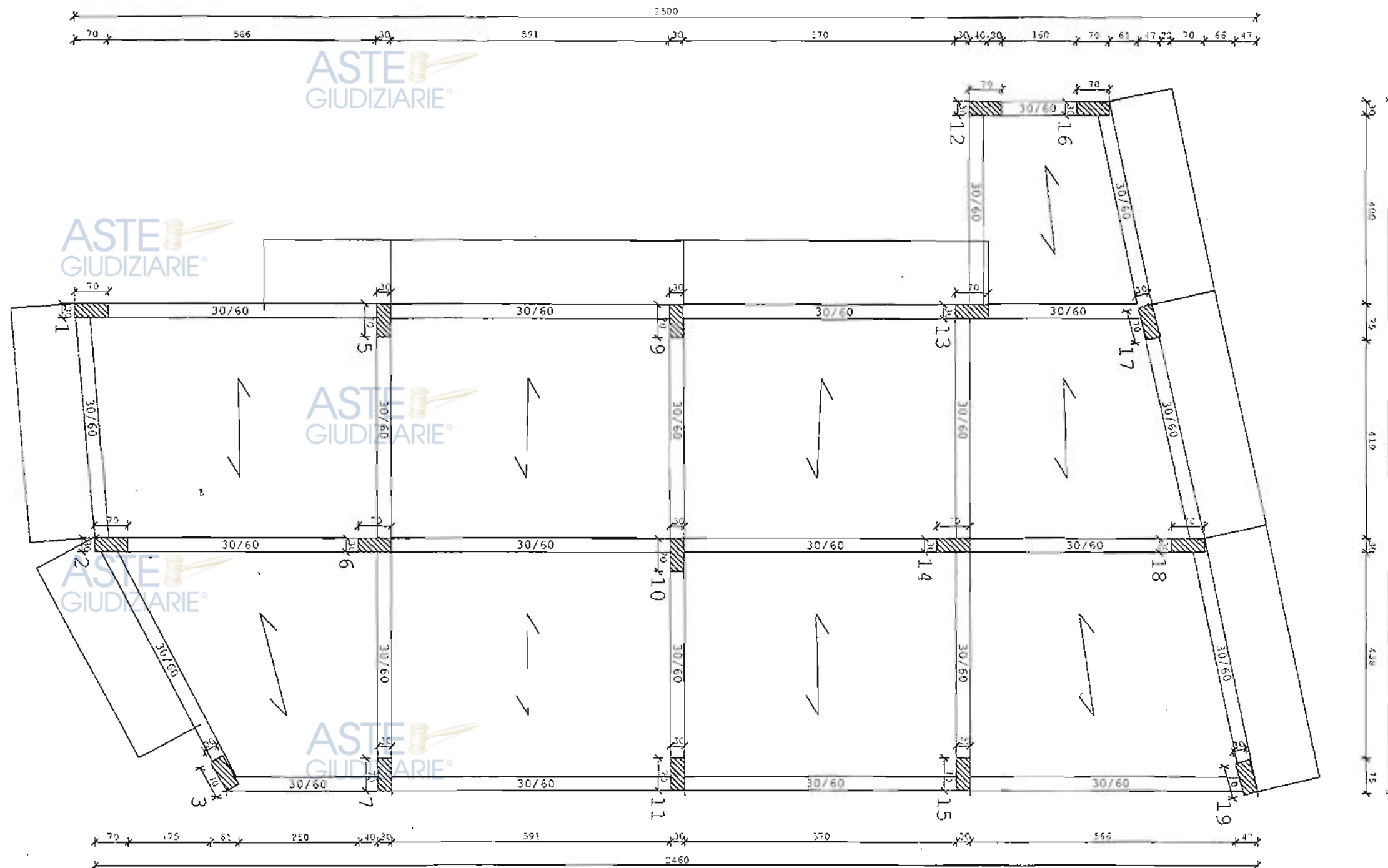
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA IMPALCATO QUOTA m: 7.20



0502786

Si attesta l'avvenuto deposito di _____ della legge
Regionale 27.04.98 n. 7 e dell'art. 4 del _____ n. 1086.

