

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
G.I. Dr.ssa Ambra ALVANO

Procedura esecutiva immobiliare n° 85/2021 R.G.Es. promossa [REDACTED] e per essa il  
[REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

*C.T.U. ARCH. PROF.SSA PATRIZIA GAGLIANO*

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
G.I. Dr.ssa Aurora ALVANO  
C.T.U. Arch. Patrizia Gagliano



Procedura esecutiva immobiliare n° 85/2021 R.G.Es. promossa [redacted] per [redacted]  
[redacted] nei confronti di [redacted]

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, il Giudice dell'esecuzione immobiliare Dr.ssa Tiziana DRAGO ha disposto, con provvedimento del 07/12/2021, procedersi a Consulenza Tecnica d'Ufficio in medesima data, ed ha nominato la sottoscritta Arch. Patrizia Gagliano, nata a Reggio Calabria, il 09/08/62 con studio in Viale Calabria, 129 a Reggio Calabria, affidandole l'incarico e formulandole i seguenti quesiti:

### QUESITI

**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:**

- a) se il creditore procedente abbia optato per il **deposito dei certificati della Conservatoria dei R.R. II.** sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- b) 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 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. 06/06/2001 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 ed alle 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; **accerti altresì, la proprietà del bene in capo al debitore** esecutato alla data di trascrizione del provvedimento.

**4)** Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e previe le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale;**

- 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 /scia di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica- 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 gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il proseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;**
- 7) **Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre( solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento ; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare , alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e Comunale.**
- 8) **Dica in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed . ove necessario , all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e Comunale, sempre previa verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) indicando il valore di ciascuno di essi 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 19940 n. 1078;**
- 9) **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;**
- 10) **Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**
- 11) **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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**
- 12) **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;**
- 13) **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 all'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) 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;

## RISOLUZIONE 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:**

c) *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei R.R. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:*

d) *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 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. 06/06/2001 N. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’amministrazione competente, della relativa richiesta[...];**

## PREMESSA

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un **appartamento** sito in via Piazzale Stadio a Sud n. 2, al piano primo, di proprietà dei **coniugi** [redacted] [redacted] quota pro capite di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale dei beni.

Esaminata la documentazione in atti si ritiene essere conforme all' **all'art. 567, co.2 c.p.c., e in merito si precisa:**

a) il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva che si allega alla presente.**

*(Cfr. Allegato n. 1)*

b) **La certificazione notarile sostitutiva** attesta che rispetto alla data del 12/11/2021 di trascrizione del pignoramento, l'atto di acquisto originario risulta antecedente di venti anni, poiché la suddetta trascrizione è avvenuta in data 03/07/1993.

Segnatamente, durante il corso del ventennio, la sig.ra [redacted]

[redacted] il [redacted] per successione testamentaria apertasi il 14/01/1992, verbale di pubblicazione di testamento del giorno [redacted]. A seguito dell'avvenuta morte della sign.ra [redacted] la piena proprietà dell'appartamento è pervenuta alla figlia [redacted] (nata a [redacted] C.F.: [redacted]) il cui certificato di successione ereditario è stato trascritto in data [redacted].

[redacted] la piena proprietà dell'appartamento passa ad [redacted] a Reggio Calabria [redacted] nata a [redacted] (C.F.: [redacted]) coniugi in comunione legale dei beni, con atto di Compravendita a rogito Notaio [redacted].

c) **La certificazione notarile sostitutiva**, riporta i dati catastali storici dell'immobile e cioè:

**l'appartamento censito al foglio 101 part. 189 sub. 10, è stato variato in foglio 101 particella 313 sub. 10, a seguito della modifica con n. identificativo 2712/2004, in conformità alla certificazione relativa alla visura storica per immobile.**

d) il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico, che si allegano alla presente.

*(Cfr. Allegato n. 2 e n. 3)*

e) il creditore procedente ha depositato l'atto d'**ispezione ipotecaria datato nel giorno 12/11/2021.**

*(Cfr. Allegato n. 4)*

## **OSSERVAZIONI RILEVANTI**

*Dalla disamina della documentazione, acquisita dall' Avv. Valentina Marciano in qualità di Custode Giudiziario, il CTU osserva quanto segue:*

La procedura immobiliare è stata azionata dalla creditrice [REDACTED] in virtù del credito vantato in corrispondenza del mutuo concesso ai coniugi [REDACTED] in regime di comunione di beni.

Successivamente, in ottemperanza alla sentenza emessa dal Tribunale di Reggio Calabria, si è proceduto allo scioglimento del matrimonio con assegnazione del solo diritto di abitazione alla [REDACTED]

Pertanto, i coniugi risultano essere entrambi proprietari in parti uguali dell'immobile oggetto del mutuo.

**Dunque, l'atto di pignoramento si sarebbe dovuto notificare ad entrambi in quanto originari mutuatari e trascritto presso l'apposito registro immobiliare**

**Invero, poiché dalla notifica del precetto si evince l'irreperibilità de [REDACTED] il precetto del pignoramento si sarebbe dovuto notificare ai sensi dell'art. 143 cpc.**

*Posto quanto osservato in premessa il CTU prosegue nella risoluzione dei quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione immobiliare:*

## **RISOLUZIONE 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 ed alle 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 d prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario[...]”;***

## SOPRALLUOGHI

- **Esiti del sopralluogo avvenuto in data 24/01/2022** In data 16/03/2022

- (Cfr. Allegato n. 5- Verbale del sopralluogo del 24/01/2022)

Immobile pignorato: trattasi di appartamento per uso di abitazione facente parte della porzione immobiliare di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Reggio Calabria, in Via Piazzale Stadio Sud numero civico 2b, immobile “D”.

- **Esiti del sopralluogo avvenuto in data 16/03/2022:**

Previa autorizzazione del Giudice delegato, è stato eseguito un secondo sopralluogo presso l'appartamento, in presenza dell'ausiliario del CTU Ing. Giuseppe Canale, al fine di verificare lo stato dei luoghi per la redazione dell'atto di Attestazione della Prestazione Energetica, che si allega alla presente come parte integrante.

## ERRORI RISCONTRATI

1) **Errore nell'indicazione del numero civico:**

In primo luogo, è stato rilevato che in tutta la documentazione servita alla disamina, l'immobile risulta indicato al numero civico “6”; invero, rispetto a seguito di appositi accertamenti, il numero civico **esatto risulta essere il “2b”** (edificio “D”)

2) **Difformità edilizie riscontrate tra lo stato dei luoghi e la documentazione:**

A seguito del sopralluogo svolto, sono state accertate difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici afferenti al Progetto originario risalente al 1951. E' stato, inoltre, appurato che nell'atto planimetrico catastale dell'appartamento sub.10, censito presso il N.C.E.U. di Reggio Calabria, risulta graficamente la presenza di un balcone, sito nel lato est, in difformità all'anzidetto progetto.

Con riferimento a quanto fin'ora esplicitato, si demanda alla trattazione in dettaglio delle difformità edilizie riscontrate al punto della **“Risoluzione del Quesito n. 6”**

## INDICAZIONI CATASTALI ATTUALI DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO:

**Accertata l'erronea indicazione del numero civico 6 rispetto a quello corretto 2b, attualmente il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta così censito presso l'Agenzia delle Entrate:**

**unità immobiliare censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria, al foglio di mappa RC/101, part. 313, sub 10, in Via Piazzale Stadio n.6 – piano primo, cat. A/3, classe 1, vani 6, rendita catastale € 387,34.**

## CONFINI

L'appartamento in esame confina con il vano scala e con un appartamento posto sullo stesso piano e risultante di proprietà della Ditta ██████████; inoltre presenta affacci su tre lati rispettivamente orientati verso nord, est ed ovest. Il prospetto principale è posto sul lato est, verso il cortile interno, divenuto nel tempo una strada di percorrenza interna al lotto; i prospetti secondari, orientati verso il lato nord e ovest, affacciano sui rispettivi cortili condominiali.

### DESCRIZIONE ESTERNA - EDIFICIO P.LLA 313:

L'accesso all'edificio identificato dalla p.lla 313 del fg.101 del Comune di Reggio Calabria, è consentito dalla Via Stadio che circonda il Piazzale Stadio lato Sud e dal Viale Aldo Moro (ex Via V). L'intero fabbricato dove è ricompreso l'appartamento, sub. 10, si mostra in evidente stato di degrado, sia a causa della mancanza di opere manutentive ordinarie e straordinarie che nel tempo hanno deteriorato l'immobile stesso, sia dall'aggiunta di parti strutturali esterne costruite in difformità al progetto originario. Esse risultano "allo stato di grezzo" con colori diversi da quelli dell'originario stabile.

Anche le porzioni delle superfici esterne caratterizzanti i prospetti dei lati ovest, est e nord del sub.10 risultano alterati rispetto a quelli rappresentati nel progetto iniziale, a causa di modifiche strutturali, delle quali si tratterà in dettaglio al punto della "Risoluzione del Quesito n. 6".

### CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO (p.lla 313) OVE E' COMPRESO IL SUB.10

L'immobile nel quale è compreso l'appartamento, è stato edificato secondo struttura asismica, nel rispetto delle Norme Tecniche ed Igieniche R.D.L. 22/11/1937 n. 2105. Il suddetto dato è stato desunto dalla Relazione Tecnica del Progetto originario, dalla quale si apprende inoltre che la costruzione è rappresentata "[...] da un'ossatura elastica resistente in conglomerato cementizio armato, formato da pilastri, traversi e correnti unentesi tra loro, si da formare maglie rettangolari verticali ed orizzontali. Omissis [...]"

(Cfr. Allegato – Relazione Tecnica Progetto del 1951)

### DESCRIZIONE APPARTAMENTO (sub. 10)

L'unico accesso all'appartamento è consentito dal portone condominiale (2b) dal quale, percorrendo una rampa di scala, si giunge al pianerottolo del primo piano, nel quale è posto sulla destra il portone di ingresso dell'abitazione privata.

**L'appartamento, allo stato attuale, possiede una superficie complessiva calpestabile di 93,10 mq, con esclusione dei muri perimetrali e di 8,25 mq di balconi.**

Esso è dotato di un corridoio centrale dal quale:

- verso est, si accede ai seguenti vani: ripostiglio, cucina, camera da letto matrimoniale. Essi risultano direttamente areati ed illuminati;

- verso ovest, si accede ai seguenti vani: salone/soggiorno ed una piccola veranda racchiusa da una struttura metallica sormontata da vetri del tipo opachi; camera da letto, una camera, anch'essi direttamente areati ed illuminati.

In posizione frontale al vano corridoio, è posizionato il locale igienico anch'esso direttamente illuminato e areato con affaccio sul lato nord.

Complessivamente, l'appartamento è, dunque, costituito da sei vani. Segnatamente, i dati sopra esplicitati sono riscontrabili con la TAV.1 -STATO DEI LUOGHI redatta dal CTU.

*(Cfr. TAV. 1 - Stato Dei Luoghi e Documentazione Fotografica)*

#### *CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE DELL'APPARTAMENTO SUB.10 – Descrizione*

##### *- Caratteristiche delle rifiniture murarie interne*

La quasi totalità dei muri costituenti i vani interni è rifinito da pittura del tipo lavabile di colore bianco; i soffitti e alcune travi si differenziano per l'applicazione del colore celeste. Nella porzione di pittura del soffitto della camera da letto matrimoniale, posizionata nell'angolo nord-est, è presente un'evidente ed estesa macchia determinata da infiltrazione di acqua proveniente dal piano soprastante. L'estensione ed il colore di quest'ultima indicano la sua presenza da almeno due anni.

##### *- pavimentazione interna*

La pavimentazione presente in tutti i vani è del tipo "gres porcellanato" con effetto lucido di colore grigio antracite 30 x 60 cm, tranne nel locale igienico che è rappresentato da pavimentazione costituita da mattonelle antiscivolo 30 x 30 cm di colore grigio scuro; il rivestimento murale è costituito da mattonelle 20 x 20 cm in ceramica monocottura di colore bianco/avorio con inserimenti di mattonelle decorate in grigio scuro con il decoro a "greca".

##### *- pavimentazione esterna*

L'appartamento è dotato di due balconi: quello esposto ad ovest, attualmente chiuso da una struttura in metallo sormontata da vetri opachi, presenta la pavimentazione in *mattonelle in cemento unicolore* per la quasi totalità degradate poiché risalenti all'epoca della costruzione; il secondo balcone esposto ad est, di servizio alla cucina, presenta una pavimentazione in monocottura del tipo antiscivolo.



- *infissi*

Ogni vano che costituisce l'appartamento possiede infissi in legno risalenti all'epoca della realizzazione dell'opera edilizia. Al momento si presentano in pessimo stato manutentivo, alcuni dei quali con parti ammalorate. Invece, sia l'infisso del locale igienico, sia l'infisso a portafinestra della cucina, sono in P.V.C. senza taglio termico.

- *Impianti termici*

L'appartamento non è dotato di impianto termico.

- *Impianto idrico*

L'impianto idrico risulta funzionante. Per l'erogazione dell'acqua calda, il locale igienico è dotato di uno scaldabagno a conduzione elettrica.

- *altri impianti*

L'appartamento è provvisto di impianto citofonico, tuttavia, non funzionante al momento della verifica sul posto.

- *Impianto elettrico*

L'immobile non è dotato di attestazione energetica. Pertanto, in merito è stato richiesto al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare di avvalere il CTU di un tecnico ausiliario in materia di impianti elettrici ai fini della redazione dell'Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.).

In data 16/03/2022 è stato eseguito un secondo sopralluogo, presso l'appartamento oggetto di stima, in presenza del Custode Giudiziario, del CTU e del tecnico ausiliario al fine della verifica dello stato dei luoghi relativamente all'impianto elettrico. **L'atto di Attestazione Prestazione Energetica corrispondente all'Allegato n. 7 è parte integrante alla presente Relazione di Stima.**

*(Cfr. Allegato n.7 – Istanza al Giudice; Preventivo spesa attività proposto dall'ing. Giovanni Canale; Atto di accettazione del Giudice; Relazione di Attestazione Prestazione Energetica a firma dell'ing. Giovanni Canale)*

**DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA OVE E' SITO L'IMMOBILE P.LLA n. 313 - APPARTAMENTO SUB.10**

La zona urbana di Reggio Calabria in cui ricade la p.lla 313 e, di rimando, l'appartamento sub.10, è una zona ove sono presenti interventi di urbanizzazione primaria, in conformità al Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001. Con ciò si evidenzia come essa sia ottimamente servita da strade residenziali, da spazi di sosta o di parcheggio, da fognature, da rete idrica, da rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, da pubblica illuminazione e da spazi di verde attrezzato.

Relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria, la zona è servita:

- da strutture sportive come lo Stadio Oreste Granillo, la Piscina Comunale, il Centro Polisportivo. A poche centinaia di metri sono facilmente raggiungibili;
- le scuole d'istruzione primaria "Galluppi" scuola elementare "C. Alvaro e la scuola media "U. Boccioni", nonché gli istituti d'istruzione superiore I.S.A. "A. Frangipane" e il Liceo Artistico Statale "M. Preti;
- il mercato di quartiere nella piazza;
- delegazioni comunali;
- chiese e altri edifici religiosi;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali, nonché sanitarie;

La sua posizione, inoltre, le permette di immettersi immediatamente verso sud, nella strada denominata Viale Aldo Moro, nella quale gravitano cospicue attività commerciali e supermercati; ad est, verso il Viale Calabria, nel quale si rinvengono banche, farmacie, palestre e centri commerciali.

Invero, risulta meno agevole il raggiungimento della Stazione Ferroviaria (situata in Piazza Italia) la quale assume rilevanza come punto di arrivo e di partenza dei pullman per il trasporto pubblico, nonché per il raggiungimento dell'Aeroporto di Reggio Calabria.

### RISOLUZIONE 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 difformità:*

- d) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- e) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- f) 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; accerti altresì, la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del provvedimento [...]"*



- **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.**

Si rappresenta quanto già specificato in premessa:

**L'atto di pignoramento del 18/08/2021 riporta quale dato errato il numero civico indicato 6 al posto di 2b corretto, accertato in sede di sopralluogo e confermato nell'atto di Verbale del 24/01/2022 redatto in contraddittorio tra le parti.**

*(Cfr. Allegato n.8: Atto di Pignoramento)*

Si precisa che tutta la documentazione, servita alla redazione della presente Relazione di Stima, riporta erroneamente quanto appena indicato, tuttavia, **tutti gli altri dati descrivono il bene e consentono ugualmente la sua individuazione**, che nella fattispecie è costituito da una unità immobiliare:

- **appartamento, di proprietà dei coniugi** [REDAZIONE]

[REDAZIONE] sito in Reggio Calabria, Via Piazzale Stadio n. c.2b posto al 1° piano (2° f.t.), sub. 10, ricompreso nel più ampio fabbricato individuato nella p.lla 313 del fg. 101 del Comune di Reggio Calabria.

*(Cfr. Allegato n. 9: Compravendita del 22/06/2007)*

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:**

Altresì, è stato accertato che la trascrizione del provvedimento di pignoramento è avvenuta nel giorno 18/08/2021 e che risultavano proprietari dell'immobile in esame, rispettivamente [REDAZIONE]

## RISOLUZIONE QUESITO N.4

*"[...] Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione (a condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e previa le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.; **provveda ad allineare** l'intestazione della visura catastale [...]"*

Come già riferito dal sopralluogo effettuato presso l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stata accertata la difformità tra lo stato dei luoghi rispetto al Progetto originario (reso valido dal parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia in data

20/06/1951 n.351). Precisamente, le difformità consistono nella realizzazione dei seguenti abusi:

- la realizzazione **di un balcone** sul prospetto est, avvenuta a seguito della demolizione dell'originario muro perimetrale esterno est. La suddetta realizzazione ha causato un ampliamento indebito dei vani destinati a ripostiglio e cucina;
- la chiusura ingiusta di una porzione del balcone a loggia sul prospetto lato ovest.

Inoltre, è stata eseguita la demolizione del muro perimetrale originario, a causa della quale è susseguito un ampliamento illecito del vano destinato a pranzo /soggiorno;

**Per tale motivo, la sottoscritta non ha proceduto alla redazione della variazione catastale del numero del subalterno, in quanto sia la realizzazione del balcone lato est, sia l'ampliamento del vano pranzo/soggiorno, avrebbero determinato il mutamento dello stesso. Permane, pertanto, associato all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, il numero del subalterno sub.10.**

## RISOLUZIONE 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 [...]"*;

### *UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE DELLA PARTICELLA N. 313*

A seguito di istanza inoltrata presso il Comune di Reggio Calabria Relativamente – Ufficio Tecnico/Urbanistico dichiara quanto segue:

la p.lla 313 del fg. 101 di Reggio Calabria ha quale destinazione urbanistica **“B-Ristrutturazione”** normata dall'Art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. adottato co Delibera C.C. n.44 del 25/03/1970 ed approvato con DPGR n. 914 del 6/05/1985

*(Cfr. Allegato n. 10- Certificato vincoli inibitori e tutori – destinazione urbanistica p.lla 313)*

L'attuale destinazione dell'uso residenziale dell'immobile afferente alla p.lla 313, è conforme con quanto indicato nello strumento urbanistico vigente, dove nelle “zone B” sono previste anche edificazioni ad uso residenziale.

Il progetto dell'immobile p.lla 313 ove è compreso l'appartamento sub. 10 [REDACTED] [REDACTED] oggetto di accertamento peritale, è conforme alla destinazione prevista in progetto, ovvero, è stato accertato che esso stesso è stato edificato a seguito del Parere Positivo espresso dalla Commissione Edilizia nella tornata del 20/06/1951, n.351 per il “Progetto per numero dodici edifici di per se stanti comprendenti numero 81 appartamenti

*con numero di 417 vani legali da costruirsi in fregio al piazzale Sud del Campo Sportivo e via V° di Reggio Calabria”*

**L'utilizzazione accertata presso il sub. 10, al momento del sopralluogo, è quella di civile abitazione.**

*(Cfr. Allegato n. 11: Copie del progetto originale reperito presso l'archivio storico di Reggio Calabria;*

*Allegato n. 12: risposta al CTU Archivio di Stato di Reggio Calabria)*

## **RISOLUZIONE QUESITO N.6**

*“[...] Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di certificato /scia di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica- 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 gli eventuali costi della stessa. Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il proseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere [...]”;*

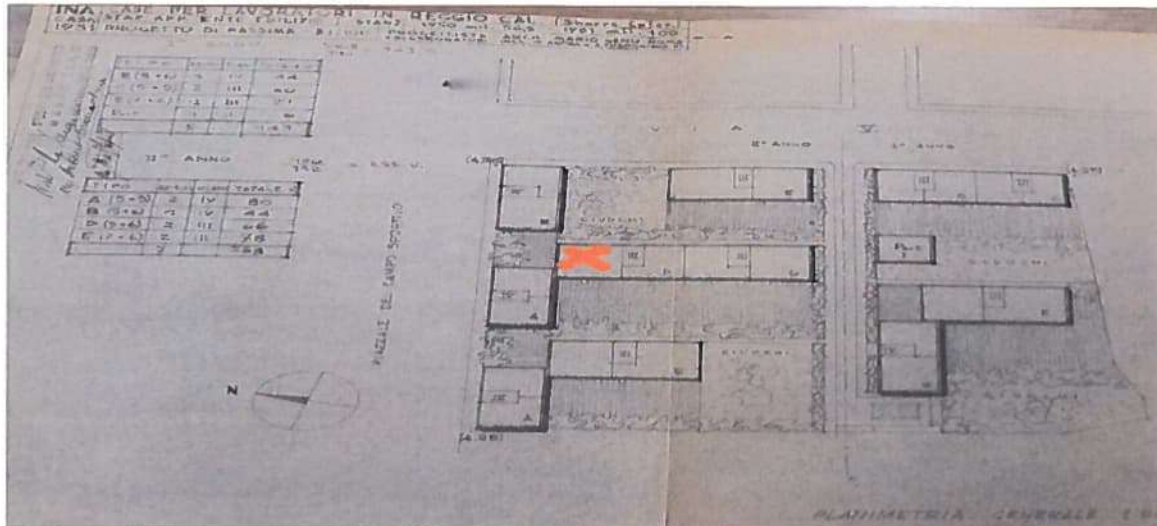
**VERIFICA DELLA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI CERTIFICATO /SCIA DI AGIBILITÀ.**

*(Progetto originario)*

Al fine della verifica della conformità edilizia e urbanistica della costruzione rispetto alle autorizzazioni o concessioni amministrative, sono state svolte attività di accertamenti tecnici tesi al reperimento del progetto originale presso l'Archivio di Stato di Reggio Calabria. Presso quest'ultimo il suddetto progetto non è stato rinvenuto (vedi atto documentale di risposta dell'Ente - *Allegato n.12* ). Invece, presso l'Archivio Storico del Comune di Reggio Calabria, è stato rinvenuto ed allegato in copia alla presente, rappresentato dalla seguente documentazione grafica e documentale:

- a) Relazione Tecnica;
- b) Parere favorevole;
- c) Planimetria generale;
- d) Prospetti est, oves e sud;
- e) Sezione
- f) Pianta piano rialzato (o pianta piano tipo)
- g) Pianta schema

(Cfr: Progetto originale 1951: a) Relazione Tecnica; b) Parere Favorevole; c) Planimetria generale; d) Prospetti est, ovest, sud; e) sezione; f) piano rialzato (o pianta piano tipo); g) pianta schema; h) documento)



(Fotografia dell'elaborato grafico Planimetria generale – progetto del 1951)

Il progetto originario a cura di *INA CASA – Case per lavoratori in Reggio Calabria*, comprende la progettazione di **dodici edifici**, dei quali è stata distinta la diversa “tipologia” delle caratteristiche architettoniche /strutturali, contrassegnate dall'apposizione delle lettere *A, B, C, D*, meglio distinguibili nell'elaborato grafico afferente alla planimetria generale (**elaborato grafico - c -**). In sede di sopralluogo l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare (sub.10) ricompreso nel più ampio fabbricato denominato “D”, corrisponde coerentemente alla p.lla 313.

