


TRIBUNALE DI LOCRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N° 2/2017 RG promossa da Banca Nazionale del
Lavoro S.p.A.
contro 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allegati:

- 1) Relazione
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Visure catastali
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Visure ipocatastali
- 6) Planimetrie rilavate – Lotto di vendita
- 7) Licenza di costruzione edilizia – Atto notarile di donazione e permuta del 14.2.72
- 8) Attestato di prestazione energetica
- 9) Documentazione fotografica
- 10) Riepilogo del lotto di vendita

Monasterace li 20/11/2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ing. Cosimo Marino



Il Giudice del Tribunale di Locri con ordinanza del 04.07.2017 nominava il sottoscritto Ing. Cosimo Marino da Monasterace, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 2/2017 R.G.ES., promossa da Banca Nazionale del Lavoro SpA contro [REDACTED]

Il sottoscritto accettava l'incarico, prestava il giuramento di rito durante il quale venivano sottoposti i seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in metri quadrati, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;
- d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto



di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

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

j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale



presentazione di istanze di condono, indicando 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

k) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di



possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

o) formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

p) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima del l'ud ienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

q) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a



qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;

r) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).

RISPOSTA AI QUESITI:

- a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*

A seguito del controllo ipocatastale per l'unità immobiliare sita nel Comune di Siderno (RC) al foglio di mappa n. 31, particella 1508, subalterno 2-4, risultano le iscrizioni di seguito elencate:

1. Iscrizione del 02/04/2002 – Registro Particolare 434 Registro Generale 4861 Pubblico Ufficiale Ieraci Franca Repertorio 23117 del 26/03/2002 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2597 del 26/09/2007 (cancellazione totale).
2. Iscrizione del 18/01/2008 – Registro Particolare 98 Registro generale 1310 Pubblico ufficiale Federico Salvatore Repertorio 16489/6758 del 17/01/2008 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
3. Trascrizione del 19/01/2017 – Registro particolare 853 Registro Generale 977 Pubblico Ufficiale Tribunale di Locri – UNEP Repertorio 1479 del 23/12/2016 Atto esecutivo o cautelare – verbale di



pignoramento immobili.

- b) *descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in metri quadrati, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è sita nel Comune di Siderno in via del Colli, è identificato catastalmente al foglio di mappa 31, particella 1508, subalterno 2 graffato 4. Il subalterno 2 graffato 4, oggetto di stima, occupa i primi due piani di un immobile a tre piani fuori terra. I dati catastali riportati in banca dati risultano corrispondenti alla situazione visionata al momento del sopralluogo, la particella confina a nord-est con via dei Colli, a nord-ovest con la particella 51, a sud-ovest con la particella 1569, a sud-est con la particella 77.

L'unità immobiliari essenzialmente si sviluppa due piani, il piano terra è adibito a zona giorno ed il piano primo a zona notte, i piani sono collegati da una scala. Al piano terra, di altezza 3,30 metri, si trovano: salone di mq 26,60; cucina di mq 14,50; bagno di mq 6,70; ripostiglio di mq 2,00; disimpegno di mq 3,56; vano scala di mq 14,96; corte esterna di mq 16,55. Al piano primo, di altezza 3,52 metri, si trovano: camera di mq 19,16; camera di mq 14,93; camera di mq 9,88; bagno di mq 7,78; disimpegno di mq 5,85; vano scala di mq 11,05; balcone di mq 8,60.

La costruzione, realizzata nei primi anni settanta, si presenta in buone condizioni di manutenzione, ingresso e vano scala presentano un rivestimento in marmo di colore chiaro, al piano terra, pavimentazione e rivestimenti sono in



ceramica monocottura di buona qualità, le pareti sono asciutte senza risalita di umidità, nel soggiorno si trova un camino a legna. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato del tipo a taglio termico, i riscaldamenti sono a parete alimentati da una caldaia a condensazione a gas posizionata all'esterno del fabbricato sulla corte esclusiva, anch'essa pavimentata. Gli infissi interni sono in legno di buona qualità.

