



**STUDIO TECNICO**  
**Arch. RICCIO DEMETRIO MODESTO**

Via Clearco n. 11, Isol. 51 – 89123 Reggio Calabria  
 Tel./Fax: 0965/371732 - Cell. 339/6248121  
 e-mail: archriccio@libero.it



**COPIA PRIVACY**

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

*Esecuzioni Civili – Espropriazioni Immobiliari*

*G.E. Dott. BUGGÈ FRANCESCO MARIA ANTONIO*

**Causa Ruolo n. 108/2021 R.G.Es.**

**Creditore Procedente:**

AQUI SPV Srl (C.F./P.I: 04954010262) – Via Alfieri n. 1 – Conegliano (TV)  
 Avv. CARNOVALE MASSIMILIANO - Via Trento n. 3 – Lamezia Terme (CZ)

**Debitore Esecutato:**

nato a (C.F.: )  
 ( ) il

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Data: **05 Settembre 2022**

C.T.U.: **Arch. Demetrio Modesto Riccio**



Prossima Udienza: **27 Settembre 2022 - Ore 9,30**

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA***Esecuzioni Civili – Espropriazioni Immobiliari - 1^ Sezione Civile**G.E. Dott. BUGGE' FRANCESCO MARIA ANTONIO**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER LA PROCEDURA ESECUTIVA  
IMMOBILIARE N. 108/2021 R.G.ES. PROMOSSA DALLA AQUI SPV SRL contro*

;

\* \* \* \* \*

La presente relazione è suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1) *PREMESSA;*
- 2) *DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERAZIONI PERITALI;*
- 3) *RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E.;*
- 4) *CONCLUSIONI;*
- 5) *ALLEGATI.*

\* \* \* \* \*

**1. PREMESSA**

Con nomina del 29/01/2022 regolarmente notificata a mezzo PEC, il Giudice dell'Esecuzione nella persona della Dott.ssa ALVANO AMBRA, dopo la rinuncia da parte dell'Arch. BASILE CINZIA per l'impossibilità a poter portare avanti l'incarico, ha conferito al sottoscritto Arch. **RICCIO DEMETRIO MODESTO** iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n. 1530 e con Studio Tecnico in Via Clearco n. 11, Isol. 51 di Reggio Calabria, di accertare e rispondere ai quesiti relativi alla *Procedura Esecutiva n. 108/2021 R.G.ES. promossa dalla AQUI SPV SRL contro* , e nello specifico:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:*
    - *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
    - oppure:*
    - *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*
- Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*
- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a*



*ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

***Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:***

- *se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*Predisponga l'esperto, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, icertificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

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



- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *accerti la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'esperto dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento.*

*A questo riguardo l'esperto:*

- *deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto o atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*
  - *può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbia l'esatta consistenza del bene o diritto oggetto di trasferimento);*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;*
  - 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCLA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;*
  - 8) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;*
  - 9) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, riferendo immediatamente al G.E. ove si renda necessaria l'identificazione dei nuovi confini, nonché la redazione del frazionamento, indicando il valore di ciascun lotto e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il*



*giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

- 10) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;*
- 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 12) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 13) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il **canone di locazione** potenzialmente retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato;*



**1. PREMESSA DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERAZIONI PERITALI**

A seguito della nomina del sottoscritto e dopo aver preso visione della documentazione in atti per la procedura esecutiva in oggetto, **congiuntamente al Custode Giudiziario nella persona dell'Avv. PIGNATA IRENE** è stato avvisato il Sig. \_\_\_\_\_ (C.F.:

\_\_\_\_\_ ) nato a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22/02/2022 alle ore 9,30 nell'immobile oggetto della Procedura Esecutiva n. 108/2021 R.G.ES. (*Allegato 1: Convocazione Inizio Operazioni Peritali*).

*Alla data stabilita del sopralluogo è stato possibile accedere all'unità immobiliare di cui in oggetto, che risulta essere sita in Vico Burgo n. 10 in Località Pellegrina del Comune di Bagnara Calabria (RC) che si eleva per tre piani fuori terra ed è meglio identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio della Provincia di Reggio Calabria, Comune di BAGNARA CALABRA, Foglio di Mappa 8, P.lla 130 ed alla presenza degli intervenuti hanno avuto regolarmente inizio le operazioni peritali.*

Pertanto ad evasione dell'incarico ricevuto, durante le operazioni peritali d'ispezione è stato redatto il Verbale di Sopralluogo (*Allegato 2: Verbale di Primo Accesso ad Immobile*), valutata la Documentazione Catastale (Visure Catastali - Mappe Catastali) (*Allegato 3: Documentazione Catastale*) ed effettuato un dettagliato rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi (*Allegato 4: Documentazione Fotografica*).

In data 19/03/2022, il sottoscritto CTU ha trasmesso al Custode Giudiziario un relazione preliminare tecnica nella quale veniva rappresentata la situazione di difficile alienabilità del bene in oggetto, sia per l'ubicazione dello stesso e sia per lo stato di fatto in cui versa l'immobile, il tutto meglio evidenziato al Quesito 2 della presente relazione e nella documentazione fotografica allegata.

Tali condizioni sono state confermate dal medesimo custode nei propri scritti e successivamente sottoposti all'attenzione del G.E., il quale dopo aver sentito preliminarmente il creditore precedente nell'udienza del 31/05/2022, che ha dimostrato la volontà nel proseguire con le operazioni di stima finalizzate alla messa in vendita del compendio, in data 17/06/2022 ha invitato il CTU al prosieguo delle operazioni peritali, assegnando quale nuovo termine per il deposito della bozza relazionale entro il 27/07/2022.

Date le difficoltà riscontrate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnara Calabria per il reperimento di eventuali titoli autorizzativi per l'edificazione del fabbricato o per successivi interventi manutentivi che potrebbero essere stati effettuati nel corso degli anni, in data 17/07/2022 è stata richiesta una proroga di 60 giorni per il deposito della relazione peritale al fine di poter espletare così il mandato, proroga regolarmente concessa in data 18/07/2022 dal nuovo Giudice dell'Escuzione nominato, il Dott. Francesco Maria Antonio Buggè subentrato al posto della Dott.ssa Alvano.



Successivamente lo scrivente ha effettuato accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare con la restituzione computerizzata della planimetrie dell'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo (*Allegato 5: Elaborati Grafici - Pianta Piano Terra / 1 / 2*), dopo aver svolto indagini presso gli uffici competenti al fine di ottenere tutta la documentazione e le informazioni necessarie per redigere la presente relazione ed espletare così il mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio affidato, nello specifico:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio;
- Archivio Notarile del Comune di Reggio Calabria;
- Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio Tecnico del Comune di Bagnara Calabria;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Reggio Calabria;
- Agenzia delle Entrate.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL SIG. G.E.

#### QUESITO N. 1

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:*

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*Predisponga l'esperto, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

\* \* \* \* \*



Il sottoscritto CTU dopo aver esaminato gli atti presenti nel fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 108/2021, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

Dalle verifiche effettuate è risultato che il creditore procedente per le iscrizioni e le trascrizioni sul bene pignorato ha optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c. rilasciata in data 06/12/2021 dal Notaio VITRANO GIULIA MESSINA, mentre non risulta in atti l'Estratto Catastale Attuale che Storico dell'immobile in oggetto, di cui si allega copia della Visura Storica del 04/08/2022 accertata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio (*Allegato 3: Documentazione Catastale*), con riferimento all'atto di acquisto derivativo di compravendita del 26/10/2005 (*Allegato 6: Atto Notarile di Compravendita*) da parte del Sig. \_\_\_\_\_, quindi non ancora trascorsi vent'anni dalla data di trascrizione del pignoramento sul bene in oggetto, effettuato in data 16/11/2021.

Il sottoscritto evidenzia inoltre, che i dati catastali presenti nella Visura Storica sono indicati correttamente nella Certificazione Notarile Sostitutiva presente in atti.

Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sul bene in testa al Sig. \_\_\_\_\_ (C. F.:

\_\_\_\_\_ ) nato a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_, oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 108/2021, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, per come riportato nell'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 25/08/2022 (*Allegato 9: Ispezione Ipotecaria*):

➤ **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritta il 01/06/2010 al n. 10913 del Registro Generale ed al n. 2310 del Registro Particolare; Atto del 27/05/2010 del Notaio Dott.ssa PUTORTI' ANNA al n. 12227 del Registro Generale ed al n. 1708 di Repertorio;

**Soggetti a Favore**

1. **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.p.A.** - Sede di CROTONE (C.F.: 02988480790 (Domicilio ipotecario eletto Via Napoli n. 60 – Crotone);

**Soggetti Contro**

1. \_\_\_\_\_ (C.F.: \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_ (Prov. \_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_ (C.F.: \_\_\_\_\_) nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
quale debitore non datore di ipoteca;





**IMMOBILI ISCRITTI:****Unità Negoziale 1**

- Unità immobiliare del Comune di Bagnara Calabria (Prov RC) al Foglio di Mappa 8, Particella 130; Categoria Catastale: A/4 (Abitazioni di Tipo Popolare), Consistenza: 4,5 vani, Superficie Catastale: 73,00 mq (Totale Escluso Aree Scoperte 71,00 mq), Rendita: € 130,15 sita in Vico Burgo n. 10 (Piano T / 1 / 2);

**➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Iscritto il 16/11/2021 al n. 19479 del Registro Generale ed al n. 16367 del Registro Particolare; Atto Giudiziario del 21/10/2021 emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Reggio Calabria al n. 1636 di Repertorio;

**SOGGETTI A FAVORE**

1. **AQUI SPV S.r.l. (C.F.: 04954010262)** con sede in Via V. Alfieri n. 1 di Conegliano (TV) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

**SOGGETTI CONTRO**

1. \_\_\_\_\_ (C.F.: \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_ (Prov. \_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ ;

**IMMOBILI ISCRITTI:****Unità Negoziale 1**

- Unità immobiliare del Comune di Bagnara Calabria (Prov RC) al Foglio di Mappa 8, Particella 130; Categoria Catastale: A/4 (Abitazioni di Tipo Popolare), Consistenza: 4,5 vani, Superficie Catastale: 73,00 mq (Totale Escluso Aree Scoperte 71,00 mq), Rendita: € 130,15 sita in Vico Burgo n. 10 (Piano T / 1 / 2);

**Null'altra formalità pregiudizievole è stata trascritta fino alla data della redazione della presente, quanto suindicato dovrà essere cancellato dopo la vendita.**

**Per la corretta identificazione del bene in oggetto è stata redatto l'inquadramento territoriale dell'area in esame** comprensivo di Stralci Aerofotogrammetrici, Estratto del Foglio di Mappa Catastale e Stralcio del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Bagnara Calabria con **evidenza che il fabbricato in oggetto che ricade su un lotto di terreno con destinazione urbanistica di Zona Omogenea B<sub>6</sub>** che comprende le parti del territorio interessate da un edificio preesistente e di lotti interclusi, un ambito urbano con carattere intermedio integrato o integrabile con destinazioni e funzioni di tipo turistico ed urbano (*Allegato 7: Inquadramento Territoriale*).

Dopo attento confronto tra i dati catastali e i dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento, **si evidenzia che l'immobile in oggetto è univocamente individuato.**



**QUESITO N. 2**

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

\* \* \* \* \*

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è sito al civico 10 del Vico Burgo della Frazione di Pellegrina del Comune di Bagnara Calabria (Prov. RC), risulta essere di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ (C.F.: \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_

( ) il \_\_\_\_\_ a seguito di Atto di Compravendita stipulato in data 26/10/2005 dal Notaio ALBANESE FRANCESCO MARIA al n. 66.167 di Repertorio ed al n. 13.214 della Raccolta, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 04/11/2005 al n. 30.799 di Ordine ed al n. 18.835 di Formalità (*Allegato 6: Atto Notarile di Compravendita*).

L'unità immobiliare in oggetto, che si eleva per n. 3 piani ft. è identificata catastalmente come Particella 130 del Foglio di Mappa 8 del Comune di Bagnara Calabria (Prov. RC), ha una Superficie Lorda di 70,73 mq oltre 10,63 mq di Superficie Non Residenziale (Superficie Raggiungibile Corte/Balconi = 1/3 di 10,63 mq = 3,54 mq) per una Superficie Commerciale Totale di 74,27 mq (*Allegato 3: Documentazione Catastale*) (*Allegato 4: Documentazione Fotografica*) (*Allegato 5: Elaborati Grafici - Pianta Piano Terra / 1 / 2*).

La Superficie Calpestabile (Superficie Utile) dell'immobile è di 66,34 mq oltre 10,63 di Superfici non Residenziali (SNR) con le seguenti destinazioni d'uso interne suddivise per i vari livelli:

**PIANO TERRA (1° F.T.) con altezza interna netta 3,20 mt**

- Ingresso/Disimpegno: 8,22 Mq;
- Bagno: 5,58 Mq;
- WC: 2,33 Mq;
- Corte: 5,33 Mq;



**PIANO PRIMO (2° F.T.) con altezza interna netta 3,10 mt**

- Cucina/Soggiorno: 17,16 Mq;
- Bagno: 6,92 Mq;
- Balcone: 2,65 Mq;

**PIANO SECONDO (3° F.T.) con altezza interna netta 2,90 mt**

- Letto Matrimoniale: 15,16 Mq;
- Letto: 10,97 Mq;
- Balcone: 2,65 Mq;

A seguito di rilievo metrico si restituisce su supporto informatico la pianta dell'unità immobiliare in contesto, trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione che si sviluppa per n. 3 elevazioni f.t. di un fabbricato sito in Vico Burgo n. 10 della Frazione Pellegrina del Comune di Bagnara Calabria (Prov. RC) (*Allegato 5: Elaborati Grafici - Pianta Piano Terra / 1 / 2*).