In merito alla validità dello stabile complessivo, essendo stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 esso stesso è stato legittimo. Inoltre, essendo stata prevista la sua edificazione in area urbana periferica, è valido il parere favorevole rilasciato dalla Commissione Edilizia dall'Ente appaltante Ente Edilizio, in data 20/06/1951 con n.351 (**elaborato documentale di progetto - b -**)

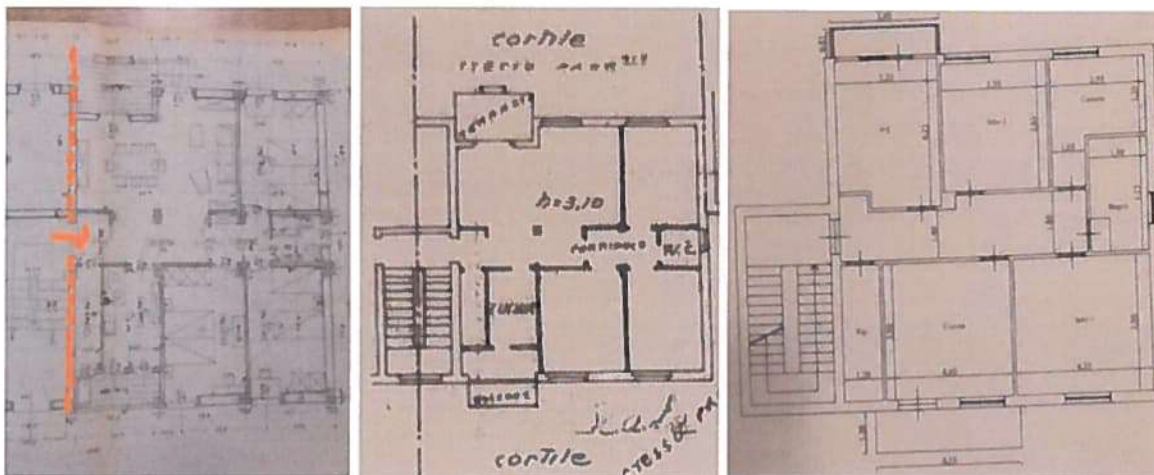
Tuttavia, come già evidenziato nella presente relazione, al momento del sopralluogo sono state accertate delle modifiche strutturali non conformi agli elaborati grafici del progetto originale. Rispetto a quest'ultimo, è stata anche riscontrata una difformità riportata nella planimetria catastale risalente al 1954 (parte integrante quale allegato “A”, del rogito notarile di Compravendita del 22/06/2007 rep. 5292) rappresentata dall'inserimento grafico di un balcone nel prospetto lato est (vedi allegato n. 13 il balcone è indicato dalla freccia di colore rosso).

(Cfr. Allegato n. 13: planimetria sub. 10 accatastamento del 1954)



Rispetto poi a quest'ultimo elaborato grafico catastale, il suddetto balcone, in sede di sopralluogo, risultava notevolmente ampliato rispetto a quanto dichiarato catastalmente.

Tutto ciò è chiaramente deducibile dal raffronto visivo tra le fotografie delle sotto riportate planimetrie relative al progetto originale (del 1951), al catastale sub. 10 (del 1954) e alla TAV. 1 – Stato dei luoghi redatta dal CTU.



(Pianta piano tipo- progetto legittimo 195) (Pianta sub. 10 – accertamento del 1954)

(Tav. 1- Stato di fatto- redatto dal CTU)

#### VERIFICA SUSSISTENZA ATTI DI CONDONO, SANATORIE, CONCESSIONI AMMINISTRATIVE, CERTIFICATO /SCIA O DI AGIBILITÀ

In merito agli abusi riscontrati in sede di sopralluogo, sono stati eseguiti accertamenti tecnici presso il Comune di Reggio Calabria - Settore Urbanistica Pianificazione Territoriale finalizzati alla sussistenza di atti di sanatoria. A tal proposito con atto di risposta del 4/04/2022 prot. 70951, l'Ufficio ha reso ufficiale gli esiti delle ricerche condotte dal CTU dichiarando che presso gli archivi informatici non risultano pratiche (di condono o Sanatorie in art. 36 del DPR 380/01) per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, così pure non risultano pratiche di edilizia privata in testa alle seguenti Ditte:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Pertanto, gli abusi edilizi riscontrati nell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare sono tutt'ora vigenti, oltre al fatto che lo stesso è sprovvisto di Certificato di Agibilità.**

*(Cfr. Allegato n. 14: Atto di risposta – Settore Urbanistica di Reggio Calabria del 04/04/2022 prot. 70951)*

#### *DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCONTRATI*

##### **1) Difformità accertate rispetto alla planimetria del progetto del 1951:**

###### **- vano pranzo/soggiorno:**

a) demolizione del preesistente muro perimetrale lato ovest, con conseguente modifica del prospetto originario con veranda a loggia;

b) realizzazione di una parete in cartongesso con porta scorrevole a scomparsa posizionata sulla superficie esterna dell'originaria veranda a loggia, con conseguente aumento della volumetria interna al vano pranzo /soggiorno e riduzione della superficie della veranda a loggia;

c) realizzazione di un tramezzo in cartongesso per la realizzazione di un nuovo vano ad uso camera da letto;

- **veranda a loggia lato ovest:** chiusura della parte aggettante dell'originaria loggia, per mezzo della realizzazione di una struttura metallica sormontata da vetri, con conseguente aumento di nuova volumetria interna all'appartamento;

- **vano letto n.2:** demolizione del muro divisorio preesistente longitudinale sud, per la realizzazione in posizione più arretrata di un tramezzo in cartongesso, con conseguente aumento dell'originaria volumetria interna al vano letto n. 2;

- **locale igienico:** demolizione del muro lato ovest al fine di realizzare due nuovi muri in cartongesso che occupano parte della superficie interna al vano letto lato ovest, con conseguente aumento della volumetria del locale igienico; è stato, inoltre realizzato un gradino a platea per la quasi totalità della superficie interna;

- **vano letto n.3:** diminuzione di parte della superficie interna al vano per la presenza dei muri perimetrali del locale igienico;

- **balcone a loggia lato est:** demolizione del muro perimetrale est interno al balcone a loggia rispetto ai vani ripostiglio e cucina; a seguito, è stato realizzato un nuovo muro, posto in continuità a quello perimetrale esterno prospetto est, con conseguente modifica prospettica, aumento del volume interno ai vani ripostiglio e cucina; inoltre, è stato demolito il balconcino aggettante, che è parte strutturale integrante l'originario balcone a loggia;

- **vano ripostiglio:** realizzazione del prolungamento del muro divisorio che separa lo stesso dalla cucina con aumento del volume interno al vano ripostiglio;
- **vano cucina:** demolizioni del muro perimetrale divisorio al vano letto n.1, con conseguente venuta meno del vano letto n. 1 ed aumento della cubatura interna al vano cucina; inoltre, si rileva la realizzazione di una nuova portafinestra di accesso al balcone lato est;

2) **Difformità grafica accertata nella planimetria catastale del 1954, rispetto al progetto originario:**

- nella planimetria catastale del 1954, risulta nel prospetto est al posto del “*balconcino aggettante*” (parte strutturale del *balcone a loggia*) l’inserimento grafico di un balcone di m 1.95 x 0,85 cm.

3) **Difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale del 1954:**

- Rispetto all’inserimento grafico di un balcone nella planimetria catastale è stato accertato la realizzazione di detto balcone con l’aumento delle sue dimensioni in 4.55m x120 m.

Quanto appena descritto è meglio riscontrabile nella “TAV. 1- STATO DEI LUOGHI” e “TAV.2 – INDICAZIONI SUPERFICI NON SANABILI” redatta a seguito del sopralluogo del 24/01/2022.

(Cfr. TAV. 1 e 2)

*SANABILITA' DEGLI ABUSI ACCERTATI*

**Risultano sanabili**, in base al 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, i seguenti abusi effettuati a seguito della realizzazione di nuovi muri divisori, i quali conferiscono una “nuova distribuzione interna ai vani” dell’appartamento sub.10, e cioè:

-**vano pranzo/soggiorno:** è sanabile il tramezzo in cartongesso che attualmente divide il P/S con il letto n.1

- **locale igienico:** sono sanabili i due nuovi muri perimetrali (tramezzi in cartongesso) che lo definiscono;

- **vano Letto n.1:** è sanabile il tramezzo in cartongesso che attualmente lo separa dalla cucina.

Sotto il profilo urbanistico è possibile procedere alla sanabilità delle summenzionate opere interne all’appartamento, inoltrando una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) avente ad oggetto la Sanatoria per la “*diversa distribuzione degli spazi interni*”.

Inoltre, in virtù della tipologia delle opere edilizie che non comportano variazione sotto il profilo delle leggi vigenti antisismiche, non occorre la comunicazione presso l'Ente Regionale Ex Genio Civile.

Le parti strutturali che rientrano nella sanatoria sono meglio indicate dal tratto di colore celeste, nella TAV. 3 redatta dal CTU, avente ad oggetto "CALCOLO SUPERFICI ASSENTITE", **nella quale sono inseriti i metri quadri, le parti oggetto di Sanatoria e le parti da ripristinare in conformità al progetto originale del 1951.**

(Cfr. TAV. 3)

#### *COSTI PER LA SANATORIA*

Gli oneri previsti per la presentazione della C.I.L.A. in Sanatoria, a norma dell'art.36 D.P.R. 380/01 consistono nel pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00, diritti di segreteria pari ad € 100,00 ed oneri tecnici stimati pari ad € 1.000,00 onnicomprensivi per un totale di **€ 2.100,00.**

#### *NON SANABILITA' DEGLI ABUSI ACCERTATI - DEMOLIZIONI*

1) Risulta non sanabile **il balcone lato est**, poiché è stato realizzato in difformità al progetto originario, soprattutto rispetto alle leggi antisismiche vigenti. Per tale motivo, non essendo, dunque, possibile la sanatoria rispetto agli articoli 46, co.5 del D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 e 40 co.6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, **si dovrà procedere alla sua demolizione il cui costo stimato a corpo è € 1.500,00, compreso lo smaltimento del materiale presso una discarica autorizzata.**

#### *ULTERIORI DEMOLIZIONI PER IL RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI*

Accertata l'impossibilità di sanare le opere murarie che al momento alterano i prospetti lato ovest e lato est dell'appartamento, occorre il ripristino dello stato di progetto con la realizzazione delle seguenti opere murarie:

- lato ovest: **demolizione della parete in cartongesso** con porta scorrevole per il **ripristino del muro perimetrale esterno** nella posizione arretrata in cui si trovava originariamente e procedere al ristabilimento di una portafinestra per l'accesso alla *veranda a loggia*;
- lato est: **demolizione dell'attuale muro perimetrale est e ricostruzione del muro perimetrale esterno** nella posizione arretrata in cui si trovava originariamente al fine di ripristinare la superficie della loggia. È previsto un ulteriore ristabilimento rispettivamente della finestra nel vano ripostiglio, di una portafinestra e di una finestra nel vano cucina.



Inoltre, occorre la **realizzazione dell'originario balconcino aggettante** posto frontalmente nella loggia.

**Il costo del ripristino delle opere murarie anzidette comprensive di soglie, intonaci, pittura interna ed esterna ed infissi è pari ad un costo unitario a corpo stimato in € 5.500,00.**

Le parti strutturali che non rientrano nella sanatoria e di cui occorre la demolizione sono meglio indicate dal tratto di colore rosso nella TAV. 3 redatta dal CTU, avente ad oggetto "RIPRISTINO STATO DI LUOGHI E SANATORIA".

(Cfr. TAV. 3 "Ripristino Stato dei Luoghi e Sanatoria")

#### *COSTI OTTENIMENTO AGIBILITA'*

Gli oneri previsti per la presentazione della Pratica di Agibilità (secondo art.24 comma 1 del D.P.R. 380/01) consistono nel pagamento di una somma pari a € 1.000,00; per i diritti di segreteria è richiesto il pagamento di una somma pari ad € 100,00 e gli oneri tecnici stimati nella soma di € 900,00 onnicomprensivi. Il totale stimato è pari ad € 2.000,00.

Con riferimento a quanto esposto,

**IL TOTALE DEI COSTI (DEMOLIZIONI + RIPRISTINO + SANATORIA + AGIBILITA') E' PARI A € 11.100,00**

## RISOLUZIONE QUESITO N.7

*"[...] Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre( solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento ; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare , alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e Comunale[...]"*;

Il lotto di vendita è uno:

### LOTTO N.1

**"Unità immobiliare destinato a residenza posta a Reggio Calabria in fregio alla Via Piazzale Stadio al civico 2b, edificio "D", piano primo - riportato presso l'Agenzia delle Entrate settore territorio, alla sezione censuaria di Reggio Calabria, al foglio di mappa rc/101, part. 313, sub 10, cat. A/3, classe 1, vani 6, rendita catastale € 387,34. I vani di cui esso è composto sono direttamente areati ed illuminati: pranzo soggiorno, camera da letto, camera, un locale igienico, una camera da letto matrimoniale, cucina e ripostiglio"**

## RISOLUZIONE QUESITO N.8

*"[...] Dica in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed , ove necessario , all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e Comunale, sempre previa verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) indicando il valore di ciascuno di essi 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 1994 n. 1078[...]"*;

**L'appartamento in esame è stato pignorato nella sua complessità. Tuttavia, come già riferito in premessa, attualmente i coniugi risultano proprietari del suddetto appartamento in parti uguali.**

**Il CTU allega l'atto di Ispezione Ipotecaria del 31/03/2022, dal cui elenco sintetico non risulta alcuna trascrizione relativa all'assegnazione del diritto di abitazione nei confronti della sig.ra Moio.**

*(Cfr. Allegato n. 15: Ispezione ipotecaria aggiornata al 31/03/2022)*

**Inoltre, si precisa che il bene pignorato è indivisibile, poiché la sua conformazione e la limitata estensione delle superfici interne non consentono la formazione di due unità autonome lecitamente usufruibili.**

## RISOLUZIONE QUESITO N.9

*"[...] 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 [...]"*;

### VERIFICA DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'APPARTAMENTO

Dai sopralluoghi effettuati, a seguito di dichiarazioni spontanee verbalizzate dall'Amministratore Giudiziario è emerso quanto segue:

- l'appartamento è occupato

**- Acquisizione del titolo di proprietà:**

A seguito di istanza inoltrata presso lo studio notarile [REDACTED] stato acquisito il titolo in copia conforme all'originale che attesta la legittimità del possesso dell'appartamento ad entrambi i coniugi [REDACTED] che si allega alla presente. Esso riporta quale data [REDACTED] quindi, anteriore alla data trascrizione del pignoramento che è del **18/08/2021**.

*(Cfr. ex Allegato n. 9 – Titolo di proprietà del 22/06/2007)*

## RISOLUZIONE QUESITO N.10

*"[...] Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquista il provvedimento di assegnazione della casa coniugale [...]"*

### ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Dal giorno 10/06/2016, l'appartamento risulta essere stato assegnato al solo diritto di abitazione all [REDACTED] ai suoi figli [REDACTED] in forza dell'atto giudiziario provvisorio [REDACTED] **Si precisa che nella** [REDACTED]

*(Cfr. Allegato n.16 e 17 – Atti di giudiziari di separazione provvisoria e Sentenza definitiva)*

## RISOLUZIONE QUESITO N.11

*"[...] 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 superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto [...]"*

### VERIFICA VINCOLI SUSSISTENTI NELLA PARTICELLA

**Il bene pignorato non è sottoposto a nessun vincolo** artistico, storico, alberghieri come attestato dal certificato dei Vincoli e destinazione d'uso acquisito in data 11/04/2022 prot. 0076508, nel quale tuttavia, è precisato che la p.lla 313 ove è compreso il bene (appartamento) è sottoposta al vincolo Sismico, Archeologico e Limitazioni portuali (quest'ultimi sono riferiti alle nuove edificazioni). Non vi sono vincoli di inalienabilità o di indivisibilità.

### VERIFICA ASSENZA ONERI CONDOMINIALI

A seguito delle dichiarazioni rese spontaneamente in sede di sopralluogo [REDACTED] è stato rilevato la carenza di **costituzione del condominio. Pertanto non sono mai stati individuati i millesimi di proprietà delle parti comuni.** Secondo quanto dichiarato dalla [REDACTED] le uniche spese consistono in quelle relative al consumo dell'energia elettrica per l'illuminazione del vano scala, che è ripartita in parti uguali tra i proprietari degli appartamenti siti presso il civico 2B. Al momento non risultano oneri insoluti.

**Non risultano altri tipo di diritti (demaniali di superfici o servitù pubbliche o usi civici)**

### RISOLUZIONE QUESITO N.12

*"[...] 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 [...]"*

A seguito delle dichiarazioni spontanee rese in sede di sopralluogo dalla [REDACTED] non essendo mai stato istituito legalmente il condominio, **non risultano importi relativi a spese fisse per la gestione o di manutenzione.**

**Appare opportuno segnalare lo stato di degrado in cui versa lo stabile nel quale è ricompreso l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.**

Inoltre, come ha riportato la [REDACTED] eventuali spese straordinarie sono divise in parti uguali dai proprietari della porzione immobiliare "2b" e le uniche spese fisse sono quelle relativa alla luce scala, determinate nella misura in € 10,00 mensili. **Al momento non risultano spese insolute a carico della Sig. [REDACTED]**

### RISOLUZIONE QUESITO N.13

*"[...]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 all'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) dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute;*

*determini altresì il canone di locazione potenzialmente retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato [...]"*

## CRITERI DI STIMA

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare posto nel Comune di Reggio Calabria in fregio alla Via Piazzale Stadio n. 2b, fg. 101 R.C., p.lla 313 sub.10 categoria A/3 classe 1 consistenza vani 6, rendita catastale 387,34 è stata effettuata la stima col metodo comparativo prendendo in esame annunci su canali telematici riferiti ad immobili posti nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche simili a quella presa in esame. Successivamente è stato effettuato un raffronto tra quanto determinato e i valori riportati nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare al fine di verificarne la congruità di quanto determinato.

### CONSISTENZA

La superficie commerciale è stata determinata in base ai dettami del D.P.R. del 23 Marzo 1998 n.138, e precisamente:

- 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 30% della superficie dei terrazzi/balconi;

Precisazioni:

**-a) Sono escluse dal calcolo le superfici non sanabili;**

-b) pur non avendo quote millesimali sono state conteggiati gli spazi e le superfici (condominiali) o di servizio all'appartamento, in quanto accesso diretto allo stesso, ed essendo indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito all' appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Si determina quindi:

- unità immobiliare considerata per l'intero con riferimento ai muri perimetrali ed il 50% dei muri in comune con l'altra unità immobiliare e con il vano scala condominiale ottenendo una superficie pari a **mq. 95,25;**

- balconi di pertinenza pari al **30% di mq. 10,50** per una superficie commerciale di **mq.3,15.**

Effettuando la somma delle superfici come sopra determinate si ha una superficie commerciale complessiva di **mq. 98,40.**

### STIMA DEL BENE AI FINI DELLA VENDITA

- Stima a valore di mercato in base al metodo comparativo diretto:**

Ai fini di un raffronto esauriente con analoghe realtà fornite dal mercato immobiliare degli ultimi anni, si è provveduto ad identificare alcuni fabbricati in aree limitrofe e della stessa epoca di costruzione (1951/1954), che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, possono essere assimilati a quello in esame.

Per il calcolo in base al criterio di comparazione sono stati selezionati alcuni immobili valutati tramite una ricerca tra gli annunci pubblicati negli anni 2021/2022, attraverso siti web di immobili aventi caratteristiche di finitura, manutentive ed impiantistiche simili a quelle oggetto di stima.

Relativamente agli immobili ricercati attraverso il libero mercato, i valori unitari rilevati sono ridotti di una percentuale dovuta allo scarto massimo generalmente riscontrabile nella città presa in esame, tra l'importo dell'offerta e quello effettivamente concretizzato che è risultato al 5% nel caso di compravendite, così come confermato da indagine condotta presso alcune locali agenzie immobiliari, si adotta, lo sconto del 5%, visto anche l'attuale stagnazione nel settore degli affitti e delle compravendite immobiliari.

Ciò premesso attraverso la seguente tabella è descritto sinteticamente il bene oggetto della ricerca di mercato e quantificato il relativo valore unitario €/mq.

Descrizione immobile	Superficie	Valore richiesto	Attuazione sconto trattativa	Valore unitario €/mq
<b>Appartamento Sbarre inferiori – Ferrovieri- Stadio - Reggio Calabria:</b> 1° piano di un piccolo fabbricato a tre piani fuori terra. L'immobile è composto da ingresso; salone doppio; cucina; due camere; 1 bagno e zona lavanderia. L'immobile è ideale per chi cerca un appartamento comodo in una zona ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali arterie viarie. Classe energetica G	95,00 mq	€65.000	0,95	€/mq 650,00
<b>Appartamento Via Soccorso, Ferrovieri, Stadio – Viale Aldo Moro- Reggio Calabria</b> appartamento posto al 2° piano, composto da un bagno e tre vani	80,00 mq	€ 66.000	0,95	€/mq 783,75
<b>Appartamento Viale Aldo Moro -Ferrovieri-Stadio – Reggio Calabria</b> posto al 4° piano semi panoramico, con ascensore composto da: ingresso su disimpegno, salone, cucina, 2 camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi. Pavimenti in marmo ed infissi in alluminio con vetro camera. Classe energetica G	95,00 mq	€60.000	0,95	€/mq 600,00

Per tutto quanto sopra esposto si procede di seguito ad effettuare il calcolo comparativo operando una media tra i valori sopra stimati:

Vu (Valore Unitario):  $(V1+V2+V3) / 3 = \text{€}/\text{mq } 677,91$  arrotondato ad **€ 680,00**

Il valore determinato al metro quadro per immobili di tipo economico risulta essere in linea con quello riportato nell'OMI che per detta zona indica un **massimo €mq. 1000 ed un minimo di € 690.**

(Cfr. Allegato n. 17: Valori OMI semestre 1 anno 2021- ispezione del 28/02/2022)

Di seguito dati osservatorio immobiliare:

Valore OMI 1° semestre 2021 - Zona C5 - Semicentrale/stadio sud						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	690	1000	L	2,6	3,7

Pertanto, per determinare il valore commerciale dell'unità immobiliare trattata, è stato moltiplicato il valore sopra indicato per la superficie, ottenendo:

Valore immobile = €/mq **680,00** x mq. **98,40** = **€ 66.912,00** a cui detrarre i seguenti costi:

- il costo per la sanatoria delle parti strutturali interne abusive, a mezzo CILA in Sanatoria, pari ad **€ 2.100**;
- demolizione del balcone lato est, pari a **€ 1.500**
- i costi di demolizione delle parti strutturali esterne (due muri perimetrali) non sanabili e il ripristino dello stato legittimo in conformità al progetto originario, per un totale di **€ 5.500**;
- Il costo per l'ottenimento del **Certificato di Agibilità** pari a **€ 2.000**
- **Tot. € 11.100,00**

**TOTALE VALORE € 66.912,00 - € 11.100,00 = € 55.812,00 arrotondato ad € 55.800,00**



\*\*\*

### CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Per determinare il canone di locazione degli immobili uso residenziale è stata effettuata un'indagine di mercato effettuando, anche in questo caso, una stima per **metodo comparativo** prendendo in esame locazioni di immobili con similari caratteristiche e ubicati in zona limitrofa ed effettuando successivamente una media tra i valori individuati.