Al piano superiore destinato a zona notte troviamo una pavimentazione in ceramica monocottura di un tipo meno recente rispetto al piano inferiore. Le pareti del bagno sono rivestite fino all'altezza di due metri. Gli infissi esterni ed interni sono dello stesso tipo presente al piano inferiore. Il riscaldamento e raffrescamento del piano superiore è garantito dalla presenza di tre condizionatori del tipo aria-aria alimentati ad energia elettrica e posizionati nelle camere da letto. Al piano superiore si notano saltuarie chiazze di umidità sul solaio derivanti dall'accumulo di umidità che si crea con il normale utilizzo dell'appartamento e non dovuta ad infiltrazioni esterne, le macchie di umidità sono eliminabili con tinteggiatura.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata per la visione complessiva dell'immobile descritto.

Si riportano in allegato la mappa catastale, la visura dell'immobile e le relative planimetrie.

c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai



necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;

L'immobile è identificato catastalmente nel Comune di Siderno, al foglio di mappa n. 31, particella 1508, subalterno 2 graffato 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 445,44 euro; è intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1000/1000.

L'immobile è stato realizzato con licenza di costruzione edilizia n. 429 del 18/02/1972 per la ricostruzione di un fabbricato a due piani f.t. in via dei Colli,

[REDACTED] a quale ha concesso in permuta [REDACTED] particella e la concessione edilizia. Si allegano licenza di costruire e atto notarile di donazione e permuta del 14/02/1972.

L'immobile risulta correttamente accatastato e conforme alla concessione edilizia e attualmente non dispone di certificato di agibilità che potrà essere richiesta agli uffici comunali preposti con apposita pratica.

d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava regolarmente occupato dall'intestataria dell'immobile [REDACTED]



uno dei loro figli.

e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

Non esistono particolari formalità vincoli o oneri gravanti sull'unità immobiliare la quale non fa parte di un condominio, pertanto non sono altresì presenti vincoli di natura condominiale.

f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

Non esistono per l'immobile vincoli storici, artistici o alberghieri, o derivanti dalla presenza di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Non è stata rilevata l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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

Non si rilevano spese fisse di gestione o manutenzione di natura



condominiale.

Oltre le trascrizioni risultanti dagli atti ipocatastali non risultano in corso ulteriori procedimenti giudiziari.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è mai stata affrancazione alcuna da tali pesi in quanto il diritto di proprietà della proprietaria sul bene pignorato non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore



dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

L'unità immobiliare non presenta opere abusive da dover sanare.

k) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo non era dotata di attestazione di prestazione energetica pertanto si è proceduto alla redazione della Certificazione APE N. 13.2017 registrata in data 19/11/2017 che si riporta in allegato.

l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul



diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

L'unità immobiliare è stata valutata sulla base di indagini conoscitive del mercato, in particolare si è deciso di utilizzare un metodo di stima diretto pertanto il criterio di stima per determinare il valore di mercato in una libera vendita si basa sulla determinazione della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) che dovrà essere moltiplicata dal valore medio unitario attuale di produzione del bene. Il valore di mercato così ottenuto si correggerà per adattarlo al meglio all'immobile oggetto di stima.

La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) è stata determinata mediante il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate in particolare la SCV si ottiene correggendo le superfici originarie in base alla loro natura, i vani interni ed i servizi si misurano al 100%, i balconi al 25%, la corte al 15%.

Il valore medio unitario di produzione del bene è stato determinato mediante le tabelle allegate al "Prezzario 2013 - Opere Civili" della Regione Calabria - Osservatorio Regionale sui prezzi (Delibera G.R. n. 527/2006), aggiornato al 1° Trimestre 2013. Tale valore ci fornisce il costo di costruzione di un immobile dalle caratteristiche simili a quello da stimare. Il valore medio unitario di produzione del bene è stato determinato mediante la tabella A4 "EDILIZA ECONOMICA RESIDENZIALE CLASSE A - Edilizia residenziale pluripiano" e fissata in 1.237,83 €/mq. Tale valore è stato ridotto a 1.200,00 €/mq per allinearli ai prezzi medi correnti di mercato per unità simili



nella zona in questione.

