

TRIBUNALE CIVILE di PALMI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA	
N° 23 del Ruolo generale delle esecuzioni	Anno 2025
Promossa da	Banca Mediolanum S.p.A.
In danno di	████████████████████
Data conferimento incarico	21 maggio 2025
Data udienza successiva	24 settembre 2025
Il Giudice delle Esecuzioni	Dott.ssa Marta Caineri
Il Consulente Tecnico d'Ufficio	Geom. Francesco Raso

LOTTO UNICO

ALLEGATI:

- Rilievo fotografico
- Stralcio di mappa catastale
- Planimetria catastale
- Visura storica catastale
- Titolo di proprietà
- Permesso di Costruire in Sanatoria con allegati: Pianta primo piano scala 1:100, planimetria catastale scala 1:200, Perizia giurata, Certificato di idoneità statica.



INDICE

1. Premessa	Pag. 3
2. Identificazione del bene	Pag. 3
3. Stato di possesso	Pag. 4
4. Vincoli ed oneri gravanti sul bene	Pag. 4
5. Provenienza e ricostruzione del ventennio	Pag. 5
6. Pratiche edilizie / urbanistiche	Pag. 5
7. Pratiche catastali	Pag. 6
8. Descrizione analitica	Pag. 6
9. Stima	Pag. 7
10. Considerazioni finali	Pag. 8
11. Valore del lotto	Pag. 8



RELAZIONE DI PERIZIA LOTTO UNICO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 23 R.G.E. DEL 2025 PROMOSSA DA BANCA MEDIULANUM S.P.A.
IN DANNO DI ██████████.

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Francesco Raso, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Reggio Calabria col n° 1936 ed a quello di C.T. del Tribunale di Palmi, è stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 21.05.2025 ed ha prestato giuramento in data 28.05.2025, ha concordato il sopralluogo col Custode Avv. Clelia Condello per il giorno 04.07.2025 alle ore 18:00, in San Giorgio Morgeto alla Via Lutrà, presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Sul luogo fissato era presente la Sig.ra ██████████ (moglie del debitore esecutato), che ha consentito l'accesso all'immobile pignorato, e l'Avv. Clelia Condello custode giudiziario della procedura esecutiva; sulla scorta della documentazione catastale acquisita e della documentazione in atti, è stata effettuata una ricognizione dell'immobile accertando che non vi era nessuna difformità tra quanto riportato negli atti e lo stato dei luoghi.

Al fine di rilevare se vi fossero delle difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati urbanistici, non ancora acquisiti, si è provveduto a effettuare delle misurazioni e prendere appunti sulle caratteristiche dell'immobile effettuando anche un rilievo fotografico.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Piena ed esclusiva proprietà della quota pari all'intero dell'unità immobiliare che si sviluppa su di un livello posto al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza, destinata ad abitazione, ubicata nel Comune di San Giorgio Morgeto alla via Lutrà n. 17/A. I confini dell'appartamento sono: prospetto su via Lutrà, pianerottolo e vano scala comuni (da cui si accede) e con proprietà di terzi sui restanti lati; Il vano scala comune ha accesso al piano terra dalla via Lutrà. L'abitazione è ubicata nelle immediate vicinanze del centro cittadino, ad una distanza di circa 600 m. dalla piazza principale del centro urbano di San Giorgio Morgeto.



Figura 1 – Ortofoto con indicazione del nucleo urbano e ubicazione dell'immobile



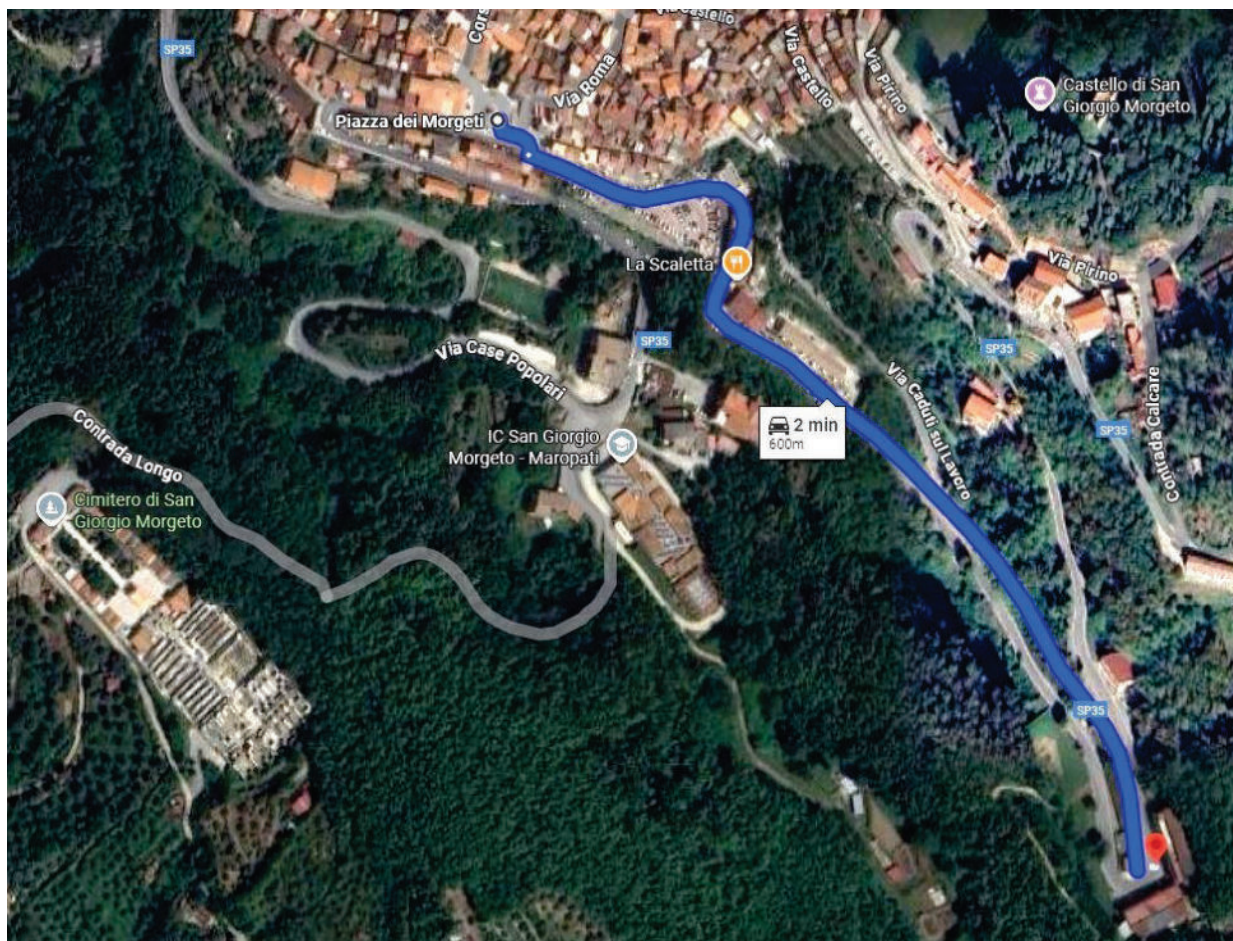


Figura 2 – Ortofoto con indicazione del percorso tra la piazza principale e l’immobile

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l’immobile era occupato dal Sig. ██████████, debitore esecutato, e dal proprio nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

● **Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:**

- | | |
|---|---|
| ➤ Domande giudiziali ed altre trascrizioni: | Nessuna |
| ➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: | Nessuna |
| ➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: | Nessuna |
| ➤ Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità | Nessuna |
| ➤ Vincoli o oneri di natura condominiale – Eventuali diritti demaniali o usi civici. | Nessuna |
| ➤ Parti comuni – Beni comuni | Nessuna |
| ➤ Altri pesi o limitazioni d’uso: | ➤ Assenza di agibilità |
| ➤ Altre informazioni | La vendita è soggetta ad imposta proporzionale di registro a carico dell’aggiudicatario. |



• **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:**

- **Inscrizioni** **02.01.2023** - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per Notaio Pasquale Vittorio Rep. 25.859 del 28.12.2022, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria in data 02/01/2023 ai numeri n. 44/3, a favore della BANCA MEDIOLANUM S.P.A., con sede a Basiglio, e con domicilio ipotecario eletto in Basiglio – via Ennio Doris – Palazzo Meucci, contro il Sig. ██████████.
-
- **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli** **07.04.2025** - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE nascente da atto giudiziario del 17.03.2025, rep. n. 386/2025, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria ai nn° 5172 Registro Particolare e 6392 Registro Generale, a favore della BANCA MEDIOLANUM S.P.A., con sede a Basiglio, contro ██████████.
-

5. PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

- ✓ **28.12.2022** - La piena proprietà dell'immobile identificati al N.C.E.U. di San Giorgio Morgeto al foglio 20 particella 272 sub. 6 pervenne al debitore esecutato ██████████ con Atto di compravendita per Notaio Vittorio Pasquale di Polistena del 28.12.2022 rep. n. 25857/12724, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Reggio Calabria il 02.01.2023 ai nn. 43/39, contro la Signora ██████████.
- ✓ **01/04/1996** - La proprietà dell'immobile come sopra identificato pervenne alla Signora ██████████ con atto di compravendita per Notaio Tito Lustrì in data 01/04/1996 Repertorio n. 68007 – trascritto a Reggio Calabria il 11/04/1996 ai numeri 4897/4204.

