

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

- *sezione Civile* -

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N 22/2022 R.G.E.

G. E.:

[REDACTED]

C.T.U.:

[REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

DEFINITIVA

Proc. Esec. Imm. n. 22/2022 promossa

[REDACTED]

C.T.U.

[REDACTED]



C.T.U. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**Premessa**

Il sottoscritto dott. [REDACTED], con studio tecnico in Reggio Calabria, via [REDACTED] C.A.P. [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Reggio Calabria al n.A574 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Calabria – Categoria Agronomi al n° 133 essendo stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare sopra emarginata con provvedimento notificatami il 25/05/2022 del G.E. Dott. [REDACTED] del 24/05/2022 sostituito dal nuovo magistrato Dott. [REDACTED] 06/06/2022, è stato incaricato dall'Ill.mo G.E. di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
 - 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;



C.T.U. [REDACTED]

- 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



C.T.U. [REDAZIONE]

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 peritali:

Facendo seguito alla comunicazione di sopralluogo inviata al debitore, in data 13/05/2022, il sottoscritto si è recato presso l'immobile in Via [REDAZIONE] [REDAZIONE] Reggio Calabria, per eseguire il sopralluogo. Si da atto che durante il sopralluogo era presente, oltre lo scrivente il custode e la Sig. [REDAZIONE], identificata a mezzo di Carta di Identità in qualità di debitore esecutato proprietaria dell'immobile pignorato, la quale si è resa disponibile a consentire l'accesso.



C.T.U. [REDACTED]

In tale data pertanto, è stato eseguito l'accesso e sono state avviate le operazioni peritali, effettuando rilievi metrici e fotografici.

Durante il sopralluogo presso l'immobile pignorato, si è potuto confermare l'esattezza dei dati catastali sotto riportati del fabbricato identificato al NCEU del Comune di Reggio Calabria, sezione urbana di Gallina (GNA), al foglio di mappa 25 particella n. 1367, subalterno n.3 cat.A/2 di vani 6, subalterno n.4 cat.F5 lastrico solare e subalterno n.5 cat.F3 unità in corso di costruzione.

Quesito 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;

Risposta 1:

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.. Si è accertata la presenza in atti dei tre certificati della Conservatoria dei RR. II. (cfr. Allegato 1) sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti su ciascuno degli immobili pignorati, allegando anche la nota di trascrizione. La certificazione risale alla prima trascrizione ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Si è accertata, inoltre, la presenza in atti delle relative visure storiche per immobile che si allegano. Si è provveduto ad acquisire, attraverso il collegamento telematico eseguito con l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria - Territorio (ex catasto), la documentazione catastale degli immobili pignorati (cfr. Allegato 2), consistente nel seguente elenco:

- A. Planimetria Catastale del cespite identificato con subalterno n. 3
- B. Elenco Immobili (da cui si evince l'elenco dei subalterni esistenti)
- C. Visure storiche dei cespiti pignorati (Subb.nm. 3,4 e 5)
- D. Estratto di mappa Catastale (formato A3)
- E. Richiesta Elaborato planimetrico: non presente in atti all'ex Catasto.

Come si evince dalla documentazione prodotta nell'Allegato 2 non risultano in atti le planimetrie interne dei due Subb. 4 e 5, dato che risultano rispettivamente F/5 Lastrico Solare ed F/3 Unità in Corso di Costruzione. Sono prodotte comunque tutte nell'Allegato 4, avendo riportato le copie dei disegni in atti nel Condono edilizio depositato presso l'uff. tecnico del Comune di Reggio Calabria.



Non risulta in atti l'elaborato planimetrico presso l'ex Catasto, da cui sarebbe potuto evincere con esattezza la disposizione planimetrica del fabbricato con i confini, pertinenze e beni comuni non censibili (come vano scale ingressi ecc.). Per tali aspetti comunque si rimanda ai disegni tecnici presi in copia conforme all'ufficio Condono del Comune di Reggio Calabria (cfr. Allegato 4).

In data 12/06/2022 è stato richiesto, all'ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria tramite dedicata Pec: sue@pec.reggiocal.it, il **certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori (CDU)** allegando oltre alla richiesta ricevute di assolvimento sia della Marca da bollo di 16,00 € sia dei diritti di segreteria pari a 30,00 € + 50,00 €.

In data 20/01/2023 è stata inoltrata richiesta di sollecito.

In data 06/01/2023 è stata inoltrata nuovamente tutta la documentazione già inoltrata con la prima richiesta del 12/06/2022 ad oggi senza riscontro alcuno.

Come riportato nel quesito, lo scrivente allega le *relative richieste e solleciti* attestante l'inadempienza dell'amministrazione (cfr. Allegato 5).

In data 13/06/2022 è stato richiesto, all'ufficio tecnico del Comune di Reggio Calabria **Richiesta di accesso agli atti** della pratica edilizia inerente il cespite pignorato, per condurre lo studio della relativa conformità e corrispondenza, oltre che verificarne la regolarità edilizia.

Si attesta la regolarità e la corrispondenza con lo stato reale definito dalle visure catastali che riportano in corso di costruzione l'immobile tranne il piano Terra sub.3 l'Appartamento.

Sono stati prodotti in copia ed allegati alla presente (cfr. Allegato 4) sia i disegni tecnici che la documentazione amministrativa relativa al fabbricato oggetto di pignoramento, in atti presso il Comune di RC uff. Condono:

- A. **1-Copia conforme Pratica di condono edilizio n. 2632** Permesso di costruire in sanatoria n. 230 del 01/03/2006 a nome di [REDACTED] del Piano primo **Sub.n.3**.
- B. **2-Copia conforme Pratica di condono edilizio n. 1967** Permesso di costruire in sanatoria n. 226 del 01/03/2006 a nome di [REDACTED] del Piano Seminterrato **Sub.n.5**.
- C. **3-Copia conforme Disegni tecnici** stato di fatto e progetto in atti uff. urbanistica.
- D. **4-Copia conforme Perizia giurata** sulle dimensioni e stato delle opere del fabbricato in oggetto di cui alle pratiche di condono edilizio ai sensi della L.724/94:
 - [REDACTED] Pratica n.1967 Piano terra (Sub.n.5);
 - [REDACTED] Pratica n.2632 Piano primo (Sub.n.3);
- E. **5-Relazione tecnica ed elaborti** del 30/11/2005;
- F. **6-Relazione tecnica e Mappa**
- G. **7-Visura Catastale** del 31/08/2005;
- H. **8-Certificato del Comune** di RC Uff. PRG del 10/08/2005;
- I. **9-Destinazione Urbanistica e vincoli** Prot. n.12922 del 07/09/2005;
- J. **10-Parere favorevole** Vincolo Aeroportuale del 28/09/2005;



C.T.U. [REDACTED]

K. 11-Atto di Vendita Rep. 83.012 Raccolta 2.640 Sigg. [REDACTED]

In forza del titolo riportato alla lettera "K" i sigg. [REDACTED] hanno presentato pratiche di condono edilizio dell'immobile in oggetto, oggi in capo ai Sigg. [REDACTED] debitori, in forza dell'atto di vendita **Rep 9803 Raccolta 667 Reg. Generale 15066 Registro Particolare 10257 con il quale hanno acquistato dai Sigg. [REDACTED] il cespite pignorato.** (cfr. Allegato 6).

Lo scrivente ritiene necessario fare un breve chiarimento inerente i cespiti pignorati dei per meglio specificare la loro identificazione. A tal uopo si riporta uno schema che chiarisce la loro identificazione, in modo univoco dato che le unità immobiliari vengono chiamate/definite in modo diverso e nella fattispecie nelle visure e nei Permessi in sanatoria. Premesso che il Fabbricato oggetto di pignoramento è formato, da 2 piani fuori terra ovvero dalle due unità poste a piani diversi, e dal lastrico solare (ulteriore piano). Come si evince dagli elaborati la "confusione" scaturisce, a dire dello scrivente, per causa della peculiarità del Fabbricato che guardandolo dalla strada Comunale via Trapezzoli sembra essere ad un solo piano fuori terra dato che si trova alla stessa quota della strada e dell'ingresso principale, per questo giustamente definito in catasto Piano Terra, pur essendo il secondo piano f.t. definito correttamente come tale, nel permesso in sanatoria. In entrambi i casi la dicitura è esatta e identifica lo stesso cespite.

	In visura Sub. 4 Piano 1 (F/5) Lastrico solare	
	In visura Sub. 3 Piano T (A/2) Appartamento	Nel permesso in sanatoria n.230: Piano primo (2° f.t.) di un fabbricato a due piani f.t.
	In visura Sub. 5 Piano S1 (F/3) Unità in corso di Costruzione	Nel permesso in sanatoria n.226: Piano seminterrato di un fabbricato in c.a. ad un piano f.t. più seminterrato

Quesito 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;

C.T.U. [REDACTED]

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;

Risposta 2:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Reggio Calabria in Via Trapezzoli Nord n.28 di Croce Valanidi di Reggio Calabria Cap 89134 e fanno parte di un edificio di maggiore consistenza a due piani f.t. più lastrico solare e piccola corte esterna. Dal sopralluogo si evidenzia che la parte completata e rifinita resa abitabile è solamente l'appartamento al piano terra sub.n.3, ed il piccolo ingresso esterno delimitato da un muretto in fregio alla via Comunale Trapezzoli che consente l'accesso tramite cancello pedonale all'ingresso dell'edificio che con il vano scale è in corso di costruzione. Non sono state accertate quote millesimali né regolamenti condominiali essendo nel fabbricato presente un unico appartamento rifinito abitabile ed occupato dall' [REDACTED] (debitore) come da Verbale allegato (cfr. Allegato 0).

Il Fabbricato è correttamente identificato nell'atto di pignoramento, sia nella toponomastica e n. civico, individuandolo in modo univoco, sia catastalmente come di seguito riportato: è allibrato all'ex catasto del Comune di Reggio Calabria alla Sezione Urbana di Gallina (GNA) al foglio di mappa n.25 particella 1367, subalterno n.3 Cat.A/2 di vani 6, Subalterno n.4 Cat.F/5 Lastrico solare e Subalterno n.5 Cat.F/3 Unità in corso di costruzione posta al Primo piano f.t. corrispondente al seminterrato.

1. Appartamento Piano Terra Sub 3:

<i>Comune:</i>	Reggio Calabria
<i>Località:</i>	Croce Valanidi
<i>Via e numero civico:</i>	Via Trapezzoli Nord n.28
<i>Numero di piani</i>	Fa parte di un maggior Fabbricato a due elevazioni fuori terra e lastrico solare calpestabile
<i>Superficie totale lorda:</i>	133,70 mq è la Sup. lorda del PT la quale arrotondata per eccesso è 134,00 mq secondo il DPR138/98. A tale sup. lorda va aggiunta la sup. omogeneizzata delle pertinenze comunicanti come i balconi e non comunicanti come Terrazzo e Giardino; pertanto si ha: 134 mq + 8 mq balconi + 6 mq Terrazzo + 8,5 mq Giardino = 156.5 mq Sup. Commerciale
<i>Sup. Lorda omogeneizzata</i>	
<i>Pertinenze e accessori:</i>	1-Lastrico solare accessibile tramite il vano scale anche all'unità posta al PT. 2- Cortile esterno pertinenza esclusiva tramite cui si ha la possibilità di avere un secondo accesso indipendente pedonale e carrabile dalla strada privata. 3-Giardino pertinenza comune con il PT indivisa.
<i>Dati catastali attuali:</i>	censito al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria Sezione censuaria Gallina (GNA) al Foglio 25 particella 1367 Sub. 3, categoria: A/2 (6 vani).
<i>Confini:</i>	- a Nord: fg. 25, p.lle 1368, 743; - a Est: Strada privata e



C.T.U. [REDACTED]

p.lla n.249;; - a Sud: strada comunale Trapezzoli – Croce Valanidi; - Ovest: part. 1368 fondo rustuco.

Tra le particelle 294 e 41 ed il fabbricato in oggetto si interpone una strada privata, non accatastata, che ricade in parte nella stessa particella in cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento come si evince dagli allegati.

Caratteristiche interne ed esterne e strutturali del bene

Il fabbricato in cui si trova il cespite oggetto di pignoramento non è rifinito in tutte le sue parti come si evince dall'elaborato fotografico allegato.

L'appartamento sub. 3 invece è rifinito ed attualmente abitato, con ingresso principale dal vano scala, ed uno secondario dal cancelletto pedonale nel parapetto del balcone posto allo stesso livello della cucina che affaccia ad est sulla **stradella privata che attraversa la particella in oggetto e serve altri fabbricati interclusi**. Il vano scala comunica con il lastrico solare e con il piano seminterrato, è presente il vano ascensore rustico, il tutto in corso di costruzione (non è rifinito ma si presenta senza pavimentazione con tamponature e tramezzi non rifiniti senza intonaco). Il vano scala al Piano terra con un piccolo ingresso ed un portone in alluminio a due ante consente l'uscita e l'ingresso pedonale al fabbricato dalla strada Comunale Trapezzoli, tramite un piccolo disimpegno, all'aperto rifinito con piastrelle, ricadente nella stessa particella del fabbricato stesso e comunicante con il balcone ad est della cucina. Tale balcone come detto tramite un varco nel parapetto ed il cancello pedonale, trovandosi allo stesso livello della strada Comunale Trapezzoli consente di avere un secondo accesso indipendente.

Al fabbricato ed alle due unità immobiliari si accede tramite il *portone* che comunica con il vano scala e piccolo disimpegno interno che consente anche l'accesso al vano ascensore e al portone del Piano terra. Il *portone* del fabbricato non si affaccia direttamente sulla strada Comunale Trapezzoli nord, ma su un piccolo disimpegno esterno rifinito delimitato da parapetto e cancello pedonale con piccola tettoia ricadente nella particella in oggetto, facente parte quindi del fabbricato tutto.



Descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);

Il primo piano f.t. è il seminterrato ovvero l'u.i.u. identificata con il Sub.n.5 (F/3), il secondo piano f.t. è l'u.i.u. identificata con il Sub.n.3 (A/2) Abitazione di tipo civile, il lastrico solare è il sub.n. 4. Dagli accertamenti catastali si evincono due subb.nn.1 e 2



C.T.U. [REDACTED]

beni comuni non censibili, che certamente corrispondono al vano scale ed alla piccola corte esterna che consente l'accesso carrabile tramite rampa al piano seminterrato, come si evince dagli elaborati tecnici allegati e dalle foto. Il fabbricato in cui vi è l'immobile di che trattasi ha struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponature in laterizio e copertura a terrazzo piano (non rifinito e senza abbaino – se non per tramite di una copertura fatiscente in legno e lamiera). Unica unità completamente rifinita all'interno, in ogni sua parte, è l'appartamento a piano primo il sub. 3. Tale appartamento è formato due bagni, un ripostiglio, tre camere un soggiorno/cucina tutte indipendenti e collegate tramite un disimpegno centrale che funge da ingresso. La cucina/soggiorno tramite il balcone che risulta essere alla stessa quota della strada laterale e privata ricadente nella stessa particella oggetto di pignoramento, tramite un piccolo cancelletto pedonale consente l'ingresso ed il comodo accesso dalla suddetta stradella, che in modo ortogonale interseca la via Comunale Trapezzoli sembrando quasi una sua diramazione pur essendo privata per consentire l'accesso alle particelle intercluse retrostanti, a nord. Porzione della strada Privata ricade interamente sulla particella in oggetto ovvero la n. 1367 come si evince dagli elaborati tecnici allegati. La stessa stradella privata consente anche l'accesso carrabile, tramite cancello in ferro scorrevole e rampa in cemento al piano seminterrato il sub. n.4 (rustico – in corso di costruzione).

Tutti gli ambienti sono dotati di aperture che ne consentono l'illuminazione e l'areazione naturale. Sono presenti delle luci (ovvero delle finestre poste alte che non consentono l'affaccio) difformi al progetto in sanatoria una nel ripostiglio e una nel bagno più grande a ovest come evidenziato nella documentazione fotografica di cui all'Allegato 7. L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione causa la presenza di efflorescenze e muffe diffuse in molti ambienti, con pareti rifinite con intonaco civile e sovrastante tinteggiatura e pavimento in piastrelle gres porcellanato, i bagni hanno pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. L'appartamento ha altezza interna di 2,78 m e presenta una buona luminosità ed esposizione, anche grazie alle aperture esterne che sono distribuite sulle pareti. Sopra tale appartamento c'è il lastrico solare in pessime condizioni di isolamento, anch'esso non finito, che comporta di conseguenza problematiche di infiltrazioni ed umidità diffuse, che causano le sopra citate problematiche di muffa. Gli infissi interni, le porte, sono in legno tamburato di tipo economico, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico, il cui di colore esterno è bianco mentre internamente sono in legno con vetro camera e sistema di oscuramento a persiana in alluminio di colore bianco. I balconi hanno pavimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro con battiscopa e parapetto rifinito con coprimuro in cotto. Nel balcone a servizio della cucina, confinante con strada privata, vi è un varco con cancelletto che consente l'accesso indipendente sia dalla strada privata sia dal cortile confinante con la strada Comunale, non essendo stato realizzato una parete che avrebbe dovuto separare taluni ambienti, come bene evidenziato nelle tavole tecniche allegate e nelle foto. In questo balcone, della cucina è installata la caldaia che garantisce sia la



C.T.U. [REDACTED]

produzione di acqua calda sanitaria che l'alimentazione dei riscaldamenti, costituiti da radiatori. Il sistema di riscaldamento è inoltre integrato con un sistema di riscaldamento e raffrescamento, costituito da n. 2 unità tipo split, con motore esterno e funzionamento aria-aria, installati nella cucina e nella camera da letto principale. Sono inoltre presenti ed in buono stato di conservazione ed efficienza gli impianti: idrico, fognario, elettrico, citofonico, tutti realizzati sotto traccia.

La superficie interna netta dell'appartamento o utile abitabile netta interna è 118,00 mq.

La superficie lorda corrisponde a 133,7 mq.

La superficie lorda dei balconi è di 28,53 mq (Pertinenze comunicanti con i vani), cui corrisponde una superficie omogeneizzata (per il calcolo della superficie Lorda dell'appartamento) di 8,00 mq.

La superficie netta calpestabile dei Terrazzo è di 190,00 mq (Pertinenza non comunicante con i vani), cui corrisponde una superficie omogeneizzata (per il calcolo della superficie Lorda dell'appartamento) di 12,00 mq. ma ne viene assegnata la metà, dato che le uu.ii. sono due (PT e S1) quindi attribuendone 6 mq ciascuno.

La superficie lorda complessiva da considerare per il calcolo del valore a mq va calcolato come previsto dal D.P.R. 138/98 ed allegati.

Pertanto si ha che l'unità immobiliare posta al **Piano Terra – Appartamento - Sub. 3** ha una **Sup. Commerciale** di 156.5 mq.

* * * * *

Per la valutazione è necessario calcolare la superficie commerciale dell'immobile intesa come la sommatoria delle superfici lorde dell'unità immobiliare e delle superfici accessorie omogeneizzate.

Per il calcolo si puntualizza quanto segue estrapolato dalla normativa (D.P.R.138/89)

La superficie lorda omogenizzata è pari a quella lorda!

Le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze, giardini, aree scoperte):

La superficie lorda si misura:

- **per i balconi**, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- **per i giardini** o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso.

La superficie lorda omogenizzata si calcola a partire da quella lorda considerando che questa va computata come di seguito:

Balconi, terrazzi e similari

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a 25 mq

nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq;

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:



C.T.U. [REDACTED]

nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq;

nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

Gardini ed aree scoperte

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

[Per i balconi dal PT si è applicato il calcolo del punto a)]

[Per il terrazzo è stato applicato quanto previsto al punto b) attribuendo metà superficie a ciascuna unità immobiliare ovvero metà sup. del terrazzo al PT e metà al S1]

[Per il cortile esclusivo al S1 si è applicato il calcolo del punto a)]

[Per il giardino non esclusivo e non comunicante si è applicato il calcolo *Gardini e aree scoperte*]

Calcolo Sup. omogeneizzata Balconi PT:

Balconi al PT Misurano 28,53 mq. Quindi $28.53 - 25,00 = 3.53$

Quindi: $25.00 \text{ mq} \times 30\% = 7.5 \text{ mq}$

$3.53 \text{ mq} \times 10\% = 0.53 \text{ mq}$ si ha $7.5 + 0.53 = 7.83$ approssimato a **8,00 mq**

Calcolo Sup. omogeneizzata Lastrico solare:

Terrazzo Misura 190.00 mq. Quindi $190 - 25 = 165$

Quindi: $25.00 \text{ mq} \times 15\% = 3.75 \text{ mq}$

$165.00 \text{ mq} \times 5\% = 8.25 \text{ mq}$ si ha $3.75 + 8.25 = 12,00 \text{ mq}$

Essendo 2 le uu.ii. si attribuisce **6 mq a ciascuna**.

Cortile esclusivo al S1 Misura 85,00 mq. Quindi $85.00 - 25,00 = 60.00$

Quindi: $25.00 \text{ mq} \times 30\% = 7.5 \text{ mq}$

$60.00 \text{ mq} \times 10\% = 6.00 \text{ mq}$ si ha $7.5 + 6.00 = 13.5$ approssimato a **14,00 mq**

Giardino non esclusivo Misura 85,00 mq.

Quindi: $85.00 \text{ mq} \times 10\% = 8.5 \text{ mq}$ approssimato a **8,50 mq**

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;



C.T.U.

L'immobile oggetto di pignoramento è in località Trapezi, vicino la Fazione urbana di Croce Valanidi e nelle vicinanze dello svincolo di San Gregorio di Reggio Calabria sulla SS106 Jonica. Infatti percorrendo prima la strada comunale Trapezzoli (rossa) per circa



700 metri si arriva sulla strada Via Trapezi (blu) che collega con altrettanti metri allo svincolo detto (nella direzione opposta allo svincolo comunica con Croce Valanidi), consentendo l'immissione in entrambe le direzioni di marcia sulla SS106 jonica, che consente il facile raggiungimento di tutte le destinazioni, sia periferiche sia centrali della Città

Metropolitana di Reggio Calabria. Tale svincolo stradale consente in brevissimo di giungere all'Aeroporto (vicinissimo 5 minuti), percorrendolo in direzione nord si raggiunge il centro storico in dieci minuti circa, il Porto di Reggio Calabria ed il Grande Ospedale Riuniti in dieci minuti. La zona se pur isolata ed in periferia sud di Reggio Calabria è lontana da centri abitativi affollati ma è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, pubblica illuminazione, reti, ecc.) e di alcune di livello secondario (Chiesa ecc.). Com'è noto alle opere d'urbanizzazione primaria sono equiparati gli impianti cimiteriali, di conseguenza si evidenzia la prossimità al cimitero di Trapezi che si trova prima di Croce Valanidi.

Per quanto riguarda l'offerta di servizi in prossimità dello svincolo di San Gregorio ci sono supermercati negozi di generi alimentari ecc.. Mentre per i negozi al dettaglio, distributori di carburante, tabacchini, ferramenta, centri scommesse, bar, pizzerie e rosticcerie, supermercati oltre che botteghe artigiane (es.: calzolaio, fruttivendolo, panificio), banca, ufficio postale ecc. occorre spostarsi, se pur di poco, nei centri abitati periferici sud di Reggio Calabria facilmente raggiungibili in pochi minuti di automobile o tramite mezzi pubblici di cui la zona è servita.

La zona è servita da servizio di trasporto pubblico su gomma, a bassa frequenza, che consente il collegamento con il centro urbano di Reggio Calabria.

Attestato di prestazione energetica

L'immobile **non è dotato di attestato di prestazione energetica**, si è provveduto alla redazione e costituisce l'Allegato 8.

2. Seminterrato (S1) Sub 5:

Comune:	Reggio Calabria
Località:	Croce Valanidi
Via e numero civico:	Via Trapezzoli Nord n.28
Numero di piani	Fa parte di un maggior Fabbricato a due elevazioni fuori terra e lastrico solare calpestabile.
Superficie totale lorda:	142,00 mq è la Sup. lorda del S1. A tale sup. lorda va aggiunta la sup. omogeneizzata delle

C.T.U. [REDACTED]

<i>Sup. Lorda omogenizzata</i>	<p>pertinenze comunicanti come il cortile esterno e non comunicanti come Terrazzo e Giardino; pertanto si ha: 142 mq + 14 mq cortile + 6 mq Terrazzo + 8,5 mq Giardino = 170,50 mq approssimato 170,00 mq Sup. Commerciale</p>
<i>Pertinenze e accessori:</i>	<p>Tale U.I. ha come pertinenza comunicante il Cortile esterno esclusivo e come non comunicante il Lastrico solare comune ed indiviso ed il Giardino di 85 mq. 1-Lastrico solare accessibile tramite il vano scale anche all'unità posta al PT. 2- Cortile esterno pertinenza esclusiva tramite cui si ha la possibilità di avere un secondo accesso indipendente pedonale e carrabile dalla strada privata. 3-Giardino pertinenza indivisa e comune con il PT.</p>
<i>Dati catastali attuali:</i>	<p>Censito al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria Sezione censuaria Gallina (GNA) al Foglio 25 particella 1367 sub 5, categoria: F/3 (In corso di costruzione)</p>
<i>Confini:</i>	<p>- a Nord: fg. 25, p.lle 1368, 743; - a Est: p.lle 294, 41 e strada privata; - a Sud: intercapedine sotto strada; - Ovest: part. 1368 fondo rustico. Tra le particelle 294 e 41 ed il fabbricato in oggetto si interpone una strada privata, non accatastata, che ricade in parte nella stessa particella in cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento come si evince dagli allegati.</p>
<p><i>Caratteristiche interne ed esterne e strutturali del bene</i> Si rimanda alla descrizione sopra del fabbricato in cui si trova tale u.i. L'unità immobiliare posta al piano seminterrato (S1) sub. 5 risulta in corso di costruzione sia catastalmente sia di fatto. Esso non è rifinito ed attualmente utilizzato come deposito dalla signora esecutata che occupa il PT. Ci sono due accessi distinti uno comune con il PT tramite vano scale l'altro indipendente ed esclusivo dal cortile esterno che tramite una rampa consente l'accesso sia pedonale che carrabile con cancello in ferro scorrevole dalla strada privata. Il vano scala consente a tale unità immobiliare (u.i.) l'accesso al lastrico solare ed al vano ascensore, che in <u>difformità al progetto qui non è stato realizzato pur lasciando il foro nel solaio</u>. Tale piano S1 è completamente rustico e privo di impianti, se non per la presenza di alcuni punti luce e di prese che hanno consentito all'occupante esecutata del PT di utilizzare tale piano a deposito e come stenditoio e lavanderia avendo posizionato una lavatrice come si evince dalle foto dell'allegato dedicato. Il piano si presenta senza pavimentazione solo con alcune tamponature senza tramezzi. Le tamponature presenti sono sul lato est e sul lato nord, il lato che comunica con il cortile in cui si rileva la presenza di una serranda in ferro una porta e delle luci per quasi tutto il fronte che affaccia sul cortile. La serranda è sprovvista di motore elettrico come il cancello carrabile.</p> <p><i>Descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);</i> La descrizione strutturale si rimanda a quella sopra trattandosi di unica tipologia ovvero struttura in cemento armato e solaio in latero-cemento, tamponature in laterizio.</p>	



C.T.U. [REDACTED]

Sono presenti delle luci (ovvero delle finestre poste alte che non consentono l'affaccio) difformi al progetto in sanatoria. Sono presenti delle tamponature difformi al progetto che ostruiscono l'ingresso dell'area e della luce nell'intercapedine esistente tra il setto armato e la tamponatura non realizzata. Altra difformità è il vano ascensore e alcuni setti armati, meglio rappresentati negli allegati, che non sono stati realizzati.

Per quanto concerne gli impianti non se ne rinvennero essendo una struttura in corso di costruzione come specificato sopra.

Da progetto tale Seminterrato dovrebbe essere un'altra unità immobiliare molto simile a quella del piano superiore posta al PT. Ad oggi lo stato in cui verte è in corso di costruzione con una altezza pari a 3,90 m.

L'unità immobiliare futura avrà certamente dei vizi legati alla peculiarità che la contraddistingue, ovvero avrà una scarsa luminosità e areazione.

Tale piano ha l'accesso sia carrabile sia pedonale al cortile che si trova allo stesso livello, pur essendo circa 3,0 m sotto il livello della strada privata. Tale cortile è delimitato a nord da un muro che in parte in c.a. e in parte in latero-cemento. Tale muro separa una porzione della stessa particella di proprietà degli esecutati. Il fondo rustico con cui confina sul lato est il cortile è la part. n. 1368 e non presenta alcuna materializzazione (recinzione metallica, muro ecc.) ma consente l'accesso libero e comodo al fondo rustico individuato catastalmente con la particella n. 1368, che catastalmente risulta intestata agli stessi esecutati.

Sono inoltre presenti le predisposizioni degli impianti: idrico, fognario ed elettrico.

La superficie interna lorda dell'unità immobiliare S1 corrisponde a 142,00 mq.

La superficie Lorda dell'unità immobiliare S1 omogeneizzata è 172,00 mq calcolata come segue, facendo riferimento alle specifiche delucidate sopra per il sub. precedente. La superficie di pertinenza esclusiva come il cortile è di 85,00 mq (Pertinenze comunicanti con i vani), cui corrisponde una superficie omogeneizzata pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare ($85 \times 0,1 = 8,5$ mq) di 8,00 mq.

La superficie netta calpestabile del Terrazzo è di 190,00 mq (Pertinenza non comunicante con i vani), cui corrisponde una superficie omogeneizzata (per il calcolo della superficie Lorda dell'appartamento) di 12,00 mq, ma ne viene assegnata la metà, dato che le uu.ii. sono due (PT e S1) quindi attribuendone 6 mq ciascuno.

La superficie lorda complessiva da considerare per il calcolo del valore a mq va calcolato come previsto dal D.P.R. 138/98 ed allegati.

Pertanto si ha che l'unità immobiliare al S1 Sub. 5 ha una Sup. Lorda di 142,0 mq che come previsto dal sopra citato decreto va sommata alle pertinenze omogeneizzate ovvero: $142 \text{ mq} + 14 \text{ mq cortile} + 6 \text{ mq Terrazzo} + 8,5 \text{ mq Giardino} = 170,50 \text{ mq}$ approssimato **170,00 mq Sup. Commerciale**

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;



C.T.U. [REDACTED]

Si rimanda a quanto detto sopra per l'altra u.i.

Attestato di prestazione energetica

Tale u.i. essendo in corso di costruzione non è possibile predisporlo.