Prat. N. 0502786
Reggio Cal. 7011/2005

REGIONE CALABRIA
Assessorato ai Lavori Pubblici
SETTORE TECNICO DI REGGIO CALABRIA
Servizio Edilizia Asismica
Del L.R. n. 17 Del 11 Luglio 1994

PRATICA _____

AREA _____

**OGGETTO: PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A
QUATTRO PIANI F.T., SOTTOTETTO ED INTERRATO**

LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE :

COMUNE Villa Sa. Giovanni LOCALITA' Prato Inferiore
VIA Briatico NCT/NCL Villa San Giovanni
FOGLIO 1 PARTICELLA/E 598-599

COMMITTENTE :

DITTA _____
VIA _____ N _____ TEL _____

CLASSIFICAZIONE DELLE OPERE: (Art.4 Comma 1 R.R. 12 Novembre 1994 n°1)

GRUPPO DI APPARTENENZA A (opere in cemento armato)

I SOTTOSCRITTI _____

_____ NELLA QUALITA' DI Proprietarii
DOVENDO PROCEDERE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI CUI ALL'OGGETTO, GIUSTO PROGETTO ESECUTIVO
ALLEGATO IN DOPPIA COPIA, CHE SI DEPOSITA,

DENUNCIA

I SOPRACITATI LAVORI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA L.R. N.17 DELL' 11 LUGLIO 1994 E DEL RELATIVO R.R. DI
ATTUAZIONE N° 1 DEL 12 NOVEMBRE 1994.

LA SOTTOSCRITTA RISERVA DI COMUNICARE LA DATA INIZIO LAVORI, AI SENSI DELL' ART. 2 COMMA 8° DELLA L.R. N.
17/1994, DOPO IL RILASCIO DI TUTTE LE AUTORIZZAZIONI PREVISTE DALLE VIGENTI LEGGI.

PROGETTISTA DELLE OPERE :

Ing. _____ DOMICILIATO A _____
VIA _____ TEL _____

CALCOLATORE DELLE STRUTTURE:

_____ DOMICILIATO A _____
VIA _____ TEL _____

DIRETTORE DEI LAVORI:

_____ DOMICILIATO A _____
VIA _____ TEL _____

APPALTATORE DELLE OPERE :

_____ DOMICILIATO A _____
VIA _____ TEL _____

PER ACCETTAZIONE DIREZIONE LAVORI

ALLEGATI DI PROGETTO:

SI ALLEGA DICHIARAZIONE DEL PROGETTISTA, AI SENSI DELL'ART 4 COMMA 2 L.R.N. 17/94
CORREDATA DAI SEGUENTI ELABORATI RISPONDENTI AI CRITERI DELL'ART.3 R.R. N°1 DEL
12 NOVEMBRE 1994

- TAV. 4*
- | | | | |
|----|-----------------------------|----|-----------------------|
| 1 | Rel. Geologica e Geotecnica | 17 | Annuario di 10.40 |
| 2 | Rel. Tecnico | 18 | " di 13.60 |
| 3 | Cartografia | 19 | " di 16.80 |
| 4 | Dis. Architettonica | 20 | Capitolo |
| 5 | Rel. di Calcolo | 21 | Rel. di Progettazione |
| 6 | Rel. Normativa | 22 | |
| 7 | Descrizione Materiali | 23 | |
| 8 | Rel. sulle fondazioni | 24 | |
| 9 | Calcolo sismico | 25 | |
| 10 | Struttura Sismica | 26 | |
| 11 | Struttura Balcone | 27 | |
| 12 | IMPIANTI | 28 | |
| 13 | Corpuscolo Polare | 29 | |
| 14 | Telaio di base - Armatura | | |
| 15 | Annuario di 1.70 e 3.60 | 31 | |
| 16 | " di 7.20 | 32 | |
- Reggio Calabria IL 7-10-05

IL DENUNCIANTE

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITA'

Legge Regionale 11 Luglio 1994 n.17 art.4 comma 2°

COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI

Ditta [REDACTED]

Progetto dei lavori di **COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A QUATTRO PIANI F.T., SOTTOTETO E INTERRATO**

Il sottoscritto professionista [REDACTED] nato a [REDACTED]
domiciliato in Reggio Calabria via [REDACTED]
iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri [REDACTED] al [REDACTED] progettista delle opere di cui sopra,
consapevole della responsabilità penale cui va incontro in caso di dichiarazione mendace (Legge 4.1.1968 n.15).