La vendita può essere eseguita in un unico lotto:

- *Lotto n. 1*: Unità immobiliare sita nel Comune di Siderno, via dei Colli piano terra e primo, al mappa n. 31, particella 1508, subalterno 2 graffato 4, con superficie commerciale vendibile (SCV) di mq 169, 13 (piano terra mq 84,68; piano primo mq 84,45)

Il valore determinato è:

$$V = 169,13 \times 1.200 = 202.956,00 \text{ €}$$

**Il valore di mercato del lotto 1 è di 202.956,00 €
(duecentoduemilanovecentocinquantasei euro).**



m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Le planimetrie catastali e rilevate si riportano tra gli allegati.

n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

La vendita non è soggetta ad IVA.

o) formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

p) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima del l'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

q) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;

r) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).



Si chiude questa relazione, sperando di essere stati chiari nella esposizione e di aver fornito tutti gli argomenti necessari per la decisione del sig. Giudice, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Monasterace, li 20/11/2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Ing. Cosimo Marino)



TRIBUNALE DI LOCRU'

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 2/2017

Il giorno dodici del mese di settembre dell'anno
duemila diciotto il sottoscritto Ing. Cosimo Marino
momento quale consulente tecnico per l'esecuzione
immobiliare n. 2/2017, presso ufficio della parte
in cause, mi sono portato nel luogo in Toleno
in via dei Colli n. 165 per eseguire i rilievi
misurati alla determinazione e rispetto dei punti
posti dal Sig. Giudice.

Qui ho trovato la Sig. [REDACTED] con la
figlia [REDACTED], che mi fecero accedere
ai luoghi per effettuare misurazioni e ritrarre
la documentazione fotografica. Il sopralluogo si
svolse dalle ore 15.00 alle ore 15.45, erano
di persona del presente verbale.
lett. capitato e sottoscritto.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

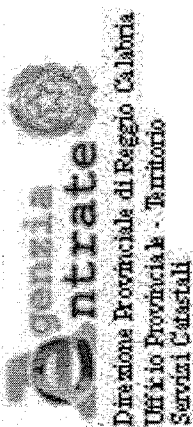


Data: 10/09/2017 - Ora: 15.31.58 File

Visura n.: T10024 Pag. 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/09/2017



Dati della richiesta		Comune di SIDERNO (Codice: 1725) Provincia di REGGIO DI CALABRIA										Dati derivanti da	
Catasto Fabbricati		Foglio: 31 Particella: 1508 Sub.: 2											
Unità immobiliare													
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						Superficie		Rendita	Dati derivanti da
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misc.	Categoria	Classe	Consistenza	Catastale			
1	Urban.	31	1508	1			A3	3	7,5 vani	Totale 126 m ² Totale escluse aree scoperte** 126 m ²	Euro 449,44	Variazione da 10/01/2013 - In aumento in vs. ma dei dati di superficie	
In diritto												VIA DEICCOLI n. 119 piano: P.1.	
INTES TATO												CONTRATTI SCORRE	
M. 00 00 00 DALLANACARATI												DIRITTI REALI	
1												(1) Proprietà per 1000/1000	
Dati di possesso												CONTRATTI SCORRE	
M. 00 00 00												(1) Proprietà per 1000/1000	
Dati di possesso												CONTRATTI SCORRE	
M. 00 00 00												(1) Proprietà per 1000/1000	
Dati di possesso												CONTRATTI SCORRE	
M. 00 00 00												(1) Proprietà per 1000/1000	

Unità immobiliare n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Agenzia 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).