L'unità immobiliare identificata catastalmente come Particella 130 del Foglio di Mappa 8 del Comune di Bagnara Calabria (Prov. RC) (*Allegato 3: Documentazione Catastale*) (*Allegato 7: Inquadramento Territoriale*), confina a:

- **NORD/OVEST** in affaccio sul **Vico Burgo**;
- **NORD/EST** in adiacenza con il fabbricato in testa ad altra ditta identificato come Particella 129 del Foglio di Mappa 8;
- **SUD/EST** in affaccio su corte in testa ad altra ditta pertinenza della Particella 129 del Foglio di Mappa 8 ;
- **SUD/OVEST** in adiacenza con il fabbricato in testa ad altra ditta identificato come Particella 131 del Foglio di Mappa 8.

L'unità immobiliare di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. \_\_\_\_\_ (

\_\_\_\_\_ ) è accertata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio della Provincia di Reggio Calabria nel Comune di **BAGNARA CALABRA** al Foglio di Mappa 8, Particella 130 con i seguenti dati identificativi e di classamento (*Allegato 3: Documentazione Catastale*):

- **Categoria Catastale:** A/4 (Abitazioni di Tipo Popolare);
- **Consistenza:** 4,5 vani;
- **Superficie Catastale:** 73,00 mq (Totale Escluso Aree Scoperte 71,00 mq);
- **Rendita:** € 130,15.

Per quanto riguarda l'epoca di costruzione del corpo di fabbrica, presumibilmente è stato edificato in data anteriore alla Legge 01/09/1967, n. 765 anche per come riportato nell'atto di compravendita (*Allegato 6: Atto Notarile di Compravendita*).



Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnara, non sono stati reperiti atti autorizzativi rilasciati per l'edificazione dello stesso o rinvenute richieste edilizie per eventuali lavori di ristrutturazione (DIA – SCIA – CILA – Certificato Agibilita'), per come evidenziato nell'attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune da Bagnara Calabra al Prot. 17131 del 05/09/2022 (*Allegato 8: Attestazione Comune*).

Il corpo di fabbricato oggetto della presente, trattasi di una costruzione a pianta di parallelogramma che si sviluppa per tre piani fuori terra (Piano T / 1 / 2) e per quanto è stato possibile accertare dall'ispezione effettuata, ha una struttura portante mista in muratura ordinaria e cemento armato composta da travi e pilastri intelaiati in doppia serie di telai longitudinali e trasversali, solai del tipo latero-cementizi gettati in opera con pignatte in laterizio, travetti e calcestruzzo e tamponature in murature di mattoni da 30 cm di spessore e tramezzature interne con laterizi forati dello spessore di 10/12 cm, mentre la copertura è a due falde poggiate su sottostante struttura.

L'unità immobiliare si sviluppa per n. 3 elevazioni fuori terra, ha accesso dal civico n. 10 del Vico Burgo n. 10 per mezzo di portone in alluminio bianco con specchiature a vetro, il collegamento tra il Piano Terra ed il Primo avviene per un primo tratto con scala in c.a. posta adiacentemente al portone d'ingresso, con lo sbarco al piano superiore per mezzo di una scala a chiocciola in ferro posta sul pianerottolo della sottostante rampa.

Il Piano Terra è suddiviso in una piccola zona giorno con annesso bagno e wc mentre al Piano Primo sono presenti un vano cucina/pranzo dotato di balcone ed un bagno, entrambi i piani hanno un'altezza interna netta di circa 3,10 mt, mentre al Piano Secondo sono state ricavate due camere da letto con quella matrimoniale provvista di balcone sempre sulla Vico Burgo.

Anche il collegamento tra il piano primo ed il piano secondo avviene da una scala a chiocciola, con quest'ultimo controsoffittato con lastre di cartongesso ad un'altezza interna netta di 2,90 mt.

Ambedue le scale a chiocciola non risultano facilmente fruibili data l'esigua larghezza, inoltre tali collegamenti non possono essere ritenuti congrui e pertanto agibili per il collegamento di vani abitabili, solitamente vengono impiegate per accedere a locali di deposito o di sottotetti.

Le finiture interne dell'U.I.U. in testa al Sig. \_\_\_\_\_ si presentano in un pessimo stato di manutenzione e di abbandono, con fessurazioni di notevoli importanza e scollamenti tra strutture orizzontali e le murature soprattutto al Piano Secondo, con notevoli distacchi di intonaci e di rivestimenti dalle pareti dai bagni e dalla fascia della cucina, il tutto meglio evidenziato nella documentazione allegata alla presente (*Allegato 4: Documentazione Fotografica*), risulta essere rifinito per come di seguito riportato:

- porte in legno tamburato color noce;
- pavimentazioni di tutti gli ambienti con piastrelle di ceramica;



- rivestimenti dei bagni con piastrelle di ceramica completi di sanitari e rubinetteria;
- superfici verticali ed orizzontali rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura;
- assenza di impianto di riscaldamento;
- impianto elettrico obsoleto e incompleto per mancanza di prese e comandi di accensione;
- arredi interni degradati ed in completo stato di abbandono pertanto senza alcun valore economico.

All'esterno gli intonaci si presentano ammalorati su tutti i prospetti con parti distaccate e/o in corso distacco soprattutto nelle pareti laterali dove ormai risultano a vista le armature di acciaio delle strutture portanti, pertanto allo stato attuale in cui versa il fabbricato si rendono indispensabili importanti interventi di manutenzione straordinaria sui ferri delle strutture e sugli intonaci al fine di mettere in sicurezza tutti i prospetti del corpo di fabbrica.

Gli infissi esterni presenti nel fabbricato come il portone d'ingresso, finestre e porte-finestre con vetrocamera e dotati di persiane di oscuramento a lamelle orientabili sono in alluminio anodizzato di colore bianco e si presentano in discreto stato di conservazione, sicuramente sono stati sostituiti nel corso degli anni senza alcuna autorizzazione dalle ricerche esperite presso l'ufficio tecnico comunale.

Le facciate esterne del corpo di fabbrica sono rifinite con intonaco, tonachino e tinteggiate di colore giallo ocra sul prospetto sul Vico Burgo e parzialmente sul prospetto secondario, mentre i prospetti laterali sono finiti solo con intonaco grezzo di cemento.

I balconi sul prospetto principale sono posti al Piano Primo ed al Piano Secondo, sono pavimentati con piastrelle di ceramica e soglie di marmo e le balaustre di protezione con elementi verticali in ferro verniciato con smalto di colore nero, la copertura del fabbricato è a falde con pannelli di lamiera con discendenti e gronde in PVC (*Allegato 4: Documentazione Fotografica*).

Il fabbricato in contesto è ubicato in una zona a 380 mt slm che dista a circa 4 km dallo svincolo autostradale ed a circa 5 km dal centro del Comune di Bagnara Calabria (Prov. RC) (*Allegato 7: Inquadramento Territoriale*).

**Per l'appartamento in oggetto non è stato rinvenuto alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ed in ottemperanza a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice, è stato redatto e trasmesso telematicamente in data 22/08/2022 alla Regione Calabria attraverso il portale APE-Calabria, attestazione con Codice Identificativo 8000729000132358 in Classe Energetica "F" con Prestazione Energetica di 188,36 kWh/m<sup>2</sup> anno (*Allegato 10: Attestato di Prestazione Energetica*).**

### QUESITO N. 3

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



diffinitività: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

\* \* \* \* \*

Dalle indagini effettuate presso all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, per l'unità immobiliare in oggetto, risulta corretta e completa la documentazione catastale con esatta individuazione del fabbricato in mappa, presenza in banca dati di planimetria e di visura catastali (*Allegato 3: Documentazione Catastale*).

L'unità immobiliare di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. (C. F.:

) è sita in Vico Burgo n. 10 della Frazione di Pellegrina del Comune di Bagnara Calabria (Prov. RC) (*Allegato 7: Inquadramento Territoriale*) ed è accertata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio della Provincia di Reggio Calabria nel Comune di BAGNARA CALABRA al Foglio di Mappa 8, P.lla 130, con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Categoria Catastale: A/4 (Abitazioni di Tipo Popolare);
- Consistenza: 4,5 vani;
- Superficie Catastale: 73,00 mq (Totale Escluso Aree Scoperte 71,00 mq);
- Rendita: € 130,15.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data di trascrizione del pignoramento, sull'u.i.u. identificata catastalmente nella Sezione del Comune di BAGNARA CALABRA (Prov. RC) al Foglio di Mappa 8, Particella 130 (*Allegato 3: Documentazione Catastale*), vi è esatta corrispondenza fra quanto indicato nell'atto di pignoramento e l'effettiva consistenza dell'immobile pignorato.

#### QUESITO N. 4

Accerti la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento; in particolare l'esperto dovrà procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo l'esperto:

deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, atto o atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;



può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbia l'esatta consistenza del bene o diritto oggetto di trasferimento);

\* \* \* \* \*

Dalle indagini effettuate presso all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, risulta corretta e completa la documentazione catastale del fabbricato sito in Vico Burgo n. 10 della Frazione di Pellegrina del Comune di Bagnara Calabria (Prov. RC), con esatta individuazione del fabbricato in mappa, presenza di planimetria e visura catastale (*Allegato 3: Documentazione Catastale*), pertanto non essendo stata riscontrata alcuna difformità non necessitano variazioni o aggiornamenti catastali.

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere di proprietà esclusiva del Sig. \_\_\_\_\_ (C. F.: \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ a seguito di atto di acquisto da parte della Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ del Comune di \_\_\_\_\_ (Prov. \_\_\_\_\_) pervenutogli per donazione dalla madre \_\_\_\_\_ con giusto atto del Notaio GIOFFRE' GIUSEPPE del 04/03/1953 aln, 313, trascritto il 27/03/1953 ai nn. 3292/3035 per come riportato nell'allegato atto di compravendita.

L'Atto di Compravendita tra il Sig. \_\_\_\_\_ e la Sig.ra \_\_\_\_\_ è stato stipulato in data 26/10/2005 dal Notaio ALBANESE FRANCESCO MARIA al n. 66.167 di Repertorio ed al n. 13.214 della Raccolta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria in data 04/11/2005 al n. 30.799 di Ordine ed al n. 18.835 di Formalità (*Allegato 6: Atto Notarile di Compravendita*).

A seguito di rilievo metrico si restituisce su supporto informatico la planimetria dell'unità immobiliare in contesto, trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione che si sviluppa per n. 3 elevazioni f.t. di un fabbricato sito in Vico Burgo n. 10 della Frazione Pellegrina del Comune di Bagnara Calabria (Prov. RC) (*Allegato 5: Elaborati Grafici - Pianta Piano Terra / 1 / 2*).

#### QUESITO N. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; accerti, altresì, la conformità dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile con quella prevista in progetto e, in caso di accertata difformità, dica se la stessa sia sanabile o meno;

\* \* \* \* \*

Dal punto di vista urbanistico, ai sensi dell'Art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Bagnara Calabria (Prov. RC), il fabbricato ove è posta l'unità



immobiliare oggetto della presente, ricade su un terreno con destinazione urbanistica di Zona Omogenea B<sub>6</sub> che appartiene alla zona territoriale omogenea di tip B (aree ed edilizia consolidata e di completamento), comprende le parti del territorio interessate da un edificato preesistente ed i lotti interclusi, in ambito urbano con carattere intermedio integrato o integrabile con destinazioni e funzioni di tipo turistico ed urbano (*Allegato 7: Inquadramento Territoriale*).

Rientrano in questa sottozona un insieme di aree disponibili al margine o all'interno del tessuto urbano, tali aree costituiscono un insieme diffuso zonale con ottime potenzialità di caratterizzazione funzionale e di integrazione urbana con la redazione di Piani Zonali Integrati, per residenze, turismo ed attrezzature di tipo privato convenzionati con la Pubblica Amministrazione.

Le opere previste per la loro realizzazione debbono garantire una significativa qualità architettonica ed urbana con le seguenti prescrizioni:

- **Iff** 4,00 mc/mq per la residenza stabile e per la ricettività turistica. Sono ammessi incrementi volumetrici pari a 1,00 mc/mq per attività di servizio finalizzate, di cui 0,50 mc/mq per attrezzature a servizio del turismo e 0,50 mc/mq per attrezzature urbane di iniziativa privata da convenzionare con la pubblica Amministrazione;
- **H max** 12,50 m. E' possibile realizzare l'altezza massima, ove consentito dalle disposizioni del D.M. 16.1.1996, "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
- **PK** 3,00 mq per ogni 10,00 mc di costruito.

**Il fabbricato sito in Vico Burgo n. 10 della Frazione Pellegrina di Bagnara Calabria (Prov. RC) è stato realizzato presumibilmente in data anteriore alla Legge 01/09/1967, n. 765, per come riportato nell'atto di compravendita (*Allegato 6: Atto Notarile di Compravendita*) e per come si evince nell'attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Bagnara Calabria al Prot. 17131 del 05/09/2022 (*Allegato 8: Attestazione Comune*) non essendo stati reperiti atti autorizzativi rilasciati per l'edificazione dello stesso.**

#### QUESITO N. 6

**Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato/SCLA di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 indichi i relativi costi; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune**





informazioni presso i competenti uffici comunali; l'esperto dovrà anche verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;

\* \* \* \* \*

L'unità immobiliare di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. (C. F.: ) è accertata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio della Provincia di Reggio Calabria nel Comune di al Foglio di Mappa 8, Particella 130 con i seguenti dati identificativi e di classamento (*Allegato 3: Documentazione Catastale*):

- Categoria Catastale: A/4 (Abitazioni di Tipo Popolare);
- Consistenza: 4,5 vani;
- Superficie Catastale: 73,00 mq (Totale Escluso Aree Scoperte 71,00 mq);
- Rendita: € 130,15.

Per quanto riguarda l'epoca di costruzione del corpo di fabbrica, presumibilmente è stato edificato in data anteriore alla Legge 01/09/1967, n. 765 anche per come riportato nell'atto di compravendita (*Allegato 6: Atto Notarile di Compravendita*).

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnara non sono stati reperiti atti autorizzativi rilasciati per l'edificazione dello stesso o rinvenute richieste edilizie per eventuali lavori di ristrutturazione (DIA - SCIA - CILA - Certificato Agibilità), per come evidenziato nell'attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Bagnara Calabria al Prot. 17131 del 05/09/2022 (*Allegato 8: Attestazione Comune*).