3. Lastrico solare Sub 4:

<i>Comune:</i>	Reggio Calabria
<i>Località:</i>	Croce Valanidi
<i>Via e numero civico:</i>	Via Trapezzoli Nord n.28
<i>Numero di piani</i>	Fa parte di un maggior Fabbricato come detto sopra.
<i>Superficie totale lorda:</i>	190,00 mq
<i>Pertinenze e accessori:</i>	Tale U.I. è una delle pertinenze delle due uu.ii. (PT e S1)
<i>Dati catastali attuali:</i>	Censito al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria Sezione censuaria Gallina (GNA) al Foglio 25 particella 1367 sub 4, categoria: F/5 (Lastrico solare)

Caratteristiche interne ed esterne e strutturali del bene

Si rimanda alla descrizione sopra del fabbricato in cui si trova tale u.i.

L'unità immobiliare sub. 4 è il lastrico solare, non ultimato nelle sue rifiniture stando al progetto in atti ed allegato. Risulta in corso di costruzione.

Descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);

Per la descrizione strutturale si rimanda a quella sopra trattandosi di unica tipologia ovvero struttura in cemento armato e solaio in latero-cemento, tamponature in laterizio.

Tale u.i. non è ultimata quindi è in corso di costruzione, non essendo presente il parapetto né la pavimentazione. Infatti è presente solo uno strato di guaina bituminosa, sono presenti dei monconi di ferri che fuoriescono dal solaio in corrispondenza dei pilastri (fanno parte dell'armatura dei pilastri sottostanti) e l'abbaino non è ultimato come da disegni di progetto né il vano ascensore che sul terrazzo si presenta con un foro sul solaio rasoterra e coperto da lamiera anche pericolose, per evitare che piova dentro il vano scala.

La superficie lorda del Terrazzo è di 190,00 mq

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;

Si rimanda alle caratteristiche descritte per le uu.ii. precedenti.

Attestato di prestazione energetica

Tale u.i. non necessita dell'**attestato di prestazione energetica**.



C.T.U. [REDACTED]

Quesito 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;*

Risposta 3:

L'identificazione attuale dei beni pignorati coincide con quella contenuta nell'atto di pignoramento, e consente l'individuazione univoca dell'immobile.

Quesito 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;

Risposta 4:

Dal confronto della planimetria catastale attuale con la distribuzione planimetrica degli ambienti, si evince che sono state apportate delle lievi modifiche (cfr. Allegato 9), quasi irrilevanti del Piano Terra sub. 3 unica u.i. rifinita di cui è stato presentato regolare accatastamento e di cui si è prelevata la planimetria in atti che si allega (cfr. Allegato 2-A). Si tratta di una distribuzione degli ambienti interni leggermente diversa, ottenuta mediante la nuova costruzione di tramezzatura che ha diviso la cucina, creando una nuova stanza adibita a camera. Allo stesso tempo sono state realizzate due nuove LUCI nel ripostiglio e nel bagno. Si ritiene di poter ovviare alla presentazione degli atti di aggiornamento catastali della planimetria presso la banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, tramite pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, che dovrà essere preceduta dalla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria che possa giustificare e sanare dal punto di vista urbanistico tale difformità. Per quanto concerne le difformità rilevate nelle altre Unità, non è possibile comunque procedere agli atti di aggiornamento catastali perché essendo in corso di costruzione non è stato presentato alcun accatastamento, ne si può presentarlo. Lo stesso dicasi per la particella oggetto di provvedimento in cui si rileva la presenza delle strade al suo interno. Anche qui si potrebbe predisporre un frazionamento i cui costi ammonterebbero a circa 150,00 € spese e onorario di circa 1.000,00 €. Si specifica che qualora si dovesse presentare l'aggiornamento catastale DOCFA si rimane a disposizione per ottemperare, considerando che i costi in aggiunta a quelli urbanistici propedeutici riportati al Punto 6 sotto, ammontano Ad ulteriori



55,00 € per le spese di trasmissione mentre si stima che l'onorario per le competenze del tecnico sia di € 450,00 oltre IVA e cassa di previdenza.

Quesito 5:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Risposta 5:

Il sottoscritto ha eseguito l'attività di accesso agli atti presso il Comune di Reggio Calabria, ufficio Urbanistica, condono edilizio al fine di acquisire la documentazione riguardante le unità immobiliari oggetto di pignoramento ed in particolare, dalla relazione tecnica allegata e documenti presi in copia si evince che l'area su cui insiste il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea "D" – Attività industriali (cfr. Allegato 4-H) gravata da vincoli inibitori come Paesaggistico - Ambientale, Urbanistico: Aeroportuale L.58/63 (cfr. Allegato 4-I). Si da atto che lo scrivente CTU ha richiesto all'ufficio competente del Comune di Reggio Calabria il Certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori come da documentazione riportata negli allegati (cfr. Allegato 5).

Quesito 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;

Risposta 6:

Non risulta in atti l'agibilità dei locali in oggetto.

Esistono i permessi a costruire in Santoria

Per verificare la conformità urbanistico-edilizia è stata dapprima acquisita la copia dell'atto notarile con cui i Sigg. [REDACTED] hanno venduto l'immobile agli attuali esecutati, che lo acquistato in comunione dei beni (cfr. Allegato 6), per risalire alla pratica edilizia e successivamente è stata formulata apposita richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Reggio Calabria, per mezzo della quale è stata acquisita, la pratica di condono edilizio: Sono stati prodotti in copia ed allegati alla presente (cfr. Allegato 4-A e 4-B) sia i disegni tecnici che la documentazione amministrativa relativa al fabbricato oggetto di pignoramento, in atti presso il Comune di RC uff. Condono:

A. 1- Pratica di condono edilizio n. 2632

Permesso di costruire in sanatoria n. 230 del 01/03/2006
a nome di [REDACTED] del Piano primo **Sub.n.3**.



B. 2- Pratica di condono edilizio n. 1967

Permesso di costruire in sanatoria n. 226 del 01/03/2006
a nome di Doldo Pietro del Piano Seminterrato **Sub.n.5.**

Dagli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia, ed in particolare dalla planimetria del piano terra sub.3, (cfr. Allegato 4-C e 4-E), si evince che la disposizione planimetrica autorizzata è analoga ma non esattamente uguale a quella rappresentata nella planimetria catastale attualmente in banca dati presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio di Reggio Calabria, pertanto leggermente diversa rispetto allo stato attuale, per i seguenti motivi:

- nuova parete che divide la cucina riducendola e ricavando un'altra camera,
- nuove finestre (due) fatte sulla parete a ovest nel ripostiglio e nel bagno;

Dalla verifica della documentazione presente presso l'ufficio urbanistica del Comune di Reggio Calabria è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento **non è stato rilasciato il certificato di agibilità**. Le opere realizzate in difformità sono sanabili mediante la presentazione di CILA tardiva in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 - *Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata*, per la quale occorre eseguire il pagamento dei diritti di segreteria, pari a € 100,00 e della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 euro, mentre si stima che l'onorario per le competenze del tecnico che dovrà redigerla sia di € 1.000,00 oltre IVA e cassa di previdenza.

Quesito 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;

Risposta 7:

Dalla documentazione in atti e dalle ricerche eseguite, non risulta che l'unità immobiliare sia gravato da livello o uso civico.

Quesito 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;

Risposta 8:

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento non fa parte di un condominio e pertanto non è stato consultato l'amministratore condominiale. Si può confermare che non vi sono oneri o spese fisse se non le ordinarie delle utenze Luce, Gas, Acque e tasse..



C.T.U. [REDACTED]

Quesito 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;

Risposta 9:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un appartamento al Piano Terra Sub.n.3 rifinito, in un piano rustico in corso di costruzione Seminterrato Sub.n.5 meglio descritti sopra con le relative quote di pertinenza sul lastrico solare Sub.4, nel cortile e nel Giardino facente parte sostanziale della particella su cui insiste il fabbricato con le unità immobiliari oggetto di provvedimento.

Da specificare la peculiarità del lotto catastale Part.n.1367, su cui ricade il fabbricato pignorato, attraversato dalla strada privata sul lato Est e della strada Comunale sul lato Sud/Sud-ovest meglio rappresentato negli allegati tecnici (cfr. Allegato 9-A e 9-B).

Lo scrivente CTU ha già rappresentato alle Parti ed all'Ill.mo G.E. la peculiarità relativa alla presenza delle strade che attraversano la particella su cui insiste il Fabbricato e le unità immobiliari in oggetto.

Come meglio rappresentato negli allegati (cfr. Allegato 9) e nelle risposte dei quesiti precedenti, le strade (Comunale e Privata) pur sottraendo della superficie al lotto in cui insiste il fabbricato, costituiscono una necessaria ed inevitabile soluzione per garantire il transito delle autovetture sia sulla via Comunale sia sulla strada privata che permette oltremodo l'accesso al Seminterrato ed alle altre Case intercluse poste a nord. Tale aspetto è stato considerato nella valutazione del prezzo unitario assegnato. Inoltre stando alle caratteristiche dei beni in oggetto e considerando tutti gli aspetti specifici trattati e rappresentati anche tramite allegati, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, per evitare sia il deprezzamento delle singole unità sia per andare in contro alle esigenze del mercato locale. Infatti è noto che il mercato immobiliare in talune zone, o meglio la domanda è indirizzata sull'acquisto di unità immobiliari che possano avere una certa riservatezza appartenenti ad unica proprietà, proprio per sfuggire ai notori appartamenti condominiali tipici delle zone urbane centrali.

Pertanto si propone di costituire un unico lotto di vendita, di cui si riporta una breve descrizione, con la precisa identificazione catastale.

Lotto 1:

Fabbricato con area di corte identificato al N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria alla sezione urbana di Gallina (Sez. GNA), foglio di mappa 25, part. 1367, sito in Reggio di Calabria in via Trapezzoli nord n. 28 con relativi Subalterni nn.1,2 Beni comuni non censibili e Subb.nn. 3, 4 e 5 rispettivamente appartamento, Lastrico solare e Seminterrato.



C.T.U. [REDACTED]

Unità immobiliare **Seminterrato** (Futura destinazione da progetto approvato abitazione di tipo civile) attuale categoria catastale F/3 ubicata in Reggio Calabria, Via Trapezzoli Nod n.28, posta al piano seminterrato (primo f.t.) di un maggior fabbricato a due elevazioni f.t., più seminterrato e lastrico solare, con accesso dal vano scala, identificata in N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria alla sezione urbana di Gallina (Sez. GNA), foglio di mappa 25, part. 1367, sub. 5. La superficie commerciale è di 170,00 mq;

Unità immobiliare ad uso **abitazione di tipo civile** (categoria catastale A/2), ubicata in Reggio Calabria, Via Trapezzoli Nod n.28, posta al piano terra (secondo f.t.) di un maggior fabbricato a due elevazioni f.t., più seminterrato e lastrico solare, con accesso dal vano scala, identificata in N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria alla sezione urbana di Gallina (Sez. GNA), foglio di mappa 25, part. 1367, sub. 3. La superficie commerciale è di 156,50 mq;

Unità immobiliare **Lastrico solare** in corso di costruzione (categoria catastale F/5), ubicata in Reggio Calabria, Via Trapezzoli Nod n.28, posta al piano primo di un maggior fabbricato a due elevazioni f.t., più seminterrato e lastrico solare, con accesso dal vano scala, identificata in N.C.E.U. del Comune di Reggio Calabria alla sezione urbana di Gallina (Sez. GNA), foglio di mappa 25, part. 1367, sub. 4. La superficie totale lorda è di 190,00 mq;

Quesito 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;

Risposta 10:

I Sigg. esecutati hanno la piena proprietà ciascuno per ½ delle uu.ii.uu. identificate con i subb.nm. 3,4 e 5, quindi il pignoramento interessa l'intera proprietà dello stesso immobile, che, come in precedenza specificato, non è auspicabile dividerlo in lotti, per motivi legati al deprezzamento economico che ne scaturirebbe su ciascuna unità.

Quesito 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



C.T.U. [REDACTED]

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;

Risposta 11:

Dal sopralluogo effettuato è emerso che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono occupate dalla Sig. [REDACTED] che occupa l'immobile pignorato.

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione.

Quesito 12:

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

Risposta 12:

Non ricorre tale caso.

Quesito 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;

Risposta 13:

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non grava alcun vincolo, né tantomeno risultano diritti di uso civico.

Quesito 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.

Risposta 14:

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare, è stata eseguita una stima di tipo sintetico-comparativo basata sui valori di mercato attuali di immobili con requisiti simili e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, quali posizione, appetibilità commerciale, stato di conservazione e manutenzione, grado di finiture ed epoca di costruzione, stabilità strutturale, dotazione di impianti, etc..



C.T.U. [REDACTED]

L'indagine di mercato è stata svolta acquisendo, da consultazioni della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari e dal mercato immobiliare così come rilevato dal Borsino Immobiliare e da agenzie immobiliari operanti nella zona in cui si trova l'immobile.

Il valore dell'immobile è determinato dal prodotto della superficie commerciale dello stesso per il valore unitario, così come determinato dall'indagine di mercato, moltiplicato per dei coefficienti correttivi o coefficienti di merito.

Per la valutazione è necessario calcolare la superficie commerciale dell'immobile intesa come la sommatoria delle superfici lorde dell'unità immobiliare e delle superfici accessorie omogeneizzate.

Nella stima è stato considerato che l'appartamento, posto al piano terra (2° f.t.) identificato con il sub.3 ha una superficie commerciale di 136,00 mq, si trova in buono stato di conservazione ed è ubicato in un edificio non dotato di ascensore ed non del tutto rifinito. Si evidenzia inoltre che il fabbricato in cui si trovano le uu.ii. oggetto di provvedimento non dispone di aree per posti auto.

Per la stima del più probabile valore di mercato si è condotta un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari per reperire le quotazioni correnti di immobili con caratteristiche simili ubicati nelle zone limitrofe. Inoltre sono stati considerati anche i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (valori OMI), pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi al primo semestre dell'anno 2022, in quanto forniscono delle indicazioni di massima e sono state eseguite delle valutazioni su caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali posizione, appetibilità commerciale, stato di conservazione e manutenzione, grado di finiture, età della costruzione, stabilità strutturale, dotazione di impianti, grado di accessibilità al bene. I valori OMI acquisiti si riportano in allegato (cfr. Allegato 3).

Dall'indagine di mercato eseguita si è rilevato che i valori medi di mercato sono congrui con i valori OMI, giacché sono stati riscontrati i seguenti valori:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Zona</i>	<i>Valore minimo</i>	<i>Valore massimo</i>
Unità immobiliare ad uso residenziale - abitazioni di tipo economico	zona Periferica di: Valanidi e Zone Limitrofe	530,00 €/mq	730,00 €/mq

Per quanto sopra esposto, il valore del bene immobile pignorato, introducendo degli opportuni coefficienti correttivi, per considerare aspetti intrinseci ed estrinseci che si discostano dalla media della zona, come già sopra riportati, è stato così calcolato:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo (€)</i>
Unità immobiliare ad uso residenziale (sub.3)	156,50 mq	600,00 €/mq	93.900,00
Unità immobiliare in corso di costruzione (sub.5)	170,00 mq	250,00 €/mq	42.500,00
	Tot.		136.400,00



C.T.U. [REDACTED]

Per quanto concerne i valori unitari scelti si specifica come detto che sono state considerate le peculiarità degli immobili che già sopra sono state meglio descritte nei dettagli.

Esaminate quindi le spese che occorre detrarre per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, e quella catastale del solo DOCFA (senza il Frazionamento), pari a € 2.605,00 (1.000+1.000+100+450+55), il sottoscritto esprime il valore del bene immobile pignorato, come di seguito riportato:

<i>Lotto</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Identificazione catastale</i>	<i>Valore immobile (€)</i>
1	Lotto 1	NCEU Comune di Reggio Calabria, sezione urbana GALLINA (GNA), foglio di mappa 25 part.1367, subb.nn. 1,2,3,4 e 5	133.795,00

Considerando quanto sopra riportato, il valore del compendio pignorato è di **€ 133.795,00 (diconsi Euro centotrentatremilasettecentonovantacinque/00).**

Considerando il frazionamento (-1.150,00 €) il valore del compendio pignorato scende a **€ 132.645,00 (diconsi Euro centotrentaduemilaseicentoquarantacinque /00).**

Conclusioni:

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione che si compone di n.23 pagine oltre allegati, ritiene di aver esaurientemente adempiuto l'incarico ricevuto e, in ogni caso, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento che dovesse essere ritenuto opportuno.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ALLEGATO 0 - 0-A Verbale di accesso ai luoghi, 0-B Istanza di proroga deposito CTU;
- ALLEGATO 1 - 1-A Ispezioni Ipotecarie dei tre subb; 1-B Nota di Trascrizione;
- ALLEGATO 2 - Documentazione catastale: 2-A Planimetria Catastale sub. 3, 2-B Elenco Immobili, 2-C Visure catastali storiche, 2-D Estratto di mappa catastale. 2-E Elaborato planimetrico assente;
- ALLEGATO 3 - Valori OMI;
- ALLEGATO 4 - Copia conforme dei documenti in atti all'uff. urbanistica (pratica di condono);
- ALLEGATO 5 - Documentazione richiesta Certificato destinazione urbanistica e vincoli;
- ALLEGATO 6 - Titolo proprietà debitori;
- ALLEGATO 7 - Planimetria indicazione dei punti di presa e rilievo fotografico;
- ALLEGATO 8 - Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- ALLEGATO 9 - Planimetria stato di fatto e difformità.

Reggio Calabria, li 03/03/2023

Il C.T.U.
[REDACTED]



ALLEGATO 0
(Tot. pagg.7)

0-A Verbale di accesso ai luoghi (5 pagg.)

0-B Istanza di proroga deposito CTU (2 pagg.)

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA – SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.ES. 22/2022

C.T.U. [REDACTED]





Tribunale Ordinario - Reggio di Calabria

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 22/2022

G.E. Dot. [REDACTED]

Custode: [REDACTED]

VERBALE DI PRIMO ACCESSO AD IMMOBILE

L'anno 2022 addì 9 del mese di giugno alle ore 15.00 in Reggio Calabria alla Contrada Trapezzoli Nord n. 28, C.A.P. 89134, sono presenti:

- o L'avv. [REDACTED] nominato custode giudiziario.
- o Il [REDACTED] nominato esperto stimatore.
- o [REDACTED] e residente in Reggio Calabria (RC) alla Contrada Trapezzoli Nord n. 28. Identificata a mezzo di carta di identità n. [REDACTED] in qualità di debitore esecutato proprietario dell'immobile pignorato per ½;
- o Il [REDACTED] e residente in Reggio Calabria (RC) alla Contrada Trapezzoli Nord n. 28. Identificata a mezzo di carta di identità n. [REDACTED] in qualità di debitore esecutato proprietario dell'immobile pignorato per ½; *NON È PRESENTE*

Il Custode, preliminarmente illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

Compiti del Custode

- *immettersi nel possesso materiale e giuridico degli immobili pignorati;*
- *attendere dalla gestione e all'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione;*
- *riscuotere canoni di locazione, se un contratto del genere vi sia in corso, ovvero un'equa indennità per la occupazione dell'immobile, determinata secondo stima provvisoria con l'ausilio dell'esperto stimatore;*
- *intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti;*

- *intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;*
- *attuare le pubblicità disposte nella ordinanza di vendita, con anticipazione delle relative spese a carico del creditore procedente;*
- *fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, inserendo nelle pubblicità il proprio recapito telefonico;*
- *accompagnare i predetti interessati a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi;*
- *provvedere a dare esecuzione all'ordine di liberazione del bene.*
- *presenziare alle udienze della procedura, controllare periodicamente l'integrità e la completezza del fascicolo, nonché segnalare al giudice eventuali smarrimenti o ritardi, collaborando con il giudice per garantire il regolare e tempestivo svolgimento della procedura esecutiva, fatte salve le ipotesi in cui l'inerzia dipenda esclusivamente dalla libera valutazione del creditore procedente o più diligente.*

Il Custode giudiziario comunica e rende edotto l'occupante:

- *Che oggetto della procedura esecutiva è la vendita coattiva delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento.*
- *che l'occupante, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; e che, pertanto, è tenuto a consentire il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potendo altrimenti il G.E. non autorizzare l'occupazione del bene e disporre con l'ordine di liberazione il rilascio forzoso dell'immobile.*
- *Che eventuali beni presenti nell'unità immobiliare oggetto della procedura devono essere asportati dal debitore esecutato all'atto della consegna dell'unità immobiliare in caso contrario, il Custode è liberato da ogni responsabilità derivante da danneggiamenti o smarrimento dei beni lasciati all'interno dell'unità immobiliare.*
- *Che la data di vendita dell'immobile non è ancora stata fissata.*
- *Che la prossima udienza è fissata per il giorno 13/09/2022.*
 - *Incaricato delle operazioni di vendita è:*
 - *La data della vendita sarà:*
- *che in base alla normativa vigente il debitore può richiedere la conversione sino all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita e che, oltre a ciò, il debitore può comunque raggiungere un accordo con i creditori per sospendere la procedura;*
- *che il raggiungimento di un accordo con tutti i creditori istanti comporterebbe per lui minori costi in quanto si eviterebbero, o quantomeno sarebbero più contenute, le spese di procedura, di pubblicità ed il progressivo aumento del compenso del Custode.*

Al fine di poter avviare trattative per l'interruzione della procedura esecutiva il Custode fornisce i nomi degli avvocati che rappresentano i creditori:

Creditore procedente

1. [REDACTED] alla via V. [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] – elettivamente domiciliata presso l'avv. [REDACTED]



██████████, Reggio Calabria ██████████, Avv. ██████████
 ██████████, con studio in ██████████ pec
 ██████████

Creditori intervenuti

Descrizione Lotto

- 1) Indirizzo: C.da Trapezzoli Nord 28 – 89134 – Reggio Calabria (RC)
 Descrizione: Fabbricato A2, Subalterno 3
 Tipo di Catasto: Urbano
 Classe/tipologia: Classe A2
 Identificazione: Sezione: GNA, foglio 25, particella 1367, subalterno 3;
- 2) Indirizzo: C.da Trapezzoli Nord 28 – 89134 – Reggio Calabria (RC)
 Descrizione: Fabbricato F5, subalterno 4
 Tipo di catasto; Urbano
 Classe/tipologia: Tipologia L
 Identificazione: Sezione GNA, foglio 25, particella 1367, subalterno 4;
- 3) Indirizzo: C.da Trapezzoli Nord 28 – 8, perticella 9134 – Reggio Calabria (RC)
 Descrizione: Fabbricato F3, subalterno 5
 Tipo di Catasto: Urbano
 Classe/tipologia: Tipologia F
 Identificazione: Sezione GNA, foglio 25, particella 1367, subalterno 5.

Accesso e Verifica dell'integrità dei luoghi (esterni/interni)

*Si è provveduto a rilevamenti e fotografie; si è
 accertato che ██████████ ha fornito copia
 della concessione in subalterno n° 226 dell'1/3/2006, prot. n°
 Condono n° 1967 riferito al sub 5, fog. 25, part. 1367.*

Conformità alla perizia dello stimatore (ove presente).

✓

██████████

██████████

██████████

Amministrazione ImmobileL'unità è inserita in un condominio: NOSe sì: nome amministratore /

Il debitore esecutato [REDACTED] dichiara che per quanto concerne le quote condominiali è in regola con i pagamenti/è morosa nei pagamenti delle rate dovute per il periodo/ non sa riferire alcunché.

Il custode si riserva di prendere contatti con l'amministratore del condominio onde verificare le circostanze e riferire compiutamente al G.E..

Dichiarazioni

[REDACTED] dichiara di occupare l'immobile

- quale proprietaria, debitrice esecutata:
- a far data dal DA INSERIRE in forza di regolare contratto di locazione, debitamente registrato, e del quale fornisce copia al custode, verso un canone mensile di euro: DA INSERIRE
 - a far data dal DA INSERIRE senza regolare contratto di locazione verso un canone mensile di € DA INSERIRE
 - a titolo di comodato gratuito/altro titolo.

Visite

[REDACTED] si rende disponibile per la visione dell'immobile ad eventuali acquirenti i seguenti giorni: MARTEDI / previo appuntamento telefonico (I recapiti presso cui desidera essere contattato sono i seguenti)

Il Custode comunica, inoltre, al debitore che non deve in alcun modo ostacolare l'attività della procedura e che nei giorni preventivamente concordati dovrà essere in loco per consentire la visita del bene; che in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato il giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile e che, comunque, il giorno dell'aggiudicazione il G.E. ordinerà il rilascio del bene.

Istanze dell'occupante

Lo sottoscritto [REDACTED] chiede al giudice di essere autorizzato nella detenzione dell'immobile fino alle sue eventuali vendite

Il presente verbale si compone di n° 5 pagine oltre allegati si chiude alle ore 19:40 del giorno 09/06/2022

Firme

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

- sezione Civile -

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura 22/2022 R.G.E.

G. E.: [REDACTED]

C.T.U.: [REDACTED]

**RICHIESTA DI PROROGA
DEPOSITO CTU**

Proc. Esec. Imm. n. 22/2022

Parti: [REDACTED]
Debiti: [REDACTED]

RC 09/09/2022

C.T.U.
[REDACTED]



Do:

cell.

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA
Seconda Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. Procedura n. 22/2022 R.G.E.: 22/2022

Parti:
Debitore:

G.I.:

ISTANZA DI PROROGA

Il sottoscritto [REDACTED], nominato CTU nel procedimento indicato in epigrafe con provvedimento del 14/05/2022, causa sopraggiunti motivi personali chiede che l'On.le Giudice voglia riconoscere una proroga (90 gg.) per la presentazione dell'elaborato peritale.

Reggio di Calabria, li 09 settembre 2022

[REDACTED]



ALLEGATO 1
(Tot. pagg.7)

1-A Ispezioni Ipotecarie tre subb. (3 pagg.)

1-B Nota di Trascrizione (4 pagg.)

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA – SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.ES. 22/2022

C.T.U. - [REDACTED]



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

Data 23/01/2023 Ora 20:16:39
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T379877 del 23/01/2023

per immobile

Motivazione esecuzione immobiliare

Richied ██████████ to di
██████████


Dati della richiesta

Immobile : Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 25 - Particella 1367 - Subalterno 3
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 23/01/2023

Elenco immobili

- Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana GNA Foglio 0025 Particella 01367 Subalterno 0003 

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 21/07/2006 - Registro Particolare 10257 Registro Generale 15066
Pubblico ufficiale ██████████ 03/667 del 19/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 21/07/2006 - Registro Particolare 2552 Registro Generale 15067
Pub ██████████ Repertorio 9804 del 19/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 86 del 12/01/2007 (EROGAZIONE A SALDO)
3. TRASCRIZIONE del 07/04/2022 - Registro Particolare 4626 Registro Generale 5679
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA Repertorio 499 del 31/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



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

Data 23/01/2023 Ora 20:22:05
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T380196 del 23/01/2023

per immobile

Motivazione esecuzione immobiliare

[REDACTED] o di

Dati della richiesta

Immibile : Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 25 - Particella 1367 - Subalterno 4

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 23/01/2023

Elenco immobili

Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana GNA Foglio 0025 Particella 01367 Subalterno 0004

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 21/07/2006 - Registro Particolare 10257 Registro Generale 15066
Pubblico ufficio [REDACTED] Repertorio 9803/667 del 19/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del [REDACTED], Particolare 2552 Registro Generale 15067
Pubblico ufficio [REDACTED] Repertorio 9804 del 19/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 86 del 12/01/2007 (EROGAZIONE A SALDO)
3. TRASCRIZIONE del 07/04/2022 - Registro Particolare 4626 Registro Generale 5679
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA Repertorio 499 del 31/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



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

Data 23/01/2023 Ora 20:24:03
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T380687 del 23/01/2023

per immobile

Motivazione esecuzione immobiliare

Richiedente

Dati della richiesta

Immibile : Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 25 - Particella 1367 - Subalterno 5
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 23/01/2023

Elenco immobili

Comune di REGGIO DI CALABRIA (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana GNA Foglio 0025 Particella 01367 Subalterno 0005

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 21/07/2006 - Registro Particolare 10257 Registro Generale 15066
Pubblico ufficio [REDACTED] Repertorio 9803/667 del 19/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 21/07/2006 - Registro Particolare 2552 Registro Generale 15067
Pubblico ufficio [REDACTED] Repertorio 9804 del 19/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 86 del 12/01/2007 (EROGAZIONE A SALDO)
3. TRASCRIZIONE del 07/04/2022 - Registro Particolare 4626 Registro Generale 5679
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA Repertorio 499 del 31/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

Motivazione esecuzione immobiliare

n. T1 10756 del 05/02/2023

Inizio ispezione 05/02/2023 11:13:51

Richiedente

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15066

Registro particolare n. 10257

Presentazione n. 30 del 21/07/2006

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 19/07/2006
Notaio [REDACTED]
Sede BOVALINO (RC)

Numero di repertorio 9803/667
Codice fiscale [REDACTED] U

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 6

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H224 - REGGIO DI CALABRIA (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana GNA Foglio 25 Particella 1367 Subalterno 3
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6 vani
CIVILE
Indirizzo VIA TRAPEZZOLI N. civico -
Piano T

Immobile n. 2

Comune H224 - REGGIO DI CALABRIA (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana GNA Foglio 25 Particella 1367 Subalterno 5
Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza -



Ispezione telematica

Motivazione esecuzione immobiliare

n. T1 10756 del 05/02/2023

Inizio ispezione 05/02/2023 11:13:51

Richiedente

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15066

Registro particolare n. 10257

Presentazione n. 30 del 21/07/2006

Indirizzo VIA TRAPEZZOLI N. civico -
Piano S1

Immobile n. 3

Comune H224 - REGGIO DI CALABRIA (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana GNA Foglio 25 Particella 1367 Subalterno 4
Natura L - LASTRICO SOLARE Consistenza -
Indirizzo VIA TRAPEZZOLI N. civico -
Piano 1

Immobile n. 4

Comune H224 E - REGGIO DI CALABRIA (RC) GALLINA
Catasto TERRENI
Foglio 25 Particella 1368 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 6 are

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a REGGIO DI CALABRIA (RC)

Sesso M 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.2)

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] (RC)

Sesso M 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)

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] (RC)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

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

Per la quota di 1/6 In regime di SEPARAZIONE DI BENI



Ispezione telematica

Motivazione esecuzione immobiliare

n. T1 10756 del 05/02/2023

Inizio ispezione 05/02/2023 11:13:51

Richiedente [REDACTED]

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15066

Registro particolare n. 10257

Presentazione n. 30 del 21/07/2006

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED] (RC)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (RC)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con [REDACTED] (soggetto n.4)

Soggetto n. 4 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a REGGIO DI CALABRIA (RC)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con [REDACTED] (soggetto n.3)

Soggetto n. 5 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (RC)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con [REDACTED] (soggetto n.6)

Soggetto n. 6 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED] (RC)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con [REDACTED] (soggetto n.5)

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

L'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B CONSISTE IN UN FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO IN COMUNE DI REGGIO CALABRIA, ALLA FRAZIONE CROCE VALANIDI, VIA TRAPEZZOLI, POSTO SU DUE LIVELLI SEMINTERRATO E TERRA, OLTRE LASTRICO SOLARE AL PRIMO PIANO DI CIRCA MQ. 140 (CENTOQUARANTA), COMPOSTO DA: INGRESSO, SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, BAGNO, DUE CAMERE DA LETTO, RIPOSTIGLIO E LAVANDERIA, NONCHE IN UN APPEZZAMENTO DI TERRENO INSERITO IN ZONA OMOGENEA D "AREE PERATTIVITA' INDUSTRIALI" DELLA SUPERFICIE DI METRI



Ispezione telematica

Motivazione esecuzione immobiliare

n. T1 10756 del 05/02/2023

Inizio ispezione 05/02/2023 11:13:51

Richiedente XXXXXXXXXX

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15066

Registro particolare n. 10257

Presentazione n. 30 del 21/07/2006

QUADRATI SEICENTO. PREZZO DELLA VENDITA EURO 163.000,00 REGOLATO COME NELL'ATTO.