6. PRATICHE EDILIZIE/URBANISTICHE

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Giorgio Morgeto e dalla consultazione del titolo di provenienza, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stata oggetto di domanda di Condonò ai sensi della Legge 47/85 in data 29.03.1985 pratica n. 39 prot. N 1689. Per detta pratica di sanatoria è stato rilasciato dal Comune di San Giorgio Morgeto in data 26.09.2022 Permesso di Costruire in Sanatoria N. 201/2022 ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 legge 23.12.1994 n. 724, per una unità immobiliare in c.a. destinata a civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato a quattro piani f.t. sito in via Lutrà n. 17/a, individuato catastalmente sul foglio mappa n. 20 particella 272 sub. 6.

Dagli accertamenti e misurazioni effettuate l'immobile risulta conforme agli elaborati facente parte del citato Permesso di Costruire in Sanatoria.

Per l'intero fabbricato su cui ricade l'immobile in oggetto è stato redatto dall'Arch. Mammi Giovanni il Certificato di Idoneità Statica ai sensi dell'art. 35 della legge 28.02/1985, depositato al Settore Tecnico Decentrato di Reggio Calabria (ex Genio Civile) in data 19.04.2004 col Protocollo n. 820.

L'unità immobiliare oggetto di accertamento è attualmente priva di certificato di agibilità e, allo stato attuale, non risulta conforme ai requisiti minimi previsti dalla normativa vigente in materia di igiene, salubrità e sicurezza degli ambienti abitativi.

In particolare, si evidenzia che alcuni vani principali dell'appartamento (quali salotto, camera adibita a ripostiglio stileria e bagno – descritte nel successivo cap. 8) risultano sprovvisti di



idonee aperture verso l'esterno (finestre o finestre o altre fonti di aerazione e illuminazione naturale), così come richiesto dal D.M. 5 luglio 1975 e dalle normative locali in materia edilizia e igienico-sanitaria.

7. PRATICHE CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giorgio Morgeto al Foglio 20 Particella 272 Sub. 6 – Categoria A/3 – Classe 1^a - Consistenza 4,5 vani – Superficie Catastale Totale: 115 m² Totale escluse aree scoperte: 112 m² - Rendita Euro 169,66 - Indirizzo VIA LUTRA' n. 17/A Piano 1. - INTESTATO a ██████████
 ██████████ - Proprietà' 1/1

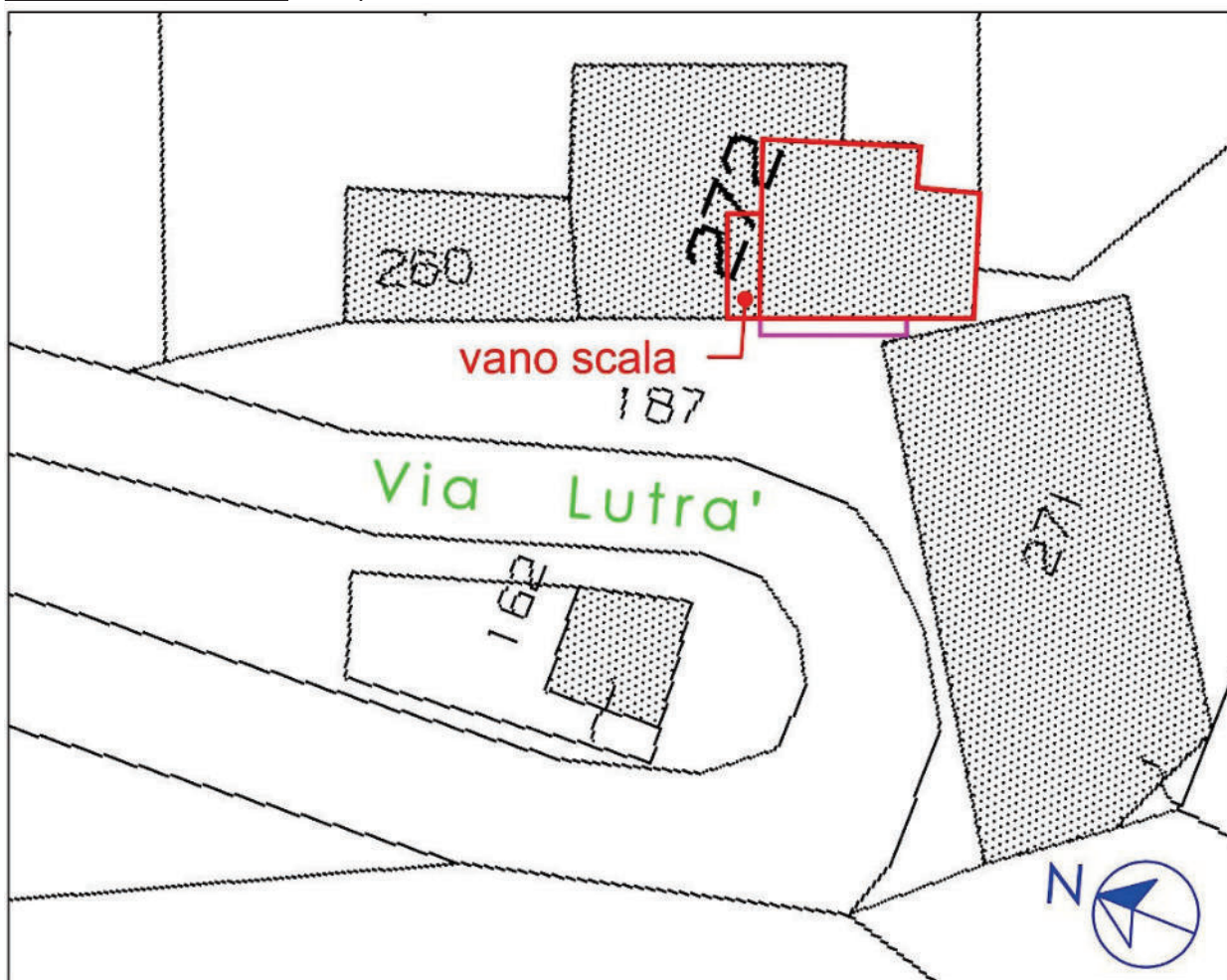


Figura 3 – Stralcio catastale con ubicazione dell'immobile pignorato

8. DESCRIZIONE ANALITICA

Trattasi di un appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra) di un fabbricato di maggiore consistenza con accesso da un vano scala comune. Esso è costituito da:

DESCRIZIONE AMBIENTI	Superficie netta mq.
- un ingresso corridoio;	11,67
- una camera da letto matrimoniale con porta balcone con affaccio sulla via principale;	16,68
- una cucina/pranzo con porta balcone con affaccio sulla via principale;	19,45
- un ripostiglio con accesso dalla cucina con finestra sulla via principale;	7,76
- un salotto, con accesso dal corridoio, privo di aperture esterne;	16,07
- una camera adibita a ripostiglio stireria, con accesso dal corridoio, priva di aperture esterne;	15,42

- un bagno con accesso dal corridoio privo di luce diretta dall'esterno ma con piccola apertura che dà sul ripostiglio.	4,99
Sommano in totale	91,74
- un balcone che dà sulla via principale	9,20

La superficie lorda complessiva dell'intero appartamento (escluso balcone) è pari a mq. 110,25.

