



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

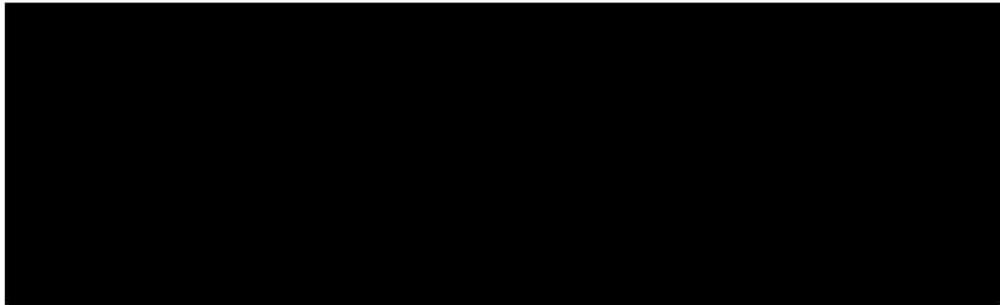
***PRIMA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI
IMMOBILIARI***

G.I. DOTT.SSA AMBRA ALVANO

N. ruolo generale 75/2023

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 75/2023

PROMOSSA DA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.

Ing. Giuseppe Balzetti

Reggio Calabria li, 24.04.2024



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL.MO Sig. G.I. Dott.ssa Ambra Alvano

Premessa:

Con ordinanza del 28.01.2024 la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Giuseppe Balzetti con studio professionale in Reggio Calabria Via Petrillina n° 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria al n° A-2034 ed all'Albo dei Consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Reggio Calabria al n. 428, C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare n. 75/2023 R.G.Es. promossa da TICINO SPV S.r.l. nei confronti dei Sig.ri

affidandomi la seguente consulenza tecnica al fine di accertare quanto segue:

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



mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

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

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

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;



c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

8. specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo



debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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



indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

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

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

14. determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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.



Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo un accurato studio dei fascicoli, ho dato inizio alle operazioni di consulenza. Nei giorni precedenti al sopralluogo ho estratto telematicamente dal sito dell' Agenzia del Territorio, la visura catastale, la planimetria catastale e l'estratto del foglio di mappa, in cui ricade il fabbricato oggetto di accertamento, al fine di poterlo individuare sul posto; successivamente, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria (RC) per effettuare le verifiche relative alla conformità urbanistica dell'immobile e alla sussistenza o meno del certificato di agibilità.

Sopralluogo - L'08.02.2024, data stabilita per il sopralluogo, previo avviso, alle ore 15.30 presso il fabbricato oggetto di consulenza ubicato nel Comune di Reggio Calabria (RC), Via Spirito Santo Vico Andiloro n. 9, alla presenza del Custode Giudiziario designato Avv. Giuseppina Costantino e dei debitori esecutati Sig.ri _____ hanno avuto inizio le operazioni peritali. Sulla scorta della documentazione catastale prima acquisita, è stata identificata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento; l'immobile è stato rilevato planimetricamente e fotografato al suo interno.

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Scopo della presente relazione è quello di illustrare inizialmente tutti gli elementi a disposizione per poi procedere alla stima dell'immobile, attraverso l'elaborazione di tali elementi; compito del CTU è quindi quello di stabilire, attraverso corretti procedimenti estimativi, il suo valore in maniera che corrisponda il più possibile ai requisiti di congruità. Per le caratteristiche e le peculiarità dell'unità immobiliare in oggetto, sarà utilizzato il metodo della stima sintetica comparativa.



Stima sintetica-comparativa.

Consiste nel formulare un giudizio di stima sul più probabile prezzo di vendita del bene, conseguibile in una normale contrattazione di compravendita. Al fine di pervenire alla determinazione del valore venale dell'unità immobiliare in oggetto, si applicherà il criterio sintetico-comparativo sulla base degli elementi acquisiti dal sottoscritto durante gli accertamenti peritali e sulla scorta di tutti i parametri possibili di raffronto, consultando altresì i tariffari pubblicati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Per giungere ad un'equa valutazione dell'immobile in oggetto, occorre analizzare le caratteristiche intrinseche dello stesso ed estrinseche dell'area in cui è ubicato. Tra le caratteristiche intrinseche di un immobile, vi sono tutte quelle condizioni interne, proprie degli immobili oggetto di stima e, quindi, andranno considerate:

- posizione ed orientamento del sito (esposizione, illuminazione);
- configurazione planimetrica, estensione del lotto e caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- eventuali servitù passive, esistenza o meno di vincoli di varia natura.

Tra le caratteristiche estrinseche di un'area, cioè esterne ad essa ed estranee all'immobile oggetto di stima, vanno considerate:

- a) l'ubicazione;
- b) le condizioni climatiche, l'igiene, la salubrità della zona in cui esso ricade;
- c) la destinazione urbanistica;
- d) l'urbanizzazione del lotto (servizi e infrastrutture);



- e) la realtà economico-sociale della zona (densità e distribuzione della popolazione);
- f) la situazione oggettiva del mercato immobiliare.

Le caratteristiche estrinseche non agiscono sul singolo immobile, ma esercitano il loro effetto sul valore di tutti gli immobili di una determinata zona che presenti caratteristiche omogenee.

Tutte queste condizioni, siano esse intrinseche o estrinseche, incidono sul valore dell'immobile considerato, in quanto agiscono direttamente sul reddito o sulla potenziale collocazione sul mercato dello stesso.

Risposte ai quesiti formulati

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



Dalla verifica della documentazione è emersa la completezza della stessa, di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati nella certificazione notarile.

Dall'accertamento condotto dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili pignorati, di cui si allegano le relative note (**vedi ALLEGATO N. 1**).

- Iscrizione del 25/10/2007 Registro particolare 5856 Registro generale 23357 Pubblico Ufficiale Notaio Federico Salvatore Rep. 83973/13522 del 22/10/2007 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione del 16/11/2023 Registro particolare 16488 Registro generale 21707 Pubblico ufficiale Uff. Giudiz. UNEP c/o Trib. di Reggio Calabria Rep. 2194 del 31/10/2023 Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

L'immobile riportato nell'atto di pignoramento, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 108 della sezione censuaria di Reggio Calabria, particella n. 567, oggi particella 1377 per effetto della rettifica d'ufficio (**vedi ALLEGATO N. 2-3-4-10**), è il seguente:

- Abitazione posta al secondo piano, sub. 6 categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 426,08;

L'immobile è intestato catastalmente ai Sig.ri :



appartiene ad un fabbricato in cemento armato a sette elevazioni fuori terra, ubicato in Via Spirito Santo Vico Andiloro n. 9 (**vedi ALLEGATO N. 2 e ortofoto n. 1-2-3**).

Il fabbricato è stato realizzato abusivamente nei primi anni ottanta e successivamente sanato con condono edilizio in sanatoria legge 47/85. Nello specifico, l'abitazione oggetto di pignoramento è stata sanata con la domanda di condono edilizio in sanatoria legge 47/85 n. A/1177 dallo stesso debitore esecutato (**vedi ALLEGATO N. 7**). Dagli accertamenti condotti dallo scrivente presso l'Ufficio condono edilizio del Comune di Reggio Calabria è emerso che l'istruttoria della pratica non è stata completata, essendo la stessa carente della documentazione tecnica di rito. L'importo versato a titolo di oblazione, pari ad € 2342,64, sarà ricalcolato alla data del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ed eventualmente integrato se carente; lo stesso dicasi per gli oneri concessori, come da certificazione rilasciata dall'Ufficio tecnico comunale preposto, di cui si allega copia (**vedi ALLEGATO N. 7**).

Sempre dagli accertamenti condotti è emerso che il fabbricato è dotato del certificato di idoneità statica (**vedi ALLEGATO N. 11**); sull'area in cui ricade tale fabbricato è presente solo un vincolo tutore "Parere sulle limitazioni aeroportuali".

2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero,



portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

L'immobile pignorato consiste in un'abitazione identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa 108 sezione censuaria di Reggio Calabria, particella 1377 (ex 567) subalterno 6, posta al secondo piano (3° fuori terra) di un maggior fabbricato in cemento armato a sette elevazioni fuori terra. L'accesso a detta abitazione avviene dal portone d'ingresso del fabbricato posto al civico n. 9 di Via Spirito Santo Vico Andiloro n. 9. La superficie calpestabile dell'abitazione è pari a 96,00 mq, oltre a 12,00 mq destinati a balconi.

La distribuzione dei vani dell'abitazione è raffigurata nella planimetria e nella documentazione fotografica, che attesta lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo (**vedi ALLEGATI N. 4-5 e fotografie n. 5....28**).

L'accesso al fabbricato avviene da una strada privata ricadente nella corte esterna, che s'innesta alla strada comunale denominata Vico Andiloro. La corte esterna è destinata solo alla sosta temporanea dei condomini, perché è comune



ed indivisa con il vicino fabbricato, particella 594. Dalle indicazioni assunte dal condomino che funge da amministratore, nessuno dei condomini ha titolo a parcheggiare all'interno della corte, essendo quest'ultima in uso ai soli condomini del fabbricato ricadente nella particella 594.

La particella 1377 confina a nord con la particella 557 e 810, a sud con la particella 939, ad ovest con la particella 594 ed a est con la particella 1151. I confini prima descritti possono essere meglio desunti dalla lettura della mappa catastale (**vedi ALLEGATO N. 2**).

2.1 DESCRIZIONE DELL' UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nel Comune di Reggio Calabria, nel rione “Spirito Santo” a circa 200 m dall'omonimo svincolo dell'Autostrada (**vedi ortofoto n. 1-2-3**). Trattasi di una zona semicentrale del centro cittadino, facilmente raggiungibile anche dai mezzi di trasporto pubblico, essendo l'area in questione ben servita da tali mezzi e posta a breve distanza dalla Stazione Ferrovia, dal centro cittadino, dal GOM (Grande Ospedale Metropolitano), dagli Uffici della Città Metropolitana e dal CE.DIR. (Palazzo direzionale comunale). Nelle immediate vicinanze si trovano anche attività commerciali, una scuola primaria e farmacie. Spostandosi di 2 km lungo la direttrice monte – mare si raggiunge il centro cittadino, dove è possibile trovare attività commerciali, uffici pubblici e scuole di ogni ordine e grado.

L'accesso all'abitazione avviene dal corpo scala, dotato anche di impianto ascensore (vedi foto n. 4-5). L'abitazione al suo interno non si presenta in buone condizioni di manutenzione, infatti necessita di ristrutturazioni, poiché le rifiniture ed i materiali sono tipici degli anni ottanta. Non è dotata di



impianto di riscaldamento; solo in una camera è presente un climatizzatore obsoleto e non funzionante.

La pavimentazione è in marmo di tipo “Trani” in tutti gli ambienti, fatta eccezione per la cucina, il bagno ed i balconi che sono pavimentati con mattonelle in monocottura. Le porte interne sono in legno di noce tamburato, mentre gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in PVC ed ante in acciaio verniciato e specchiature di vetro semplice, non conformi agli standard minimi di efficienza energetica. Detti infissi si presentano degradati ed usurati; in alcuni ambienti mancano le ante interne dell'infisso (vedi foto n. 7-20-25). Il servizio igienico rientra nella dotazione ordinaria e, nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Lo stato dei luoghi e la distribuzione dei vani è ampiamente illustrata nella documentazione fotografica di seguito allegata e nella planimetria di piano, che attesta lo stato di fatto alla data del sopralluogo (**vedi ALLEGATO N. 5**).

L'abitazione era sprovvista dell'attestato di prestazione energetica APE, che è stato redatto dallo scrivente (**vedi ALLEGATO N. 6**).

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

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



c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento individuano, in maniera univoca l'unità immobiliare oggetto del procedimento; non si evidenzia alcuna difformità. Alla data di trascrizione del pignoramento, l'immobile era di proprietà dei debitori esecutati. Si precisa che a seguito della segnalazione presentata dallo scrivente all'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria (**vedi ALLEGATO N. 10**), tale Agenzia ha rettificato l'errore scaturito dall'aver attribuito d'ufficio un duplicato della particella 567 nello stesso foglio di mappa. La rettifica ha comportato l'attribuzione del n. 1377 (ex 567) alla particella che identifica l'unità immobiliare riportata nel pignoramento, come evidenziato nella visura storica allegata alla presente (**vedi ALLEGATO N. 3**).

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

Avendo riscontrato delle difformità tra quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale e lo stato di fatto dei luoghi, lo scrivente ha eseguito la variazione catastale per allineare catastalmente tale unità immobiliare (**vedi ALLEGATI N. 4**).