ALLEGATO 2

(Documentazione catastale)

(Tot. pagg.15)

- 2-A Planimetria Catastale sub. 3 (1 pag.)**
- 2-B Elenco Immobili (1 pag.)**
- 2-C Visure catastali storiche (10 pagg.)**
- 2-D Estratto di mappa catastale (1 pag.)**
- 2-E Elaborato planimetrico (assente) (1 pag.)**

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA – SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



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

Dichiarazione protocollo n. RC0082344 del 19/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggio Di Calabria

Via Trapezzoli

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: GNA

Foglio: 25

Particella: 1367

Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Prov. Reggio Calabria [REDACTED]

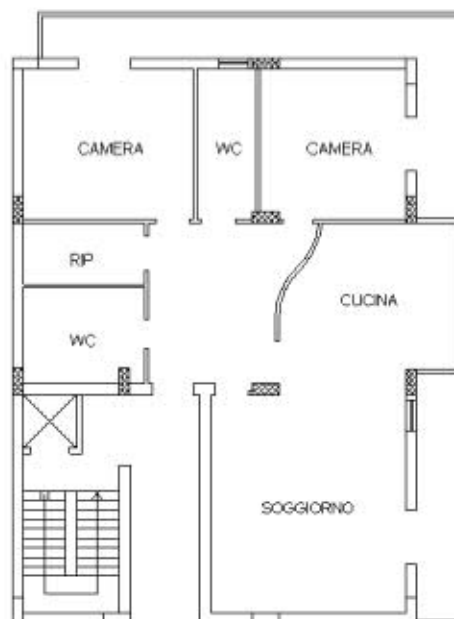
Scheda n. 1

Scala 1:200

Allegato 2 della CTU
2-A Planimetria Catastale Sub. 3 (pag.1)

PIANO TERRA

H=3,0m



Ultima planimetria in atti

Data: 01/06/2022 - n. T403193 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Convenzione: [REDACTED] PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI

Codice di Richiesta: 7721

Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 175398512

Numero di richieste presentate: 3

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T403193	COMUNE REGGIO DI CALABRIA SEZ URB GNA FGL 25 PART 1367 SUB 3	01/06/2022	espletata			A4
T403194	COMUNE REGGIO DI CALABRIA SEZ URB GNA FGL 25 PART 1367 SUB 4	01/06/2022	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2 Planimetria non trovata.	A4
T403195	COMUNE REGGIO DI CALABRIA SEZ URB GNA FGL 25 PART 1367 SUB 5	01/06/2022	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2 Planimetria non trovata.	A4

Indietro



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/06/2022
Ora: 18:40:37
Numero Pratica: T396940/2022
Pag: 1 - Fine

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 01/06/2022

Dati della richiesta: **siti nel comune di REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC) Sezione urbana GNA Foglio 25 Particella 1367**

Immobili 5.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Sezione urbana GNA Foglio 25 Part. 1367 Sub. 1 Partita Bene comune non censibile		VIA TRAPEZZOLI NORD n. 28
2	Sezione urbana GNA Foglio 25 Part. 1367 Sub. 2 Partita Bene comune non censibile		VIA TRAPEZZOLI NORD n. 28
3	Sezione urbana GNA Foglio 25 Part. 1367 Sub. 3	Zona censuaria 2 Categoria A/2 ^{a)} Classe 1 Consistenza 6 vani Rendita Euro 309,87	VIA TRAPEZZOLI NORD n. 28 Piano T
4	Sezione urbana GNA Foglio 25 Part. 1367 Sub. 4	Categoria F/5 ^{b)} Consistenza 140 m ²	VIA TRAPEZZOLI NORD n. 28 Piano 1
5	Sezione urbana GNA Foglio 25 Part. 1367 Sub. 5	Categoria F/3 ^{c)}	VIA TRAPEZZOLI NORD n. 28 Piano S1

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) F/5: Lastrico solare
- c) F/3: Unita` in corso di costruzione



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 10/01/1940 al 01/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/06/2022

Dati identificativi: Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**
Sez. Urb. **GNA Foglio 25 Particella 1367 Subalterno 3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224E) (RC)**
Foglio **25 Particella 1367**

Classamento:

Rendita: **Euro 309,87**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **6 vani**
Sez. Urb. **GNA Foglio 25 Particella 1367 Subalterno 3**

Indirizzo: VIA TRAPEZZOLI NORD n. 28 Piano T

Dati di superficie: Totale: **143 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **135 m²**

> **Intestati catastali**

> 1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

> 2. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

> **Dati identificativi**

📅 dal 04/02/1999

Immobile attuale

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**
Sez. Urb. **GNA Foglio 25 Particella 1367**
Subalterno **3**

COSTITUZIONE del 04/02/1999 in atti dal 04/02/1999
IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B00207.1/1999)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/06/2022
Ora: 19:39:01
Numero Pratica: T411769/2022
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

📅 dal 04/02/1999 al 19/04/2004

Immobile attuale

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**
Sez. Urb. **GNA** Foglio **25** Particella **1367**
Subalterno **3**
VIA TRAPEZOLI Piano T
Partita: **1036796**
Busta mod.58: **21884**

COSTITUZIONE del 04/02/1999 in atti dal 04/02/1999
IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B00207.1/1999)

📅 dal 19/04/2004 al 07/10/2014

Immobile attuale

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**
Sez. Urb. **GNA** Foglio **25** Particella **1367**
Subalterno **3**
VIA TRAPEZZOLI Piano T
Busta mod.58: **21884**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/04/2004
Pratica n. RC0081073 in atti dal 19/04/2004
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11594.1/2004)

📅 dal 07/10/2014 al 25/08/2021

Immobile attuale

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**
Sez. Urb. **GNA** Foglio **25** Particella **1367**
Subalterno **3**
CONTRADA TRAPEZZOLI Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2014
Pratica n. RC0312019 in atti dal 07/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 182684.1/2014)

📅 dal 25/08/2021

Immobile attuale

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**
Sez. Urb. **GNA** Foglio **25** Particella **1367**
Subalterno **3**
VIA TRAPEZZOLI NORD n. 28 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/08/2021
Pratica n. RC0126713 in atti dal 25/08/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 77474.1/2021)

> Dati di classamento

📅 dal 04/02/1999 al 19/05/2006

Immobile attuale

Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**
Sez. Urb. **GNA** Foglio **25** Particella **1367**
Subalterno **3**
Categoria **F/3^e**, Consistenza **m²**
Partita: **1036796**
Busta mod.58: **21884**

COSTITUZIONE del 04/02/1999 in atti dal 04/02/1999
IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B00207.1/1999)





Data: **01/06/2022**
Ora: **19:39:01**
Numero Pratica: **T411769/2022**
Pag: **3 - Segue**

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

dal 19/05/2006 al 09/06/2006

Immobile attuale
Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**
Sez. Urb. **GNA** Foglio **25** Particella **1367**
Subalterno **3**
Rendita: **Euro 266,49**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/3⁹⁾**, Classe **1**, Consistenza **6 vani**

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 19/05/2006 Pratica n. RC0082344 in atti dal 19/05/2006
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5597.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 09/06/2006

Immobile attuale
Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**
Sez. Urb. **GNA** Foglio **25** Particella **1367**
Subalterno **3**
Rendita: **Euro 309,87**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/2⁹⁾**, Classe **1**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/06/2006 Pratica n. RC0093898 in atti dal 09/06/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6392.1/2006) Notifica in corso con protocollo n. RC0138869 del 26/09/2006

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

> **Dati di superficie**

dal 09/11/2015

Immobile attuale
Comune di **REGGIO DI CALABRIA (H224) (RC)**
Sez. Urb. **GNA** Foglio **25** Particella **1367**
Subalterno **3**
Totale: **143 m²**
Totale escluse aree scoperte : **135 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/05/2006, prot. n. RC0082344

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di REGGIO DI CALABRIA (H224)(RC) Sez. Urb. GNA Foglio 25 Particella 1367 Sub. 3

1.
dal 04/02/1999 al 19/07/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 04/02/1999 in atti dal 04/02/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B00207.1/1999)

2.
dal 04/02/1999 al 19/07/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

3.
natura



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/06/2022
Ora: 19:39:01
Numero Pratica: T411769/2022
Pag: 4 - Fine

dal 04/02/1999 al 19/07/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

> [redacted]
dal 19/07/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [redacted] (deriva dall'atto
2)

> [redacted] IA (RC) [redacted]

dal 19/07/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [redacted] (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 19/07/2006 Pubblico ufficiale [redacted] il
[redacted] Repertorio n. 9803
registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n. 10257.1/2006 Reparto PI di
REGGIO CALABRIA in atti dal 24/07/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) 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
- c) F/3: Unita' in corso di costruzione
- d) A/3: Abitazioni di tipo economico



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2023

Dati della richiesta	Comune di REGGIO DI CALABRIA (Codice:H224) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: GNA Foglio: 25 Particella: 1367 Sub.: 4

INTESTATI

1	[redacted]	IO DI CALABRIA (RC) il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
2	[redacted]	GGIO DI CALABRIA (RC) il [redacted]	[redacted]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 25/08/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Zona Cens.	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	GNA	25	1367	4			F/5		140 m ²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/08/2021 Pratica n. RC0126714 in atti dal 25/08/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 77475.1/2021)
Indirizzo				VIA TRAPEZZOLINORD n. 25 Piano 1				Partita		Mod. SB		21884
Modifica												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H224 - Sezione E - Foglio 25 - Particella 1367

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Zona Cens.	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	GNA	25	1367	4			F/5		140 m ²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2014 Pratica n. RC0312020 in atti dal 07/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 182685.1/2014)
Indirizzo				CONTRADA TRAPEZZOLI Piano 1								

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2023

Notifica	Partita	Mod. 58	21884									
Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2004												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	GNA	25	1367	4			F/5			140 m ²		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/04/2004 Pratica n. RC0081074 in atti dal 19/04/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11595.1/2004)
Indirizzo				VIA TRAPEZZOLI Piano 1								
Notifica		Partita	Mod. 58	21884								

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/02/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	GNA	25	1367	4			F/5			140 m ²		COSTITUZIONE del 04/02/1999 in atti dal 04/02/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B00207.1/1999)
Indirizzo				VIA TRAPEZZOLI Piano 1								
Notifica		Partita	Mod. 58	21884								

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

Situazione degli intestati dal 19/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	REGGIO DI CALABRIA (RC)	REGGIO DI CALABRIA (RC) II				
1						(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
2						(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA						
Atto del 19/07/2006 Pubblico ufficiale PUTORTI ANNA Sede BOVALINO (RC) Repertorio n. 9803 - COMPR-AVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10257.1/2006 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 24/07/2006						

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2023

Situazione degli intestati dal 04/02/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERIREALI
1			(1) Proprieta' 1/3 fino al 19/07/2006
2			(1) Proprieta' 1/3 fino al 19/07/2006
3			(1) Proprieta' 1/3 fino al 19/07/2006

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 04/02/1999 in atti dal 04/02/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B00307.1/1999)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2023

Dati della richiesta	Comune di REGGIO DI CALABRIA (Codice:H224) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: GNA Foglio: 25 Particella: 1367 Sub.: 5

INTESTATI

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

Unità immobiliare dal 25/08/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	GNA	25	1367	5			F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/08/2021 Pratica n. RC0126715 in atti dal 25/08/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 77476.1/2021)
Indirizzo										VIA TRAPEZZOLINORD n. 28 Piano S1		
Modifica										Partita	Mod. SB	21884

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H224 - Sezione E - Foglio 25 - Particella 1367

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	GNA	25	1367	5			F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2014 Pratica n. RC0312021 in atti dal 07/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 182686.1/2014)
Indirizzo										CONTRADA TRAPEZZOLI Piano S1		

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2023

Notifica		Paritta	Mod. SB	21884								
Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2013												
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	GNA	25	1367	5			F/3					VARIAZIONE del 24/06/2013 Pratica n. RC0208248 in atti dal 24/06/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 68830.1/2013)
Indirizzo		VIA TRAPEZZOLI Pismo S1										
Notifica		Paritta		Mod. SB		21884						
Annotazioni		di studio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 208194 del 24/06/2013.										

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/2011

Notifica		Paritta	Mod. SB	21884								
Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/2011												
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	GNA	25	1367	5			F/3					VARIAZIONE del 31/01/2011 Pratica n. RC0039915 in atti dal 31/01/2011 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 8284.1/2011)
Indirizzo		VIA TRAPEZZOLI Pismo S1										
Notifica		Paritta		Mod. SB		21884						
Annotazioni		di studio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 263931 del 13/06/2007.										

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2004

Notifica		Paritta	Mod. SB	21884								
Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2004												
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	GNA	25	1367	5			F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/04/2004 Pratica n. RC0081075 in atti dal 19/04/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11596.1/2004)
Indirizzo		VIA TRAPEZZOLI Pismo S1										
Notifica		Paritta		Mod. SB		21884						

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/02/1999

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	GNA	25	1367	5			F/3					COSTITUZIONE del 04/02/1999 in atti dal 04/02/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B00307.1/1999)	
Indirizzo										VIA TRAPEZOLI PIANO S1			
Notifica										Partita	1036796	Mod. SB	21884

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

Situazione degli intestati dal 19/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 19/07/2006 Pubblico REGGIO CALABRIA in atti dal 24/07/2006 de BOVALINO (R.C) Repertorio n. 9803 - COMPR.AVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10257.1/2006 Reparto PI di			

Situazione degli intestati dal 04/02/1999

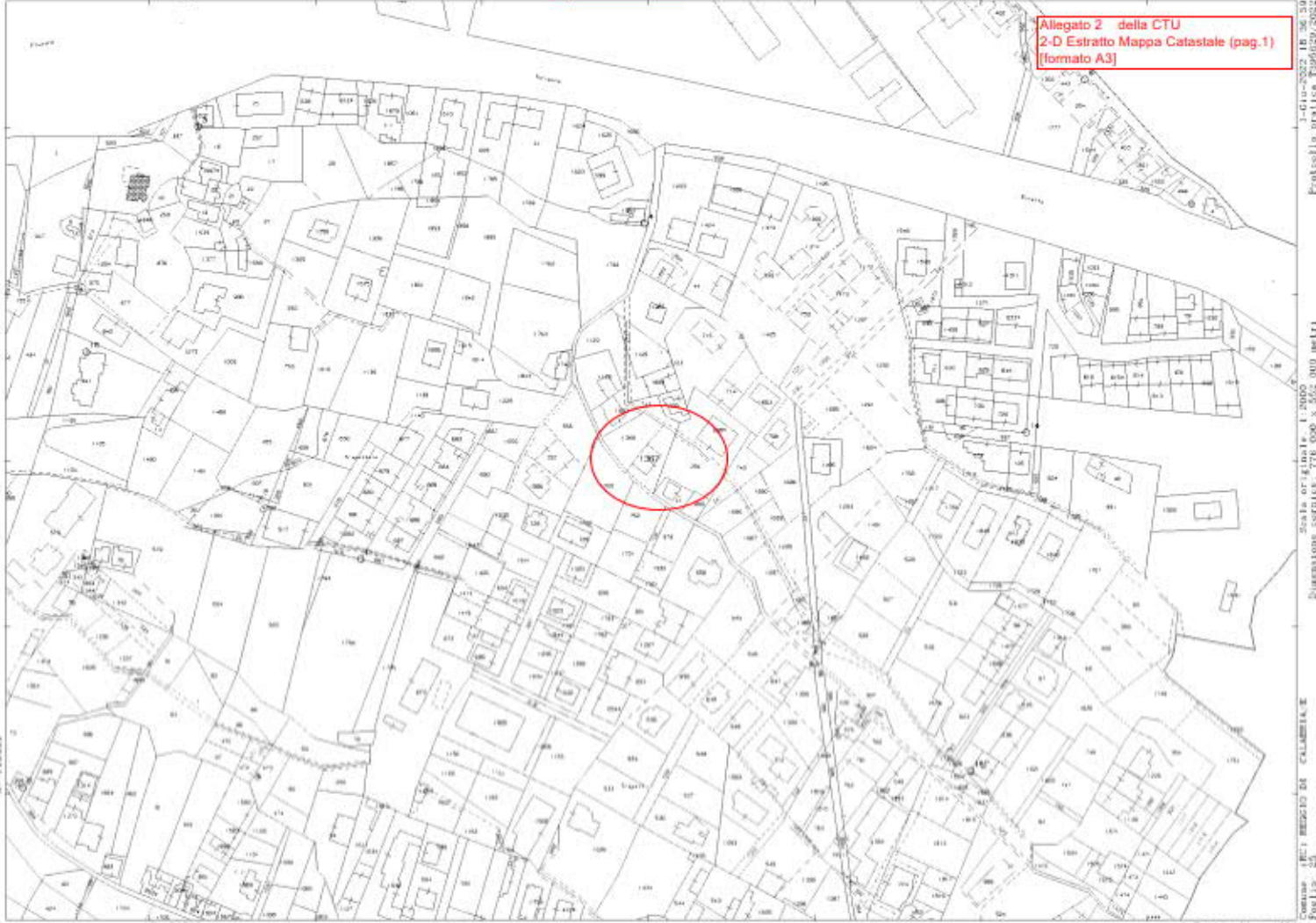
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 19/07/2006
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 19/07/2006
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 19/07/2006
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 04/02/1999 in atti dal 04/02/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B00307.1/1999)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**Alegato 2 della CTU
2-D Estratto Mappa Catastale (pag.1)
(formato A3)**



N. 118480

Fornito Da CARLO ANTONIO MARIA DIAMANTI - CAMERAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial# 262104344349C

1 Particella. 1307

3-Giu-2022 18.36.39
Protocollo pratica 709620/2022
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: REG. REGGIO DI CALABRIA, E
Pag.115 25

Convenzione: (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00217762011

Allegato 2 della CTU
2-E Elaborato planimetrico - Assente (pag.1)

Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: REGGIO DI CALABRIA scegli la sezione Sezione:

Sezione urbana: GNA Foglio: 25 Particella: 1367

Motivazione

Motivo:

Inoltra

Pulisci



ALLEGATO 3

(Tot. pag. 1)

3-A Banca dati quotazioni immobiliari (OMI)

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA – SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.ES. 22/2022

C.T.U. -





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERI SARACINELLO, VALANIDI E ZONE LIMITROFE U
IZZATE.

Codice zona: D9

Microzona: 13

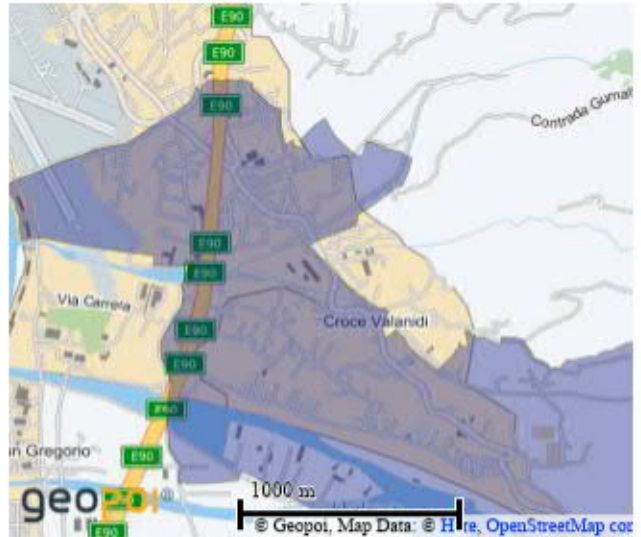
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	610	840	L	2,2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	530	730	L	1,9	2,4	L
Box	Normale	420	580	L	2,3	3	L
Posti auto scoperti	Normale	150	215	L	,8	1,1	L
Ville e Villini	Normale	690	970	L	2,4	3,3	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

L'immobile oggetto di indagine si trova esattamente in via/C.da Trapezzoli Nord



ALLEGATO 4
(Tot. pagg. 70)

- 4-A. Pratica di condono edilizio n. 2632 Permesso di costruire in sanatoria n. 230 del 01/03/2006 a nome di el Piano primo Sub.n.3.**
- 4-B. Pratica di condono edilizio n. 1967 Permesso di costruire in sanatoria n. 226 del 01/03/2006 a nome di el Piano Seminterrato Sub.n.5.**
- 4-C. Elaborati stato di fatto e progetto in atti urbanistica.**
- 4-D. Perizia giurata.**
- 4-E. Relazione tecnica ed elaborati del 30/11/2005.**
- 4-F. Relazione tecnica Mappa catastale.**
- 4-G. Visura Catastale del 31/08/2005.**
- 4-H. Certificato del Comune di RC Uff. PRG del 10/08/2005.**
- 4-I. Destinazione Urbanistica e Vincoli del 07/09/2005.**
- 4-J. Parere favorevole Vincolo Aeroportuale del 28/09/2005.**
- 4-K. Atto di Vendita Rep. 83.012 Raccolta 2.640 Sigg.**





COMUNE DI REGGIO CALABRIA

Dipartimento Programmazione - Settore "Urbanistica"
 Unità Organizzativa di III Livello "Condomo Edilizio"

PRATICA CONDONO EDILIZIO N. 2632

marca da

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 230 DEL - 1 MAR. 2006

bollo

PERMESSO IN SANATORIA

ai sensi dell'art. 39 legge 23 dicembre 1994, n.724, per la realizzazione di una unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano primo (2° f.t.) di un fabbricato a due piani f.t., ubicato in via Trapezzoli -Croce Valanidi-di Reggio Calabria, identificata nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 25 della sezione censuaria di Gallina con il numero di particella 1367 sub 3;

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Vista la domanda di condono edilizio, avanzata ai sensi dell'art.39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, prodotta in data 30.3.1995 dalla ditta [redacted] assunta agli atti di questo Settore col numero di pratica 2632, con allegati elaborati grafici progettuali a firma del geom. [redacted], per la realizzazione di una unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano primo (2° f.t.) di un fabbricato a due piani f.t., ubicato in via Trapezzoli -Croce Valanidi-di Reggio Calabria, identificata nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 25 della sezione censuaria di Gallina con il numero di particella 1367 sub 3;

Viste le risultanze dell'esame istruttorio della predetta pratica di condono edilizio dalle quali emerge che:

1. la ditta risulta legittimata alla presentazione della predetta istanza;
2. la documentazione obbligatoria prescritta dall'art. 39 comma 4 della legge 724/94 è completa;
3. la ditta ha provveduto a versare per intero l'importo dovuto a titolo di oblazione, comprensivo di interessi legali e penale, ammontante a L. 2.309.400 (Euro 1.192,70);
4. l'opera abusivamente eseguita non rientra tra quelle non suscettibili di sanatoria di cui all'art. 33 della legge 47/85;
5. l'area sulla quale insiste l'opera abusivamente eseguita, nel P.R.G., ricade in zona omogenea "D" che è sottoposta ai seguenti vincoli:
 - Paesaggistico-Ambientale relativamente al quale, per la presente pratica la Provincia di Reggio Calabria, ha rilasciato Nulla Osta prot. n. 2596 del 09.11.2005, confermato con nota protocollo n. 7670/P del 29.12.2005 dalla Soprintendenza per i Beni A.A.A.S. della Calabria; La Ditta ha prodotto atto unilaterale d'obbligo, relativo all'impegno di pagamento dell'indennità risarcitoria, da effettuare al momento in cui sarà determinata dalla Commissione Regionale, nei termini indicati dall'Ordinanza Presidenziale, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria con il n. 565 serie III del 26.1.2006;
 - Limitazione Aeroportuale, relativamente al quale il Comune di Reggio Calabria Comitato vincoli Aeroportuali, ha espresso in data 27.9.2005 parere favorevole;
6. l'opera abusivamente eseguita rientra tra quelle soggette al pagamento degli oneri concessori di cui all'art. 16 e/o 19 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, poiché trattasi di nuova volumetria, nella misura di L. 2.446.284 (Euro 1263,40) di cui 469.570 per interessi e penale:
 - per oneri di urbanizzazione: L. 2.446.284 (Euro 1263,40)

- per costo di costruzione: non dovuto per atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria in data 28.11.2005 protocollo n. 6903 serie III ed in corso di trascrizione da parte di questa Amministrazione;
e già interamente versati;

Allegato 4 della CTU
4-A Permesso Sanatoria 230
Piano Primo Sub.3

(pag.2/2)

Considerato che le opere abusivamente eseguite risultano finite ed utilizzate;

Visti: - il Regolamento Edilizio e lo Strumento Urbanistico Comunali vigenti;

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- la Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;
- l'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni ed integrazioni;
- gli artt. 1 e 49 della Legge 27 dicembre 1997, n. 449;
- tutte le ulteriori Leggi, Regionali e Nazionali, vigenti in materia;

Fatti salvi tutti i diritti dei terzi;

PERMETTE

alla ditta , ai sensi dell'art. 35 legge 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 39 legge 23 dicembre 1994, n.724, la sanatoria dell'abuso edilizio eseguito e consistente nella realizzazione di una unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano primo (2° f.t.) di un fabbricato a due piani f.t., ubicato in via Trapezzoli -Croce Valanidi-di Reggio Calabria, identificata nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 25 della sezione censuaria di Gallina con il numero di particella 1367 sub 3;

A seguito del rilascio del presente permesso in sanatoria, la ditta dovrà richiedere il certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

In riferimento alle opere sanate con il presente permesso, ogni ulteriore futuro intervento edilizio sarà soggetto ai titoli abilitativi previsti dalla normativa urbanistico-edilizia vigente.



IL DIRIGENTE DEL SETTORE

COMUNE DI REGGIO CALABRIA

Dipartimento Programmazione - Settore "Urbanistica"
Unità Organizzativa di III Livello "Condono Edilizio"

PRATICA CONDONO EDILIZIO N. 1967

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 226

DEL 01 MAR 2006

PERMESSO IN SANATORIA

ai sensi dell'art. 39 legge del 23 dicembre 1994, n.724, per la realizzazione di una unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano seminterrato di un fabbricato in c.a ad un piano l.t. più seminterrato, ubicato in fregio alla via Trapezzoli di Croce Valanidi di Reggio Calabria, identificata nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 25 della sezione censuaria di Gallina con il numero di particella 1367 sub 5;

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Vista la domanda di condono edilizio, avanzata ai sensi dell'art. 39 della legge del 23 dicembre 1994, n. 724, prodotta in data 31.3.1995 dalla ditta [redacted] assunta agli atti di questo Settore col numero di pratica 1967, con allegati elaborati grafici progettuali a firma del [redacted] per la realizzazione di una unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano seminterrato di un fabbricato in c.a ad un piano l.t. più seminterrato, ubicato in fregio alla via Trapezzoli di Croce Valanidi di Reggio Calabria, identificata nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 25 della sezione censuaria di Gallina con il numero di particella 1367 sub 5;

Viste le risultanze dell'esame istruttorio della predetta pratica di condono edilizio dalle quali emerge che:

1. la ditta risulta legittimata alla presentazione della predetta istanza;
2. la documentazione obbligatoria prescritta dall'art. 39 comma 4 della legge 724/94 è completa;
3. la ditta ha provveduto a versare per intero l'importo dovuto a titolo di oblazione, comprensivo di interessi legali e penale, ammontante a L. 3.616.272 (Euro 1.867,65);
4. l'opera abusivamente eseguita non rientra tra quelle non suscettibili di sanatoria di cui all'art. 33 della legge 47/85;
5. l'area sulla quale insiste l'opera abusivamente eseguita, nel P.R.G., ricade in zona omogenea "D" ed è sottoposta ai seguenti vincoli:
 - Paesaggistico-Ambientale, relativamente al quale, per la presente pratica, l'Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria ha rilasciato Nulla Osta n. 2596 del 9.11.2005, confermato dalla Soprintendenza B.A.P. di Cosenza con nota n. 7670/P del 29.12.2005. La Ditta ha prodotto Atto Unilaterale d'Obbligo relativo all'impegno di pagamento dell'indennità risarcitoria, da effettuare al momento in cui sarà determinata dalla Commissione Regionale, nei termini indicati dal Decreto Dipartenziale Regionale, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria al n. 565 serie III del 26.1.2006;
 - Limitazione Aeroportuali, relativamente al quale il Comune di Reggio Calabria Comitato Vincoli Aeroportuali, ha rilasciato Nulla Osta prot. n. 14725 del 29.12.2005;
6. l'opera abusivamente eseguita rientra tra quelle soggette al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, poiché trattasi di nuova volumetria, nella misura di L. 2.446.284 (Euro 1.263,40) di cui:
 - per oneri di urbanizzazione: L. 446.284



- per costo di costruzione: non dovuto per atto unilaterale d'obbligo (art 17 D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria in data 28.11.2005 protocollo n. 6903 serie III ed in corso di trascrizione da parte di questa Amministrazione; e già interamente versati con bollettini di c.a.p. nn. 917 del 30.3.1995, 095 del 1.9.1997 e 0428 del 27.9.2005;

Considerato che l'opera necessita di essere completata, di tutte quelle opere necessarie per il completamento funzionale delle opere ultimate, poiché ancora al rustico;

Preso atto che la Ditta nel comunicare l'inizio dei lavori, dovrà indicare il Direttore degli stessi;

Visti: - il Regolamento Edilizio e lo Strumento Urbanistico Comunali vigenti;
 - il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
 - la Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - l'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - gli artt. 1 e 49 della Legge 27 dicembre 1997, n. 449;
 - tutte le ulteriori Leggi, Regionali e Nazionali, vigenti in materia;

Fatti salvi tutti i diritti dei terzi;

PERMETTE

A) alla ditta [redacted] ai sensi dell'art. 35 legge 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 39 legge 23 dicembre 1994, n.724, la sanatoria dell'abuso edilizio eseguito e consistente nella realizzazione di una unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano seminterrato di un fabbricato in c.a ad un piano l.t. più seminterrato, ubicato in fregio alla via Trapezzoli di Croce Valanidi di Reggio Calabria, identificata nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 25 della sezione censuaria di Gallina con il numero di particella 1367 sub 5;

B) di eseguire i lavori di completamento della medesima opera, indicati nel progetto di cui in premessa, alle seguenti condizioni:

1. inizio dei lavori entro 12 mesi dalla data di rilascio della presente;
2. termine di ultimazione dei lavori entro 36 mesi dalla data di rilascio della presente;
3. potranno, in corso d'opera, apportarsi modificazioni al progetto assentite senza preventiva autorizzazione del Comune qualora le stesse rientrano tra quelle ammissibili dalle vigenti normative;
4. la ditta intestataria del presente permesso di costruire in sanatoria prima di dare inizio ai lavori di completamento, dovrà darne comunicazione per iscritto all'Ufficio Urbanistica del Comune comunicando contestualmente il Direttore degli stessi. Analoga comunicazione dovrà essere data a fine lavori;
5. qualora non siano stati indicati nella domanda di permesso il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntoria e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio Urbanistica del Comune prima dell'inizio dei lavori di completamento;

Allegato 4 della CTU
4-B Permesso Sanatoria 226
Piano Seminterrato Sub 5 (pag. 1/2)

6. nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi;
7. in tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatorio la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza;
8. nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza e controllo, deve essere esibita la concessione edilizia in sanatoria;
9. nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio Comunale competente;
10. non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta autorizzazione agli uffici preposti. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese;
11. il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto. Gli assiti o muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2.50 dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole;
12. è fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito (mare, acque superficiali e sotterranee, suolo, sottosuolo, fognature ecc.) mediante apposito modello da richiedere al Comune e di farne domanda alla competente autorità per essere autorizzati agli scarichi stessi;
13. ad avvenuto completamento dell'opera sanata, la ditta dovrà richiedere il certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
14. il titolare del permesso, il direttore e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione e delle modalità esecutive fissate nella presente permesso.