#### QUESITO N. 8

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

\* \* \* \* \*

**Il fabbricato a n. 3 elevazioni f.t.** sito in fregio al Vico Burgo n. 10 della Frazione di Pellegrina del Comune di Bagnara Calabria (Prov. RC), **trattasi di una unità immobiliare abitativa** ben identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio al Foglio di Mappa 8 del Comune di Bagnara Calabria (Prov. RC) Particella 15 (*Allegato 3: Documentazione Catastale*) **che non è possibile vendere in più lotti in quanto:**

- **unità immobiliare con unico accesso con conformazione strutturale da non renderlo divisibile per non pregiudicare la funzionalità distributiva date le dimensioni esigue delle superfici calpestabili dei vari piani, in quanto si ha complessivamente una Superficie Calpestabile di solo 66,34 mq oltre 10,63 di Superfici non Residenziali (SNR);**



- collegamenti tra i piani dell'immobile per mezzo di scale a chiocciola non facilmente fruibili per l'esigua larghezza e non idonee a mettere in comunicazione ambienti abitabili, solitamente vengono utilizzati per accedere a locali di deposito o sottotetti.

Stante a quanto suindicato, lo scrivente C.T.U. ritiene che l'immobile sia da considerarsi indivisibile e pertanto il valore dell'immobile verrà determinato sull'intera superficie commerciale, prevedendo un unico lotto di vendita sull'intera quota di possesso in testa al Sig.

(C. F.: ) nato a ( ) il .

#### QUESITO N. 9

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, riferendo immediatamente al G.E. ove si renda necessaria l'identificazione dei nuovi confini, nonché la redazione del frazionamento, indicando il valore di ciascun lotto e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

\* \* \* \* \*

Il Sig. (C. F.: ) nato a ( ) , a seguito di Atto di Compravendita stipulato in data 26/10/2005 dal Notaio ALBANESE FRANCESCO MARIA al n. 66.167 di Repertorio ed al n. 13.214 della Raccolta (*Allegato 6: Atto Notarile di Compravendita*) è divenuto proprietario per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, meglio identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Comune di BAGNARA CALABRA (Prov. RC), Foglio di Mappa 8, Particella 130 (*Allegato 3: Documentazione Catastale*).

Dell'unità immobiliare suindicata seppur trattandosi di una procedura esecutiva gravante totalmente sulla quota di possesso dell'esecutato, non è possibile vendere in più lotti, in quanto il sottoscritto ritiene l'immobile indivisibile per come riportato nel quesito precedente, e pertanto verrà previsto un unico lotto di vendita.



**QUESITO N. 10**

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;

\* \* \* \* \*

L'immobile oggetto della presente, per come già messo in evidenza nel Quesito 2, trattasi di un compendio immobiliare destinato a civile abitazione che **alla data del sopralluogo del 22/02/2022 si presenta in un pessimo stato di manutenzione e di abbandono** privo di impianto di riscaldamento e con impianto elettrico sprovvisto di prese e comandi di accensione, sono evidenti fessurazioni di notevoli importanza con scollamenti tra strutture orizzontali e le murature soprattutto al Piano Secondo, con distacchi di intonaci e di rivestimenti dalle pareti dei bagni e della fascia della cucina, **pertando stando alle condizioni in cui versa l'immobile non risulta assolutamente abitabile.**

All'esterno gli intonaci si presentano ammalorati su tutti i prospetti con parti distaccate e/o in corso distacco soprattutto nelle pareti laterali dove risultano ormai a vista le armature di acciaio delle strutture portanti, pertanto allo stato attuale in cui versa il fabbricato si rendono indispensabili importanti interventi di manutenzione straordinaria sui ferri delle strutture e sugli intonaci al fine di mettere in sicurezza i prospetti del corpo di fabbrica, il tutto meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata (*Allegato 4: Documentazione Fotografica*).

Ulteriori indagini presso i competenti uffici (Ufficio Anagrafe del Comune di Reggio Calabria e Agenzia delle Entrate) hanno permesso di accertare che:

- **il Sig.** alla data della redazione della presente, **non risulta essere residente nell'unità immobiliare in oggetto** bensì risiede in Via Quartiere CEP Lotto IV n. 1 in Località Archi del Comune di Reggio Calabria;
- **sull'immobile in oggetto non risulta alcun contratto di locazione**, in quanto dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non è stato rinvenuto nessun contratto locativo successivo all'Atto di Compravendita stipulato in data 26/10/2005 dal Notaio ALBANESE FRANCESCO MARIA al n. 66.167 di Repertorio ed al n. 13.214 della Raccolta, inoltre dalle condizioni in cui versa allo stato di fatto l'unità immobiliare, non sussistono le condizioni di agibilità/abitabilità.



**QUESITO N. 11**

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

\* \* \* \* \*

L'immobile in oggetto non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

**QUESITO N. 12**

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

\* \* \* \* \*

Per come già evidenziato nei quesiti precedenti l'epoca di costruzione del corpo di fabbrica è stato edificato presumibilmente in data anteriore alla Legge 01/09/1967, n. 765, per come riportato anche nell'atto di compravendita (*Allegato 6: Atto Notarile di Compravendita*) e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnara dalle quali non sono stati reperiti atti autorizzativi rilasciati per l'edificazione del fabbricato per come riportato nell'attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico del comune (*Allegato 8: Attestazione Comune*).

Dalle indagini esperite presso gli uffici competenti non risultano ulteriori formalità, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità anche derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene oggetto di pignoramento, presenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, infine trattandosi di un'unità immobiliare indipendente non sussistono oneri di natura condominiale.

**QUESITO N. 13**

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

\* \* \* \* \*



**Trattandosi di un'unità immobiliare indipendente** a 3 piani f.t. sita in Vico Burgo n. 10 in Località Pellegrina del Comune di Bagnara Calabria (Prov. RC) (*Allegato 7: Inquadramento Territoriale*) meglio identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio della Provincia di Reggio Calabria nel Comune di BAGNARA CALABRA al Foglio di Mappa 8, Particella 130 (*Allegato 3: Documentazione Catastale*) non sussistono oneri di natura condominiale in quanto trattasi di un **compendio immobiliare indipendente, non risultano ulteriori procedimenti giudiziari gravanti sul bene pignorato.**

#### QUESITO N. 14

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il canone di locazione potenzialmente retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato;*

\* \* \* \* \*

#### INTRODUZIONE E METODOLOGIA DI LAVORO

In ottemperanza all'incarico ricevuti, il sottoscritto ha proceduto ad accertare l'esatta ubicazione del bene in esame, rispetto al contesto urbano ed urbanistico, alla verifica della consistenza plano-volumetrica, tecnico-costruttiva e di rifinitura, comparandolo ai requisiti intrinseci ed estrinseci di beni analoghi della zona.

**Sono state pertanto svolte indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in commercio.**

I risultati degli accertamenti, delle indagini, delle considerazioni tecnico-economiche, nonché le conclusioni alle quali il sottoscritto è pervenuto, sono state divise:

- Individuazione e descrizione del bene;
- Dati di consistenza;
- Indagini specifiche di mercato;
- Metodi di stima e Valutazione;



➤ **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

Nel "Quesito n. 2" della presente relazione è stato dettagliatamente descritto il bene oggetto della presente procedura esecutiva.

➤ **DATI DI CONSISTENZA**

**Il compendio immobiliare in contesto è sito nel Comune di Bagnara Calabria (Prov. RC) in Località Pellegrina in fregio al civico n. 10 di Vico Burgo**, trattasi di un'unità immobiliare indipendente che si eleva per n. 3 piani f.t. e censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Comune di BAGNARA CALABRA, Foglio di Mappa 8, Particella 130, di proprietà esclusiva del Sig. (C. F.: )

nato a ( ) il e con le seguenti superfici di consistenza:

- **SUPERFICIE LORDA** = **70,73 mq;**
- **SUPERFICIE UTILE** = **66,34 mq;**
- **SUPERFICIE NON RESIDENZIALE** = **10,63 mq;**
- **VOLUME (70,73 mq x H<sub>Media</sub> = 3,06 mt)** = **216,43 mc.**

➤ **INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO PER IL BENE**

Quando si opera per analogia occorre che i beni appartengano ad un medesimo tipo tecnicamente definito ed è necessario fissare l'attenzione su quelli che hanno le medesime caratteristiche a quello da valutare e mediante aggiunte o detrazioni si riesce a paragonarli a quelli in esame.

Fatto questo primo macroscopico inquadramento, si perfeziona il raffronto esaminando le condizioni intrinseche e estrinseche che più influenzano il probabile valore di mercato:

**Condizioni intrinseche:** Valutare l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani e la consistenza complessiva;

**Condizioni estrinseche:** Considerare la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli uffici, la salubrità della zona in cui sorge il compendio, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, la manutenzione e pulizia stradale, i trasporti collettivi, la luce l'acqua, ecc., la rispondenza della zona di interesse a specifiche esigenze o abitudini locali per l'esercizio del commercio, di professioni o di attività particolari, tenendo conto anche della preferenza di alcuni ceti della professione.

La norma UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/98, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale, direzionale, industriale e turistico, definiscono il tracciato entro il quale si deve operare per dare una superficie corretta e riconosciuta come "Superficie Commerciale", che è data:



- **Superficie Lorda**, cioè la somma delle superficie misurate al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti con altre unità immobiliari o parti comuni;
- **Superfici Ponderate** per la determinazione delle superfici riferite a terrazzi, balconi, patii e giardini, a cui vengono attribuiti le seguenti percentuali di superficie:
  - 30% per i balconi e le terrazze scoperti;
  - 40% per i balconi, logge, patii, porticati e le terrazze coperte (per coperto si intende che sia chiuso almeno su due lati);
  - 60% per le verande;
  - 10% per pertinenze ad uso esclusivo di appartamenti, di ville e villini.
- **Superfici di Pertinenza** (cantine, soffitte con altezza  $\geq 1,80$  mt, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) vengono computate al 60% della superficie lorda, mentre i posti auto e le autorimesse vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.

#### ➤ **METODI DI STIMA E VALUTAZIONE**

Per stimare il valore commerciale dell'immobile sono state prese a riferimento le tabelle dei valori immobiliari prodotte dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, confrontate con le informazioni di carattere tecnico-economico acquisite presso le maggiori agenzie immobiliari operanti sul territorio.

I valori posti a base della stima degli immobili disponibili presso l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio hanno come riferimento all'ultimo dato disponibile per il Comune di **BAGNARA CALABRA** al **SECONDO SEMESTRE ANNO 2021**:

- Fascia/Zona: **SUBURBANA / FRAZIONE PELLEGRINA E CERAMIDA;**
- Codice di Zona: **E4;**
- Microzona Catastale: **n. 0;**
- Tipologia Prevalente: **ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO;**
- Destinazione: **RESIDENZIALE.**

I valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare per la zona in cui ricade l'unità immobiliare abitativa in contesto sono per come di seguito riportato:

- **VALORE DI MERCATO ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO:**  
Minimo 490,00 €/mq - Massimo 700,00 €/mq della Superficie Lorda;
- **VALORE DI LOCAZIONE ABITAZIONI CIVILI**  
Minimo 1,70 €/mq x mese - Massimo 2,30 €/mq x mese della Superficie Netta.

La quotazione commerciale di un'unità immobiliare è data dalle condizioni intrinseche ed estrinseche oggettivamente riscontrate e per l'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 108/2021



R.G.ES. gli indicatori che più hanno influenzato il più valore di mercato sono:

- **ubicazione del fabbricato** in una zona periferica del Comune di Bagnara Calabria con accesso difficoltoso da una diramazione dalla Via Vincenzo Carbone per mezzo di un'arteria stretta ed a vicolo cieco;
- **finiture interne** in un cattivo stato di manutenzione e di abbandono, con fessurazioni di notevoli importanza e scollamenti tra strutture orizzontali e le murature;
- **finiture esterne** con intonaci ammalorati su tutti i prospetti con parti distaccate e/o in corso distacco soprattutto nelle pareti laterali dove risultano ormai a vista le armature di acciaio delle strutture portanti;
- **dimensioni ridotte degli ambienti** con modeste superfici calpestabili dei vari piani che costituiscono l'unità immobiliare per una Superficie Commerciale minima;
- **collegamenti tra i piani** dell'immobile per mezzo di scale a chiocciola non facilmente fruibili per l'esigua larghezza e non idonee a mettere in comunicazione ambienti abitabili, solitamente utilizzate per accedere a locali di deposito o sottotetti.

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata sulla base del metodo sintetico comparativo tra i valori di mercato della zona in cui ricade l'immobile e le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI) e nello specifico si ha:

- **QUOTAZIONI OMI:** tra 490,00 €/mq e 700,00 €/mq = Val. Medio = 630 €/mq;
- **QUOTAZIONI DI MERCATO:** tra 500,00 €/mq e 800,00 €/mq = Val. Medio = 650 €/mq.