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

Data 04/10/2017 Ora 20:40:18
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T343152 del 04/10/2017

per immobile
Richiedente PGLMRT

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SIDERNO (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 31 - Particella 1508 - Subalterno 4
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 04/10/2017

Elenco immobili

Comune di SIDERNO (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0031 Particella 01508 Subalterno 0004

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 02/04/2002 - Registro Particolare 434 Registro Generale 4861
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23117 del 26/03/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2597 del 26/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 18/01/2008 - Registro Particolare 98 Registro Generale 1310
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16489/6758 del 17/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 19/01/2017 - Registro Particolare 853 Registro Generale 977
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1479 del 23/12/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati



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

Data 04/10/2017 Ora 20:39:16
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T343152 del 04/10/2017

per immobile

Richiedente PGLMRT

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di SIDERNO (RC)

Tipo catasto ; Fabbricati

Foglio : 31 - Particella 1508 - Subalterno 4

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

24/03/1992 al

04/10/2017

Immobili individuati

Comune di SIDERNO (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0031 Particella 01508 Subalterno 0004



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

Data 04/10/2017 Ora 20:35:04
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T342967 del 04/10/2017

per immobile

Richiedente PGLMRT

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di SIDERNO (RC)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 31 - Particella 1508 - Subalterno 2

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

24/03/1992 al

04/10/2017

Immobili individuati

Comune di SIDERNO (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0031 Particella 01508 Subalterno 0002



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

Data 04/10/2017 Ora 20:35:57
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T342967 del 04/10/2017

per immobile
Richiedente PGLMRT

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SIDERNO (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 31 - Particella 1508 - Subalterno 2
Ulteriori restrizioni: Nessuna.

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 04/10/2017

Elenco immobili

Comune di SIDERNO (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0031 Particella 01508 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 02/04/2002 - Registro Particolare 434 Registro Generale 4861
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 23117 del 26/03/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2597 del 26/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 18/01/2008 - Registro Particolare 98 Registro Generale 1310
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 16489/6758 del 17/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 19/01/2017 - Registro Particolare 853 Registro Generale 977
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 1479 del 23/12/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati





COMUNE DI SIDERNO

PROVINCIA DI Reggio Calabria

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA

IL SINDACO

Vista l'istanza della Ditta [redacted]
residente in [redacted] Via [redacted]
tendente ad ottenere la licenza per (1) [redacted]
in Via [redacted]

Visto il progetto allegato alla domanda stessa, redatto da ll'Ing [redacted];
Visti i Regolamenti di Edilizia, di Igiene e di Polizia Urbana;
Visto il T. U. delle Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265;
Vista la Legge Urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150;
Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario;
Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del [redacted]
Visto il parere o le direttive impartite — ai sensi della Legge 25 Novembre 1962, n. 1684 — con foglio n. [redacted]
del [redacted] dal Provveditorato Regionale alle OO. PP. di [redacted]
(Sezione Urbanistica);

Vista l'autorizzazione n. [redacted] dell'Ufficio del Genio Civile
di [redacted] [redacted] ai sensi della citata Legge n. 1684;
Concede

LICENZA

alla Ditta [redacted] per eseguire i progettati
lavori, sotto l'osservanza delle prescrizioni delle leggi e regolamenti in vigore, comprese quelle relative alle imposte di
consumo sui materiali da costruzione, salvo i diritti dei terzi, incluso il Comune come Ente Patrimoniale, ed alle seguenti
condizioni particolari:

(1) costruzione - demolizione - sopraelevazione - ampliamento - riparazione di un fabbricato.

- 1.) I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte ed in conformità al progetto approvato di cui si restituiscono n. UNA copie, debitamente vistate e che costituiscono parte integrante della presente licenza;
- 2.) Non sia apportata alcuna variazione al progetto approvato senza il benestare di questo Comune;
- 3.) Prima di dare inizio ai lavori siano comunicati all'Ufficio Tecnico Comunale - nomi del Direttore dei lavori, dell'Impresa appaltatrice e la data di inizio dei lavori;
- 4.) Il costruttore è tenuto a presentare - ai sensi dell'art. 4 del R. D. 16 Novembre 1939, n. 2229 - alla Prefettura copia del progetto munito del visto di approvazione dell'Ufficio del Genio Civile;
- 5.) L'area edificatoria, se prospiciente sulla via o su spazi pubblici, dovrà essere recintata;
- 6.) La presente Licenza di Costruzione dovrà essere sempre tenuta in cantiere ed essere esibita ai funzionari ed agli agenti incaricati alla vigilanza, a semplice richiesta.