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

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Calabria, è emerso che il suolo su cui è stato edificato il fabbricato non



era edificatorio; la presentazione della domanda di condono edilizio in sanatoria ha sanato anche questo aspetto. Si evidenzia, inoltre, che l'area su cui insiste il fabbricato è gravata dal vincolo tutore "Parere sulle limitazioni aeronautiche legge 58/63" (vedi ALLEGATO N. 7).

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

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Urbanistica, è emerso che per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stata presentata la domanda di condono edilizio in sanatoria legge 47/85, pratica n. A/1177 in ditta

..... Nello specifico, l'unità immobiliare in questione è stata sanata con il modello A legge 47/85, opere ad uso residenziale. Ad oggi l'istruttoria della pratica non è stata completata essendo la stessa carente della documentazione tecnica di rito. Gli importi versati a titolo di oblazione ed i conseguenti oneri



concessori saranno calcolati e verificati nel corso dell'istruttoria della pratica, come da certificazione rilasciata dall'Ufficio tecnico comunale preposto, di cui si allega copia (**vedi ALLEGATO N. 7**).

Nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento si rileva la presenza di una veranda ottenuta dalla chiusura, con struttura in alluminio e vetri, del balcone con affaccio lato monte. Detto abuso ha comportato un aumento di superficie e di volume rispetto a quelli richiesti nella domanda di condono edilizio presentata. L'abuso commesso è in contrasto con il regolamento edilizio comunale, che vieta la chiusura dei balconi con vetrate in alluminio, pertanto difficilmente potrà essere sanato.

I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, comprendenti gli oneri concessori, eventuali conguagli per l'oblazione già corrisposta e le spese tecniche per integrare la documentazione mancante possono essere quantificati in € 5000,00 circa.

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è stato rilasciato alcun certificato/SCA di agibilità, trattandosi di immobile oggetto di domanda di condono edilizio in sanatoria in corso di istruttoria.

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

Vista la tipologia dell'immobile pignorato, si escludono tali tipologie di vincolo.

8. specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se



il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione, perché per gli immobili presenti nel fabbricato non è stato costituito alcun Condominio, poiché i condomini si autogestiscono ripartendo solo le spese di ordinaria manutenzione (pulizia, luce scala ed ascensore). Secondo quanto riferito dal condominio incaricato alla ripartizione delle spese, a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento non gravano debiti o spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

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

L'immobile pignorato può essere venduto in unico lotto.

10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo



anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza, quindi non è necessario procedere alla divisione delle quote.

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

Il bene pignorato è occupato dagli stessi debitori esecutati e da uno dei figli con loro convivente.

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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



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

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non sono emersi vincoli artistici o storici a carico dell'immobile pignorato, né oneri di natura condominiale, essendo il fabbricato privo di condominio ed occupato dagli stessi debitori esecutati e da un loro figlio. Nell'area su cui insiste il fabbricato è presente solo il vincolo tutore "Parere sulle limitazioni aeroportuali", come da certificazione rilasciata dalla stessa Amministrazione comunale (vedi ALLEGATO N. 7).

**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.**



***DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
DELL'ABITAZIONE OGGETTO DI STIMA***

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e tramezzi interni, oltre alla superficie non residenziale destinata a balconi e verande che contribuirà per il 25% sul totale.

VALORE MEDIO AL MQ PER IMMOBILI SIMILARI A QUELLO OGGETTO DELLA STIMA

Tenuto in debito conto che si tratta di un immobile ubicato nel Comune di Reggio Calabria in zona semicentrale, costruito nei primi anni ottanta, è possibile desumere che per le abitazioni simili a quella in esame il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla quotazione media del mercato immobiliare (OMI) pubblicata dall'Agenzia del Territorio, è di circa Euro/mq 740,00, riferito alla superficie lorda. Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici per le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima, che si descriverà nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'edificio nel suo insieme, valutando infine l'unità immobiliare.

DESCRIZIONE DELLA ZONA OVE E' SITUATA L'UNITA' IMMOBILIARE

La zona in cui ricade l'unità immobiliare è da ritenersi semicentrale rispetto al centro cittadino, facilmente raggiungibile considerata la viabilità dei luoghi, la vicinanza alla stazione ferroviaria ed agli svincoli autostradali; tale zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria e, pertanto, il coefficiente relativo è traducibile in 1,05. Nella stessa zona, non vi sono elementi estetici predominanti; il coefficiente, quindi, non subisce variazioni ed è pari ad 1,00. Il panorama attorno a tale zona non ha valore estetico degno di



rilievo, pertanto il coefficiente corrispondente è stimabile in 1,00. Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è ubicata l'unità immobiliare; il coefficiente corrispondente è pari a 1,00.

Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti esaminati e moltiplicandoli fra loro, è pari a 1,05.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO OVE E' SITUATA L'UNITA' IMMOBILIARE

Nell'edificio in esame esistono i seguenti impianti di cui si rileva, in questa sede di analisi, la semplice presenza: impianto elettrico, impianto idraulico ed autoclave, impianto videocitofonico, impianto ascensore, situazione che nell'insieme dà un coefficiente funzionale dell'edificio pari a 1,05. La conservazione dell'edificio nel suo complesso è buona;

pertanto il relativo coefficiente globale dell'edificio può essere assunto pari ad 1,05.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale degli immobili, analizzata in più parti dei medesimi, può essere giudicata nel suo complesso conforme alle esigenze abitative; l'unità immobiliare è altresì ventilata in maniera normale garantendo, quindi, il ricambio d'aria in maniera regolamentare. Gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere, sono normalmente soleggiati; la dimensione dei vani è considerabile come ordinaria, perché entro i canoni delle normali esigenze abitative. Gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica e ordinaria; durante l'esame della funzionalità dell'abitazione, non sono state rilevate zone morte o inutilizzabili. Il servizio igienico è dotato dei necessari



sanitari; lo sviluppo delle pareti della cucina è normale e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali. Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio è, in base a quanto sopra descritto, pari a 1,00. L'alloggio, esteticamente presenta le seguenti valutazioni: il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne sono di qualità e forma estetica dignitosa. Le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura; la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina, sono giudicabili come esteticamente accettabili. La rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore ordinario; le finestre, nelle varie stanze, hanno caratteristiche estetiche mediocri visto lo stato di conservazione in cui versano. Il coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche dell'alloggio, deducibile da quanto sopra analizzato e dalle condizioni attuali dello stesso, è riassumibile nel valore 0,95. Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito, pertanto, in 0,95.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti, relativi alla zona, all'edificio ed all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, si ottiene il coefficiente correttivo complessivo pari a 1,04.

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Avendo preso come valore di riferimento per le abitazioni un importo pari ad €/mq 740,00 per superficie lorda e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo (1,04), calcolato al paragrafo precedente, è possibile affermare che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è pari ad Euro/mq 770,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA



All'unità abitativa identificata dal subalterno 6, posta al secondo piano (terzo fuori terra) di un maggior fabbricato:

Superficie lorda 96,25 mq

Balconi 11,32mq* 0.25= 2,83 mq

Totale superficie commerciale 99,08 mq

Valore commerciale = (99,08 mq * 770,00 €/mq) = € 76.291,60

Detto valore è ridotto dell'importo necessario per l'istruttoria, il pagamento degli oneri concessori e l'integrazione della documentazione tecnica necessaria al rilascio del permesso di costruire in sanatoria quantificato in € 5000,00.

Quindi il valore commerciale si riduce a € 71.291,00

**RIASSUMENDO, IL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE
PIGNORATA È IL SEGUENTE:**

LOTTO - ABITAZIONE

€ 71.291,00 (SETTANTUNOMILADUECENTONOVANTUNO/00)

**PER L'IMMOBILE PIGNORATO E' OPPORTUNO PROCEDERE
ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO.**

Il CTU

Ing. Giuseppe Balzetti



Conclusioni

All'immobile oggetto del pignoramento, ricadente nel Comune di Reggio Calabria, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 108, della sezione di Reggio Calabria, particella 1377 sub. 6, ed appartenente ad un maggior fabbricato in c.a. a sette elevazioni fuori terra, ubicato alla Via Spirito Santo Vico Andiloro n. 9, può essere attribuito il valore commerciale complessivo di € 71.291,00. Su detto immobile sono iscritte le annotazioni riportate nel paragrafo 1, di cui si allega il certificato ipotecario. Vista la tipologia dell'immobile, è opportuno procedere alla vendita in unico lotto, come di seguito riportato:

LOTTO, Abitazione identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 108, della sezione di Reggio Calabria, particella 1377 subalterno 6, per un importo di € 71.291,00;

Il CTU

Ing. Giuseppe Balzetti



Tanto dovevo ad evasione dell'onorevole incarico conferitomi e dichiaro la mia disponibilità per eventuali chiarimenti o supplementi di relazione ritenuti opportuni nel corso del procedimento.

Si allegano alla presente:

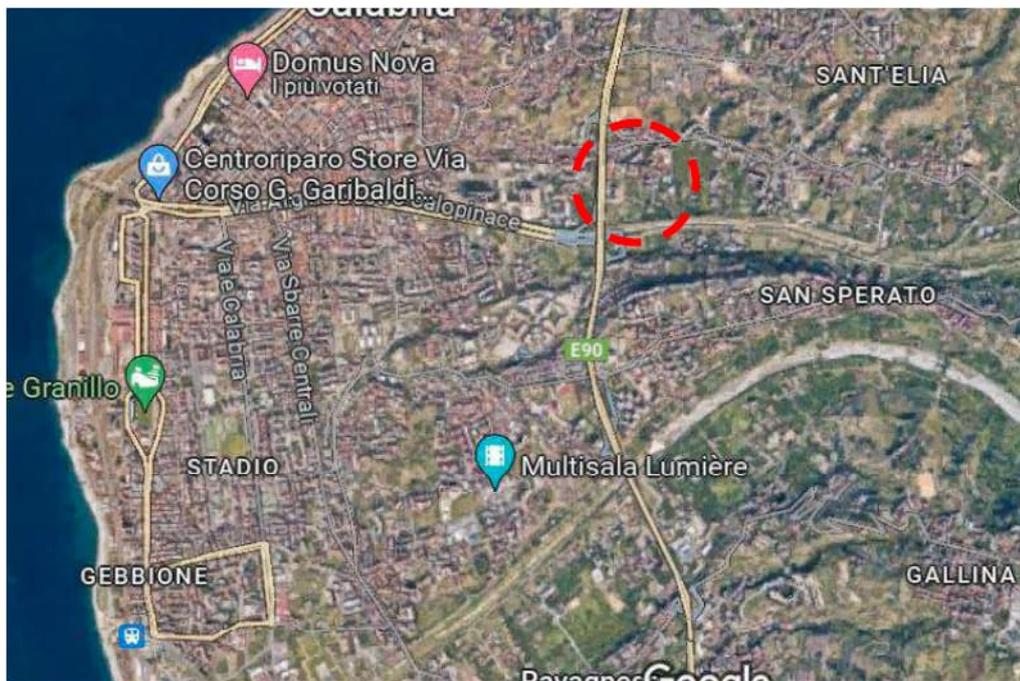
- N. 3 Ortofoto;
- N. 28 fotografie attestanti lo stato di conservazione dell'unità abitativa alla data del sopralluogo;
- ALLEGATO N. 1 Certificato ipotecario;
- ALLEGATO N. 2 Mappa catastale;
- ALLEGATO N. 3 Visura storica;
- ALLEGATO N. 4 Elaborato planimetrico catastale;
- ALLEGATO N. 5 Pianta stato di fatto;
- ALLEGATO N. 6 APE Attestato di prestazione energetica;
- ALLEGATO N. 7 Certificazione domanda di condono edilizio;
- ALLEGATO N. 8 Valutazioni OMI;
- ALLEGATO N. 9 Rogito notarile di provenienza;
- ALLEGATO N. 10 Ricevuta rettifica particella;
- ALLEGATO N. 11 Idoneità statica;
- Ricevute di trasmissione della CTU ai debitori eseguiti ed al Custode giudiziario;