DICHIARA

- a) che ai sensi dell'art.4 del Regolamento regionale 12.11.1994 n.1 le opere progettate sono classificate nel gruppo (A)
- b) di aver esaminato tutti gli elaborati costituenti il progetto, redatti da altri professionisti di propria fiducia;
- c) che tutti gli elaborati progettuali relativi alle opere di cui sopra sono stati redatti nel pieno rispetto delle seguenti Leggi e Regolamenti:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1) Legge 2.2.1974 n.64: | (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche); |
| 2) D.Min.LL.PP.16.01.1996; | (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche); |
| 3) D.Min.LL.PP.20.11.1987; | (Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento); |
| 4) D.Min.LL.PP.11.03.1988; | (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni); |
| 5) D.Min.LL.PP.16.01.1996; | (Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi); |
| 6) Legge 5.11.1971 n.1086; | (Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso ed a struttura metallica); |
| 7) D.Min.LL.PP.09.01.1996; | (Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in c.a. normale o precompresso e per le strutture metalliche); |
| 8) Legge Reg.11.7.1994 n.17; | (Snellimento procedure legge 02.02.1974 n.64); |
| 9) Regolamento Reg.12.11.1994 n.1 | (Regolamento di attuazione procedure L.R. n.17/94); |

- d) che quanto rappresentato nei grafici progettuali relativamente allo stato dei luoghi, preesistente all'esecuzione delle opere, è rispondente alla realtà, avendo effettuato o fatto effettuare da tecnico di sua fiducia tutti i preventivi e necessari riscontri, misurazioni ed accertamenti in sito per la redazione degli elaborati progettuali;

- e) che la copia del progetto presentata a questo Settore per il deposito ai sensi dell'art.2 della L.R. 17/1994, è perfettamente identica a quella sottoposta all'esame del Sindaco competente per territorio, per il rilascio della concessione edilizia

Si attesta l'aver...

Region

Prat.

0502286

2695

Reg. 7.01.2005

Firma aut.

1968 n.15)

IL PROGETTISTA

RICHIESTA PER LE OPERE SOGGETTE ALLA LEGGE 5/11/1971 N. 1086

IL SOTTOSCRITTO _____ APPALTATORE DELLE OPERE IN OGGETTO, ACCETTATO IL PROGETTO ESECUTIVO DELLE STRUTTURE IN C.A. C.A.P./ ACCIAIO,

CHIEDE

CHE LA DENUNCIA CHE PRECEDE SIA CONSIDERATA VALIDA ANCHE COME

DEPOSITO

AI SENSI PER GLI EFFETTI DELL'ART.4 DELLA LEGGE N° 1086/71

A TAL PROPOSITO SI ALLEGA LA RELAZIONE SUI MATERIALI AI SENSI DELL'ART.4 LETT.B DELLA LEGGE N° 1086/71

AI SENSI DELL'ART.2 DEL D.P.R. 22 APRILE 1994 N. 425 SI ALLEGA, ALTRESI', LA DICHIARAZIONE DEL COLLAUDATORE DESIGNATO, _____

Reggio Calabria IL 7-10-05

L'APPALTATORE DELLE OPERE

DICHIARAZIONE DEL COLLAUDATORE DESIGNATO (Art. 2 D.P.R. 22.04.1994 n 425)

IL sottoscritto Arch. Francesco Grande iscritto al n° 26 dell'albo Provinciale degli Architetti della prov. di Vibo Valentia _____

Dichiara

- a) di accettare l'incarico di cui sopra;
- b) di essere iscritto al proprio Albo professionale da più di dieci anni;
- c) di impegnarsi a non prendere parte alla direzione dei lavori ed alla esecuzione dei lavori di che trattasi.