Si accede all'appartamento dal pianerottolo posto al primo piano del vano scala comune che ha accesso dalla via principale.

- **Caratteristiche strutturali**

Strutture portanti	Sia verticali che orizzontali in Cemento Armato
Tamponatura	Laterizi forati e malta cementizia intelaiate da strutture secondarie in c.a. (stipiti e cordoli)
Solaio	Del tipo misto in c.a. laterizi

- **Rifiniture**

Pareti esterne	Solo prospetto sulla via Lutrà - Intonacato e tinteggiatura colorata
Pareti interne	Intonacate con finitura liscia e tinteggiatura colorata
Pavimenti	In gres porcellanato
Rivestimenti	In ceramica
Infissi esterni	In alluminio preverniciato muniti di vetrocamera e con persiane esterne
Infissi interni	In legno

- **Impianti**

Elettrico	Sottotraccia privo di certificazione di conformità
Idrico e Fognante	Allacciati alle reti cittadine e privi di certificazione di conformità
Produzione acqua sanitaria	Mediante caldaia a gas alimentata da bombole
Riscaldamento	Stufa a pellet con corpi scaldanti in alluminio
Non sono stati prodotti i certificati attestanti la conformità degli impianti alla normativa vigente.	

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono.

9. STIMA

Per stabilire il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, sono state condotte ricerche sul mercato immobiliare di San Giorgio Morgeto con particolare riguardo alla compravendita di immobili con caratteristiche più o meno simili a quelle oggetto di stima. Sono stati raccolti i valori accertati ed è stata calcolata una media ponderale in base all'ubicazione nella zona, in base alla dotazione di servizi ecc.

Sono stati, anche, consultati i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: REGGIO CALABRIA
Comune: SAN GIORGIO MORGETO
Fascia/zona: Periferica/FRAZIONI E CONTRADE DI VILLOTTA, TRAPANI, GIAMBATTISTELLO E RICEVUTO
Codice di zona: D2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
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	370	540	L	1,3	1,8	L

Adottando come parametro di valutazione il metro quadro commerciabile, è emerso un prezzo da applicare al bene in condizioni di legittimità urbanistica, di conformità catastale e in considerazione dello stato manutentivo.

La tabella che segue individua:

- la superficie commerciale espressa in mq;
- il prezzo di mercato del bene nelle condizioni già descritte in precedenza
- il coefficiente di equivalenza;
- il prezzo al mq. da applicare al bene

	Superficie lorda mq.	Prezzo di mercato	Coefficiente di equivalenza	Prezzo da applicare al bene	Valore del bene
	(a)	(c)	(d)	(e) = (c) x (d)	(f) = (b) x (e)
Abitazione	110,25	€ 550,00	60 %	€ 33*0,00	€ 36.382,50
Balcone	9,20	€ 550,00	25% *60%	€ 82,50	€ 759,00
VALORE TOTALE DEL BENE					€ 37.141,50

Nella tabella che precede è stato attribuito un coefficiente di equivalenza dettato dall'abbattimento da applicare al prezzo di mercato dovuto alla criticità relativa all'assenza di agibilità e alla mancanza dei requisiti minimi indispensabili per l'ottenimento della stessa per la destinazione abitativa.5

Per stimare il valore di un immobile privo di agibilità e con significativi vani non conformi alle norme igienico-sanitarie, partendo da un valore base riferito a un immobile regolare nella stessa zona, si applica un abbattimento che varia dal 40 al 60% del valore.

Nella fattispecie è stato applicato un abbattimento del prezzo pari al 40%.

10. CONSIDERAZIONI FINALI

L'immobile oggetto di perizia presenta significative limitazioni urbanistiche e funzionali, l'assenza dell'agibilità e dei requisiti minimi previsti dalla normativa vigente in materia di igiene, salubrità e sicurezza degli ambienti abitativi, che ne compromette l'idoneità all'uso abitativo. È pertanto stimato con un valore inferiore rispetto a unità simili regolari poiché vi è una penalizzazione commerciale.

11. VALORE DEL LOTTO

Piena ed esclusiva proprietà della quota pari all'intero dell'unità immobiliare, destinata ad abitazione, posta al primo piano (secondo f.t.) di un fabbricato di maggiore consistenza sito in San Giorgio Morgeto alla via Lutrà n. 17/A, censita al N.C.E.U. del Comune di San Giorgio Morgeto al Foglio 20 Particella 272 Sub. 6 – Categoria A/3 – Classe 1[^] - Consistenza 4,5 vani.

Valore del lotto € 37.141,50

Palmi, 20 settembre 2025

**Il C.T.U.
Geom. Francesco Raso**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1 (Prospetto intero fabbricato con individuazione prospetto immobile)



FOTO 2 (Prospetto immobile)





←←← FOTO 3 (Ingresso dal vano scala)



FOTO 4 (Balcone) →→→





←←← FOTO 5 (Corridoio)

FOTO 6 (Bagno) →→→





FOTO 7 (Salotto)



FOTO 8 (Camera da letto)





FOTO 9 (Cucina)



FOTO 8 (Ripostiglio)





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

Dichiarazione protocollo n. RC0120718 del 10/10/2022

Comune di San Giorgio Morgeto

Via Lutra'

civ. 17/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 272

Subalterno: 6

Compilata da:

Cosentino Michele

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Reggio Calabria

N. 2435

Planimetria

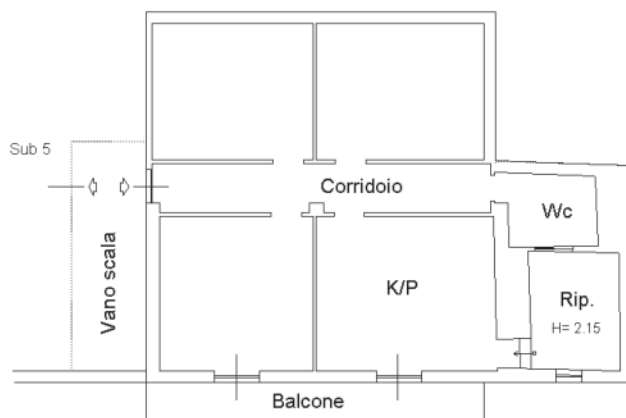
Scheda n. 1

Scala 1:200

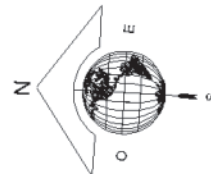
Piano Primo

H= 2.90

P.lla 439



S.P. 35



Ultima planimetria in atti



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2025

Indirizzo	VIA LUTRA` n. 17/A Piano I		
Notifica	Partita	Mod.58	
Annotazioni			
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)			

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	272	6			A/3	1	4,5 vani	Totale: 113 m² Totale: escluse aree scoperte***; 111 m²	Euro 169,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA LUTRA` n. 17/A Piano I								
Notifica				Notifica in corso con protocollo n. RC0144185 del 30/06/2004				Partita				Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/07/2014

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		20	272	6			A/3	1	4,5 vani		Euro 169,66	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/07/2014 Pratica n. RC0227392 in atti dal 14/07/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 131316.1/2014)
Indirizzo				VIA LUTRA` n. 17/A Piano I								
Notifica				Notifica in corso con protocollo n. RC0144185 del 30/06/2004				Partita				Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2004

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		20	272	6			A/3	1	4,5 vani		Euro 169,66	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/05/2004 Pratica n. RC0115646 in atti dal 27/05/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 14480.1/2004)

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2025

Indirizzo	VIA PROVINCIALE GERACE n. 17/A Piano I		
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. RC0144185 del 30/06/2004	Partita	Mod.58

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

Situazione degli intestati dal 28/12/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 28/12/2022 Pubblico ufficiale PASQUALE VITTORIO Sede POLISTENA (RC) Repertorio n. 25857 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 39.1/2023 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 03/01/2023

Situazione degli intestati dal 27/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPADAFORA Alfonsina nata a LOCRI (RC) il 30/08/1936	SPDLNS36M70D976M*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 28/12/2022

DATI DERIVANTI DA Atto del 01/04/1996 Pubblico ufficiale LUSTRI' TITO Sede CITTANOVA (RC) Repertorio n. 68007 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2809.1/1996 in atti dal 12/07/1999