Reggio Calabria, li 24/04/2024

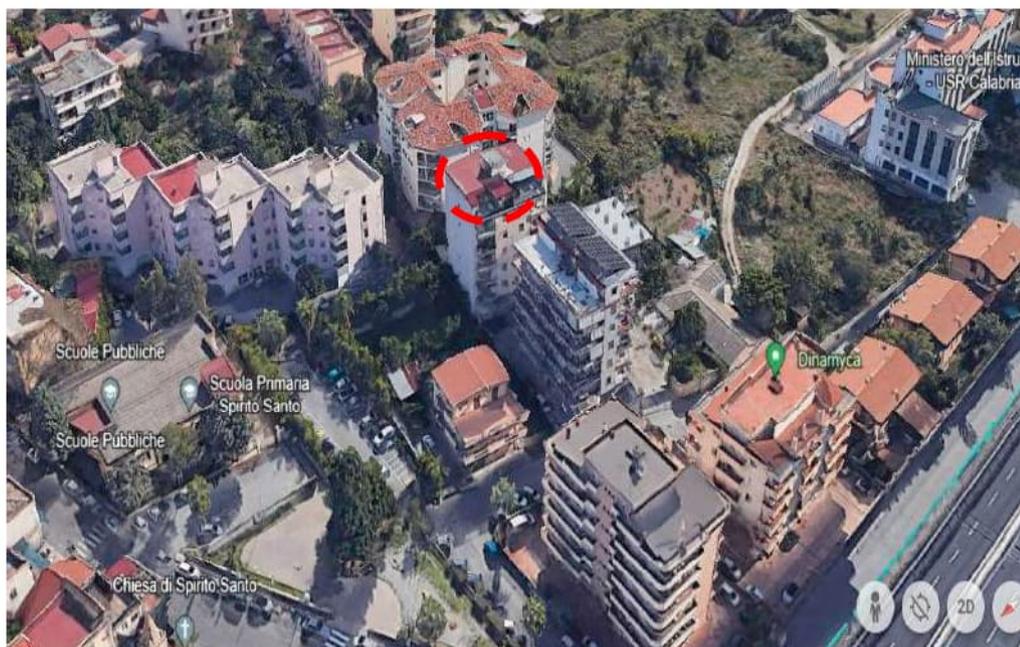
Il CTU Ing. Giuseppe Balzetti



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

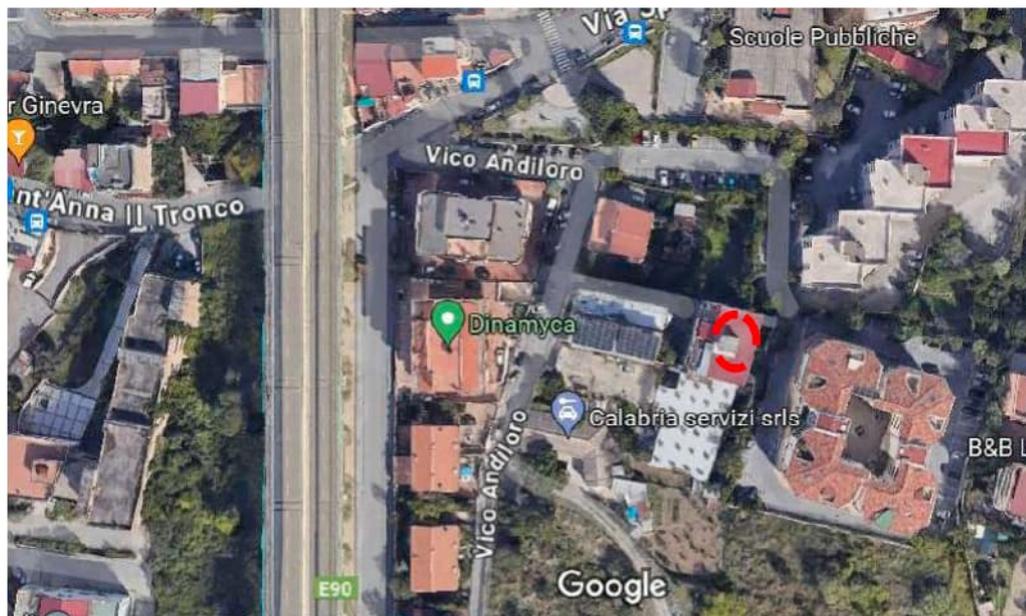


Ortofoto n. 1 Ubicazione dell'immobile oggetto di stima.



Ortofoto n. 2-3 Il fabbricato nel quale è ubicata l'abitazione oggetto di stima.





Ortofoto n. 3



Foto n. 1 La strada privata di accesso al fabbricato ricadente nella corte comune.





Foto n. 2 L'abitazione oggetto di stima.



Foto n. 3 L'ingresso al fabbricato





Foto 4 L'accesso al vano scala condominiale

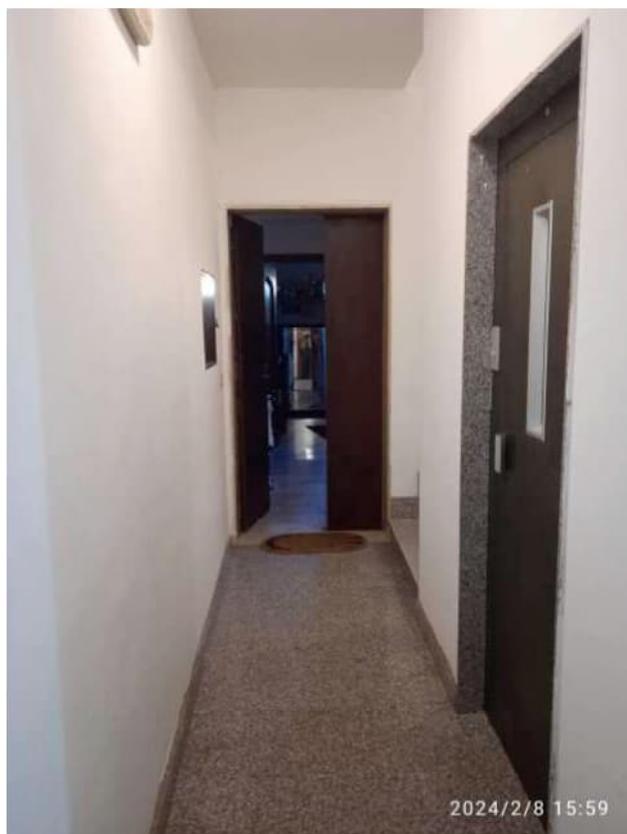


Foto n. 5 L'accesso all'abitazione.





Foto n. 6



Foto n. 7 L'infisso esterno sprovvisto di anta interna.





Foto n. 8

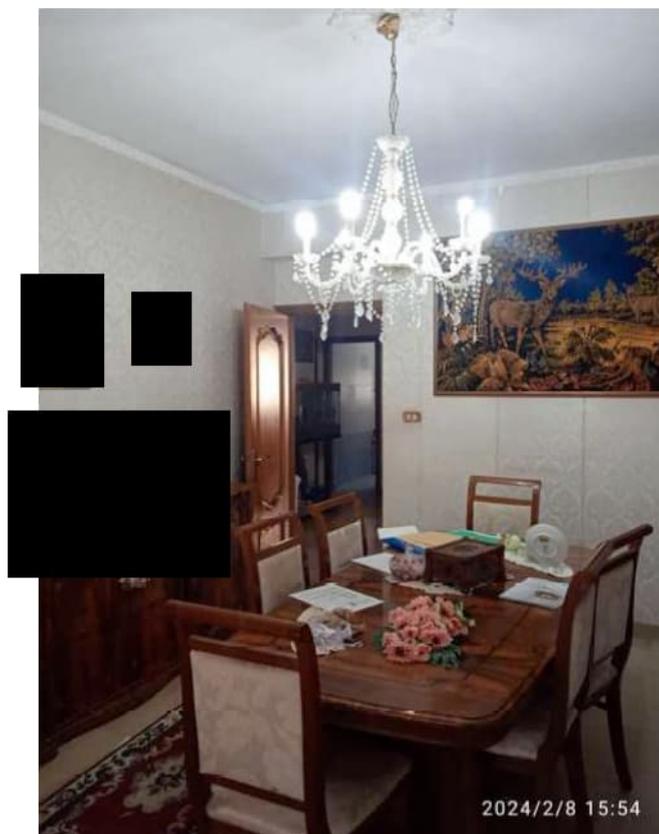


Foto n. 9





Foto n. 10



Foto n. 11





Foto n. 12

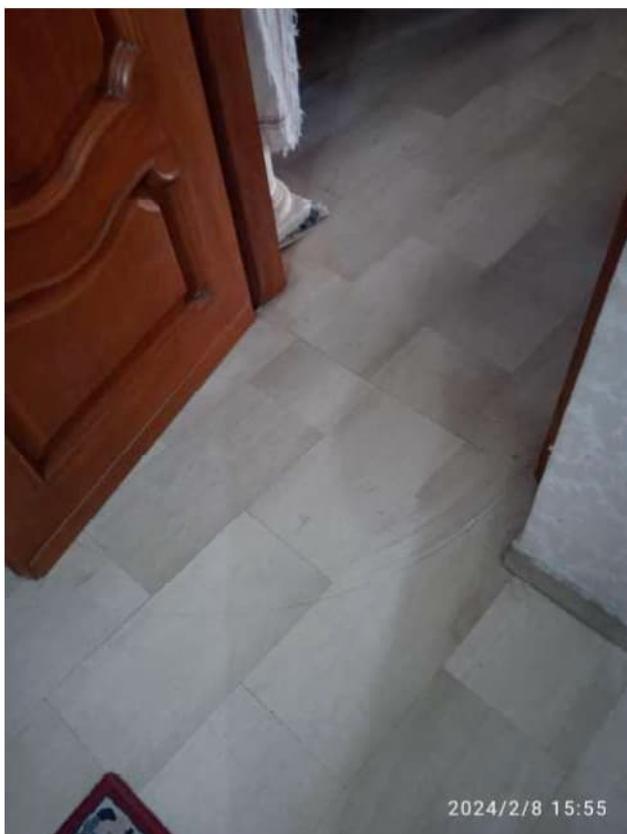


Foto n. 13





Foto n. 14



Foto n. 15





Foto n. 16

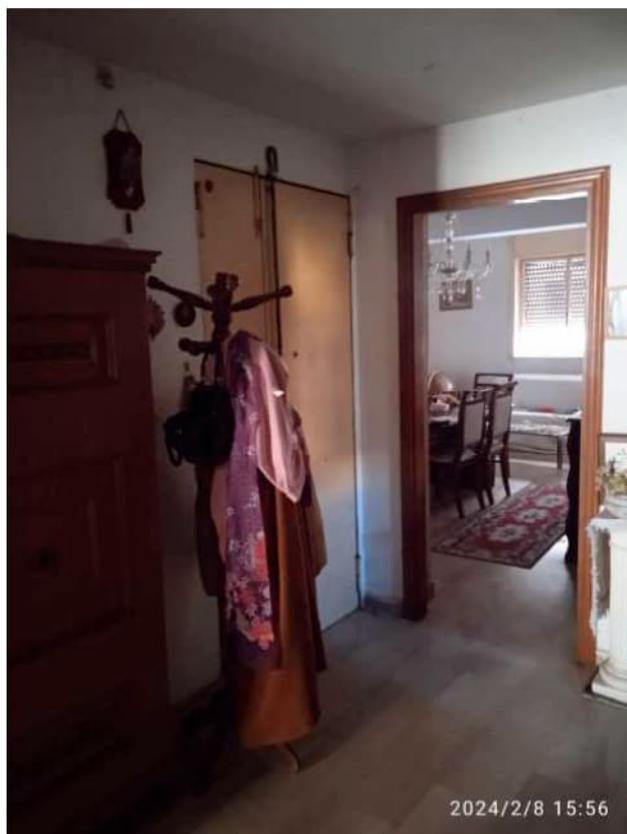


Foto n. 17





Foto n. 18

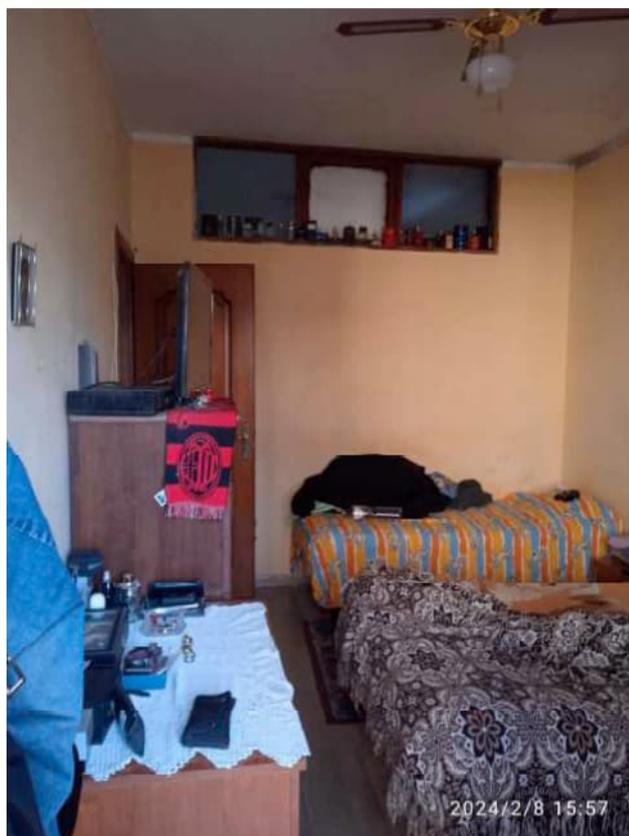


Foto n. 19





Foto n. 20 Infilso sprovvisto di anta interna.