L'inosservanza delle previsioni contenute nel progetto allegato alla presente, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.



IL DIRIGENTE DEL SETTORE

[Redacted signature]

Piazz. Garibaldi, 15 - 98045 Reggio Calabria (RC)

PRODOTTORE: S. Ruffini S.p.A. - Via M. ...
Indirizzo: ...
Tel. ...

LOCALITÀ: ...
Reggio Calabria (RC)

DITTA: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

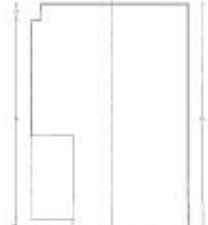
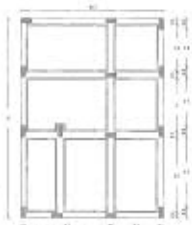
PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...

PROGETTO: ...



PROGETTO: ...

Allegato 4 della CTU
4-D Perizia giurata (pag. 1/3)



PERIZIA GIURATA

(SULLE DIMENSIONI E SULLO STATO DELLE OPERE DI UN FABBRICATO ABUSIVO)

Il sottoscritto [redacted] regolarmente iscritto al collegio dei geometri della provincia di Reggio Calabria al n° [redacted] è stato incaricato dalla ditta [redacted] residente in Via [redacted] ad eseguire sopralluogo nel fabbricato sito in Croce Valanidi Via Trapezzoli, del comune di Reggio Calabria allo scopo di descrivere la consistenza e lo stato delle opere abusivamente eseguite, per le quali sono state presentate istanze di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 come appresso elencate:

[redacted] pratica N° 1967 piano terra

[redacted] pratica N° 2632 piano primo

ACCERTAMENTI DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI INIBITORI

Il giorno 13 del mese di settembre 2005, il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo richiesto e sulla scorta della mappa catastale, ha individuato il fabbricato abusivo oggetto di richiesta di condono, dagli accertamenti fatti nel PRG del Comune il lotto in oggetto è destinato a "Zona Omogenea D", tale lotto è gravato dai vincoli Ambientale e limitazione aeroportuale.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui all'oggetto è sito nel comune di Reggio Calabria in Via Trapezzoli di Croce Valanidi, riportato in catasto al foglio di mappa 25 p.lla 1367 sez. censuaria di Gallina, esso è composto da due piani f.t.. Il fabbricato è costituito da una struttura portante in c.a., la luce libera dei piani è di mt 3.00, le travi di fondazione sono del tipo rovescio in c.a. e poggiano su un magrone di cls. Il collegamento tra i tre piani avviene mediante una scala interna in c.a. a due rampe della larghezza di 1.00 mt, attualmente allo stato rustico e successivamente Sarà rifinita con marmi di granito grigio e ringhiera in metallo.

DESCRIZIONE DEL PIANO TERRA

Il piano terra del fabbricato, si trova ancora allo stato rustico, la tamponatura esterna eseguita in mattoni forati dello spessore di cm 30 comprensiva di intonaci. Si dovranno quindi eseguire i lavori di completamento della u.i.u. che praticamente presenterà le stesse caratteristiche e materiali del piano primo.

I due piani f.t. sono collegati in senso verticale tra loro mediante una scala interna in c.a. che arriva fino al lastrico solare, nella parte terminale verrà realizzato un vano abbaino per proteggere il vano scala intero, questo sarà realizzato con materiali e tecniche uguali a quelle dei piani inferiori, la copertura sarà realizzata con solaio misto in laterizio e c.a..

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEL PIANO PRIMO

Il piano primo presenta la muratura di tamponamento dello spessore comprensivo di intonaci di cm 30, la divisione interna dell'alloggio è stata eseguita con pareti in laterizio dello spessore di cm 10 comprensivi di intonaci.

L'alloggio è rifinito nella sua interezza con intonaci lisci del tipo a frattazzo a tre strati, pavimentazione in marmo di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate con idropittura del tipo lavabile. L'alloggio è ancora sprovvisto di porte inetrne che saranno in legno massello di noce.

Detto livello è dotato di due servizi igienici entrambi rifiniti con rivestimento di maiolica bianca per un altezza di 2.00 mt e completi di lavabo, piatto doccia, bidet e wc.

Le finiture possono essere definite di tipo economico, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema oscurante a tapparella di colore bianco, i balconi sono dotati di parapetto in muratura.

Superfici e volume oggetto di condono ai sensi della Legge 724/94:

Istanza di condono prot. n° 1967 L.724/94 ditta

Piano terra

Superficie utile abitabile Mq 121,00
Volume piano terra Mc 482

Istanza di condono prot. n° 2632 L.724/94 ditta

Piano Primo

Superficie utile abitabile Mq 151,00
Volume piano primo Mc 482

Reggio Calabria li 22 SET. 2005

Il Tecnico



REGGIO

Allegato 4 della CTU
4-D Perizia giurata (pag.3/3)



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE CIVILE

VERBALE GIURAMENTO PERIZIA

C. n. n. n. 2138/05

L'anno duemilacinque il giorno *22* del mese di ~~Settembre~~ nel Tribunale Civile di Reggio Calabria;

avanti a me sottoscritto Funzionario di Cancelleria è comparso personalmente il

[redacted] residente in Cardeto c/da S. Elia n° 11, identificato per mezzo di *Carta d'Identità*

n° [redacted] ...rilasciata dal *Comune di Re* il [redacted]

Il quale chiede di poter asseverare la perizia tecnica giurata da lui redatta nell'interesse della ditta [redacted]

Invitato all'uopo a prestare giuramento nei modi di rito, il suddetto ripete la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA
IL CANCELLIERE P.E. C1

[redacted signature]



IL TECNICO
[redacted signature]



COMUNE DI REGGIO CALABRIA

(PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA)

COMPLETAMENTO RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA
IN SANATORIA AI SENSI DELLA L. 724/94

DITTA: DOLDO PIETRO E BRUNO

LOCALITA': TRAPEZZOLI DI R.C.

OGGETTO: EDIFICIO A DUE PIANI F.T. CON
STRUTTURA IN C.A. DA ADIBIRE A CIVILE ABITAZIONE

ALLEGATI:

RELAZIONE TECNICA

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO 1:5000

STRALCIO DI P.R.G. 1:5000

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO 1:2000

ESTRATTO DI MAPPA 1:2000

PLANIMETRIA DEL LOTTO 1:200

PROGETTO ESECUTIVO DELL'EDIFICIO 1:100

RELAZIONE TECNICA

Il lotto su cui dovrà sorgere il fabbricato in oggetto ha forma rettangolare ed occupa una superficie di mq 400. Esso è pianeggiante e confina su due lati con strade private e sui rimanenti con ditte diverse, il fabbricato a pianta rettangolare, è posizionato all'interno del lotto con due lati prospicienti alle strade con l'ingresso posizionato sulla via trapezzoli.

L'edificio è a due piani di cui un seminterrato ed un piano terra, la struttura portante è in cemento armato, i due piani sono collegati fra di loro mediante una scala interna in c.a..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato strutturalmente è costituito da: telai in c.a. con piedritti collegati in sommità ed alla base, da travi continue, nelle due direzioni ortogonali al piano orizzontale.

Le travi che collegano i piedritti alla base sono continue e ad armatura rovescia (travi di fondazione), nelle due direzioni ortogonali del piano, poggiati su un magrone realizzato su strato di ghiaia compattata, in calcestruzzo magro di opportuno spessore che sarà ben liscio e reso idoneo ad ospitare le gabbie di acciaio lavorato per l'armatura delle travi stesse.

Le travi di fondazione sono isolati dagli elementi murari sovrastanti mediante interposizione di feltro bitumato di opportuno spessore (10mm), trattato con cemento plastico, il tutto onde evitare il fenomeno di trasmissione dell'umidità del terreno per capillarità. Le strutture seminterrate sono protette da opportune opere di drenaggio, con pietrame a secco, ed i manufatti a contatto diretto con il terreno sono impermeabilizzati con l'impiego di malta resa impermeabile, dello spessore di cm 2, additivata con prodotto idrofugo.

I collegamenti verticali sono garantiti da scale in c.a. del tipo gettate in opera .

I solai di copertura sono impermeabilizzati con asfalto a doppio strato, e successivamente pavimentato con mattonelle di graniglia a questo livello saranno realizzati dei parapetti uguali a quelli dei piani inferiori, sarà realizzato l'abbaino a protezione del vano scala, questo sarà realizzato con copertura a solaio misto c.a. e laterizi mentre esternamente sarà completato come i muri dei piani sottostanti.

Il tamponamento della struttura nelle maglie verticali esterne dei telai, è realizzata con muratura del tipo tradizionale a camera d'aria costituita da due pieni ed un vuoto atti a garantire l'isolamento termico ed acustico per come previsto dalle normative vigenti .

Le partizioni verticali interne sono realizzate in mattoni forati dello spessore di cm 8, in modo da ottenere alla sovrapposizione dell'intonaco uno spessore finito di cm 10.

I pavimenti saranno realizzati in granito al piano primo ed in mattonelle di graniglia al piano terreno, le scale saranno rivestite in marmo e le pedate saranno dotate di fasce antisdrucchio.



Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco modello a persiana, tamponati con vetro camera, al piano terra vi è un ingresso di maggiore consistenza protetto da una serranda metallica, il portone d'ingresso è in legno massello.

I balconi saranno pavimentati con mattonelle di cotto ruvido antiscivolo, i parapetti di protezione saranno realizzati in parte in muratura con interconnesse parti metalliche con mera funzione di decoro le quali saranno trattate con vernice antiruggine di colore nero.

Infine le facciate esterne saranno intonacate con intonaco del tipo civile per esterni composto da resine e polvere di quarzo al fine di ottenere uno strato impermeabile, il colore sarà scelto in modo da ottenere una perfetta armonia con gli edifici ed il paesaggio circostanti ed in ogni caso all'interno delle tonalità pastello.

IMPIANTI

Il fabbricato sarà dotato dei seguenti impianti:

impianti elettrici: saranno realizzati in conformità alle norme C.E.I., in particolare le canalizzazioni saranno in P.V.C. incassati nei muri divisorii e di tamponamento. Nei locali dei servizi igienici l'impianto sarà realizzato seguendo in particolare le norme C.E.I. 64-8 e 64-2 .

I materiali e gli apparecchi da impiegare dovranno essere tali da resistere alle azioni meccaniche, corrosive, termiche o dovute all'umidità, alle quali potranno essere esposti durante l'esercizio. Dovranno inoltre essere rispondenti alle relative norme e tabelle di unificazione C.E.I. - U.N.E.L..

Impianto idrico: l'impianto idrico sarà realizzato mediante l'impiego di tubi in rame wicu del diametro variabile da mm 14 a mm 20 in relazione al tipo di attività cui il tubo viene impiegato, saranno predisposte un numero adeguato di centraline in modo tale da poter gestire i diversi servizi riuscendo a controllarli con estrema facilità, le tubazioni di acqua potabile in nessun caso dovranno trovarsi insieme alle tubazioni di scarico.

Impianti di scarico: le reti di scarico installate all'interno dell'edificio soddisferanno le condizioni e le caratteristiche di seguito riportate;

- evacuazione rapida e completa delle acque di rifiuto senza dar luogo a depositi ed incrostazioni di materie putrescibili
- impedire il passaggio d'aria di odori e microbi dalle tubazioni agli ambienti limitrofi
- essere a tenuta d'acqua e di ogni esalazione
- essere installati in modo che movimenti dovuti a dilatazioni , contrazioni ed assestamenti possano dar luogo a rotture o perdite di alcun genere
- non dar luogo a corrosioni per opera di ossidazioni o acidi
- le colonne di scarico saranno prolungate fin oltre la copertura dell'edificio, sistemati con appositi esalatori.

Le diramazioni di scarico degli apparecchi igienico sanitari saranno realizzati con tubi in P.V.C. posti in opera incassati o sotto pavimento, con pendenza, in ogni caso, mai inferiore al 1% ed adeguatamente protetti.

Le diramazioni dovranno essere raccordate tra loro e con le colonne di scarico sempre nel senso della corrente del fluido, con gli angoli di raccordo tra gli assi non superiori a 45°.

All'innesto con le colonne di scarico, sui collettori saranno installate delle apposite bocche di ispezione munite di tappo a chiusura ermetica.

I collettori saranno allacciati alla fogna esterna con l'interposizione di una chiusura idraulica ispezionabile, costituita da un pozzetto sifonato realizzato in opera.

Le acque nere saranno immesse nella condotta fognante comunale. Lo smaltimento è stato previsto in osservanza delle norme tecniche di cui all'art. 2 della L. 10/05/1976 n° 319, e successive integrazioni e modificazioni.

Apparecchi igienico-sanitari: è prevista la posa in opera di sanitari in porcellana vetrificata, vaso all'inglese con cassetta scaricatrice a zaino, lavabo a colonna dotato di gruppo miscelatore; ogni altro accessorio che renda il servizio confortevole e funzionale, compresi gli accessori per le persone inabili. Il tutto sarà reso funzionale ed avrà le caratteristiche previste dalle norme igieniche vigenti.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA SUI MATERIALI IMPIEGATI

Per la costruzione dell'opera in oggetto è stato previsto l'impiego dei seguenti materiali:

- a) Sabbia: la sabbia sarà di provenienza fluviale dovrà risultare ben assortita in grossezza e costituita da grani resistenti non provenienti da roccia decomposta o gessosa. Deve essere scricchiolante alla mano, non lasciare traccia di sporco, non deve contenere materie organiche, melmose o comunque dannose, se necessario dovrà essere lavata con acqua dolce per eliminare le eventuali materie nocive.
- b) Pietrisco e ghiaietto: questi dovranno essere di dimensioni variabili tra i 5 ed i 20 mm. Il pietrisco impiegato, proveniente dalla frantumazione di rocce compatte non dovrà contenere impurezze, fango, terriccio e polvere, avrà inoltre spigoli vivi, superficie scabra e se necessario sarà lavato
- c) Acqua: l'acqua per gli impasti sarà limpida dolce e non aggressiva.

ASSEVERAZIONE

In relazione ai rilievi eseguiti in loco sulla situazione attuale dell'opera oggetto di condono, il sottoscritto ASSEVERA che lo stato dei luoghi è conforme a quanto riportato negli elaborati grafico-progettuali allegati alla presente relazione.

REGGIO CALABRIA Li 22 SET. 1998

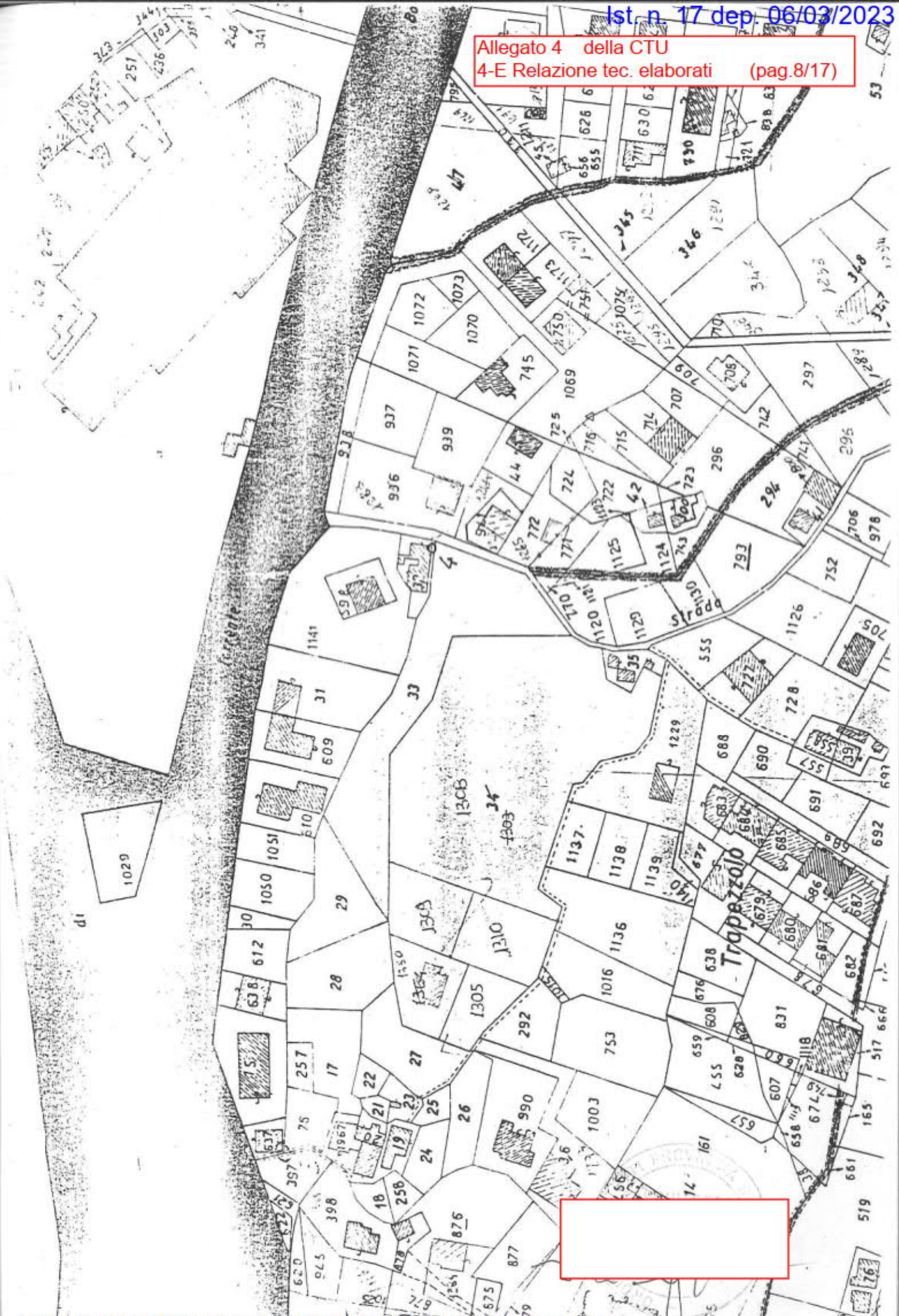
IL TECNICO





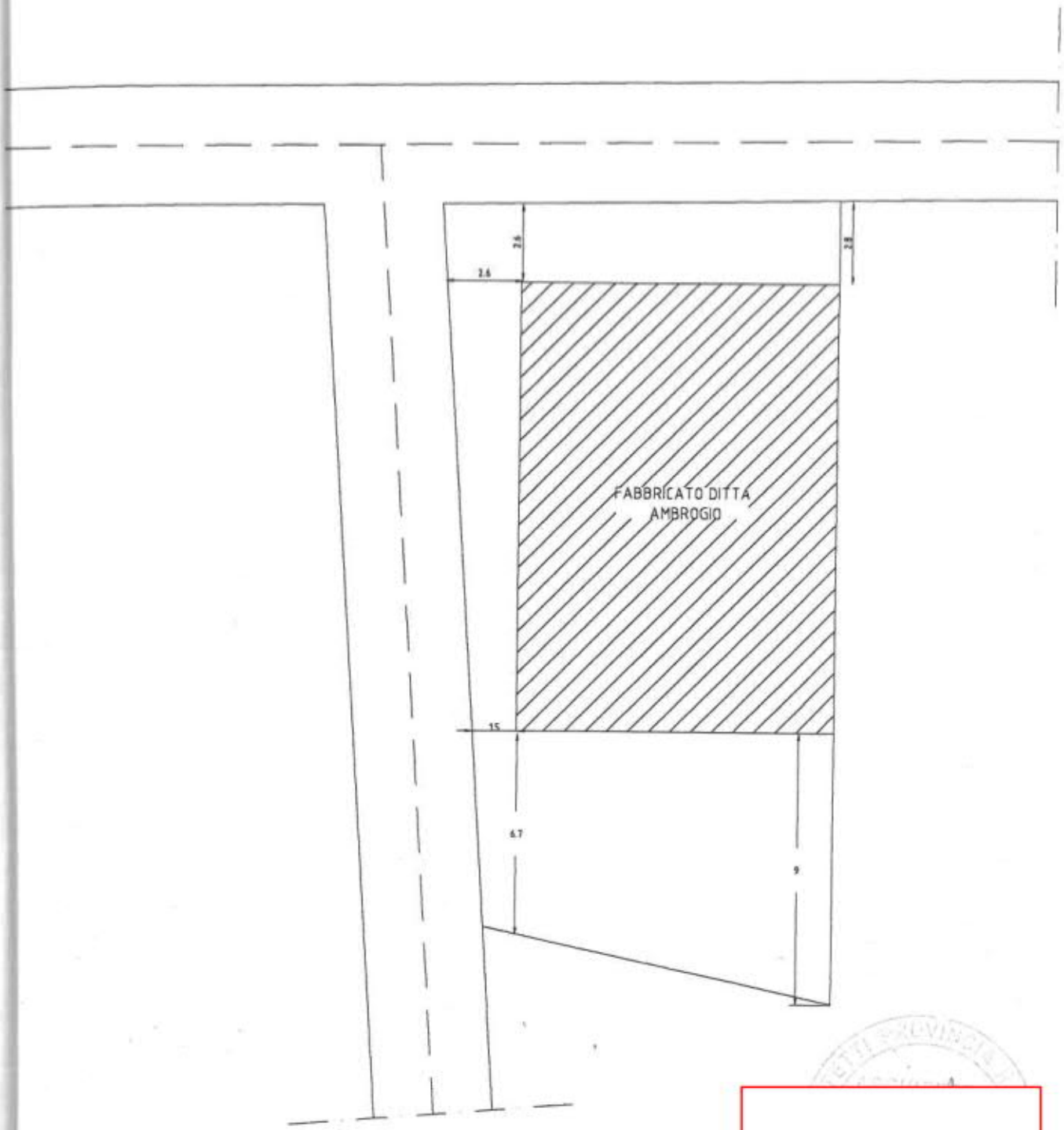


Allegato 4 della CTU
4-E Relazione tec. elaborati (pag.8/17)