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		20	167	6			A/3	1	4,5 vani		Euro 169,66 L. 328.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo: VIA PROVINCIALE GERACE n. 17/A Piano I
Notifica: Partita 1000280 - Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/1985

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		20	167	6			A/3	1	4,5 vani		Euro 0,14 L. 279	COSTITUZIONE del 11/10/1985 in atti dal 07/03/1992 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO DEL 30/10/85 (n. 565 I.C. 5/1985)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2025

Indirizzo	VIA PROVINCIALE GERACE n. 17/A Piano I		
Notifica	Partita	1000280	Mod.58
			-

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

Situazione degli intestati dal 01/04/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPADAFORA Alfonsina nata a LOCRI (RC) il 30/08/1936	SPDLNS36M70D976M*	(1) Proprietà' 1000/1000 fino al 27/05/2004
DATI DERIVANTI DA Atto del 01/04/1996 Pubblico ufficiale LUSTRI' TITO Sede CITTANOVA (RC) Repertorio n. 68007 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2809.1/1996 in atti dal 12/07/1999			

Situazione degli intestati dal 27/11/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FURFARO Michele nato a SAN GIORGIO MORGETO (RC) il 14/11/1960	FRFMHL60S14H889T*	(1) Proprietà' 1/2 fino al 01/04/1996
2	PEPE Vittoria nata a SAN GIORGIO MORGETO (RC) il 27/04/1965	PPEVTR65D67H889C*	(1) Proprietà' 1/2 fino al 01/04/1996
DATI DERIVANTI DA Atto del 27/11/1991 Pubblico ufficiale PUTORTI' FRANCESCO Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 147075 - UR Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Registrazione registrato in data 12/12/1991 - VENDITA Voltura n. 24.1/1992 in atti dal 29/11/1997			

Situazione degli intestati dal 11/10/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AVATI Valente nato a SAN GIORGIO MORGETO (RC) il 23/02/1935	VTAVNT35B23H889K*	(1) Proprietà' 1/2 fino al 27/11/1991
2	CARDONE Annunziata nata a ATRIPALDA (AV) il 25/03/1937	CRDNNZ37C65A489H*	(1) Proprietà' 1/2 fino al 27/11/1991
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 11/10/1985 in atti dal 07/03/1992 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO DEL 30/10/85 (n. 5651C.5/1985)			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

D.M. 701/94).

La particella 272 sub 6 è derivata dalla originaria particella 167 sub 6, giusta denuncia di variazione per modifica identificativo del 27 maggio 2004, pratica n. RC 0115646.

3. DICHIARAZIONE

AI SENSI DELL'ART. 29 LEGGE 27/2/85, N. 52

La parte venditrice, intestataria catastale dell'unità immobiliare suddescritta, ai sensi dell'art. 29 della Legge 27 febbraio 1985, n° 52, comma 1 bis, come in atto rappresentata, dichiara che la planimetria ed i dati catastali della medesima sono conformi al suo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Io notaio ho individuato l'intestataria catastale dell'unità immobiliare e con riferimento alla medesima ho verificato la congruità tra i dati riportati in catasto e le risultanze dei registri immobiliari.

4. PREZZO - DICHIARAZIONI EX D.L. 4 LUGLIO 2006 n. 223

CONVERTITO IN LEGGE 4 AGOSTO 2006, n° 248

Il prezzo è stato convenuto a corpo in Euro 40.000,04 (quarantamila virgola zero quattro) ed il suo pagamento viene regolato come segue:

- quanto alla somma di euro 5.373,00 (cinquemilatrecentosettantatre), la parte venditrice, come in atto rappresentata, dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia corrispondente quietanza, salvo il buon fine del bonifico effettuato in data 28 dicembre 2022, più oltre descritto;

- quanto alla residua somma di euro 34.627,04 (trentaquattromila seicentoventisette virgola zero quattro), la parte acquirente si obbliga di pagare alla parte venditrice, utilizzando un importo corrispondente del mutuo bancario che la stessa parte, in data odierna, con atto immediatamente successivo alla presente compravendita, stipulerà con la "Banca Mediolanum S.p.A.".

La parte acquirente si obbliga pertanto a rilasciare, alla conclusione del suddetto contratto di mutuo, alla suddetta Banca, disposizione irrevocabile di pagamento a favore della parte venditrice, per un importo pari alla parte di prezzo da pagare.

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

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, in via sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, come costituite o rappresentate dichiarano:



a) che la parte di prezzo già pagata, pari a euro 5.373,00 (cinquemilatrecentosettantatre), è stata corrisposta:

- quanto alla somma di euro 500,00 (cinquecento), mediante bonifico bancario n. 0000028771146300483421081510IT, effettuato in data 4 agosto 2022, a favore della signora SPADAFORA Alfonsina, disposto per mezzo della Banca Mediolanum S.p.A;

- quanto alla residua somma di euro 4.873,00 (quattromilaottocentosettantatre), mediante bonifico bancario n. 0000028245015904483421081510IT, effettuato in data 28 dicembre 2022, a favore della signora SPADAFORA Alfonsina, disposto per mezzo della Banca Mediolanum S.p.A;

b) che la presente vendita è stata conclusa senza l'intervento di alcun mediatore.

5. POSSESSO.

La parte acquirente viene immessa, senza sollevare eccezioni, nel legittimo possesso dell'immobile acquistato, che le viene consegnato nello stato in cui si trova con gli accessori e le pertinenze, per cui da oggi ne farà proprie le rendite e ne sosterrà gli oneri.

Unitamente alla descritta unità immobiliare viene trasferita la proporzionale quota di comproprietà delle parti condominiali del fabbricato del quale essa fa parte.

6. GARANZIE.

La parte venditrice, è tenuta a tutte le garanzie previste dalla legge e, come in atto rappresentata, dichiara pertanto:

- che i titoli di provenienza sono legittimi in senso sia formale sia sostanziale;

- che sull'immobile venduto non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, oneri e diritti reali o personali non apparenti.

* * *

Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1, D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, che corredano l'immobile oggetto del presente atto, la parte venditrice non garantisce la parte acquirente circa la conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente.

Le parti contraenti convengono che grava sulla parte acquirente ogni onere e spesa che occorra sostenere per adeguare gli impianti dell'immobile in oggetto alla normativa vigente in materia di sicurezza.

Ai sensi del comma 3, dell'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Il signor FONTE Antonio consegna a me notaio l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in oggetto, redatto dal geom. Michele Cosentino, in data 13 dicembre 2022, che si allega al presente atto sotto la lettera "C".

7. PROVENIENZA.



La parte venditrice, come in atto rappresentata, dichiara che l'immobile in oggetto è a lei pervenuto con l'atto di compravendita, ricevuto dal dr. Tito Lustrì, già notaio in Cittanova, in data 1 aprile 1996, rep. n. 68007, registrato a Palmi il 9 aprile 1996, al n. 764, trascritto a Reggio Calabria in data 11 aprile 1996, al n. 4204 di formalità.

8. SITUAZIONE URBANISTICA.

La parte venditrice, come in atto rappresentata, ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dichiara che per l'unità immobiliare in oggetto il Comune di San Giorgio Morgeto ha rilasciato, in data 26 settembre 2022, il permesso di costruire in sanatoria n. 201/2022, protocollo n. 8030 (domanda di sanatoria presentata in data 29 marzo 1985, prat. n. 39, prot. gen. n. 1689).

9. IMPOSTE INDIRECTE.

Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni di cui all'art. 64, comma 6, del decreto legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito dalla Legge 23 luglio 2021, n. 106 (esenzione dall'imposta di registro, ipotecarie e catastali), per il trasferimento di case di abitazione non rientranti nelle categorie catastali A1, A8 e A9:

a) la parte venditrice, come in atto rappresentata, dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione;

b) la parte acquirente dichiara:

- di voler stabilire la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato entro diciotto mesi a far tempo dalla data odierna;

- di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile oggetto del presente atto;

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui all'art. 3, comma 131 della Legge n° 549/95 ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n° 168, all'articolo 2 del decreto legge 7 febbraio 1985, n° 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n° 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n° 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti legge 21 gennaio 1992, n° 14, 20 marzo 1992, n° 237 e 20 maggio 1992, n° 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto legge 24 luglio 1992, n° 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 settembre 1992, n° 388, all'articolo 1 commi 2 e 3 del Decreto Legge 24 novembre 1992, n° 455, all'articolo 1, comma 2, del decreto legge 23 gennaio 1993, n° 16, convertito con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n° 75 e all'articolo 16 del decreto legge 22 maggio 1993, n° 155, con-



vertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n° 243;

- di non aver compiuto trentasei anni nell'anno in corso;
- di avere un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente, stabilito ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 dicembre 2018, n. 159, non superiore a euro 40.000,00 annui;

c) entrambe le parti, come costituite o rappresentate, dichiarano che l'unità immobiliare in oggetto è destinata ad abitazione e non è censita nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

Si fa risultare che tra le parti non sussiste rapporto di parentela in linea retta o di coniugio.