Foto n. 21 La veranda abusiva realizzata dalla chiusura del balcone.





Foto n. 22

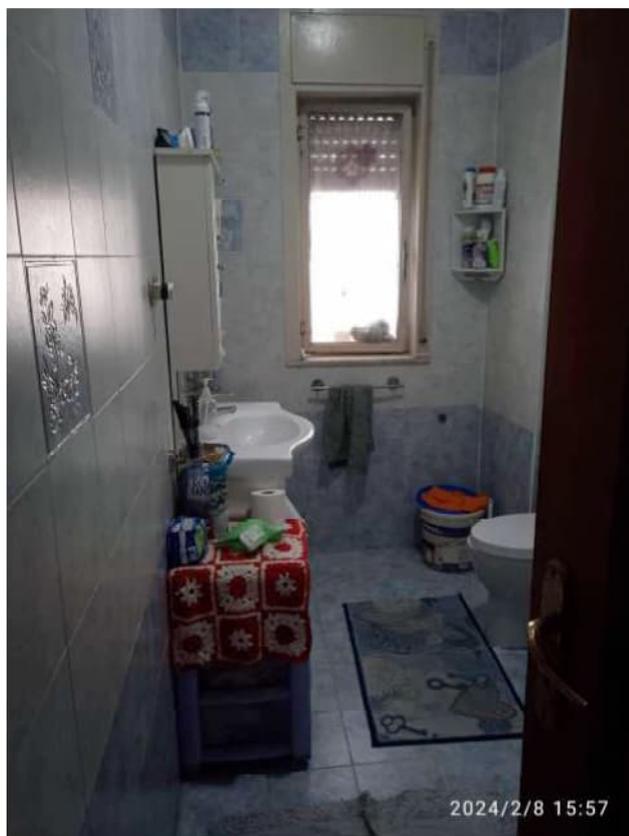


Foto n. 23





Foto 24

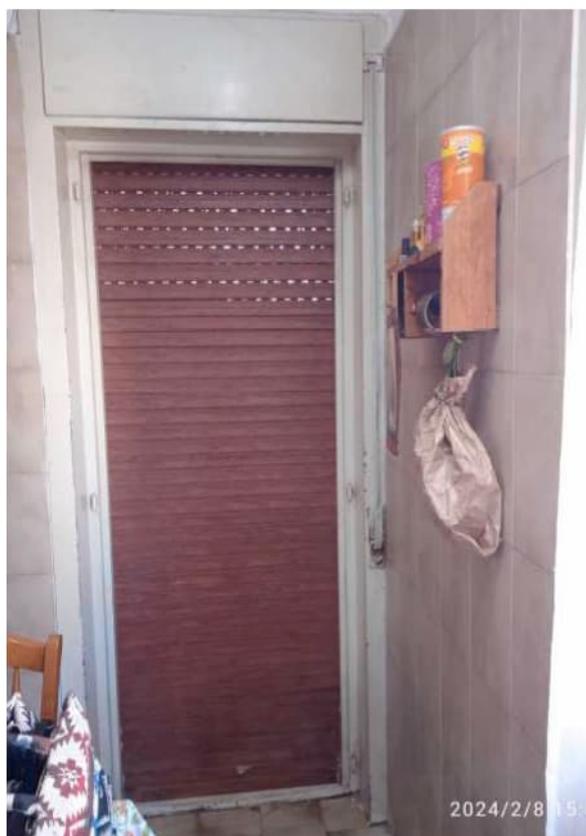


Foto n. 25 L'infisso esterno sprovvisto dell'anta interna.





Foto n. 26

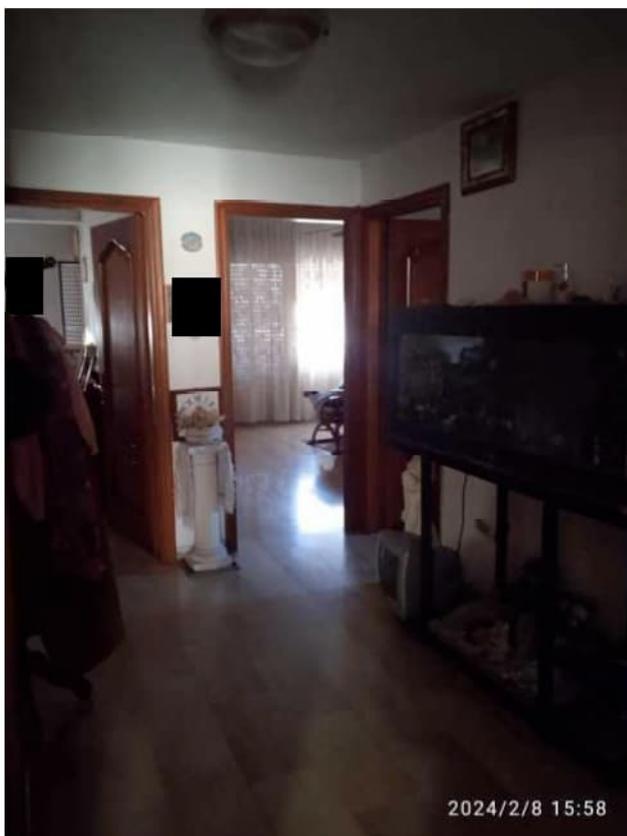


Foto n. 27





Foto n. 28



Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 24101 del 2024

Ispezione n. RC 24105/4 del 2024

Inizio ispezione 10/04/2024 09:32:28

Richiedente BALZETTI

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 23357

Registro particolare n. 5856

Presentazione n.88 del 25/10/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 22/10/2007

Notaio FEDERICO MARIA

Sede REGGIO DI CALABRIA

(RC)

Numero di repertorio 83973/13522

Codice fiscale FDR MCN 59L71 H224 G

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 115.000,00

Interessi € 57.500,00

Presenza di condizione risolutiva -

Termine dell'ipoteca -

Tasso interesse annuo 6.75%

Spese -

Durata 21 anni

Stipulazione contratto unico SI

Tasso interesse semestrale -

Totale € 172.500,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H224 - REGGIO DI CALABRIA (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana RC Foglio 108 Particella 567 Subalterno 6

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5.5 vani

Indirizzo VIA SPIRITO SANTO VICO ANDILORO

N. civico 9

Piano P2

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 24101 del 2024

Ispezione n. RC 24105/4 del 2024

Inizio ispezione 10/04/2024 09:32:28

Richiedente BALZETTI

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 23357

Registro particolare n. 5856

Presentazione n. 88 del 25/10/2007

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA PER LA CASA S.P.A.

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 13263030150

Domicilio ipotecario eletto MILANO - VIA TORTONA
33

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con [REDACTED] (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] (RC)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con [REDACTED] (soggetto n.1)

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E S.S. DEL D.LGS. 385/1993 LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE HA ACCETTATO, UN MUTUO ASSISTITO DA GARANZIA IPOTECARIA PER COMPLESSIVI EURO 115.000,00. LA DURATA DEL MUTUO E' FISSATA IN ANNI 21. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE DETTA SOMMA DI EURO 115.000,00 ENTRO ANNI 21 DALLA DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO MEDIANTE MENSILITA' POSTICIPATE, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE, SENZA NECESSITA' DI ESPRESSA RICHIESTADA PARTE DELLA BANCA. DETTE MENSILITA' COMPRENDONO QUOTA DI CAPITALE - PREDETERMINATA IN MISURA CRESCENTE - NECESSARIA PER COMPIERE GRADUALMENTE LA RESTITUZIONE DELL'INTERA SOMMA FINANZIATA NEL PERIODO CONVENUTO DI ANNI 21 OLTRE AD INTERESSI. DAL GIORNO SUCCESSIVO AL 19 OTTOBRE 2007 DECORRERA' IL PIANO DI AMMORTAMENTO. SINO A TALE DATA LA PARTE MUTUATARIA FARA' LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO CALCOLATI AL TASSO INDICATO. IL TASSO DI INTERESSEE' STABILITO NELLA MISURA FISSA DEL 6,750% IN RAGIONE D ANNO, PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO,



Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RC 24101 del 2024

Ispezione n. RC 24105/4 del 2024

Inizio ispezione 10/04/2024 09:32:28

Tassa versata € 4,00

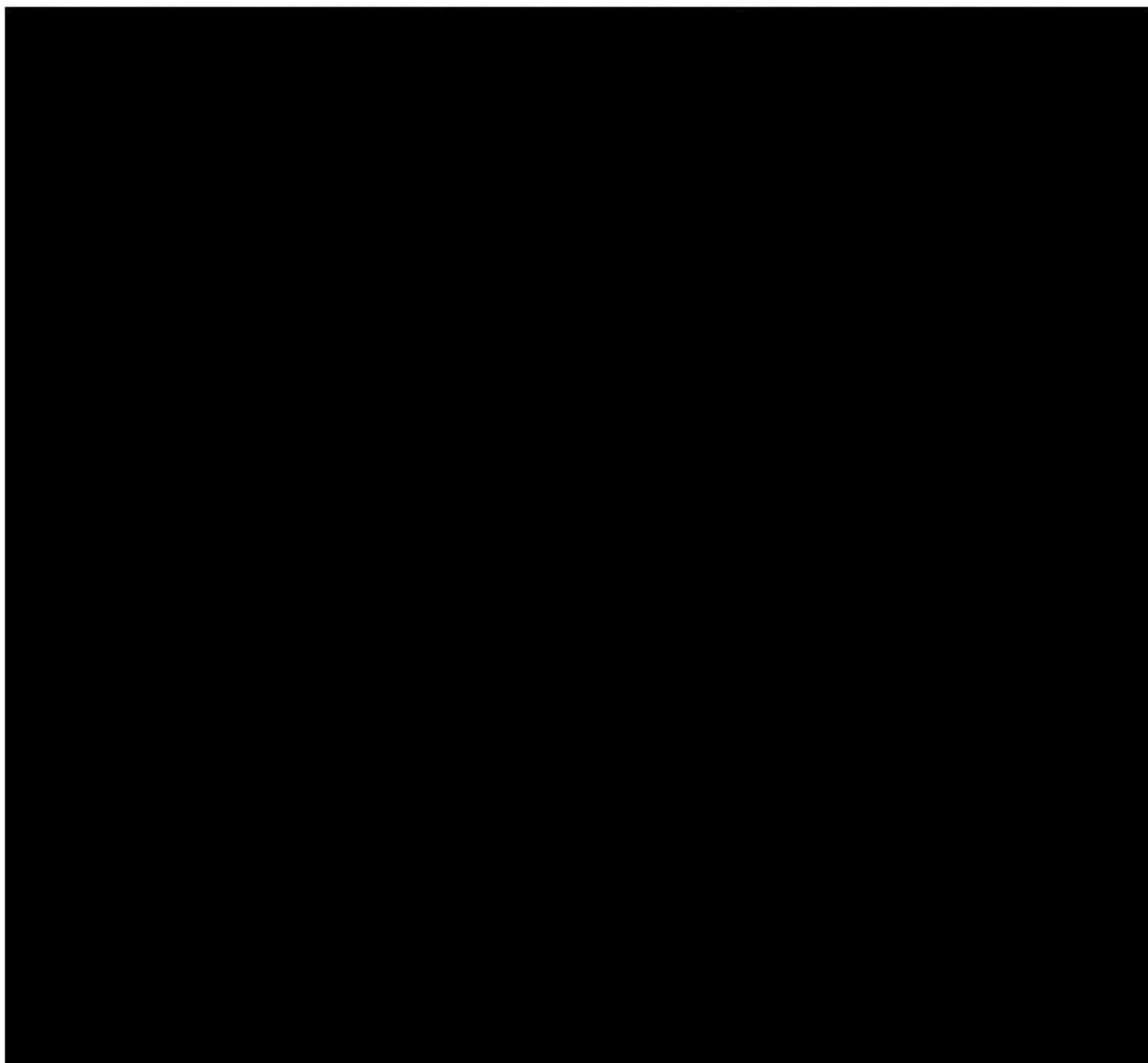
Richiedente BALZETTI

Nota di iscrizione

Registro generale n. 23357

Registro particolare n. 5856

Presentazione n.88 del 25/10/2007



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

Data 10/04/2024 Ora 09:31:30
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

per immobile

Protocollo di richiesta RC 24101 del 2024

Ricevuta di cassa n. 5650

Ispezione n. RC 24103/1 del 2024

Inizio ispezione 10/04/2024 09:31:25

Richiedente BALZETTI

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 108 - Particella 1377 - Subalterno 6