Gli immobili presi in esame sono di seguito sinteticamente riportati con il relativo canone:

Descrizione immobile	Superficie	Valore locazione	Valore unitario €/mq
<b>Appartamento in Viale Aldo Moro IV traversa Nicolò</b> , posto al V pianoda uno stabile servito di ascensore Composto da ingresso su disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e balconi. Efficienza energetica D	Mq 91	€ 320	€/mq 3,51
<b>Appartamento Ad.ze Viale Calabria - Vico Itria</b> - In zona ben servita da mezzi pubblici ed attività commerciali, proponiamo in affitto in piccolo stabile appartamento posto al terzo piano, senza ascensore, composto da: ingresso, cucina abitabile con ampia veranda, 2 camere da letto, bagno e ripostiglio. Pavimenti in grès porcellanato, infissi in alluminio con vetro-camera ed impianto autoclave. Classe energetica G	mq 85	€300	€/mq 3,52

Per tutto quanto sopra esposto si procede di seguito ad effettuare il calcolo comparativo effettuando una media tra i valori sopra stimati:

$V_u$  (Valore Unitario):  $(V_1+V_2) / 2 = \text{€/mq } 3,52$

Tale valore tra l'altro risulta essere in linea con quello riportato nell'OMI che per detta zona indica per gli immobili di tipo economico un **massimo si €/mq. 3,7 ed un minimo di € 2,6.**

Successivamente il valore come sopra determinato è stato moltiplicato per la superficie utile dell'appartamento e precisamente:

Superficie mq 98,40 x € 3,52 = € 346,37 (arrotondato) **€/mq 350,00**

**Quindi in definitiva il valore di locazione può essere determinato in € 350 /mese per un valore annuo di € 4.200,00**



## **ELENCO ALLEGATI**

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante i seguenti elaborati\documenti:

- Allegato 1: Certificazione notarile sostitutiva del 12/011/2021;
- Allegato 2: Stralcio catastale del 12/11/2021;
- Allegato 3: Visura storica per immobile p.lla 313 fg-101 RC del 10/09/2021;
- Allegato 4: Ispezione Ipotecaria del 12/11/2021;
- Allegato 5: Verbale del 24/01/2022;
- Allegato 6: Documentazione fotografica
- Allegato 7: Relazione Attestazione Prestazione Energetica;
- Allegato 8: Atto di Pignoramento del 18/08/2021;
- Allegato9: Atto di Compravendita del 22/06/2007;
- Allegato 10: Certificato Vincoli inibitori e inibitori – destinazione uso;
- Allegato 11: Progetto originale del 1951;
- Allegato 12: Atto di risposta Archivio di Stato di Reggio Calabria;
- Allegato 13: Planimetria Catastale del sub. 10 del 1954;
- Allegato 14: Atto di risposta Settore Urbanistica del 04/04/2022 prot. 70951;
- Allegato 15: Ispezione ipotecaria del 31/03/2022- Moio Grazia;
- Allegato 16: Provvedimento di separazione Aricò Moio del 10/06/2021;
- Allegato 17: Sentenza definitiva separazione Aricò/Moio del 25/07/2019;
- Allegato 18: Valori OMI- 1 Semestre anno 2021;
- **ALLEGATO 19: SCHEDE SINTETICA IMMOBILE;**
- **ALLEGATO 20: RICHIESTA DI PROROGA PER DEPOSITO ELABORATO PERITALE E DECRETO;**
- **ALLEGATO 21: CONFERIMENTO INCARICO del 07/12/2021**

Reggio Calabria 12/04/2022

Il Tecnico

C.T.U. Arch. Patrizia Gagliano



TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
G.I. Dr.ssa Ambra ALVANO

Procedura esecutiva immobiliare n° 85/2021 R.G.Es. promossa

ALLEGATI



**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ISTANZA DEPOSITO ATTI**

**nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. 85/2021 RGE ; G.E.**

**dott.sa Tiziana Drago**

Il sottoscritto avv. Francesco Chirico, con studio in Reggio Calabria Via Aschenez n. 62, nella qualità di procuratore e difensore, unitamente all' avv.

Vincenzo Di Cesare, della creditrice procedente [REDACTED] e per essa

il [REDACTED] mandatario nella procedura promossa in dan-

no dell' [REDACTED]

**DEPOSITA**

- 1) Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- 2) Nota di trascrizione eseguita il 16.09.2021 ai nn. 15709 r.g. e 13228 reg. part.;
- 3) visura storica catastale;
- 4) estratto di mappa

**ATTESTA**

che sono copie conformi dei corrispondenti originali cartacei depositati presso il proprio studio.

Reggio Calabria, lì 12 novembre 2021

avv. Francesco Chirico

1

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO 'NECESSARIO E FUNZIONALE' AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART.18 DPR 115/2002)

Procedura esecutiva a carico [redacted]

Oggetto: pignoramento del 18/08/2021 notificato dal Tribunale Civile di Reggio Calabria trascritto in data 16/09/2021 ai numeri 15709 RG 13228 RP a favore [redacted]

In Comune di Reggio Calabria:  
Abitazione di tipo economico in Piazzale Stadio A Sud, 6, censita in Catasto alla Sezione Urbana RC foglio 101 particella 313 sub. 10, categoria A/3

Il sottoscritto Dott. Paolo-Efisio Anedda Angloy, Notaio in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio di Calabria - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto alla data del 12/11/2021 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Nel ventennio, l'appartamento censito al foglio 101 particella 189 sub. 10 figura in proprietà [redacted]

Emissione Da: SUBDIREZIONE REGIONALE DI REGGIO CALABRIA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

tazione tacita di eredità trascritta il

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

=====

Si segnala:

l'appartamento censito al foglio 101 particella 189 sub. 10 è stato variato in foglio 101 particella 313

sub. 10, con variazione per modifica identificativo del 2712/2004

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

=====

Nei ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiu-

dizievole:

=====



[REDACTED]

Capitale di euro 90.000,00 - durata anni 30

A favore: Banca Popolare di Novara S.p.a.

Contro [REDACTED]

in oggetto;

=====

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il sottoscritto Notaio, Paolo-Efisio Anedda Angioy

CERTIFICA

altresi che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio di Calabria:

Sezione Urbana RC Foglio 101 particella 313 sub 10 Zona censuaria 1- Categoria A/3 - Classe 1 Vani

6 Rendita € 387,34 - Piazzale Stadio A Sud, n. 6 - piano 1

in Ditta: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

regime di comunione legale dei beni;

Perugia, 12 Novembre 2021

(Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy, Notaio)





ga dell' avv. Vincenzo Di Cesare entrambe in calce all' atto di precetto elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Reggio Calabria Via Aschenez n. 62 , premesso :

che su richiesta dell'odierna esponente l'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Unico Notifiche ed Esecuzioni presso la Corte di Appello di Reggio Calabria, dott.ssa Daniela Santina Pellicanò, con atto notificato il 18 agosto 2021 ha sottoposto a pignoramento gli immobili di proprietà dell' [REDACTED]

[REDACTED]

in Reggio Calabria Viale Aldo Moro n. 2/B scala B int. 3 per come qui di seguito descritti :

a) porzione immobiliare facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Reggio Calabria, Piazzale Stadio Sud, n. 6 e precisamente : - appartamento per uso di civile abitazione, ubicato al primo piano ( 2 f.t. ) , avente una consistenza catastale di vani sei (6), confinante con vano scale, con appartamento di proprietà [REDACTED] o aventi causa e con cortile condominiale da tre lati, salvo altri. In Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria figura al foglio di mappa RC/101, part 313 sub 10 Piazzale Stadio Sud, N. 6 - piano primo, cat A/3, cl 1 vani 6; R.C. € 387,34; che è decorso il termine di cui all'art 501 cpc.

Tanto premesso [REDACTED] e per essa quale mandataria, giusta procura speciale a rogito Notaio Dott.ssa de Franchis di Roma del 08 febbraio 2019 (rep. 11002 - racc. 5300), il [REDACTED] per come in atti rappresentata e difesa,

#### CHIEDE

in qualità di creditrice con privilegio ipotecario che l'Ill.mo Giudice dell'Ese-





cuzione voglia, previa fissazione dell'udienza di comparizione delle parti ,  
disporre la vendita del compendio pignorato nonchè autorizzare l'applicazio-  
ne dell'art 41 TUB. La procedura è iscritta al n. 85/2021 G.E. dott.ssa Drago  
Il sottoscritto procuratore dichiara ai sensi del D.P.R. n. 115/2002 che il va-  
lore della presente procedura è pari ad €.98.784,05 e l'importo del contributo  
unificato è di €. 278,00.

Reggio Calabria, lì 13 settembre 2021

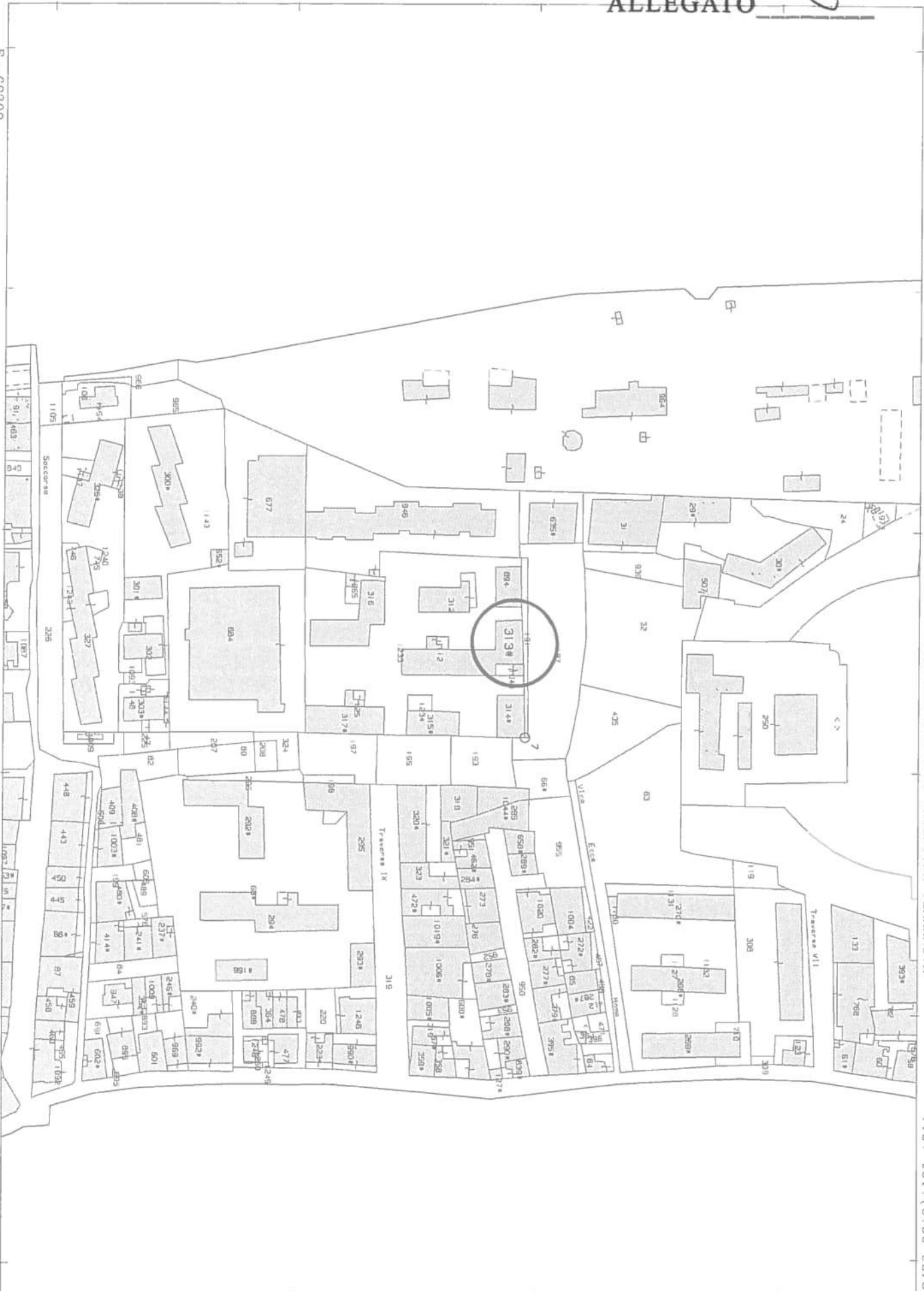
avv. Francesco Chirico





E=69300

I Particella: 313





Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/09/2021

Data: 10/09/2021 - Ora: 09.37.11

Segue

Visura n.: T43103 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di REGGIO DI CALABRIA ( Codice: H224)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Sez. Urb.: RC Foglio: 101 Particella: 313 Sub.: 10

### INTESTATI

1	ARICO' Attilio nato a REGGIO DI CALABRIA il 08/08/1968	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	MOIO Grazia nata a LODI il 06/05/1965	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

### 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	RC	101	313	10	1		A/3	1	6 vani	Totale: 95 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 92 m <sup>2</sup>	Euro 387,34	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
Indirizzo											PIAZZALE STADIO A SUD n. 6 piano: 1;			
in corso con prot. RC0123206/2005 del 21/07/2005											-			
Notifica											Parfita		Mod.58	

Mappai Terreni Correlati  
Codice Comune H224 - Sezione A - Foglio 101 - Particella 313  
Codice Comune H224 - Sezione A - Foglio 101 - Particella 1043

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	RC	101	313	10	1		A/3	1	6 vani		Euro 387,34	VARIAZIONE del 17/06/2013 protocollo n. RC0194965 in atti dal 17/06/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE n. 61484.1/2013)
Indirizzo											PIAZZALE STADIO A SUD n. 6 piano: 1;	

ALLEGATO

3





Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/09/2021

Data: 10/09/2021 - Ora: 09.37.12 Segue

Visura n.: T43103 Pag: 3

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	RC	101	189	10	1		A/3	1	6 vani		L. 750.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo												
Notifica												
PIAZZALE STADIO SUD n. 6 piano: P1;												
				Partita	14047					Mod.58	-	

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	RC	101	189	10	1		A/3	1	6 vani		L. 1.248	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
Notifica												
PIAZZALE STADIO SUD n. 6 piano: P1;												
				Partita	14047					Mod.58	-	

### Situazione degli intestati dal 08/07/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/1993 Trascrizione in atti dal 19/02/1999 Repertorio n.: 28678 Rogante: ALBANESE FRANCESCO Sede: REGGIO DI CALABRIA			
Registrazione: VERB. PUBBLICAZIONE TESTAMENTO (n. 7109.1/1993)			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		
DATI DERIVANTI DA			
[REDACTED]			
		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			fino al 08/07/1993

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 10/09/2021 - Ora: 09.37.12 Fine

Visura n.: T43103 Pag: 4

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/09/2021

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

**Ispezione telematica**

n. T1 351129 del 12/11/2021

Inizio ispezione 12/11/2021 17:57:27

Richiedente RVRDGI

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 15709

Registro particolare n. 13228

Presentazione n. 45 del 16/09/2021

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 18/08/2021

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Sede REGGIO DI CALABRIA (RC)

Numero di repertorio 1407

Codice fiscale 800 067 50808

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Indirizzo VIA PIEMONTE, 38 - ROMA

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H224 - REGGIO DI CALABRIA (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana RC Foglio 101

Particella 313

Subalterno 10

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 6 vani

ECONOMICO

Indirizzo PIAZZALE STADIO SUD

N. civico 6





**Ispezione telematica**

n. T1 351129 del 12/11/2021

Inizio ispezione 12/11/2021 17:57:27

Richiedente RVRDGI

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 15709

Registro particolare n. 13228

Presentazione n. 45 del 16/09/2021

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 14978561000

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

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nata il

Sesso F Codice fiscale

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

Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

IL PRESENTE PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 90.784,05



TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
RG 85/21 ES IMM  
GE DOT SSA DRAGU

d'anno 2022 del mese di gennaio adatti  
24 alle ore 15.30 nei luoghi oggetto di causa  
presso la Pia Pace Siondo alla fi n 20 di Reggio  
Calabria, che costituisca le compendio  
pignorato sono presenti lo scrivente assistente  
giudiziario, avv Valerina Moricchio, le cui nomi  
nato avv Paterna Graffaroli ed i figli

[redacted] d'anno  
le avete occupato della [redacted]

[redacted]

[redacted] occupati da

[redacted] duca che la casa oggetto di  
pignoramento è di proprietà al 50% dell'ex  
marito, [redacted] - Pacca, autenti,

che di una parte alcuni redditi e di sostenere  
esclusivamente con i redditi di attività propria.

completate le operazioni perite, le redazioni  
divide alle ore 17.20.

le CTU [redacted]

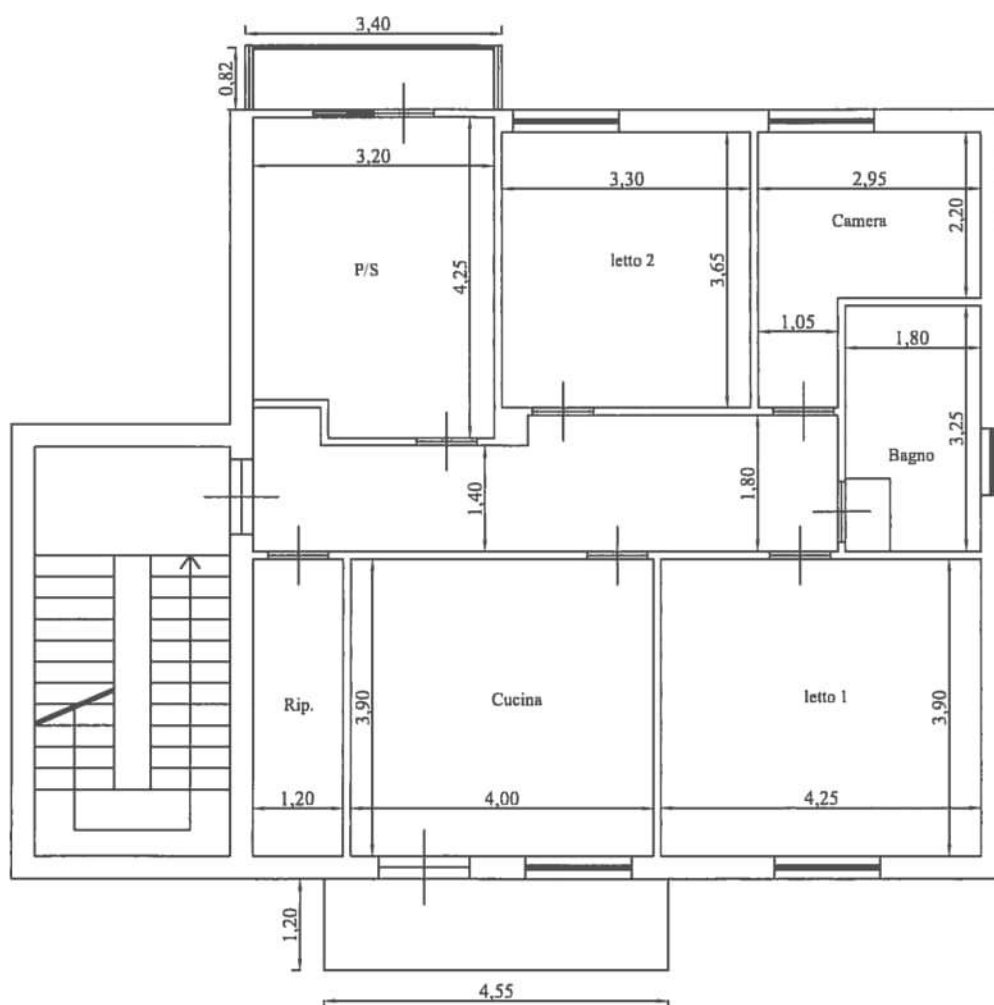
L'avv Valerina Moricchio

il DEBITORE ESECUTATO

[redacted]

PLANIMETRIA  
STATO DEI LUOGHI  
REGGIO CALABRIA SEZ. RC  
FOGLIO 101 PARTICELLA 313 SUB 10

PIANO PRIMO  
h = 3,30 m



SUPERFICIE CALPESTABILE = 93,10 mq

SUPERFICIE BALCONI = mq. 8,25

Arch. Patrizia GAGLIANO

Viale Calabria  
Reggio Calabria



Nord

SCALA 1:100



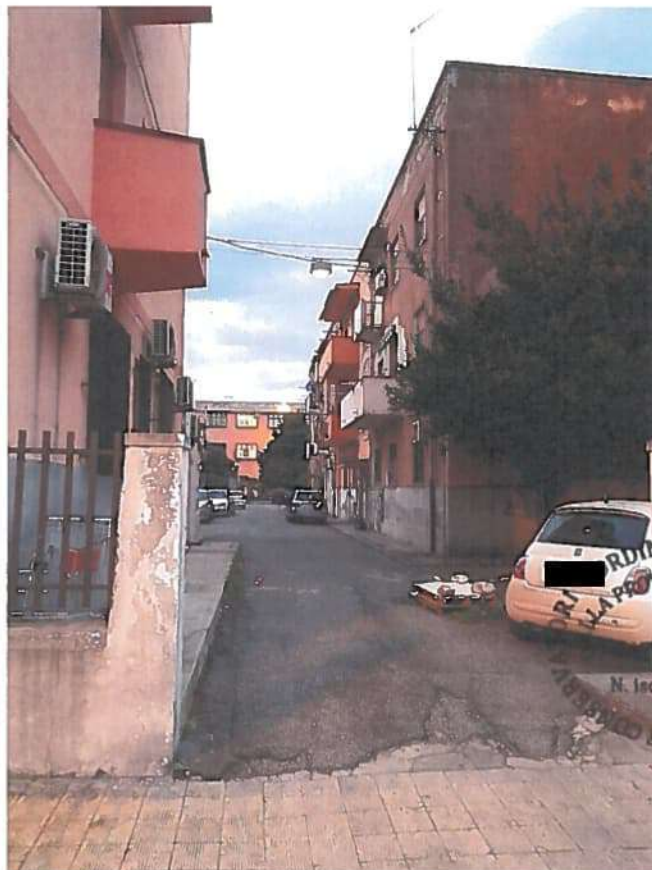
PROSPETTO OVEST

DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATO  
N. Iscr. 656 - Sez. A - Sett. a  
ARCHITETTO  
PATRIZIA GAGLIANO



PROSPETTO EST





ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
PATRIZIA GAGLIANO  
N. Iscr. 656 - Sez. A - Sett. a  
PUNTO DI VISTA  
PESAGGI E PAESAGGI  
PUNTO DI VISTA  
PESAGGI E PAESAGGI

INGRESSO LATO SUD DAL PIAZZALE CAMPO SPORTIVO



ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
PATRIZIA GAGLIANO  
N. Iscr. 656 - Sez. A - Sett. a  
PUNTO DI VISTA  
PESAGGI E PAESAGGI  
PUNTO DI VISTA  
PESAGGI E PAESAGGI

INGRESSO DAL PIANEROTTOLO PIANO PRIMO



CORRIDOIO LATO SUD

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
PATRIZIA GAGLIANO  
Is. 656 - Sez. A - Sett. a