IL COLLAUDATORE DESIGNATO

STUDIO TECNICO

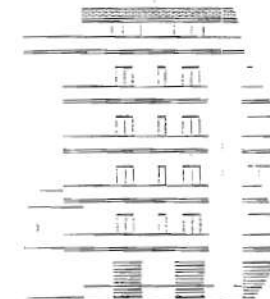
PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI
UN FABBRICATO A QUATTRO PIANI F.T.
SOTTOTETTO ED INTERRATO.
- PROGETTO DI VARIANTE -

DITTA:

UBICAZIONE:

Via Briatico
Località Pezzo Inferiore
Villa San Giovanni
(Reggio Cal.)

- ☐ Relazione tecnica
☐ Disegni Architettonici
di variante



Data:

febbraio 2007

PROGETTISTA E
DIRETTORE DEI LAVORI

Tav. N° 1 Scala 1:100

RELAZIONE TECNICA

A) Premessa:

La presente relazione tecnica ha lo scopo di illustrare i lavori di variante che si intendono realizzare nell'immobile di proprietà dei signori [REDACTED] in corso di costruzione, in Villa San Giovanni, località Pezzo Inferiore, in forza del Permesso di costruire n° 124/2005

B) Intervento assentito

il fabbricato così come assentito dalla in progetto approvato prevedeva la realizzazione di un piano interrato da adibire a garage, al quale si accedeva, dal piano terra, attraverso una rampa di collegamento. Inoltre al piano terra era prevista la realizzazione di due appartamenti.

C) Variante:

I lavori di variante che vengono proposti prevedono l'eliminazione della rampa di collegamento tra il piano terra ed il locale garage al piano interrato, oltre alla chiusura frontale del balcone lato via Briatico necessaria per evitare il crearsi di servitù

L'accesso agli appartamenti ed il collegamento con la via Cardinal Ruffo, è garantito sempre attraverso la particella 578, di proprietà di [REDACTED] sulla quale esiste servitù di passaggio a favore del terreno di proprietà dei coniugi [REDACTED]

L'accesso ai garag posti al piano interrato è garantito attraverso la traversa privata della via Briatico di proprietà della signora [REDACTED] che con scrittura privata ne consente l'uso.

L'eliminazione della rampa di accesso consente la realizzazione dell'ampliamento - mq 14,13 - di un appartamento al piano terra e, nel contempo, la realizzazione di un garage con tre aperture su cortile privato nonché la realizzazione di una serie di posti auto scoperti.

Non varia in alcun modo la superficie coperta del fabbricato.

[REDACTED] personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi tra l'altro solamente di una variante architettonica e, la non realizzazione di due pilastri al piano interrato è a vantaggio della stabilità.

La scheda urbanistica viene perciò modificata secondo il prospetto di seguito riportato.

Scheda urbanistica			
Verifica degli indici di progetto			
Zona: B; sottozona B2		Costruzione di nuovi edifici	
Superficie del lotto:			
particella 598		sup. mq 434	
particella 599		sup. mq 91	
Totale		mq 525	
Indici di P.R.G		Indici di Progetto	
Rc < o = ai 2/3 della superficie del lotto	350,00 mq	257.17 < 350	
H: quattro piani f.t.		Rispettata	
Df: = 8.00 min.		Rispettata	
Dc: 4.00 mt min oppure sul confine (con accordo)		Sul confine con la particella 582	Rispettata
Volume		Mc 3.391,19	
Volume ai fini del parcheggio *	2.477,35mc		
Pk: 1/10 del Volume.	247,73 mq	248,00 coperto	Rispettato

NOTE:

* Per il calcolo del volume ai fini del parcheggio si è tenuto conto dell'effettivo volume a fini abitativi, escludendo quindi il volume del disimpegno degli appartamenti, nonché tenendo presente una controsoffittatura che sarà realizzata al piano terra per ridurre l'altezza da metri 3,40 a metri 2,70

Il progettista e direttore dei lavori.