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

24/03/1992 al

09/04/2024

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



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

Data 10/04/2024 Ora 09:32:35
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento

per immobile

Protocollo di richiesta RC 24101 del 2024

Ricevuta di cassa n. 5650

Ispezione n. RC 24105/3 del 2024

Inizio ispezione 10/04/2024 09:32:28

Richiedente BALZETTI

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 108 - Particella 567 - Subalterno 6

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

24/03/1992 al

09/04/2024

Elenco immobili

- | | | | |
|----|--|---------------------------|--------------|
| | Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC) Catasto Fabbricati | | |
| 1. | Sezione urbana - | Foglio 108 Particella 567 | Subalterno 6 |
| | Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC) Catasto Fabbricati | | |
| 2. | Sezione urbana A | Foglio 108 Particella 567 | Subalterno 6 |
| | Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC) Catasto Fabbricati | | |
| 3. | Sezione urbana RC | Foglio 108 Particella 567 | Subalterno 6 |

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 01/02/1999 - Registro Particolare 108 Registro Generale 1468
Pubblico ufficiale COMI NICOLA Repertorio 22821 del 28/01/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 536 del 22/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 02/09/2002 - Registro Particolare 1650 Registro Generale 12929
Pubblico ufficiale COMI NICOLA Repertorio 39359 del 30/08/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1296 del 04/05/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 12/07/2006 - Registro Particolare 2328 Registro Generale 14294
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 12348/4125 del 06/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico



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

Data 10/04/2024 Ora 09:32:35
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta RC 24101 del 2024
Ricevuta di cassa n. 5650
Ispezione n. RC 24105/3 del 2024
Inizio ispezione 10/04/2024 09:32:28

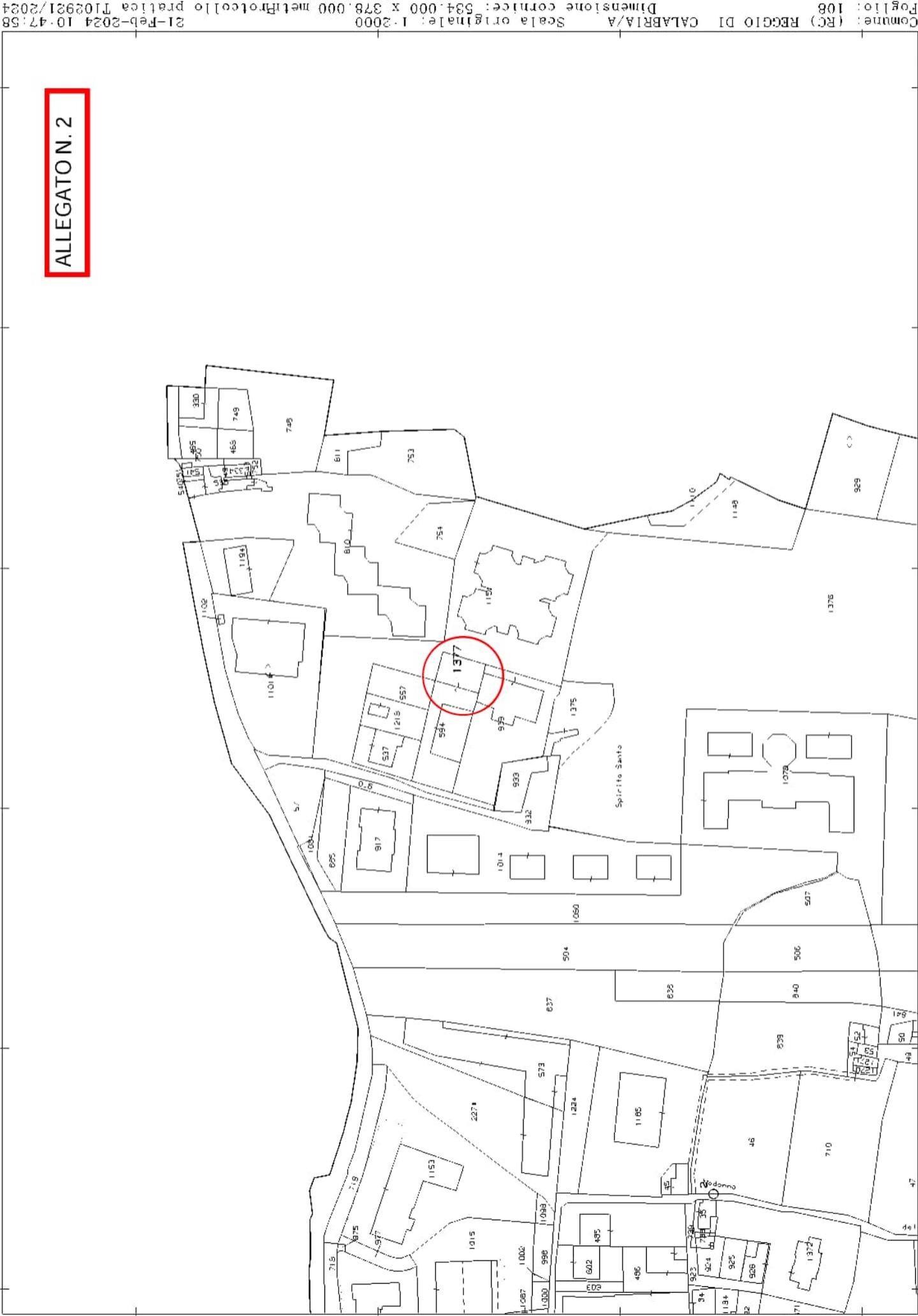
Richiedente BALZETTI

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 566 del 20/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/10/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 20/12/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 5856 Registro Generale 23357
Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 83973/13522 del 22/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 16/11/2023 - Registro Particolare 16488 Registro Generale 21707
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI REGGIO CALABRIA Repertorio 2194 del 31/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



ALLEGATO N. 2



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2024

ALLEGATO N. 3

Dati della richiesta	Comune di REGGIO DI CALABRIA (Codice:H224) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: RC Foglio: 108 Particella: 1377 Sub.: 6

INTESTATI

(1) Proprieta' 1/2
(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 16/02/2024

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	RC	108	1377	6	1		A/3	2	5,5 vani	Totale: 116 m ² Totale: escluse aree scoperte ** : 113 m ²	Euro 426,08	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/02/2024 Pratica n. RC0016858 in atti dal 16/02/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI (n. 16660.1/2024)
Indirizzo	VIA SPIRITO SANTO n. 9 Piano 2											
Notifica							Partita	31962		Mod.58	.	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H224 - Sezione A - Foglio 108 - Particella 1377

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

Situazione degli intestati dal 16/02/2024

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	
			DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' 1/2
			(1) Proprieta' 1/2



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	RC	108	567	6	1		A/3	2	5,5 vani	Totale: 116 m ² Totale: estuse aree scoperte ** : 113 m ²	Euro 426,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SPIRITO SANTO n. 9 Piano 2										
Notifica		Partita			31962			Mod.58			-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	RC	108	567	6	1		A/3	2	5,5 vani		Euro 426,08 L. 825.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA SPIRITO SANTO n. 9 Piano 2										
Notifica		Partita			31962			Mod.58			-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	RC	108	567	6	1		A/3	2	5,5 vani		Euro 0,70 L. 1.364	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA SPIRITO SANTO n. 9 Piano 2										
Notifica		Partita			31962			Mod.58			-	

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2024

Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/03/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprieta' 1/2	fino al 16/02/2024
(1) Proprieta' 1/2	fino al 16/02/2024

DATI DERIVANTI DA Atto del 21/03/1984 Pubblico ufficiale CASTELLANI ATTILIO Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 43707 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione n. 2119 registrato in data 09/04/1984 - Voltura n. 4479/1984 in atti dal 23/09/1989

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 21/03/1984
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 21/03/1984

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

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).



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Dichiarazione protocollo n. RC0046013 del 14/04/2024

Comune di Reggio Di Calabria

Via Spirito Santo

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione: RC

Foglio: 108

Particella: 1377

Subalterno: 6

Compilata da:

Balzetti Giuseppe

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Reggio Calabria

N. 2034

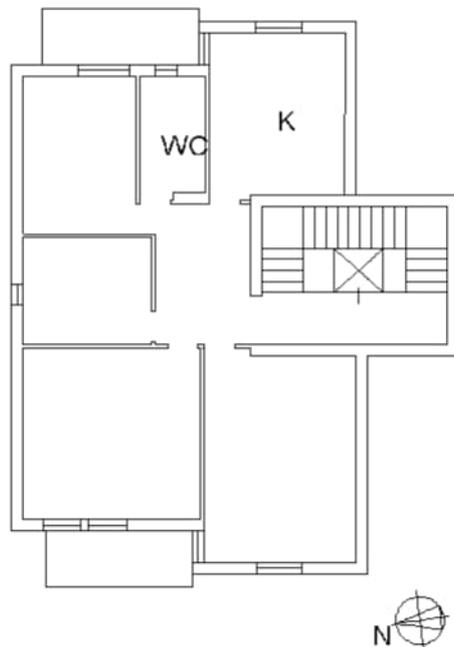
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO N. 4

PIANO SECONDO H=295 cm



Ultima planimetria in atti





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: **8006324000159643** VALIDO FINO AL: **09/04/2034**



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 : **10**

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro :

Dati identificativi

	Regione : Calabria Comune : Reggio Calabria (RC) Cod.Istat: 80063 Indirizzo : via Spirito Santo vico andiloro 9 CAP 89128 Piano : 2 - Interno : Coord. GIS : Lat : 38.10307 ; Long : 15.66085	Zona climatica : B Anno di costruzione : 1985 Superficie utile riscaldata (m ²) : 114.00 Superficie utile raffrescata (m ²) : 0.00 Volume lordo riscaldato (m ³) : 373.11 Volume lordo raffrescato (m ³) : 0.00
--	--	--

Comune catastale		Reggio Calabria - H224				Sezione		RC		Foglio		108		Particella		1377	
Subalterni	da	6	a	6	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> 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.



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1639.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 78.77 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	583.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 6.75 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO ₂ 16.76 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	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/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN3	Installazione pompe di calore	NO	29.3	B (57.88)	B 57.88 (kWh/m ² anno)



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	373.11	m ³
S - Superficie disperdente	162.45	m ²
Rapporto S/V		0.4353
EPH,nd	37.35	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0470	-
YIE	0.2290	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 η_H	0.00	50.74
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Riscaldamento elettrico	2015		energia elettrica	1.00	0.36 η_W	6.75	28.03
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	Organismo/Societa'
--------------------------------	--	---------------------------

Nome e Cognome / Denominazione	GIUSEPPE BALZETTI
Indirizzo	VIA PETRILLINA N. 7
E-mail	STUDIOBALZETTI@ALICE.IT
Telefono	3398886742
Titolo	INGEGNERE
Ordine / Iscrizione	REGGIO CALABRIA
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' 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 imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>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, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

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

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 08/02/2024
---	----	-----------------

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?	SI

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 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 09/04/2024

Firma e timbro del tecnico



Dott. Ing. Giuseppe BALZETTI
 Iscrizione all'Albo n° A 2084
 alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
 - Settore civile e ambientale
 - Settore industriale
 - Settore informazione
 ORDINE DEGLI INGEGNERI
 DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

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 dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





c_h224.Comune di Reggio Calabria - Prot. 28/03/2024.0083788.U



Città di Reggio Calabria
SETTORE URBANISTICA e
Pianificazione Territoriale

ALLEGATO N. 7

 Via Sant'Anna II Tronco – Palazzo Cedir -
Corpo I – 89128 Reggio Calabria
 0965 3622136
 E mail /pec:sue@pec.reggiocal.it

Ing. Giuseppe Balzetti
Via pec

Rif. prot. 38921 del 13/02/2024

Oggetto: Procedura Es. Imm. N.G.R. 75/2023 .

In riscontro alla nota in riferimento, si comunica che al momento, questo Ufficio, per disguidi tecnico/logistici sopravvenuti, la pratica di condono n. A/I177 e' depositata unitamente ad altri atti simili in contenitori al momento di difficile consultazione e non disponibili in archivio.. L'Ufficio scrivente è in grado di fornire i documenti presenti nel date base:

- Modello progressivo n. 0166803404;
- modello R;
- n. 6 versamenti;
- nota richiesta documenti.