CORRIDOIO LATO NORD

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
PATRIZIA GAGLIANO  
N. Is. 656 - Sez. A - Sett. a



PRANZO - SOGGIORNO: PARTICOLARE PARETE IN CARTONGESSO



PARTICOLARE TRAMEZZO IN CARTONGESSO





ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
PATRIZIA GAGLIANO  
N. iscr. 656 - Sez. A - Sett. a  
PIANIFICATORI PASAGGISTI E CONSERVATORI

CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
PATRIZIA GAGLIANO  
N. iscr. 656 - Sez. A - Sett. a  
PIANIFICATORI PASAGGISTI E CONSERVATORI

PARTICOLARE ARETRAMENTO TRAMEZZO IN CARTONGESSO



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
PATRIZIA GAGLIANO  
N. Iscr. 656 - Sez. A - Sett. a

SECONDA CAMERA DA LETTO



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
PATRIZIA GAGLIANO  
N. Iscr. 656 - Sez. A - Sett. a

SECONDA CAMERA DA LETTO





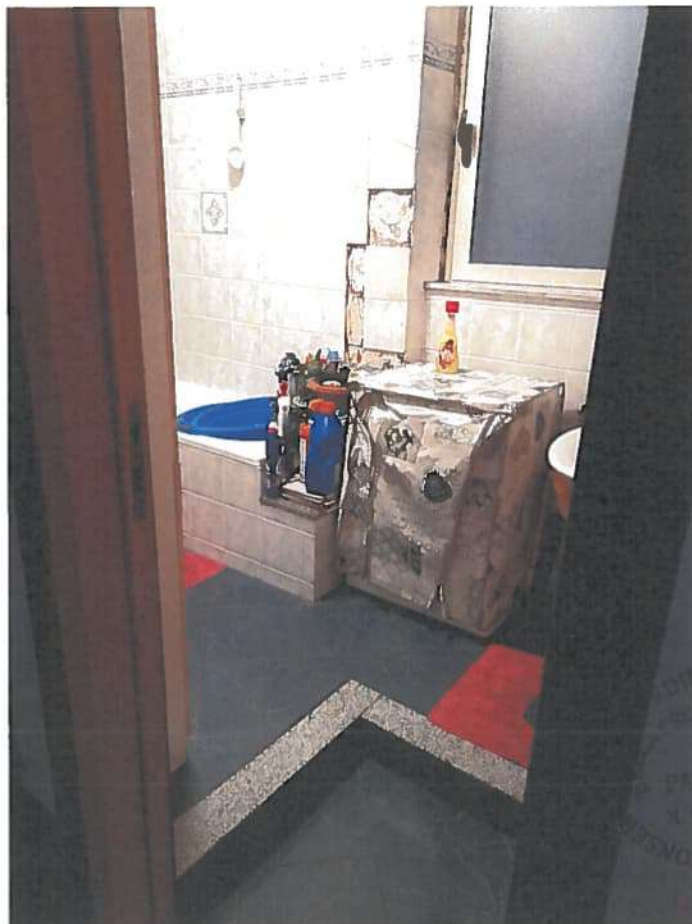
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
PATRIZIA GAGLIANO  
N. Iscr. 656 - Sez. A - Sett. a

FINESTRA ESTERNA CUCINA



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
PATRIZIA GAGLIANO  
N. Iscr. 656 - Sez. A - Sett. a

CUCINA



LOCALE IGIENICO

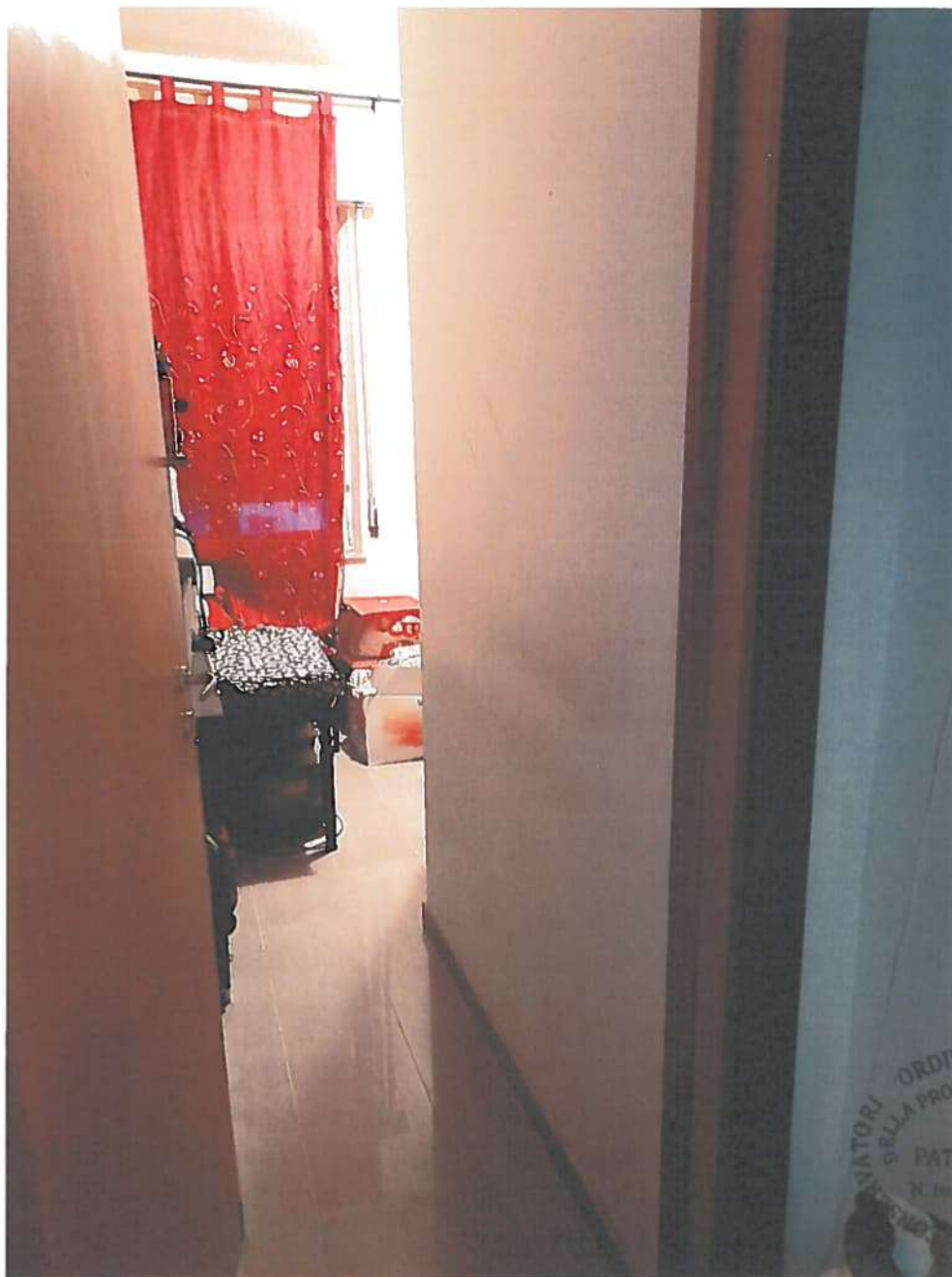
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
PATRIZIA GAGLIANO  
N. Iscr. 656 - Sez. A - Sett. a  
CONSULENZA E PROGETTAZIONE  
PUBBLICITÀ E PIANIFICAZIONE



PARTICOLARE INFISSO LOCALE IGIENICO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
PATRIZIA GAGLIANO  
N. Iscr. 656 - Sez. A - Sett. a  
CONSULENZA E PROGETTAZIONE  
PUBBLICITÀ E PIANIFICAZIONE





CAMERA NELLA QUALE SONO INCLUSE PARTI MURARIE DEL LOCALE IGIENICO

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

**PRIMA SEZIONE CIVILE**

**Al Giudice dell'esecuzione immobiliare**

**Dr.ssa Ambra ALVARO**

**Rif. ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 85/2021**

**CG avv. Valentina MARCIANO - CTU arch. PATRIZIA GALIANO**

Con riferimento al procedimento in epigrafe, io sottoscritta arch. Patrizia Gagliano nominata in data 07/12/2021 dal Giudice Tiziana Drago e in relazione alla risoluzione del Quesito n. 2 del Conferimento d'Incarico, ovvero:

*"[...] 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 [...]"*,

ritengo doveroso sottoporre anticipatamente il preventivo di spesa per la redazione dell'attestato energetico di un tecnico di mia fiducia, Ing. Giovanni Canale, rimanendo in attesa della Sua autorizzazione a procedere.

Con osservanza

Reggio Calabria 28/02/2022

II-CTU  
Arch. Patrizia Gagliano



**Tribunale Ordinario di Reggio di Calabria**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Reggio di Calabria**

R.G. Esec. N. **85/2021**

**Il giudice dell'esecuzione**

in persona della dott.ssa Ambra Alvano,

vista l'istanza del 28.2.2022 del CTU contenente richiesta di autorizzazione a procedere, con allegato preventivo di spesa necessario per dare compiuta risposta al quesito n.2 (redazione APE);

considerato che il costo richiesto per la redazione dell'APE appare assolutamente nella media;

autorizza quanto richiesto, disponendo la comunicazione del presente provvedimento al CTU e al creditore procedente, per conoscenza.

Reggio Calabria, 10/03/2022

Il giudice dell'esecuzione





**Giovanni ing. Canale**

Studio di Ingegneria Civile

Via Enzo Misefari, 9

89129 - Reggio Calabria (RC)

Cellulare: +39 338 4952764

email: giovanni.canale@ordingrc.it

Spett.le **Arch. Patrizia Gagliano**  
**Viale Calabria 129**  
**REGGIO CALABRIA**

**Reggio Calabria (RC), 26 febbraio 2022**

**Oggetto:** Preventivo per predisposizione **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** ai sensi dell'art. 6, comma 2, d.lgs. 192/2005 e s.m.i. per immobile di civile abitazione sito in Reggio di Calabria  
- **PR0222 - PREVENTIVO ATTIVITA' PROFESSIONALI**

**Attività da svolgere**

1. Sopralluogo e Rilievo
2. Attestazione di Prestazione Energetica ed allegati;
3. Trasmissione attestazione alla Regione Calabria

Per le attività elencate la migliore offerta ammonta a € 180,00 + INARCASSA (4%) (IVA ESENTE). In entrambi i casi sono escluse eventuali SPESE per versamenti (Oneri, Versamenti, Bolli, da pagare direttamente dal Committente sulla base delle richieste delle Amministrazioni).

A vostro carico la consegna della ricostruzione della planimetria architettonica in forma digitale. L'attività sopra descritta ove non intercorressero circostanze indipendenti dalla mia volontà si realizzerebbe nel termine di giorni 5 a partire dal sopralluogo concordato.

Cordiali Saluti

**Dott. Ing. Giovanni CANALE**

iscrizione all'Albo n° A 2965

alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)

- Settore civile e ambientale

- Settore industriale

- Settore dell'informazione



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

PER ACCETTAZIONE

**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

Residenziale

Non residenziale

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

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio

Unita' immobiliare

Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **1**

Nuova costruzione

Passaggio di proprieta'

Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro :

**Dati identificativi**

	Regione : <b>Calabria</b> Comune : <b>Reggio Calabria (RC)</b> Cod.Istat: <b>80063</b> Indirizzo : <b>Piazza della Pace, 6</b> CAP <b>89129</b> Piano : <b>Primo - Interno</b> Coord. GIS : <b>Lat : 38.090566 ; Long : 15.635204</b>	Zona climatica : <b>B</b> Anno di costruzione : <b>1970</b> Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ) : <b>92.97</b> Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ) : <b>0.00</b> Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ) : <b>354.52</b> Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ) : <b>0.00</b>
--	---	---

Comune catastale	Reggio Calabria - H224			Sezione	RC	Foglio	101	Particella	313
Subalterni	da	10	a	10	da	a	da	a	
Altri subalterni									

**Servizi energetici presenti**

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

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

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

<p><b>Prestazione energetica del fabbricato</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">     </td> <td style="text-align: center;">     </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE			  	  	<p><b>Prestazione energetica globale</b></p> <div style="text-align: center;"> <p><b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b></p> <p><b>CLASSE ENERGETICA F</b></p> <p>EP gl,nren <b>180.59</b> kWh/m<sup>2</sup> anno</p> </div>	<p><b>Riferimenti</b></p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: <b>A1 (52.21)</b></p> <p>Se esistenti: <b>-- (---)</b></p>
INVERNO	ESTATE							

**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	2173.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 180.59 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1265.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 10.98 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> 37.75 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
REN2	Sostituzione infissi (U <sub>w</sub> : 3,000) e applicazione di schermature (Tipo: Tessuti colorati - INTERNA)	NO	27.0	F ( 185.51 )	C 86.61 (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN3	Installazione dei seguenti impianti: Generatore a pompa di calore	NO	9.0	D ( 84.42 )	





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE  
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**  
CODICE IDENTIFICATIVO: 8006329000113560 VALIDO FINO AL: 12/04/2032



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	354.52	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	347.42	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.9800
EPH,nd	100.29	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0850	-
YIE	0.6146	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	0.74 $\eta_H$	0.00	135.01
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	1995	SACQ 01	energia elettrica	1.00	0.24 $\eta_W$	10.98	45.57
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 8006329000113560

VALIDO FINO AL: 12/04/2032



## 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	GIOVANNI CANALE
Indirizzo	VIA ENZO MISEFARI, 9
E-mail	giovanni.canale@ingpec.eu
Telefono	0965598055 - 3384952764
Titolo	ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri (RC) / A2965
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 ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 16/03/2022
---	----	-----------------

## 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?	NO

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

Data 12/04/2022

Firma e timbro del tecnico



Dott. Ing. Giovanni CANALE  
Iscrizione all'Albo n° A 2965  
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)  
- Settore civile e ambientale  
- Settore industriale  
- Settore dell'informazione

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA



### LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

#### PRIMA PAGINA

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

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

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

 <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
<b>REN 1</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
<b>REN 2</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
<b>REN 3</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
<b>REN 4</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
<b>REN 5</b>	ALTRI IMPIANTI
<b>REN 6</b>	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-tercies 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.

La sottoscritta (nome e cognome) ARCH. PATRIZIA GAGLIANO  
residente in via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_  
Comune REGGIO DI CALABRIA Prov. RC  
Telefono: \_\_\_\_\_, Cellulare: \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_ - PEC \_\_\_\_\_

in qualità di  occupante,  proprietario,  amministratore,  CTU/CTP  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 REGGIO CALABRIA Provincia (RC), in via PIAZZA DELLA PACE n. 6, fraz./loc. \_\_\_\_\_, piano 1 int. \_\_\_\_\_, dati catastali SEZ RC - FOGLIO 101 - PART. 313 SUB 10

- 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.

Si allega documento d'identità in corso di validità

RC li, 12/04/2022

firma \_\_\_\_\_

Il sottoscritto (nome e cognome) GIOVANNI CANALE  
residente in via ENXO MISEFARI n° 9  
Comune REGGIO DI CALABRIA Prov. RC  
Cellulare: 3384952764, email giovanni.canale@ordingrc.it- PEC giovanni.canale@ingpec.eu

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.

rc li, 12/04/2022

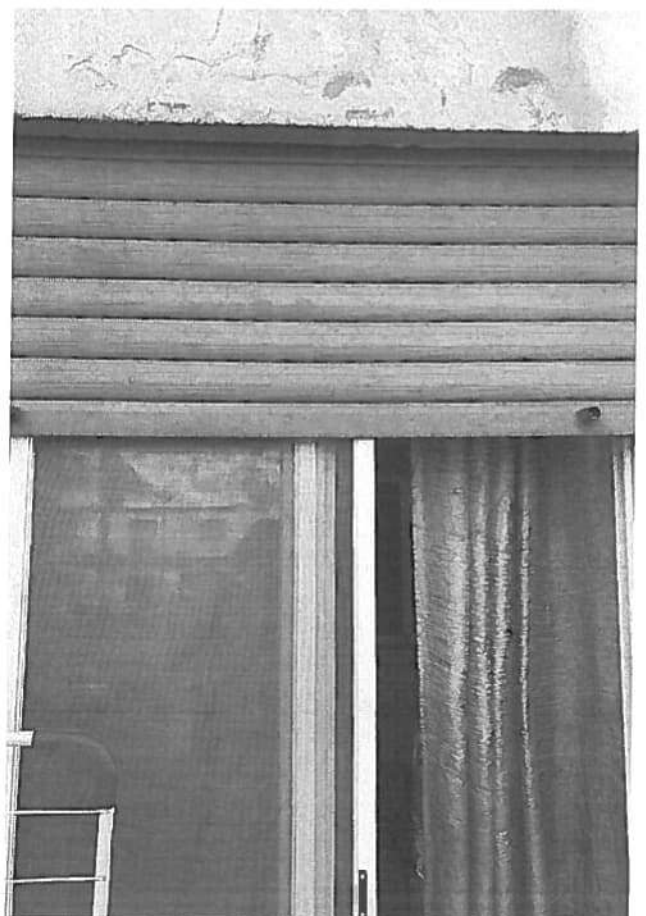
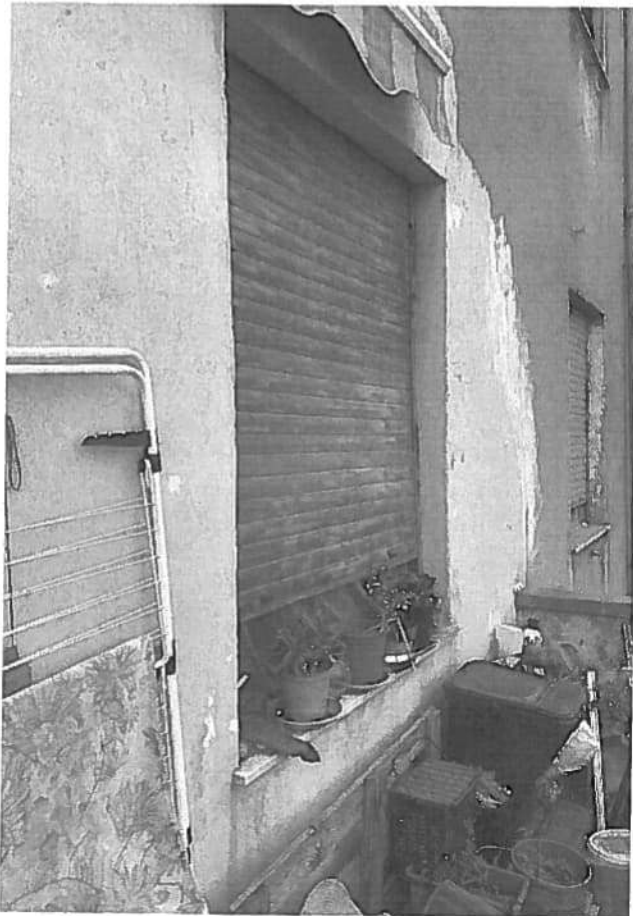
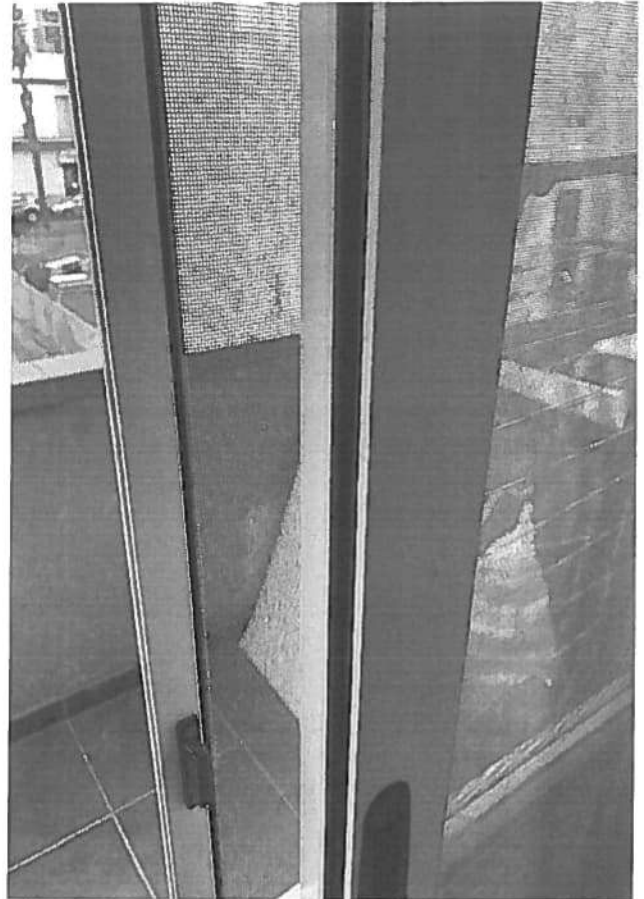
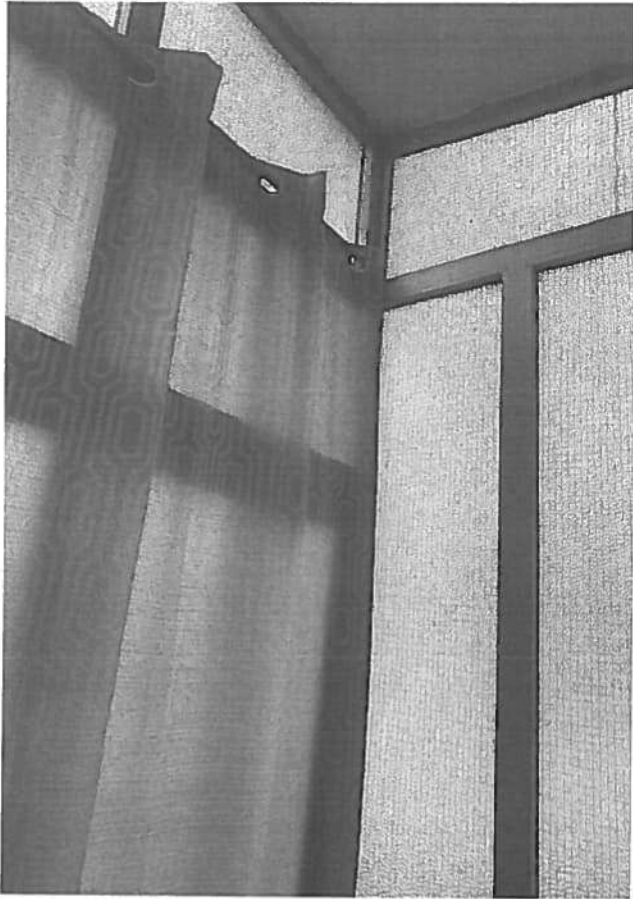
(firma digitale)