(dott. Ing. [redacted])

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO primo, secondo e terzo
- di progetto -

Fabbricato XXXXXXXXXX
- in costruzione -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO FABIO LUCIANO LUCISANO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1676551

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO primo, secondo e terzo
- in variante -

Fabbricato [REDACTED]
- in costruzione -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2,14 2,00 2,48 1,04 2,00 1,88 0,73 4,80 0,90 0,90

29/07/2009

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VINCENZO FABIO LUCIANO LUCISANO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1676551

*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTA'
METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA E LA PROVINCIA DI VIBO VALENTIA

Lettera inviata solo tramite PEC/PEO
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013

A

Arch. Vincenzo F.L. Lucisano

vfllucisano@oappc-rc.it

Oggetto: Nota SBAP Cosenza prot. n. 2226 del 25.05.2005

Procedimento R.G. Es. 40/23 G.E. Dott. Buggè - CTU Dott. Arch. V. Lucisano
Accesso agli atti – riscontro

Con riferimento all'oggetto, in riscontro all'istanza acquisita da questa Soprintendenza a mezzo pec con protocollo n. 11985 del 24.11.2023, ravvisatane la legittimità, si comunica che questo Ufficio ha provveduto ad inoltrare richiesta di trasmissione fascicolo all'archivio presso la Soprintendenza ABAP di Cosenza, competente all'epoca del procedimento *de quo*, al fine della materiale disponibilità dei dati documentali richiesti.

Cordiali saluti.

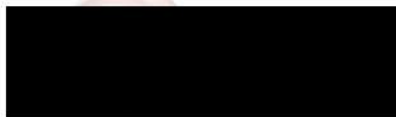
Il Responsabile del Procedimento
Il Funzionario Amministrativo

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL SOPRINTENDENTE



Firmato digitalmente da



STUDIO LEGALE

Avv. [REDACTED]

89018 Villa San Giovanni (RC)

Telefax [REDACTED] - cell. [REDACTED]

Socio UNAI (Num. [REDACTED])

MAIL: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]

Raccomandata a mezzo P.E.C.

Villa San Giovanni, li 29/01/2024

Preg.mo Arch.
Vincenzo F. L. Lucisano
C.da dei Bergamotti, n. 40
89134 – Reggio Calabria

OGGETTO: Riscontro P.EC. del 23.01.2024. Procedimento R.G. Es. n. 40/23.

La presente, nella qualità di amministratore *pro tempore* del Condominio "Aurora" (C.F. [REDACTED]) sito in Villa San Giovanni (RC) alla Via Cardinale Ruffo [REDACTED] in riscontro alla Sua emarginata in oggetto e facendo seguito alla mia del 02/11/2023, per rappresentare quanto segue.

In merito ai quesiti posti, comunico che:

- l'appartamento *de quo* non ha pertinenze;
- i millesimi di proprietà generale sono 42,12;
- il preventivo annuo esercizio 2023, ancora in vigore in regime di *prorogatio* sino all'approvazione del preventivo 2024, ammonta ad € 408,92;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- gli oneri ordinari da versare ad oggi sono: saldo congruaglio esercizio 2023 € 197,47; gennaio 2024 € 34,08;
- non sono in corso procedimenti giudiziari riguardanti l'appartamento *de quo*;
- in data 20/11/2023 è stata emessa sentenza n. 1532 a conclusione del giudizio N. 4414/2018 R.G. pendente presso il Tribunale Civile di Reggio Calabria un avente ad oggetto vizi di costruzione del fabbricato incardinato dal Condominio nei confronti dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED], costruttori e l'esito è stato favorevole al Condominio.

Già in data 02/11/2023 ho provveduto a trasmettere copia del Permesso a Costruire in Variante n. 47/2007 e del Progetto Variante Relazione Tecnica e Tavole.

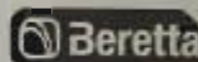
Nel rimanere disponibile per ulteriori chiarimenti, l'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Gentile cliente,

La ringraziamo per la preferenza accordata, insieme al Suo installatore di fiducia, ad una caldaia Beretta. Scegliendo Beretta, ha scelto uno dei migliori prodotti sul mercato, in grado di farle apprezzare pienamente i vantaggi indiscussi del riscaldamento autonomo.

Questo libretto accompagnerà la vita della sua caldaia e dovrà essere sostituito solo quando si presenterà la necessità di cambiare la caldaia stessa.

Lo conservi con cura e lo presenti ai tecnici in occasione di ogni intervento sulla caldaia.