10. SPESE.

Sono a carico della parte acquirente le imposte e tasse di trasferimento, le spese notarili e d'istruttoria legale.

11. DATI PER GLI UFFICI.

La parte venditrice esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrivere ipoteca legale.

La parte acquirente, ai sensi dell'art. 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005, n° 266, mi richiede che la base imponibile ai fini della liquidazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'unità immobiliare, determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, pari ad euro 19.595,73 (diciannovemila cinquecentonovantacinque virgola settantatre).

12. RICHIESTA DI RENDITA CATASTALE

Le parti, come costituite o rappresentate, dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art. 12, della Legge 13 maggio 1988, n° 154, ai fini della determinazione del classamento e della rendita catastale per l'unità immobiliare oggetto del presente atto.


Le parti dispensano me notaio dalla lettura della planimetria e dell'attestato di prestazione energetica allegati, dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza.

L'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, salvo quanto aggiunto a penna di mia mano, è stato da me notaio letto, unitamente alla procura allegata, alle Parti, che lo hanno approvato.

Consta di nove pagine e quanto della presente fin qui di tre fogli.

Viene sottoscritto alle ore undici

Firmato: Fonte Antonio


Vittorio Pasquale notaio (impronta del sigillo)





Allegato 7 A 4 ai
12.7.24 di Raccolta



DOMENICO MANUTI
Notaio

Rep 163684

PROCURA SPECIALE

La sottoscritta:

- SPADAFORA Alfonsina, nata a Locri il 30 agosto 1936 e
residente a Varazze Via Nuova Cantalupo 6 C.F.: SPD LNS 36M70
D976M

la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni

conferisce procura speciale al signor:

- FONTE ANTONIO, nato il 25 aprile 1961 a Varazze ed ivi
residente, via Dei Leoni, n. 26, codice fiscale FNT NTN 61D25
L6751,

affinché nel suo nome e nel suo interesse venda, e chi riterrà
opportuno, la piena proprietà dell'appartamento sito nel
comune di SAN GIORGIO MORGETO, via Lutrà, censito nel Catasto
Fabbricati del Comune di San Giorgio Morgeto, al foglio 20 -
particella 272 sub 6 - via Lutrà, n. 17/A - P1 - cat. A/3 -
classe 1^a - vani 4,5 - sup. cat. tot. mq. 115 - rendita euro
169,66.

Al nominato procuratore speciale vengono conferiti tutti i
poteri necessari ed in particolare quelli di:

- descrivere meglio l'immobile in oggetto, indicandone la
consistenza, i dati catastali ed i confini (anche in rettifica
o ad integrazione dei dati sopra riportati), rendendo la
dichiarazione di cui all'art. 19, comma 14 del d.l. 31 maggio
2010, n. 78;



- convenire il prezzo, incassarlo, ovvero dichiarare che lo stesso è stato già pagato; rilasciare relativa quietanza;
- rinunciare all'ipoteca legale; concedere, se del caso, dilazione per il pagamento, con o senza interessi, con o senza clausola di garanzia monetaria;
- indicare i titoli di provenienza;
- prestare le garanzie di legge;
- rendere qualsiasi dichiarazione relativa al trasferimento della proprietà e del possesso;
- fare dichiarazioni e denunce catastali, firmando i relativi elaborati, formare, sottoscrivere ed allegare planimetrie, consentire volture, trascrizioni, annotamenti e rettifiche, anche catastali;
- costituire (anche mediante riserva), modificare ed estinguere diritti reali limitati a favore o a carico dell'immobile sopra descritto;
- rendere dichiarazioni e produrre documenti necessari per il trasferimento ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e del D.M. 22 gennaio 2008, n° 37;
- rendere dichiarazioni e produrre documenti attinenti allo stato civile della conferente procura;
- fare genericamente quant'altro ritenuto necessario o utile per il migliore espletamento del presente incarico conferito a titolo gratuito, con promessa di rato e valido, con obbligo di



rendiconto e da esaurirsi in un unico contesto.

Le perdite tecniche di ~~Espresso~~ con
difficoltà a causa della ~~parte~~ ETO

Varazze, il dì 7/12/2022

~~Giuseppe~~ Alfassa

N. 163 687 del Repertorio.

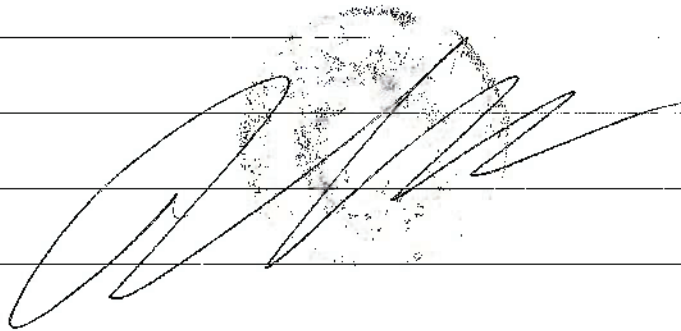
AUTENTICA DI FIRMA - Repubblica Italiana

Varazze, Via Nuova Santalupo 6, ~~in~~ 6

il dì sette dicembre dell'anno duemilaventidue



Certifico io sottoscritto Dottor DOMENICO MANUTI, Notaio in
Varazze, iscritto nel Collegio Notarile di Savona, che
l'infraindicata signora della cui identità personale io
Notaio sono certo, hanno firmato alla mia presenza l'atto
che precede, del quale io Notaio ho dato lettura: _____
- SPADAFORA Alfonsina, casalinga, nata a Locri il 30 agosto
1936 e residente a Varazze Via Nuova Carlalupo 6. _____



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0098175 del 03/08/2022

Comune di San Giorgio Morgeto

Via Lutra'

civ. 17/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 272

Subalterno: 6

Compilata da:
Cosentino Michele

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria N. 2435

Planimetria

Scheda n. 1

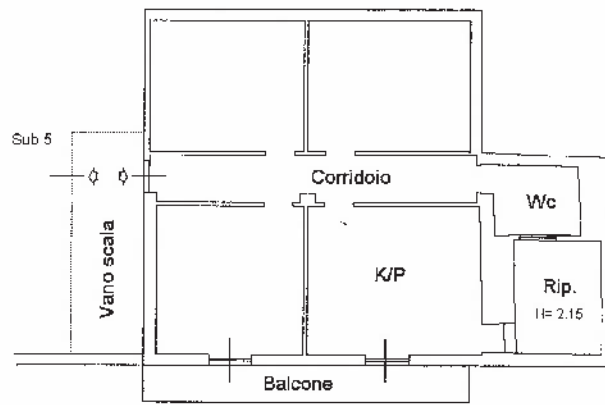
Scala 1: 200

Allegato n. Bⁿ
12.724 di n.