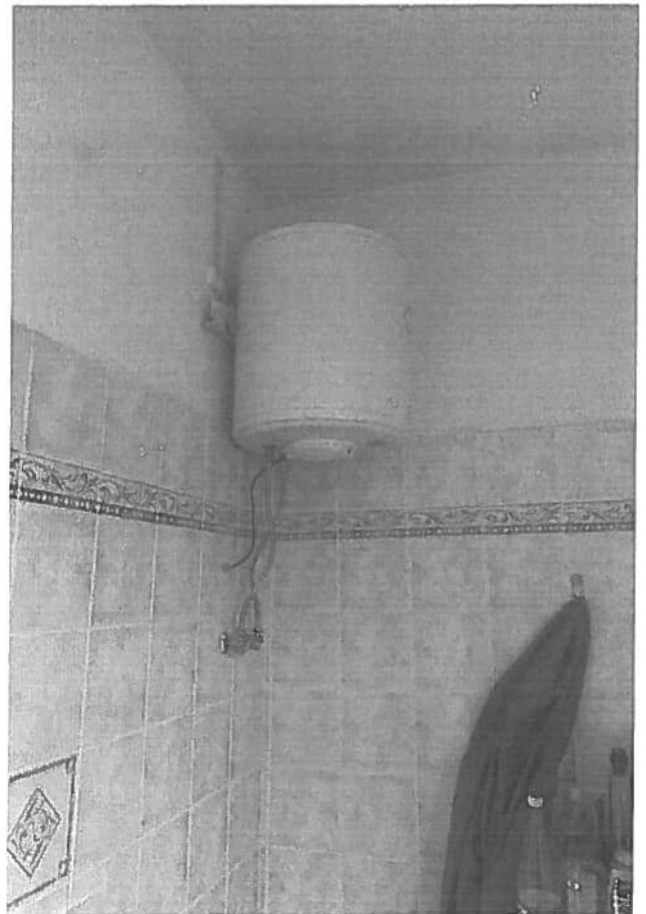
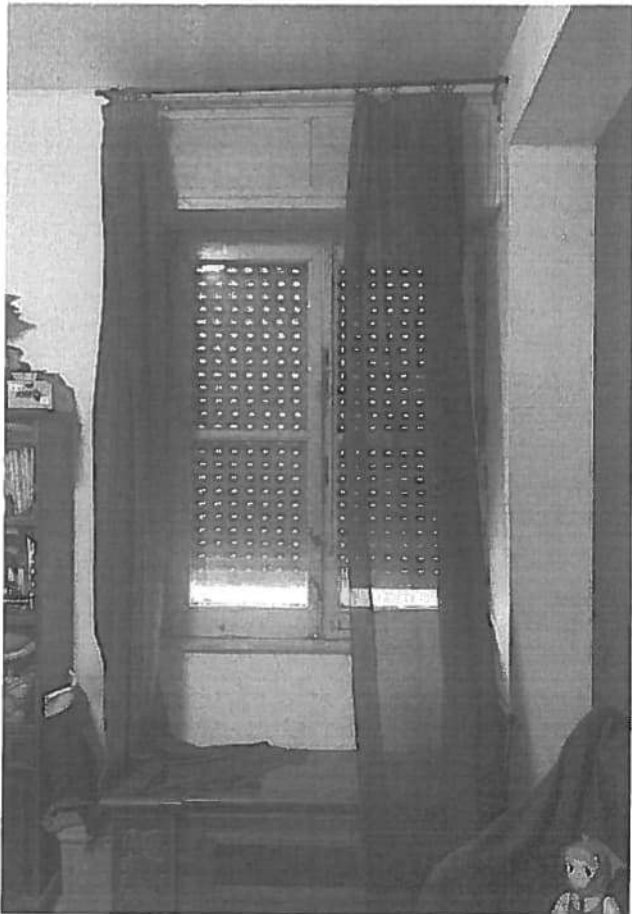
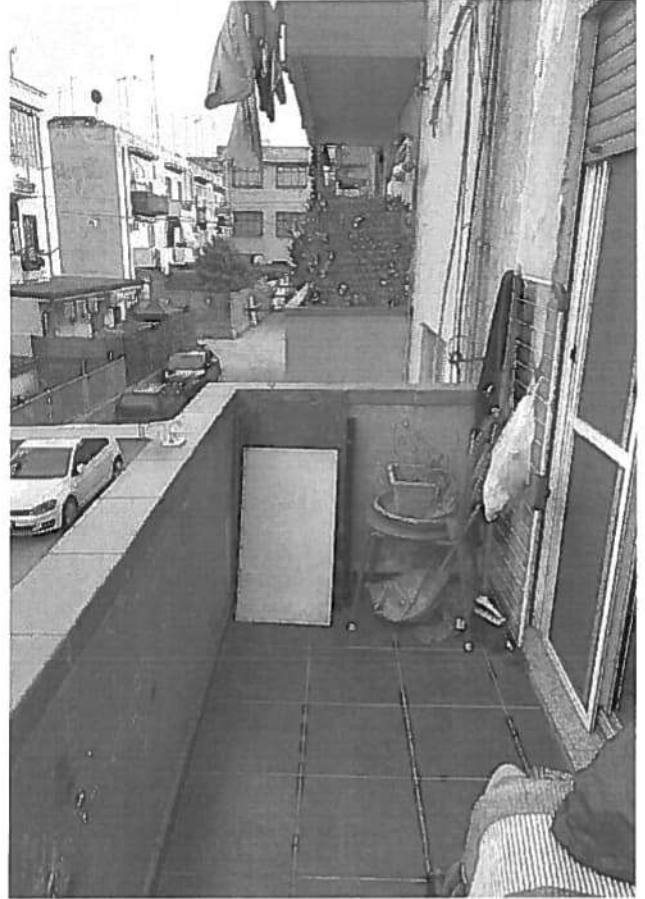
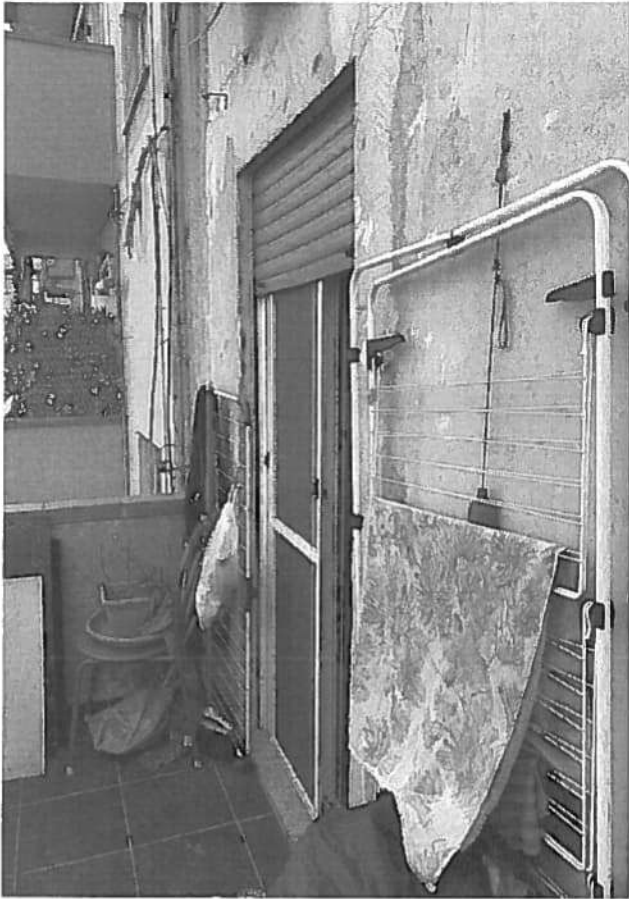
<sup>1</sup> si intende per "impianto termico", un impianto tecnologico, destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione 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 dei 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.

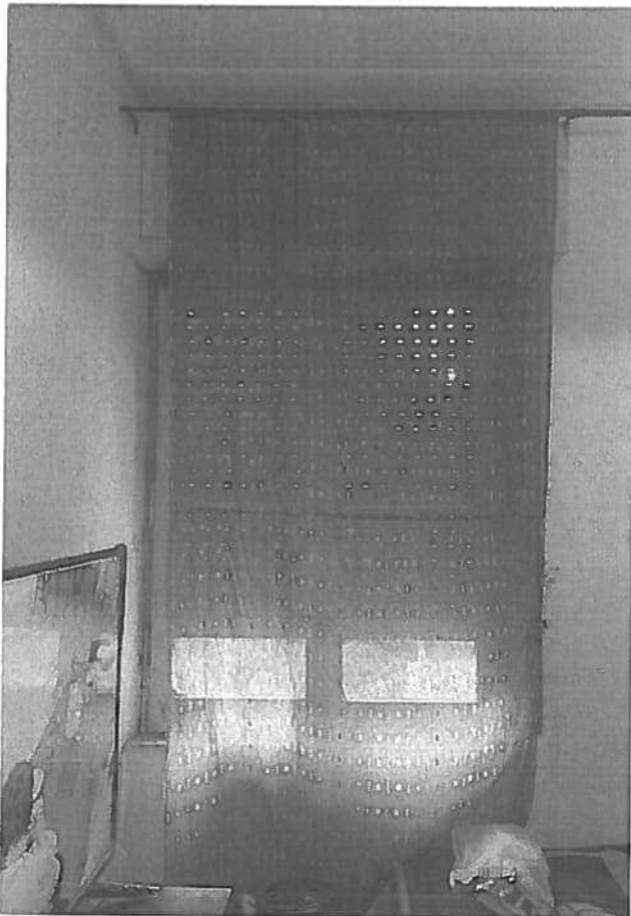
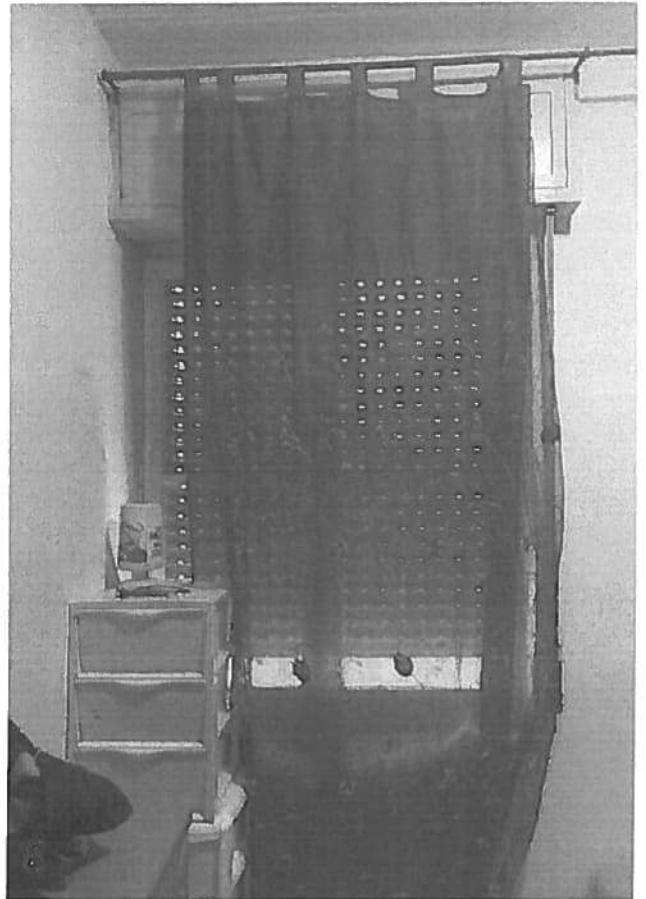
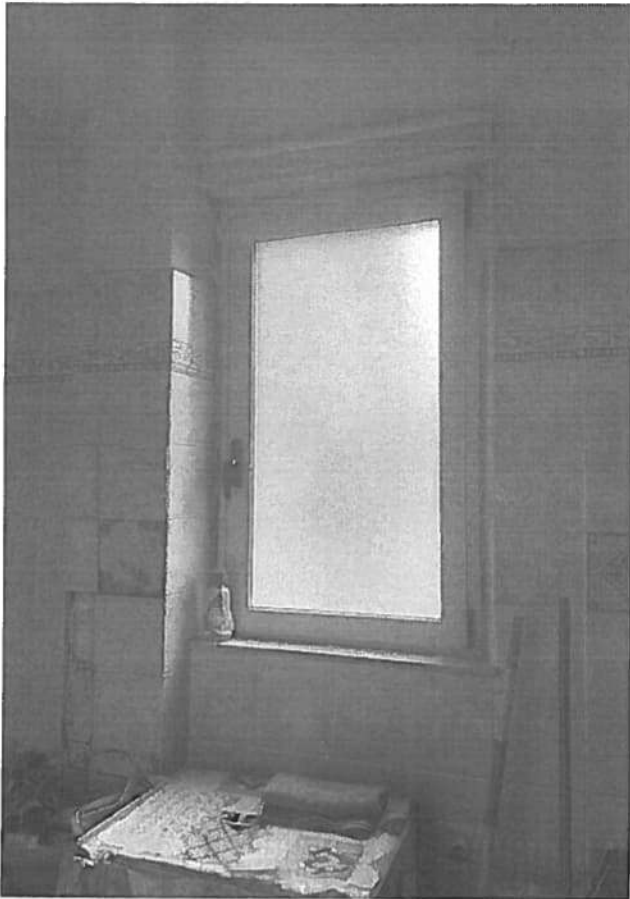
<sup>2</sup> Barrare esclusivamente la condizione che ricorre

Dott. Ing. Giovanni CANALE  
Iscrizione all'Albo n° A 2965  
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)  
- Settore civile e ambientale  
- Settore industriale  
- Settore dell'informazione

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA









TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

ORIGINALE

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

[redacted] L. società a responsabilità limitata con socio unico,  
costituita ai sensi della Legge sulla Cartolarizzazione del 30 aprile 1999 (la  
Legge sulla Cartolarizzazione o Legge 130), con sede legale in Roma, Via  
Piemonte n.38, (c.f. , p.iva e numero di iscrizione presso il registro delle Im-  
prese di Roma [redacted] capitale sociale €. 10.000,00 interamente ver-  
sato, iscritta al [redacted] nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Ban-  
ca D'Italia ai sensi del provvedimento della Banca d'Italia del 07/06/2017  
(qui di seguito [redacted]), e per essa, quale mandataria, giusta procura spe-  
ciale a rogito Notaio Dott.ssa de Franchis di Roma del 08 febbraio 2019

*Aut. T. e C. C.*  
*di p. 8/2/2020*  
Stampa: MOD. 1320  
M. 1407

[redacted]  
[redacted] auto per i Finanziamenti a medio e lungo  
termine SP), con sede legale in Roma Via Piemonte n.38, capitale sociale  
Euro 54.189.669,00 i.v., iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma  
con codice fiscale e numero di iscrizione [redacted]



[redacted], Società costituita in Italia,  
in persona della Dott.ssa Caterina Ripa nata a Catanzaro il 5 agosto 1974,  
domiciliata per la carica presso la sede sociale, in forza di procura autenticata  
dalla Dr.ssa Sandra De Franchis, Notaio in Roma, in data 11 settembre  
2019, rep. n. 12122/5848, registrata a Roma 4 il 16 settembre 2019 al n.  
28349 serie 1T rappresentata e difesa, in via disgiuntiva, dall' Avv. Vincen-  
zo Di Cesare (c.f. DCSVCN79D24I441V) del foro di Milano giusta procura  
speciale alle liti in calce al presente atto nonché dall'Avv. Francesco Chirico  
del Foro di Reggio Calabria ed elettivamente domiciliata presso lo studio di

*meccato 30/6/20*

quest'ultimo in Reggio Calabria Via Aschenez n. 62 in forza di nomina di  
ulteriore difensore stesa in calce all'atto di precetto e resa dall'avv. Vincenzo

Di Cesare , premesso :

che con atto di precetto notificato al sig. [redacted] il 3 giugno 2021 ai  
sensi dell'art 143 cpc con deposito presso la Casa Comunale di Abbiatograsso,  
so , ed all' [redacted] o , dom e res in Reggio Calabria Viale A.Moro  
n. 2 / B i.3 , in data 30 giugno 2021, veniva intimato di pagare al Credito  
Fondario spa nella qualità di mandataria di Leviticus SPV srl il pagamento  
della somma di €. 90.784,05 oltre interessi maturati e maturandi come da ti-  
tolo azionato dovuti all'effettivo soddisfo fatta salva in ogni caso l'applica-  
zione del IV comma dell'art 41 del D.Lgs 385/1993 e con salvezza, altresì,  
della clausola risolutiva espressa dall'art. 39 T.U. delle Leggi sul Credito  
Fondario per la ripetizione del capitale che risulterà al momento della chiu-  
sura dei conti in sede di ripartizione del prezzo, competenze dell' atto di pre-  
cetto, spese di notifica e successive tutte occorrente ;

che il credito di cui al sopracitato atto di precetto nasce dal mancato paga-  
mento delle rate scadute ed impagate di cui al contratto di mutuo per Notar

[redacted]  
[redacted] iscritta ipoteca presso l'A-  
genzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria

[redacted] n. [redacted] [redacted] [redacted] unito di for-  
[redacted] con il quale la Banca Popolare di Novara  
spa concedeva ai sigg. [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[REDACTED]

me di comunione legale, un mutuo ipotecario per la somma di € 94.000,00 estinguibile in 360 mesi al tasso di interesse come meglio descritto nel predetto contratto e come da piano di ammortamento debitamente sottoscritto dalle parti reso parte integrale ;

che al fine di garantire il capitale mutuato e l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte i sigg. [REDACTED]

cesso in favore della Banca ipoteca di primo grado da iscriversi presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - con sede in Reggio Calabria - sui seguenti immobili :

porzione immobiliare facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Reggio Calabria, Piazzale Stadio Sud, n. 6 e precisamente : - appartamento per uso di civile abitazione, ubicato al primo piano (2 f.t.) , avente una consistenza catastale di vani sei (6), confinante con vano scale, con appartamento di proprietà Familiari o aventi causa e con cortile condominiale da tre lati, salvo altri. In Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria figura al foglio di mappa RC/101, part 313 sub 10 Piazzale Stadio Sud, N. 6 - piano primo, cat A/3, cl 1 vani 6; R.C. € 387,34;

che le parti debitorie non hanno provveduto al versamento di quanto prectato ;

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche ed Esecuzioni presso la Corte di Appello di Reggio Calabria ho pignorato l'immobile di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED]

n. 2/B scala B int. 3, in regime di comunione legale con [REDACTED]



██████████ il quale la creditrice precedente mi ha fornito i seguenti dati descrittivi :

porzione immobiliare facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Reggio Calabria, Piazzale Stadio Sud, n. 6 e precisamente : - appartamento per uso di civile abitazione, ubicato al primo piano ( 2 f.t. ), avente una consistenza catastale di vani sei (6), confinante con vano scale, con appartamento di proprietà Familiari o aventi causa e con cortile condominiale da tre lati, salvo altri. In Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Calabria figura al foglio di mappa RC/101, part 313 sub 10 Piazzale Stadio Sud, N. 6 - piano primo, cat A/3, cl 1 vani 6; R.C. € 387,34;

 avv. Francesco Chirico

Ho quindi ingiunto alla sig ██████████ astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede gli immobili sopradescritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti gli accessori e frutti

#### HO INVITATO

la debitrice ad effettuare presso la Cancelleria del Giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza, ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Giudice per gli effetti dell' art 492 pc 2 comma;

#### HO AVVERTITO

la debitrice stessa che, a pena di inammissibilità, prima che sia disposta la

vendita e/o l'assegnazione del compendio immobiliare pignorato, può proporre ai sensi dell'art. 495 c.p.c. istanza di conversione sostituendo alle cose ed ai crediti pignorati una somma di denaro pari al quinto dell'importo dovuto al creditore pignorante ed ai creditori intervenuti, comprensivo di capitale ed interessi e delle spese di procedura. Detta istanza dovrà essere depositata unitamente al quinto dell'importo per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti degli intervenuti indicati nei rispettivi atti, dedotti eventualmente versamenti eseguiti di cui deve essere data prova documentale;

Ho altresì avvertito la debitrice che, ai sensi dell'art 615 cpc 2° comma, l'opposizione e' inammissibile se e' proposta dopo che e' stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 cpc , salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

Ho infine avvertito che ai sensi dell'art 559 cpc con l'atto di pignoramento immobiliare è costituita custode del compendio immobiliare pignorato con l'osservanza di quanto disposto ai norma dell'art. 560 cpc.

### HO NOTIFICATO

il suesteso atto di pignoramento immobiliare [redacted] om e res in Reggio Calabria Viale A. Moro n. 2/B sc B int. 3, nel domicilio come ivi indicato, consegnandone copia e alcune copie

delle stesse cp

22/12/2014

IL FUNZIONARIO UNICO  
Dessa Felice Daniela Sabina

IL FUNZIONARIO UNICO  
Dessa Felice Daniela Sabina



Dott. Giovanni PUTORTI'

NOTAIO

Via G. Tommasini, 1/D

89127 REGGIO CALABRIA

Tel. 0965.28742 - 366.667753 - 0965.894448

Partita IVA 02308060801

ALLEGATO

Imposta di bollo  
assolta in modo  
virtuale mediante  
adempimento unico  
telematico

4

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il giorno ventidue del mese di Giugno, in  
Reggio di Calabria, in Via Generale Tommasini, N. 1/D.

22 GIUGNO 2007

Innanzi a me Dott. Giovanni PUTORTI', Notaio in Locri, con  
studio in Via Francesco Crispi, N. 3, iscritto al Collegio No-  
tarile dei Distretti Riuniti di Reggio di Calabria e Locri.

N. 1836  
Registrato a LOCRI  
add: 24-06-2007  
Vol. 1T con la tass  
E. 1.908,00

SONO PRESENTI:

DA UNA PARTE, la Signora:

te in Salemi, in Contrada Posillesi, N. 216, di stato libero.

- DALL'ALTRA, i Signori coniugi:

ambì residen-  
ti in Reggio di Calabria, in Via Ravagnese Superiore, II Tra-  
versa Scagliola, N. 19/B, tra loro coniugati in regime di co-  
munione legale dei beni.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono  
certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto se-  
gue:

ESEGUITA (ASCRIZIONE)

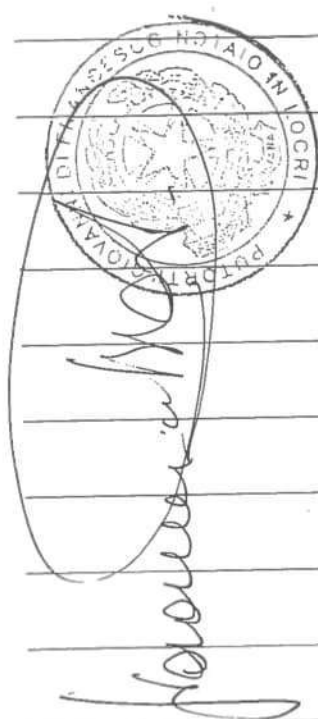
presso la Conservatoria de  
R.R. II. di Reggio Calabria  
add: 25-06-2007  
al n. 11999 di ordin  
al n. 8554 di formalità  
Piscosse E. 90,00

Dott. Giovanni PUTORTI  
NOTAIO  
Via G. Tommasini 1/0  
84127 REGGIO CALABRIA  
Tel. 0985 23242 - 0985 23243  
0985 23244 - 0985 23245

- la Signora BARBALIC Mirella, a corpo e con ogni garanzia di legge, vende ai coniugi ARICO' Attilio Emilio e MOIO Grazia, i quali a tal titolo accettano ed acquistano in regime di comunione legale dei beni, la piena ed intera proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione (risalente agli anni 1954-1955) a tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazza, sito nel Comune di Reggio di Calabria con accesso dal Piazzale Stadio Sud, civico N. 6 attraverso il cortile condominiale; precisamente vende:

- l'appartamento per uso civile abitazione, ubicato al primo piano (secondo fuori terra) del detto fabbricato, avente una consistenza catastale di vani sei (6) e confinante con il vano scala condominiale, con altro appartamento allo stesso piano di proprietà Familiari o aventi causa e con il cortile condominiale a piano terra da tre lati, salvo altri e come in fatto; riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggio di Calabria, al foglio di mappa RC/101, particella 313 (già part.189) subalterno 10 (Piazzale Stadio Sud, N. 6 - piano primo - Categoria A/3 - Classe 1 - Vani 6 - Rendita catastale euro 387,34).