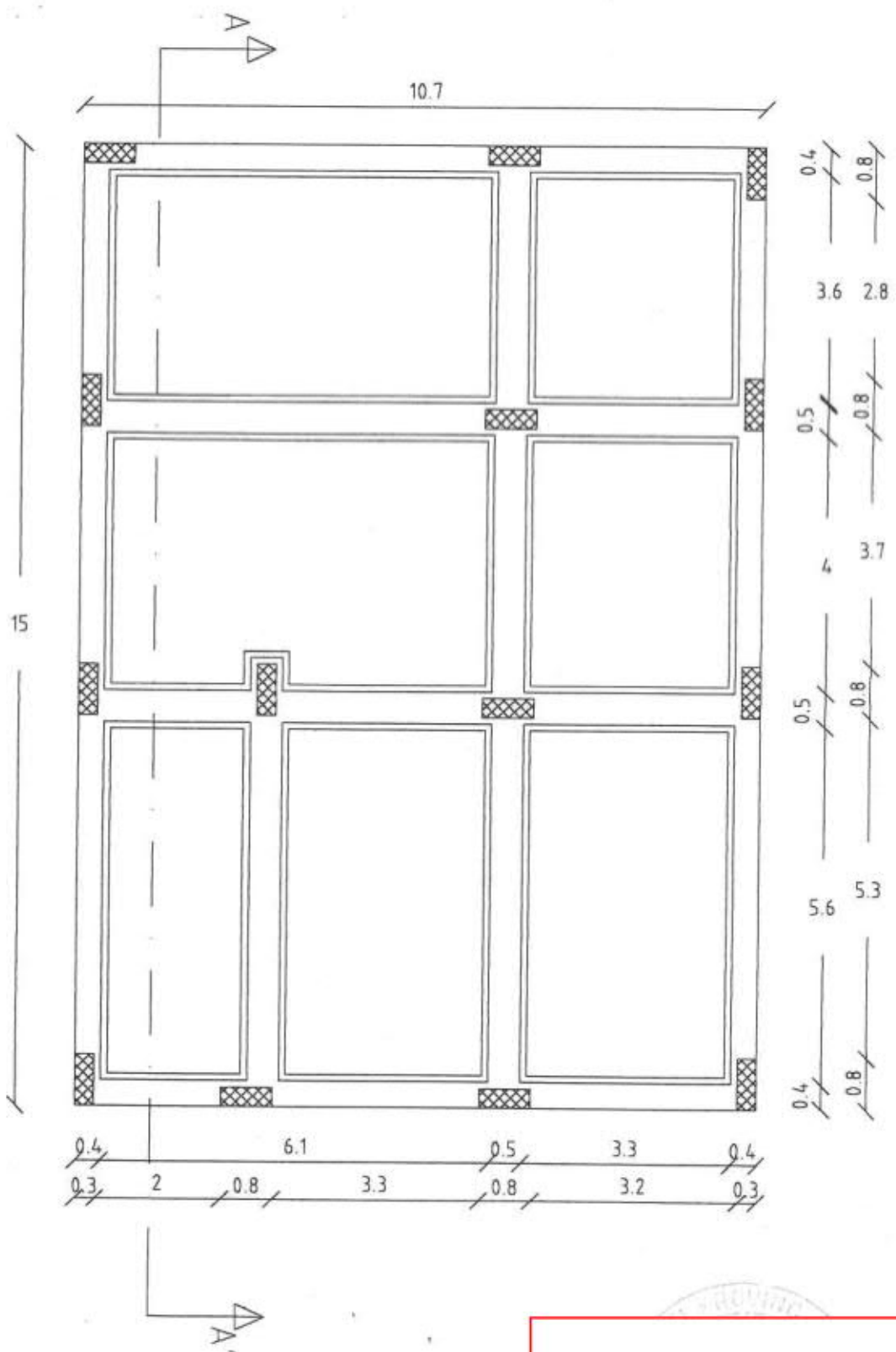


PLANIMETRIA DEL LOTTO
CON ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

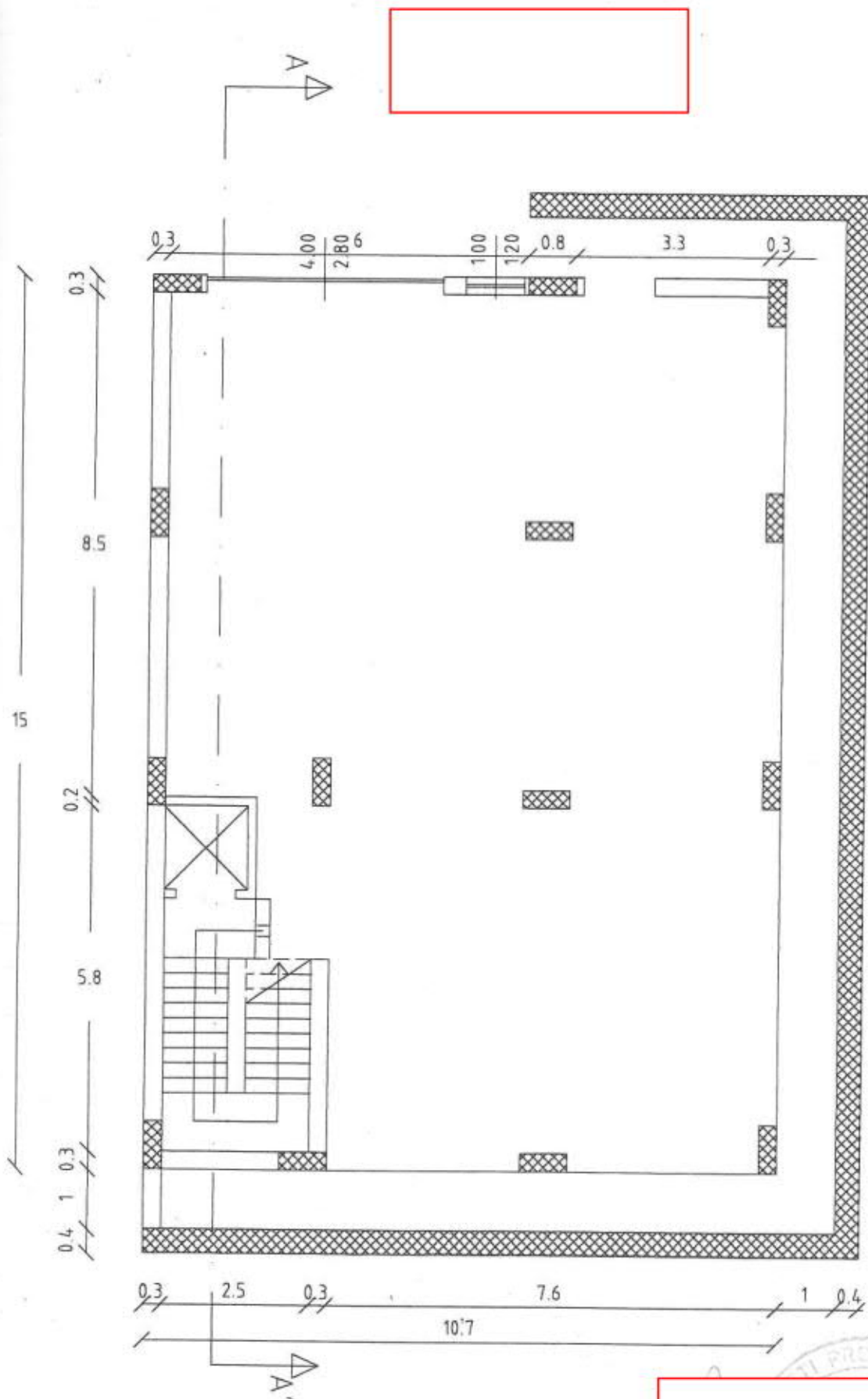
SCALA 1:200



PIANTA FONDAZIONI

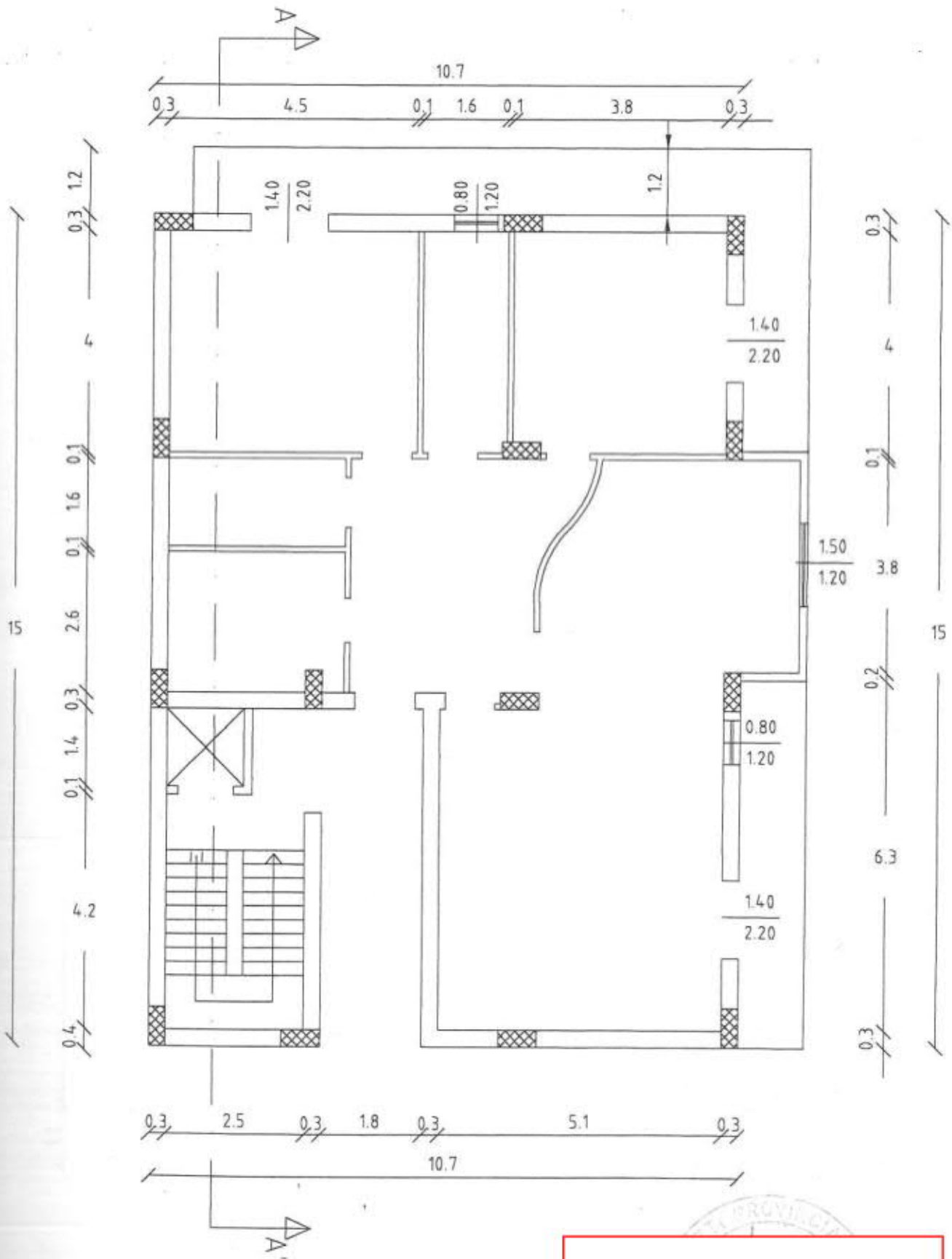


PIANTA PIANO TERRA



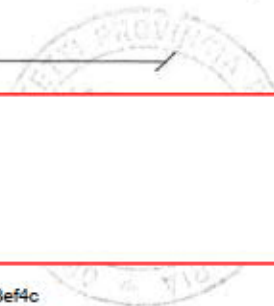
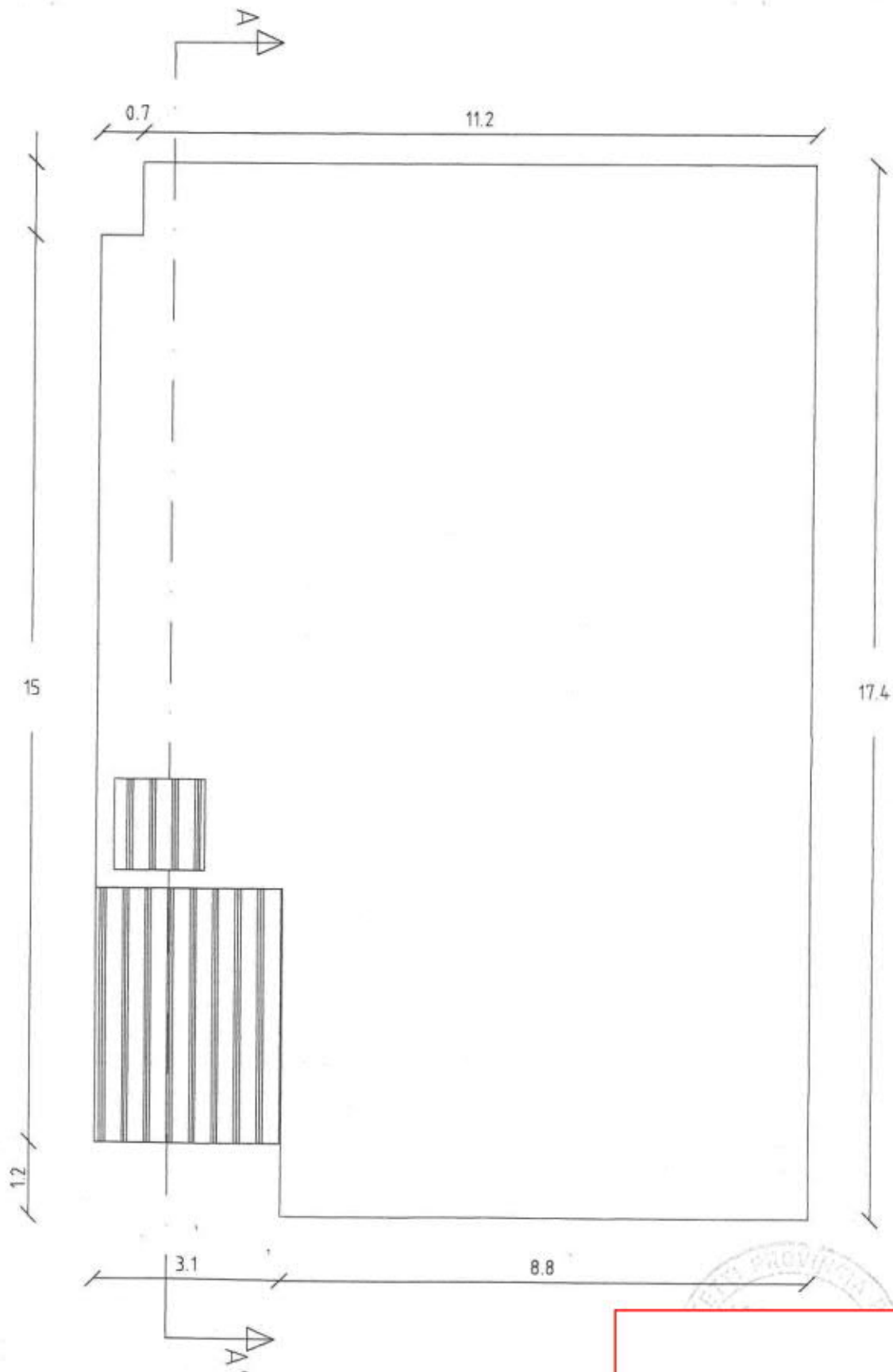
PIANTA PRIMO PIANO

Allegato 4 della CTU
4-E Relazione tec. elaborati (pag.12/17)



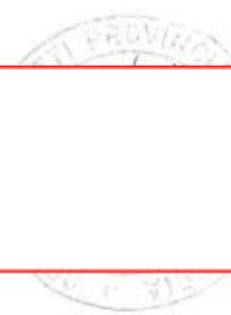
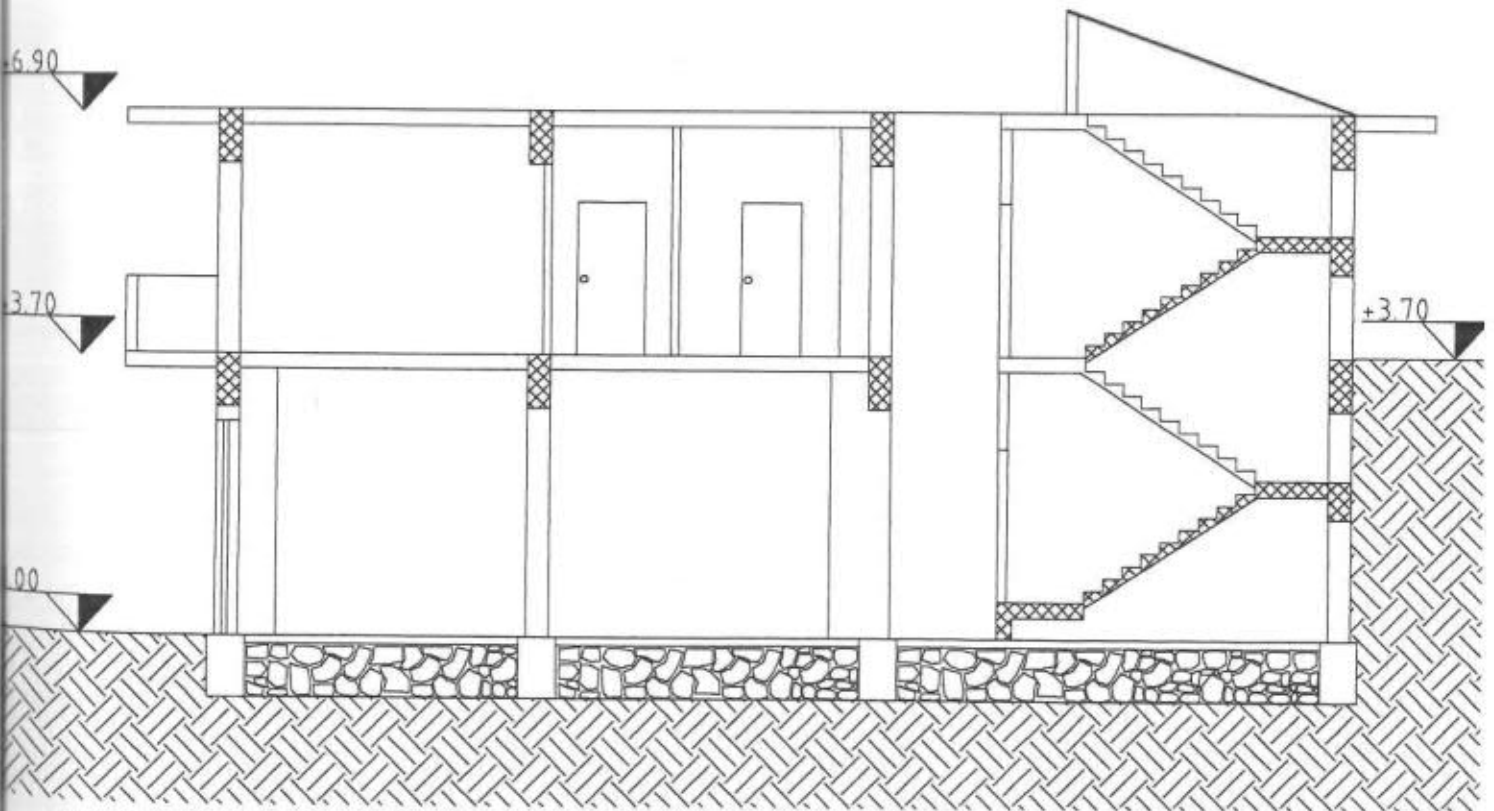
PIANTA COPERTURA

Allegato 4 della CTU
4-E Relazione tec. elaborati (pag.13/17)



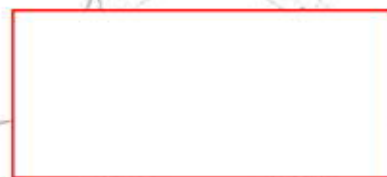
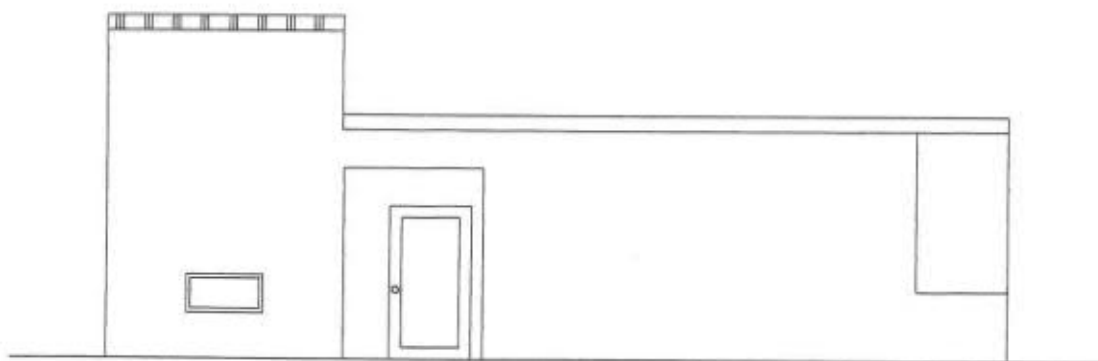
Allegato 4 della CTU
4-E Relazione tec. elaborati (pag.14/17)

SEZIONE A - A'

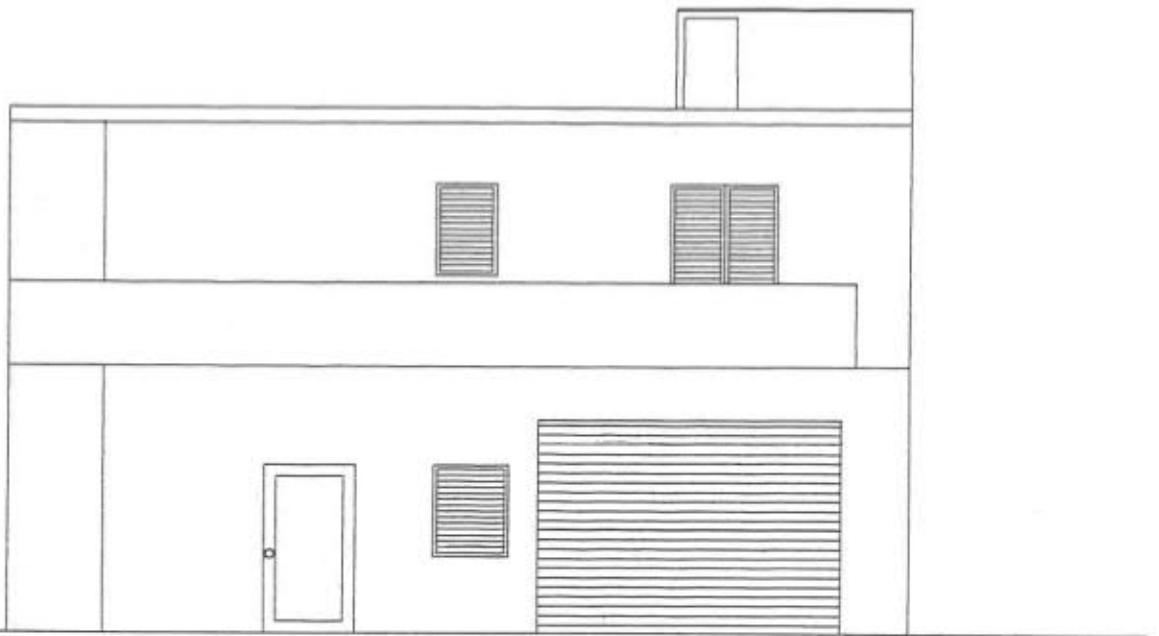


Allegato 4 della CTU
4-E Relazione tec. elaborati (pag.15/17)

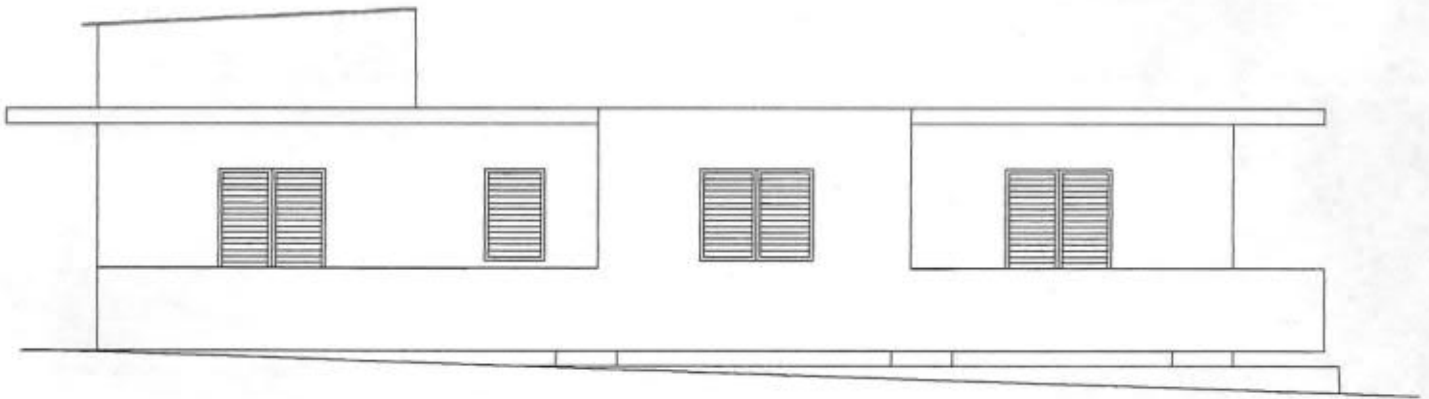
PROSPETTO FRONTALE



PROSPETTO DI RETRO



PROSPETTO LATERALE



COMUNE DI REGGIO CALABRIA

PROGETTO: Completamento pratiche condono edilizio
n° 2632 L. 724/94

LOCALITA': Via Trapezzoli Croce Valanidi di RC

DITTA

TITOLO ELABORATO:

SCALA **DATA:** 3.0. NOV. 2005 **CODICE ELABORATO:**

ELENCO ELABORATI PRODOTTI:

- A01 - Relazione tecnica
- A02 - estratto di mappa
- A03 - visura catastale
- A04 - dest. urban.
- A05 - vincoli inibitori
- A06 - parere limit. aeroportuali
- A06 -

IL TECNICO:	
e-mail:	

COLLABORAZIONE:

RELAZIONE TECNICA**(SULLE DIMENSIONI E SULLO STATO DELLE OPERE DI UN FABBRICATO ABUSIVO)**

Il sottoscritto [redacted] regolarmente iscritto al collegio dei geometri della provincia di Reggio Calabria a [redacted], è stato incaricato dalla ditta [redacted] to [redacted] ad eseguire sopralluogo nel fabbricato sito in Croce Valanidi Via Trapezzoli, del comune di Reggio Calabria allo scopo di descrivere la consistenza e lo stato delle opere abusivamente eseguite, per le quali sono state presentate istanze di condono edilizio ai sensi della L.724/94 come appresso elencate:

[redacted] pratica N° 1967 piano terra

[redacted] pratica N° 2632 piano primo

ACCERTAMENTI DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI INIBITORI

Il giorno 13 del mese di luglio 2005, il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo richiesto e sulla scorta della mappa catastale, ha individuato il fabbricato abusivo oggetto di richiesta di condono, dagli accertamenti fatti nel PRG del Comune il lotto in oggetto è destinato a "Zona Omogenea D", tale lotto è gravato dai vincoli Ambientale e limitazione aeroportuale.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui all'oggetto è sito nel comune di Reggio Calabria in Via Trapezzoli di Croce Valanidi, riportato in catasto al foglio di mappa 25 p.lla 1367 sez. censuaria di Gallina, esso è composto da due piani f.t.. Il fabbricato è costituito da una struttura portante in c.a., la luce libera dei piani è di mt 3.00, le travi di fondazione sono del tipo rovescio in c.a. e poggiano su un magrone di cls. Il collegamento tra i tre piani avviene mediante una scala interna in c.a. a due rampe della larghezza di 1.00 mt, attualmente allo stato rustico e successivamente Sarà rifinita con marmi di granito grigio e ringhiera in metallo.

DESCRIZIONE DEL PIANO TERRA

Il piano terra del fabbricato, si trova ancora allo stato rustico, la tamponatura esterna eseguita in mattoni forati dello spessore di cm 30 comprensiva di intonaci. Si dovranno quindi eseguire i lavori di completamento della u.i.u. che praticamente presenterà le stesse caratteristiche e materiali del piano primo.

I due piani f.t. sono collegati in senso verticale tra loro mediante una scala interna in c.a. che arriva fino al lastrico solare, nella parte terminale verrà realizzato un vano abbaino per proteggere il vano scala intero, questo sarà realizzato con materiali e tecniche uguali a quelle dei piani inferiori, la copertura sarà realizzata con solaio misto in laterizio e c.a..

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEL PIANO PRIMO

Il piano primo presenta la muratura di tamponamento dello spessore comprensivo di intonaci di cm 30, la divisione interna dell'alloggio è stata eseguita con pareti in laterizio dello spessore di cm 10 comprensivi di intonaci.

L'alloggio è rifinito nella sua interezza con intonaci lisci del tipo a frattazzo a tre strati, pavimentazione in marmo di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate con idropittura del tipo lavabile. L'alloggio è ancora sprovvisto di porte interne che saranno in legno massello di noce.

Detto livello è dotato di due servizi igienici entrambi rifiniti con rivestimento di maiolica bianca per un'altezza di 2.00 mt e completi di lavabo, piatto doccia, bidet e wc.

Le finiture possono essere definite di tipo economico, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con sistema oscurante a tapparella di colore bianco, i balconi sono dotati di parapetto in muratura.

Gli scarichi sono collegati alla rete fognante comunale, l'impianto idraulico è del tipo sottotraccia eseguito con tubazione in rame a regola d'arte.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia conforme alle disposizioni vigenti in materia.

Superfici oggetto di condono ai sensi della Legge 724/94:

Istanza di condono prot. n° 1967 L.724/94 ditta

Piano terra

Superficie utile abitabile Mq 121,00
Volume piano terra Mc 480

Istanza di condono prot. n° 2632 L.724/94 ditta

Piano Primo

Superficie utile abitabile Mq 151,00
Volume piano primo Mc 480

LAVORI ED OPERE DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICIO

L'edificio verrà completato nel suo complesso realizzando le opere di finitura dei piani terra e primo, il completamento dei quattro prospetti e la realizzazione di un volume tecnico (abbaino) sul terrazzo e relativa pavimentazione della parte di terrazzo rimanente, nel dettaglio:

- Per quanto riguarda il piano terra, saranno completati in tutte le sue parti utilizzando stesse tecniche e materiali del piano primo già finito.
- I prospetti dell'immobile saranno completati procedendo alla realizzazione dell'intonaco delle pareti, dei parapetti dei balconi e dei sottobalconi, successivamente sarà passato uno strato di

finitura per esterni di colore giallo paglierino tenue, con diverse tonalità di colore, applicati rispettivamente sui parapetti ed in prossimità delle fasce marcapiano, in maniera che ben s'inserisca nell'ambiente circostante.

- Saranno completati i lavori di sistemazione della terrazza, previa impermeabilizzazione e posa in opera di pavimentazione per esterni.
- Si procederà altresì al completamento del vano scala, questo verrà finito mediante intonaci civili delle pareti, rivestimento dei gradini con pedate ed alzate in marmo, posa in opera di ringhiera metallica di protezione lungo le rampe, il pavimento dei pianerottoli sarà in marmo dello stesso tipo dei gradini.

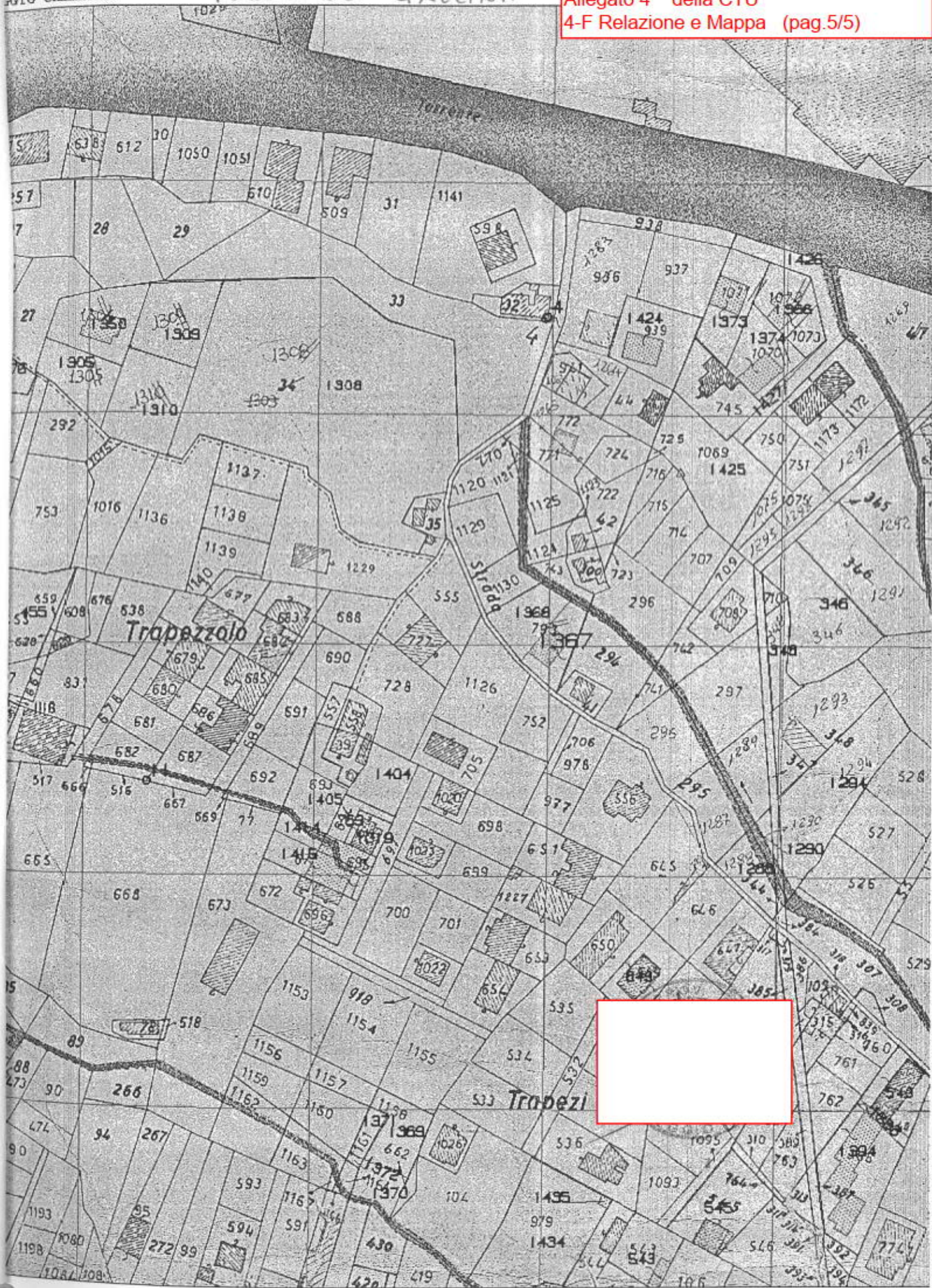
Reggio Calabria lì 30 NOV. 2005

Il Tecnico



REGGIO CALABRIA

3



Visura per soggetto limitato ad un comune e ad una titolarità Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2005

Dati della richiesta A

Soggetto individuato Fabbricati siti nel comune di REGGIO DI CALABRIA (Codice: H224) Provincia di REGGIO DI CALABRIA

1. Unità Immobiliari site nel Comune di REGGIO DI CALABRIA(Codice H224) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m ²)	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	GNA	25	1367	3			in corso di costruz.					VIA TRAPEZZOLI piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/04/2004 n. 11594 .1/2004 in atti dal 19/04/2004 (protocollo n. RC0081073) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
2	GNA	25	1367	4			lastrico solare			140		VIA TRAPEZZOLI piano: I; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/04/2004 n. 11595 .1/2004 in atti dal 19/04/2004 (protocollo n. RC0081074) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	
3	GNA	25	1367	5			in corso di costruz.					VIA TRAPEZZOLI piano: SI; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/04/2004 n. 11596 .1/2004 in atti dal 19/04/2004 (protocollo n. RC0081075) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DATI ANAGRAFICI			
1				(1) Proprieta' per 1/3
2				(1) Proprieta' per 1/3
3				(1) Proprieta' per 1/3

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 04/02/1999 n. B00207.1/1999 in atti dal 04/02/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE

Unità immobiliari n. 3

Ricevuta n. 48914

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di REGGIO DI CALABRIA

COMUNE DI REGGIO CALABRIA

ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

UFFICIO P.R.G.

-Vista l'istanza della Ditta

-Visti gli atti esistenti in ufficio;

S I C E R T I F I C A

-Che le particelle n.1367,1368.

del foglio di mappa n.25 della Sezione Catastale di GALLINA risultano inserite nel Piano Regolatore Generale del Comune;

-Che il P.R.G.del Comune adottato dall'Amministrazione Comunale,con delibera del Consiglio Comunale n.44 del 25/3/1970,e' stato riapprovato dalla Regione Calabria con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.914/85.

-Che nel P.R.G. le stesse particelle sono state destinate a:
"Attivita' industriali" (zona omogenea D).

La suddetta zona omogenea e' normata dall'art. 21 delle N.T.A.