Area con linee orizzontali per la scrittura di note o commenti.

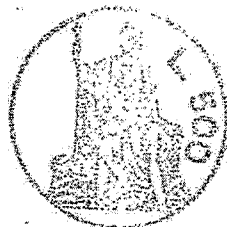
Dalla Residenza Municipale, li 18.2.1972



IL SINDACO

[Handwritten signature]





N° 29773 REPERTORIO 9925

ORIGINALE

DONAZIONE e PERMUTA

REPUBBLICA ITALIANA

Quattordici Febbraio Milleenovecentosettantadue-14.2.1972.

In Siderno e nel mio Studio in Piazza Vittorio Veneto;

[Redacted]

[Redacted]

Assistite da: Belcastro Maria Gina, impiegata, nata in Grotteria il tre agosto 1900 trentaquattro, residente in Locri;

De Leonardis Anna Maria, impiegata, nata in Siderno il quattro Luglio 1900 trentuno, residente in Siderno;

Testi note idonee come per legge

SONO PRESENTI

[Redacted]

[Redacted], casalinga, nata in Siderno il

quattro Marzo 1900 dieci [Redacted]

[Redacted]

[Redacted] cinquanta, casalinghe, resti tutti a Siderno;

Dell'identità personale dei componenti io Notaio sono certo;

Le parti con questo atto convengono quanto segue:

Articolo 1 [Redacted]

[Redacted]

ta:

una modesta casa in Siderno Marina con ingresso da Via Pola, composta di due piccoli vani al piano terra, nonché cucinet-

[Large vertical redaction on the right side of the page]



430

ta, accessori con antistante piccolo terreno di circa venti metri quadrati;

Limiti: primo piano di

da con altro suo suolo antistante

L'accesso è dal cancello su Via Pola su suolo che resta di proprietà del donante e vi è, peraltro, ulteriore accesso dal Vico I° di Via Grande;

Il portone principale e l'ingresso di questa casa sono gravati dalla servitù di passaggio a favore della

per accedere al primo piano della sua casa;

In catasto partita 2486, foglio 31, particella 182 e particella 770, categoria A/3, classe 1.a, complessivi vani 5,5;

Articolo 2°: Quanto sopra è donato a soddisfazione della legittima paterna e materna; il supero se ci dovesse esserci è imputabile sulla disponibile dispensando la donataria dalla collazione o-d imputazione;

Articolo 3°: Ai fini fiscali si dichiara che i donanti sono genitori della donataria, che questa è la prima donazione che interviene fra di loro e che il valore della liberalità ascende a lire duecentomila L.200.000;

Articolo 4°

in ingresso da Via Pola, composta di due piccoli vani al piano terra, nonché cucinetta, accessori con antistante piccolo terreno di circa venti metri quadrati; Li

limiti: primo piano di [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]tro suo suolo [redacted]
[redacted]

del donante e vi è, peraltro, ulteriore accesso dal Vico I° di Via Grande; il portone principale e l'ingresso di questa casa sono gravati dalla servitù di passaggio a favore della [redacted]

[redacted] per accedere al primo piano della sua casa;

In catasto partita 2486, foglio 31, particella 182 e particella 770, categoria A/3, classe 1.a, complessivi vani 5,5; [redacted]
[redacted]
[redacted]

di due piccoli vani al piano terra con rettoante piccolo cortile; Limiti: strada pubblica [redacted]
[redacted]

particella 53/2, 53/3 e 77, piano terra, categoria A/4, classe 1°; vani tre; [redacted]

Articolo 5°: Ai fini fiscali si dichiara che il valore dei beni, oggetto di permuta, è uguale ed è di lire : duecentomila
[redacted]
[redacted] € 200.000.= [redacted]