A migliore identificazione della porzione immobiliare trasferita, si allega al presente atto sotto la lettera "A" esaminata, riconosciuta esatta e debitamente sottoscritta, una piantina planimetrica catastale ove il cespite è graficamente rap-



*Arco de R. i*  
*Arco de R. i*  
*Arco de R. i*  
*Arco de R. i*  
*Arco de R. i*

presentato.

Sono compresi nella presente vendita a favore della parte acquirente, i diritti condominiali proporzionali su tutte quelle parti del fabbricato, che a norma dell'articolo 1117 del Codice Civile sono comuni ed indivise negli edifici, in quanto destinate all'uso condominiale.

Dichiara la venditrice che la porzione immobiliare in contratto le era pervenuta dalla eredità della propria madre Signora

**[REDACTED]** (oggi **[REDACTED]**)  
**[REDACTED]** il 16 Agosto 1927 e deceduta ab intestato a Salemi (Trapani) il 13 Ottobre 2005, la cui Dichiarazione di Successione è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Castelvetro (TP) in data 2 Febbraio 2006, al N. 67, Volume 180, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio di Calabria il 29 Settembre 2006, al N. 12808.

La presente vendita viene fatta e rispettivamente accettata con tutti e singoli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, azioni e ragioni anche condominiali e servitù attive e passive inerenti la suddescritta porzione immobiliare, che si vende e si acquista nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, la quale ne garantisce la buona e piena proprietà e dichiara che essa è suo bene personale ed è franca e libera da pesi, vincoli, ipoteche, oneri reali e fiscali, trascrizioni pregiudizievoli, tasse ed impo-



ste arretrate e diritti di terzi, obbligandosi in caso contrario per i danni e per l'evizione ai sensi di legge.

La parte venditrice dichiara di essere in regola con il pagamento di tutte le tasse, imposte e tributi afferenti la porzione immobiliare in contratto, ivi compresi gli oneri condominiali sino alla data odierna e libera pertanto la parte acquirente da ogni tenutezza e responsabilità al riguardo.

La presente vendita si effettua per il convenuto complessivo prezzo di euro 92.000,00 (novantaduemila virgola zero zero), il cui pagamento viene regolato come segue:

- quanto ad euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero)

sono stati già pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice, prima del presente atto, dei quali la venditrice rilascia ampia quietanza;

- quanto ad euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) a saldo del convenuto complessivo prezzo, la parte acquirente si obbliga a corrisponderli alla parte venditrice, che accetta, in unica soluzione e senza produzione di interessi, nel termine massimo di giorni 15 (quindici) da oggi, mediante il ricavo del mutuo fondiario per acquisto di immobile abitativo costituente "prima casa", concesso alla parte acquirente dalla "BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A." e perfezionato contestualmente con atto ai miei rogiti avente numero di raccolta immediatamente successivo a questo.

La parte acquirente all'uopo ha già conferito alla Banca "BPN

SPA" in via anticipata ed in previsione del presente atto di vendita e del collegato e contestuale contratto di finanziamento, espresso ed irrevocabile mandato ai fini del pagamento alla signora BARBALIC Mirella, fino alla concorrenza della residua somma dovuta quale saldo del prezzo di vendita, da eseguirsi mediante bonifico bancario su c/c acceso a nome della medesima parte acquirente presso la Banca Unicredit S.p.A. - Filiale di Palermo, Viale Strasburgo i cui estremi sono indicati nel relativo bonifico.

Il trascorrere di giorni 30 (trenta) da oggi, senza notifica da parte della venditrice agli acquirenti, di alcun atto anche stragiudiziale tendente al pagamento delle residue somme dovute in dipendenza della presente compravendita, avrà effetti di quietanza liberatoria di saldo tra le parti, unitamente alla documentazione contabile bancaria, relativa all'avvenuto bonifico.

La parte venditrice, in ogni caso, rinuncia all'ipoteca legale, con esonero per l'iscrizione d'Ufficio.

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

I componenti, da me Notaio richiamati sulle sanzioni previste dall'art. 76 del Decreto del Presidente della Repubblica, in data 28 Dicembre 2000, N. 445, per le ipotesi di falsità in

3101530486-02, come da Fattura N. 19, del 18 Aprile 2007, per la parte venditrice; - euro 2.400,00 (duemila quattrocento virgola zero zero), compresa I.V.A., mediante assegno postale emesso in data 17 Aprile 2007, dalle POSTE ITALIANE S.p.A. - Filiale di Reggio di Calabria, Via Miraglia 14, portante il numero 5397070532, come da Fattura n. 18, del 18 Aprile 2007, per la parte acquirente.

Ai fini fiscali le parti fanno constare quanto appresso:

1) Ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), la parte acquirente richiede che la base imponibile ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale in relazione alla vendita di cui al presente atto, sia costituita dal valore della porzione immobiliare per come determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo sopra indicato.

A tal fine si precisa quanto segue:

a) - che l'odierna cessione avviene nei confronti di persone fisiche; b) - che oggetto della vendita in contratto è porzione immobiliare ad uso abitativo; c) - che il valore della detta porzione immobiliare, determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, è pari ad Euro 44.738,00 (quarantaquattromila settecentotrentotto virgola zero zero), somma costituente pertanto la base imponibile ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale nascenti



*Handwritten signatures and notes:*  
- A large signature on the left side of the page.  
- A signature at the bottom left: *Antonio...*  
- A signature at the bottom left: *Antonio...*  
- A signature at the bottom left: *Antonio...*

ti da questo atto;

2) che, inoltre, si ha diritto alle agevolazioni tributarie previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, precisamente all'applicazione dell'imposta di registrazione nell'aliquota ridotta del 3% (prevista dalla Nota II bis all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'Imposta di Registro approvato con D.P.R. 26 Aprile 1986, N. 131) ed all'applicazione delle imposte di trascrizione e catastale in misura fissa.

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

In merito a dette agevolazioni gli acquirenti dichiarano: a) di essere residenti nel Comune ove è ubicato il sopra descritto immobile; b) di non essere titolari esclusivi o in comunione di beni, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile sopra acquistato; c) di non essere titolari, neppure per quote ed anche in regime di comunione legale di beni, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione da essi coniugi acquirenti acquistata

con le agevolazioni previste, in materia di acquisto della prima casa, dall'art. 3, comma 131, della citata Legge 28 Dicembre 1995, N. 549 e dalle varie disposizioni espressamente contemplate nella lettera c) di detto comma 131.

3) i componenti dichiarano infine che tra le parti non intercorre vincolo di parentela.

Le spese del presente atto e delle conseguenti formalità, si convengono a carico della parte acquirente.

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

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

Esso viene sottoscritto alle ore tredici.

*Alvio De Felice*

*Stefano Attilio Casale*

*Maria Grazia*

*[Handwritten signature]*





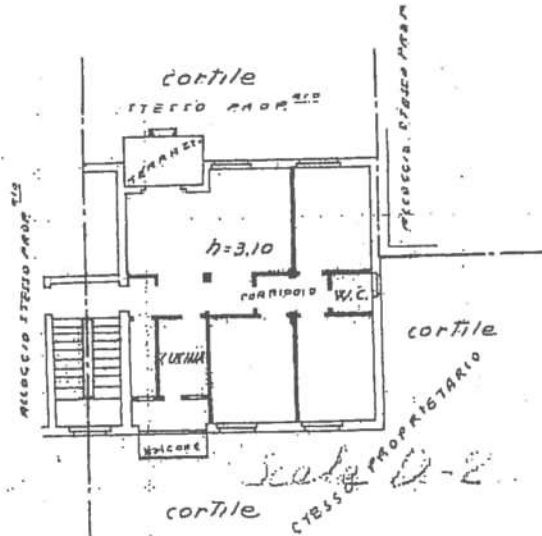


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939-XVII, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Reggio Cal. Via G. Galilei Sbaroni  
Ditta Giulio Sua Casa  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio <sup>(\*)</sup> Terminio erariale di Reggio Cal.  
(\*) Terminio Erariale e del Comune

13 Piano Primo Piano



autografo  
17/12/54

Min. De. Pub. Lic.  
17/12/54  
Ch. Spica

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata da: Geom. Giuseppe Sforza  
(Titolo, nome e cognome del Geometa)

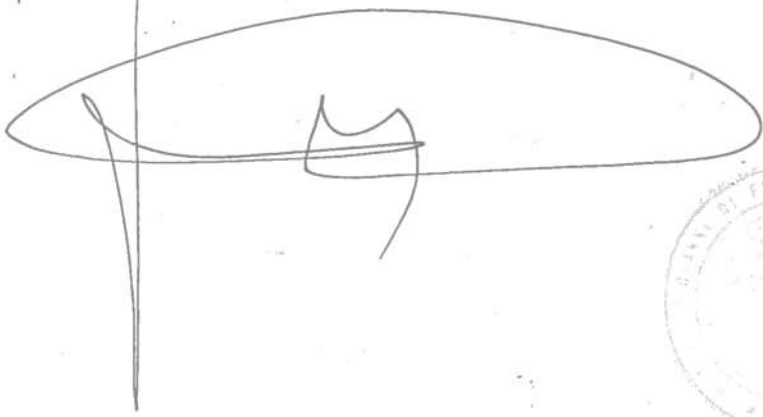
Iscritto all'Albo dei Geometri  
dalla Provincia di Reggio Cal.  
DATA 6-12-54  
Firma: Geom. Sforza

DATA  
PROT. N°

RC  
151  
189  
10

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/03/2007 - Comune di REGGIO DI CALABRIA (HZ24) - < Sezione Urbana: KC Foglio: 101 Particella: 313 - Subalterno 10 >  
PIAZZALE STADIO SUD n. 6 piano: P1;

Copia  
fogli, MASCATA  
N. 23 febbraio 1922



**Prot. 11/04/2022.0076508.U - RISPOSTA A: Richiesta vincoli e destinazione urbanistica**

Da Per conto di: [protocollo@postacert.reggiocal.it](mailto:protocollo@postacert.reggiocal.it) <[posta-certificata@legalmail.it](mailto:posta-certificata@legalmail.it)>  
A [patrizia.gagliano@pec.it](mailto:patrizia.gagliano@pec.it) <[patrizia.gagliano@pec.it](mailto:patrizia.gagliano@pec.it)>  
Data lunedì 11 aprile 2022 - 13:02

**Messaggio di posta certificata**

Il giorno 11/04/2022 alle ore 13:02:44 (+0200) il messaggio "Prot. 11/04/2022.0076508.U - RISPOSTA A: Richiesta vincoli e destinazione urbanistica" è stato inviato da "[protocollo@postacert.reggiocal.it](mailto:protocollo@postacert.reggiocal.it)" indirizzato a: [patrizia.gagliano@pec.it](mailto:patrizia.gagliano@pec.it)  
Il messaggio originale è incluso in allegato.

**Identificativo messaggio:** F55C2046.01530332.184A4E38.ACB024BF.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato [dati-cert.xml](#) contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

**Certified email message**

On 11/04/2022 at 13:02:44 (+0200) the message "Prot. 11/04/2022.0076508.U - RISPOSTA A: Richiesta vincoli e destinazione urbanistica" was sent by "[protocollo@postacert.reggiocal.it](mailto:protocollo@postacert.reggiocal.it)" and addressed to: [patrizia.gagliano@pec.it](mailto:patrizia.gagliano@pec.it)  
The original message is attached.

**Message ID:** F55C2046.01530332.184A4E38.ACB024BF.posta-certificata@legalmail.it

The [dati-cert.xml](#) attachment contains service information on the transmission

[postacert.eml](#)  
[dati-cert.xml](#)  
[smime.p7s](#)

ALLEGATO 10



*Città di*  
**Reggio Calabria**

## **ATTESTAZIONE DI REGISTRAZIONE**

Si attesta che il documento allegato <sup>1</sup> alla presente è stato registrato a **Prot. N° 0076508** in data **11/04/2022 alle 13:00**



Prot. 11/04/2022.0076508.U



Impronta del documento digitale registrato

---

<sup>1</sup>Per accedere al file originale firmato: aprire il presente attestato con Acrobat Reader, cliccare il tasto "Allegati", con icona a forma di graffetta, nella barra di sinistra e poi cliccare sul nome dell'allegato presente che è il file originale firmato digitalmente.



**CITTÀ DI REGGIO CALABRIA**  
**URBANISTICA-CULTURA-TURISMO**  
 P.O. Pianificazione Territoriale  
 Ufficio di Piano – SIT - Certificazioni

Prot.llo n. 76508 del 11/04/2022

Rif.to prot.llo n. 0065293 del 28/03/2022

Oggetto: Richiesta certificato di destinazione urbanistica e dei vincoli tutori ed inibitori

Ditta: Gagliano Patrizia

Dati Catastali		
Sezione	Foglio di mappa	Particella
Reggio Calabria	101	313

Visti: Il Piano Regolatore generale, adottato con Delibera C.C. n. 44 del 25/3/1970 ed approvato con DPGR n. 914 del 6/5/1985; La L.R.le n. 19/02 e s.m. e l'art. 65 della medesima L.R.le sul regime transitorio come modificato dalla L.R.le 40/15 - 28/16 e 21/17; La determina dirigenziale n. 1936 del 02.09.02 –conformazione degli atti amministrativi di settore alla L.R.le n.19/02; La delibera di C.C.le n. 92 del 29/12/2016 le leggi n. 1089/39; n. 1497/39; R.D. n.3267/23 art. 1; R.D. n. 1357/40; R.D. 1265/34 art. 338, DPR 753/80 L. n. 431/85; D.Lgs. n. 490/99 e 42/04; L:58/63- P.R.A.; D.Lgs. n.96/05- Delibera C.C. 16/10; D. Lgs. n.63/08, D.Lgs. 157/06 ; L.353/00; Piano stralcio di assetto idrogeologico PAI Calabria, il Piano stralcio per l'erosione costiera; L.R. n. 3/95 e L.R. n. 19/02 e s.m.i. e 34/02; Visto il D.lgs n. 15 del 03 Aprile 2006 art. 65, 67 e 68 sss.mm.ii.; Visto il DPCM 27.10.2016 "approvazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvione del Distretto idrografico dell'Appennino Meridionale - PGRA"; Visto il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale n.250 del 04/05/2020 di avvio delle procedure di aggiornamento dei contenuti del vigente Piano di Assetto idrogeologico – rischio frane- alluvioni (PAI 2001) dell'ex Autorità di Bacino della Regione Calabria alle nuove mappe PGRA per il rischio alluvioni; Visti i DD.SS. nn. 210 e 211 del 9/4/2020, n. 375 del 14/7/2020; Visto il D.S. n.540 del 13/10/2020 art.1 e art. 2 "Adozione misura di salvaguardia relative alle aree soggette a modifica di perimetrazione e/o classificazione della pericolosità e rischio dei Piani di Assetto idrogeologico configurate nei progetti divarianti di aggiornamento dei PAI alle nuove mappe del PGRA."

**SI CERTIFICA**

**Che la particelle sotto elencate sono indicate nel PRG con la seguente Destinazione Urbanistica:**

Dati Catastali			Destinazione PRG	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	Zona Omogenea	Rif. art. NTA
Reggio Calabria	101	313	B - Ristrutturazione	Art.19 N.t.a

Vista la L.R.le n. 19/02 e ss.mm.ii. e l'art. 65 co. 2 della medesima, considerato che con Delibera C.C. n. 1 del 11/01/2020 è stato adottato il P.S.C. e R.E.U., vista la pubblicazione sul BURC n.5 del 21/01/2020 si specifica che:

*Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:*  
 a) i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60;

Nel suddetto P.S.C. e R.E.U. la sopra elencate particelle risultato indicate come segue:





Dati Catastali			Destinazione P.S.C.	
Sezione	Foglio di mappa	Particella	A.t.u.	Rif. R.E.U.
Reggio Calabria	101	313	III.8	Orientato in prevalenza alla trasformazione da assoggettare a prevalente ristrutturazione urbanistica

e sono soggette ai seguenti

**Vincoli tutori ed inibitori:**

1	Paesaggistico – ambientale	NO	
2	Sismico	SI	Zona I , rif. O.P.C.M. 3274 /2003; DGR n. 47 del 10/2/2004 (tutte)
3	Storico artistico	NO	
4	Archeologico	SI	Vincoli SAC Comunicazione
5	Aree Protette	NO	
6	Idrogeologico Forestale	NO	
7	PAI - PSEC	NO	
8	Soprassuoli percorsi dal fuoco	NO	
9	Demanio Marittimo	NO	
10	Demanio militare	NO	
11	Fascia rispetto demanio marittimo	NO	
12	Fascia rispetto cimiteriale	NO	
13	Fascia rispetto stradale	NO	
14	Fascia rispetto ferroviario	NO	
15	Fascia rispetto impianti tecnologici	NO	
16	Limitazioni Aeroportuali	SI	L.58/63; DM 2/1/1985; DM 19/7/1993; Superficie orizzontale interna

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi e si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti ai sensi dell'art.30 comma 3 del DPR 380/01

Il Responsabile  
Dott. Pian. Antonino Randazzo Calabrese

Il Responsabile del Servizio  
Arch. Alberto Di Mare

CASE PER LAVORATORI IN REGGIO CALABRIA  
STANZ. 1950 MIL. 56,5-1951 MIL. 100

ALLEGATO           

STAZIONE APPALPANTE: ENTE EDILIZIO DI REGGIO CALABRIA

RELAZIONE

=====

DI PROGETTO RELATIVO A NUMERO DODICI EDIFICI DI PER SE' STANTI  
COMPRENDENTI NUMERO 81 APPARTAMENTI CON NUMERO 417 VANI LEGALI  
DA COSTRUIRSI IN CONTRADA BOTTEGHELLE SBARRE INFERIORI IN FREGIO  
AL PIAZZALE NORD DDEL CAMPO SPORTIVO E VIA V° DI

REGGIO CALABRIA

PROGETTISTI

ING. ORESTE ASPRA

Arch. Mario Seno

Ing. Antonio Tarantana

RELAZIONE DI PROGETTO CASE PER  
LAVORATORI IN REGGIO CALABRIA CONTRADA BOTTEGHELLE=GESTIONE  
APPALTANTE EDILIZIO R.C.

La presente Relazione é relativa alla progettazione <sup>di</sup> Numero dodici edifici di per sé stanti, di cui quattro a 4 piani, sette a 3 piani ed una pertineria ad un piano, da costruirsi in contrada Botteghelle di Reggio Calabria ed in fregio al Piazzale ~~del~~ <sup>del</sup> Campo Sportivo e Via V<sup>a</sup> di prossima apertura in prolungamento del Viale Galileo Galilei.

Ogni edificio a 4 piani comprende n.8 appartamenti, quattro di vani 5 e quattro di vani 6 legali, e quelli a tre piani comprendono n.6 appartamenti di cinque, sei ed anche sette vani legali, Un totale quindi di N° 81 appartamenti per complessivi 417 vani legali.

La disposizione dei vari edifici sulla zona destinata a tale complesso edilizio é stata studiata da consentire a tutti gli edifici la disponibilità all'intorno di spazi liberi da adibire a villette, giuochi ed orti. Si é prevista inoltre fra gli edifici una ampia strada di accesso e di rispetto fra loro, sì da disporre di ampie visuali e sufficiente soleggiamento degli ambienti.

Ne risultano tutti g vani degli edifici illuminati ed areati direttamente, così come le scale di accesso ai vari piani.

Il tipo di struttura adpttato é quello asismico, di cui alle Norme Tecniche ed Igieniche R.D.L.22/II/1938 n.2105, costituito da una ossatura elastica resistente in conglomerato cementizio armato, formato da pilastri, traversi e correnti unenti ai tra loro, sì da formare maglie rettangolari verticali ed orizzontali.

Le maglie rettangolari saranno riempite con strutture murarie di mattoni pieni e malta cementizia e da muratura di Elementi di conglo\_

strato di pomice e cemento, forati.

L'ossatura principale sarà consolidata da un'ossatura secondaria costituita dagli stipiti, architravi e cordoli, unentisi tra loro e con gli elementi della ossatura principale.

Le maglie rettangolari orizzontali costituite dai traversi e dai correnti saranno consolidate anche dai solai misti di conglomerato normale e tavelloni di conglomerato di pomice e cemento, formanti con le sottostanti nervature mensolate in un solo senso ad interasse di m. 40. Gli edifici avranno copertura a terrazza.

Le fondazioni saranno in calcestruzzo di cemento a kg. 150, convenientemente isolate dal terreno da strato impermeabilizzante di asfalto.

Gli edifici avranno il piano terreno rialzato di circa m. 1,00 dalla quota della campagna circostante.

I pavimenti saranno nella gran parte di marmette di cemento e griglia con fasce e bordure. Solo gli ambienti accessori ed i terrazzi saranno pavimentati con mattonelle di cemento unicolori.

Gli intonaci delle pareti interne e dei soffitti saranno a tre passate e a tonachino fino.

Sulla terrazza sarà gettato uno strato isolante di conglomerato di pomice e malta comune e su questo sarà steso lo strato doppio di asfalto impermeabilizzante.

Gli infissi esterni saranno di legno castagno e le avvolgibili saranno di pino del Cadore, verbiciati a tre mani.

Gli infissi interni saranno di legno abete, avranno mostre, contromostre e cassonetti e saranno passati ad olio e colori. Le porte di ingresso agli appartamenti saranno di legno castagno e passate a vernice. Le soglie esterne ed interne saranno di marmo bianco di Carrara come le scale e lo zocchetto della scale.

Le cucine ed i bagni avranno zoccolature rivestite con piastrelle bianche. I corridoi e gli ambienti accessori avranno zoccolatura con

coloritura ad olio ~~da~~ tre mani.

Le pareti interne degli ambienti ed i soffitti saranno passate a colla e colori a semplici disegni e zoccoletti ad olio.

Ogni appartamento di ciascun edificio sarà munito di un serbatoio di eternit di acqua da 300 litri per compensare le depressioni delle ore di punta della rete cittadina. di acqua potabile.

Saranno impiantate in ogni appartamento vasche da bagno a sedile, i lavabi ed i cessi di maiolica e le vasche ~~dalla~~ lavare in graniglia.

Le cucine a due fornelli avranno la cappa, il camino con mitra girevole e saranno dotate da lavandino di Fire-Clay.

Gli appartamenti saranno dotati di impianto idrico sotto intonaco e di impianto elettrico in tubi sotto traccia.

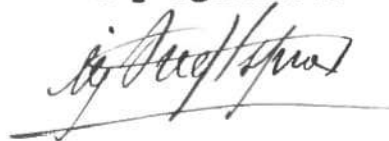
Ogni edificio avrà la sua condotta delle acque nere e luride che potrà scaricare direttamente o a mezzo di unica condotta nella fogna cittadina che si prevede sarà costruita a servizio igienico-sanitario del costruendo complesso edilizio in corso di esecuzione e di progettazione.

Il paramento esterno ai prospetti sarà eseguito secondo i disegni alligati, in malta bastarda e tonachino a colori; mentre la zoccolatura sarà in graniglia e cemento a colori, levigata o martellinata.

I lavori ai prezzi correnti sul mercato nel loro complesso ammonteranno a circa L. 130.000.000=

Reggio Cal. 10 giugno 1951

I progettisti





*M. Mancini*

MUNICIPIO DI REGGIO CALABRIA

UFFICIO Tecnico

PROT. N. 4204  
Ca. 2 Cl. 2 Fasc. 2  
POSTA ALLA NOTA  
N. 2 Div. 2 Sez. 2  
Allegati N. 2

li 25 GIU. 1951

SPETT. ENTE EDILIZIO

REGGIO CALABRIA

OGGETTO: } Progetto per la costruzione di un fabbricato in fregio al piazzale sud del Campo Sportivo.