ART.21 ZONA OMOGENEA D

ATTIVITA' INDUSTRIALI E COMMERCIALI

Destinazioni specifiche in relazione alle attivita' industriali e commerciali:

- edifici ed attrezzature per l'attivita' industriale;
- magazzini, depositi anche commerciali, silos, rimesse ed esposizioni commerciali e dei prodotti dell'industria;
- esercizi pubblici e negozi;
- laboratori di ricerca e di analisi;
- officine;

Destinazioni consentite in relazione alle predette attivita':

- edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria e al commercio;
- uffici direzionali ed amministrativi dell'industria e del commercio anche se non direttamente connessi alle unita' produttive presenti nella zona;
- servizi di interesse pubblico o connessi con le attivita' insediate;
- abitazione del personale di custodia.

Nelle zone industriali e commerciali devono essere garantiti spazi di parcheggio in area privata in aggiunta ai parcheggi di zona. Nelle zone industriali e commerciali che di fatto presentino carattere di completamento edilizio il P.R.G. si attua di norma, a mezzo di concessione edilizia diretta in singolo lotto. Nelle zone industriali e commerciali di espansione il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo esteso ad aree o sistemi di aree per almeno mq 20000. Nelle zone industriali ricomprese nel Piano Regolatore del Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Reggio Calabria, il P.R.G. e' attuato attraverso le specifiche norme di attuazione espresse dal predetto piano del Consorzio. Gli indici che regolano l'edificazione delle fabbriche e delle attrezzature industriali e commerciali sono i seguenti:

$I_{ff} = mc/mq \ 3,00$; $R_c = \max 40\%$ dell'area; $P = \min 50\%$ dell'area; $V = \min 10\%$ dell'area; $h = m.8,00$ salvo il caso di costruzioni speciali come silos, serbatoi, ciminiere, centri commerciali; $D_c = \min m.6,00$; $D_f = \min m.12,00$; $D_s = \min m.10,00$

Gli indici che regolano l'edificazione dei servizi di supporto alle attivita' industriali e commerciali sono:

$I_{ff} = mc/mq \ 1,5$; $R_c = \max 60\%$ dell'area; $P = \min mq \ 1,00$ ogni mq 20,00 di costruito; $V = \min 30\%$ dell'area; $D_c = \min m.5,00$; $D_f =$ somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; $D_s = \min m.10,00$.

I garage debbono essere adeguati alla legge n.122/89.

CARTA SEMPLICE

-Il presente certificato si rilascia in ~~belle ai sensi dell'art 30~~
~~del D.P.R. n.309 del 6-6-2001~~ e conserva da oggi validita' di un anno salvo
non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.



Reggio Cal. li'

10 AGO. 2005

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



Allegato 4 della CTU
4-H Cert. Comune (pag.2/2)





COMUNE DI REGGIO CALABRIA
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE
SETTORE URBANISTICA
U.O. III LIVELLO "BENI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI"

All'Amministrazione Provinciale
 di Reggio Calabria
 Settore Protezione del Territorio-Ambiente
 Servizio L.R. 3/95

Prot. n° 12922 del 07 SET. 2005

Oggetto: Esistenza vincoli inibitori.

Opera: Progetto in sanatoria per un fabbricato a due piani f.t. ;

Ditta

Località: Croce Valanidi (RC)

in riferimento alla richiesta di pari oggetto si comunica quanto segue:

Dati Catastali: sez. di Gallina Foglio n° 25 part.IIa n. 1368-
 Condono Edilizio L.724/94 pratica n° 1967 e 2632-

1) Descrizione di P.R.G.

"Zona Omogenea "D"

Vincoli Inibitori:

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| a) paesaggistico – ambientale | <u>SI</u> |
| b) urbanistico | <u>SI</u> |
| c) storico artistico | <u>NO</u> |
| d) archeologico | <u>NO</u> |
| e) idrogeologico – forestale | <u>NO</u> |
| f) parco Aspromonte | <u>NO</u> |
| g) cimiteriale | <u>NO</u> |
| h) rispetto stradale | <u>NO</u> |
| i) rispetto impianti tecnologici | <u>NO</u> |
| l) rispetto ferroviario | <u>NO</u> |
| m) demanio marittimo | <u>NO</u> |
| n) demanio militare | <u>NO</u> |
| o) aeroportuale | <u>L.58/63</u> |

Reggio Calabria, li 07 SET. 2005

Il Tecnico Istruttore



Il Responsabile U.O.

Allegato 4 della CTU
4-J Parere aeroportuale (pag.1/1)



COMUNE DI REGGIO CALABRIA

Dipartimento Programmazione Settore "Urbanistica"
Comitato Vincoli Aeroportuali

Prot. n° 14725 del 28 SET. 2005

Alla Ditta [redacted]
Via [redacted]
[redacted]
A.C.

Oggetto : Parere.

Il Comitato Vincoli Aeroportuali nella seduta del 27 SET. 2005 ha
Espresso il seguente parere Zona Verde FAVOREVOLE-
condono 1967-2632



IL SEGRETARIO
[redacted]
[Signature]

N. 83.012 Repertorio=

N. 2.640 Raccolta=

V E N D I T A

REPUBBLICA ITALIANA

Il ventidue dicembre millenovecentonovantadue (22/12/92) in
Reggio Calabria, nel mio studio in via Filippini n. 15.=

Innanzi a me Avv. [REDACTED] in Reggio Calabria
nel cui Collegio Notarile sono iscritto, senza assistenza di
testimoni avendovi le parti d'accordo rinunziato=

SONO PRESENTI I SIGNORI:=-

Da una parte per [REDACTED] alinga, nata a Gal-
lina di Reggio Calabria il 10 novembre 1920, residente a

[REDACTED] sposata in comunione legale, (c.f.:

[REDACTED] la sua procuratr [REDACTED]

[REDACTED] professoressa, nata a Reggio Calabria il [REDACTED]

[REDACTED] ivi residente in via [REDACTED], giusta

procura speciale per Notaio [REDACTED] del

31/7/1992 n. 16.879 repertorio, registrata a R.C. il 19/8/

1992 al N. 2650 mod. I, che in copia autentica allego con A,

previa lettura da me datane alle parti e=

[REDACTED] asalinga, nata a [REDACTED]

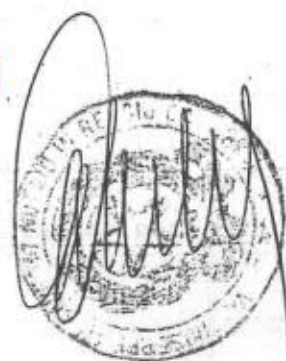
1922, residente a Reggio Calabria [REDACTED]

sposata in comunione legale, (c.f. [REDACTED]

Dall'altra 1) [REDACTED] iere, nato, a [REDACTED]

(RC) il [REDACTED], sposato in comunione legale con

[REDACTED] nata a Reggio Calabria il [REDACTED]



Allegato 4 della CTU
4-K Atto Repertorio 83.012 Raccolta 2.640 (pag.2/8)

[redacted] residenti a [redacted]

[redacted] =

2) [redacted] o, meccanico, nato a Ca [redacted]

dicembre [redacted] sposato in comunione legal [redacted]

[redacted] inga, nata a Cardeto il [redacted] re-

sidenti a Cardeto, via S. Elia, (c.f.: [redacted] e

[redacted]

3) [redacted] roviere, nato a [redacted] mbre

[redacted] in comunione legale con [redacted]

casalinga, nata [redacted], residenti a

[redacted]

[redacted]) tutti non parenti con i

venditori.=

I predetti, della cui identità personale sono certo, conven-

gono:=

[redacted] ca, a mezzo della citata procuratrice, e

[redacted] in base al tipo di frazionamento redatto

sull'estratto di mappa n. 19369 approvato il 4/4/1984 n. 45,

allegato all'atto di compravendita per Nota [redacted]

15/7/1984 n. 8.209 repertorio, che gli acquirenti dichiarano

di conoscere, vendono in parti uguali, (1/3 ciascuno) ad AM-

[redacted], che in co-

munione legale acquistano, un appezzamento di terreno sito

in Gallina di Reggio Calabria, contrada Trapezzoli, indivi-

duato nel citato frazionamento al foglio 25 con la neo par-

ticella 793 (ex 40/c) di are 11,30 R.D. 53.11 R.A. 19.78 e limitante con stradella comunale, fratelli e stradella privata.=

PROVENIENZA L'intera particella 40 da cui è stata staccata la suddetta neoparticella 793 pervenne alle venditrici per successione testamentaria del padre Fortunato, deceduto a Reggio Calabria ne da denuncia registrata a Reggio Calabria nel 1971 al n. 51 vol. 366.=

Detto appezzamento è destinato a zona omogenea D per attività industriali e commerciali, come risulta dal relativo certificato, che allego con B, previa lettura da me data alle parti.=

Il prezzo pattuito è di f. 13.500.000 (tredicimilioni cinquecentomila) che le venditrici dichiarano d'avere ricevuto dagli acquirenti, ai quali rilasciano ampia quietanza con rinuncia all'ipoteca legale.=

Il suddetto appezzamento è venduto a corpo con tutti gli accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive esistenti, libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, con ogni garanzia di legge, con l'immediato possesso e godimento e conseguenti effetti utili ed onerosi.=

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico degli acquirenti.=

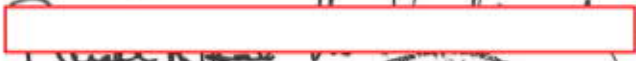
Allegato 4 della CTU
4-K Atto Repertorio 83.012 Raccolta 2.640 (pag.4/8)

~~_____~~
~~_____~~

Quanto precede, dattiloscritto da persona di mia fiducia su quattro pagine di un foglio, è da me letto alle parti che

SPECIFICA

Bollo . . .	139.446
Onor. . . .	30.554
C. N.	17.000
T. A.	
Scritt. . . .	



Caridi Antonio Maria



ALLEGATO A
N. 83.012 Repertorio
N. 2.640 Raccolta - PROCURA SPECIALE -

Allegato 4 della CTU
4-K Atto Repertorio 83.012 (pag.5/8)

La sottoscritta parte mandante:

- [redacted], nata a [redacted] na di Reggio Calabria [redacted]

[redacted] omiciliata a [redacted], codice

fiscale [redacted]

nomina e costituisce suo procuratore speciale la Signora:

- [redacted], nata a Reggio Calabria il 5

[redacted], domiciliata a Reggio Calabria, Via F [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted]

affinchè in nome, vece ed interesse di essa parte mandante

venda in uno o più atti a chi crederà più opportuno e per il

prezzo che riterrà più conveniente l'immobile, gli immobili,

i diritti di comproprietà o gli altri diritti reali, meglio

descritti in calce alla presente procura.

All'uopo il nominato procuratore resta pertanto autorizzato a

vendere, a corpo od a misura, gli appresso elencati immobili,

dandone più esatta descrizione, confinazione ed identifica-

zione catastale, anche se diversa da quella in calce riporta-

ta, concordare, riscuotere e quietanzare il prezzo, dichiarare

di averlo già riscosso, rinunciare alla ipoteca legale, come

anche concedere dilazioni totali o parziali al pagamento del

medesimo, con o senza garanzia ipotecaria, anche mediante ri-

lascio di cambiali, dare garanzie di proprietà e libertà da

pesi e vincoli, fatta eccezione, se del caso, di formalità i-

potecarie a favore di Istituti di Credito Fondiario o di cre-



Allegato 4 della CTU
4-K Atto Repertorio 83.012 Raccolta 2.640 (pag.6/8)

ditori privati, a garanzia di mutui concessi ad essa parte mandante o suoi danti causa, con facoltà di impegnarsi alla liberazione di quanto in oggetto dalle predette formalità, come anche consentire che la parte acquirente si accoli per intero o pro-quota i detti mutui, procedendo ad eventuali conguagli, dare immissione in possesso, costituire servitù attive e passive, confermare quelle nascenti per destinazione del padre di famiglia, o dichiararle estinte, fare dichiarazioni di stato civile per l'applicazione della legge 19 maggio 1975 n. 151, fare dichiarazioni, se del caso, ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n. 15, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed alla legge 26 giugno 1990, n. 165, art. 3, comma 13 ter, sottoscrivere dichiarazioni INVIM, convenire altresì tutti quegli altri patti, clausole, condizioni, servitù che riterrà opportuni e necessari per l'esatto adempimento del presente mandato.

Il tutto con le più ampie ed assolute facoltà, con promessa sino da ora de rato et valido.

Da esaurirsi in unico atto e contesto.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -

- tutti gli immobili siti nel territorio della Provincia di Reggio Calabria.

[Redacted signature area]

u2

ALLEGATO "8"
REPERTORIO N. 16879

AUTENTICAZIONE DI FIRMA

L'anno millenovecentonovantadue, il giorno trentuno del mese di luglio, in Roma, nel mio studio, senza l'assistenza dei testimoni per rinunzia fattane dalla parte con il mio consenso.

Allegato 4 della CTU
4-K Atto Repertorio 83.012 pag.7/8)

CERTIFICATO

io sottoscritto [redacted] Notaio in [redacted] con Studio in Via [redacted] iscritto nel Colle-

gio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che la parte di cui appresso, della cui identità personale io Notaio sono certo, ha sottoscritto il suesposto atto in mia presenza e vista:

- [redacted] nata a [redacted] di Reggio Calabria il [redacted] dieci [redacted] domiciliata a [redacted]

[Handwritten signature]



Allegato 4 della CTU
4-K Atto Repertorio 83.012 Raccolta 2.640 (pag.8/8)

Io sottoscritto Notaio Avv. residente in
Reggio Calabria ed iscritto nel Ruolo del Distretto di Reggio
Calabria, certifico che la presente copia, che consta di tre
mezzi fogli, è conforme all'originale che trovasi allegata
sotto la lettera "A" all'atto di Compravendita ai miei rogiti
dell'8 ottobre 1992 n.ro 81.995 di Repertorio, registrato a
Reggio Calabria il 19 ottobre 1992 al N.ro 2650 Mod.I^o-V. =
Reggio Calabria, addì ventuno dicembre millenovecentonovanta-
due.





ALLEGATO 5
(Tot. pagg.14)

- 5-A RICHIESTA CERTIFICATO DESTINAZIONE
URBANISTICA E VINCOLI (9 pagg.)**
- 5-B PEC SOLLECITO del 20/01/2023 (3 pagg.)**
- 5-C PEC SOLLECITO del 06/02/2023 (2 pagg.)**

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA – SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.ES. 22/2022

C.T.U.



MARCA
DA
BOLLO

EURO
16,00

Al Comune di Reggio Calabria
Settore Urbanistica Cultura Turismo
Ufficio Certificazioni

Via S. Anna II tronco, pal. CEDIR, corpo I, 89132 Reggio

Calabria PEC: sue@pec.reggiocal.it

Oppure "imposta di bollo assolta in
modo virtuale" (inserire norma
imposta di bollo)

in data 23/05/2022

N. 01210761806255

Il sottoscritto [] a Reggio Calabria il [] sidente a Reggio di Calabria Via
[] RC) in qualità di *CTU del Tribunale di Reggio di Calabria*

Chiede

Certificazione attestante

- destinazione urbanistica vincoli tutori e inibitori
 attestazioni varie di natura urbanistico-edilizia: _____

per i suoli ricadenti nel territorio del comune di Reggio Cal. e contraddistinti in Catasto come segue

- in carta semplice (per gli usi consentiti)
 in bollo (€ 16.00)
 urgente
 storico periodo dal _____ al _____

- sezione censuaria di : GNA (Gallina)
- foglio di mappa n° : 25 (venticinque)
- particella n° : 1367

Reggio Calabria li 01/06/2022

Il Richiedente

[]

Note:

- 1) La domanda deve essere presentata in marca da bollo da € 16,00 ai sensi del DPR 642/1972;
- 2) Attestazione del versamento in c.c.p. 30103931, intestato a Comune di Reggio Calabria – Servizio Tesoreria Servizio Pianificazione Urbana con causale: Diritti di Segreteria.
 - Importo per destinazione urbanistica, pari a € 30.00 (euro trenta/00) fino a 5 particelle; addizionale di € 5,00 (euro cinque/00) per ogni ulteriore particella;
 - Importo per vincoli inibitori e tutori, pari a € 50.00 (euro cinquanta/00) ;
 - Importo per attestazioni varie di natura urbanistico - edilizia pari a € 50.00 (euro cinquanta/00) ;
- 3) Nel caso di richieste con procedura di urgenza, la certificazione sarà rilasciata entro i successivi tre giorni lavorativi previo pagamento in misura doppia dei diritti di segreteria, ordinariamente dovuti, ai sensi della Delibera G.C. n. 213 del 16/10/2017.



INFORMATIVA SULLA PRIVACY (Informativa resa ai sensi degli articoli 13-14 del GDPR 2016/679)

Il d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") e il GDPR 2016/679 tutelano le persone e gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Pertanto, come previsto dall'art. 13 del GDPR, si forniscono le seguenti informazioni:

Finalità del trattamento. I dati personali saranno utilizzati dagli uffici nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

Modalità del trattamento. I dati saranno trattati dagli incaricati sia con strumenti cartacei sia con strumenti informatici a disposizione degli uffici.

Ambito di comunicazione. I dati potranno essere comunicati a terzi nei casi previsti dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241 ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi") ove applicabile, e in caso di controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa").

Diritti. L'interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, di rettifica, di cancellazione, di limitazione del trattamento, di opposizione, di aggiornamento e di integrazione dei dati come previsto dagli artt. da 15 a 22, del Regolamento UE 679/2016 (GDPR). Per esercitare tali diritti tutte le richieste devono essere rivolte al Settore Urbanistica - Città di Reggio Calabria.

Titolare del trattamento: Comune di Reggio Calabria

Responsabile del trattamento : dirigente pro-tempore del Settore competente





CITTA' DI REGGIO CALABRIA

URBANISTICA CULTURA TURISMO

ASSOLVIMENTO IMPOSTO DI BOLLO SU ISTANZA PRESENTATA TRAMITE POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA

Al fine della dimostrazione dell'assolvimento dell'**imposta di bollo di € 16,00 (sedici)** sulle **istanze di richiesta** e sul **certificato di destinazione urbanistica** presentate al Comune di Reggio Calabria, mediante servizio di Posta Elettronica Certificata (P.E.C.), si informa che:

- qualora il richiedente sia in possesso dell'Autorizzazione dall'Agenzia delle Entrate, l'imposta di bollo può essere assolta in modo virtuale, indicando sugli atti e documenti il modo di pagamento e gli estremi della citata Autorizzazione, ai sensi dell'art. 35 del DPR 642/1972;
- in assenza della predetta autorizzazione, deve essere resa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (in allegato) in cui il richiedente attesta, sotto la propria personale responsabilità ai sensi del D.P.R. 445/2000, di aver assolto al pagamento dell'imposta in questione indicando tutti i dati relativi all'identificativo della marca. Tale dichiarazione deve essere firmata digitalmente o, in alternativa, con firma autografa corredata da copia del documento di identità del dichiarante.
- La domanda in originale, recante la marca da bollo annullata, deve essere conservata agli atti del richiedente per eventuali controlli da parte dell'amministrazione.





ASSOLVIMENTO IMPOSTA DI BOLLO

ai sensi dell'art. 15 DPR 642/1972

DICHIARAZIONE

ex artt. 46 e 47 D.P.R. n. 445/2000

Il sottoscritto _____ residente a Reggio di

_____ Cod. Fisc. _____ Tel _____

in qualità di:

- Titolare incaricato alla presentazione della domanda
 Legale Rappresentante (oppure: _____)

Altro: **CTU nominato dal Tribunale di Reggio Calabria**

~~della Ditta/Impresa Società _____
con sede legale a _____ Via/P.za _____ N. _____
P. IVA. _____ pec _____
Tel _____ email _____~~

con riferimento alla richiesta di CDU e Vincoli del 01/06/2022 Sez. CNA Fg.25 Part.1376

essendo obbligatorio indicare, negli atti e nella modulistica informatica, la modalità di assolvimento dell'imposta di bollo, consapevole delle sanzioni penali cui può andare incontro in caso di falsità negli atti e di dichiarazioni mendaci, come previsto dall'art.76 del DPR445 del 28/12/2000

DICHIARA

ad integrazione della **domanda** in argomento, che l'imposta di bollo è stata assolta in modo virtuale secondo la seguente modalità:
"Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite apposizione ed annullamento della marca da bollo sul cartaceo della domanda trattenuto presso il mittente a disposizione degli organi di controllo; a tal proposito dichiara inoltre che la marca da bollo di euro 16,00 applicata ha **IDENTIFICATIVO 01210761806255 del 23/05/2022** ;

- che l'imposta di bollo dovuta per l'iter dell'atto conclusivo (domanda e certificazione) sopra indicato è stata assolta in modo virtuale secondo la seguente modalità:
"Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite apposizione ed annullamento di n. 2 marche da bollo sul cartaceo del documento trattenuto presso il mittente e a disposizione degli organi di controllo; a tal proposito dichiara inoltre che le due marche da bollo di euro 16,00 da applicare hanno rispettivamente
IDENTIFICATIVO _____
IDENTIFICATIVO _____

La presente dichiarazione deve essere firmata digitalmente o autografamente da chi la rende.

Qualora la stessa sia firmata autografamente, la dichiarazione deve essere accompagnata da copia di un documento di identità valido, dalla copia delle marche da bollo utilizzate e deve essere inoltrata e conservata secondo le modalità previste per domanda e dichiarazione liberatoria.

Luogo **Reggio di Calabria**
data **23/05/2022**

firma



RICEVUTA BOLLETTINO Bianco

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di accredito - Banco Posta

 Sul c/c n°30103931 di € 30,00

Intestato a:

COMUNE REGGIO CAL. SERV. TESORERIA URBANISTICA-DIRITTI DI SEGRETERIA

Causale

Diritti di Segreteria - importo per destinazione urbanistica e vincoli

Sez. 09	01/06/2022	Eseguito da:	<input type="text"/>
UPV	55111	Indirizzo:	
TER 00075314	€ 30,00	Località	
	€ 2,65		Reggio Calabria (RC)

<> < 000030103931 > < 00000030+00 > < 123 >

RICEVUTA BOLLETTINO Bianco

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di accredito - Banco Posta

 Sul c/c n°30103931 di € 50,00

Intestato a:


COMUNE REGGIO CAL. SERV. TESORERIA URBANISTICA-DIRITTI DI SEGRETERIA

Causale

DIRITTI DI SEGRETERIA - IMPORTO PER VINCOLI INIBITORI E TUTORI

Sez. 09	01/06/2022	Eseguito da: CTU	<input type="text"/>
UPV	55111	Indirizzo:	<input type="text"/>
	€ 50,00		
TER 00075385	€ 2,65	Località	Reggio Calabria (RC)

<> < 000030103931 > < 00000050+00 > < 123 >

Oggetto **ACCETTAZIONE: Richiesta CDU e vincoli - CTU** [REDACTED]
Mittente Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it> 
Destinatario <[REDACTED].it>
Data 01.06.2022 20:18



- daticert.xml (~809 B)
- smime.p7s (~7 KB)

Allegato 5 della CTU
5-A Richiesta CDU ed Allegati (pag.7/9)

Ricevuta di accettazione

Il giorno 01/06/2022 alle ore 20:18:56 (+0200) il messaggio
"Richiesta CDU e vincoli - CTU [REDACTED]" proveniente da "[REDACTED].it"
ed indirizzato a:
sue@pec.reggiocal.it ("posta certificata")
è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec2112.20220601201856.107209.48.1.211@sicurezzapostale.it



Oggetto **CONSEGNA: Richiesta CDU e vincoli - CTU**

Mittente Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>

Destinatario <[redacted]@it>

Data 01.06.2022 20:19



- Modello richiesta CDU - CTU.pdf.p7m (~352 KB)
- Assolvimento Imposta Bollo per Istanze PEC - CTU.pdf.p7m (~861 KB)
- RICEVUTA VINCOLI INIBITORI 50 .pdf (~84 KB)
- RICEVUTA DESTINAZIONE URBANISTICA 30.pdf (~85 KB)
- [redacted].pdf (~267 KB)
- postacert.eml (~2,1 MB)
- daticert.xml (~1 KB)
- Firma digitale (~7 KB)

Allegato 5 della CTU
5-A Richiesta CDU ed Allegati (pag.8/9)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 01/06/2022 alle ore 20:19:01 (+0200) il messaggio "Richiesta CDU e vincoli - C [redacted]" proveniente da "[redacted]@hafpec.it" ed indirizzato a "sue@pec.reggiocal.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec2112.20220601201856.107209.48.1.211@sicurezza postale.it

Delivery receipt

The message "Richiesta CDU e vincoli - CTU [redacted] t by [redacted] pec.it", on 01/06/2022 at 20:19:01 (+0200) and addressed to "sue@pec.reggiocal.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec2112.20220601201856.107209.48.1.211@sicurezza postale.it

Oggetto **Richiesta CDU e vincoli - CTU** [redacted]

Mittente [redacted]

Destinatario Sue <sue@pec.reggiocal.it>

Data 01.06.2022 20:18

Con la presente si allega Modello richiesta CDU e Assolvimento Imposta Bollo per Istanze entrambe firmate digitalmente con allegato doc di riconoscimento e ricevute di pagamento dei diritti dovuti.

In attesa di un celere riscontro in considerazione dei tempi (20 giorni) dettati dal Giudice per il deposito si chiede CORDIALE PRIORITA'

Ringraziando anticipatamente si porgono
distinti saluti

[redacted]

=====

Dott. [REDACTED]
Address [REDACTED]
89122 [REDACTED]
Mobile [REDACTED]
e-mail [REDACTED]
=====

Allegato 5 della CTU
5-A Richiesta CDU ed Allegati (pag.9/9)

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualsivoglia modalità. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo ad eliminarlo e a non leggerlo, dandone gentilmente comunicazione al mittente.

La diffusione, distribuzione e/o copiatura del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dall'effettivo destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p. , che ai sensi del D. Lgs. 196/2003.

The information contained in this e-mail and any attachments is confidential and may well also be legally privileged. If you are not among the named recipients, please notify the sender immediately by reply e-mail and then delete this message from your system, do not use the contents for any purpose whatsoever nor disclose them to anyone else.



ACCETTAZIONE: Fwd: Richiesta CDU e vincoli - CTU Caridi A. M.



Da Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezza postale.it>
A [redacted]@nafpec.it
Data 20.01.2023 21:05

daticert.xml (~812 B) smime.p7s (~7 KB)

Allegato 5 della CTU
5-B Sollecito CDU (pag. 1/3)

Ricevuta di accettazione

Il giorno 20/01/2023 alle ore 21:05:38 (+0100) il messaggio
"Fwd: Richiesta CDU e vincoli [redacted]" proveniente da "a [redacted]@nafpec.it"
ed indirizzato a:

- sue@pec.reggiocal.it ("posta certificata")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec2114.20230120210538.89834.10.1.213@sicurezza postale.it

[redacted]

CONSEGNA: Fwd: Richiesta CDU e vincoli - CTU Ca [REDACTED]

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A <[REDACTED]@nafpec.it>
Data 20.01.2023 21:05

postacert.eml (~2,1 MB) Modello richiesta CDU - CTU.pdf.p7m (~342 KB) Assolvimento Imposta Bollo per Istanze PEC - CTU.pdf.p7m (~837 KB)
 RICEVUTA VINCOLI INIBITORI 50 .pdf (~81 KB) RICEVUTA DESTINAZIONE URBANISTICA 30.pdf (~83 KB) CI CF [REDACTED].pdf (~259 KB)
 daticert.xml (~1 KB) Firma digitale (~7 KB)

Allegato 5 della CTU
 5-B Sollecito CDU (pag.2/3)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 20/01/2023 alle ore 21:05:44 (+0100) il messaggio "Fwd: Richiesta CDU e vincoli - CTU [REDACTED] nente da "[REDACTED]@nafpec.it" ed indirizzato a "sue@pec.reggiocal.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec2114.20230120210538.89834.10.1.213@sicurezza postale.it

Delivery receipt

The message "Fwd: Richiesta CDU e vincoli - [REDACTED] sent by [REDACTED]@nafpec.it", on 20/01/2023 at 21:05:44 (+0100) and addressed to "sue@pec.reggiocal.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec2114.20230120210538.89834.10.1.213@sicurezza postale.it

Oggetto Fwd: Richiesta CDU e vincoli - CTU C [REDACTED]
Da [REDACTED]@nafpec.it
A Sue <sue@pec.reggiocal.it>
Data 20.01.2023 21:05

Il sottoscritto in qualità di CTU chiede gentilmente di trasmettere con una certa sollecitudine il CDU e VINCOLI INIBITORI già richiesto con la documentazione che si riallega.

Certi di un solerte riscontro si ringrazia augurando un proficuo lavoro

Distinti salti

il CTU

----- Messaggio originale -----

Oggetto: Richiesta CDU e vincoli - CTU [REDACTED]
 Data: 01.06.2022 20:18
 Da: "[REDACTED]@epap.conafpec.it"
 A: Sue <sue@pec.reggiocal.it>

Con la presente si allega Modello richiesta CDU e Assolvimento Imposta Bollo per Istanze entrambe firmate digitalmente con allegato doc di riconoscimento e ricevute di pagamento dei diritti dovuti.

In attesa di un celere riscontro in considerazione dei tempi (20 giorni) dettati dal Giudice per il deposito si chiede CORDIALE PRIORITA'

Ringraziando anticipatamente si porgono

distinti saluti

=====
 Dot [REDACTED]
 Add [REDACTED]
 891 [REDACTED]
 Mob [REDACTED]
 e-mail [REDACTED]
 =====

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualsivoglia modalità. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo ad eliminarlo e a non leggerlo, dandone gentilmente comunicazione al mittente.

La diffusione, distribuzione e/o copiatura del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dall'effettivo destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art. 616 c.p., che ai sensi del D. Lgs. 196/2003.

The information contained in this e-mail and any attachments is confidential and may well also be legally privileged. If you are not among the

named recipients, please notify the sender immediately by reply e-mail and then delete this message from your system, do not use the contents for any purpose whatsoever nor disclose them to anyone else.