Dalla media ponderata dei valori medi suindicati che sono stati ridotti del 40% per le condizioni in cui versa l'immobile, la quotazione di mercato più probabile è data da:

$$\begin{aligned} \blacksquare \text{ VALORE DI MERCATO} &= (\text{€ } 630,00 + \text{€ } 650,00) / 2 - 40\% = \\ &= \text{€ } 640,00 - \text{Riduzione } 40\% = \underline{\text{€}/\text{mq } 384,00} \end{aligned}$$

$$\blacksquare \text{ VALORE LOCATIVO} = \underline{\text{€}/\text{mq } 2,00 \text{ x mese}}$$

#### ➤ VALUTAZIONE A METRO QUADRATO DI SUPERFICIE LORDA

I valori unitari adottati sono stati desunti da elementi di unità immobiliari analoghe per caratteristiche e rifiniture, ubicati nella zona di interesse o in zone equivalenti e moltiplicati per la Superficie Commerciale dell'unità immobiliare:

#### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE UNITÀ IMMOBILIARE ABITATIVA:**

(1,00)	Superficie Lorda dell'u.i.u. (S.L.):	70,73 mq x 1,00	=	<b>70,73 mq</b>
(1 / 3)	Superficie totale corte/balconi (Snr):	10,63 mq x 0,30	=	<b>3,54 mq</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>=</b>	<b>74,27 mq</b>





Pertanto, si ha:

**QUOTAZIONE DI MERCATO:**

Superficie Commerciale x Valore di Mercato =  $74,27 \text{ mq} \times € 384,00 =$   
 $= € 28.519,68 \text{ x arrotondamendo } \underline{€ 28.500,00};$

**VALORE LOCATIVO ANNUO:**

Superficie Commerciale x Valore di Locazione x n. mesi =  $74,27 \text{ mq} \times € 2,00 \times 12 \text{ mesi} =$   
 $\underline{€/Anno 1.782,48} \text{ (€/Anno } 1.782,48 / 12 \text{ mesi} = \text{€/mese } 148,54) \text{ x arrotondamendo } \underline{€/mese 150,00}.$

Il Sig. \_\_\_\_\_ (C. F.: \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_  
 ( ) il \_\_\_\_\_ sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione, meglio identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Comune di BAGNARA CALABRA al Foglio di Mappa 8, Particella 130 (*Allegato 3: Documentazione Catastale*), ha la piena proprietà per 1/1, pertanto la Quotazione di Mercato ed il Valore Locativo Mensile della sua quota di possesso sono pari a:

- VALORE DI MERCATO: € 28.500,00;
- VALORE LOCATIVO MENSILE: €/mese 150,00.



**4. CONCLUSIONI**

Ad evasione dell'incarico ricevuto per il compendio pignorato con la **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 108/2021 R.G.ES. promossa dalla AQUI SPV SRL contro**

, il sottoscritto dai risultati delle indagini svolte ed in riscontro ai quesiti posti, riassume in maniera compiuta e schematica quanto riscontrato:

<b>SCHEDA RIEPILOGATIVA LOTTO UNICO</b>	
Tipologia:	<b>Unità immobiliare che si sviluppa per tre piani fuori terra (Piano T / 1 / 2) con struttura portante mista in muratura ordinaria e cemento armato;</b>
Indirizzo:	<b>Vico Burgo n. 10 - Pellegrina di Bagnara Calabria (Prov. RC);</b>
Confini:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>NORD/OVEST in affaccio sulla Vico Burgo;</b></li> <li>- <b>NORD/EST in adiacenza con il fabbricato in testa ad altra ditta identificato come Particella 129 del Foglio di Mappa 8;</b></li> <li>- <b>SUD/EST in affaccio su corte in testa ad altra ditta pertinenza della Particella 129 del Foglio di Mappa 8 ;</b></li> <li>- <b>SUD/OVEST in adiacenza con il fabbricato in testa ad altra ditta identificato come Particella 131 del Foglio di Mappa 8</b></li> </ul>
Superficie Commerciale:	<b>74,27 mq;</b>
Proprietà:	<b>(C. F.: ) nato a</b> <b>( ) il - Proprietario per 1/1;</b>
Descrizione Sintetica:	<b>Immobile destinato a civile abitazione con le seguenti superfici di consistenza:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>SUPERFICIE LORDA = 70,73 Mq;</b></li> <li>- <b>SUPEICIE UTILE = 66,34 Mq;</b></li> <li>- <b>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE = 10,63 Mq;</b></li> <li>- <b>VOLUME (70,73 mq x H<sub>media</sub> = 3,06 mt) = 216,43 Mc.</b></li> </ul>
Attestazione Catastale:	<b>Unità Immobiliare Urbana identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio della Provincia di Reggio Calabria – Comune di BAGNARA CALABRA al Foglio di Mappa 8, Particella 130:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Categoria Catastale: A/4 (Abitazioni di Tipo Popolare);</b></li> <li>- <b>Consistenza: 4,5 vani;</b></li> <li>- <b>Superficie Catastale: 73,00 mq (Totale Escluso Aree Scoperte 71,00 mq);</b></li> <li>- <b>Rendita: € 130,15;</b></li> </ul>



Rispondenza Urbanistica:	<p>Per quanto riguarda l'epoca di costruzione del corpo di fabbrica, è stato edificato presumibilmente in data anteriore alla Legge 01/09/1967, n. 765.</p> <p>Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnara non sono stati reperiti atti autorizzativi rilasciati per l'edificazione dello stesso o rinvenute richieste edilizie per eventuali lavori di ristrutturazione (DIA – SCIA – CILA – Certificato Agibilità).</p>
Utilizzazione Prevista da P.R.G. del Comune di Reggio Calabria:	Zona Territoriale Omogenea di tipo “ B6 “ sottozona delle aree territoriali omogenea di tip B (aree ed edilizia consolidata e di completamento), comprende le parti del territorio interessate da un edificio preesistente ed i lotti interclusi, in ambito urbano con carattere intermedio integrato o integrabile con destinazioni e funzioni di tipo turistico ed urbano;
Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	Classe Energetica Globale “F” con Prestazione Energetica di 188,36 kWh/m <sup>2</sup> anno;
Stato di Manutenzione:	<p>L'immobile oggetto della Procedura Esecutiva 108/2021 alla data del sopralluogo si presenta in un pessimo stato di manutenzione e di abbandono privo di impianto di riscaldamento e con impianto elettrico sprovvisto di prese e comandi di accensione, sono evidenti fessurazioni di notevoli importanza con scollamenti tra strutture orizzontali e le murature soprattutto al Piano Secondo.</p> <p>All'esterno gli intonaci si presentano ammalorati su tutti i prospetti con parti distaccate e/o in corso distacco soprattutto nelle pareti laterali dove risultano ormai a vista le armature di acciaio delle strutture portanti;</p>
Oneri Condominiali:	€/Mese 0,00;
Superficie Commerciale:	Mq 74,27;
Valore di Mercato:	€ 28.500,00;
Valore Locativo Mensile	€ 150,00.

*Con quanto riportato nella presente relazione che consta di n. 27 pagine incluso Elenco Allegati, lo scrivente ritiene di aver espletato il mandato affidatogli e, ringraziando per la fiducia accordatagli, resta disponibile per ogni eventuale chiarimento o integrazione.*

Reggio Calabria, li 05 Settembre 2022

IL C.T.U.  
Arch. Demetrio M. Riccio



**5. ALLEGATI**

Alla presente relazione sono allegati:

- *Allegato 1: CONVOCAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI;*

---

- *Allegato 2: VERBALE DI PRIMO ACCESSO AD IMMOBILE;*

---

- *Allegato 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;*

---

- *Allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;*

---

- *Allegato 5: ELABORATI GRAFICI - PLANTA TERRA, 1° e 2° (1° - 2° - 3° F.T.) - SC. 1:100;*

---

- *Allegato 6: ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA;*

---

- *Allegato 7: INQUADRAMENTO TERRITORIALE;*

---

- *Allegato 8: ATTESTAZIONE COMUNE;*

---

- *Allegato 9: ISPEZIONE IPOTECARIA;*

---

- *Allegato 10: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.*

---




**Custode Giudiziario**

Avv. Irene Pignata  
Via Magna Grecia n. 1/G  
89128 Reggio Calabria  
Cell: 339.1632938

Email: [irenepignata@clibero.it](mailto:irenepignata@clibero.it)  
Pec: [avv.irenepignata@legalmail.it](mailto:avv.irenepignata@legalmail.it)

**Perito estimatore**

Arch. Demetrio Riccio  
Via Clearco n. 11, Isol. 51  
89123 Reggio Calabria. Tel./Fax:  
0965/324866 - Cell. 33976248121  
Email: [archriccio@libero.it](mailto:archriccio@libero.it)

Ist. n. 15 dep. 06/09/2022

**ALLEGATO 1**

Reggio Calabria, 09.02.2022

Egr Sig.

raccomandata a.r.

Oggetto: Custodia giudiziaria - Proc.Esec.Imm. n. 108/2021 R.G.Es. Trib R.C.  
promossa da AQUI SPV SRL nei confronti di

In riferimento alla procedura emarginata Le comunichiamo che, con provvedimento emesso in data 29.01.2022, il Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Reggio Calabria, dott.ssa Ambra Alvano ha conferito ai sottoscritti ausiliari, ai sensi degli artt. 559, 560 c.p.c. e 173 *bis disp. att. c.p.c.*, l'incarico, rispettivamente, di Custode Giudiziario e di Perito estimatore del seguente bene immobile di Sua proprietà sottoposto a pignoramento immobiliare dalla AQUI SPV SRL con atto trascritto presso la competenza Conservatoria dei RR.II. in data 16 novembre 2021 ai nn. 19479/16367 :

*“ Fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra (terra, primo e secondo), collegate tra loro da una scala interna, sito in Comune di Bagnara Calabria, Vico Burgo n. 10, della consistenza catastale complessiva di vani quattro virgola cinque (4,5), confinante nell'intero con: Vico Burgo, salvi altri e come in fatto. L'intera consistenza immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara Calabria al foglio di mappa 8, particella 130 (Vico Burgo n. 10 - piani T-1-2; Categoria A/4; Classe 2; Vani 4,5; Rendita Catastale Euro 130,15)”*

Il conferimento dell'incarico impone agli scriventi di accedere presso l'immobile sopra descritto per procedere alla stima dello stesso, per constatarne lo stato di conservazione e per rilevare l'eventuale presenza di occupanti.

La invitiamo, pertanto, a mettersi in contatto con i sottoscritti per confermare la Sua presenza alla data dell'accesso presso l'immobile pignorato che, in assenza di



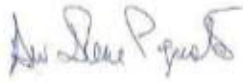
diverso accordo, avverrà il giorno **22.02.2022** alle ore **9.30** con seguito presso l'immobile pignorato ubicato in Bagnara Calabria, **Vico Burgo n. 10.**

Nell'eventualità in cui a tale appuntamento non dovesse presentarsi nessuno, tale comportamento omissivo sarà segnalato al Giudice dell'Esecuzione per l'adozione dei provvedimenti consequenziali opportuni.

Distinti saluti.

Il Custode giudiziario

Avv. Irene Pignata



Il Perito

Arch. Demetrio Riccio



## ALLEGATO 2

## Tribunale Ordinario - Reggio di Calabria

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 108/2021

G.E. ALVANO AMBRA

Custode: Avv. Irene PIGNATA

## VERBALE DI PRIMO ACCESSO AD IMMOBILE

L'anno 2022 addì 22 del mese di febbraio alle ore 9.35 in Bagnara Calabria , in Vico Burgo n. 10, sono presenti:

- l'Avv. Irene Pignata, nominato custode giudiziario.
- l'Architetto Demetrio Riccio, nominato esperto stimatore.

*MB*  
 Il sig....

- Identificato a mezzo di <sup>PATENTE di GUIDA</sup> carta di identità n. ....in qualità di ~~debitore esecutato / terzo occupante l'immobile pignorato/ delegato del debitore.~~

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

**Compiti del Custode**

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

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

***Il Custode giudiziario comunica e rende edotto l'occupante:***

- *Che oggetto della procedura esecutiva è la vendita coattiva delle unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento.*
- *che l'occupante, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; e che, pertanto, è tenuto a consentire il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potendo altrimenti il G.E. non autorizzare l'occupazione del bene e disporre con l'ordine di liberazione il rilascio forzoso dell'immobile.*
- *Che eventuali beni presenti nell'unità immobiliare oggetto della procedura devono essere asportati dal debitore esecutato all'atto della consegna dell'unità immobiliare in caso contrario, il Custode è liberato da ogni responsabilità derivante da danneggiamenti o smarrimento dei beni lasciati all'interno dell'unità immobiliare.*
- *Che la data di vendita dell'immobile non è ancora stata fissata.*
- *Che la prossima udienza è fissata per il giorno 26.04.2022, ore 9.30.*
- *che in base alla normativa vigente il debitore può richiedere la conversione sino all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita e che, oltre a ciò, il debitore può comunque raggiungere un accordo con i creditori per sospendere la procedura;*



- che il raggiungimento di un accordo con tutti i creditori istanti comporterebbe per lui minori costi in quanto si eviterebbero, o quantomeno sarebbero più contenute, le spese di procedura, di pubblicità ed il progressivo aumento del compenso del Custode.

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

### Creditore procedente

1. **Aqui SPV S.r.l.**, con sede in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, per il tramite della propria mandataria e procuratrice speciale, **Prelios Credit Servicing S.p.a.**, con sede legale in Milano, Via Valtellina n. 15/17 - Difesa dall'Avv. **Massimiliano Carnovale** Pec: **massimiliano.carnovale@avvlamezia.legalmail.it** - con Studio di Lamezia Terme, alla via Trento n. 3 - tel e fax 0968 401064

### Descrizione Lotto

*“ Fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra (terra, primo e secondo), collegate tra loro da una scala . interna, sito in Comune di Bagnara Calabria, Vico Burgo n. 10, della consistenza catastale complessiva di vani quattro virgola cinque (4,5), confinante nell'intero con: Vico Burgo, con*

*salvi altri e come in fatto. L'intera consistenza immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagnara Calabria al foglio di mappa 8, particella 130 (Vico Burgo n. 10 - piani T-1-2; Categoria A/4; Classe 2; Vani 4,5; Rendita Catastale Euro 130,15)”;*

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

*Allo stato esistente per mezzo di una finestra con utilizzo di scala in quanto il portone principale non è funzionante. 2° immobile risulta privo di energia elettrica ed in avanzato stato di degrado e di abbandono, con evidenti danni alle strutture principali e secondarie dell'immobile. I beni mobili sono privi di valore economico come risulta dalle foto allegate. Vengono effettuate le misurazioni metriche ed un report fotografico di tutti gli ambienti presenti parte dell'immobile.*

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

Dichiarazioni

Il sig./La sig.ra

DICHIARA

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~



Visite

Il Sig./La Sig.ra \_\_\_\_\_ si rende disponibile per la visione dell'immobile ad eventuali acquirenti previo appuntamento telefonico. I recapiti presso \_\_\_\_\_ mi desidera essere contattato \_\_\_\_\_ sono i seguenti: \_\_\_\_\_

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

Istanze dell'occupante

NON CI SONO OCCUPANTI. L'immobile risulta

abbandonato da circa 30 anni.