Con riferimento alla nota n.2880 del 12.6.1951, comunico, che questa Commissione Edilizia, nella tornata del 20.6.1951 N.351, ha espresso parere favorevole per il progetto di cui a margine =  
Restituisco una copia del progetto.

IL SINDACO

*Restituisco progetto agg. 29/6/1951*  
*by [Signature]*

STAZ. APP. ENTE EDILIZIO

STANZ. 1950 mil. 56.5 - 1951 mil. 100

PROGETTO DI MASSIMA - M 1:100

PROGETTISTA: ARCH. MARIO SENO-ROMA  
COLLABORATORI: ING. O. ASPRA e A. TRAMONTANA, R.C.

I° ANNO

$$\frac{56.5}{394} = 143 \text{ V.}$$

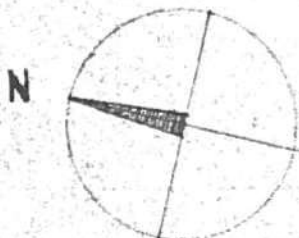
TIPO	EDIFICI	PIANI	TOTALE V.
B (5+6)	1	IV	44
C (5+5)	2	III	60
E (7+6)	1	III	39
Part.	1	I	6
	5		149

II° ANNO

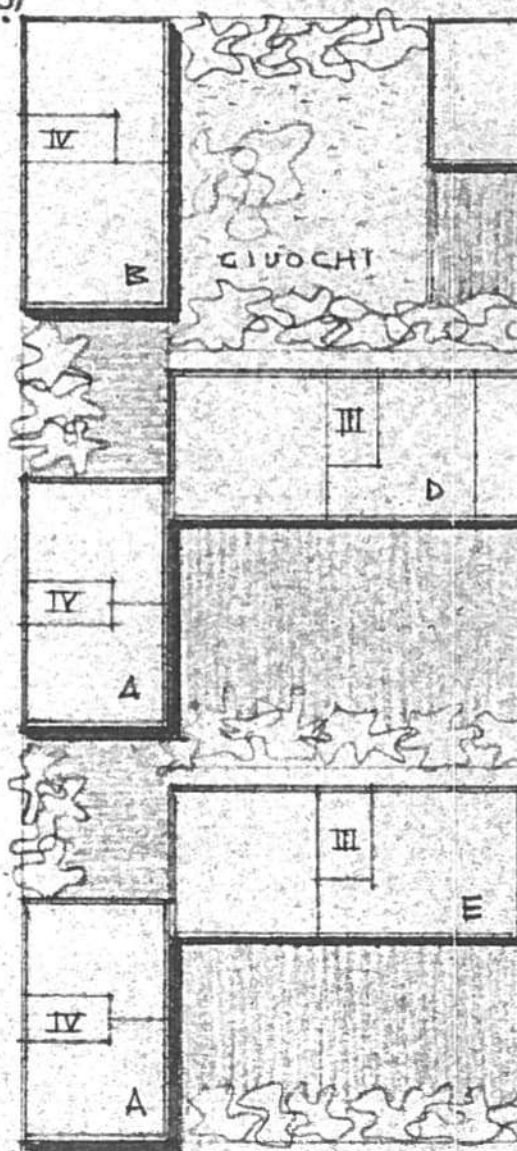
$$\frac{100}{392} = 255 \text{ V.}$$

TIPO	EDIFICI	PIANI	TOTALE V.
A (5+5)	2	IV	80
B (5+6)	1	IV	44
D (5+6)	2	III	66
E (7+6)	2	III	78
	7		268

PIAZZALE DEL CAMPO SPORTIVO



(450)



(4.25)

Via della Penna, 62 - Tel. 35520  
 Ing. Antonio Orlandi

CASE PER LAVORATORI. IN TIPO  
REGGIO CALABRIA - Sharre inf.

STAZ. PP. ENTE EDILIZIO MIL. 100 + 56.435

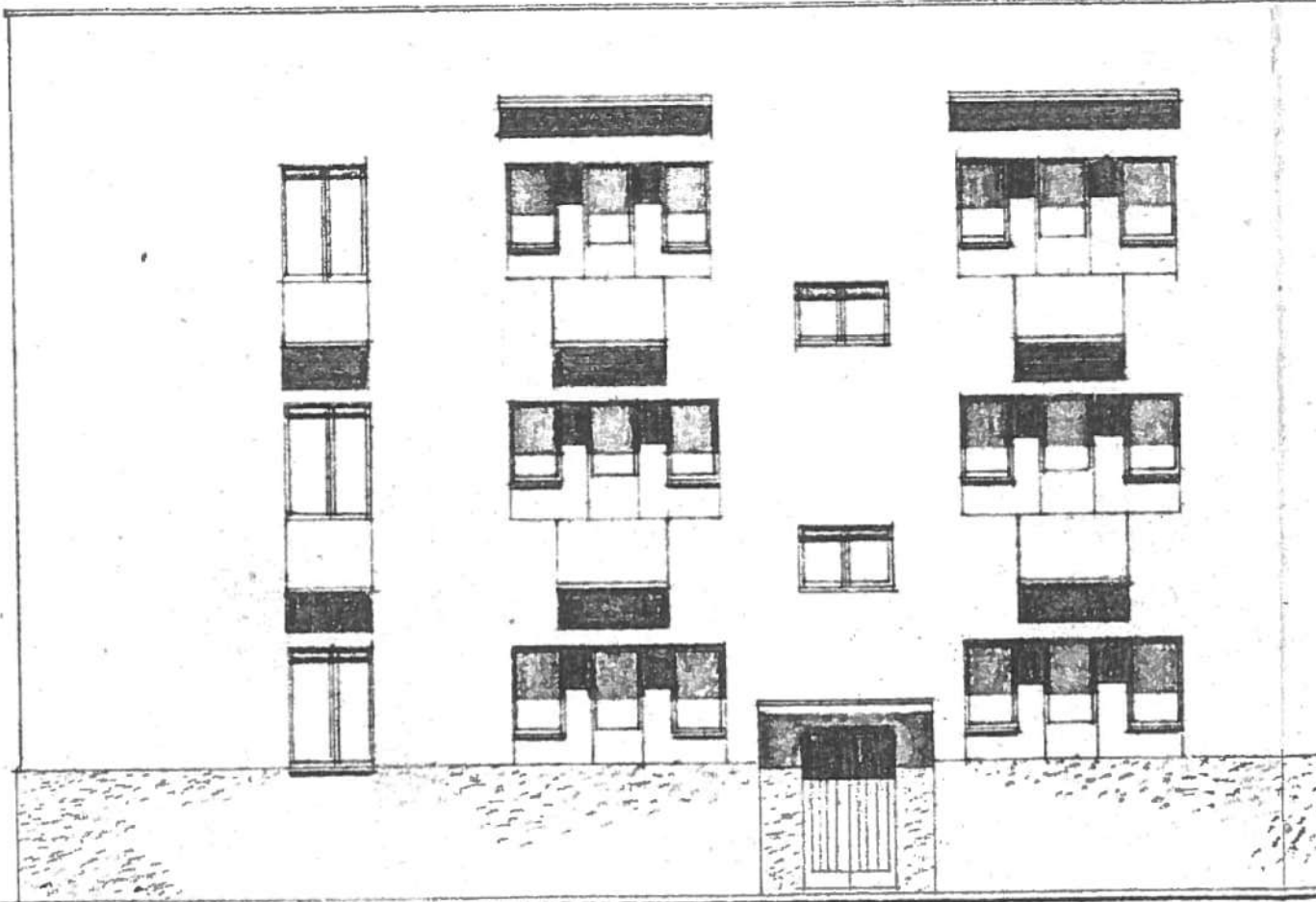
PROGETTISTA - ARCH. MARIO SENO - ROMA  
COLLABORATORI ING. ORESTE ASPRA - R.C.  
ING. ANTONIO TRAMONTANA

SCALARE DI MASSIMA 1:100

PROGETTO DELL'ARCHITETTO  
R. C. SENO

REGGIO CALABRIA 1951

*Mario Seno*  
*Oreste Aspra*  
*Antonio Tramontana*



MUNICIPIO DI REGGIO DI CALABRIA

UFFICIO TECNICO

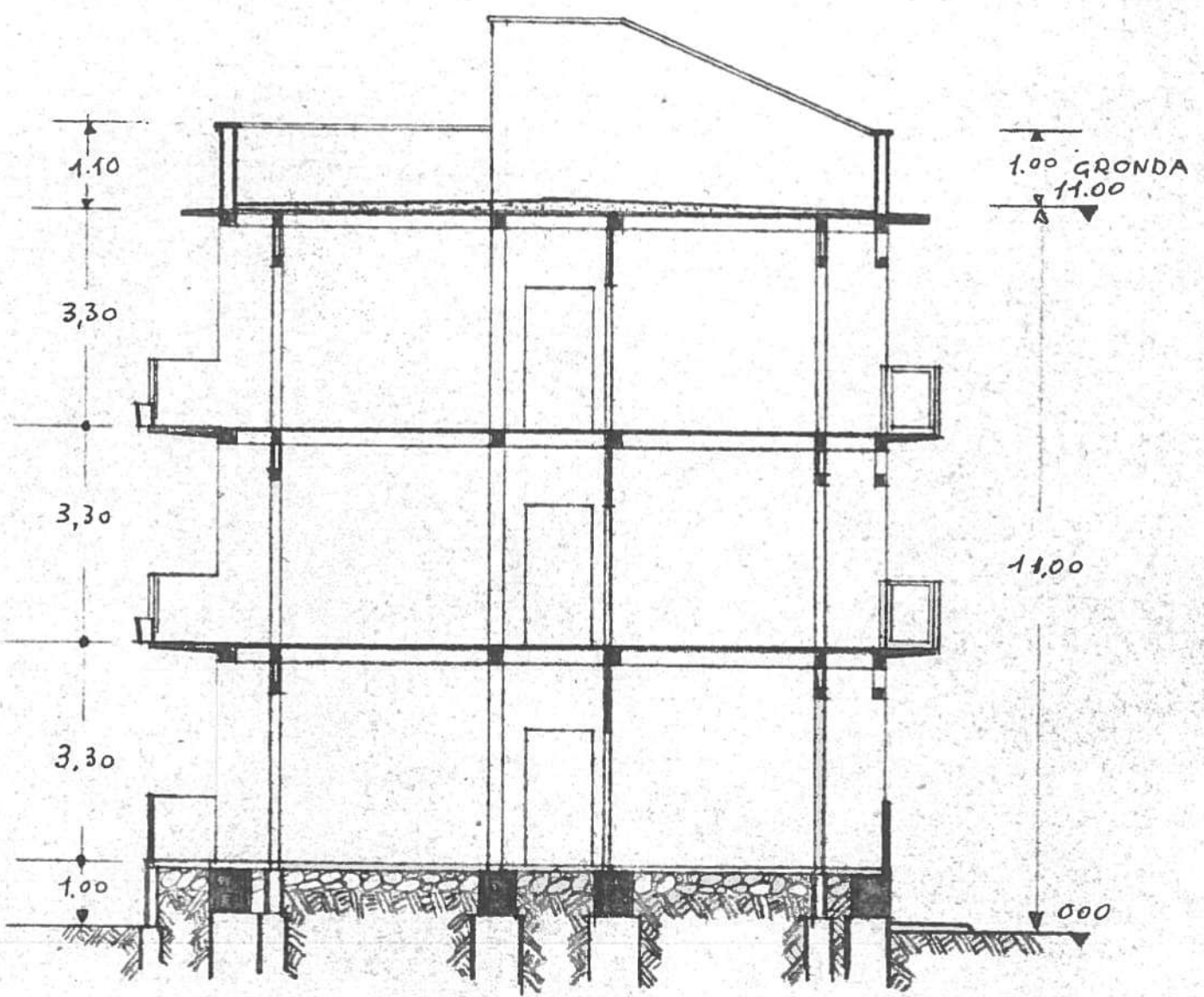
Approvata dalla Commissione Edilizia

nella tornata del 20-5-51 n° 351

FRONTE

Senza pregiudizio del diritto dei terzi,  
si avverte il consegnamento dello stesso di  
questo e di rispettarne l'osservanza delle norme  
contenute nell'atto di concessione e dei regolamenti

*S*  
MUNICIPIO DI REGGIO DI CALABRIA  
IL SINDACO

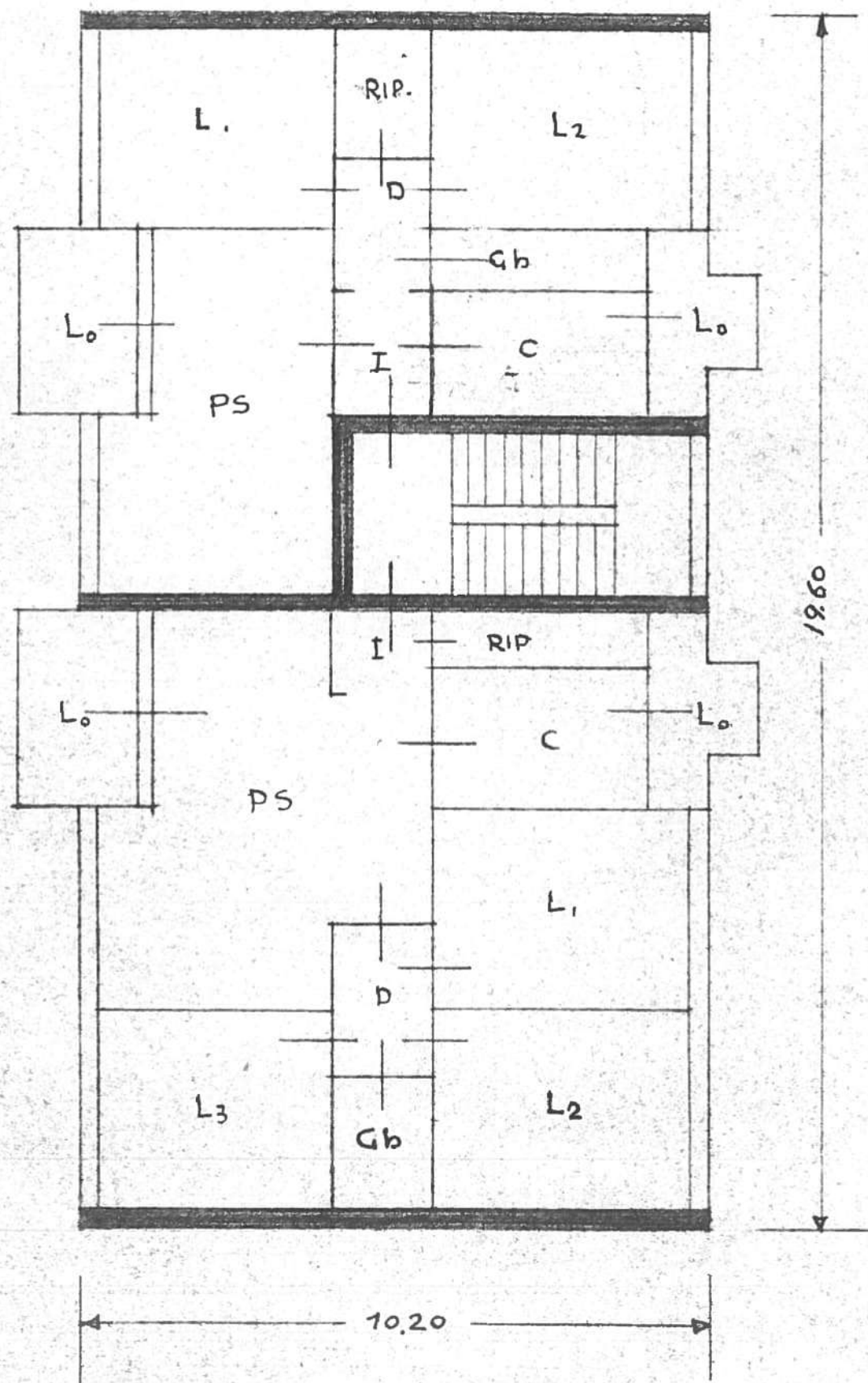


SEZIONE - # - 1:100









PIANTA - SCHEMA # - 1:100

ALLEGATO Ric

ENTE EDILIZIO

DI  
REGGIO CALABRIA

li 12 GIU. 1951

~~PROT. N. 288~~  
No 288 PROT.

SIG. SINDACO DEL COMUNE

di

reg. vari

REGGIO CALABRIA

Oggetto: Esame da parte della Commiss. Edilizia Com. del progetto di massima delle case per lavoratori complet. prog. 1° anno e programma Inna Casa.

Con preghiera di volerli, con cortese sollecitudine, sottoporre al debito esame da parte della Commissione Edilizia Comunale, si trasmettono, in doppio esemplare, i disegni del progetto di massima delle case per lavoratori da costruirsi in questa Città - Contr. Botteghe via V e piazzale Campo Sportivo, progetto compilato dagli Ingg. Aspra e Tramontana e dall'Arch. Seno per incarico di questo Istituto quale Stazione appaltante dell'Inna-Casa, a completamento del programma del 1° piano, per L. 56.435.000,00 e per L. 100.000.000,= sul programma di costruzioni del 2° anno.

Ufficio Tecnico

N° 4704 di Protocollo

Data 12 GIU. 1951

IL DIRETTORE

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
P. Ufficiale sanitario

*[Handwritten signature]*



*Ministero della cultura*  
DIREZIONE GENERALE ARCHIVI  
ARCHIVIO DI STATO DI REGGIO CALABRIA

ALLEGATO 12

CLASS. 28.34.07

*Reggio Calabria, 07/03/2022*

*All'Arch. Patrizia Gagliano*

*patrizia.gagliano@pec.it*

**OGGETTO: Richiesta documentazione palazzine IACP Piazzale Stadio Sud, Reggio Calabria**

Si certifica che, in seguito alla consultazione effettuata in data 4 Marzo 2022 dall'Arch. Patrizia Gagliano delle buste del fondo del **Genio Civile, classificazione 1.3.8** riordinate fino ad oggi, non è stata rinvenuta la documentazione in oggetto.

Cordiali saluti

IL DIRETTORE  
DOTT.SSA MARIA MALLEMACE



ARCHIVIO DI STATO DI REGGIO CALABRIA

VIA LIA CASALOTTO, S.N.C.-CAP.89122 REGGIO CALABRIA (RC)-TELEFONO 0965-6532242

PEC: mbac.as-rc@mailcert.beniculturali.it

PEO: as-rc @beniculturali.it



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

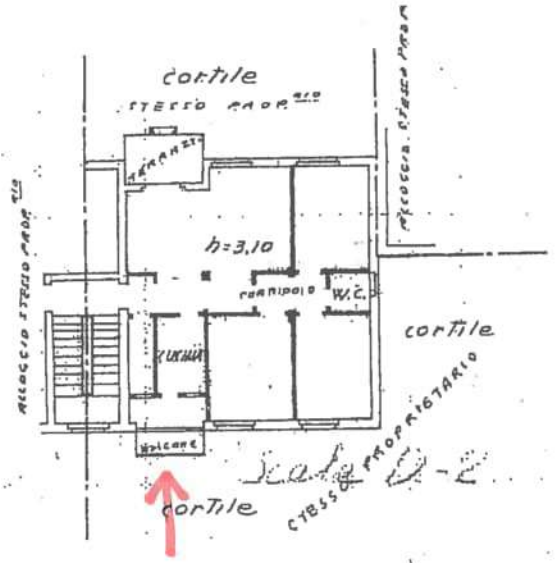
(N. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Reggio Calabria Via G. Galilei Sbaroni  
Ditta Genovis Sua Casa  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio <sup>(\*)</sup> Terreno erariale di Reggio Calabria  
(\*) Terreno Erariale e del Comune

acquisto de  
ata Legge 28  
ni espressam  
l.  
parti non in  
ati formalità  
te atto del  
a ai compare  
dichiarano  
da mia fidu  
ato di mia  
a nove e qua

ALLEGATO 13

Primo Piano



*autografo*  
12/12/54

*Min. delle Finanze  
Gen. G. Galilei  
Ch. Genovis*



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	RC 101 189 10

Compilata da: Geom. Giuseppe Spulazio  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Reggio Calabria  
DATA 6-12-54  
Firma: \_\_\_\_\_



ALLEGATO 14



**Città di Reggio Calabria**  
SETTORE URBANISTICA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Ufficio Gestione Atti e Servizi Generali

Via Sant'Anna II Tronco – Palazzo Cedir -  
Corpo I – 89128 Reggio Calabria

0965 3622136

PEC : sue@pec.reggiocal.it

**Arch. Patrizia Gagliano CTU**  
patrizia.gagliano@pec.it

rif. prot. 70951 del 04/04/2022

**Oggetto: Richiesta atti.**

In riscontro alla nota si comunica che, da ricerche effettuate presso i ns archivi informatici, non risultano pratiche, per l'immobile ubicato in via Stadio Sud n 2/b, non risultano pratiche di edilizia privata in testa alle ditte di seguito riportate:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Il Responsabile dell'Ufficio**  
Istruttore *Antonio* Giuseppe Zumbo

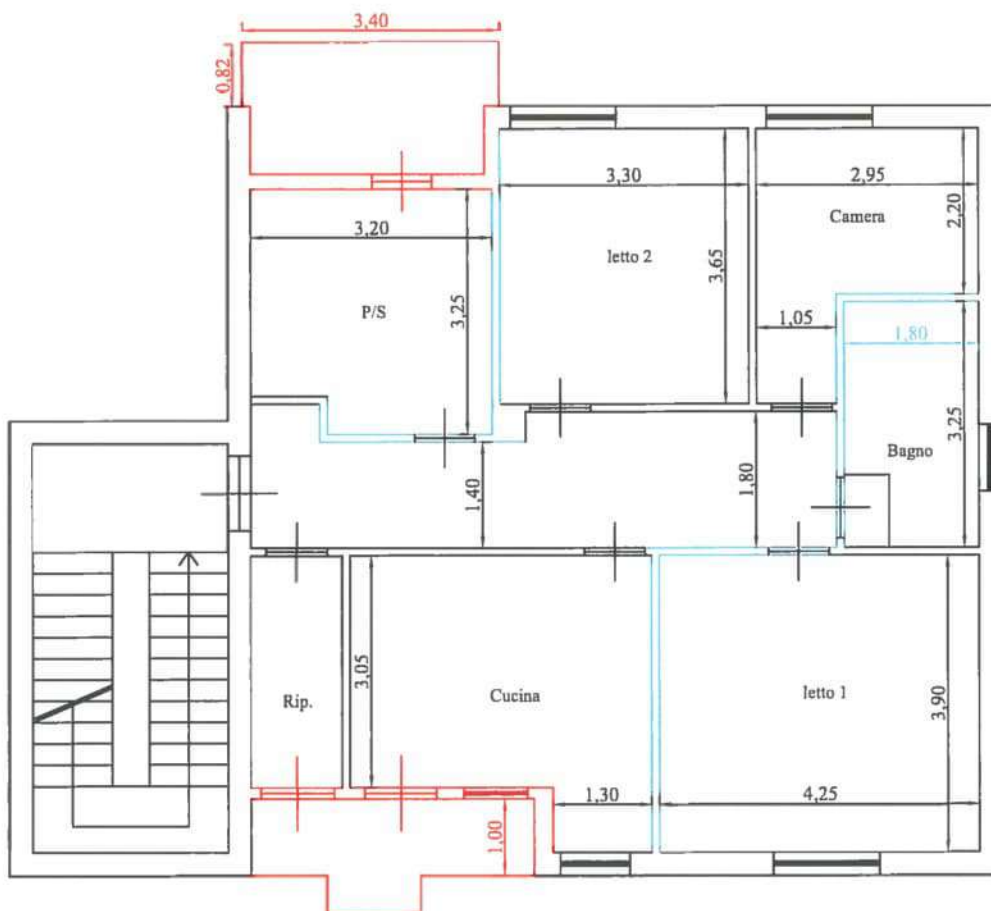
**Il Dirigente**  
Arch. *Santo* Cappola