Le permutanti [redacted]
interviene fra di loro; le parti rinunziano a qualsiasi iscrizione di ufficio ed esonerano da responsabilità il conservatore competente; [redacted]

Articolo 6°: I beni sono donati e permutati considerati a cor-



452

po e nella loro interezza, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze, franchi e liberi da pesi, oneri, servitù ed ipoteche e con tutte le garanzie di legge e di uso anche per molestia od evizione e con il possesso immediato a favore di ciascuna delle permutatarie;

Articolo 7°: In catasto foglio 31 di Siderno, particelle 53/2, 53/3 e 77 saranno intestate a [redacted] particelle 182, 770, solo per il piano terra, saranno intestate a [redacted]

Alla domanda di voltura si alleggeranno i certificati catastali rilasciati dall'Ufficio di Locri il 19 Gennaio 1972. ed come esibiti per allegarli alla domanda di voltura.

[redacted]

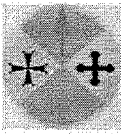
Richiesto ho ricevuto e redatto questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia sopra tre facciate intere e parte della quarta di un foglio e previa lettura, presenti le testi, da me datane ai comparanti i quali a lettura finita su mia espressa richiesta lo riconoscono e dichiarano conforme alla loro volontà è sottoscritto dal donante, dalle permutatarie, dalle testi e da me Notaio.

~~~~~

~~~~~

[redacted]

1	500
2	400
3	4.800
4	4.800
5	200
6	200
7	80
8	460
9	460
10	600
11	600
12	17.100



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 13-2017

VALIDO FINO AL: 2027



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

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

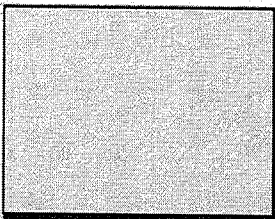
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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

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

Dati identificativi



Regione: Calabria
 Comune: Siderno
 Indirizzo: Via dei Colli
 Piano: T-1
 Interno:
 Coordinate GIS:

Zona climatica: B
 Anno di costruzione: 1975
 Superficie utile riscaldata (m²): 170
 Superficie utile raffrescata (m²): 85
 Volume lordo riscaldato (m³): 544
 Volume lordo raffrescato (m³): 290

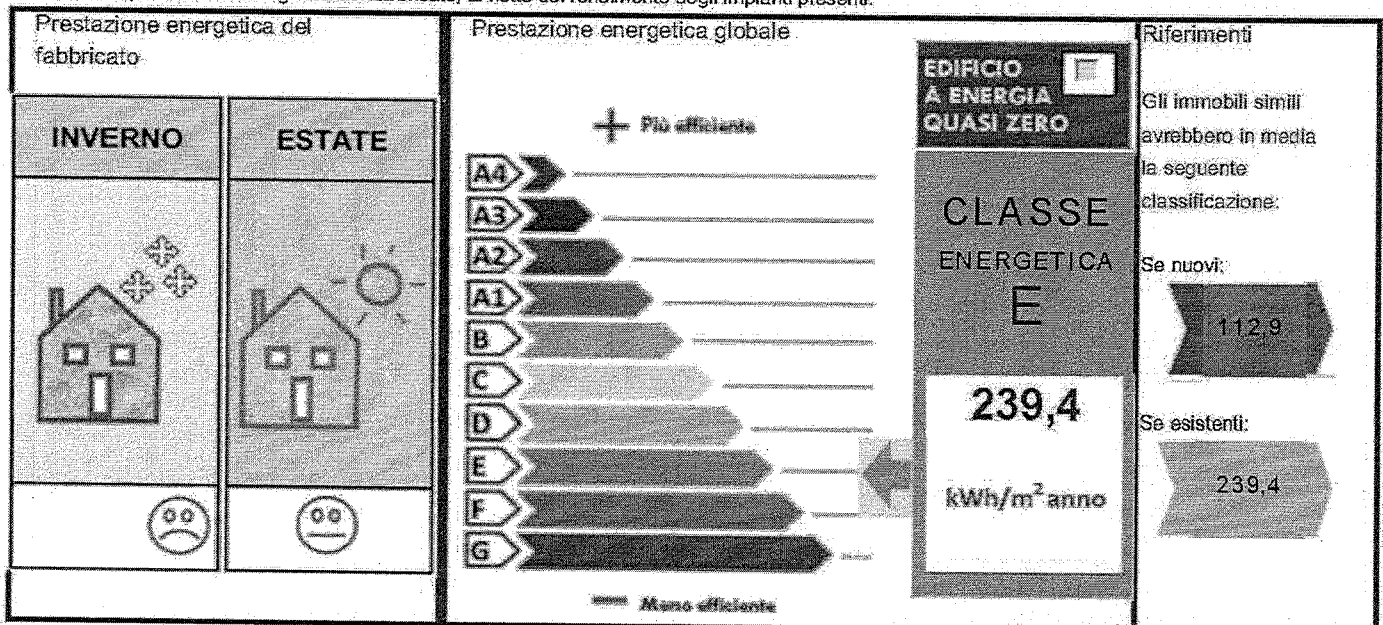
Comune catastale			Siderno			Sezione			Foglio			Particella		
Subalterni	da	2-4	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni														