Piano Primo

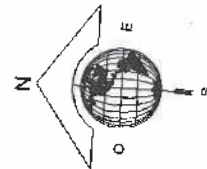
H= 2.80

P.lla 439



SP. 35

Foto Ottomano
Timedei Antonio
Milner y pardi



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/08/2022 - Comune di SAN GIORGIO MORGETO(H889) - < Foglio 20 - Particella 272 - Subalterno 6 >
VIA LUTRA' n. 17/A Piano I

Firmato Da: FRANCESCO RASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18dba3246764fda9

Ultima planimetria in atti

Data: 19/08/2022 - n. T73682 - Richiedente: CSNMHL84S25G791J

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



Geometra
Michele
Cosentino

STUDIO TECNICO

Via Melia n. 25 - 89017 San Giorgio M.to (RC)

Cell. 388.6586146

E-mail: geom.cosmi84@tiscali.it /

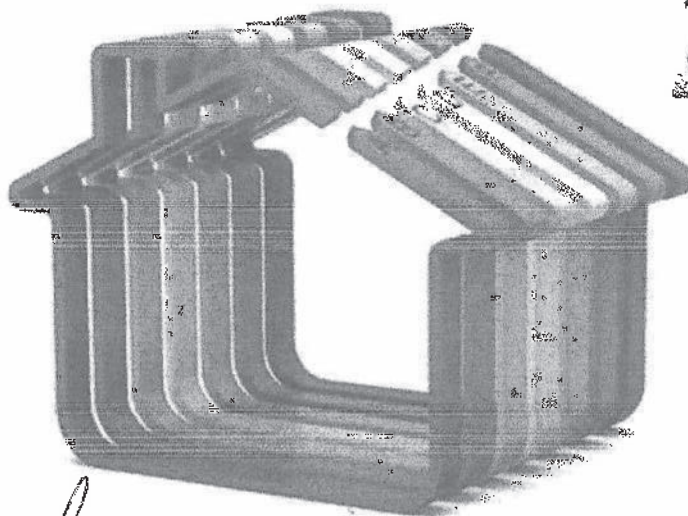
geometramichelecosenentino@gmail.com

Pec: michele.cosentino@geopec.it

Website: www.gcometracosentino.it

Prestazione Energetica

Allegato "e" al
n. 12.724 di Raccolta



Termi Plan

DATI ATTESTATO

UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE

INDIRIZZO Via Lutrà 17/A

COMUNE San Giorgio Morgeto (RC)

COMMITTENTE Spadafora Alfonsina nata a Locri (RC) il 30/08/1936

TECNICO Geom. Michele Cosentino

CODICE IDENTIFICATIVO 8007122000094105 valido fino al 13/12/2032

PROTOCOLLO 555549 del 13/12/2022

Progettazione - Direzione Lavori - Contabilità Lavori - Assistenza Cantieri - Coord. Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione - Rilievi Topografici - Accatastamenti - Riconfinamenti - Frazionamenti - Successioni - Consulenze immobiliari - Stime - Perizie Tecniche - Pratiche IMU - Certificazione Energetica edifici.

A termini di legge la presente copertina è di proprietà della ditta **GEOM. MICHELE COSENTINO** e non potrà essere riprodotta o ceduta a terzi senza precisa autorizzazione scritta

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale
 Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio : **1**

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

Dati identificativi

Regione : **Calabria** Zona climatica : **D**
 Comune : **San Giorgio Morgeto (RC)** Anno di costruzione : **1980**
 Cod. Istat : **80071** Superficie utile riscaldata (m²) : **91.35**
 Indirizzo : **Via Lutra' 17/A** Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
CAP 89017 Volume lordo riscaldato (m³) : **387.95**
 Piano : **Primo - Interno** Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**
 Coord. GIS : **Lat : 38.382522 ; Long : 16.110932**

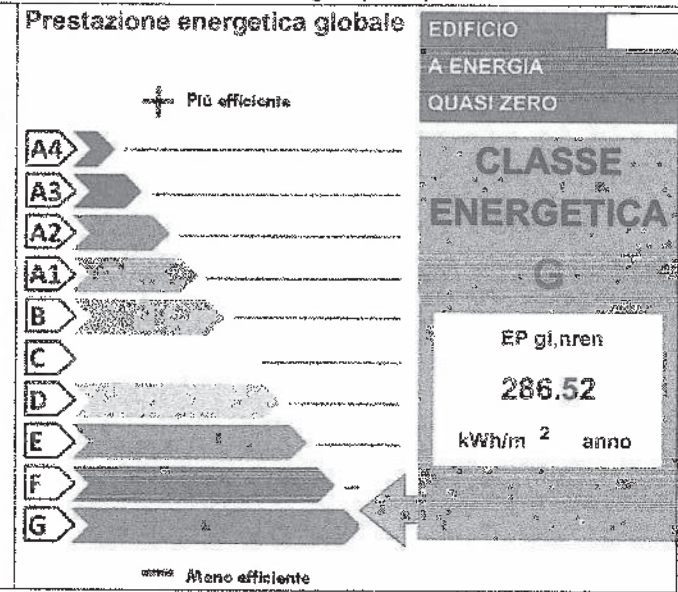
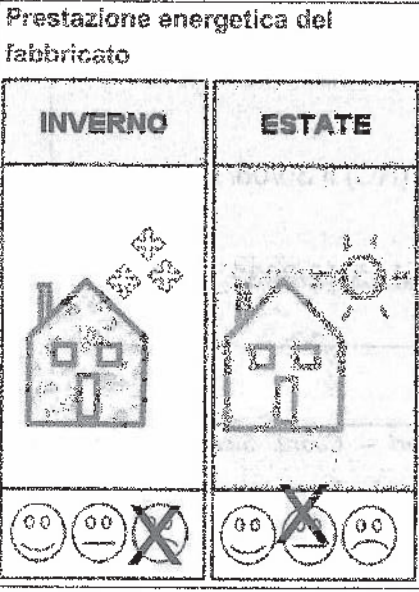
Comune catastale	San Giorgio Morgeto - H889	Sezione	Foglio	20	Particella	272
Subaltemi	da 6 a 6	da a	da a	da a	da a	
Altri subaltemi						

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.



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A1 (66.57)**

Se esistenti: **(---)**



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità' annua consumata in uso standard (specificare unità' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,ren} 286.52 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2638.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 0.00 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 57.30 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.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gI,ren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	4.0	G (238.50)	E 164.61 (kWh/m ² anno)
REN1	Cappotto Termico Soffitto	NO	2.0	F (202.25)	
REN1	Sostituzione Porte	NO	12.0	G (286.21)	

Francesco Raso
Trinnet Antonio

[Signature]



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 8007122000094105 VALIDO FINO AL: 13/12/2032



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	387.95		m ³
S - Superficie disperdente	386.98		m ²
Rapporto S/V			0.9975
EPH,nd	190.01		kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0181		-
YIE	0.4138		Wh/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 regionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 ηH	0.00	259.27
Climatizzazione estiva						ηC		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 ηW	0.00	27.25
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 8007122000094105 VALIDO FINO AL: 13/12/2032



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.

La Legge 30 Dicembre 2021 n. 234 (Legge di Bilancio 2022), all'art. 1 comma 28, ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del DL 19-05-2020,n.34 per le spese relative ad interventi di ?efficientamento energetico.

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Michele Cosentino
Indirizzo	Via Melia, 25 San Giorgio Morgeto (RC)
E-mail	geometramichelecosentino@gmail.com
Telefono	3886586146
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Collegio Geometri e G.L.;RC;2435
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivitv' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 10/12/2022
---	----	-----------------

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
Al fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Data 13/12/2022

[Signature]
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Firma e timbro del tecnico

Nome: **Stefano**
 Cognome: **Stefano**
 Regio Calabria
 Indirizzo: **Alba**
 N. **2435**

Geometra
Michele Cosentino

[Signature]

Firmato Da: FRANCESCO RASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18dba3246764fda9

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 comfort 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 prevista 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.

Copia su supporto informatico conforme all'originale
documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del
D.L. 82/2005 che si trasmette per gli usi consentiti.
Consta di diciassette pagine.
Polistena, lì 30 dicembre 2022





COMUNE DI SAN GIORGIO MORGETO

Città Metropolitana di Reggio Calabria

SETTORE TECNICO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA



IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Protocollo n. 8030

del 26 settembre 2022

PRATICA EDILIZIA N. 39 ANNO 1985 – Sanatoria (legge 47/1985)

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 201/2022

Il Responsabile

Vista l'istanza per il permesso di costruire in sanatoria presentata in data 29 Marzo 1985, pratica n.ro 39 con n.ro di protocollo gen. 1689, riguardante:

INTERVENTO: "Sanatoria di una unità immobiliare in c.a. destinata a civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato a quattro piani f.t."