 Beretta service

1. SCHEDA IDENTIFICATIVA DELL'IMPIANTO

(Da compilare in due copie di cui una deve essere inviata, per posta o per E-mail, all'Ente locale competente per i controlli biennali)

1.1. UBICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Indirizzo Cardinale Ruffo FA. N. 1
Palazzo 1 Scala 1 Piano 1 Interno 1 CAP 89018
Località Villa S. Giovanni Comune Villa S. Giovanni Provincia RC

1.2. IMPIANTO TERMICO INDIVIDUALE DESTINATO A

- ☐ riscaldamento ambienti
☒ riscaldamento ambienti e produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari

1.3. GENERATORI DI CALORE

Data di installazione 21-03-2016
Potenza termica del focolare nominale (kW) 25
Combustibile METANO

1.4. EVACUAZIONE PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE

- Camino ☐ Canna fumaria collettiva ramificata (c.c.r.) ☐
Canna fumaria collettiva (c.c.) ☐ Scarico a parete ☒ Altro ☐

1.5. PROGETTISTA DELL'IMPIANTO TERMICO (nominativo e n. di iscrizione all'ordine o collegio)

1.6. INSTALLATORE DELL'IMPIANTO TERMICO (ragione sociale e n. di iscrizione a CCIAA e/o AA)

1.7. PROPRIETARIO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

1.8. OCCUPANTE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

1.9. MANUTENTORE ☒ TERZO RESPONSABILE ☐ dal al

(ragione sociale e n. di iscrizione a CCIAA e/o AA)

Firma del responsabile dell'esercizio e della manutenzione

Data 21-03-2016

23/10/2023 16:3

ASTE
GIUDIZIARIE®



Villa S. Giovanni (RC)

IMPIANTI:
• Termici • Idraulici
• Installazione Condizionatori
• Assistenza •

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 bis. SCHEDA IDENTIFICATIVA DELL'IMPIANTO

(Da compilare in due copie di cui una deve essere inviata, per posta o per E-mail, all'Ente locale competente per i controlli biennali)

1.1. UBICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Indirizzo Cardinale Ruffo N. _____
Palazzo _____ Scala _____ Piano _____ Interno _____ CAP 8918
Località _____ Comune Villa S. Giovanni Provincia RC

1.2. IMPIANTO TERMICO INDIVIDUALE DESTINATO A

- ☐ riscaldamento ambienti
☒ riscaldamento ambienti e produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari

1.3. GENERATORI DI CALORE

Data di installazione 21-03-2016
Potenza termica del focolare nominale (kW) 25
Combustibile METANO

1.4. EVACUAZIONE PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE

Camino ☐ Canna fumaria collettiva ramificata (c.c.r.) ☐
Canna fumaria collettiva (c.c.) ☐ Scarico a parete ☒ Altro ☐

1.5. PROGETTISTA DELL'IMPIANTO TERMICO (nominativo e n. di iscrizione all'ordine o collegio)

1.6. INSTALLATORE DELL'IMPIANTO TERMICO (ragione sociale e n. di iscrizione a CCIAA e/o AA)

1.7. PROPRIETARIO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

1.8. OCCUPANTE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

1.9. MANUTENTORE ☒ TERZO RESPONSABILE ☐ dal _____ al _____
(ragione sociale e n. di iscrizione a CCIAA e/o AA)

Data 21-03-2016

Firma del responsabile dell'installazione _____

2023

2. AFFIDAMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONTROLLO E MANUTENZIONE

(Il sottoscritto, occupante dell'unità immobiliare, si impegna a affidare le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto termico ad una ditta abilitata ai sensi del Decreto n°37 del 2008, ma ne mantiene la responsabilità)

2.1. Il sottoscritto _____, occupante l'unità immobiliare _____ e responsabile dell'impianto termico, affida le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto termico alla ditta [1]: _____

Riferimento (facoltativo): _____ e valido dal _____ al _____
contratto di manutenzione stipulato in data _____

Data 12-10-2017 Firma [firma]

2.2. Il sottoscritto _____, occupante l'unità immobiliare _____ e responsabile dell'impianto termico, affida le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto termico alla ditta [1]: _____

Riferimento (facoltativo): _____ e valido dal _____ al _____
contratto di manutenzione stipulato in data _____