Il presente verbale si compone di n° 5 pagine oltre allegati fotografici e si chiude alle ore 12:05 del giorno 21/02/2022

Firme

**ALLEGATO 3**

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VALENTINA TERRANOVA

VIS Tel. (0 90 euro)

E=-52200

I Particella - 130



MODULARIO  
F. fog. rend. 487



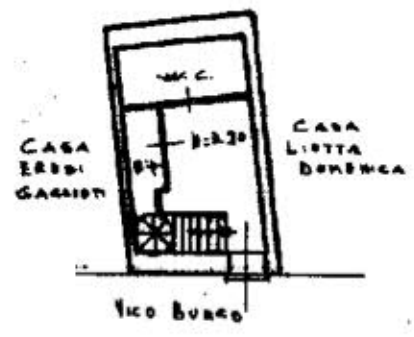
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BAGNARA CALABRA via Vico BURGO - PELLEGRINA civ. 40

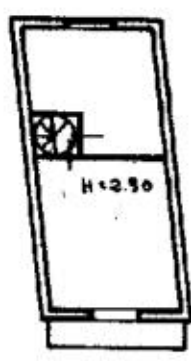
PIANO TERRENO



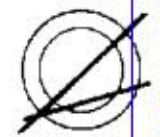
1° PIANO



2° PIANO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2022 - Comune di BAGNARA CALABRA(A552) - < Foglio 8 - Particella 130 - Subaltemo >  
Firmato **ING. GIOVANNI GIOVANNI** n. 418  
DIPARTIMENTO PROVINCIALE INGEGNERI - CALABRIA

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Data presentazione: 30/01/1996 - Data: 16/02/2022  
Totale schede catastali: 1  
F. 8  
n. 130 sub.

Compilata dal ING. GIOFFRE' GIOVANNI  
(Titolo, cognome e nome)  
Inviato all'Ufficio di INGEGNERI  
della provincia di RECCIO CALABRIA  
data 21.1.1996 Firma Ing. Giovanni Gioffre'

RISERVATO ALL'UFFICIO

Bagnara Calabra - Poligrafico e Tiro della Stam. - PY

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 04/08/2022

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>BAGNARA CALABRA</b> (Codice:A552)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>REGGIO DI CALABRIA</b> Foglio: <b>8</b> Particella: <b>130</b>

#### INTESTATO

1		*	(1) Proprieta' 1/1 bene personale
---	--	---	-----------------------------------

#### Unità immobiliare dal 06/05/2018

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		8	130				A/4	2	4,5 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup> Totale:escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 71 m <sup>2</sup>	<b>Euro 130,15</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2018 Pratica n. RC0078574 in atti dal 06/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21741.1/2018)
Indirizzo												
VIA DEL BURGO n. 10 Piano F-1 - 2												
Notifica					Notifica in corso con protocollo n. 263282 del 21/11/2002			Partita		-		
Mod. 58												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A552 - Foglio 8 - Particella 130

#### 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		8	130				A/4	2	4,5 vani	Totale: 73 m <sup>2</sup> Totale:escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 71 m <sup>2</sup>	<b>Euro 130,15</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA BURGO n. 10 Piano F-1 - 2												
Notifica					Notifica in corso con protocollo n. 263282 del 21/11/2002			Partita		-		
Mod. 58												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A552 - Foglio 8 - Particella 130

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 04/08/2022

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/01/2014

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		8	130				A/4	2	4,5 vani		Euro 130,15	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/01/2014 Pratica n. RC0016850 in atti dal 30/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3289.1/2014)
Indirizzo VIA BURGO n. 10 Piano T-1 - 2												
Notifica Notifica in corso con protocollo n. 263282 del 21/11/2002												
				Partita				Mod. 58				

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2002

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		8	130				A/4	2	4,5 vani		Euro 130,15	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2002 Pratica n. 186954 in atti dal 17/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7885.1/2002)
Indirizzo VICO BURGO n. 10 Piano T-1 - 2												
Notifica Notifica in corso con protocollo n. 263282 del 21/11/2002												
				Partita				Mod. 58				

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/01/1996

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		8	130				A/4	2	4,5 vani		Euro 130,15 L. 252.000	AMPLIAMENTO del 30/01/1996 in atti dal 23/02/1999 (n. 699.1/1996)
Indirizzo VICO BURGO - PELLEGRINA n. 10 Piano T-1 - 2												
Notifica												
				Partita	2354			Mod. 58				

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 04/08/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		8	130				A/5	1	2 vani		L. 78.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VICOLO BORGIO n. 24 Piano PT											
Notifica		Partita					2354				Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		8	130				A/5	1	2 vani		L. 84	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VICOLO BORGIO n. 24 Piano PT											
Notifica		Partita					2354				Mod.58		-

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

Situazione degli intestati dal 26/10/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERIREALI
1		N*	(1) Proprietà 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA		Atto del 26/10/2005 Pubblico ufficiale ALBANESE FRANCESCO MARIA Sede REGGIO DI CALABRIA (R.C) Repertorio n. 66167 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18835.1/2005 R. reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 07/11/2005	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERIREALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 26/10/2005
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

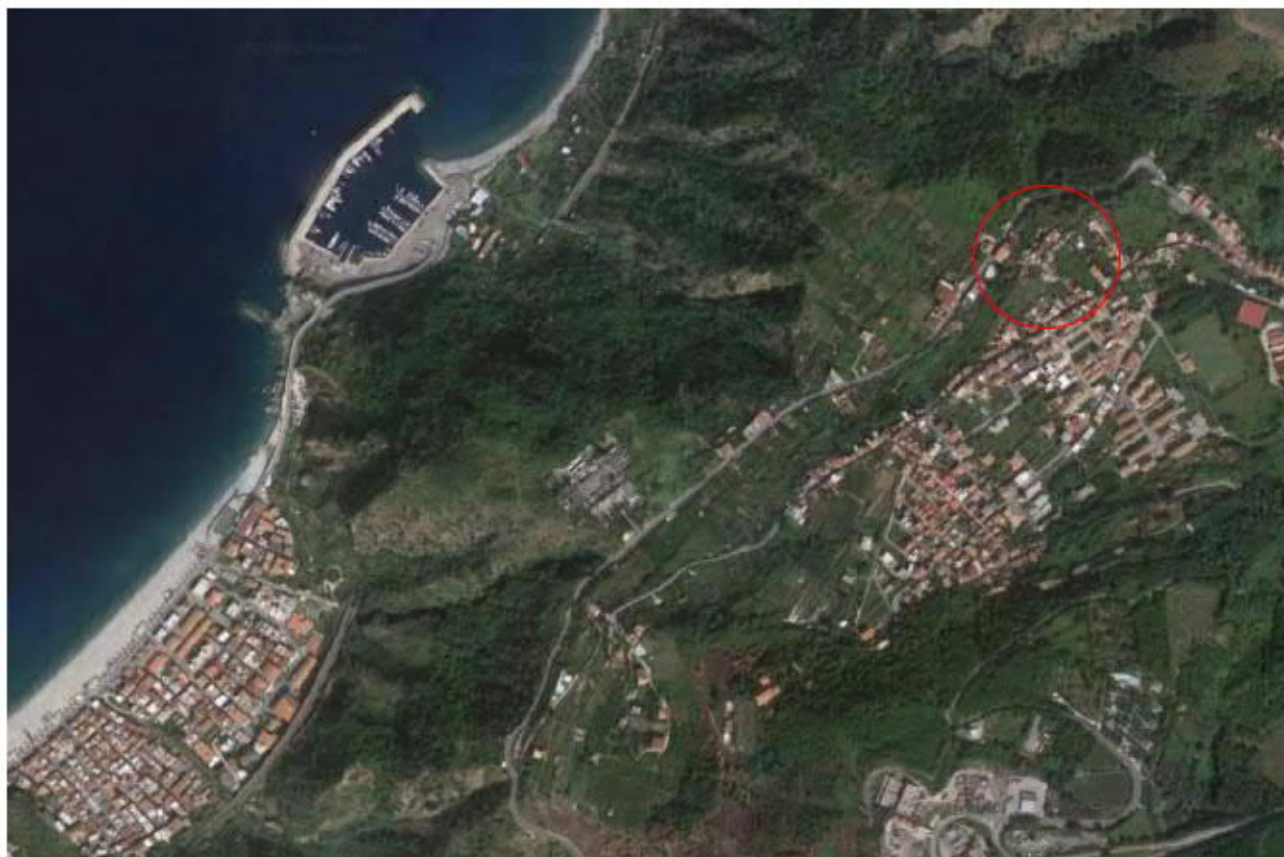
Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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



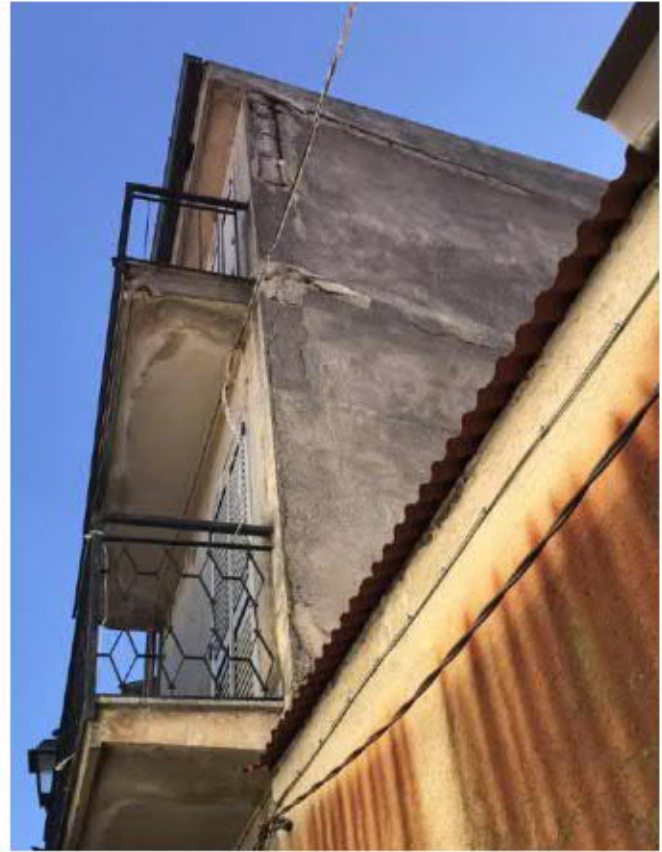
**ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - ORTOFOTO**



ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – ESTERNO FABBRICATO



Prospetto Laterale Destro e Frontale



Prospetto Laterale Destro e Frontale



Prospetto Frontale



Prospetto Laterale Sinistro e Frontale





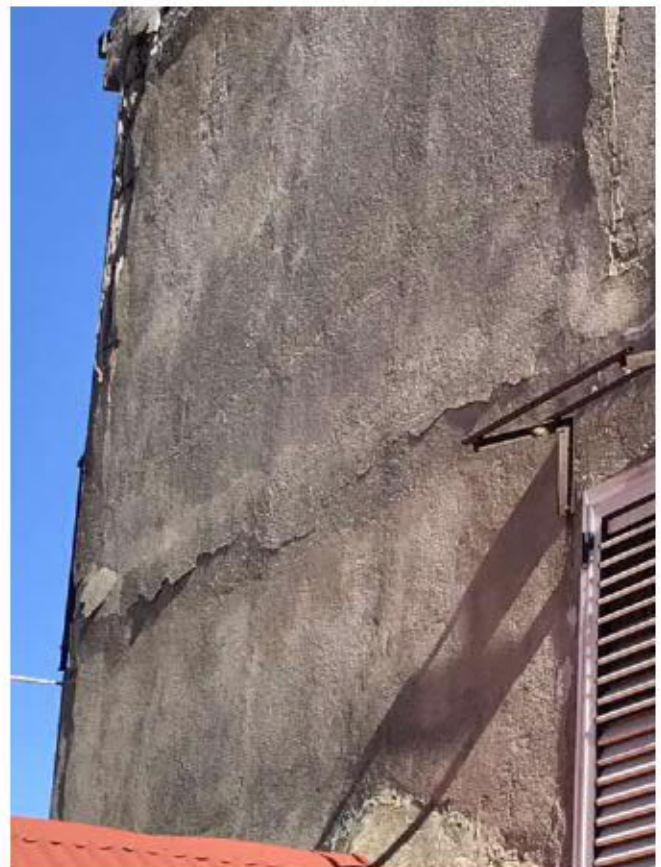
Prospetto Laterale Destro e Secondario



Prospetto Secondario



Prospetto Laterale Destro



Prospetto Laterale Destro



ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – INTERNO FABBRICATO



Piano Terra – Portone Ingresso



Piano Terra – Ingresso



Piano Terra - Soggiorno



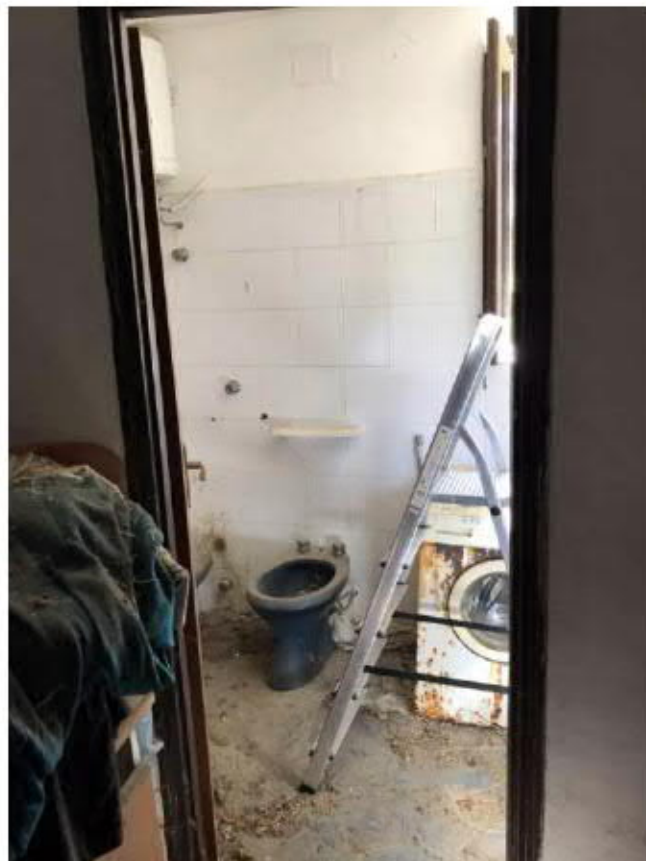
Piano Terra - Soggiorno

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
DEMETRIO M. RICCIO  
Firma autografa