PLANIMETRIA  
INDICAZIONE SUPERFICI NON SANABILI  
REGGIO CALABRIA SEZ. RC  
FOGLIO 101 PARTICELLA 313 SUB 10

PIANO PRIMO

h = 3,30 m



- RIPRISTINO SITUAZIONE PREGRESSA
- SANATORIA MURI CHE COMPORTANO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

Arch. Patrizia GAGLIANO  
Viale Calabria n.  
Reggio Calabria

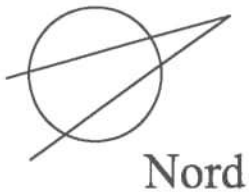
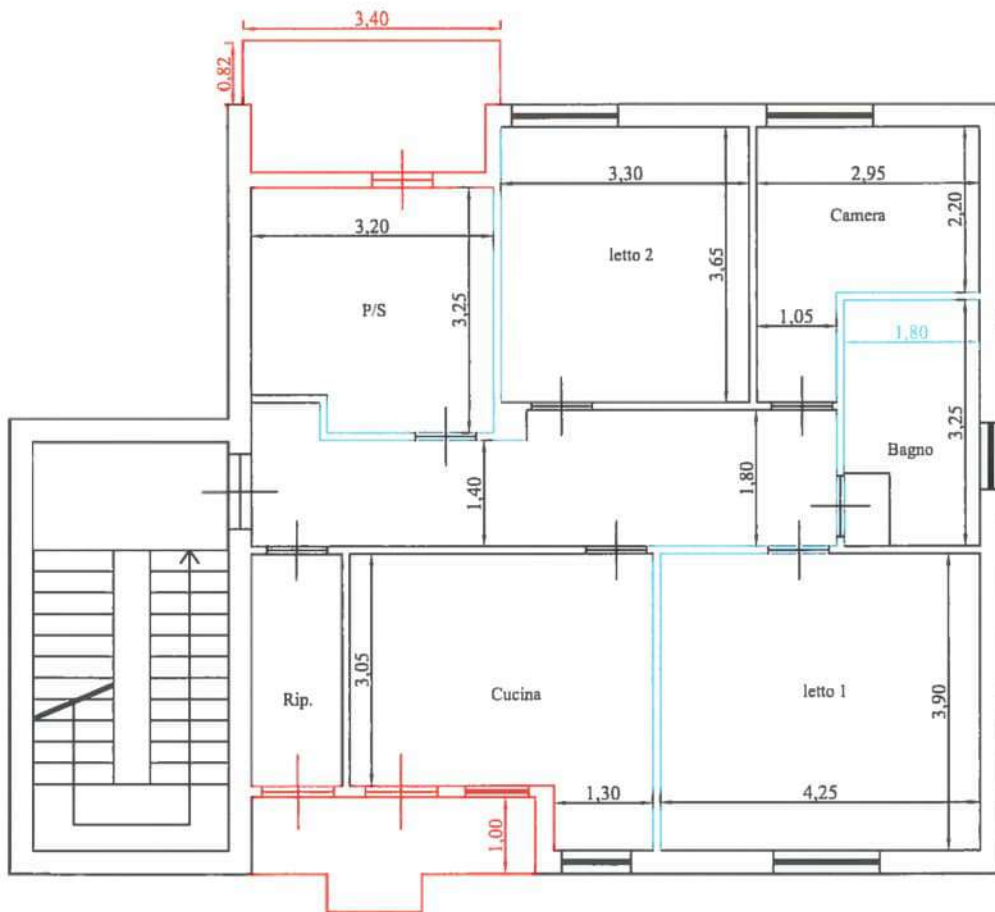


SCALA 1:100

PLANIMETRIA  
CALCOLO SUPERFICI ASSENTITE  
REGGIO CALABRIA SEZ. RC  
FOGLIO 101 PARTICELLA 313 SUB 10

PIANO PRIMO

h = 3,30 m



— RIPRISTINO SITUAZIONE PREGRESSA  
— SANATORIA MURI CHE COMPORTANO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

Arch. Patrizia GAGLIANO  
Viale Calabria n. 129  
Reggio Calabria

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
PATRIZIA GAGLIANO  
N. iscr. 656 - Sez. A - Sett. a

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO = 95,25 mq  
SUPERFICIE BALCONI = mq. 3,15 - (Commerciale 30% = mq. 10,50)  
TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE COMMERCIALE = 98,40 mq.

SCALA 1:100

**ALLEGATO**

*15*

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T463408 del 31/03/2022

per dati anagrafici  
Richiedente NTLRFL

**Dati della richiesta**

Cognome: [REDACTED]  
Nome: [REDACTED]  
Data di Nascita: [REDACTED]  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal	24/03/1992 al	31/03/2022
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1974 al	23/03/1992

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]					
Luogo di nascita	[REDACTED]				
Data di nascita	[REDACTED]	Sesso	F	Codice fiscale	[REDACTED]

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 31/03/2022 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 23/03/1992

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/09/2001 - Registro Particolare 9772 Registro Generale 11774  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/26 del 01/06/2000  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in BRANCALEONE(RC), FERRUZZANO(RC)  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/06/2007 - Registro Particolare 8554 Registro Generale 14999  
Pubblico ufficiale PUTORTI' GIOVANNI Repertorio 5292/3259 del 22/06/2007

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T463408 del 31/03/2022

per dati anagrafici  
Richiedente NTLRFL

---

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2007 - Registro Particolare 4575 Registro Generale 15000  
Pubblico ufficiale PUTORTI' GIOVANNI Repertorio 5293/3260 del 22/06/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/09/2021 - Registro Particolare 13228 Registro Generale 15709  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA Repertorio 1407 del 18/08/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in REGGIO DI CALABRIA(RC)  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974  
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Nessuna formalita presente.**



ALLEGATO 16

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

**IL PRESIDENTE f.f.**

- Valutati** i fatti e le considerazioni esposte dalle parti;
- visti** gli artt. 708 c.p.c. e 155 c.c.;
- letti** gli atti e sciogliendo la riserva formulata all'udienza presidenziale del 09 giugno 2016;
- preso atto** che attualmente entrambe le parti non svolgono alcuna attività lavorativa remunerata;
- constatato** che dal matrimonio sono nati due figli, entrambi oggi divenuti maggiorenni;
- rilevato** che il genitore, anche se disoccupato, è ugualmente tenuto a contribuire al mantenimento dei propri figli in considerazione dell'entità modesta del contributo che è tenuto a versare e soprattutto in considerazione della sussistenza della propria 'capacità lavorativa' e, dunque, della 'possibilità' di reperire un'attività lavorativa, anche se saltuaria (sul punto, Cass. n.24424/2013);

**P.Q.M.**

- 1) autorizza a vivere separati i [redacted]
- 2) ordina [redacted] di corrispondere una volta un assegno provvisorio mensile complessivo di € 600,00 a titolo di contributo per il mantenimento di moglie e figlie (di cui € 200,00 per la moglie ed € 200,00 per ciascun figli), importo rivalutabile annualmente secondo gli indici Istat e da corrispondersi entro i primi cinque giorni di ciascun mese;
- 3) [redacted]





ALLEGATO 17

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA  
Prima Sezione Civile

composto dai sigg.ri:

Dott. Giuseppe Campagna *-Presidente*

Dott. Claudia Venturini *-Giudice*

Dott. Tiziana Amodeo *-Giudice Est.*

riunito in camera di consiglio ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. [redacted] Tribunale Generale degli Affari Contenziosi civili dell'anno 2015  
vertente

TRA

[redacted] rappresentato e difeso  
dall'Avv. Emanuela Opinato giusta procura in atti;

-ricorrente-

E

[redacted] rappresentato e difeso dall'Avv.  
Emanuela Ruscio giusta procura in atti;

-resistente-

OGGETTO: separazione giudiziale.

Firmato da AMODEO TIZIANA - Ufficio Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 452432779c60c41712a4529452011cf8 - Firmato Da CAMACONA GIUSEPPE Emes. - Ufficio Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 2c61be751e19ba1e0c74e10a

CONCLUSIONI DELLE PARTI

All'udienza del 12.3.2019 le parti hanno precisato le proprie conclusioni riportandosi a tutti gli atti e verbali di causa ed allegando foglio di precisazione.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

Viene all'attenzione del Collegio la separazione giudiziale

Preliminarmente va detto che al presente fa parte di quello unito quello  
ad oggetto eguale domanda di separazione giudiziale tra i

In particolare, la ricorrente ha chiesto la separazione con addebito al marito deducendo che *"il rapporto coniugale inizialmente sereno si è deteriorato a causa del comportamento resistente che a partire dal 2013 senza nulla comunicare alla moglie si è allontanato dal domicilio domestico, facendo rientro solo una volta a settimana... senza comunicare alcunchè; ed al punto che nel 2015 scopriva il cambio di residenza e risultava trasferito in Abbiategrasso .... Quindi seguivano denunce querele per violazione degli obblighi familiari"*, chiedendo i provvedimenti opportuni nell'interesse dei figli.

Dal canto suo, il resistente costituitosi in giudizio, non si è opposto alla domanda di separazione, deducendo che: la crisi matrimoniale ha avuto origini assai risalenti e che il loro rapporto è stato caratterizzato da forte conflittualità da sempre, tanto che nel 2013 i coniugi si sono "separati di fatto" e che nel 2015 lo stesso è stato costretto a trasferirsi vicino Milano in cerca di lavoro, al punto che lo stesso ha chiesto l'addebito della separazione alla moglie, rendendosi disponibile al mantenimento dei figli nella misura di €250,00 mensili, chiedendo che la casa coniugale sia assegnata alla Moio a condizione che sia trasferito il mutuo e/o vendita della stessa.

ARIRAPFC S.P.A. NG CA.3 Senal# 2c61127cbe93ba1e0c7e

Con ordinanza del 10.6.2016, il Presidente ha emesso i provvedimenti temporanei ed urgenti, ponendo a carico del ricorrente un contributo per il mantenimento di moglie e dei figli pari a 600,00 euro mensili.

La causa è stata, quindi, istruita documentalmente, sia pure nei limiti in cui la stessa è stata ammessa con l'ordinanza del G.I. [redacted] intendere qui integralmente richiamate e trascritte, condividendone questo Collegio integralmente i contenuti.

Ciò posto, la domanda di pronuncia di separazione giudiziale merita accoglimento dovendo ritenersi provata l'impossibilità di ricostituire il consorzio familiare.

Ed invero, la separazione, protrattasi per tutta la durata del processo ed il fallimento del tentativo di conciliazione all'udienza presidenziale, i toni anche aspri con cui i coniugi si sono contrapposti nel presente giudizio e la conflittualità fra gli stessi esistente, rappresentano tutte circostanze idonee a ritenere provato il requisito della intollerabilità della convivenza, previsto dall'art. 151 c.c. quale presupposto indefettibile della pronuncia di separazione, e ad escludere la possibilità di una riconciliazione tra i coniugi.

Va, quindi, pronunciata la separazione giudiziale fra [redacted]

Quanto alle domande di addebito di entrambe le parti vanno senz'altro rigettate, essendo fondate su allegazioni generiche e sprovviste di alcun riscontro probatorio, tenuto conto del fatto che la parte stessa ha dichiarato che la conflittualità nell'ambito della coppia è risalente nel tempo e che dunque non sia possibile ricondurla ad episodi specifici e determinati cui ricollegare, secondo il criterio giuridico del nesso di causalità, la rottura del vincolo coniugale; in particolare, la [redacted] ha fornita adeguata prova del presunto abbandono della casa coniugale da parte del [redacted] e l'altro ha sostenuto che lo stesso vi facesse rientro ogni settimana sia pure per poco tempo, dunque non è stato possibile individuare in maniera precisa quale sia stata la causa della crisi coniugale e pertanto le rispettive domande di addebito vanno rigettate.

La maggiore età di entrambi i figli rende superflua qualsiasi disposizione in punto di affidamento in capo agli stessi, pertanto la domanda avanzata dalla [redacted] è rigettata.

Quanto alle questioni economiche va detto che il mantenimento va disposto in favore dell' [REDACTED] perché priva di attività lavorativa (circostanza non contestata tra le parti), ed anche in favore dei figli [REDACTED] che sebbene siano maggiorenni tuttavia sono privi di reddito e non hanno raggiunto l'indipendenza economica.

Sul punto si ricorda infatti che l'aumento delle esigenze dei figli è, notoriamente, legato alla loro crescita, anche in termini di bisogni alimentari ed allo sviluppo della loro personalità in svariati ambiti, ivi compreso quello della formazione culturale e della vita sociale senza che sia necessario per la dimostrazione di tale assunto di spiegare alcun arsenale probatorio (Tribunale di Milano 2014).

Gli oneri patrimoniali che ne conseguono vanno calibrati non solo in proporzione alle sostanze e secondo la capacità di lavoro professionale o casalingo dei genitori, ma proprio in ragione della personalità e delle inclinazioni naturali dei figli stessi, che, naturalmente, mutano ed accrescano in ragione della loro età.

Orbene, appare congrua, anche alla luce della documentazione patrimoniale in atti versata dal ricorrente, in particolare di quella acquisita in giudizio a seguito di indagine effettuata dalla Guardia di finanza, stabilire la somma per il mantenimento in favore della [REDACTED] dei figli minori stabilita nella misura di €600,00 mensili, oltre al 50% delle spese straordinarie (stabilite secondo il protocollo in vigore presso questo Tribunale) in favore dei figli.

Da ultimo, va dichiarata l'inammissibilità della domanda con cui il resistente ha chiesto la restituzione di somme in danaro in quanto esorbitante dai limiti di cognizione del presente giudizio.

La parzial reciproca soccombenza rende di giustizia la compensazione delle spese di lite tra le parti.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Reggio Calabria, Prima Sezione Civile, definitivamente pronunciando sulla causa come in epigrafe promossa, così provvede:

- pronuncia la separazione dei coniugi [REDACTED]



- pone a carico di [redacted], a titolo di mantenimento della resistente e dei figli. l'importo di 600,00 euro, annualmente rivalutabili secondo gli indici Istat. disponendo che detto importo sia versato [redacted] al 50% delle spese straordinarie (secondo il Protocollo in vigore presso questo Tribunale) in favore dei figli;
- rigetta, per il resto, ogni ulteriore domanda delle parti;
- spese compensate.

Così deciso in Reggio Calabria, nella camera di consiglio del 25.7.2019

Il Giudice Estensore

Dott. Tiziana Amodeo

Il Presidente

Dott. Campagna Giuseppe

Firma: T. AMODEO  
Emesso Da: ARUBAPEC S P A NG CA 3 Serie: # 2c61be7b6e93ba \*E

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: REGGIO DI CALABRIA

Fascia/zona: Semicentrale/STADIO SUD - ARGINE DX S. AGATA - SBARRE SUPERIORI.

Codice di zona: C5

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	1050	L	2,7	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	1000	L	2,6	3,7	L
Box	NORMALE	435	640	L	2,4	3,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	160	230	L	0,9	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	830	1200	L	3,4	4,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

ALLEGATO

18

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)


Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.


Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio.

**Mettiamoci la faccia**




**mettiamoci  
la faccia**


Mittiamo la  
pubblica amministrazione  
e l'innovazione



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati**

[Torna alla pagina di ricerca](#)



ALLEGATO 19

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 85/2021**

**SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

**Descrizione sintetica unità immobiliare:**

Unità immobiliare destinata a residenza (appartamento) posta nel Comune di Reggio Calabria in fregio alla Via Piazzale Stadio Sud n.c.2B, piano primo, riportata all'Agenzia delle Entrate Settore Territorio alla sezione censuaria di Reggio Calabria foglio 101, part. 313, sub 10, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico) classe 1 vani 6 rendita € 387,34.

**Intestazione:**

1) [REDACTED]

2) [REDACTED]

**Confini:**

- a Nord con cortile condominiale;
- a Sud stesso piano proprietà FAMILIARI;
- ad Est con cortile condominiale;
- ad Ovest con cortile condominiale.

**Consistenza immobile:**

- Superficie unità immobiliare con ripristino stato dei luoghi e sanatoria mq. 95,25;
- Superficie balconi mq. 10,50 (commerciale 30% = mq 3,15);
- Superficie commerciale mq. 98,40;

**Valore commerciale immobile:**

quota pari ad 1/1 valore pari ad € 66.912,00 a cui detrarre i costi come sopra determinati per la Sanatoria + Certificato Agibilità + demolizioni + ripristini (risoluzione quesito 6) pari ad € 11.100,00 per un totale di € 55.812,00 arrotondato ad **€ 55.800,00**;

**Valore del canone di locazione dell'immobile:**

Il canone dell'intero immobile è stato determinato in circa **€ 350/mese** (€ 4.200,00 importo annuo).



ALLEGATO 20

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

PRIMA SEZIONE CIVILE

Al Giudice dell'esecuzione immobiliare

**Dr.ssa Tiziana DRAGO**

**Rif. ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 85/2021**

CG avv. Valentina MARCIANO - CTU arch. PATRIZIA GALIANO

Con riferimento al procedimento in epigrafe, io sottoscritta arch. Patrizia Gagliano nominata in data 07/12/2021 dal Giudice Tiziana Drago, con la presente

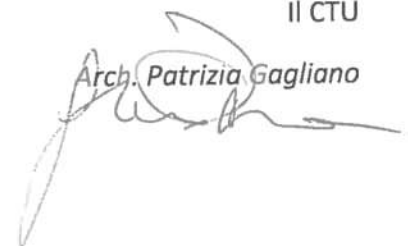
CHIEDE

la proroga dei termini del deposito dell'elaborato peritale **prevista in data 14/03/2022** in vista dell'udienza **del 15/03/2022**, a causa della mancata acquisizione di buona parte dei dati necessari per il completamento dell'elaborato peritale, in considerazione del fatto che gli uffici amministrativi degli enti contattati, osservano tempistiche e modalità molto lente per il rilascio degli atti richiesti, viste le attuali disposizioni di legge per il Covid-19.

Per tale motivo si chiede alla S.V. una proroga di 30 gg.

Reggio Calabria 23/02/2022

Il CTU

Arch. Patrizia Gagliano  






**Tribunale Ordinario di Reggio di Calabria**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva iscritta al n. **85/2021** R.G. Esec.  
promossa da [REDACTED]  
contro [REDACTED]

**DECRETO DI PROROGA DEL TERMINE**

\*\*\*\*\*

**Il Giudice dell'esecuzione,**

in persona del dott.ssa Ambra Alvano,

letta l'istanza depositata in data 28.2.2022 dall'esperto stimatore, volta ad ottenere  
la proroga del termine per il deposito della relazione peritale;

ritenuta l'istanza meritevole di accoglimento per i motivi espressi in ricorso;

**PROROGA**

il termine per il deposito della relazione peritale di ulteriori giorni **30**.

Differisce l'udienza al 26.4.2022, ora di rito.

Si comunichi.

Reggio Calabria, 10/03/2022

Il G.E.





**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

**Prima Sezione Civile**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

-letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n.85/2021 R.G.E.;  
-esaminata l'istanza di vendita del compendio pignorato formulata dal creditore procedente;

-ritenuto che debba procedersi alla nomina dell'esperto per la stima di detto bene e per l'espletamento degli altri incumbenti di cui all'art.173 bis disp.att., nonché alla fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti ex art.569 c.p.c.;

-considerato che alla data del pignoramento il debitore esecutato è sprossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

-ritenuto che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. ricorrono le condizioni per la **nomina di un custode diverso dal debitore** atteso che quest'ultimo non ha reso il conto dalla data del pignoramento, così contravvenendo ai propri obblighi di legge;

**P.Q.M.**

nomina l'esperto nella persona dell'arch. Patrizia Gagliano alla quale demanda i seguenti quesiti:

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, i

certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; accerti, altresì, **la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;**

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione (a

condizione che si tratti di variazione che non determina mutamento di subalterno e previe le eventuali autorizzazioni urbanistiche necessarie) o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; provveda ad allineare l'intestazione della visura catastale;

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/SCIA 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 gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione subordinata alla verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e Comunale;

8) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e Comunale, sempre previa verifica della compatibilità dell'operazione con le previsioni urbanistiche in tema di lottizzazione) indicando il valore di ciascuno di essi 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;

9) 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;

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

11) 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;

12) 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;

13) 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 retraibile dal bene secondo le condizioni di mercato;

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

2) depositi, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia di cortesia per il giudice; a tal fine, **all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy** (ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita), **nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;**

3) invii nello stesso termine copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a dieci giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di

osservazione al proprio elaborato;

4) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico **solo nell'ipotesi in cui le parti abbiano formulato osservazioni**;

5) alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

6) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia degli atti autorizzativi urbanistici e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

#### **a v v i s a**

il **debitore** che è sua facoltà, allo scopo di evitare la vendita del compendio pignorato, **di avvalersi della conversione del pignoramento di cui all'art.495 c.p.c.**, purché la relativa istanza sia proposta entro l'udienza ex art.569 c.p.c.; e che il giudice, ove ritenuto opportuno e funzionale alla procedura, potrà disporre l'immediata liberazione del bene;

Assegna all'esperto nominato la somma di euro 500,00 a titolo di acconto che pone provvisoriamente a carico del creditore richiedente e lo autorizza a prestare il giuramento in forma telematica secondo il modello in calce alla presente ordinanza, mediante dichiarazione firmata digitalmente da trasmettere entro il giorno successivo alla comunicazione della nomina.

#### **N O M I N A**

**quale custode giudiziario l'avv. Valentina Marciano;**

Il Professionista designato quale custode giudiziario ai sensi dell'art. 559 c.p.c, nell'ottica di incrementare l'efficienza nella gestione della procedura, nonché la trasparenza dell'operato, dovrà avvalersi della piattaforma gestionale Genius Esecuzioni sulla quale il medesimo dovrà operare per assolvere a tutte le attività legate al suo incarico, compresi i depositi sul PCT (è possibile ricevere supporto contattando il servizio di

assistenza Genius al numero 02.800301 oppure inviando una email all'indirizzo info@geniuslegal.it)

In particolare, dovrà obbligatoriamente depositare sul fascicolo informatico della procedura, formale accettazione dell'incarico di custode giudiziario utilizzando il modello precompilato presente su Genius Esecuzioni. La dichiarazione di accettazione dovrà essere depositata entro due giorni dalla notifica della presente nomina, pena la revoca dell'incarico.

Non appena verrà emessa l'ordinanza di vendita ex art. 591 bis c.p.c. da parte del GE, il professionista dovrà segnalare al gestionale Genius Esecuzioni l'avvenuta partenza dell'incarico come delegato alla vendita.

#### **F I S S A**

**l'udienza di comparizione delle parti ex art.569 c.p.c. del 15.03.2022, ore 9.30.**

Si comunichi alle parti, all'esperto ed al custode giudiziario.

Reggio Calabria, 07/12/2021

Il G.E.

*dr.ssa Tiziana Drago*