Allegato 5 della CTU
5-B Sollecito CDU (pag.3/3)

ACCETTAZIONE: 2° SOLLECITO Richiesta CDU e vincoli - CTU [REDACTED]**Da** Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezza postale.it>**A** <a [REDACTED]@afpec.it>**Data** 06.02.2023 12:20Allegato 5 della CTU
5-C Sollecito CDU (pag.1/2)

daticert.xml (~821 B) smime.p7s (~7 KB)

Ricevuta di accettazione

Il giorno 06/02/2023 alle ore 12:20:08 (+0100) il messaggio

"2° SOLLECITO Richiesta CDU e vincoli - [REDACTED] proveniente da "[REDACTED]@afpec.it"

ed indirizzato a:

- sue@pec.reggiocal.it ("posta certificata")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec2114.20230206122008.93302.29.1.213@sicurezza postale.it

CONSEGNA: 2° SOLLECITO Richiesta CDU e vincoli - CTU [REDACTED]Allegato 5 della CTU
5-C Sollecito CDU (pag.2/2)

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A [REDACTED]@nafpec.it
Data 06.02.2023 12:20



postacert.eml (~1,3 MB) Modello richiesta CDU - CTU.pdf.p7m (~342 KB) RICEVUTA DESTINAZIONE URBANISTICA 30.pdf (~83 KB)
RICEVUTA VINCOLI INIBITORI 50 .pdf (~81 KB) [REDACTED] no.pdf (~259 KB)
EPAP Webmail _ CONSEGNA_ Richiesta CDU e vincoli [REDACTED].pdf (~169 KB) daticert.xml (~1 KB) Firma digitale (~7 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 06/02/2023 alle ore 12:20:13 (+0100) il messaggio "2° SOLLECITO Richiesta CDU e vincoli - [REDACTED]" proveniente da [REDACTED]@nafpec.it" ed indirizzato a "sue@pec.reggiocal.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec2114.20230206122008.93302.29.1.213@sicurezza postale.it

Delivery receipt

The message "2° SOLLECITO Richiesta CDU e vincoli [REDACTED].", sent by "[REDACTED]@nafpec.it", on 06/02/2023 at 12:20:13 (+0100) and addressed to "sue@pec.reggiocal.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec2114.20230206122008.93302.29.1.213@sicurezza postale.it

Oggetto 2° SOLLECITO Richiesta CDU e vincoli - [REDACTED]
Da [REDACTED]
A <sue@pec.reggiocal.it>
Data 06.02.2023 12:20

Si ritrasmettono tutti i documenti necessari e già in atti come da pec precedenti del 01/06/2022 e del 06/02/2023.

SI allega ricevuta di consegna di entrambe le date sopra.

Certi di un celere riscontro si resta in attesa il CTU

Il 20.01.2023 21:05 Posta Certificata Legalmail ha scritto:

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 20/01/2023 alle ore 21:05:44 (+0100) il messaggio "Fwd: Richiesta CDU e vincoli - [REDACTED]" proveniente da [REDACTED]@nafpec.it" ed indirizzato a "sue@pec.reggiocal.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec2114.20230120210538.89834.10.1.213@sicurezza postale.it

Delivery receipt

The message "Fwd: Richiesta CDU e vincoli - CTU [REDACTED]" by "[REDACTED]@nafpec.it", on 20/01/2023 at 21:05:44 (+0100) and addressed to "sue@pec.reggiocal.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec2114.20230120210538.89834.10.1.213@sicurezza postale.it

ALLEGATO 6

(Tot. pagg.27)

8-A Titolo di proprietà dei debitori relativi i cespiti pignorati.

Compravendita Repertorio n. 9803

Raccolta n. 667

Tascrizione:

Registro Generale n. 15066

Registro Particolare n. 10257 del 21/07/2006)

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA – SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.ES. 22/2022

C.T.U.



Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA

Protocollo n. RC 7727 del 2023

Ufficio provinciale - Territorio

Pag. 1 - segue

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di REGGIO CALABRIA

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Trascrizione Registro generale n. 15066 e particolare n.10257 del 21/07/2006

Repertorio N.9803

Raccolta N.667

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno 19 (diciannove) del mese di Luglio, in Bovalino, nel mio studio.

Innanzi a me Dott. [redacted], Notaio in Bovalino, con studio in Via XXIV Maggio, N. 94, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Reggio di Calabria e Locri

SONO PRESENTI I SIGNORI:

1) coniugi [redacted] meccanico, nato a [redacted]

Dicembre [redacted] (codice fiscale dichiarato: [redacted])

[redacted] *) e [redacted] alinga, nat [redacted]

[redacted] (codice fiscale dichiarato: [redacted])

entrambi residenti a [redacted] i quali dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni;

2) [redacted] carpentiere, nato a [redacted]

[redacted] 2 (codice fiscale dichiarato: [redacted] *)

e [redacted] asalinga, nata a Reggio C [redacted]

Agosto 1952 (codice fiscale dichiarato: [redacted])

[redacted] trambi residenti a Cardeto, Via San [redacted] i

quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione

legale dei beni;

3) coniugi [redacted], ferroviere, nato a Card [redacted]

[redacted] (codice fiscale dichiarato: [redacted])

RO 15066
RP 10257



e [redacted]

1954 (codice fiscale dichiarato: [redacted]), en-

trambi residenti in [redacted]

quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione

legale dei beni;

4) coniugi [redacted] e, pasticciere, nato a Reggio Calabria

il [redacted] (codice fiscale dichiarato: "[redacted]"),

[redacted] operaia, nata a Reggio Calabria il

[redacted] (codice fiscale dichiarato: "[redacted]"),

[redacted] entrambi residenti in Reggio Calabria, Contrada Rupa'

[redacted] i quali dichiarano di essere coniugati in regime

di comunione legale dei beni.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono

certa, con il presente atto convengono e stipulano quanto se-

gue:

- i signori [redacted] e [redacted] in ragione di

un sesto pro-indiviso ciascuno, [redacted]

[redacted] in ragione di un sesto pro-indiviso ciascuno in regime

di comunione legale dei beni a [redacted] e [redacted] ri-

na in ragione di un sesto pro-indiviso ciascuno in regime di

comunione legale dei beni, e congiuntamente e solidalmente per

l'intero, a corpo e con ogni garanzia di legge, vendono ai co-

niugi [redacted] i quali a tal titolo

accettano ed acquistano in ragione di un mezzo pro-indiviso

ciascuno in regime di comunione legale dei beni, la piena pro-





Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di REGGIO CALABRIA

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Trascrizione Registro generale n. 15066 e particolare n.10257 del 21/07/2006

prietà dei seguenti beni immobili siti in Comune di Reggio Calabria, alla Frazione Croce Valanidi, Via Trapezoli e precisamente:

- fabbricato in corso di costruzione posto su due livelli seminterrato e terra, oltre lastrico solare al primo piano di circa Mq. 140 (centoquaranta), composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto, ripostiglio e lavanderia, il tutto confinante con strada Comunale, con strada privata e con appezamento di terreno in seguito descritto (particella 1368 del foglio 25 di mappa) e con vallone, salvo altri e come in fatto.

Riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune Sezione

Urbana di Gallina, al foglio di mappa GNA/25 particella 1367

con i seguenti subalterni:

- subalterno 5 (Via Trapezoli - piano S1 - in corso di costruzione);

- subalterno 3 (Via Trapezoli, piano T, Cat. A/2 - Classe 1 - vani 6 - rendita euro 309,87);

- subalterno 4 (lastrico di Mq. 140, piano 1);

- appezamento di terreno inserito in Zona Omogenea D "Aree per Attività Industriali" della superficie di metri quadrati seicento confinante con stradella Comunale, con vallone e con fabbricato sopra descritto, salvo altri e come in fatto;

riportato nel Catasto Terreni del medesimo Comune Sezione di

Gallina al foglio di mappa 25 particella 1368 Na 0.06.00 R.D.





euro 3,72 e R.A. euro 0,93, seminativo arborato di classe 1.

Dichiara la parte venditrice che quanto sopra descritto e' a lei pervenuto per averlo costruito a propria cura e spese sul suolo (costituente la particella 793 del foglio 25 di mappa) dalla stessa acquistato in forza di Atto di Compravendita a rogito del dottor [redacted] in Reggio Calabria in data 22 Dicembre 1992 Repertorio N. 83.012, registrato a Reggio Calabria il giorno 11 Gennaio 1993 al N. 65 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Reggio Calabria il 18 gennaio 1993 ai NN. 624 d'ordine e 581 di formalità.

La presente vendita viene fatta e rispettivamente accettata con tutti e singoli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, azioni e ragioni e servitù attive e passive condominiali di quanto sopra descritto che si vende e si acquista nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice la quale ne garantisce la buona e piena proprietà e dichiara che esso è franco e libero da ipoteche, oneri reali, privilegi anche fiscali, tasse ed imposte arretrate, diritti di terzi e trascrizioni pregiudizievoli, obbligandosi in caso contrario per i danni e per l'evizione ai sensi di legge.

Le parti ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, previamente da me Notaio richiamate sulle sanzioni penali per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, dichiarano



Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di REGGIO CALABRIA

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Trascrizione Registro generale n. 15066 e particolare n.10257 del 21/07/2006

sotto la propria responsabilità e sotto il vincolo del giuramento in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 Luglio 2006 N. 223:

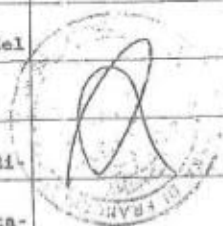
1) che la presente vendita si effettua per il convenuto dichiarato presso complessivo di Euro 163.000,00 (centosessantatremila virgola zero zero), di cui Euro 107.000,00 (centosettantemila virgola zero zero) per il fabbricato sopradescritto ed Euro 56.000,00 (cinquantaseimila virgola zero zero) per l'appesamento di terreno.

Il detto complessivo prezzo di Euro 163.000,00 (centosessantatremila virgola zero zero) viene regolato come segue:

- quanto alla somma di Euro 23.000,00 (ventitremila virgola zero zero) vengono pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice a mezzo di due assegni bancari tratti sul "Sanpaolo Banco di Napoli S.P.A." - Filiale di Reggio Calabria - Via Miraglia n. 12 in data 19 luglio 2006 recanti la clausola di non trasferibilità ciascuno dell'importo di Euro 11.500,00 (undicimila cinquecento virgola zero zero), rispettivamente N.

212403895108 intestato al Signor [redacted]
212403895209 intestato alla [redacted] alla stessa parte acquirente ne rilasciano quietanza;

- quanto alla somma di Euro 56.000,00 (cinquantaseimila virgola zero zero) vengono pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice a mezzo di quattro assegni postali emessi da "Poste Italiane S.P.A." - filiale di Reggio Calabria - via Miraglia





n.14 in data 19 luglio 2006 recanti la clausola di non trasferibilità ciascuno dell'importo di Euro 14.000,00 (quattordicimila virgola zero zero) rispettivamente N.5106813222)4 intestato al [redacted] 0681323012 intestato alla [redacted] 681324804 intestato al Signor [redacted] intestato alla Signora [redacted] parte acquirente ne rilascia quietanza;

- quanto ad Euro 84.000,00 (ottantaquattromila virgola zero zero) saranno pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice a saldo del convenuto prezzo, senza maggiorazioni di interessi, a mezzo di utilizzo di parte del ricavo del contratto di mutuo bancario, che in data odierna, con atto immediatamente successivo alla presente vendita, la parte acquirente andrà a contrarre con il "SANPAOLO BANCO DI NAPOLI S.p.A." - Sede di Reggio Calabria da svincolarsi nei tempi tecnici bancari e la cui erogazione avverrà al momento del consolidamento dell'ipoteca. A tal fine la parte acquirente rilascerà alla suddetta banca disposizione irrevocabile di pagamento in favore dei signori Doldo Pietro e Ambrogio Caterina per l'importo di euro 84.000,00 corrispondente al saldo del prezzo del presente contratto.

Le parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento.





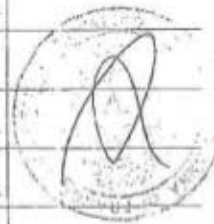
Regolato in tal modo l'intero prezzo la parte venditrice rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo alla parte acquirente, con rinuncia all'ipoteca legale e con esonero per l'iscrizione d'Ufficio;

2) che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti non si sono avvalsi di alcuna attività di mediazione ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del codice civile.

Il possesso materiale e legale e gli effetti giuridici della presente vendita hanno inizio da oggi e pertanto da tale data, benefici ed oneri andranno a rispettivo profitto e carico della parte acquirente.

La parte venditrice, sempre ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da me notaio richiamata sulle sanzioni penali previste dagli articoli 3 e 76 del citato D.P.R. 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara sotto la propria responsabilità:

a) con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni in materia Urbanistico - Edilizia, che per la porzione immobiliare posta al piano seminterrato costituente in catasto il subalterno 5, effettuata in assenza di concessione edilizia e' stata presentata domanda di condono N. 1967 del 31 marzo 1995 a fronte della quale e' stato rilasciato dal Comune di Reggio Calabria il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria in data 1 Marzo 2006 al n. 226, che per





Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA

Protocollo n. RC 7727 del 2023

Ufficio provinciale - Territorio

Pag. 8 - segue

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di REGGIO CALABRIA

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Trascrizione Registro generale n. 15066 e particolare n.10257 del 21/07/2006

l'altra porzione immobiliare posta al piano terra costituente in catasto il subalterno 3, effettuata in assenza di concessione edilizia, è stata presentata domanda di condono n. 2632 del 30 marzo 1995 a fronte della quale e' stato rilasciato dal Comune di Reggio Calabria il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria in data 1 Marzo 2006 al n. 230 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere che avrebbero richiesto denuncia di inizio di attività o permesso di costruire.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30, secondo comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001, N. 380, recante il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, si allega al presente atto sotto la lettera "A" il Certificato di Destinazione Urbanistica contenente le prescrizioni relative all'appezzamento di terreno compravenduto, rilasciato dal Responsabile del procedimento del Comune di Reggio Calabria in data 9 gennaio 2006 e la parte venditrice, dichiara che, dalla data di rilascio ad oggi, non è intervenuta alcuna modificazione nella situazione urbanistica risultante dal detto Certificato.

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il terreno venduto non ha natura agricola.

Le spese del presente atto e delle conseguenti formalità, si convengono a carico della parte acquirente la quale, in relazione all'unità immobiliare posta al piano seminterrato iden-





tificata con il subalterno 5, particella 1367, foglio

GNA/25 di mappa acquistata con il presente atto e, quin-

di, fino alla concorrenza di Euro 65.000,00 (sessantacinquemila

la virgola zero zero) richiede le agevolazioni tributarie pre-

viste per l'acquisto della prima casa e precisamente all'ap-

plicazione dell'imposta di registrazione nell'aliquota ridotta

del 3% (tre per cento) (prevista dalla Nota II bis all'articolo

1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle

disposizioni concernenti l'Imposta di Registro approvato con

D.P.R. 26 Aprile 1986, N. 131, Nota introdotta dall'articolo

16, comma primo, del Decreto Legge 22 Maggio 1993, N. 155,

convertito nella Legge 19 Luglio 1993, N. 243, come modificata

dall'articolo 3, comma 131, della Legge 28 Dicembre 1995, N.

549 e successivamente modificata dall'articolo 7, della Legge

23 Dicembre 1999, N. 488) ed all'applicazione delle imposte di

trascrizione e catastale in misura fissa giusta art. 16 del

citato Decreto Legge N. 155, come convertito nella menzionata

Legge N. 243.

Dichiarano al riguardo i componenti che si tratta di vendita

effettuata da soggetto non operante nell'esercizio di impresa,

arte o professione, nonché di immobile destinato ad abitazione

non di lusso secondo i criteri illustrati dal Decreto Ministe-

riale 2 Agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale N.

218 del 27 Agosto 1969.

In merito a dette agevolazioni, la parte acquirente dichiara:



a) che il descritto immobile è ubicato nel territorio del Comune ove hanno la propria residenza; b) di non essere titolare esclusiva (o in comunione con il coniuge) di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile sopra acquistato; c) di non essere titolare neppure per quote (neanche in regime di comunione legale con il coniuge) su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente con le agevolazioni previste, in materia di acquisto della prima casa, dall'art.3, comma 131, della citata Legge 28 Dicembre 1995, N. 549 e dalle varie disposizioni espressamente contemplate nella lettera c) di detto comma 131.

E richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto, del quale, unitamente all'allegato, ho dato intera lettura ai componenti, i quali da me interpellati, lo approvano e dichiarano di trovarlo in tutto conforme alla loro volontà.

L'atto stesso è stato scritto da persona di mia fiducia con caratteri indelebili a macchina ed integrato di mia mano in tre fogli intercalati fra loro, per pagine dieci e quanto fin qui della presente undicesima.





Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA

Protocollo n. RC 7727 del 2023

Ufficio provinciale - Territorio

Pag. 11 - segue

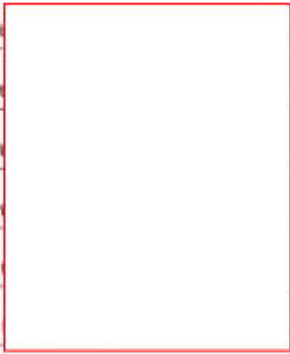
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di REGGIO CALABRIA

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Trascrizione Registro generale n. 15066 e particolare n.10257 del 21/07/2006

F. C.
F. C.
F. C.
F. C.
F. C.
F. C.



(L. S.)



Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di REGGIO CALABRIA

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Trascrizione Registro generale n. 15066 e particolare n.10257 del 21/07/2006

Regio "H" del N. 9893/66 di P.zzo.

COMUNE DI REGGIO CALABRIA

ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

UFFICIO P.R.G.



-Vista l'istanza della Ditta [redacted]

-Visti gli atti esistenti in ufficio;

S I C E R T I F I C A

-Che le particelle n.1368 del F.25 della sez. di Gallina

del foglio di mappa n. della Sezione Catastale di
risultano inserite nel Piano Regolatore Generale del Comune;

-Che il P.R.G. del Comune adottato dall'Amministrazione Comunale, con delibera del Consiglio Comunale n.44 del 25/3/1970, e' stato riapprovato dalla Regione Calabria con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.914/85.

-Che nel P.R.G. le stesse particelle sono state destinate a:
"Aree per Attivita' Industriali" (Zona Omogenea D).
la suddetta zona omogenea e' normata dall'art.21 delle N.T.A. :

**ART.21 ZONA OMOGENEA D
ATTIVITA' INDUSTRIALI E COMMERCIALI**

Destinazioni specifiche in relazione alle attivita' industriali e commerciali:

- edifici ed attrezzature per l'attivita' industriale;
- magazzini, depositi anche commerciali, silos, rimesse ed esposizioni commerciali e dei prodotti dell'industria;
- esercizi pubblici e negozi;
- laboratori di ricerca e di analisi;
- officine;

Destinazioni consentite in relazione alle predette attivita':

- edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria e al commercio;
- uffici direzionali ed amministrativi dell'industria e del commercio anche se non direttamente connessi alle unita' produttive presenti nella zona;
- servizi di interesse pubblico o connessi con le attivita' insediate;
- abitazione del personale di custodia.

Nelle zone industriali e commerciali devono essere garantiti spazi di parcheggio in area privata in aggiunta ai parcheggi di zona. Nelle zone industriali e commerciali che di fatto presentino carattere di completamento edilizio il P.R.G. si attua di norma, a mezzo di concessione edilizia diretta in singolo lotto. Nelle zone industriali e commerciali di espansione il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo esteso ad aree o sistemi di aree per almeno mq 20000. Nelle zone industriali ricomprese nel Piano Regolatore del Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Reggio Calabria, il P.R.G. e' attuato attraverso le specifiche norme di attuazione espresse dal predetto piano del Consorzio. Gli indici che regolano l'edificazione delle fabbriche e delle attrezzature industriali e commerciali sono i seguenti:

$Iff = mc/mq$ 3,00; $Rc = \max 40\%$ dell'area; $P = \min 50\%$ dell'area; $V = \min 10\%$ dell'area; $h = m.8,00$ salvo il caso di costruzioni speciali come silos, serbatoi, ciminiera, centri commerciali; $Dc = \min m.6,00$; $Df = \min m.12,00$; $Ds = \min m.10,00$
Gli indici che regolano l'edificazione dei servizi di supporto alle attivita' industriali e commerciali sono:
 $Iff = mc/mq$ 1,5; $Rc = \max 60\%$ dell'area; $P = \min mq$ 1,00 ogni mq 20,00 di costruito; $V = \min 30\%$ dell'area; $Dc = \min m.5,00$; $Df = \text{somma delle altezze dei fabbricati propicenti}$; $Ds = \min m.10,00$.

I garage debbono essere adeguati alla legge n.122/89.

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di REGGIO CALABRIA

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Trascrizione Registro generale n. 15066 e particolare n.10257 del 21/07/2006

-Il presente certificato si rilascia in bollo ai sensi dell'art 30 comma 3 del D.P.R. n.380 del 6-6-2001 e conserva da oggi validità di un anno salvo non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Reggio Cal. 11'

9 GEN. 2006

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



Copia conforme all'originale composta di 7
fogli, rilasciata per 6



Repertorio N.9803

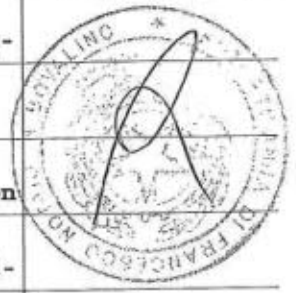
Raccolta N.667

COMPRAVENDITA

RC 15066
RP 10257

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno 19 (diciannove) del mese di Luglio, in Bovalino, nel mio studio.



Innanzi a me [redacted], Notaio in Bovalino, con studio in Via XXIV Maggio, N. 94, iscritto al Collegio Notariale dei Distretti Riuniti di Reggio di Calabria e Locri

SONO PRESENTI I SIGNORI:

1) [redacted]

Dicembre 1966 (codice fiscale dichiarato: [redacted])

27 LUG 2006

[redacted]
[redacted]

entrambi residenti a [redacted] i quali dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni;

2) [redacted]

[redacted]

[redacted] i

quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni;

3) [redacted]

v [redacted]

Allegato 8 della CTU
8-A Titolo proprietà (pag.15/27)

e [redacted], nata a [redacted]

[redacted] en-

trambi residenti in [redacted] i

quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione

legale dei beni;

4) [redacted]

il [redacted] (codice fiscale dichiarato: [redacted])

[redacted], nata a Reggio Calabria il

[redacted]

[redacted] entrambi residenti in Reggio Calabria, [redacted]

[redacted] i quali dichiarano di essere coniugati in regime

di comunione legale dei beni.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono

certa, con il presente atto convengono e stipulano quanto se-

gue:

- i [redacted] ragione di

un sesto pro-indiviso ciascuno, [redacted]

[redacted] in ragione di un sesto pro-indiviso ciascuno in regime

di comunione legale dei beni e [redacted]

na in ragione di un sesto pro-indiviso ciascuno in regime di

comunione legale dei beni, e congiuntamente e solidalmente per

l'intero, a corpo e con ogni garanzia di legge, vendono ai co-

niugi [redacted] tal titolo

accettano ed acquistano in ragione di un mezzo pro-indiviso

ciascuno in regime di comunione legale dei beni, la piena pro-

Firmato Da: CARIDI ANTONIO MARIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2821cd3faee3e4fc



prietà dei seguenti beni immobili siti in Comune di Reggio Calabria, alla Frazione Croce Valanidi, Via Trapezzoli e precisamente:

- fabbricato in corso di costruzione posto su due livelli seminterrato e terra, oltre lastrico solare al primo piano di circa Mq. 140 (centoquaranta), composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto, ripostiglio e lavanderia, il tutto confinante con strada Comunale, con strada privata e con appezzamento di terreno in seguito descritto (particella 1368 del foglio 25 di mappa) e con vallone, salvo altri e come in fatto.

Riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune Sezione Urbana di Gallina, al foglio di mappa GNA/25 particella 1367 con i seguenti subalterni:

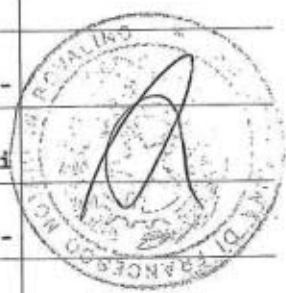
- subalterno 5 (Via Trapezzoli - piano S1 - in corso di costruzione);

- subalterno 3 (Via Trapezzoli, piano T, Cat. A/2 - Classe 1 - vani 6 - rendita euro 309,87);

- subalterno 4 (lastrico di Mq. 140, piano 1);

- appezzamento di terreno inserito in Zona Omogenea D "Aree per Attività Industriali" della superficie di metri quadrati seicento confinante con stradella Comunale, con vallone e con fabbricato sopra descritto, salvo altri e come in fatto;

riportato nel Catasto Terreni del medesimo Comune Sezione di Gallina al foglio di mappa 25 particella 1368 Ha 0.06.00 R.D.



euro 3,72 e R.A. euro 0,93, seminativo arborato di classe 1.

Dichiara la parte venditrice che quanto sopra descritto e' a lei pervenuto per averlo costruito a propria cura e spese sul suolo (costituente la particella 793 del foglio 25 di mappa) dalla stessa acquistato in forza di Atto di Compravendita a rogito del dottor [redacted] in Reggio Calabria in data 22 Dicembre 1992 Repertorio N. 83.012, registrato a Reggio Calabria il giorno 11 Gennaio 1993 al N. 65 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Reggio Calabria il 18 gennaio 1993 ai NN. 624 d'ordine e 581 di formalità.

La presente vendita viene fatta e rispettivamente accettata con tutti e singoli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, azioni e ragioni e servitù attive e passive condominiali di quanto sopra descritto che si vende e si acquista nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice la quale ne garantisce la buona e piena proprietà e dichiara che esso è franco e libero da ipoteche, oneri reali, privilegi anche fiscali, tasse ed imposte arretrate, diritti di terzi e trascrizioni pregiudizievoli, obbligandosi in caso contrario per i danni e per l'evizione ai sensi di legge.

Le parti ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, previamente da me Notaio richiamate sulle sanzioni penali per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, dichiarano



sotto la propria responsabilità e sotto il vincolo del giuramento in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 Luglio 2006 N. 223:

1) che la presente vendita si effettua per il convenuto dichiarato prezzo complessivo di Euro 163.000,00 (centosessantatremila virgola zero zero), di cui Euro 107.000,00 (centosettantemila virgola zero zero) per il fabbricato sopradescritto ed Euro 56.000,00 (cinquantaseimila virgola zero zero) per l'appezzamento di terreno.

Il detto complessivo prezzo di Euro 163.000,00 (centosessantatremila virgola zero zero) viene regolato come segue:

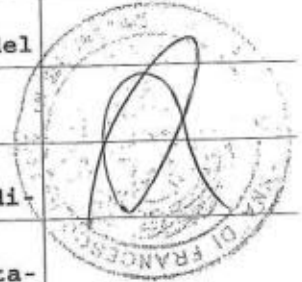
- quanto alla somma di Euro 23.000,00 (ventitremila virgola zero zero) vengono pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice a mezzo di due assegni bancari tratti sul "Sanpaolo Banco di Napoli S.P.A." - Filiale di Reggio Calabria - Via Miraglia n. 12 in data 19 luglio 2006 recanti la clausola di non trasferibilità ciascuno dell'importo di Euro 11.500,00 (undicimila cinquecento virgola zero zero), rispettivamente N.

212403895108 intestato al e N.

212403895209 intestato cerina ed alla

stessa parte acquirente ne rilasciano quietanza;

- quanto alla somma di Euro 56.000,00 (cinquantaseimila virgola zero zero) vengono pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice a mezzo di quattro assegni postali emessi da "Poste Italiane S.P.A." - filiale di Reggio Calabria - via Miraglia



n.14 in data 19 luglio 2006 recanti la clausola di non trasferibilità ciascuno dell'importo di Euro 14.000,00 (quattordicimila virgola zero zero) rispettivamente N.510681322204 intestato al Sig. [redacted] 510681323012 intestato alla [redacted] 510681324804 intestato al Signor [redacted] 510681325511 intestato alla Signora [redacted] la stessa parte acquirente ne rilascia quietanza;

- quanto ad Euro 84.000,00 (ottantaquattromila virgola zero zero) saranno pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice a saldo del convenuto prezzo, senza maggiorazioni di interessi, a mezzo di utilizzo di parte del ricavo del contratto di mutuo bancario, che in data odierna, con atto immediatamente successivo alla presente vendita, la parte acquirente andrà a contrarre con il "SANPAOLO BANCO DI NAPOLI S.p.A." - Sede di Reggio Calabria da svincolarsi nei tempi tecnici bancari e la cui erogazione avverrà al momento del consolidamento dell'ipoteca. A tal fine la parte acquirente rilascerà alla suddetta banca disposizione irrevocabile di pagamento in favore dei [redacted] per l'importo di euro 84.000,00 corrispondente al saldo del prezzo del presente contratto.

Le parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento.



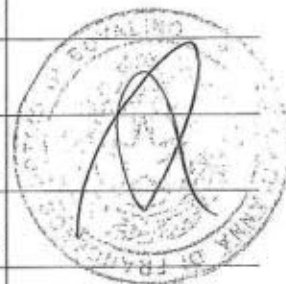
Regolato in tal modo l'intero prezzo la parte venditrice rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo alla parte acquirente, con rinuncia all'ipoteca legale e con esonero per l'iscrizione d'Ufficio;

2) che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti non si sono avvalsi di alcuna attività di mediazione ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del codice civile.

Il possesso materiale e legale e gli effetti giuridici della presente vendita hanno inizio da oggi e pertanto da tale data, benefici ed oneri andranno a rispettivo profitto e carico della parte acquirente.

La parte venditrice, sempre ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da me notaio richiamata sulle sanzioni penali previste dagli articoli 3 e 76 del citato D.P.R. 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara sotto la propria responsabilità:

a) con riferimento alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni in materia Urbanistico - Edilizia, che per la porzione immobiliare posta al piano seminterrato costituente in catasto il subalterno 5, effettuata in assenza di concessione edilizia e' stata presentata domanda di condono N. 1967 del 31 marzo 1995 a fronte della quale e' stato rilasciato dal Comune di Reggio Calabria il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria in data 1 Marzo 2006 al n. 226, che per



Firmato Da: CARLO ANTONIO MARIA EMERSONE DAL MAMMIELLO CA FIRMATA ELETTRONICAMENTE - 20210431.asee3e46

l'altra porzione immobiliare posta al piano terra costituente in catasto il subalterno 3, effettuata in assenza di concessione edilizia, è stata presentata domanda di condono N. 2632 del 30 marzo 1995 a fronte della quale e' stato rilasciato dal Comune di Reggio Calabria il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria in data 1 Marzo 2006 al n. 230 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere che avrebbero richiesto denuncia di inizio di attività o permesso di costruire.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30, secondo comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001, N. 380, recante il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, si allega al presente atto sotto la lettera "A" il Certificato di Destinazione Urbanistica contenente le prescrizioni relative all'appezzamento di terreno compravenduto, rilasciato dal Responsabile del procedimento del Comune di Reggio Calabria in data 9 gennaio 2006 e la parte venditrice, dichiara che, dalla data di rilascio ad oggi, non è intervenuta alcuna modificazione nella situazione urbanistica risultante dal detto Certificato.