Piano Terra - Bagno



Piano Terra - Bagno



Piano Terra - Bagno

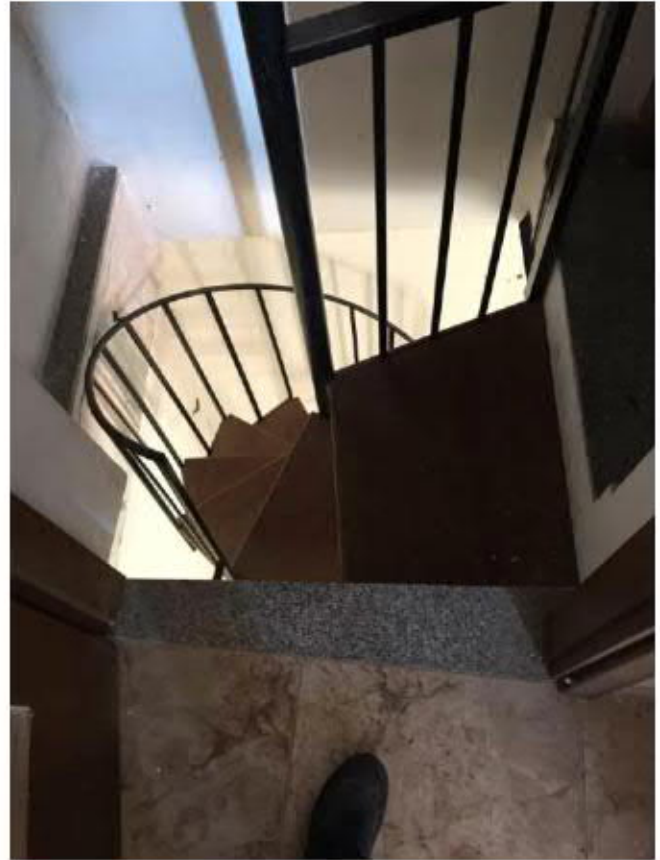


Piano Terra - Bagno





Piano Terra / 1 – Scala di Collegamento



Piano Terra / 1 – Scala di Collegamento



Piano 1 – Cucina e Scala di Colleg. Piano 2



Piano 1 – Cucina

UFFICIO DEGLI ARCHITETTI PARTICOLARI  
DELLA PROVINCIA DI CATANZARO  
RICCIO DEMETRIO M. RICCIO  
13/05/2022  
CONFERMA I TUOI PASSAGGI E CONSERVA





Piano 1 – Bagno



Piano 1 – Bagno



Piano 2 – Letto Matrimoniale



Piano 2 – Letto





*Piano Secondo – Lesioni e Fessurazioni*



*Piano Secondo – Lesioni e Fessurazioni*





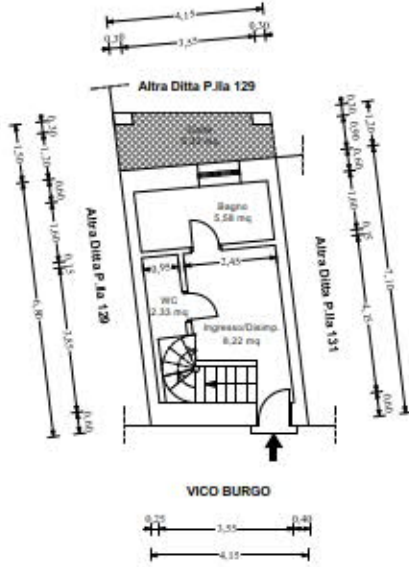


**ARCH. RICCIO DEMETRIO MODESTO**  
Via Cleoneo n. 11, Ital. 51 - 89132 Reggio Calabria  
Tel. 0965/224866 - Cell. 339/8248121  
arccio@libero.it

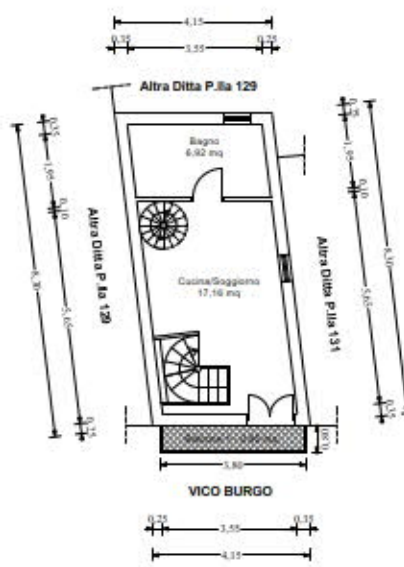
Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria n. 1530

**ALLEGATO 5: Elaborati Grafici - PIANTA PIANO TERRA / PRIMO / SECONDO (1° / 2° / 3° F.T.)**  
Comune di BAGNARA CALABRA (Prov. RC) - Foglio di Mappa 8 - Particella 130

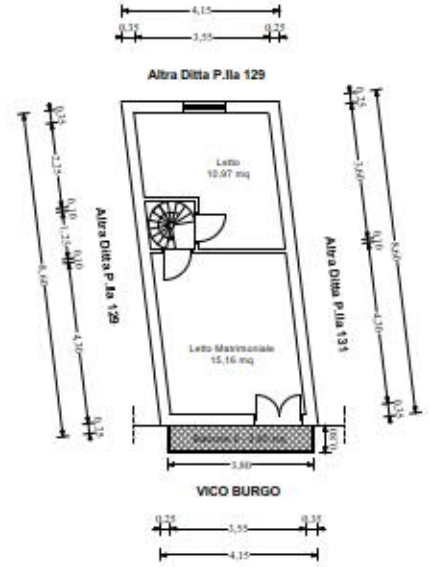
**PIANTA PIANO TERRA (1° FT)**  
H = 3,20 mt



**PIANTA PIANO PRIMO (2° FT)**  
H = 3,10 mt



**PIANTA PIANO SECONDO (3° FT)**  
H = 2,90 mt



**RIEPILOGO SUPERFICI**

Foglio di Mappa 8 di Bagnara Calabria - P.lla 130

Superficie Lorda U.I.U. (PT / 1 / 2)	=	70,73 Mq;
Superficie Utile U.I.U. (PT / 1 / 2)	=	66,34 Mq;
Superf. Non Residenziale SNR (PT / 1 / 2)	=	10,63 Mq;
Volume PT / 1 / 2 (70,73 Mq x H <sub>max</sub> = 3,06 mt)	=	216,43 Mc.



Scala 1:100

ORIGINALE



ALLEGATO 6

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE  
REGGIO CALABRIA

477

Repertorio n. 66157

Raccolta n. 13214

copy  
8/14

Eseguita Trasmissione  
presso la Conservatoria del  
Registri Immobiliari di  
Reggio Calabria  
Addi 4-11-2005  
al n. 30788 d'ordine  
e al n. 18835 di  
formalità.  
esatte 70,00

-----COMPRAVENDITA-----  
-----REPUBBLICA ITALIANA-----

Il ventisei ottobre duemilacinque.

In Reggio di Calabria, nel mio studio, in via Miraglia n.  
19;

COPIA

Avanti a me Dott. FRANCESCO MARIA ALBANESE, notaio in Reg-  
gio di Calabria, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili  
Riuniti di Reggio di Calabria e Locri;

Ed alla presenza di:-----

Registrato a Reggio Calabria  
il 04/10/2005 al n. 17424

LIQUIDAZIONE	
Bolli	€ 230,00
Registro	€ 1500,00
Trascrizione	€ 108,00
Catasto	€ 158,00
Borsa	€ .....
Tributi	€ .....
Totale	€ 2.066,00

testimoni idonei, forniti dei requisiti di legge, come es-  
si dichiarano ed i componenti confermano;-----

Sono personalmente comparsi: -----

-----Da una parte-----

La sig.ra

(1)  
(via) Burgo

II n. 10), la quale dichiara che il proprio numero di codice  
fiscale è , nonchè di essere vedova.-----

----- E dall'altra-----

I coniugi

478

, i quali dichiarano che il loro ri-  
spettivo numero di codic

, nonchè di essere in regime di comunione  
legale.-----

Dell'identità personale dei componenti Io Notaio sono cer-  
to.-----

Preliminarmente i coni

dichiarano che quanto oggetto del presente atto  
sarà di proprietà personale ed esclusiva del signor

ai sensi dell'art. 179, lettera f, del Codice Civi-  
le, in quanto da lui acquistato con danaro suo personale e  
col prezzo del trasferimento di beni suoi personali e per-  
tanto sarà escluso dalla comunione legale esistente fra essi  
coniugi ai sensi dell'ultimo comma del citato articolo 179  
del Codice Civile, come la sig.ra Antonia Anna Pallicanò e-  
spressamente conferma e riconosce.-----

Ciò premesso, la sig.ra , in virtù del  
presente atto, a corpo e con ogni garanzia di legge, vende  
al proprio figlio che compra in sua pro-  
prietà personale ed esclusiva, il seguente cespite di sua  
proprietà, con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza e  
diritto inerente, nello stato di fatto e di diritto in cui

479

si trova, ben noto al compratore, a lei pervenuto per donazione dalla propria madre , giusta atto per

Not. Giuseppe Giofrè del 2 marzo 1953, registrato a Villa san Giovanni il 4 marzo 1953 al n. 313, trascritto il 27 marzo 1953 ai nn. 3292/3035: -----

Fabbricato di vecchia costruzione, a tre piani fuori terra, sito in BAGNARA CALAERA, frazione Pellegrina, vico Burgo n. 10, limitante con detto vico, con gli eredi di

o aventi causa e con gli eredi di : o

aventi causa, salvo altri; riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di BAGNARA CALAERA, come segue: foglio 8 di mappa, particella 130, categ. A/4, classe 2, vani 4,5, rendita catastale Euro 130,15, vico Burgo n. 10, p. T-1-2. -

La presente vendita si effettua per il convenuto prezzo di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), che la parte venditrice dichiara e riconosce d'aver ricevuto dalla parte compratrice, alla quale ne rilascia, pertanto, ampia e finale quietanza, rinunciando a qualunque ipoteca legale e eventualmente nascente a suo favore dal presente atto.-----

A seguito della vendita perfezionata come sopra, la parte venditrice trasferisce fin da oggi alla parte compratrice la piena proprietà ed il possesso materiale e legale del cespite venduto, e dichiara e garantisce che esso è franco e libero da ipoteche, da oneri reali e da trascrizioni pregiudizievoli.-----

480

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, la parte venditrice, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni false o reticenti, in ordine al disposto di cui agli artt. 40 e 41 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, e di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), in sostituzione dell'atto di notorietà, dichiara sotto la sua personale responsabilità e sotto il vincolo del giuramento, che i lavori per la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto sono stati iniziati e sono stati ultimati in data anteriore al primo settembre 1967 e che relativamente ad esso non esistono abusivismi di sorta e non sono stati mai adottati, nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.-----

Agli effetti fiscali i componenti dichiarano che la presente vendita gode delle agevolazioni tributarie e fiscali di cui all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n.131, comma primo, quarto periodo, e nota II bis (come introdotti dall'art. 16 del D.L. 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, nella Legge 19 maggio 1993, n. 243 e come sostituita, detta nota II bis, dall'art. 3, comma 131, della Legge 28 dicembre 1995, n.549), trattandosi di trasferimento di fab-

481

ubicato destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, effettuato da persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, nei confronti di altra persona fisica.

A tal fine la parte compratrice dichiara:

a) che l'immobile oggetto del presente atto è ubicato nel territorio del Comune dove intende e si obbliga di trasferire la propria residenza entro diciotto mesi da oggi;

b) di non essere titolare esclusiva, o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato col presente atto;

c) di non essere titolare, neppure per quote (anche in regime di comunione legale), su tutto il territorio nazionale, di 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 citata legge 28 dicembre 1995, n. 549, ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n.168, e della successiva normativa riguardante le agevolazioni della cosiddetta "prima casa".

(1) Annullare "via" e sostituirlo con "Frazione Pellegrine via".

Una fede cancellata. Una foglietta. \_\_\_\_\_ Del

presente atto - dattiloscritto a mia cura con nastro ad in-

Foglio n. 5  
 richiesta n. 818  
 M. M. M.




482

chiostrazione indelebile ed integrato di mia mano nelle prime cinque pagine di due fogli intercalati fra loro ed in parte di questa sesta - Io Notaio ho dato lettura, in presenza dei testimoni, ai componenti, che lo approvano e dichiarano di trovarlo in tutto conforme alla loro volontà.







**ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE  
DI  
REGGIO CALABRIA**

La presente copia composta di SETTE (7) facciate compresa la presente, è conforme all'originale che si conserva in questo archivio.