Il Responsabile dell'Ufficio
Istruttore Amm.vo Giuseppina

Il Dirigente
Arch. Marco Di Donna



ORIGINALE PER IL COMUNE

RESERVATO AL COMUNE

Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione STAB)

A

COMUNE

PROVINCIA

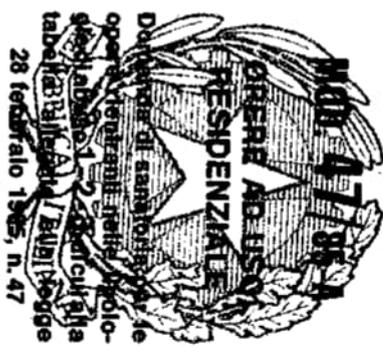
N. PROTOCOLLO

B

N. PROGRESSIVO

0116160301015

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



Per le domande oggetto da quadrario occorre barrare con la risposta che si fa al caso

36.000 mq	36.000
44.000 mq	44.000
108.000 mq	108.000
24.000 mq	24.000
2.585.180 mq	2.585.180
2.585.180 mq	2.585.180
326.000 mq	326.000

Settore Progettazione e Zecca dello Stato

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:

1 2

1 CONTRAVVENTA

— da privati 2

— da Imprese di costruzioni

— da altre imprese 3

— da altri 4

2 DONAZIONE o SUCCESSIONE

3 COSTRUITA IN PROPRIO

5 6

Al Signor Sindaco del Comune di

REGGIO CALABRIA

COGNOME O DENOMINAZIONE

NOI

Se il richiedente è persona fisica indicare:

COGNOME PROGRESSIVO

QUANTITA' ATTIVITA' ECONOMICA

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITA' ECONOMICA ENERGIATA

TITOLO IN BASE AL QUALE E' RICHIEDENTE EFFETTIVA LA COPERTURA DI SANATORIA

Proprietà 1

Possesso ed altro titolo reale 2

Locazione 3

Altro (specificare) 4

COGNOME O DENOMINAZIONE

NOI

RESIDENZA ANAGRAFICA

COMUNE

PROVINCIA (sigla)

TRAZIONE, VIA E NUMERO CINQUE

C.A.P.

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria installa su aree lottizzate:

1 2

3 4

5 6



Al Signor Sindaco del Comune di

REGGIO CALABRIA



A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	

B	N. PROGRESSIVO	
---	----------------	--

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



Il modello va compilato a macchina o in stampatello consultando le istruzioni allegate

COGNOME O DENOMINAZIONE	
NOME	
NUMERO CODICE FISCALE	
RESIDENZA ANAGRAFICA	REGGIO CALABRIA RC
NATURA GIURIDICA	103
Se il richiedente è persona fisica indicare:	
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA
ATTIVITÀ ECONOMICA	
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:	
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA	

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1° Rata		
47/85-A	1	2599120		324.000	108,13	1
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
TOTALE		2599120		324000	108,13	1

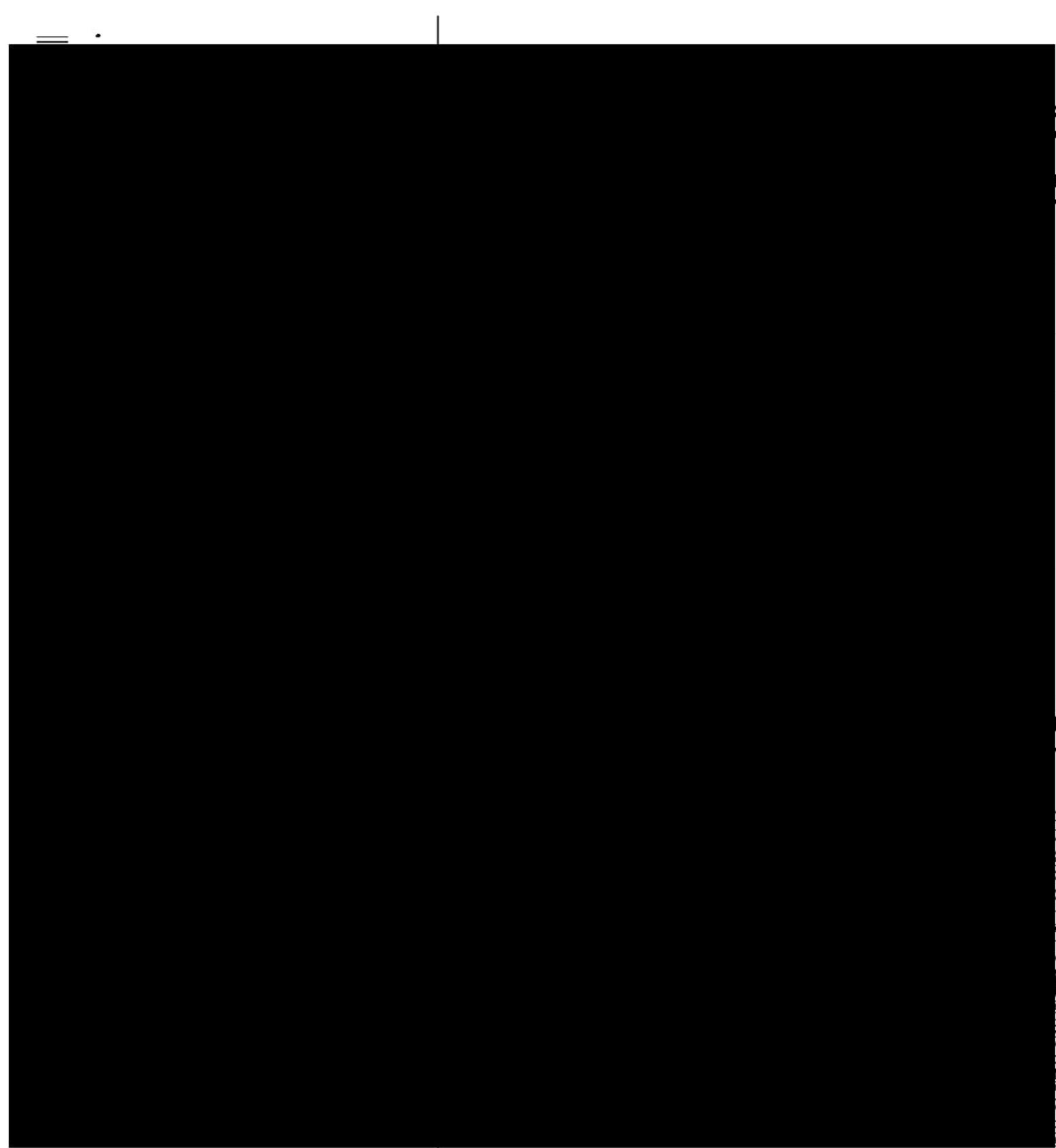
Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 2 In altro comune 3 4

Data

25 MAR 1986

Firma del richiedente



tassa	data	progress.
750		





c_h224.Comune di Reggio Calabria - Prot. 28/03/2014.0083788.U

VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

VERSAMENTO RATEALE

RATA N.



**CONTI CORRENTI POSTALI
RICEVUTA**

di un versamento

di L.

3 24 000

Lire TRECENTO VENTIQUEATTROMILA

sul C/C N. 255000

Intestato

AMMINISTRAZIONE P.T.

OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

eseguito da
residente in
Codice Fisca



Bollo lineare dell'Ufficio accettante

L'UFFICIALE POSTALE

Carte
del bollo

Bollo a data

988

21

classa

data

progress.

0224 Comune di Reggio Calabria - Tel. 0965/2001.0083788. U

Firmato Da: BALZETTI GIUSEPPE Emesso Da: NAIRIAL CA FIRMA QUADRICATA Serial# 1e96c3f652e9dabf



VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

VERSAMENTO RATEALE

RATA N.

2



0224 Comune di Reggio Calabria - Prot. 297/03/2024.0083788.0

CONTI CORRENTI POSTALI ATTESTAZIONE

di un versamento di L.

324.000X

Lire *324.000*

sul C/C N. 255000

Intestato

AMMINISTRAZIONE P.T.

OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

eseguito da
residente in
Codice Fiscale



C/C POSTALE
REGGIO CALABRIA

11

Bollo lineare dell'Ufficio accettante

558 308 80

L'UFFICIALE POSTALE

Bollo a data

N. del bollettino

data progress.

Firmato Da: BALZETTI GIUSEPPE Emesso Da: N. AMIRIAL CALABRIA QUALIFICATA Serial#: 1e96c3fd51e9dabf



c. n. 224 Comune di Reggio Calabria Prot. 28/03/2004 0033798. U

Spazio per la causale del versamento

(La causale è obbligatoria per i versamenti a favore di Enti e Uffici pubblici)

VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

VERSAMENTO RATEALE

RATA N.





c_h224.Comune di Reggio Calabria - Prot. 28/03/2024.0083788.U

VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

VERSAMENTO RATEALE

RATA N.

4



re
24. Comune di
2822/2024/0083788. U

**CONTI CORRENTI POSTALI
RICEVUTA
di un versamento**

di L. **324.000**

Tucentventiquattromila

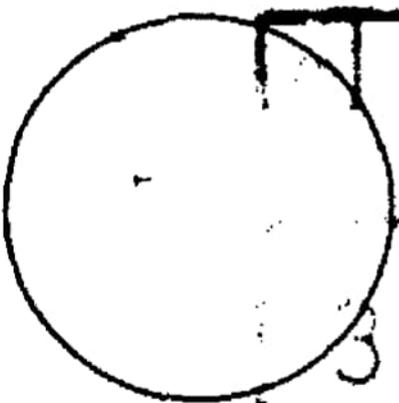
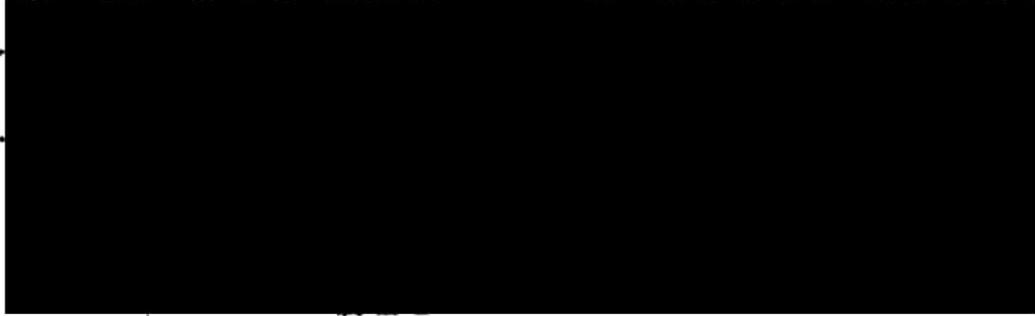
C/C N. 255000

Intestato a

AMMINISTRAZIONE P.T.

BLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

seguito da
residente in
Codice Fiscale



POSTALI

Bollo lineare dell'Ufficio accettante

358

L'UFFICIALE POSTALE

Cartella
del bolletta

Bollo a data

tassa	data	progress.
900		

Firmato Da: BALZETTI GIUSEPPE Emesso Da: NAMIIRIAL CA FIRMA QUANTIFICATA Serial# 1e96c3fd52e9dabf



c_h224 Comune di Reggio Calabria - Prot. 28/03/2024.0083788.U

VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

VERSAMENTO RATEALE

RATA N.



CONTI CORRENTI POSTALI

ATTESTAZIONE

di un versamento

di L.

2.916.000

DUEMILIONINOVECENTOSIEDICIM

LALIRE

C/C N. 255000

estato a AMMINISTRAZIONE P.T.

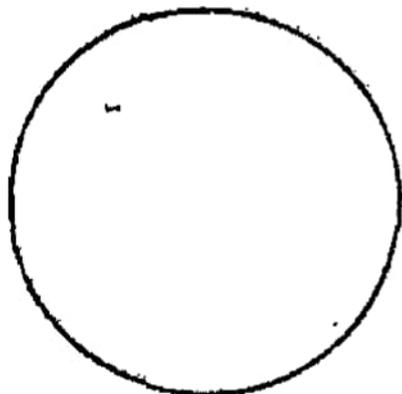
BLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

guito da

sidente in

REGGIO CALABRIA

addl.