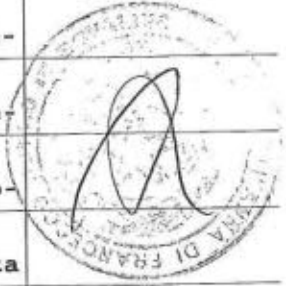
Ai fini fiscali le parti dichiarano che il terreno venduto non ha natura agricola.

Le spese del presente atto e delle conseguenti formalità, si convengono a carico della parte acquirente la quale, in relazione all'unità immobiliare posta al piano seminterrato iden-

tificata con il subalterno 5, particella 1367, foglio
GNA/25 di mappa acquistata con il presente atto e, quin-
di, fino alla concorrenza di Euro 65.000,00 (sessantacinquemi-
la virgola zero zero) richiede le agevolazioni tributarie pre-
viste per l'acquisto della prima casa e precisamente all'ap-
plicazione dell'imposta di registrazione nell'aliquota ridotta
del 3% (tre per cento) (prevista dalla Nota II bis all'articolo
1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle
disposizioni concernenti l'Imposta di Registro approvato con
D.P.R. 26 Aprile 1986, N. 131, Nota introdotta dall'articolo
16, comma primo, del Decreto Legge 22 Maggio 1993, N. 155,
convertito nella Legge 19 Luglio 1993, N. 243, come modificata
dall'articolo 3, comma 131, della Legge 28 Dicembre 1995, N.
549 e successivamente modificata dall'articolo 7, della Legge
23 Dicembre 1999, N. 488) ed all'applicazione delle imposte di
trascrizione e catastale in misura fissa giusta art. 16 del
citato Decreto Legge N. 155, come convertito nella menzionata
Legge N. 243.

Dichiarano al riguardo i componenti che si tratta di vendita
effettuata da soggetto non operante nell'esercizio di impresa,
arte o professione, nonchè di immobile destinato ad abitazione
non di lusso secondo i criteri illustrati dal Decreto Ministe-
riale 2 Agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale N.
218 del 27 Agosto 1969.

In merito a dette agevolazioni, la parte acquirente dichiara:



a) che il descritto immobile è ubicato nel territorio del Comune ove hanno la propria residenza; b) di non essere titolare esclusiva (o in comunione con il coniuge) di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile sopra acquistato; c) di non essere titolare neppure per quote (neanche in regime di comunione legale con il coniuge) su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente con le agevolazioni previste, in materia di acquisto della prima casa, dall'art.3, comma 131, della citata Legge 28 Dicembre 1995, N. 549 e dalle varie disposizioni espressamente contemplate nella lettera c) di detto comma 131.

E richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto, del quale, unitamente all'allegato, ho dato intera lettura ai comparenti, i quali da me interpellati, lo approvano e dichiarano di trovarlo in tutto conforme alla loro volontà.

L'atto stesso è stato scritto da persona di mia fiducia con caratteri indelebili a macchina ed integrato di mia mano in tre fogli intercalati fra loro, per pagine dieci e quanto fin qui della presente undicesima.

F.to

F.to

F.to



F.to

F.to

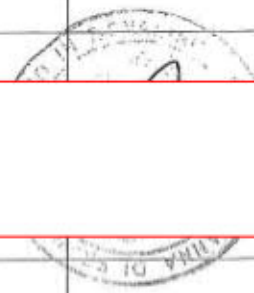
F.to

F.to

F.to

F.to

(L.S.)



COMUNE DI REGGIO CALABRIA

ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

UFFICIO P.R.G.



- Vista l'istanza della Ditta:
- Visti gli atti esistenti in ufficio;

S I C E R T I F I C A

- Che le particelle n.1368 del F.25 della sez. di Gallina del foglio di mappa n. della Sezione Catastale di risultano inserite nel Piano Regolatore Generale del Comune;
- Che il P.R.G.del Comune adottato dall'Amministrazione Comunale, con delibera del Consiglio Comunale n.44 del 25/3/1970, e' stato riapprovato dalla Regione Calabria con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.914/85.

-Che nel P.R.G. le stesse particelle sono state destinate a:
"Aree per Attivita' Industriali" (Zona Omogenea D).
la suddetta zona omogenea e' normata dall'art.21 delle N.T.A. :

ART.21 ZONA OMOGENEA D

ATTIVITA' INDUSTRIALI E COMMERCIALI

- Destinazioni specifiche in relazione alle attivita' industriali e commerciali:
- edifici ed attrezzature per l'attivita' industriale;
 - magazzini, depositi anche commerciali, silos, rimesse ed esposizioni commerciali e dei prodotti dell'industria;
 - esercizi pubblici e negozi;
 - laboratori di ricerca e di analisi;
 - officine;

- Destinazioni consentite in relazione alle predette attivita':
- edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria e al commercio;
 - uffici direzionali ed amministrativi dell'industria e del commercio anche se non direttamente connessi alle unita' produttive presenti nella zona;
 - servizi di interesse pubblico o connessi con le attivita' insediate;
 - abitazione del personale di custodia.

Nelle zone industriali e commerciali devono essere garantiti spazi di parcheggio in area privata in aggiunta ai parcheggi di zona. Nelle zone industriali e commerciali che di fatto presentino carattere di completamento edilizio il P.R.G. si attua di norma, a mezzo di concessione edilizia diretta in singolo lotto. Nelle zone industriali e commerciali di espansione il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo esteso ad aree o sistemi di aree per almeno mq 20000. Nelle zone industriali ricomprese nel Piano Regolatore del Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Reggio Calabria, il P.R.G. e' attuato attraverso le specifiche norme di attuazione espresse dal predetto piano del Consorzio. Gli indici che regolano l'edificazione delle fabbriche e delle attrezzature industriali e commerciali sono i seguenti:

$I_{ff} = mc/mq$ 3,00; $R_c = \max 40\%$ dell'area; $P = \min 50\%$ dell'area; $V = \min 10\%$ dell'area; $h = m.8,00$ salvo il caso di costruzioni speciali come silos, serbatoi, ciminiere, centri commerciali; $D_c = \min m.6,00$; $D_f = \min m.12,00$; $D_s = \min m.10,00$

Gli indici che regolano l'edificazione dei servizi di supporto alle attivita' industriali e commerciali sono:

$I_{ff} = mc/mq$ 1,5; $R_c = \max 60\%$ dell'area; $P = \min mq$ 1,00 ogni mq 20,00 di costruito; $V = \min 30\%$ dell'area; $D_c = \min m.5,00$; $D_f = \text{somma delle altezze dei fabbricati propicenti}$; $D_s = \min m.10,00$.

I garage debbcno essere adeguati alla legge n.122/89.

Allegato 8 della CTU
8-A Titolo proprietà (pag.26/27)

-Il presente certificato si rilascia in bollo ai sensi dell'art 30 comma 3 del D.P.R. n.380 del 6-6-2001 e conserva da oggi validita' di un anno salvo non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

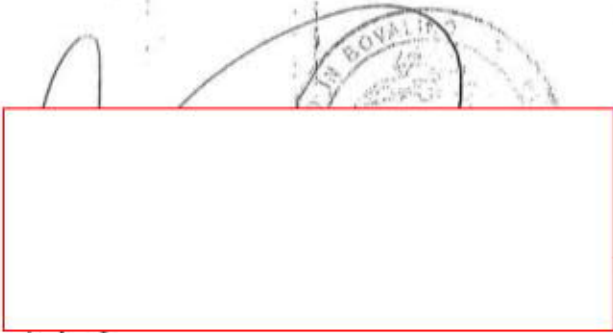
Reggio Cal. li'

9 GEN. 2006

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



Copia conforme all'originale composta di 7
fogli, rilasciata per la



Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità ImmobiliareProtocollo n. RC 7727 del 2023
Pag. 14 - Fine

La presente copia consta di 14 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio

TRASCRIZIONE del 21/07/2006 - Reg. Particolare 10257 Reg. Generale 15066

Si rilascia in carta bollata per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di:

Elementi per la liquidazione

- Numero di pagine complessive: 14

Totale per tributo in EURO

Tassa ipotecaria	10,00
Imposta di bollo	64,00

Il presente prospetto di liquidazione non costituisce quietanza.

CONSERVATORE

Comuni di competenza del Reparto di Pubblicità Immobiliare di REGGIO CALABRIA:

AFRICO, AGNANA CALABRA, ANOIA, ANTONIMINA, ARDORE, BAGALADI, BAGNARA CALABRA, BENESTARE, BIANCO, BIVONGI, BOVA, BOVA MARINA, BOVALINO, BRANCALEONE, BRUZZANO ZEFFIRIO, CALANNA, CAMINI, CAMPO CALABRO, CANDIDONI, CANOLO, CARAFFA DEL BIANCO, CARDETO, CARERI, CASIGNANA, CAULONIA, CIMINA, CINQUEFRONDI, CITTANOVA, CONDOFURI, COSOLETO, DELIANUOVA, FEROLETO DELLA CHIESA, FERRUZZANO, FIUMARA, GALATRO, GERACE, GIFFONE, GIOIA TAURO, GIOIOSA IONICA, GROTTERRIA, LAGANADI, LAUREANA DI BORRELLO, LOCRI, MAMMOLA, MARINA DI GIOIOSA IONICA, MAROPATI, MARTONE, MELICUCCA, MELICUCCO, MELITO DI PORTO SALVO, MOLOCHIO, MONASTERACE, MONTEBELLO JONICO, MOTTA SAN GIOVANNI, OPPIDO MAMERTINA, PALIZZI, PALMI, PAZZANO, PLACANICA, PLATI, POLISTENA, PORTIGLIOLA, REGGIO DI CALABRIA, RIACE, RIZZICONI, ROCCAFORTE DEL GRECO, ROCCELLA IONICA, ROGHUDI, ROSARNO, SAMO, SAN FERDINANDO, SAN GIORGIO MORGETO, SAN GIOVANNI DI GERACE, SAN LORENZO, SAN LUCA, SAN PIETRO DI CARIDA, SAN PROCOPIO, SAN ROBERTO, SANTA CRISTINA D'ASPROMONTE, SANT'AGATA DEL BIANCO, SANT'ALESSIO IN ASPROMONTE, SANT'EUFEMIA D'ASPROMONTE, SANT'ILARIO DELLO IONIO, SANTO STEFANO IN ASPROMONTE, SCIDO, SCILLA, SEMINARA, SERRATA, SIDERNO, SINOPOLI, STAITI, STIGNANO, STILO, TAURIANOVA, TERRANOVA SAPPO MINULIO, VARAPODIO, VILLA SAN GIOVANNI

ALLEGATO 7

(Tot.8 pagg.)

Formato A3

7-A ELABORATO FOTOGRAFICO CON PUNTI DI PRESA IN PLANIMETRIA

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA – SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

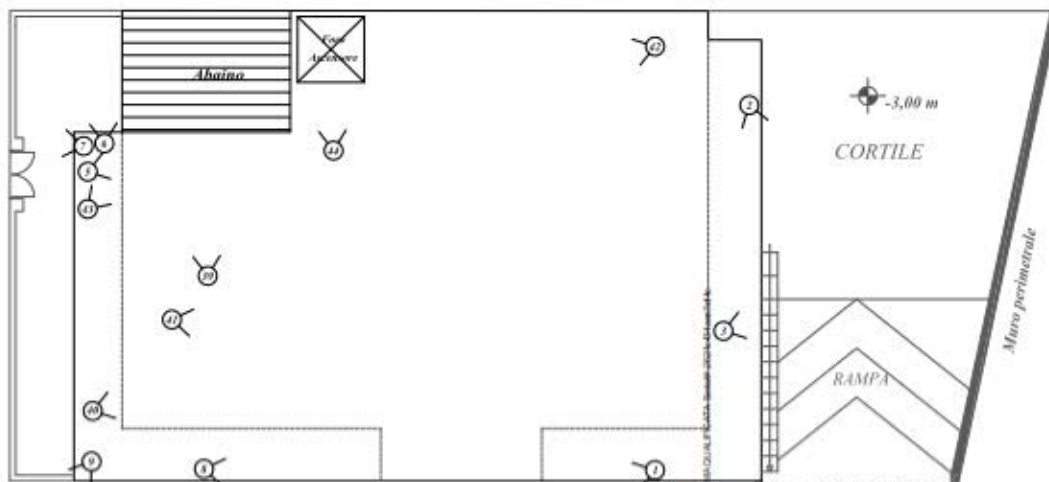
R.G.ES. 22/2022

C.T.U.



Lastrico solare (F/5)

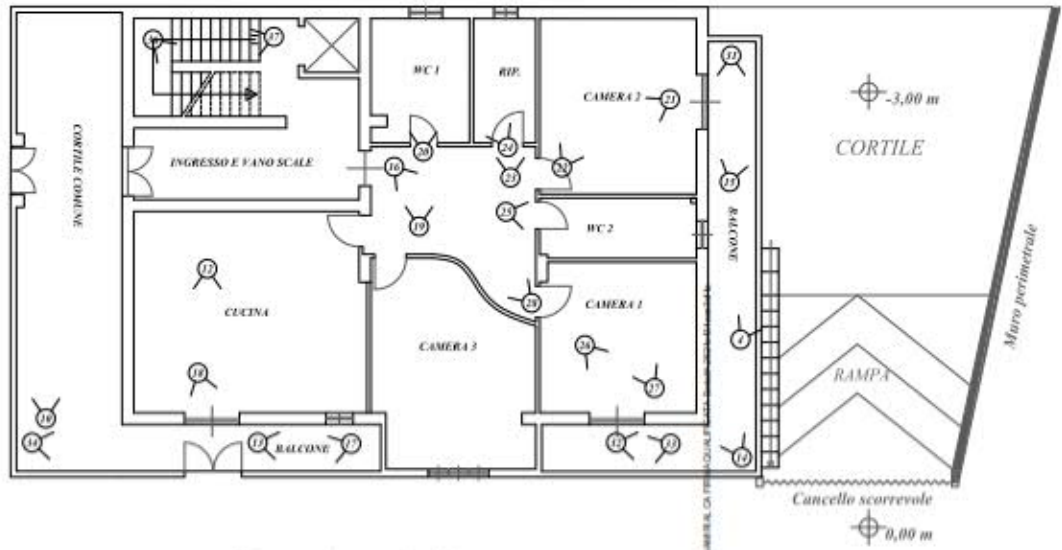
Strada Comunale via Trapezzoli nord



Strada Privata

Foto: DE. CIRIGLIANTONIO MARIA. Disegno: GS. NUBERIS. CA. PIRRO GIULIO. P. Costa. www.ingegnerp.com

Strada Comunale via Trapezoli nord

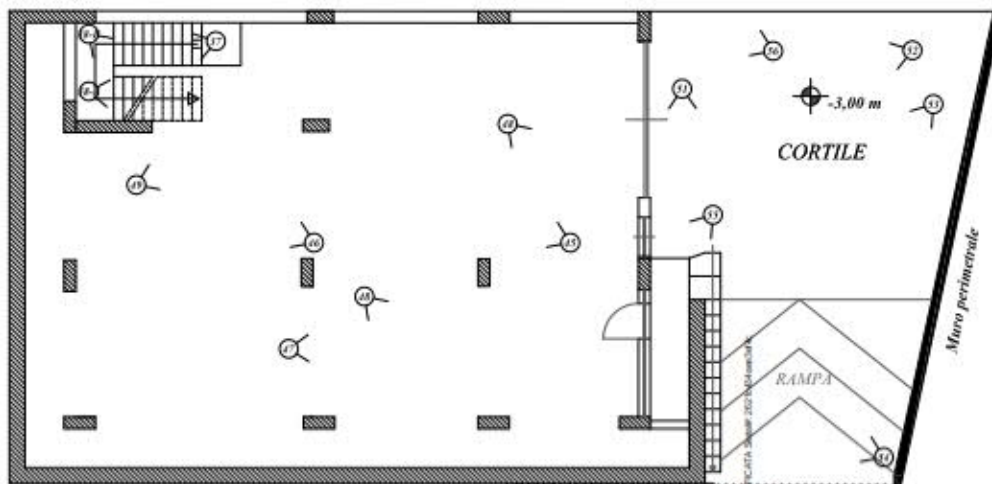


Strada Privata



PROF. DR. CIRILIO ANTONIO MARINO - DOTTORATO DI RICERCA IN ARCHITETTURA - UNIVERSITÀ DI REGGIO CALABRIA

Strada Comunale via Trapezzoli nord



Strada Privata



Progetto: CIRCOLAZIONE INTERNA - Direzione: GNA - Foglio di mappa n. 25 Part.n.1267 Sub.n.5



FOTO n. 1 Strada Privata



FOTO n. 2 Cancello e cortile



FOTO n. 3 Cortile Cancello Strada Privata



FOTO n. 4



FOTO n. 5 Strada Comunale



FOTO n. 6



FOTO n. 7



FOTO n. 8



FOTO n. 9



FOTO n. 10 (Ingresso)



FOTO n. 11



FOTO n. 12 Cucina



FOTO n. 13 Balcone della cucina



FOTO n. 14 Balcone delle stanze sul retro



FOTO n. 15 Balcone delle stanze sul retro



FOTO n.16



FOTO n.17



FOTO n.18



FOTO n.19



FOTO n.20



FOTO n. 21



Disimpegno



Balcone della cucina

Finestra della cucina

Porta ingresso e Bagno 1

Bagno 1

FOTO n. 22



FOTO n.24



Ripostiglio

Foto Di: CIRIGLIANTONIO Maria, Disegno Di: MARIANELLA Di PRIMAQUINCELA, Stamp: 2023, CLARISIA.IT

FOTO n.25



FOTO n.26



Camera 1

Ripostiglio

Bagno 2

Camera 2

FOTO n.27



Camera 2

FOTO n.28



Disimpegno

FOTO n.29



Camera 3

FOTO n.30

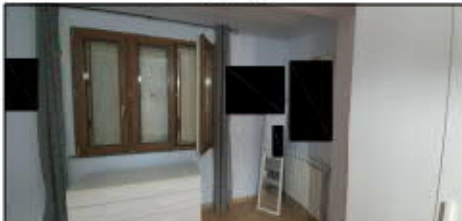


FOTO n.31



FOTO n.34



MURO
DI PROGETTO
NON REALIZZATO

FOTO n.35



FOTO n.32



FOTO n.36 Abaino



FOTO n.36-B



FOTO n.33



FOTO n.37



FOTO n.38-A



Foto: Dr. CIRIGLIANTONIO Nestor, Disegno: Dr. NABARRI, Dr. FRISQUALIFICATA, Stamp: 2023-01-04 10:22

FOTO n.39



FOTO n. 40



FOTO n. 41



FOTO n. 42



FOTO n. 43



FOTO n. 44



FOTO n. 45



FOTO n. 46



FOTO n. 47



FOTO n. 48



FOTO n. 49



FOTO n. 50



Foro vano ascensore



FOTO n.51



FOTO n.52



FOTO n.53



FOTO n.54



FOTO n.55



FOTO n.56



VISTE DAL SATELLITE ESTRAPOLATE DA GOOGLE EARTH

Porzione di proprietà (85 mq Circa)



Porzione di proprietà (85 mq Circa)



Luci difformi al progetto



MURO
REALIZZATO
DIFFORME



ALLEGATO 8

8-A ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA – SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.ES. 22/2022

C.T.U. -





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 8006323000104832

VALIDO FINO AL: 04/03/2033



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 : **2**

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

Dati identificativi

Regione : **Calabria**
Comune : **Reggio Calabria (RC)**
Cod.Istat: **80063**
Indirizzo : **Via Trapezzoli Nord28**
CAP 89134

Piano : 1 - Interno :

Coord. GIS : Lat : **38.06105** ; Long : **15.66642**

Zona climatica : **B**
Anno di costruzione : **1990**
Superficie utile riscaldata (m²) : **118.00**
Superficie utile raffrescata (m²) : **118.00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **451.47**
Volume lordo raffrescato (m³) : **451.47**

Comune catastale	Reggio Calabria - H224			Sezione	GNA	Foglio	25	Particella	1367
Subalterni	da	3	a	3	da	a		da	a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A2 (65.40)

Se esistenti:

-- (---)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	5972.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 117.66 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	225.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 77.22 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 27.07 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
REN1		NO	77.2	B (108.31)	B 108.31 (kWh/m ² anno)





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
CODICE IDENTIFICATIVO: 8006323000104832 VALIDO FINO AL: 04/03/2033

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	451.46	m ³
S - Superficie disperdente	447.70	m ²
Rapporto S/V		0.9916
EPH,nd	90.34	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0225	-
YIE	0.3769	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	HP elettrica aria-aria	2000		energia elettrica	3.00	0.64 ^{1)H}	70.17	69.44
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2000		energia elettrica	3.00	1.07 ^{1)C}	7.05	29.25
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2000		gas naturale	24.00	0.66 ^{1)W}	0.00	18.97
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 8006323000104832 VALIDO FINO AL: 04/03/2033



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/Società'
-------------------------	---	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	A	
Indirizzo	V	
E-mail	a	
Telefono	3	
Titolo	Ingegnere	
Ordine / Iscrizione	Ordine Ingegneri	
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</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, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</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 13/05/2022
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	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 così' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 04/03/2023

Firma e timbro del tecnico





LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice 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.

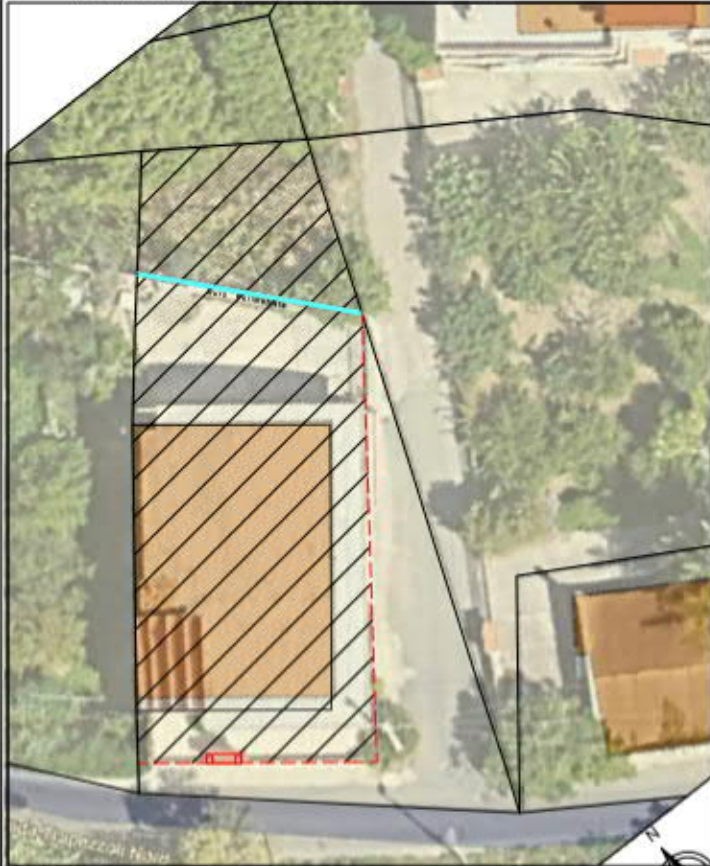
ALLEGATO 9



- 9-A SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE**
- 9-B SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO E MAPPA CATASTALE CON STRADE**
- 9-C PLANIMETRIA SUB.3 (PT *Appartamento*) STATO DI FATTO E DIFFORMITA' DI PROGETTO**
- 9-D PLANIMETRIA SUB.5 (S1 Rustico) STATO DI FATTO**
- 9-E PLANIMETRIA SUB.5 (S1 Rustico) DIFFORMITA' DI PROGETTO**
- 9-F PLANIMETRIA SUB.4 (Lastrico Solare)**






Indicazioni confini catastali e fabbricato

Indicazioni aree occupate dalle strade

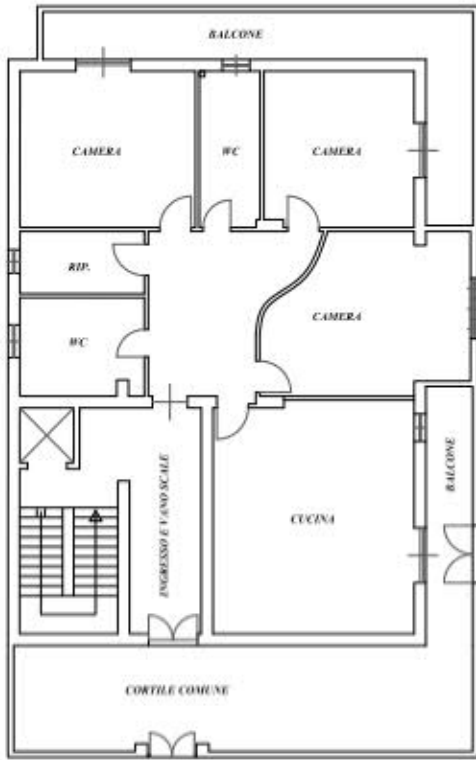


 Effettivo lotto interessato dal procedimento escludendo le 2 strade
 Confine Catastale

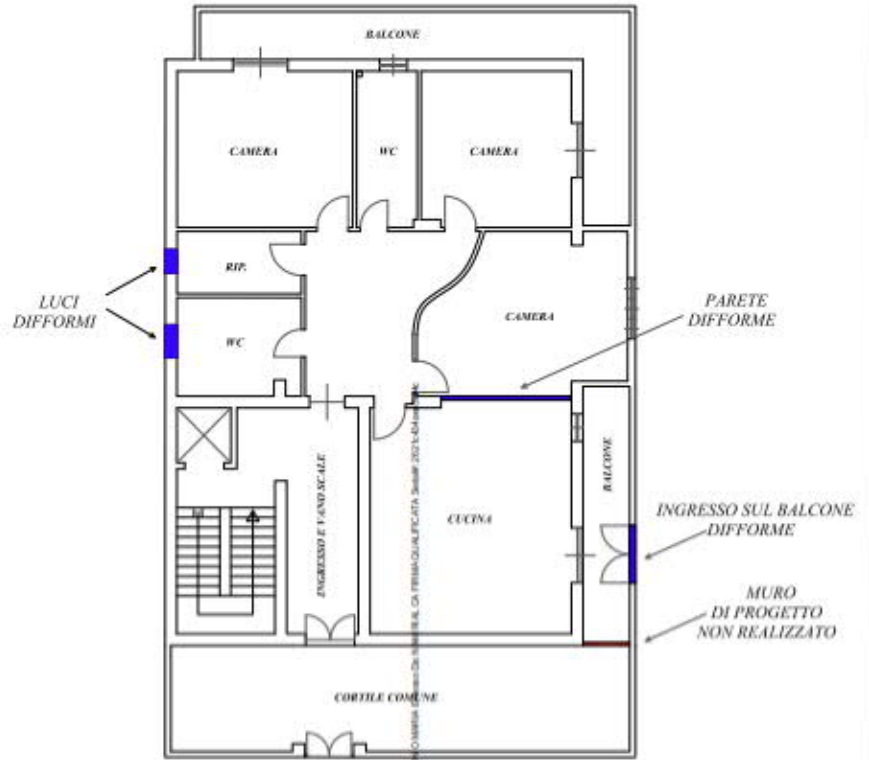
 Porzione di particella separata dal muro (85 mq circa)
 Porzione di particella non disponibile - Strada Privata (45 mq circa)
 Porzione di particella non disponibile - Strada Comunale (85 mq circa)

SI SPECIFICA CHE LE MISURE SONO STATE ASSUNTE DA UN CENSUO CATASTALE DELLA SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO GEOMETRICALI IN SECONDO AL RILIEVO CENSALE METRICO IN ALTA PRECISIONE FATTO IN CAMPO CON STRUMENTAZIONE ADICQUATA

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO RILEVATO



PLANIMETRIA CON EVIDENZIATE LE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO AUTORIZZATO





-  Intervento non eseguito come da progetto approvato
-  Intervento eseguito in difformità al progetto approvato

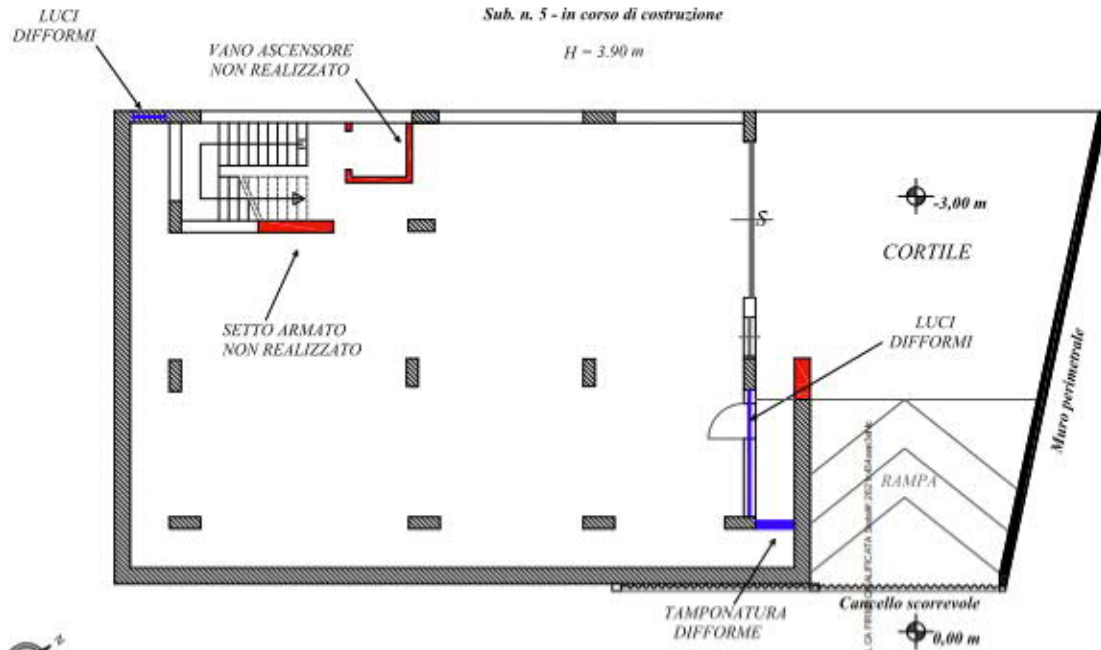


FOTO: CANTIERO MURALE CA PRIMA QUALIFICATA S.n.p.a. 2024-24/2024

PLANIMETRIA CON EVIDENZIATE LE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO AUTORIZZATO

Sub. n. 5 - in corso di costruzione

H = 3,90 m



- Intervento non eseguito come da progetto approvato
- Intervento eseguito in diffornità al progetto approvato
- ~ Cancelli carrabile in ferro - scorrevole
- Serranda avvolgibile in metallo

Firma del CIRCIGIAZIONE N. 202/2024/2025