UBICAZIONE: San Giorgio Morgeto, Via Lutrà 17/A

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: vista la visura catastale n. T73255/2022 del 19/08/2022, dalla quale si evince che l'immobile di cui alla domanda di condono e identificato al foglio di mappa n. 20 part. 272 :

- Piano Primo, sub 6 cat. A/3 cl. 1, vani 4,5 rendita € 169,66;

TITOLARE:

- Spadafora Alfonsina nata a Locri (RC) il 30.08.1936 (C.F. SPDLMS36M70D976M) e residente a Varazze (SV) in via Nuova Cantalupo n. 6.

TITOLI: La richiedente ha titolo ad ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria in quanto proprietaria dell'unità immobiliare tramite atto di acquisto con repertorio n. 68097 e raccolta n. 17.476, stipulato a Cittanova in data 01 aprile 1996 dal Notaio Tito Lustrì registrata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Reggio Calabria – Ufficio Territoriale di Palmi (RC) n.ro 764 SI^V .

Tenuto conto che non sussiste alcun conflitto d'interessi tra il sottoscritto e il Titolare del Permesso di costruire.

Accertato che l'opera di cui alla domanda di condono protocollo n 1689 del 29 Marzo 1986 rientra con riferimento alla tabella allegata alla legge 47/85 , nella tipologia n. 1, e i lavori sono stati conclusi nell'anno 1981, e pertanto nel periodo che va dal 30 gennaio 1977 al 01 ottobre 1983;

Visto il certificato di idoneità statica, redatto dall'Arch. Mammi Giovanni iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria con il n. 406.

Vista la Perizia Giurata redatto dall'Arch. Mammi Giovanni, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria con il n. 406.

Verificato che l'opera da realizzare è sottoposta al contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, in base alle tabelle parametriche regionali e comunali.

Dato atto che il richiedente ha versato interamente l'oblazione e gli oneri concessori come sotto specificati:

Vista la ricevuta del versamento tramite c.c./p n. 12490892 intestato al Comune di San Giorgio Morgeto servizio di tesoreria n. 0134 del 21.09.2022 di € 2327,66 relativo costo del saldo oblazioni piu' interessi maturati.

Vista la ricevuta del versamento tramite c.c./p n. 12490892 intestato al Comune di San Giorgio Morgeto servizio di tesoreria n. 0135 del 21.09.2022 di € 246,42 relativo al costo dei diritti di segreteria in materia edilizia

Vista la ricevuta del versamento tramite c.c./p n. 12490892 intestato al Comune di San Giorgio Morgeto servizio di tesoreria n. 0137 del 21.09.2022 di € 1360,26 relativo al costo di costruzione in materia edilizia

Vista la ricevuta del versamento tramite c.c./p n. 12490892 intestato al Comune di San Giorgio Morgeto servizio di tesoreria n. 0136 del 21.09.2022 di € 1774,26 relativo al costo degli oneri di urbanizzazione in materia edilizia

Visto il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Vista la Legge urbanistica regionale del 16.04.2002 n. 19 e successive modifiche ed integrazioni.

Visti gli strumenti urbanistici vigenti.

Visti i regolamenti Comunali di edilizia , Igiene e Polizia Urbana.

Vista la Legge 28.01.1977 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni.

Visto il progetto allegato alla domanda di Permesso di costruire corredato dagli elaborati prescritti dal Regolamento edilizio, nonché della documentazione tecnica ed amministrativa occorrente;

Visto il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi.

Visto lo statuto comunale

Visto il parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio Tecnico protocollo n. 8021 del 26.09.2021

RILASCIA

Alla Signora: Spadafora Alfonsina nata a Locri (RC) il 30.08.1936 (C.F. SPDLMS36M70D976M) e residente a Varazze (SV) in via Nuova Cantalupo n. 6.

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 legge 23.12.1994 n. 724; per una unità immobiliare in c.a. destinata a civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato a quattro piani f.t." sito in via Lutrà n. 17/A, individuato catastalmente sul foglio mappa n. 20 part. 272 sub 6.

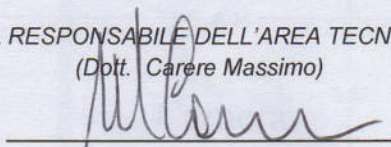
Costituisce parte integrante del presente permesso di costruire in sanatoria la seguente documentazione grafica :planimetrie.

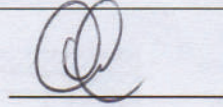
La presente viene rilasciata fatti salvi i diritti dei terzi .

Avverso il presente provvedimento è ammesso fare ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale competente entro sessanta giorni dalla data in cui l'interessato ne viene a conoscenza.

San Giorgio Morgeto li _26.09.2022

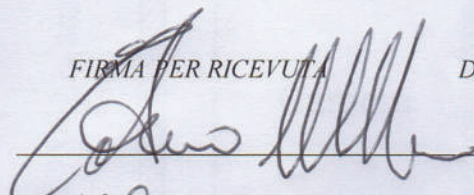
IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(Dott. Carere Massimo)



Registro n °57 del _26.09.2022_	Esatte su c.c.p. € _246,42	
---------------------------------	----------------------------	---

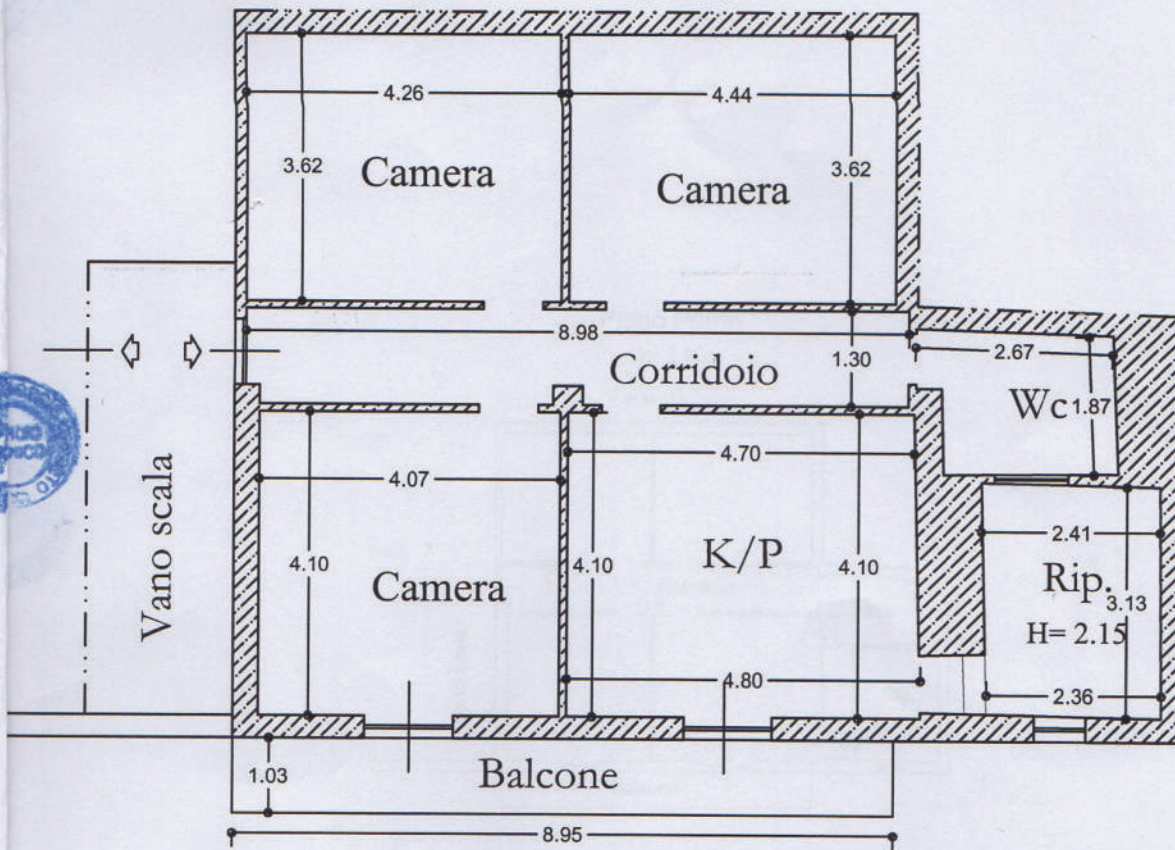
FIRMA PER RICEVUTA

DATA

 26/09/2022
N.º. DI TECNICO INCARICATO

Piano Primo

H= 2.90



Superficie utile = 92.82 mq

S.N.R. = 9.21 mq x 0.60 = 5.52 mq

Volume = 92.82 x 2.90 = 269.17 mc

Superficie complessiva 92.82 mq + 5.52 mq = 98.34 mq

Foglio 6 - P.lla 272 - Sub 6

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0120718 del 10/10/2022

Comune di San Giorgio Morgeto

Via Lutra'

civ. 17/A

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 20
Particella: 272
Subalterno: 6