Bollo a data

REGGIO CAL

Bollo lineare dell'Ufficio accettante

L'UFFICIALE POSTALE

***29160

L780 N. 29 MAR

del bollettario

data

progress.

c. 1224. Comune di Reggio Calabria - Prot. 2/03/2021/0083788. U

Firmato Da: BALZETTI GIUSEPPE Emesso Da: NAZIONALE CA





c. n. 224. Forme di Reggio Calabria - Prot. 257/024.0

Spazio per la causale del versamento

(La causale è obbligatoria per i versamenti a favore
di Enti e Uffici pubblici)

PAGAMENTO RATE ARRETRATE
ANNO 87/6°.7°.8°





COMUNE DI REGGIO CALABRIA

Dipartimento Programmazione - Settore "Urbanistica"

Unità Organizzativa di III Livello "Condomo Edilizio"

Gruppo 11

Prot. n. A/1177 del ~~18 MAR. 2006~~

PRATICA N. A/1177

ALLA DITTA: [REDACTED]

nato a: [REDACTED]
reside [REDACTED]

OGGETTO: Richiesta della documentazione obbligatoria a completamento della domanda di condono edilizio avanzata da codesta Ditta ai sensi dell'art. 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39, comma 4, penultimo periodo.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VISTA l'istanza prodotta da codesta Ditta tendente all'ottenimento della concessione edilizia in Sanatoria per la realizzazione di opere edilizie abusive nell'ambito del territorio di questo Comune, ai sensi dell'art. 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

VISTI gli atti esistenti presso il Settore "Urbanistica" - Unità Organizzativa "Condomo Edilizio";

VISTE le risultanze dell'esame istruttorio della predetta pratica di condono edilizio dalle quali emerge che la documentazione obbligatoria, prescritta dalla legge 28 febbraio 1985 n. 47, necessita di essere integrata come di seguito specificato:

- Descrizione delle opere per le quali si chiede il permesso a costruire in sanatoria;
- Apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori relativi;
- Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere eseguite;
- Certificato redatto da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica-sismica delle opere eseguite o, se queste sono state precedentemente collaudate, copia della relativa certificazione. In entrambi i casi con l'attestazione di avvenuto deposito, ai sensi del comma 5 dell'art. 7 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, presso il Servizio di Edilizia Asismica del Settore Tecnico Regionale - Sezione di Reggio Calabria;
- Copia della dichiarazione dei redditi di ciascun componente il nucleo familiare del richiedente o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il reddito complessivo del nucleo familiare medesimo, relativamente all'anno precedente quello di presentazione della domanda;
- Attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio Tecnico Erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento (dalla quale si possano evincere anche gli estremi catastali delle opere oggetto di sanatoria - foglio di mappa, particella, eventuali subalterni, ecc.);
- Parere sulle Limitazioni Aeronautiche di cui alla legge 58/63;

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA URBANIZZATA CIRCONVALLAZIONE JONICA LA'IO M

Codice zona: D2

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	820	1050	L	3,2	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	630	850	L	2,4	3,5	L
Box	Normale	395	570	L	2,1	2,6	L
Ville e Villini	Normale	810	1200	L	3,4	4,8	L

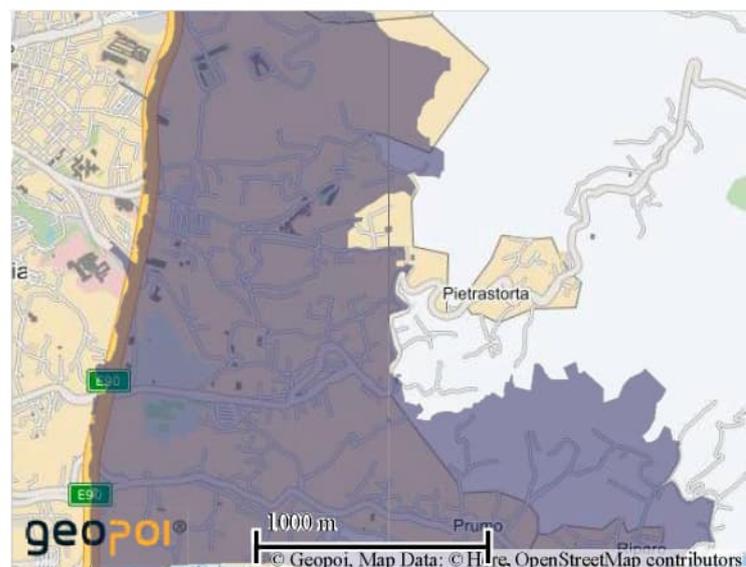
[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



REGGIO DI CALABRIA(RC) Zona: D15 Semestre: 20232





ALLEGATO N. 9

eseguita in scrittura
presso la Conservatoria dei
RR. II. di Reggio Calabria
data 19 Aprile 1984
al n. 6274 d'ordine
e al n. 5607 di formalità
Riscossa L. 9600

Repertorio n. 43707

Raccolta n. 3434

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

104

L'anno millenovecentottantaquattro, il giorno *ventuno*
del mese di *marzo*.

In Reggio Calabria, Via Possidonea n.28.

Avanti a me dott. Attilio Castellani, Notaio in Reggio
Calabria ed iscritto presso il ruolo del Distretto
Notarile di Reggio Calabria, non assistito da testi-
moni per espressa rinuncia fattavi dai componenti,
fra loro d'accordo e con il mio consenso,



SONO PRESENTI:

-i coniugi:-



in Reggio Calabria, elettricista (C.F. [redacted])



vo il 21 ottobre 1962, casalinga (C.F. [redacted])

[redacted] entrambi residenti in [redacted]



Delle cui identità personali sono io Notaio certo.

ASTRIA

ione

LIQUIDAZIONE

RENTRO	6000
ALLIARI	5000
TRAZIONE	5000
INSTR	1000
DE VITA	7000
TOTALE	

Firmato Da: BALZETTI GIUSEPPE

ART. 1

I coniugi [redacted], ciascuno per i propri diritti e complessivamente per l'intero, a corpo e con ogni garanzia di legge, vendono ai coniugi [redacted], i quali, in regime di comunione legale, acquistano e comprano, la piena proprietà della seguente unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato di più piani e vani, sito nel Comune di Reggio Calabria, Via Spirito Santo, Vice Andiloro n.9, disimpegnato da una sola scala, costruito in economia dai venditori, di tipo ultrapopolare, non ancora allibrato al N.C.E.U., ma insistente su suolo riportato nel N.C.T. al foglio di mappa 108, nella maggiore consistenza della particella 61, pervenuto ai venditori con atto a mio rogito del 30 dicembre 1978, repertorio n.11008, registrato a Reggio Calabria il 19 gennaio 1979 al n.489. E precisamente viene venduto ed acquistato un appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra), con ingresso dalla porta a destra rispetto a chi sale le scale, di tre vani e servizi, confinante con il vano scale, con appartamento sullo stesso piano di proprietà dei coniugi [redacted] [redacted], con proprietà [redacted], con proprietà [redacted] e con proprietà dei venditori. In corso di accatastamento all'U.T.E. di Reggio Calabria con dichiarazione

Giuseppina Ammirato
Roberto Ammirato

Chelone Salerno
Santomaria Leone





165

registrata nel mod.97 al n.719 in data 19 marzo 1980.

ART.2

Nella compravendita sono compresi tutti i diritti, in giusto rapporto tra la unità immobiliare compravenduta ed il tutto, sulle parti comuni ed indivise dello edificio, ai sensi dell'art.1117 codice civile, con la precisazione ed il patto che nessun diritto competenza ai compratori, o ai loro aventi causa, sul lastrico solare del fabbricato, che é di piena ed esclusiva proprietà di Trunfio Angela.

ART.3

La unità immobiliare in oggetto viene venduta ed acquistata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come si possiede e si ha diritto di possedere dai venditori, con ogni suo accessorio, pertinenza, dipendenza, diritti solitari e condominiali e servitù attive e passive inerenti.

ART.4

Ad ogni effetto di legge e di contratto, le parti si danno atto e riconoscono che la unità immobiliare in oggetto é sprovvista di concessione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n.10, e che detta circostanza é già nota all'Autorità Giudiziaria ed alle competenti Autorità amministrative, avendo il sig.r Pretore di Reggio Calabria, con sentenza n.1639/80 Reg.Sent.

del 19 dicembre 1980, inflitto ai responsabili la condanna nascente dalla legge.

ART.5

La compravendita avviene per il prezzo, convenuto ed accettato, di lire 30.000.000 (trentamila milioni), somma che i venditori dichiarano di aver già ricevuto dai compratori, per cui agli stessi rilasciano ampia e finale quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale, dichiarando che tutto quanto oggi compravenduto è franco e libero da iscrizioni o trascrizioni comunque pregiudizievoli, intendendo e volendo, in caso contrario, rispondere per l'evizione e per i danni come per legge.

ART.6

Agli effetti fiscali, dichiarano le parti:

- di non essere parenti;
- che i compratori non possiedono altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione nel Comune di residenza, che intendono adibire ad abitazione propria all'appartamentino in oggetto, e di non avere usufruito di agevolazioni di alcun genere relativamente ad acquisto di case; di richiedere, pertanto, le agevolazioni fiscali di cui alla legge 22 aprile 1982 n.168, trattandosi di casa destinata ad abitazione non di lusso.



Richiesto

io Notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia ed integrato di mia mano su quattro pagine circa di due fogli intercalati tra loro, e dello stesso ho dato lettura ai componenti che lo approvano.



SPECIFICA	
Repertorio	L. 500
Carta	6000
Conservazione	2000
Spese	114838
Spese Notariato	25162
Tassa Aditiva	14000
TOTALE L. 162500	
IL NOTAIO	
<i>M. Pizzarello</i>	



**ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
DI
REGGIO CALABRIA**

La sottoscritta [REDACTED] Assistente amministrativo delegato
dell'Archivio Notarile di Reggio Calabria

CERTIFICA

che la presente **copia informatica** è conforme all'originale documento su
supporto cartaceo conservato in questo Archivio notarile e si rilascia ai sensi
dell'art. 22 D.Lgs. 07.03.2005 n. 82.

Si compone di n° sei (6) facciate compresa la presente.

Si rilascia in carta libera per uso fiscale.

Tassa e diritti riscossi con bolletta n. 175 del 7 febbraio 2024 di €. 34,50.

Reggio Calabria, lì 14 febbraio 2024

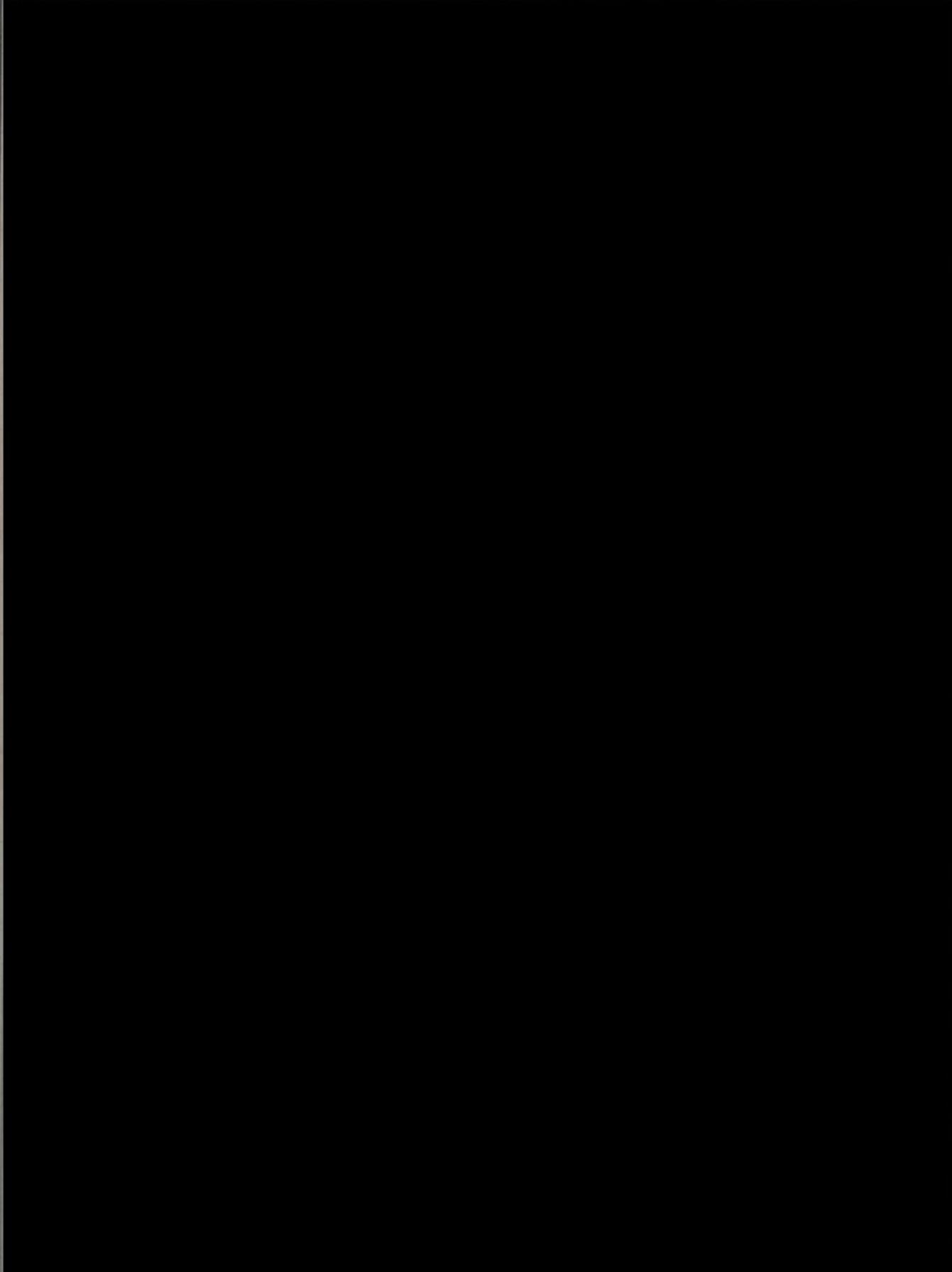
**L'ASSISTENTE AMMINISTRATIVO DELEGATO
Caterina Teresa Meduri**