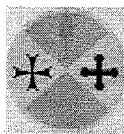
Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

132317

VALIDO FINO AL 2027



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 suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	5818	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl, nren} kWh/m ² anno <u>239,4</u>
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		Sm ³	
<input checked="" type="checkbox"/>	GPL	1044	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl, ren} kWh/m ² anno: <u>30,7</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico			Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>55,2</u>
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)			

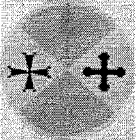
RACCOMANDAZIONI

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 ann	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, ren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1		Sì / No			0 0,0 kWh/m ² anno
REN2		Sì / No			
REN3		Sì / No			
REN4					
REN5					
REN6					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

13-2017

VALIDO FINO AL 2027



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

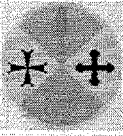
ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	544	m ³
S - Superficie disperdente	564	m ²
Rapporto S/V	0,76	
EP _{H,nd}	90,4	kWh/m ² anno
A _{scol,est} /A _{sup,utile}	0,023	
Y _{IE}	0,59	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		EP _{ret}	EP _{prea}
Climatizzazione invernale				GPL		0,51	η _H	0,7	175,7
				-	-				
Climatizzazione estiva				En. Elettrica		0,55	η _C	22,7	33,8
				-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria				En. Elettrica		0,32	η _W	7,2	29,8
Impianti combinati							η _{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO

13-2017

VALIDO FINO AL 2027



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

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione: [REDACTED]		
Indirizzo: [REDACTED]		
E-mail: [REDACTED]		
Telefono: [REDACTED]		
Titolo: [REDACTED]		
Ordine/iscrizione: [REDACTED]		
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.	
Informazioni aggiuntive:		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
---	--	-----------------------------

SOFTWARE UTILIZZATO

DOCEI, elaborato da ITC-CNR ed ENEA, utilizza un metodo semplificato secondo il DM 26 giugno 2015 (Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici Allegato 1 par. 4.2.2 e 4.3) nel rispetto dei limiti di scostamento ivi previsti.	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

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

Data emissione 19/11/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

Da

A

CONSEGNA: invio APE Siderno foglio 31 particella 1508

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 19/11/2017 alle ore 10:32:17 (+0100) il messaggio

Allegato(i)

dati-cert.xml (906 bytes)
post-cert.eml (1209 Kb)
smime.p7s (4 Kb)

RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA

Lotto n° 1 – Siderno (RC)

- Unità immobiliare sita nel Comune di Siderno, via dei Colli, piano terra e primo, al foglio di mappa n. 31, particella 1508, subalterno 2 graffato 4, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 445,44 €,

intestata a

[REDACTED]

[REDACTED]

Valore 202.956,00 €