Si rilascia in carta semplice per uso fiscale, a richiesta del signor RICCIO DEMETRIO residente in REGGIO CALABRIA; giusta bolletta n. 817 del 23 GIU. 2022 di €. 34,50#.  
Reggio Calabria, li 29 GIU. 2022

IL CONSERVATORE REGGENTE  
Dott. Pietro MOLLO

L'ASSISTENTE AMM. DELEGATO  
Maurizio Ferraro

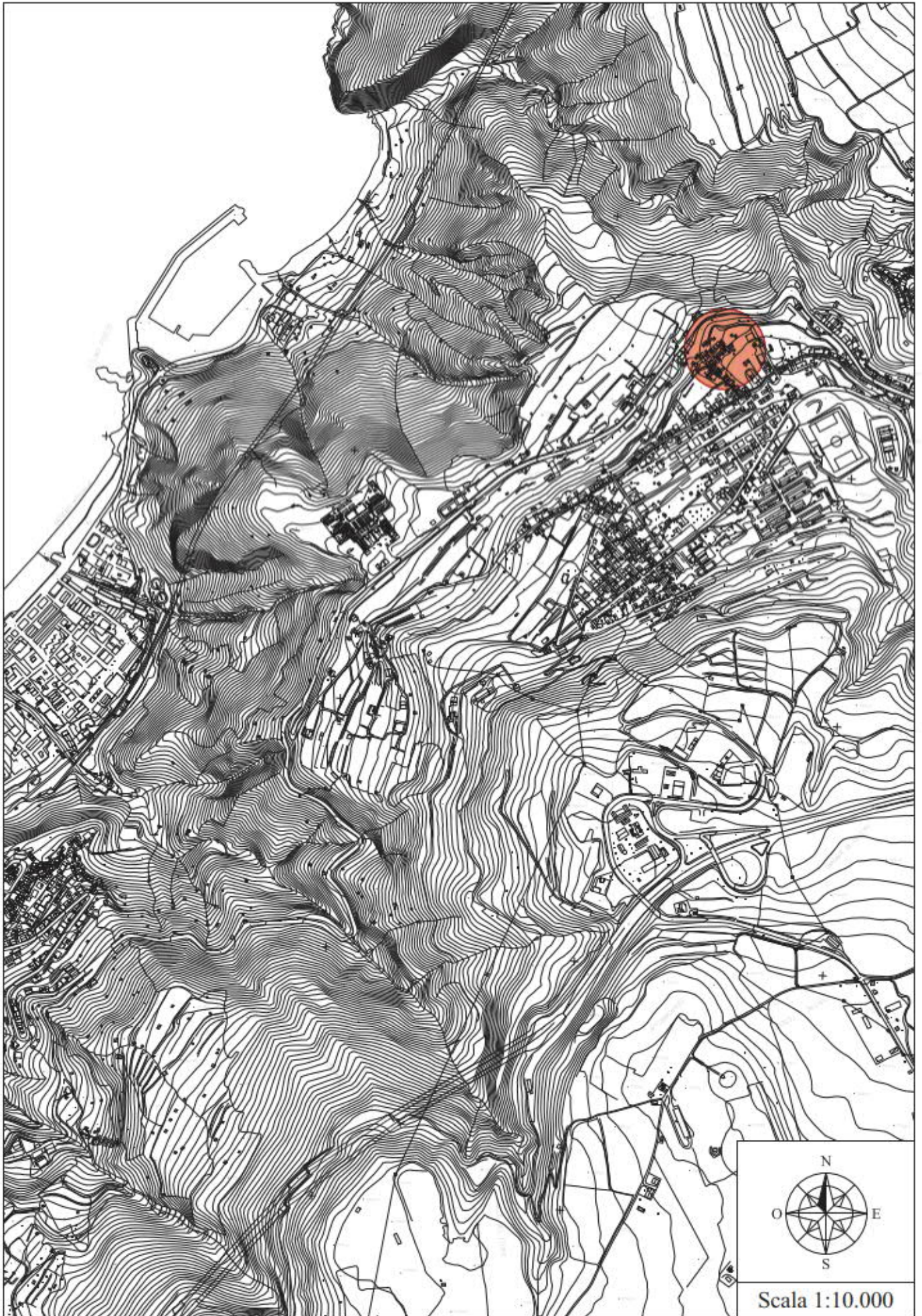
*Maurizio Ferraro*



**ALLEGATO 7: Inquadramento Territoriale - 7.1: Corografia**  
**Comune di BAGNARA CALABRA (Prov. RC) - Foglio di Mappa 8 - Particella 130**



**ALLEGATO 7: Inquadramento Territoriale - 7.2: Stralcio Aerofotogrammetrico  
Comune di BAGNARA CALABRA (Prov. RC) - Foglio di Mappa 8 - Particella 130**



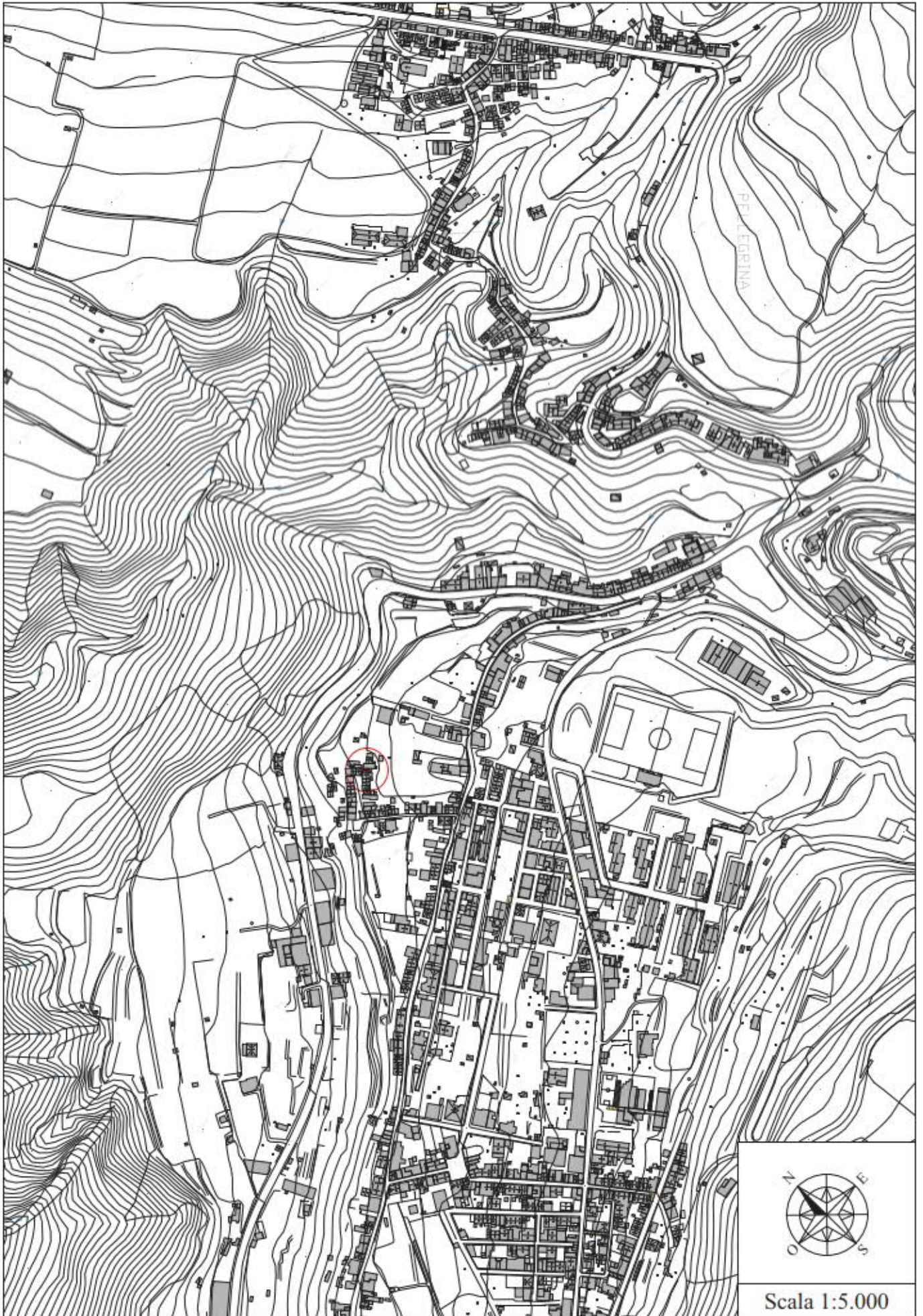
**ALLEGATO 7: Inquadramento Territoriale - 7.3: Stralcio P.R.G.**  
**Comune di BAGNARA CALABRA (Prov. RC) - Foglio di Mappa 8 - Particella 130**



**Zona Omogenea B<sub>6</sub>** - Edificato preesistente e lotti interclusi, in ambito urbano con carattere intermedio integrato o integrabile con destinazioni e funzioni di tipo turistico ed urbano

Scala 1:5.000

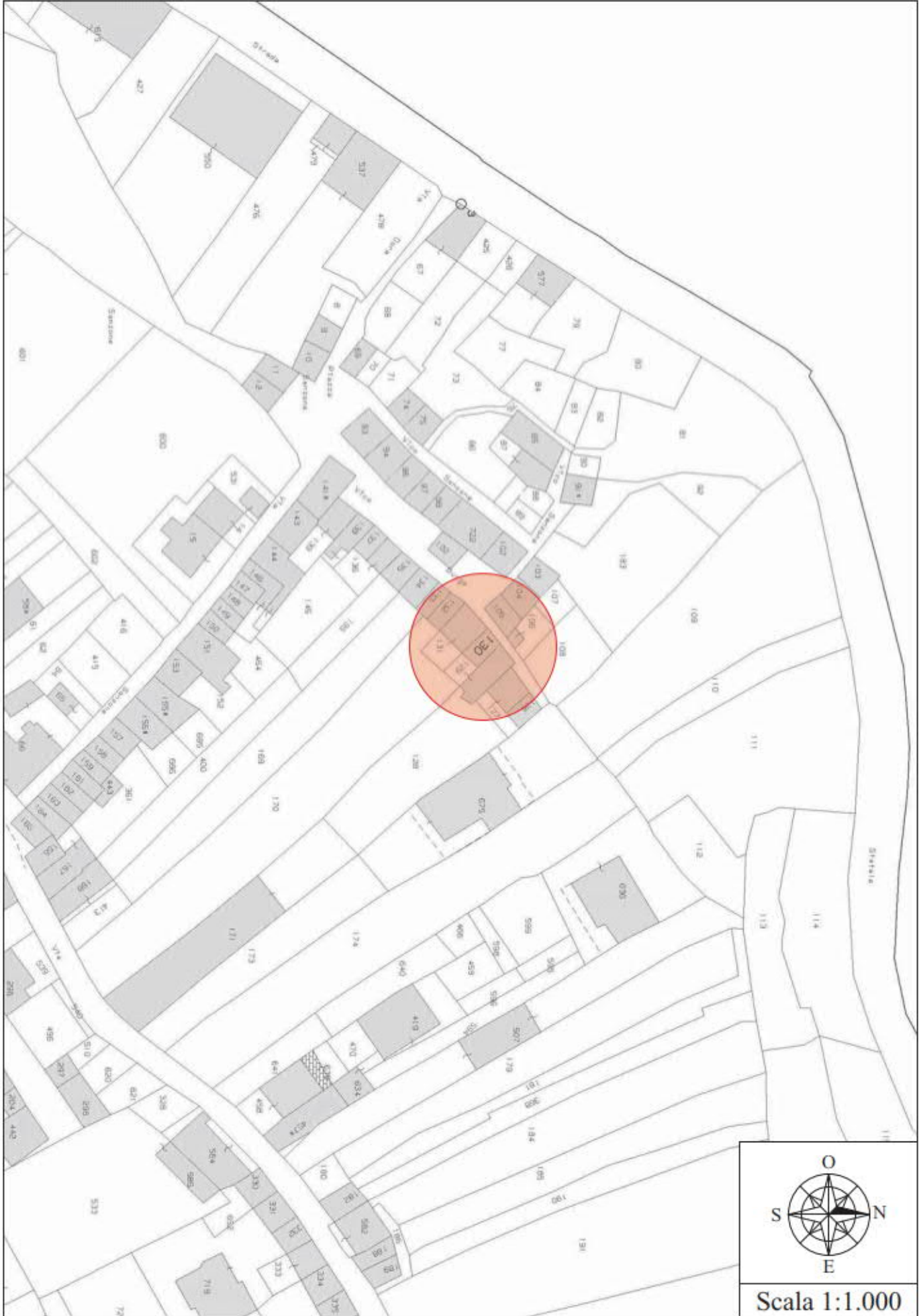
**ALLEGATO 7: Inquadramento Territoriale - 7.4: Stralcio Aerofotogrammetrico  
Comune di BAGNARA CALABRA (Prov. RC) - Foglio di Mappa 8 - Particella 130**



**ALLEGATO 7: Inquadramento Territoriale - 7.5: Stralcio Aerofotogrammetrico**  
**Comune di BAGNARA CALABRA (Prov. RC) - Foglio di Mappa 8 - Particella 130**



**ALLEGATO 7: Inquadramento Territoriale - 7.6: Stralcio Foglio di Mappa  
Comune di BAGNARA CALABRA (Prov. RC) - Foglio di Mappa 8 - Particella 130**





Prot. n° 17131  
del 5 SET. 2022

## COMUNE DI BAGNARA CALABRA

(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

Spett.le CTU Ing. Arch. Riccio Demetrio Modesto  
[protocollo@comune.bagnara.rc.it](mailto:protocollo@comune.bagnara.rc.it)

**Oggetto: Proc. Es. 108/2021 promossa da AQUI SPV SRL**

In riscontro alla Sua richiesta di documentazione in merito al fabbricato sito al Vio Burgo della frazione Pellegrina di questo Comune identificato al NCEU al foglio 8 part. 130 di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso l'archivio, non è stato possibile reperire alcuna pratica riferita al su menzionato Sig.

Si fa presente altresì che l'archiviazione delle pratiche edilizie avviene per nominativo per cui, qualora i titoli abilitativi fossero a nome di altri soggetti, sarà necessario che comunichiate tali dati.