Compilata da:
Cosentino Michele

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Calabria

N. 2435

animetria

eda n. 1

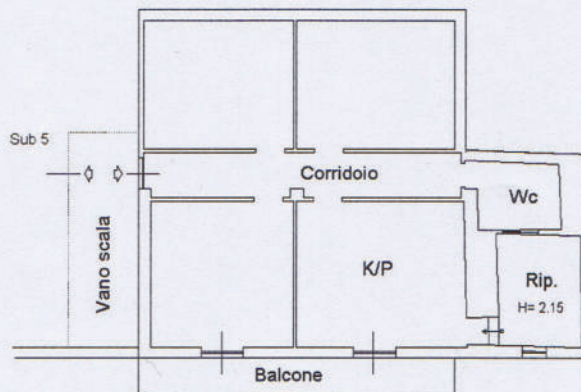
Scala 1:200



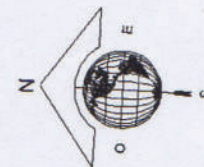
Piano Primo

H= 2.90

P.la 439



S.P. 35



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2022 - Comune di SAN GIORGIO MORGETO(H889) - < Foglio 20 - Particella 272 - Subalterno 6 >
VIA LUTRA' n. 17/A Piano I

Firmato Da: FRANCESCO RASO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18dba3246764fda9

planimetria in atti



PERIZIA GIURATA

a)- P R E M E S S E

La ditta: AVATI Ornella, SPANO' Michele, MILONE Giuseppe, FURFARO Caterina, SCARFO' Giovanni, AVATI Roberto, BELTEMPO Maria e SPATARO Natalizia, residenti in S.Giorgio Morgeto (Reggio Cal.) Via Provinciale S.Giorgio Morgeto Zomaro, avendo realizzato una costruzione abusiva sita all'indirizzo sopracitato, ha dato incarico allo scrivente di redigere la presente perizia sulle dimensioni e sullo stato delle opere da accludere, insieme al resto della documentazione, alla domanda da presentare per la richiesta della concessione in sanatoria a norma dell'art.35 della Legge n°47/1985.=

Il sottoscritto Architetto MAMMI' Giovanni tecnico residente a Reggio Calabria, via S.Francesco da Paola n°76, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Reggio Calabria al n° 406 per assolvere a quanto richiesto dalla predetta ditta si è recato sul posto ove è sita la costruzione realizzata illegalmente e dopo avere espletati gli accertamenti e le misurazioni del caso è in grado di redigere il seguente rapporto peritale.

b)- Descrizione dell'opera. Consistenza e dimensioni dei locali.=



L'opera abusiva è stata realizzata in assenza della concessione edilizia dai sopracitati nella qualità di proprietari, secondo la loro dichiarazione.=

Trattasi di fabbricato a quattro piani f.t. di cui piano terra con superficie utile di mq. 103, adibito a garage (n°4), e primo, secondo e terzo piano con superficie utile di mq. 608 adibito ad abitazione

Il volume complessivo è di 2540 mc

Alla data del sopralluogo 12/11/1985 le opere eseguite consistono in:

Struttura in c.a. con telai portanti costituiti da pilastri collegati alla base ed in sommità con travi continue in c.a. sia longitudinalmente che trasversalmente, eseguita fino al piano quarto f.t.=

Le travi del telaio di base di collegamento alla base dei pilastri poggiano su un dado di fondazione continuo in calcestruzzo.=

Muratura di tamponamento dei telai al P.T. e 1°, 2° e 3° piano in mattoni forati e malta cementizia intelaiata da altre strutture secondarie anch'esse in c.a., costituite da sipiti e cordoli ≠

Solai del tipo misto in c.a. e laterizi.=

Solai del tipo misto in c.a. e laterizi.=

I piani sono finiti all'interno ed hanno impianti funzionanti, Scale, servizi, prospetti sono tutti

completati.=

IN FEDE



PRETURA DI REGGIO CALABRIA

VERBALE DI GIURAMENTO DI CONSULENZA TECNICE

STRAGIUDIZIALE.=

ou 1629

L'anno millenovecentottantasei, il giorno 15 FEB. 1986

mese di febbraio nella Pretura suddetta, innanzi al sottoscritto Cancelliere Capo è personalmente comparso il Sig. Architetto MAMMI' Giovanni, nato a Reggio Calabria il 24/5/1955 ed ivi domiciliato in via S^o Francesco da Paola n° 76, il quale chiede di asseverare con giuramento la relazione di perizia che precede.=

Dato atto di quanto sopra, il consulente viene invitato a prestare il giuramento di rito, dopo avere avuto ricordata l'importanza delle funzioni che è stato chiamato a compiere, ed egli giura ripetendo la formula:

Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità.=

Del che il presente verbale, che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come appresso:

IL TECNICO

IL CANCELLIERE CAPO



Handwritten signature of the Cancelliere Capo.

Certificato di idoneità statica ai sensi dello
art. 35 del testo aggiornato della legge del
28/2/1985 - GU del 2/8/1985 . -----

Ditta Avati, Ornella ed altri

Località : via Provinciale (S. Giorgio Morgeto)

Il sottoscritto Arch. MAMEI' Giovanni, iscritto allo

Albo degli Architetti della Provincia di Reggio

Calabria al n 406 domiciliato in via S. Francesco

da Paola 76, a seguito di incarico ricevuto dalla

ditta in oggetto, ha proceduto, nel fabbricato su

menzionato alle operazioni del punto A1 del Decre-

to Ministeriale 15/5/1985 e relative modificazio-

ni con DM 20/9/1985.

In particolare sono stati eseguiti gli esami e le

operazioni appresso indicati :

1) Ricognizione generale dell'opera per il rilevamen-

to di eventuali segni di dissesto;

2) prove sclerometriche in diverse sezioni delle

travi e dei pilastri del piano terra, riscontrando

una R min di 300 kg/cmq;

3) controllo acampione sulle dimensioni di alcune

sezioni delle travi e dei pilastri in c.a., ris-

contrando la corrispondenza tra le dimensioni in-

dicato dalla ditta e quelle rilevate;

4) saggi acampione per controllare la corrispon-

denza tra le armature adottate e quelle indicate dalla Ditta;

5) operazioni descritte nell'acquisita relazione geologica;

6) prove di carico sul solaio del primo marcapiano nella zona compresa fra i pilastri con maggiore interasse, riscontrando che la freccia misurata è risultata inferiore a quella teorica calcolata.

In base agli elementi così acquisiti è stata effettuata la verifica statica sia per le strutture principali che per quelle secondarie.

Tutto ciò premesso e considerato che : le opere si presentano in generale in regolari condizioni statiche; le prove sclerometriche hanno dato esito positivo; i saggi a campione hanno confermato in generale le dimensioni delle sezioni sidero-cementizie indicate dalla Ditta; la prova di carico sul solaio ha dato esito positivo; la verifica statica ha dato esito positivo.

Il sottoscritto Arch. Giovanni MARI I'

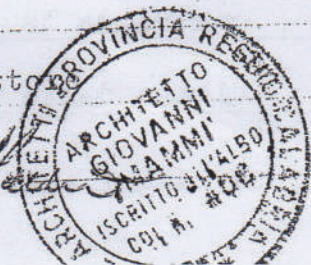
A T T E S T A

L'IDONEITA' STATICA DELL'OPERA

Reggio Calabria 20/11/1985

Il Redattore

Giovanni Mari I'



REGIONE
Dipartimento I
SERVIZIO TECNICO DICEN

Si attesta l'avvenuto deposito al n° 178.

Prot. N. 820

Reggio Cal., li 19 APR.

REGGIO CALABRIA
Dipartimento di Acque
MUNICIPIO DI REGGIO CALABRIA
(Ufficio Civile)
Art. 4 del D.L. 08.05.1987.

2004

D'ordine del Dirigente
L'incaricato
(M. Mordà)

M. Mordà