Data _____ Firma _____

2.3. Il sottoscritto _____, occupante l'unità immobiliare _____ e responsabile dell'impianto termico, affida le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto termico alla ditta [1]: _____

Riferimento (facoltativo): _____ e valido dal _____ al _____
contratto di manutenzione stipulato in data _____

Data _____ Firma _____

2.4. Il sottoscritto _____, occupante l'unità immobiliare _____ e responsabile dell'impianto termico, affida le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto termico alla ditta [1]: _____

Riferimento (facoltativo): _____ e valido dal _____ al _____
contratto di manutenzione stipulato in data _____

Data _____ Firma _____

2.5. Il sottoscritto _____, occupante l'unità immobiliare _____ e responsabile dell'impianto termico, affida le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto termico alla ditta [1]: _____

Riferimento (facoltativo): _____ e valido dal _____ al _____
contratto di manutenzione stipulato in data _____

Data _____ Firma _____

2.6. Il sottoscritto _____, occupante l'unità immobiliare _____ e responsabile dell'impianto termico, affida le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto termico alla ditta [1]: _____

Riferimento (facoltativo): _____ e valido dal _____ al _____
contratto di manutenzione stipulato in data _____

Data _____ Firma _____

2.7. Il sottoscritto _____, occupante l'unità immobiliare _____ e responsabile dell'impianto termico, affida le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto termico alla ditta [1]: _____

Riferimento (facoltativo): _____ e valido dal _____ al _____
contratto di manutenzione stipulato in data _____

Data _____ Firma _____

2.8. Il sottoscritto _____, occupante l'unità immobiliare _____ e responsabile dell'impianto termico, affida le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto termico alla ditta [1]: _____

Riferimento (facoltativo): _____ e valido dal _____ al _____
contratto di manutenzione stipulato in data _____

Data _____ Firma _____

[1] Indicare la ragione sociale ed il numero di iscrizione alla CCIAA e/o all'AA.

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE

Il Libretto di impianto è obbligatorio per tutti gli impianti termici con potenza termica del focolare nominale inferiore a 35 kW, sia esistenti sia di nuova installazione (art. 11, comma 9, D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 e successive modificazioni).

È prescritta l'adozione di un nuovo Libretto di impianto in caso di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, ed anche in caso di sostituzione del generatore di calore (art. 11, comma 11, D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 e successive modificazioni).

Il Libretto di impianto deve essere conservato presso l'unità immobiliare in cui è collocato l'impianto termico (art. 11, comma 11, D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 e successive modificazioni).

La compilazione iniziale (schede 1, 4, 5, 6 e 7), comprensiva dei risultati della prima verifica del rendimento di combustione, deve essere effettuata all'atto della prima messa in servizio dalla ditta installatrice; per impianti già esistenti al 29/10/1993 la compilazione iniziale deve essere effettuata dal responsabile dell'esercizio e della manutenzione (art. 11, comma 11, D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 e successive modificazioni).

La compilazione e l'aggiornamento successivo, per le diverse parti del libretto di impianto, devono essere effettuati da:

- scheda 2, il proprietario o l'occupante;
- scheda 3, il proprietario o l'occupante ma firma, per accettazione, anche il terzo responsabile;
- scheda 7, deve essere compilata o dal manutentore o dal terzo responsabile che appongono anche la loro firma;
- scheda 8, in caso di invio all'ente locale dell'Allegato H la parte di interesse della scheda deve essere compilata da chi effettua la spedizione; nel caso di effettiva verifica, eseguita dal tecnico incaricato dall'ente locale, sarà lo stesso verificatore incaricato dei controlli dall'ente locale a compilare la seconda parte della scheda;
- scheda 9, deve essere compilata dal manutentore o dal terzo responsabile;
- scheda 10, deve essere compilata dall'occupante o dal terzo responsabile.

Il responsabile per l'esercizio e la manutenzione è l'occupante dell'unità immobiliare (art. 11, commi 2 e 8, D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 e successive modificazioni).

L'occupante può trasferire alla ditta manutentrice (abilitata ai sensi della legge n. 46 del 1990) la responsabilità dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto, nominandola terzo responsabile (art. 11, commi 1 e 8, D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 e successive modificazioni).