Cordiali Saluti

Bagnara Calabria, li 02/09/2022

**IL RESPONSABILE U.O.C. 4**  
(Edilizia Privata e Gestione del Territorio)  
Ing. *Alessandra Campisi*





Spett.le  
**Comune di BAGNARA CALABRA**  
**UOC 4 - EDILIZA E TERRITORIO**  
**Viale Vittorio Emanuele II**

**89011 BAGNARA CALABRA (PROV. RC)**

PEC: protocollo@comune.bagnaracalabra.rc.it

E-mail: a.basile@comune.bagnaracalabra.rc.it

Oggetto: **TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA**

**Esecuzioni Civili – Espropriazioni Immobiliari - 1^ Sezione Civile**

**G.E. Dott.ssa ALVANO AMBRA**

**PROCEDURA ESECUTIVA n. 108/2021 R.G.Es. PROMOSSA DA AQUI SPV SRL  
contro**

## **RICHIESTA DI ACCESSO DOCUMENTAZIONE**

**(Legge n.241/1990 e s.m.i DPR n.445/2000)**

Il sottoscritto Arch. **RICCIO DEMETRIO MODESTO** iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n. 1530, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento in oggetto, giusta nomina del 17/01/2022 che in copia si allega, con la presente

### **CHIEDE**

**i titoli autorizzativi rilasciati per l'edificazione del fabbricato oggetto della PROCEDURA ESECUTIVA n. 108/2021 R.G.Es., che risulta essere in testa al Sig.**

**ed essere sito in Vico Burgo n. 10 della Frazione Pellegrina del Comune di Bagnara Calabria (Prov. RC), meglio identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio della Provincia di Reggio Calabria nel Comune di BAGNARA CALABRA al FOGLIO DI MAPPA 8, PARTICELLA 130 come da stralcio del foglio di mappa allegato.**





## Arch. RICCIO DEMETRIO MODESTO

*Progettazione Civile e Industriale - Arredamenti d'Interni  
Calcoli Strutturali in Cemento Armato, Acciaio e Legno Lamellare  
Consulenze Tecniche - Rilievi Plano-Altimetrici - Pratiche Catastali*

Contestualmente si chiede inoltre se per la stessa unità immobiliare che si sviluppa per n. 3 elevazioni fuori terra è stata presentata richiesta autorizzazione edilizia di ristrutturazione (DIA – SCIA – CILA – AGIBILITA’).

Restando in attesa Vs. riscontro per il prosieguo dell’incarico affidato e, con l’occasione cordiali saluti.

Reggio Calabria, li 20 Luglio 2022



All. n. 3 c.s.

Via Clearco n. 11, Isol. 51 Int. 29 – 89123 Reggio Calabria  
Tel./Fax: 0965/613613 – Cell.: 339/6248121  
e-mail: archriccio@libero.it – PEC: driccio@oappc-rc.it

C.F. RCC DTR 68E04 H224J - P.Iva: 03177740804



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

Data 25/08/2022 Ora 11:50:14  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta RC 53343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 12771  
Ispezione n. RC 53344/3 del 2022  
Inizio ispezione 25/08/2022 11:50:07

Richiedente RCCDTR

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di BAGNARA CALABRA (RC)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 8 - Particella 130

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 24/08/2022

**Elenco immobili**

Comune di BAGNARA CALABRA (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 8 Particella 130 Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 04/04/1996 - Registro Particolare 360 Registro Generale 4608  
Pubblico ufficiale TRIPODI RITA Repertorio 49440 del 03/04/1996  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2373 del 06/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 04/11/2005 - Registro Particolare 18835 Registro Generale 30799  
Pubblico ufficiale ALBANESE FRANCESCO MARIA Repertorio 66167/13214 del 26/10/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 04/11/2005 - Registro Particolare 9335 Registro Generale 30801  
Pubblico ufficiale ALBANESE FRANCESCO MARIA Repertorio 66171/13217 del 26/10/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 621 del 26/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2006.  
Cancellazione totale eseguita in data 26/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



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

Data 25/08/2022 Ora 11:50:14  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta RC 53343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 12771  
Ispezione n. RC 53344/3 del 2022  
Inizio ispezione 25/08/2022 11:50:07

Richiedente RCCDTR

- 
4. ISCRIZIONE del 31/10/2006 - Registro Particolare 4898 Registro Generale 22900  
Pubblico ufficiale NIEDDU DEL RIO COSTANTINO Repertorio 9305/3194 del 30/10/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 1007 del 09/07/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/05/2010.  
Cancellazione totale eseguita in data 12/07/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
5. ISCRIZIONE del 01/06/2010 - Registro Particolare 2310 Registro Generale 10913  
Pubblico ufficiale PUTORTI' ANNA Repertorio 12227/1708 del 27/05/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 16/11/2021 - Registro Particolare 16367 Registro Generale 19479  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA Repertorio 1636 del 21/10/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico





## COMUNE DI REGGIO CALABRIA

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Codice Identificativo: 8000729000132358

Data Invio: 22/08/2022



Unità Immobiliare **PIANO TERRA / PRIMO / SECONDO (1° / 2° 3° F.T.)**

Vico Burgo n. 10 – Pellegrina di Bagnara Calabria

Comune di Bagnara Calabria (Prov. RC)

**COMUNE DI BAGNARA CALABRIA (Prov. RC)**

**FOGLIO DI MAPPA 8 - PARTICELLA 130**

**Committente:**

**Proprietario per la quota di 1/1**



**Arch. RICCIO DEMETRIO MODESTO**

Via Clearco n. 11, Isol. 51 - 89123 Reggio Calabria

tel/fax: 0965/371732 - cell.: 339/6248121 - archriccio@libero.it





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: **8000729000132358**

VALIDO FINO AL: **22/08/2032**



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

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

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliare

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

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

### Dati identificativi

Regione : **Calabria**  
Comune : **Bagnara Calabria (RC)**  
Cod. Istat: **80007**  
Indirizzo : **VICO BURGO10**  
**CAP 89011**  
Piano : **TERRA / - Interno :**  
Coord. GIS : **Lat : 38.298588 ; Long : 15.82591**

Zona climatica : **B**  
Anno di costruzione : **1963**  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **102.00**  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **102.00**  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **403.64**  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

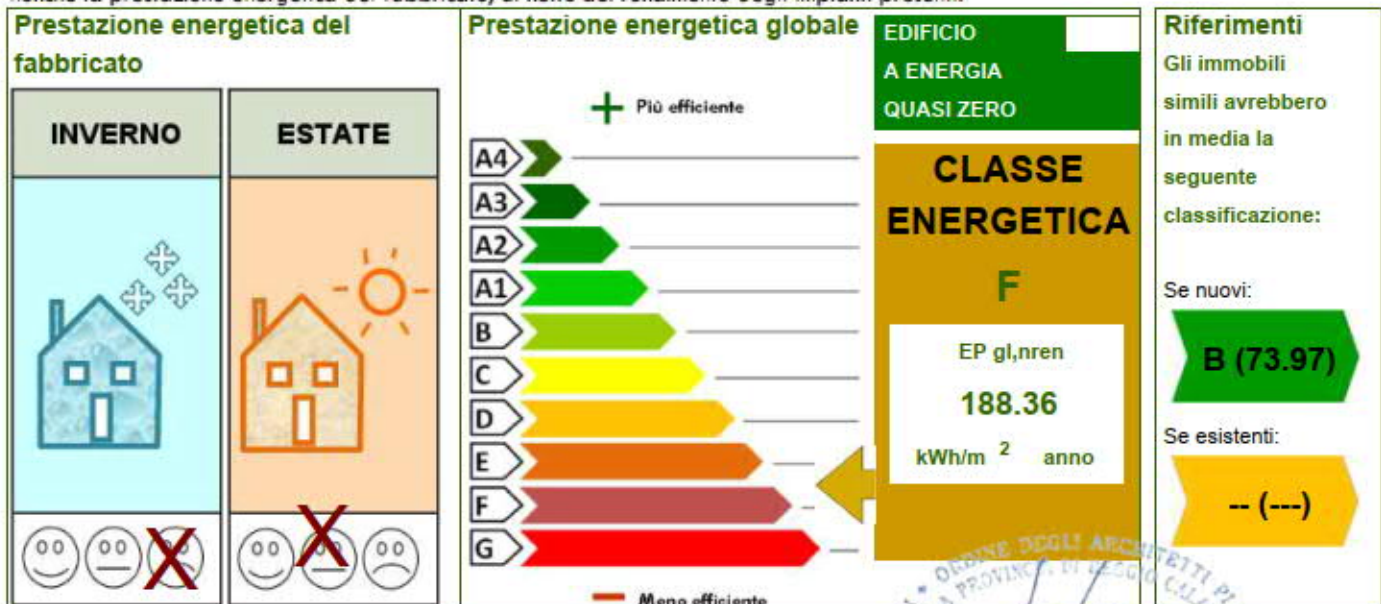
Comune catastale	<b>Bagnara Calabria - A552</b>			Sezione		Foglio	<b>8</b>	Particella	<b>130</b>
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni									

### Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Climatizzazione estiva  
 Ventilazione meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 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: 8000729000132358 VALIDO FINO AL: 22/08/2032



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1579.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 188.36 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1625.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 7.27 kWh/m <sup>2</sup> 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			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 38.75 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

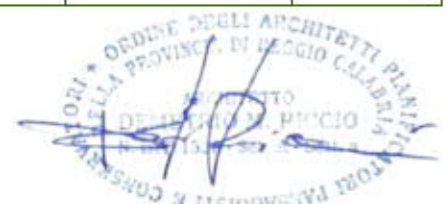
## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

### INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Isolamento di pareti esterne con pannelli in EPS da 6 cm	NO	21.1	C ( 79.46 )	<b>A1</b> <b>62.84</b> (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN2	Infissi in PVC con vetrocamera	NO	99.9	D ( 101.27 )	
REN3	Pompe di calore inverter con gas R32	NO	13.0	C ( 70.58 )	



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	0
-------------------	---------------	--------------------	---

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	403.64	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	334.77	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.8293
EPH,nd	116.17	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0160	-
YIE	0.4997	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 $\eta_H$	0.00	158.16
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Riscaldamento elettrico	2010		energia elettrica	1.00	0.35 $\eta_W$	7.27	30.20
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 8000729000132358 VALIDO FINO AL: 22/08/2032



## 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.

--

## SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	DEMETRIO RICCIO
Indirizzo	Via Clearco n. 11, Isol. 51
E-mail	driccio@oappc-rc.it
Telefono	0965371732 - 3396248121
Titolo	ARCHITETTO
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Architetti (RC) / 1530
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 22/02/2022
---	----	-----------------

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

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

Data 22/08/2022





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 8000729000132358

VALIDO FINO AL: 22/08/2032



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

### PRIMA PAGINA

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

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

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	<b>QUALITA' ALTA</b>		<b>QUALITA' MEDIA</b>		<b>QUALITA' BASSA</b>
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (In situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



**Oggetto:** Dichiarazione di non presenza di impianto termico<sup>1</sup> (così come definito dall'articolo 2 comma 1 lettera l-trecies del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i) ovvero di presenza di impianto termico<sup>1</sup> mai attivato ovvero di presenza di impianto termico<sup>1</sup> non collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque privo di approvvigionamento.

Il sottoscritto (nome e cognome) **ARCH. RICCIO DEMETRIO MODESTO (C.F.: RCC DTR 68E04 H224J)**  
nato a **REGGIO CALABRIA (Prov. RC)** il **04/05/1968**  
residente in **VIA PETRARÀ TRAV. I n. 6 (CAP: 89124)**  
Comune **REGGIO CALABRIA Prov. RC**  
Telefono: **0965/613613**, Cellulare: **339/6248121**, email: **archriccio@libero.it** – PEC: **driccio@oappc-rc.it**

in qualità di: ( ) occupante, ( ) PROPRIETARIO, ( ) amministratore, ( X ) CTU/ETP ( ) Terzo responsabile dell'impianto termico ( ) Altro (specificare: .....)

### DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, avvalendosi della disposizione di cui all'art. 47 del D.P.R.28/12/2000, n° 445 e consapevole delle pene stabilite per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni dagli art. 483, 495 e 496 del codice penale, che l'immobile ubicato nel Comune di **BAGNARA CALABRA** Provincia ( **RC** ), in **VICO BURGO n. 10**, fraz./loc. **PELLEGRINA**, piano **TERRA/1°/2° (1°/2°/3° F.T.)** int. ...., dati catastali **Comune di BAGNARA CALABRA (Prov. RC) - Foglio di Mappa 8, Particella 130**

- non è dotato di un impianto termico<sup>2</sup>;  
 è dotato di un impianto termico ma che lo stesso non è stato mai attivato (prima messa in esercizio)<sup>2</sup>;  
 è dotato di un impianto termico ma che lo stesso non è collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque è privo di approvvigionamento<sup>2</sup>;

Si allega documento d'identità in corso di validità

Reggio Calabria li, 22 Agosto 2022

firma: \_\_\_\_\_



Il sottoscritto (nome e cognome) **DEMETRIO MODESTO RICCIO**  
residente in **VIA PETRARÀ TRAV. I n° 6**  
Comune **REGGIO CALABRIA** Prov. **RC**  
Telefono: **0965/613613**, Cellulare: **339/6248121**, email **archriccio@libero.it**, PEC **driccio@oappc-rc.it**  
in qualità di **CERTIFICATORE** dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile su riportato

### DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, avvalendosi della disposizione di cui all'art. 47 del D.P.R.28/12/2000, n° 445 e consapevole delle pene stabilite per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni dagli art. 483, 495 e 496 del codice penale, che le informazioni su riportate **CORRISPONDONO AL VERO** essendo state da me personalmente verificate nel corso del sopralluogo obbligatorio effettuato preliminarmente al rilascio del predetto APE.

Reggio Calabria li, 22 Agosto 2022

(firma digitale)



<sup>1</sup> si intende per "impianto termico", un impianto tecnologico, destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo. Sono ricompresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. Non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate

<sup>2</sup> Barrare esclusivamente la condizione che ricorre





## Anagrafica edificio



**Codice Edificio:** 80007F8P130S-----

**Indirizzo Edificio:** VICO BURGO10, 89011 Bagnara Calabria (RC)

**Scala:**

**Piano:**

**Interno:**

### Dettagli

Edificio censito al catasto del comune di Bagnara Calabria al foglio n.8

Particella: n.130

Subalterno: n.-----

Categoria catastale:

Zona catastale:

Classe catastale: F

Consistenza:

### Storico degli attestati inseriti per questo edificio

<i>Tipo certificato</i>	<i>Codice certificato</i>	<i>Data rilascio</i>	<i>Data scadenza</i>	<i>Status</i>
Edifici residenziali	8000729000132358	22/08/2022	22/08/2032	inviato