CONSERVATORIA DEI RR. II. DI REGGIO CALABRIA

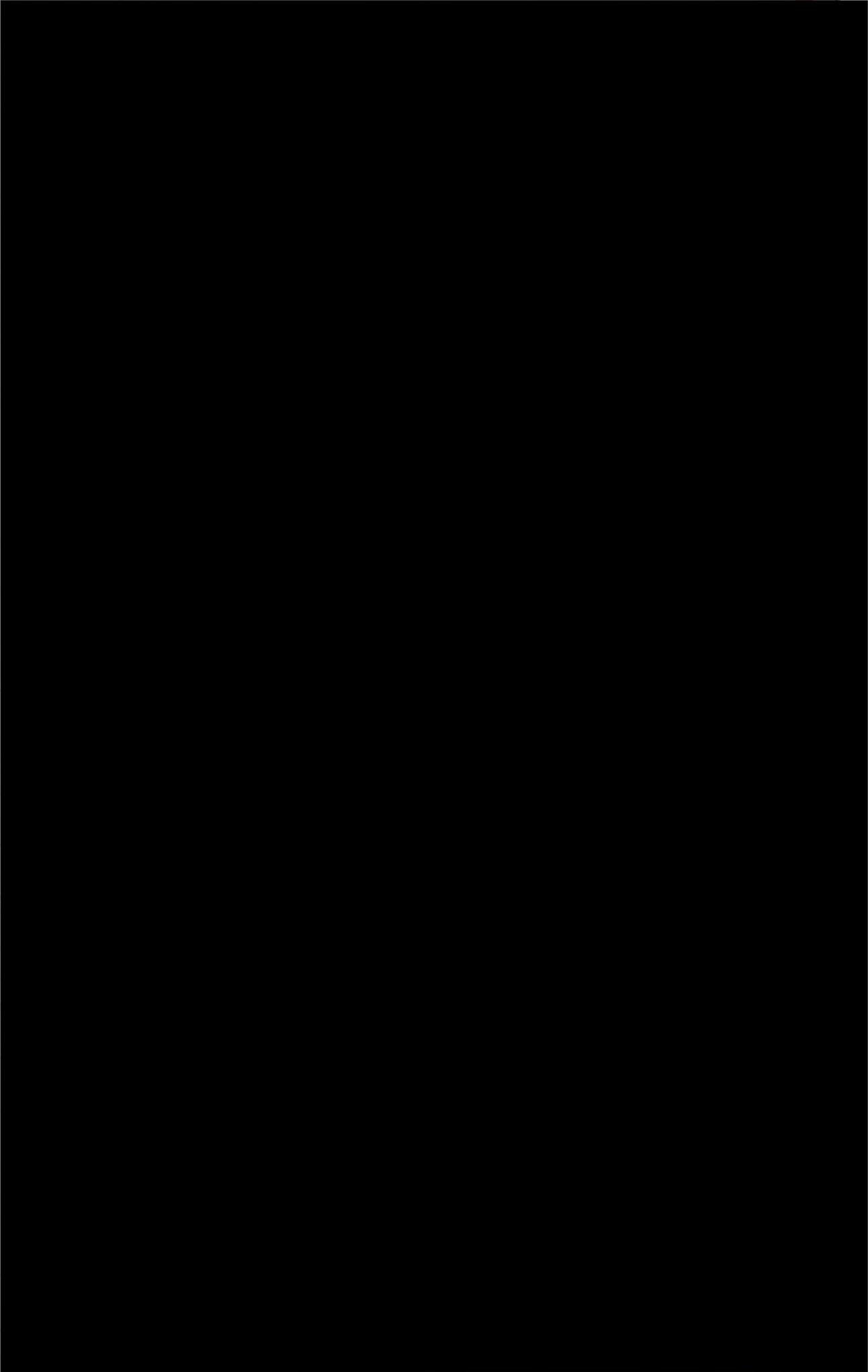
NOTA DI TRASCRIZIONE



NOTAIO
CASTELLANI - INVIATA
2024/2/8 16:06

REGGIO CALABRIA - VIA POSSIDONEA, 28 - TEL. 95.146





RICEVUTA DI REGISTRAZIONE ISTANZA

Protocollo NSD: ENTRATE.AGEDP-RC.REGISTRO UFFICIALE.19589.13/02/2024 del
15/02/2024

Codice di riscontro: 1409

Gentile signor Balzetti Giuseppe,

La informiamo che la richiesta di variazione da lei presentata con istanza del
15/02/2024 numero pratica RC0016617 per gli immobili: Comune: REGGIO DI
CALABRIA (H224A) Foglio: 108 Particella: AAA Comune: REGGIO DI CALABRIA
(H224A) Foglio: 108 Particella: 594
ha prodotto l'aggiornamento richiesto degli atti del catasto.

Si evidenzia, infine, che per visionare le variazioni apportate, potrà
effettuare una visura collegandosi per via telematica ai servizi online del sito
dell'Agenzia delle Entrate (cd. visura telematica, o nella sezione
'Consultazioni ipo-catastali'), oppure, rivolgendosi direttamente presso
qualsiasi Ufficio provinciale Territorio, o sportello catastale decentrato.

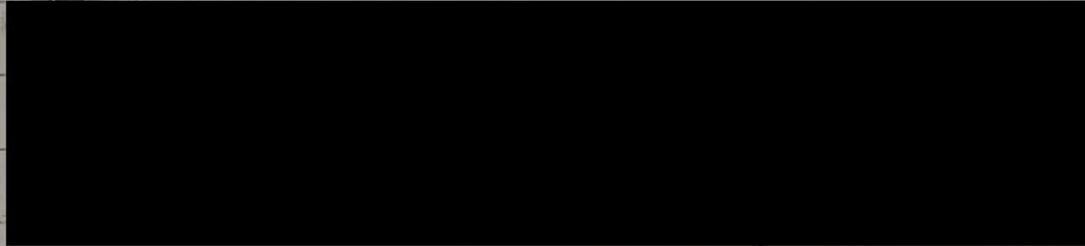
ATTENZIONE: Questa comunicazione e` stata generata in automatico dal sistema
informativo
sulla base delle operazioni effettuate dall'Ufficio Provinciale di REGGIO
CALABRIA

Cordiali saluti



Fabbricato in e.a. per civile abitazione a sette ele-
vazioni f.t.

Ditte proprietarie:



Località: Vico Andiloro 9 (Neggio Cal.)

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA

Premesse

Il sottoscritto [redacted] iscritto dal
1970 all'albo degli Ingegneri della provincia di Reg-
gio Calabria, ed ivi residente in [redacted]

[redacted], ha proceduto alla redazione della cer-
tificazione in oggetto, su incarico delle ditte pro-
prietarie, ai sensi della legge n°47 del 28/2/1985
art. 35 comma quarto e successivo D.M. del Ministero
dei Lavori Pubblici del 15/5/1985, che determina gli
accertamenti da eseguire anche in deroga alle leggi
n°1086 del 5/11/1971, n°64 del 2/2/1974 e n°219 del
14/5/1981 e relative norme tecniche, ad fine della
certificazione circa l'idoneità statica delle opere
eseguite abusivamente, il cui volume supera i 450
metri cubi.

Pertanto, ai sensi delle prescrizioni di cui so-
pra, si è dato luogo alle operazioni preliminari, so-

no stati acquisiti gli elaborati di progetto, tra i quali i disegni architettonici, i disegni esecutivi di carpenterie ed armature, i calcoli delle strutture, le relazioni geologico-tecniche e sui materiali, in quanto esistenti ed in possesso delle ditte proprietarie.

Si è quindi proceduto all'analisi della documentazione rilevata, ed al confronto tra i dati di progetto e quelli delle strutture esistenti a partire dal 20/9/1985, e nel seguente ordine:

1) Controllo a campione degli elementi strutturali portanti, consistente nelle misure delle sezioni in c.a. (CLS e tondini in acciaio) e delle luci delle aste (traversi e pilastri); all'uopo sono stati effettuati dei saggi agli incastri di traversi e pilastri e nelle mezzerie dei traversi.

2) Controllo a campione dei solai e strutture secondarie (scale, sbalzi), con saggi al quinto, al terzo ed al mezzo delle luci.

Tali rilevamenti sono stati preceduti da un accurato esame generale delle strutture, onde riscontrare eventuali lesioni o segni di dissesto, oppure frecce e deformazioni incompatibili con un corretto esercizio delle opere.

3) Controllo dei materiali.

Per il CLS, si è adottato il metodo delle prove



20224/2/8 16:14

sclerometriche, con accurata taratura, che consente un notevole numero di controlli puntuali, e quindi una sufficiente attendibilità delle determinazioni statistiche; le prove sono state estese a tutto l'intorno delle sezioni controllate (punto 1 e 2); per i tondini in acciaio, si è preferito assumere il valore $\sigma_r < 1600 \text{ Kg/cm}^2$, come prima ipotesi di verifica dei calcoli, piuttosto che procedere ad un numero elevato di prove su barre.

4) Controlli geotecnici.

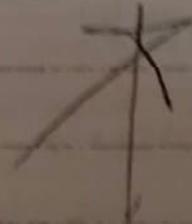
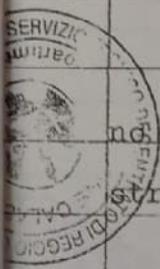
E' stata eseguita una accurata indagine geotecnica dell'area di sedime, con esito positivo; non sono stati riscontrati inoltre effetti da cedimento delle strutture.

Sulla base dei rilievi e delle misure eseguite, sono state ricavate dimensioni e caratteristiche delle strutture sufficienti per eseguire le verifiche.

Si è quindi proceduto ad effettuare i calcoli di stabilità con elaboratore elettronico ed analisi statica.

Sono stati controllati, con esito positivo, procedure di calcoli e risultati, in particolare verificando che le sollecitazioni massime non superassero quelle ammissibili imposte dalle rilevazioni, pari a 150 Kg/cm^2 per l'acciaio e 85 Kg/cm^2 per il CLS.

2024/2/8 16:15



Si è verificata inoltre la rispondenza dell'analisi di calcolo con le prescrizioni delle leggi n. 64 del 2/2/1974 e relative norme tecniche.

Tutto ciò premesso e considerato:

- che le strutture realizzate non presentano segni di dissesto o lesioni;
- che dall'esame delle strutture e dei relativi calcoli di verifica, le sollecitazioni sui materiali risultano inferiori a quelle assunte come ammissibili;
- che gli accertamenti sulle opere sono stati effettuati ai sensi delle leggi 28/2/1985 n°47 (art. 35) e D.M. 15/5/1985 (Ministero LL.PP.);
- che risultano rispettate le prescrizioni per le

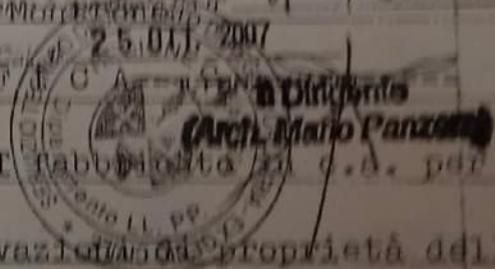
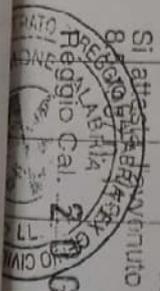
costruzioni in zone sismiche (D.M. REGIONE CALABRIA Dipartimento LL.PP. - E.R.P. - Provincia della zona SERVIZIO TECNICO DECENTRATO - REGGIO CALABRIA (ex Off. del Genio Civile) D.M. 29/1/1985);

Si attesta la conformità con l'originale il sottoscritto Ing. Vittorio Martone

=====**C E R T I F I C A T O**====
 - che le opere consistenti nel fabbricato n. 9.0. per civile abitazione a sette elevazioni di proprietà delle ditte [redacted]

[redacted]

STATICAMENTE IDONEE ai sensi dell'art. 35 della legge n° 47 del 28/2/1985
 Reggio Cal; li 28/09/1985 IL TECNICO



2024/2/8 16:15

Si attesta l'adempimento
 REGIONE CALABRIA
 Assessorato ai Lavori Pubblici
 SETTORE TECNICO DI REGGIO CALABRIA
 Servizio edilizia abitativa
 al sensi dell'art. 4 del D. L.
 GEN. 2000
 PRO. N. 434