Al termine dell'occupazione l'occupante ha l'obbligo di consegnare al proprietario o al subentrante il Libretto di impianto, debitamente aggiornato, con gli eventuali allegati (art. 11, comma 8, D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 e successive modificazioni).

In caso di nomina del terzo responsabile e successiva rescissione contrattuale, il terzo responsabile ha l'obbligo di consegnare al proprietario o all'eventuale terzo responsabile subentrante il Libretto di impianto, debitamente aggiornato, con tutti gli allegati (art. 11, comma 11, D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 e successive modificazioni).

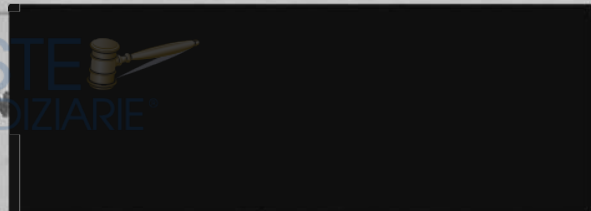
Il libretto di impianto può essere compilato ed aggiornato anche in forma elettronica; in tal caso la copia conforme del file, stampata su carta, deve essere conservata presso l'unità immobiliare in cui è collocato l'impianto termico.

Note / Notes

SOSTITUZIONE MOTORE VENT.
il 30/05/2022 Elen Tonello
il 20/12/22 PULIZIA CALDAIA GEN
ERALE / CONTROLLO VASO ESPANSIONE /
PULIZIA SIFONE CONDENZA / PROVA
RISCALDAMENTI.

22/10/20

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

27/04/1894 10:08 - E

TIMBRO CENTRO ASSISTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

23/10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Servizio Clienti 199.13.31.31

Firmato Da: VIN... FABIO LUCIANO LUCISANO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1676551



CEDENTE O PRESTATORE, DIPENDENZA, DOMICILIO O RESIDENZA, CODICE FISCALE, PARTITA IVA

N. ATTR.

DATA

LEGE 30.12.1991 N. 413
D.M. 30.03.1992 - D.P.R. 21.12.1996 N. 696

30-12-2001

Cardinale Ruffo Villa S. Giovanni
CODICE FISCALE _____ PARTITA IVA _____

QUANTITA	NATURA E QUALITÀ DEI BENI O DEI SERVIZI	IMPORTO
	<i>Mantenimento x</i>	
	<i>anche contributi</i>	<i>75 00</i>
	<i>contributo ripartito</i>	
	<i>esente da tasse</i>	
	<i>art. 15 DPR 663/72</i>	<i>18</i>
IMPOSTE	Corrispettivo pagato	
IMPOSTA	Corrispettivo non pagato	
TOTALE	TOTALE €	<i>93 00</i>

FPR 706531 /16

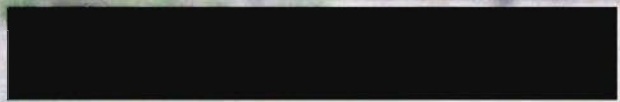
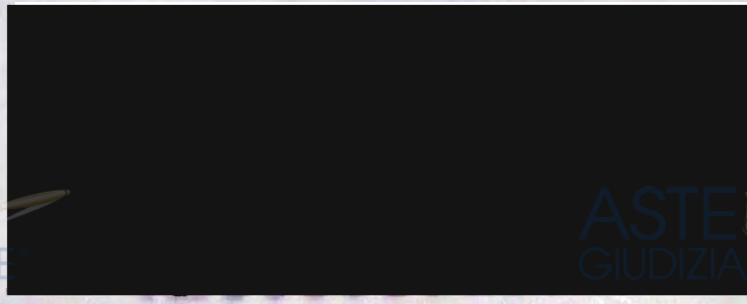
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min.

Firmato Da: VINCENZO FABIO LUCIANO LUCISANO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1676551

FATTURA (RICEVUTA FISCALE)

07

11-10-2009



Landmark Raffa

Via S. Giovanni 89018

ASTE GIUDIZIARIE

DESCRIZIONE DELLA FORNITURA

Mantenimento

Caldina a gas

75,00

75,00

75,00

TOTALE €

GPR 298557 /17